

## YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA DEVLETİN TAŞINMAZIN TAPU KAYDINDAKİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN YANLIŞLIĞINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

DOI: <https://doi.org/10.33717/deuhfd.897860>

**Dr. Öğr. Üyesi Özge ERBEK ODABAŞI\***

### Öz

*Türk Medeni Kanunu m. 1007’de, devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Bu sorumluluk nitelik itibariyle kusursuz sorumluluktur. Sorumluluğun ilk koşulu tapu sicilinin tutulması çerçevesindeki bir fiildir. Tapu kütüğüne taşınmaza ilişkin bilgilerin yazılması (yüzölçümü bilgisi de böyledir) kural olarak kadastro sürecinden sonra gerçekleşir. Yargıtay önceden kadastro sürecini tapu sicilinin tutulması dışında gördüğü için, bu süreçteki yanlışlıklardan devletin sorumlu olmadığını kabul etmekteydi. 2009 yılında içtihat değişikliğine gitmiş ve devletin kadastro sürecindeki yanlışlıklardan da sorumlu olduğunu kabul etmeye başlamıştır. Çalışmanın ilk bölümünde tapu sicilinin tutulması kavramı yüzölçümü bilgisinin yazılmasıyla birlikte incelenmiş, devamında hukuka aykırılık, zarar ve uygun illiyet bağı unsurları açıklanmıştır. İkinci bölümde ise Yargıtay’ın tapu sicilinin tutulması hususundaki değişen içtihatları değerlendirilmiştir.*

### Anahtar Kelimeler

*Devletin Sorumluluğu, Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Sorumluluğu, Kusursuz Sorumluluk, Taşınmaz Mülkiyeti, Yüzölçümü, Tapu Sicilinin Tutulması*

\*

Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (e-posta: ozge.erbek@deu.edu.tr) ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3707-0702> (Makalenin Geliş Tarihi: 22.08.2020) (Makale Gönderilme Tarihi: 24.08.2020/Makale Kabul Tarihi: 11.11.2020)

## THE LIABILITY OF THE STATE DUE TO INACCURATE REGISTRATION OF REAL ESTATE ACREAGE IN THE VIEW OF THE SUPREME COURT DECISIONS

### Abstract

*It has been regulated in Turkish Civil Code Art 1007 that, the state is responsible for all damages arising from keeping the land registry. The legal character of this responsibility is a strict liability. The first condition of liability is an act within the framework of keeping the land registry. As a rule, registration of the information about the immovable property in the land registry (such as the acreage of land) takes place after the cadastral process. The Supreme Court previously accepted that the state was not responsible for the mistakes in this process, since it was considered that the cadastral process was not included in keeping the land registry. In 2009, The Supreme Court changed its opinion and started to accept that the state was responsible for the mistakes in the cadastral process. In the first part of the study, the concept of keeping land registry is examined together with the registering of the acreage information, and then the elements of unlawfulness, damage and proximate cause are explained. In the second part, the changing decisions of the Supreme Court regarding keeping the land registry are evaluated.*

### Keywords

*State's Liability, State's Liability for Keeping Land Registry, Strict Liability, Real Estate Property/Immovable Property, Acreage, Land Register Procedure*

## GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Esasen bu sorumluluk hükmü, hem tapuya güven prensibi (TMK m. 1023), hem de tapu sicilinin aleniyeti (TMK m. 1020) ile bağlantılıdır. Her ne kadar, TMK m. 1023 aynı hak kazanımına ilişkinse de, taşınmaza ilişkin kütükte yer alan bilgilerden, taşınmazın yüzölçümüne ilişkin olanı, taşınmazın yatay kapsamı çerçevesinde aynı hakkın kapsamını belirlemeye yaradığı için, kural olarak tapuya güven ilkesinden yararlanır. Bundan başka, kişiler, tapu kütüğünü – ilgilerini ispatladıkları ölçüde – görebilirler, keza kural olarak gördüklerine inanabilir, bir başka deyişle tapu kütüğünde yazılanların gerçeğe uygun – doğru olduğunu kabul edebilirler. Bu güvenin boşa çıkması, bir başka ifadeyle, kütüğe güvenlerinin korunmaması halindeyse, bundan doğan zararlarını devletten talep etme hakkına sahiptirler.

Taşınmazın yüzölçümü de, ifade ettiğimiz üzere, taşınmaza ilişkin tapu kaydında yer alan unsurlardan biridir. Kişilerin kayıta yazılı yüzölçümünün doğruluğuna olan güvenlerinin korunup korunmayacağı, buna bağlı olarak devletin sorumlu olup olmayacağı ile doğrudan ilgilidir. Yargıtay'ın bu sorumluluk konusundaki içtihatları zaman içerisinde değişiklik göstermiştir.

İnceleme konumuz, Yargıtay kararları ışığında, taşınmazın tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisinin yanlışlığı halinde, devletin sorumluluğudur. Bu bağlamda, öncelikle, sorumluluğun şartları, özellikle “tapu sicilinin tutulması” kavramı, değerlendirilecektir. Zira yüzölçümüne ilişkin kaydın yazımı, tapu sicilinin tutulması kavramı içinde kabul edildiği halde sorumluluğunun ilk koşulu gerçekleşmiş olacaktır. Ancak bundan sonra diğer koşulların karşılanıp karşılanmadığı değerlendirilebilecektir. Öte yandan, resmi ölçüme dayalı olarak yüzölçümü bilgisinin yazımı kural olarak kadastro sürecini de gerekli kılmaktadır. Kadastro aşamasının tapu sicilinin tutulmasına dâhil olup olmadığı hususu da tartışmalıdır. Nitekim Yargıtay içtihatlarının değişime uğradığı nokta da bu olmuştur.

Biz çalışmamızda yüzölçümüne ilişkin yanlışlık konusunu devletin sorumluluğu bağlamında değerlendirip müteakip bölümde de Yargıtay'ın değişen içtihatlarını ortaya koymaya çalışacağız.

## I. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

### 1. Tapu Sicilinin Tutulması

#### a. Genel Olarak

*Sorumluluk* kenar başlıklı TMK m. 1007/1'e göre, "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur". Buna göre, devletin sorumluluğunun doğabilmesi için tapu sicilinin tutulması çerçevesindeki bir faaliyetten zarar doğmuş olması gereklidir. Dolayısıyla ilk irdelenmesi gereken husus "tapu sicilinin tutulmasının" ne anlama geldiğidir. Ancak bundan önce *tapu sicilinin* ne ifade ettiğinin ana hatlarıyla ortaya konması gerektiği kanaatindeyiz.

Tapu sicili TMK m. 997/1'e göre, taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tutulur. Bundan başka, tapu sicili aynı sistem denilen bir usule göre tutulur. Bu sistemde, her bir taşınmaz hukuki durumu ve nitelikleri gösterilmek suretiyle ayrı bir sayfaya kaydedilir (TMK m. 1000/1). Taşınmazlar üzerindeki aynı hakların kurulması, içeriğinin değiştirilmesi, devredilmesi ve sona ermesi de kural olarak tapu sicilinde yapılacak tescil veya terkin işlemi ile gerçekleşir. Keza sicile taşınmazların hukuki durumuyla ilgili bazı kişisel haklar, tasarruf yetkisi kısıtlamaları, aynı hak durumunu etkileyen bazı hukuki ve fiili ilişkiler de yazılır<sup>1</sup>. Böylelikle belirlenmiş aynı hak durumu sicilin açıklığı sayesinde – ilgisini inanılır kılan herkes – tarafından görülebilir hale gelir.

TMK m. 997/2 ve 3'e göre, "Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur. Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir". Bu yönetmelik henüz çıkmadığı için, Tapu Sicil Tüzüğü (TST)<sup>2</sup> halen yürürlüktedir<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 109.

<sup>2</sup> 2013/5150 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü 17.08.2013'de yürürlüğe girmiştir. Bkz. RG., 17.08.2013 T, 28738 S. Bu tüzükten önce yürürlükte olan 94/5623 sayılı mülga Tapu Sicil Tüzüğü ise 07.06.1994 tarihinde yürürlüğe girmiş olup yerini belirttiğimiz tarihte mevcut Tapu Sicil Tüzüğüne bırakmıştır.

<sup>3</sup> Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ile Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 139. maddesiyle Medeni Kanun'da yer alan bazı hususların belirlenmesini Bakanlar Kuruluna veya tüzüğe bırakan hükümleri değiştirilip Cumhurbaşkanınca veya Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılan yönetmelikle belirleneceğine hükmedilmiştir. Ancak söz konusu kanun hükmünde kararnamenin geçici 1. maddesinde de değişiklik yapılan hükümler gereğince yürürlüğe konulmuş olan tüzüklerin yürürlükten kaldırıl-

Tapu sicili çeşitli unsurlardan oluşan bir bütündür<sup>4</sup>. Tapu sicilini oluşturan unsurların bir kısmı asli, bir kısmı de fer'i unsurlardır. Asli unsurlar; TMK m. 997/2'ye göre, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, belgeler ve plânlardır. Yardımcı unsurların belirlenmesi TMK m. 997/3 gereği yönetmeliğe bırakılmışsa da, bu yönetmelik henüz çıkmadığı için yürürlükteki Tapu Sicil Tüzüğüne göre belirlenmektedir. Tüzük çerçevesinde yardımcı siciller, aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defteridir (TST m. 7).

Medeni Kanun'da öngörülmüş bulunan tapu sicil sisteminin işleyebilmesi arazinin sınırlarının bilimsel usullerle belirlenip planının yapılmasıyla mümkündür. Nitekim "Plân" kenar başlıklı TMK m. 1003/1'e göre, "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân

---

madıkça geçerliliğini sürdüreceği ifade edildiğinden Tapu Sicil Tüzüğü halen yürürlüktedir. Söz konusu KHK için bkz. RG., 07.07.2018 T., 30471 S. (İkinci Mükerrer).

<sup>4</sup> Tapu sicili hakkında bkz. **Saymen**, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halit Kemal: Türk Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963, s. 125 vd.; **Gürsoy**, Kemal Tahir/**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1978, s. 168 vd.; **Sirmen**, Lale: Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu (Sorumluluk), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975, s. 1 vd.; **Tekinay**, Selahattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altop**, Atilla: TEKİNAY Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik – Tapu Sicili – Mülkiyet, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, s. 241 vd.; **Reisoğlu**, Safa: Eşya Hukuku, Zilyetlik – Tapu Sicili – Kadastro, "S" Yayınları, Ankara, 1984, s. 112 vd.; **Esmer**, Galip: Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 5. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1990, s. 745 vd.; **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 131 vd.; **Sirmen**, s. 109 vd.; **Eren**, Fikret/**Başpınar**, Veysel: Toprak Hukuku, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 235 vd.; **Akipek**, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya: Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s. 225 vd.; **Aybay**, Aydın/**Hatemi**, Hüseyin: Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 72 vd.; **Ünal**, Mehmet/**Başpınar**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 9. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 271 vd.; **Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 131 vd.; **Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 195 vd.; **Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, Barış Yayınları, Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2014, s. 85 vd.; **Nomer**, Haluk Nami/**Ergüne**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 7. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2019, s. 115 vd.; **Antalya**, Gökhan/**Topuz**, Murat: Eşya Hukuku, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, c. IV/1, Ankara, 2019, s. 473 vd.; **Sapanoğlu**, Süleyman: Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020, s. 25 vd.; **Şengül**, Mehmet: Tapu Sicilinin Aleniyeti, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 27 vd.; **İmamoğlu**, M. Altuğ: Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 1 vd. Ayrıca bkz. **Antalya**, Gökhan: Elektronik Tapu Sicili, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 22 vd.

esas alınır”. Dolayısıyla tapu sicil sistemine uygun kütüklerin oluşturulması ancak kadastro yapıldıktan sonra mümkün olmaktadır<sup>5</sup>. Kadastrosu yapılmamış yerlerde ise, temeli Osmanlı İmparatorluğu zamanında yapılan yoklama kayıtlarına dayanan **zabıt defterleri**<sup>6</sup> vardır. Tapu Sicil Tüzüğü’nün *Kadastrosu yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili* kenar başlıklı geçici 1. maddesine göre, “(1) Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır”. Öte yandan, 4722 sayılı Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un *Eşya hukuku hükümlerinin uygulanması* kenar başlıklı 19. maddesine göre de, “Türk Medeni Kanununun eşya hukukuna ilişkin hükümleri, uygun düştüğü ölçüde zabıt defterlerinin tutulduğu yerlerde de uygulanır”.

### ***b. Tapu Sicilinin Tutulması Kavramı***

Tapu sicilinin tutulması, sicilin açıklama görevini yerine getirilebilmesi için hukuk düzeninin öngörmüş olduğu yapılması zorunlu faaliyetlerin bütününü ifade eder<sup>7</sup>. Tapu siciline yapılan her tür kayıt, tapu kütüğü veya kat mülkiyeti kütüğüne yapılan kayıt, yevmiye defterine istemlerin işlenmesi, yardımcı sicillere yapılan kayıtlar sicil tutma kavramına girer. Sicile kayıt yapılmasından da sadece tescil, şerh, beyan, terkin ve düşünceler sütununa yapılan kayıtlar anlaşılmamalıdır. Taşınmaza sayfa açılması, taşınmaz mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrildiğine ilişkin kayıt yapılması da bu kapsamdadır<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> **Sirmen**, s. 111 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 133; **Ünal/Başpınar**, s. 279; **Şengül**, s. 22 vd.

<sup>6</sup> Bkz. **Reisoğlu**, s. 134 vd.; **Sirmen**, s. 118 vd.; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 247; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 135.

<sup>7</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 42 vd.; **Ertas**, Şeref: “Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu” (Sorumluluk), PROF. DR. TURHAN TUFAN YÜCE’YE ARMAĞAN, İzmir, 2001, s. 45 vd.; **İmamoğlu**, s. 523 vd.; **Pekmez**, Cüneyt: Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2013, s. 33 vd.; **Sapanoğlu**, s. 121 vd.; **Görgeç**, Başak: “Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı, Prof. Dr. CEVDET YAVUZ’A ARMAĞAN, C. I, Y. 2016, C.22, S. 3, s. 1189 vd.; **Sarıaslan**, Didem: “Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu”, TBB Dergisi 2017 Kasım-Aralık (133), s. 397 vd.

<sup>8</sup> **Sirmen**, Sorumluluk s. 43 vd.; **Pekmez**, s. 35.

Bununla birlikte, tapu sicilin tutulması sadece sicile kayıt yapılması anlamına da gelmez. Tapu sicilinin tutulması, sicile kayıt yapılmasından daha geniş bir anlam taşır<sup>9</sup>. Bu bağlamda, kütüğe yapılacak işlemlerin dayanağını teşkil eden belgeleri saklama, planın yapılması, ana sicillerin ilgililer tarafından incelenmesini sağlama, sicilden suret verme, ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenleme, ilgililere gereken bildirimleri yapma da sicil tutma kavramına girer<sup>10</sup>.

Tapu sicili, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yönetimi ve denetimi altında tapu müdürlüklerince tutulur. Bu çerçevede, sorumluluğun doğabilmesi için, tapu sicili tutma faaliyetinin, bu faaliyet kapsamına giren fiilleri yapmakla görevli memurdan gelmesi gerekir. Bu kişilerin yetkili veya yetkisiz yardımcı kişi kullanmaları durumunda da yine devletin sorumlu tutulabileceği kabul edilmektedir<sup>11</sup>.

Devletin sorumluluğuna sebep olan tapu sicilinin tutulması faaliyeti, görevlinin olumlu davranışıyla gerçekleşebileceği gibi, olumsuz davranışıyla (kaçınma/içtinap) da gerçekleşebilir. Bu bağlamda, aynı hakkın gerçek hak sahibi yerine bir başkası üzerine tescil edilmesi halinde olumlu bir eylemle, tescili gereken aynı hakkın tescil edilmemesinde ise olumsuz bir eylemle, yani kaçınmayla (içtinap) tapu sicilinin gerçek hukuki durumu yansıtmaması söz konusu olur<sup>12</sup>.

### *c. Tapu Siciline Yapılan Kayıtlar*

Önceki başlık altında da ifade ettiğimiz üzere, tapu siciline yapılan kayıtlar çeşitli şekillerde karşımıza çıkarlar. Esasen tapu sicilinin tutulması kavramının büyük çoğunluğunu da kütüğe yapılan kayıtlar oluşturur. Bu başlık altında, biz de tapu siciline yapılan kayıtları kısaca ele alıp takip eden bölümde de, inceleme konumuz olan yüzölçümünü de içeren taşınmazın niteliklerinin yazımını değerlendirmeye çalışacağız.

TMK m. 704 ve m. 998'e göre, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecek şeyler; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Ancak bağımsız ve sürekli

<sup>9</sup> Pekmez, s. 35 vd.

<sup>10</sup> Sirmen, s. 130-131; Sirmen, Sorumluluk, s. 42 vd.

<sup>11</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 59. Tapu görevlileri hususunda geniş bilgi için bkz. Pekmez, s. 35 vd.; Sapanoğlu, s. 122-123; Görgeç, s. 1187-1188.

<sup>12</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 41; Pekmez, s. 38. Ayrıca bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 454 vd.; Reisoğlu, s. 228; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 207 vd.; Ünal/Başpınar, s. 386-387.

haklar gerçek anlamda taşınmaz değil, devredilebilir nitelikteki kişiye bağlı irtifak haklarıdır<sup>13</sup>.

Tapu siciline yapılan kayıtların ilki taşınmazın kayıdır. Taşınmazın kaydı ya tapu sicilinin kuruluşu sırasındaki ilk kayıt veya kuruluşundan sonraki kayıtlar biçiminde ortaya çıkar. Bu çerçevede kural olarak ilk kayıt kadastro sürecinden sonra gerçekleşir; ancak 1515 sayılı “Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun” ek madde 1 ve TMK m. 713 gereğince kadastrosu yapılmamış yerlerde de tapu siciline kayıt yapılması söz konusu olabilecektir<sup>14</sup>. Yeri gelmişken belirtelim ki, bir görüşe göre, tapu sicilinin kurulması aşaması devletin sorumluluğunu doğurmaz, bir başka ifadeyle devletin sorumluluğun doğması için tapu sicilinin kurulmuş ve taşınmazların sicile kayıt edilmiş olması gerekir<sup>15</sup>. Buna karşılık, baskın görüş tapu sicilinin tutulmasının sicilin kuruluşu sırasındaki işlemleri de kapsadığı yönündedir<sup>16</sup>. Keza Yargıtay da, 743 sayılı *Türk Medeni Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde tutulan tapu kayıtlarından dahi devletin sorumlu olduğunu* 15.03.1944 T. ve 8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararıyla<sup>17</sup> kabul etmiştir<sup>18</sup>.

Tapu kütüğüne taşınmazın kaydedilmesinin ardından, tapu siciline yapılacak olan kayıtlar, tescil, şerh, beyan, düşünceler sütununa yapılan kayıt, yevmiye defterine yapılan kayıt, kat mülkiyeti kütüğüne yapılan kayıtlar, yardımcı sicillere yapılan kayıtlar, taşınmazın işlemlere kapatılmasına ilişkin kayıtlardır<sup>19</sup>. Bu kayıtların gerçekleştirilmesi tapu sicilinin tutulması kapsa-

<sup>13</sup> **Sirmen**, s. 144-147. Öğretilen “kişiye bağlı irtifak” yerine “kişisel irtifak” da kullanılmaktadır. SİRMEN, bu deyim, aynı hakkın kişisel hak olarak nitelendirilmesi tehlikesi yaratacağı için “kişiye bağlı irtifak” deyimini kullanmayı tercih ettiğini ifade etmektedir. Bkz. **Sirmen**, s. 534, dipnot 43. Bu hususta ayrıca bkz. ve karşı. **Gürzumar**, Osman Berat: Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap – İşlet – Devret Modeli Dahil, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2001, s. 36.

<sup>14</sup> **Sirmen**, s. 143-144; **Sirmen**, Sorumluluk, s. 43-44. Bir taşınmazın tapu kütüğüne kayıt işlemi ya kadastro sonrası sicil oluşturmayla ya da oluşmuş sicilde sonradan yapılan bir işlemle olabilir. Bkz. **İmamoğlu**, s. 525.

<sup>15</sup> Bu görüş için bkz. **Gürsoy**, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara, 1970, s. 217.

<sup>16</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 43-44; **Pekmez**, s. 45 ve dipnot 30’da yollama yapılan yazarlar; **Sarıaslan**, s. 400.

<sup>17</sup> RG., 28.06.1944 T., 5742 S. Bu karar hususunda bkz. **Reisoğlu**, s. 232-233.

<sup>18</sup> Kararın eleştirisi için bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 57-59.

<sup>19</sup> **Pekmez**, s. 39. Geniş bilgi için bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 43 vd.; **Sarıaslan**, s. 401 vd.



mındadır, dolayısıyla diğer koşulların da gerçekleşmesi halinde devletin sorumlu olması sonucunu doğurur.

#### *d. Taşınmazın Niteliklerinin Yazımı*

Esasen taşınmazın niteliklerinin tapu kütüğüne yazılması hususunda mevcut Tapu Sicil Tüzüğünde bir düzenleme yoktur. TMK m. 997/3 hükmü değiştirilmeden önce tapu sicil örneğinin tüzükte gösterileceğini belirtmiş olsa da, Tapu Sicil Tüzüğünde sicil örneği yer almamıştır. Keza 94/5623 sayılı mülga Tapu Sicil Tüzüğünde de örnek yoktu. Uygulamada 08.10.1930 tarihli ve 10012 sayılı Tapu Sicil Nizamnamesinde<sup>20</sup> öngörülen örneğe uygun olarak kurulmuş bulunan tapu kütüklerinin tutulmasına devam edilmektedir. Bu Nizamnamenin 4. maddesine göre, taşınmaz kütüğe kaydedilirken kütükte sayfa açılması ve orada evsafıyla hukuki hallerinin gösterilmesi gerekmektedir. Halen buna uygun olarak taşınmazın nitelikleri tapu sicilinde gösterilmektedir. Şöyle ki; kütükte yan yana iki yaprakta meydana gelen sayfada taşınmazla ilgili yapılacak kayıtlar için çeşitli sütunlar mevcuttur. Sol taraftaki yaprakta üst kısımda taşınmazı belirlemeye yarayacak, taşınmazın yeri; pafta, ada, parsel numarası, semti, yüzölçümü ve niteliklerine yani cinsine (tarla mı, arsa mı olduğu, keza üzerinde bina olup olmadığı) ait bilgiler yer alır. Alttaki üç sütunun solu şerhlere, ortası mülkiyet hakkına, sağ da irtifak hakları ve taşınmaz yüküne ayrılmıştır. Sağ taraftaki yaprağın üst kısmını beyanlara, alt kısmı ise rehin haklarına ayrılmıştır. Alt kısımda rehin haklarına ait bilgilerin yazıldığı düşünceler sütunu da mevcuttur<sup>21</sup>. Kat mülkiyeti kütüğü sayfası da benzer şekildedir. Farklılık sol yaprakta iki geniş satır içinde bağımsız bölüm ve ana gayrimenkule ilişkin bilgilerin yer almasıdır<sup>22</sup>. Ancak hemen belirtelim ki, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13.06.2015 tarih ve 1766 (2015/4) sayılı Genelgesiyle, 02.07.2015 itibarıyla şerhlerin ve beyanların elektronik ortamda tutulması uygulamasına geçilmiştir<sup>23</sup>.

<sup>20</sup> Bu Nizamname için bkz. RG., 09.12.1930 T, 1668 S.

<sup>21</sup> **Sirmen**, s. 113 ve s. 175. Tapu kütük örnekleri için bkz. **Reisoğlu**, s. 126 vd.; **Esmer**, s. 1156 vd.; **Ünal/Başpınar**, s. 414 vd.; **Tapu Sicili Uygulamaları**, Ankara, 2014, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Hazırlayan: Tapu Dairesi Başkanlığı, s. 20. “Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m. 7/1 f. bendi gereğince, taşınmazı tanımlayan bilgilerin (taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, var ise bağımsız bölüm numarası, yüzölçümü, hissesi, cinsi, sınırı, tapu kaydının cilt ve sayfa numaraları), resmi senette yer alması gerekmektedir.

<sup>22</sup> Bkz. **Ünal/Başpınar**, s. 416-417.

<sup>23</sup> Bkz. <https://mevzuat.tkgm.gov.tr/tkgmbs.aspx> (Erişim tarihi: 15.07.2020)

Taşınmazın nitelikleri tapu sicilinde gösterilmekle birlikte, bu bilgilerin yanlışlığından bir başka ifadeyle, hukuka aykırı olarak kaydedilmesinden dolayı devletin sorumlu olup olmayacağı hususu tartışmalıdır. Biz bu hususu değerlendirmeden önce kısaca “hukuka aykırılık” unsurunu inceleyip bilahare taşınmazın nitelikleri çerçevesinde hukuka aykırılık meselesini ortaya koymaya çalışacağız.

## 2. Hukuka Aykırılık

### a. Genel Olarak

Devletin sorumluluğunun söz konusu olması için tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmuş olması gerekir. Bu noktada hukuka aykırılıktan ne anlaşılması gerektiği değerlendirilmelidir. Sübjektif hukuka aykırılık görüşünün kabulü halinde, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması için memurun sicil tutmayla ilgili görevlerine aykırı davranmış olması gerekir. Memur görevinin gereğini yerine getirdiği takdirde, ortaya çıkacak zarardan devlet sorumlu olmayacaktır. Bu bağlamda, sahteliği anlaşılamayan bir vekâletnameye istinaden işlem yapması halinde ortaya çıkacak zarardan – görev ihlali – söz konusu olmadığı için devlet için sorumluluk söz konusu olmayacaktır<sup>24</sup>. Buna karşılık objektif hukuka aykırılık teorisi uyarınca, sorumluluğun doğması için tapu sicilinin tutulmasında kişilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmış olması, yani sahte bir vekâletnameye istinaden işlem yapılmış olması hukuka aykırılık unsurunun gerçekleşmesi için yeterlidir. Burada vekâletnamenin sahteliğinin anlaşılır olup olmaması veya tapu memurunun gerekli incelemeyi yapmış olup olmaması kendisinin kusuruyla ilgilidir ancak devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Tapu memurunun kusurunun olup olmaması ancak rücu ilişkisi bakımından önem taşır<sup>25</sup>.

Her halde tapu sicilinin tutulmasındaki hukuka aykırılık memurun yapması gereken bir işlemi yapmaması veya yapmaması gereken bir işlemi yapması biçiminde ortaya çıkacaktır. Bir başka ifadeyle, memurun hukuka aykırı bir fiil veya içtinapta (kaçınmada) bulunması sonucunda tapu sicilinin

<sup>24</sup> Sübjektif hukuka aykırılık görüşü için bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 62-63. Bu görüşü savunan yazarlar: **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 149; **Pekmez**, s. 64.

<sup>25</sup> Objektif hukuka aykırılık görüşü için bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 63-64. Bu görüşü kabul eden yazarlar: **Sirmen**, s. 132-133; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 281; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 209; **Ertaş**, s. 103-104; **Ertaş**, Sorumluluk, s. 54; **Özçelik**, Barış: Tapu Siciline Güvenin Korunması, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 258-260; **Sapanoğlu**, s. 171, s. 201-202.

yolsuzlaşması söz konusu olacaktır. Tapu sicilinin yolsuzlaşması, teknik anlamda gerçeğe uymayan fakat üçüncü kişilere karşı doğruluğu garanti edilmiş sicil durumu olarak tanımlanmaktadır. Ancak bu tanım tapuya güven ilkesi (TMK m. 1023) uygulaması ile sınırlıdır. Oysaki devletin sorumluluğu bakımından önem taşıyan sicil yolsuzluğu daha geniş bir kavramdır. Tapu sicilinde ilgililere zarar verme ihtimali olan her türlü yanlış ve eksik bilgi, sicil kayıtlarına uymayan suretler bile bu kavrama dâhildir. Dolayısıyla yolsuz sicil şu şekilde tanımlanabilir: “Muhteva (içerik) veya biçim olarak gerçek hak durumuna veya vakıalara aykırı bilgiler veren sicil yolsuzdur”<sup>26</sup>.

Sicildeki içerik yolsuzlukları tapu sicil kaydıyla ilgili yanlışlık veya eksikliklerdir. Bunlar tescille ilgili – tescil edilmesi gereken hakkın tescil edilmemesi veya terkinin gereken hakkın terkin edilmemesi biçiminde – ortaya çıkabileceği gibi, doğrudan doğruya yolsuz bir tescil veya terkin yapılması biçiminde de gerçekleşebilir. Öte yandan yolsuzluk, şerhler ve beyanlarda da ortaya çıkabilir<sup>27</sup>. İnceleme konumuz olan yüzölçümü bilgisi taşınmazın niteliklerinin yazımında yolsuzluk/hukuka aykırılık olarak ortaya çıkacaktır. Müteakip başlık altında bu hususu değerlendireceğiz.

### ***b. Taşınmazın Niteliklerinin Yazımında Hukuka Aykırılık***

Taşınmazın nitelikleri tapu sicilinde gösterilmekle birlikte, bu bilgilerin yanlışlığından bir başka ifadeyle hukuka aykırı olarak kaydedilmesinden dolayı devletin sorumlu olup olmayacağı hususu tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, herhangi bir istisnaya yer vermeksizin, taşınmazın niteliklerine ilişkin bilgilerin taşınmazın maddi durumunu gösterir cinsten olduğu için, kayıt, tescil veya şerh mahiyetinde olmadığını, kütüğün bunların doğruluğu hususunda karine oluşturmayacağını kabul etmektedir<sup>28</sup>. Bir diğer görüş ise, bilgiler konusunda bir ayırım yapmaktadır. Bunlardan resmi ölçüme<sup>29</sup> dayalı olmak şartıyla *sadece yüzölçümü bilgisinin* tapu siciline ilişkin ilkelere tabi olduğunu, dolayısıyla iyiniyetli iktisaba ve devletin sorumluluğuna sebep

<sup>26</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 67.

<sup>27</sup> Bütün yolsuzluk hallerine ilişkin geniş bilgi için bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 67 vd.; **Pekmez**, s. 69 vd.; **Görgeç**, s. 1191 vd.; **Sarıslan**, s. 401 vd.

<sup>28</sup> **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 242. Bu bilgilerin tescil mahiyetinde olmadığı için tescil hükümlerini doğurmayacağı yolunda bkz. **Saymen/Elbir**, s. 158.

<sup>29</sup> Resmi ölçüme dayalı olma, fenni (bilimsel) usullerle taşınmazın özelliklerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Devlet için sorumluluk ancak bu halde söz konusu olur. Bkz. **Sirmen**, s. 176.

olabileceğini kabul etmekte, diğerlerinin basit bilgi mahiyetinde olduğunu ifade etmektedir<sup>30</sup>.

TEKİNAY, herhangi bir ayırım yapmaksızın, tapu sicilinde gayrimenkulün niteliklerinin yanlış yazılmasından doğan zararların kural olarak tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili olduğunu kabul etmektedir<sup>31</sup>. Bu bağlamda, sicilde “sebze bahçesi” olan bir gayrimenkul gerçekte kayalık bir arsa ise ve hiçbir zaman sebze bahçesi olmamışsa, tapu kaydına bakıp aldanan alıcının zararlarından devlet sorumlu olmalıdır. Ancak kayıt anında sebze bahçesi iken sonradan bu vasfını kaybetmişse devletin sorumluluğu söz konusu olmaz. Zira devletin gayrimenkullerin sahiplerini takip edip bunlara ilişkin vasıf değişikliklerini öğrenip sicile yansıtmak mecburiyeti yoktur<sup>32</sup>.

SİRMEN, taşınmazın belirlenmesine yarayan bilgilere ilişkin kayıtların gerçeğe uymaması halinde, sicile güven ilkesinin kural olarak uygulanmıyacağını, iyiniyetin olgu niteliğindeki bu bilgileri değiştirecek gücünün olmadığını, arz üzerindeki sınırlara uygun olarak plana geçirilmiş bir taşınmazın gerçekte 99 m<sup>2</sup> iken sicilde 100 m<sup>2</sup> gösterilmesi halinde iyiniyetin bu eksiği gidermeyeceğini ifade etmektedir<sup>33</sup>. Devletin sorumluluğu açısından ise bir ayırım yapmaktadır: Parsel numaralarının yanlış yazılmasından ve sınırlarla ilgili yolsuzluklar bakımından – resmi ölçmeye dayanmış olması şartıyla – devletin sorumlu olacağını kabul etmektedir<sup>34</sup>. Yüzölçümü hususunda sorumluluğunun doğmasını, arz üzerindeki sınırla plandaki sınırın birbirini tutması kaydıyla, yüzölçümünün fazla yazılması hali için kabul etmekte<sup>35</sup>, taşınmazın cinsi veya bina durumuyla ilgili yolsuzluklar hususunda ise, TEKİNAY’ın görüşüne katılmaktadır<sup>36</sup>. Taşınmazın geliri, vergi ve sigorta değeri hususundaki yolsuzluklardan dolayı, ihlal edilen kuralın devletin çıkarlarını koruması sebebiyle üçüncü kişilerin tazminat talebi söz

<sup>30</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 197; Ünal/Başpınar, s. 334 ve s. 409; Ayan, s. 200, dipnot 22; Nomer/Ergüne, s. 134; Kurt, Ekrem: Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, 1. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 2004, s. 76; Pekmez, s. 55-56; Şengül, s. 519. Devletin resmi ölçüme dayanmak kaydıyla sınır ve yüz ölçümü yanlışlarından sorumlu olduğu yönünde bkz. Ertaş, s. 98.

<sup>31</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 457. Karş. Esmer, s. 767. TEKİNAY’ın görüşü yönünde bkz. İmamoğlu, s. 531; Sapanoğlu, s. 262-263; Görgeç, s. 1191-1192.

<sup>32</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 457.

<sup>33</sup> Sirmen, s. 176.

<sup>34</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 83.

<sup>35</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 49. Bu hususta ayrıca bkz. ve karş. Yakuppur, Sendi: Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2016, s. 30-31.

<sup>36</sup> Sirmen, s. 176-177; Sirmen, Sorumluluk, s. 83-85.

konusu olmaz. Bununla birlikte, ipotekli borç senedi veya irat senedinin takdir edilen değerinin sicile yanlış geçirilmesi halinde, devlet sorumlu olacaktır<sup>37</sup>.

Kanaatimizce, devlet, kural olarak, tapu sicilinde taşınmazın niteliklerinin yanlış yazılmasından doğan zararlardan sorumludur. Nihayetinde sorumluluğun doğumu için ortaya çıkan zararlar, tapu sicilini tutma faaliyeti arasında uygun illiyet bağının gerçekleşmesi gerekecektir. Dolayısıyla, sadece yüzölçümü hususundaki yanlışlıktan sorumlu olduğu veya taşınmaza ilişkin bilgilerdeki yanlışlıklardan hiçbir surette sorumlu olmadığı yönündeki görüşlere katılmıyoruz. Burada, özellikle dikkat edilmesi gereken bir nokta, esasen tapu sicilinin tutulması kavramı içinde değerlendirilmesi gereken, TEKİNAY'ın gayrimenkulün vasfının değişmesi bağlamında örneklendirmiş olduğu husustur. Şöyle ki, vermiş olduğu örnekte kayalık bir arsanın sebze bahçesi olarak yazılmış olması ancak buranın hiçbir zaman sebze bahçesi olmaması halinde uğranılan zarardan devletin sorumlu olacağını kabul etmektedir<sup>38</sup>. Buna karşılık, başlangıçta sebze bahçesi olan yerin sonradan bu vasfını kaybetmiş olması halinde devletin sorumluluğu söz konusu olmamalıdır. Zira devlet, TEKİNAY'ın ifadesiyle, bütün gayrimenkul sahiplerinin peşinden koşarak gayrimenkullere ait her değişikliği sicile yansıtma me-

<sup>37</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 84. Bu hususta ayrıca bkz. **Pekmez**, s. 56-57.

<sup>38</sup> Belirtmek gerekir ki, bir kişinin bir yeri önceden görmeden sadece sicil kaydına bakarak devralması gerçekleşmesi zor bir ihtimaldir. Uygun illiyet bağı unsuru çerçevesinde, somut olayın koşulları bağlamında, bu husus, zarar gören bakımından kusur teşkil ettiği ölçüde, sorumluluğun azalması veya ortadan kalkması söz konusu olabilecektir. Devlet, açılan davada zarar görenin bu durumu bilmesi gerektiğini ispatladığı takdirde sorumluluktan kurtulabilecektir. Ancak somut olayın özelliklerini değerlendirmeden devletin bu durumdan hiçbir surette sorumlu olmayacağını söylemenin yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Bu hususta bkz. **Sirmen**, Sorumluluk, s. 71. Ayrıca bkz. ve karşı. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 280; **Esmer**, s. 767; **Kurt**, s. 76. Bundan başka, PEKMEZ tarafından kurgulanan bir örnek bağlamında, iyiniyetli üçüncü kişinin kendinden beklenen özeni göstermesine rağmen satıcının hileli davranışları sonucunda aldatılması ve bu aldatılmaya tapu kütüğündeki kaydın da esas olması durumu söz konusu olabilir. Şöyle ki; A taşınmazının tapu kütüğüne kaydı sırasında bu taşınmazın türü hukuka aykırı olarak kargir bina olarak gösterilmiştir. Bu kayıttan yararlanan satıcı gerçekte arsa niteliğinde olan A taşınmazı yerine üzerinde kargir bina bulunan komşu taşınmazı gösterip A taşınmazı için satım ve tescil yaparsa, alıcı üzerinde kargir bina olduğunu sandığı A taşınmazını devralmış olacaktır. İyiniyeti olmayan binaya varlık kazandıramaz ancak ödemiş olduğu bedel üzerinde bina olduğunu düşündüğü taşınmaz içindir. Dolayısıyla ödemiş olduğu fazla bedeli talep edebilecektir. Burada zarara hem üçüncü kişinin hileli hareketleri hem de kütükteki hukuka aykırı kayıt sebep olmuştur. Zararla tapu sicilinin tutulması arasında uygun illiyet bağının kurulabilmesi halinde devletin sorumlu olması gerekir. Bkz. **Pekmez**, s. 52-53.

huriyetinde değildir<sup>39</sup>. İşte sorumluluk, tapu memuruna yüklenmiş olan görevlerin yerine getirilmemesi çerçevesinde ortaya çıkacaktır. Tapu sicilinin tutulması koşulu çerçevesinde tapu memurunun yerine getirmesi gereken görevleri yapmaması halinde ancak sorumluluk doğacaktır. Bu bağlamda, *Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi* kenar başlıklı KMK (Kat Mülkiyeti Kanunu) m. 48'e göre, "Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir". Böyle bir durumda, devletin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır ama bildirim yapıldığı halde, tapu memurunun buna uygun olarak kütükte gerekli değişikliği yapmaması halinde – sorumluluğun diğer koşullarının da gerçekleşmesi kaydıyla – ortaya çıkan zarardan devlet sorumlu olacaktır<sup>40</sup>.

Yargıtay, taşınmazın niteliklerine ilişkin hukuka aykırı kayıtlardan devletin sorumlu olduğunu kabul etmiştir<sup>41</sup>.

### ***c. Yüzölçümüne İlişkin Bilgide Yanlışlık/Hukuka Aykırılık***

Yüzölçümü günlük kullanımda, bir yerin veya bir şeyin yüzeyini ölçme ve bu ölçme sonunda ortaya çıkan miktar, mesaha olarak tanımlanmaktadır<sup>42</sup>. Bir taşınmazın yüzölçümünü belirleyebilmek uğraş ve uzmanlık gerektiren teknik bir iştir. Dolayısıyla yüzölçümüne ilişkin yanlışlık veya daha doğru bir ifadeyle yolsuzluklarda, öncelikle taşınmazın yüzölçümünün resmi bir ölçüme dayanıp dayanmadığına bakılmak gerekir<sup>43</sup>. Zira ittifakla<sup>44</sup>

<sup>39</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 457.

<sup>40</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 70-71; Pekmez, s. 51. Ayrıca bkz. ve karşı. Esmer, s. 767.

<sup>41</sup> "...Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden devlet, aykırı kayıtlardan doğan zararlara da ödemeyi taahhüt etmektedir. Dayanaksız ya da hukuksal duruma uymayan kayıtlar düzenlemek taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmak da aynı kapsamda düşünülmelidir..." Bkz. 1. HD, 18.01.2010 T., 2010/4471 E., 2010/5347 K. (www.yargitay.gov.tr) (Erişim tarihi: 27.07.2020)

<sup>42</sup> <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim tarihi: 24.07.2020). Türk Dil Kurumu "yüz ölçümü" olarak yazmaktadır. Ancak mevzuatımızda bitişik yazıldığı için biz de "yüzölçümü" şeklindeki yazımı kullanıyoruz.

<sup>43</sup> Kurt, s. 76.

<sup>44</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 83; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 197; Ünal/Başpınar, s. 334 ve s. 409; Ayan, s. 200, dipnot 22; Ertas, s. 98; Nomer/Ergüne, s. 134; Kurt, s. 76; Pekmez, s. 55-56; Şengül, s. 519.

kabul edilmektedir ki, yüzölçümü bilgisi hususunda sorumluluğun söz konusu olabilmesi için, bu bilginin resmi bir ölçüme dayalı olarak kütüğe kaydedilmiş olması gerekmektedir<sup>45</sup>.

Yüzölçümünün resmi bir ölçmeye dayalı olarak kütüğe yazılması kural olarak kadastro faaliyeti sonucunda gerçekleşir. İstisnai olarak 1515 sayılı “Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun” ek madde 1 ve TMK m. 713 gereğince kadastrusu yapılmamış yerlerde de tapu siciline kayıt yapılması söz konusu olabilecektir. TMK m. 713/7 gereği, “Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir”<sup>46</sup>. Bu halde, *Kadastrusu yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili* kenar başlıklı Tapu Sicil Tüzüğü geçici m. 1 hükmü de uygulama alanı bulacaktır. Buna göre, “(1) Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. **Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır**”.

Bu bağlamda, devletin tapu kütüğünde yazılı yüzölçümü bilgisinin yanlışlığından dolayı sorumlu olabilmesinin ilk şartı, yüzölçümünün resmi ölçmeye dayanmasıdır. Yukarıda da yer verdiğimiz üzere<sup>47</sup> devlet, kural olarak, 743 sayılı Türk Medeni Kanununun yürürlüğünden önceki dönemde tutulan tapu kayıtlarından dahi sorumludur ancak kadastrusu veya tapulaması yapılmamış yerler ile tapu haritaları yapılarak gerçek yüzölçümleri belirlenmemiş taşınmazların tapu kayıtlarında yazılı yüzölçümü miktarları tahmine dayalıdır<sup>48</sup>. Dolayısıyla resmi bir ölçüme dayalı olmadan kütükte yazılı miktarın yanlışlığından devlet sorumlu olmayacaktır.

Bir arazinin yüzölçümünün belirlenebilmesi için öncelikle sınırlarının belirlenmiş olması gerekir. *Arazi* kenar başlıklı TST m. 9’a göre, “arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır”. Sınırların ve buna bağlı olarak yüzölçümünün belirlenmesi de kural olarak

<sup>45</sup> Nitekim *Sorumluluk* kenar başlıklı TBK m.244’e göre de, “Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiki için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. (2) Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir”.

<sup>46</sup> **Sirmen**, s. 144; **Sirmen**, Sorumluluk, s. 43-44.

<sup>47</sup> Bkz. Yuk. I, 1, c.

<sup>48</sup> **Esmer**, s. 109.

kadastro sürecinden<sup>49</sup> sonra gerçekleşecektir. Kadastro yapılıması 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu (KK) hükümlerine tâbidir. Amaç kenar başlıklı m. 1'e göre, "Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır".

Kadastro kavramının geometrik ve hukuki olmak üzere iki yönü mevcuttu. Geometrik anlamıyla kadastro, tekniğin ve fennin yardımıyla bir ülkedeki her taşınmazın türünü, sınırını ve yüzölçümünü kesin bir şekilde belirleyip sınırlarını tespit etmeyi amaç edinmiştir. Söz konusu sınırlama (parsel sınırlarının belirtilmesi) arazinin haritasının çıkarılması ve kadastro planının yapılmasıyla gerçekleşir. Hukuki yönüyle kadastro ise, geometrik olarak sınırlanan taşınmazları üzerindeki hakları ve bu hakların sahiplerini tespit etmek amacını taşır<sup>50</sup>.

*Taşınmaz mülkiyetinin içeriği* üst başlıklı *Kapsam* kenar başlıklı TMK m. 718'e göre, "arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. (2) Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer". Bu madde, arazi mülkiyetinin yatay, dikey ve madde itibariyle kapsamını düzenlemektedir<sup>51</sup>.

Arazi üzerindeki mülkiyet öncelikle, o arazinin sınırları içinde kalan toprak yüzeyini kapsar. Bu taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamıdır. Yatay kapsamın belirlenmesi için de, o mülkiyete konu teşkil eden arazinin sınırlarını belirlemek gerekir. *Sınırlar* üst başlıklı *Sınırların belirlenmesi* kenar başlıklı TMK m. 719'a göre, "Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. (2) Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz<sup>52</sup>". Bu hükümde işaret edilen plân, tapu sicilinin asli unsurlarından olan plandır.

<sup>49</sup> Kadastro hakkında geniş bilgi için bkz. **Özmen**, İhsan/Çorbacı, Halim: 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Ankara, 1995, s. 179 vd.; **Eren/Başpınar**, s. 262 vd.; **Özkaya**, Eraslan: Kadastro Hukuku Ders Notları, İstanbul, 2007, s. 1 vd.

<sup>50</sup> **Eren/Başpınar**, s. 262.

<sup>51</sup> Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı hakkında bkz. **Sirmen**, s. 387 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 467 vd.; **Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara, 2011, s. 318 vd.

<sup>52</sup> Bu hüküm kadastro yapılmış taşınmazları dikkate almaktadır. Bkz. **Sirmen**, s. 388; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 468.



*Plân* kenar başlıklı TMK m. 1003'e göre, "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır. (2) Plânların nasıl hazırlanacağı Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir"<sup>53</sup>. Bu yönetmelik henüz çıkmadığı için halen 2008/14001 no'lu Tapu Plânları Tüzüğü yürürlüktedir.

Plân, "yetkili kişilerce bir ölçüm sonunda hazırlanan ve taşınmazların hukuki ve eylemli durumlarını belirli bir ölçüğe bağlı olarak geometrik biçimde gösteren haritalardır"<sup>54</sup>. Plân, çok çeşitli ihtiyaçlar için çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenip kullanılmaktadır. Ancak TMK m. 719 anlamında plân, tanımını vermiş olduğumuz plândır<sup>55</sup>. Bu plân da Tapu Plânları Tüzüğü uyarınca hazırlanmaktadır. Bu tüzüğün *Plânların hazırlanmasına dair esaslar* kenar başlıklı 5. maddesine göre, "(1) Tapu plânları, arazi üzerindeki parsel sınırlarını bu parsel içindeki yapı ve eklentileri ile tesislerin, zemindeki konumlarını doğru gösterecek şekilde, teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı olarak yapılır; sayısal olarak üretilen noktaların üretim yöntemi ve konum doğruluğu teknik belgelerinde gösterilir. (2) Tapu plânları, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro müdürlüğünce veya mahkeme kararlarına dayalı olarak ya da kanunlar uyarınca yetkili kılınan kişi ve kuruluşlarca düzenlenerek kadastro müdürlüğünün kontrol ve tasdikinden sonra tapu sicilinde tescile konu olur". Bundan başka, *Taşınmazların sınırlandırılması* kenar başlıklı m. 7 de, "(1) Taşınmazların mülkiyet sınırlarının arazide belirlenmesi işlemlerinde, tapu plânının üretilme amacına göre, Kadastro Kanunu, 23/6/1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu, 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili diğer kanunların hükümlerine uyulur" hükmünü içermektedir.

Plân sınırının dışında, Kanun'un arz üzerine konulmuş işaretlerle ifade ettiği bir de fiili sınır (eylemli/yersel sınır)<sup>56</sup> vardır ancak Kanun

<sup>53</sup> Bkz. Yuk. Dipnot 3.

<sup>54</sup> **Zevkliler**, Aydın: Gayrimenkul Sınır İhtilafları, Ankara, 1976, s. 16.

<sup>55</sup> **Zevkliler**, s. 20; **Esmer**, s. 93.

<sup>56</sup> Bu hususta geniş bilgi için bkz. **Zevkliler**, s. 21 vd.; **Esmer**, s. 101 vd.

taşınmaz mülkiyet rejiminde her iki sınırın da bulunmasını öngörmüşse de<sup>57</sup>, resmi ölçüme dayanan plândaki sınıra üstünlük tanımaktadır. TMK m. 719'da düzenlenen bu esas *Zemin ile tapu plânı arasındaki uyumsuzluk hali* kenar başlıklı Tapu Plânları Tüzüğü m. 15'de de yer almaktadır. Şöyle ki, m. 15 "Taşınmazın sınırları tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânlarıyla arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plândaki sınırdır. Taşınmazın zemindeki sınırları ile tapu plânındaki sınırları arasında farklılık bulunması halinde, teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenip tescil edilmiş tapu plânındaki sınırlar esas alınır" hükmünü içermektedir. Plân sınırına üstünlük tanınmasının sebebi, arz üzerindeki sınırın insan eliyle veya doğa olaylarıyla yer değiştirmesinin mümkün olmasına karşılık, tapu sicilinin asli unsuru olan plân üzerinde değişiklik yapılmasının çok zor olmasından dolayıdır<sup>58</sup>. Bununla birlikte, plândaki sınırın üstünlüğü aksi ispat edilebilir bir karinedir<sup>59</sup>. Plândaki sınırın yanlış olması halinde bu yanlışlık ya komşu maliklerin rızasıyla düzeltilir veya yanlışlıktan aynı hakkı zedelenen kimse TMK m. 1025/1'e istinaden plânın düzeltilmesini dava edebilir<sup>60</sup>.

Kadastro sürecinin tamamlanmasından sonra yapılan tespitler tapu siciline kaydedilir. Kadastroya dayalı tapu sicili ve bu sicile yapılan kayıtlar, taşınmazın yerini, sınırlarını, yüzölçümünü, şeklini, niteliklerini harita ve plâna bağlı olarak gösterir<sup>61</sup>. Böylece, taşınmaza ilişkin olarak aleniyete kavuşması gereken hususlar belirlenmiş olur ve kütükte görünür hale geldi. İnceleme konumuz yüzölçümü de bunlardan biridir. Bu şekilde yapılan tesciller, aksi hükmen sabit oluncaya kadar geçerlidir. KK m. 12/3 gereği, kadastro tutanaklarında belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait

<sup>57</sup> Eren, s. 320.

<sup>58</sup> Sirmen, s. 388.

<sup>59</sup> Esmer, s. 105-106. Planın yapımı sürecinde ortaya çıkabilecek eksiklikler veya yanlışlıklar söz konusu olabilir, Nitekim 2859 sayılı "Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun" da bunun için çıkarılmıştır. Keza 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesi de "hataların düzeltilmesi" kenar başlıklıdır ve ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan yanlışlıkların düzeltilmesini sağlamaya yöneliktir.

<sup>60</sup> Sirmen, s. 389; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470. Bu husus, zarar unsuru bakımından önem taşımaktadır. Yargıtay, yüzölçümü eksikliğinden dolayı devletin sorumluluğu yoluna gidildiğinde, zararın komşu taşınmaz malikine dava açarak karşılanıp karşılanmayacağıının araştırılmasını istemektedir. Bkz. I, 3.

<sup>61</sup> Eren/Başpınar, s. 263.

tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastradan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz<sup>62 63</sup>.

Tapu sicilinde resmi ölçüme dayalı olarak yazılmış bulunan yüzölçümü miktarı, gerçek yüzölçümünden farklı ise, yani yanlışlık söz konusu ise, bu halin sorumluluk doğurup doğurmayacağı hususuna gelince, öğretilerde çoğunlukla<sup>64</sup> devletin bundan sorumlu olacağını kabul edildiği görülmektedir. Öte yandan, bu konuyu taşınmazın sınırlarıyla bağlantılı olarak değerlendiril-

<sup>62</sup> Geniş bilgi için bkz. **Özmen/Çorbacı**, s. 244 vd.; **Eren/Başpınar**, s. 290 vd.; **Özkaya**, s. 27 vd.

<sup>63</sup> Taşınmazın yüzölçümü kaydının re'sen düzeltilmesi hususunda KK m. 41'de *Hataların düzeltilmesi* kenar başlıklı hüküm mevcuttur. Buna göre, "(1) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. (2) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir. (3) Bu maddeden uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz". Bundan başka, kadastronu yapmamış tapusuz taşınmazların yüzölçümünün, tapuda kayıtlı miktardan fazla olması halinde ise, Tapu Kanunu m. 31 hükmü uygulama alanı bulur. Buna göre, "Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıpta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırcı da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur. (2) Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır". Bu hususta bkz. **Sirmen**, s. 244; **Özkaya**, s. 153 – 155.

<sup>64</sup> **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 197; **Ünal/Başpınar**, s. 334 ve s. 409; **Ayan**, s. 200, dipnot 22; **Nomer/Ergüne**, s. 134; **Kurt**, s. 77; **Pekmez**, s. 55-56; **Şengül**, s. 519; **Ertaş**, s. 98. Kat mülkiyeti kütüğüne yapılan kayıtlar bakımından bu yönde bkz. **Reisoğlu**, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1976, s. 62. Belirtmek gerekir ki, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün kütükteki yüzölçümünün içermemesi sebebiyle devletin sorumluluğuna ilişkin bir karara ulaşamadık. Pratikte, böyle bir durumda çoğunlukla satıcının ayıptan doğan sorumluluğu ortaya çıkacaktır. Örnek olarak bkz. 13. HD, 07.03.2018 T., 2016/19631 E., 2018/2845 K. (Karara konu olayda, satıcının teras kısmını kapatıp daireyi genişletmesi, bu sebeple dairenin yüzölçümünün kütükte yazılı miktarı değil ancak ekspertiz raporu ve dask poliçesindeki miktarı içermemesi söz konusudur. Bu nedenle satıcının sorumluluğu yoluna gidilmiştir.) Karar için bkz. (www.yargitay.gov.tr) (Erişim tarihi: 26.06.2020). Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerde bağımsız bölümün metrekaare alanının eksik çıkması halinde TBK m. 244/2 değil, ayıpla ilgili hükümler uygulanır. Bkz. **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 289.

diren yazarlar da mevcuttur. Biz de bu konuyu sınır değişmeden yüzölçümü yanlışlığı ve sınır değişmesi halinde yüzölçümü yanlışlığı olarak ikiye ayırıp değerlendireceğiz.

*aa. Sınırı Değiştirmeyen Yüzölçümü Yanlışlığı*

Arz üzerindeki sınırla, plan sınırı birbiriyle örtüşüyor ancak örneğin 60 m<sup>2</sup> olan arazi kütükte 80 m<sup>2</sup> görünüyorsa, iyiniyet bu taşınmazı iktisap edene 20 m<sup>2</sup> kazandırmayacaktır<sup>65</sup>. Bununla birlikte, arz üzerindeki sınırla plan sınırı örtüştüğü halde, yüzölçümü fazla yazılmışsa ve satış bedeli de yüzölçümüne göre belirlenmişse, fazla para ödeyen alıcının bu zararından dolayı devlet sorumlu olmalıdır<sup>66</sup>. Bu halde, taşınmazların sınırlarında bir yanlışlık söz konusu olmaksızın sadece yüzölçümü miktarında yanlışlık vardır.

*bb. Sınır Değişikliği Gerektiren Yüzölçümü Yanlışlığı*

Taşınmazın sınırıyla ilgili yanlış bilgi, hakkın konusunu oluşturan taşınmazın büyümesi veya küçülmesi sonucunu doğuracak, tescilin içeriğinde de kısmi bir yolsuzluk söz konusu olacaktır<sup>67</sup>.

**Arz üzerindeki sınırla, plan sınırı birbirini tutmuyorsa,** örneğin X arazisi gerçekte 100 m<sup>2</sup> iken kütükte 60 m<sup>2</sup> gözükyorsa, 40 m<sup>2</sup>'lik kısım da yanlışlıkla komşu Y taşınmazının sınırları içinde görünmekteyse; X taşınmazının malikinin Y taşınmazının maliki ile anlaşıp planın gerçeğe uygun olarak düzeltilmesini sağlaması, bu mümkün olmadığı takdirde de TMK m. 1025'e istinaden tapu sicilinin düzeltilmesi için dava açması gerekir. Ancak plân düzeltilmeden Y taşınmazı bir başkası tarafından iktisap edilmişse, artık plânın düzeltilmesi talep edilemeyecektir. Zira plânda gösterilen kayda iyiniyetle dayanarak aynı hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı TMK m. 1023 uyarınca korunacaktır<sup>68</sup>. Bu dava ancak plân yapıldığı sırada komşu taşınmaza malik olan kişi ve onun külli halefleri ile plânın yanlış olduğunu bilen veya bilmesi gereken cüz'i haleflere karşı açılabilir<sup>69</sup>. İyiniyetli cüz'i haleflere karşı dava açılmayacağından, bu sebeple ortaya çıkan zarardan da devlet sorumlu olmalıdır<sup>70</sup>.

<sup>65</sup> Sirmen, s. 176.

<sup>66</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 49, s. 84; İmamoğlu, s. 531. Karş. Yakuppur, s. 31.

<sup>67</sup> Sirmen, s. 176.

<sup>68</sup> Sirmen, s. 389; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470; Cansel, Erol: Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1964, s. 99; Zevkliler, s. 99; Eren, s. 322; Özçelik, s. 244.

<sup>69</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 470.

<sup>70</sup> Bu yönde bkz. Özçelik, s. 245.

Arz üzerindeki sınırla, plân sınırının birbirini tutmaması halinde, bundan doğacak zarardan devletin sorumlu olup olmayacağı hususuna gelince, SİRMEN bu husustaki değerlendirmesini plan yapılmasındaki görevi ikiye ayırarak yapmaktadır: Birinci aşama, sınırların arz üzerinde işaretler konulmak suretiyle tespiti, ikinci aşama ise tespit edilen sınırların plâna geçirilmesidir. Yazara göre, birinci aşama yani ölçme aşaması sicil tutma kavramına girmediği için, arz üzerindeki sınırlar yanlış tespit edilmiş olsa dahi arz üzerindeki sınırlar ile plân sınırları birbirini tutuyorsa MK m. 917 (TMK m. 1007) uygulanmaz. Buna karşılık, işaret edip ölçülmüş sınırların plâna geçirilmesi sicil tutma niteliğinde olduğu için plâna geçirme sırasında yapılan yanlıştan dolayı devlet sorumlu olur<sup>71</sup>. Bir başka ifadeyle, devlet sadece plândaki sınırla arz üzerindeki sınırın birbirine uymaması halinde sorumludur, zira tapu sicili arz üzerindeki sınırın plâna yanlış geçirilmesi halinde yolsuz tutulmuş olur<sup>72</sup>.

Plânın yapılması, çeşitli aşamalardan geçse bile, bütününe baktığımızda kadastro sürecinde ortaya çıkmakta, kadastro tespitlerinin kütüğe aktarılmasıyla da sicil kaydı haline gelmektedir. Kadastro tutanaklarının doğru olması fakat tapu memurunun bunları kütüğe geçirirken yanlış yapması halinde devletin sorumlu olacağı kabul edilmektedir<sup>73</sup>. Nihayetinde ister sınır yanlış tespit edilmiş olsun, isterse sınır doğru olmakla birlikte yüzölçümü yanlış hesaplanmış veya bütün tespitler doğru olmakla beraber tapu memuru tarafından doğru tespitlere aykırı kayıtlar yapılmış olsun, ortaya çıkacak sonuç sicildeki kaydın yanlışlığı olacaktır. Dolayısıyla gerek plân safhasını ayırmanın gerekse buna paralel olarak kadastro sürecini tapu sicilinin tutulması kavramının dışında tutmanın<sup>74</sup> yerinde olmadığı kanaatindeyiz<sup>75</sup>.

<sup>71</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 53. Ayrıca bkz. **İmamoğlu**, s. 535; **Görgeç**, s. 1192.

<sup>72</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 83.

<sup>73</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 57. Kadastro sürecini tapu sicilinin tutulması kavramının dışında tutan yazarlar da, doğru tespitinin tapu memuru tarafından yanlış kaydedilmiş olması halinde devletin sorumlu olması gerektiğini kabul etmektedirler. **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 208; **Ünal/Başpınar**, s. 387; **Eren/Başpınar**, s. 253; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 279-280; **Esmer**, s. 768-769; **Ayan**, s. 242-243; **Sapanoğlu**, s. 158; **Görgeç**, s. 1191.

<sup>74</sup> Bkz. bu yönde **Sirmen**, Sorumluluk, s. 56-57; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 208; **Ünal/Başpınar**, s. 387; **Eren/Başpınar**, s. 253; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 279-280; **Ayan**, s. 242-243; **Sapanoğlu**, s. 158; **Görgeç**, s. 1191. Karş. **Esmer**, s. 768-769; **İmamoğlu**, s. 525. Devletin sorumluluğunun sadece tapu siciline yapılan işlemlerdeki yanlışlara münhasır olduğu, kadastro tespitinin hatalı yapılmasından dolayı sorumluluğunun olmadığı yönündeki görüş için bkz. **Esener/Güven**, s. 142.

<sup>75</sup> Bu yönde **Pekmez**, s. 44.

Kadastronun amacı gerek geometrik gerekse hukuki bakımdan taşınmazı bütün yönleriyle ortaya koymaktır. Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicillerinin oluşumu da buna bağlıdır. Öte yandan Kanun bu tapu sicilinin tutulmasından doğacak zararlardan ötürü sorumluluk hükmü getirmiştir. Kadastro tespiti – bu bağlamda ortaya çıkan sınır, yüzölçümü, hak sahiplerinin kim olduğu vb. – hukuka aykırı ise buna istinaden oluşturulacak tapu sicil kayıtları da hukuka aykırı olacaktır. Ayrıca kadastro tespitinin doğru olması ve fakat tapu memuru tarafından sicile yanlış aktarılması halinde de sicil kaydı hukuka aykırı olacaktır. Tapu sicilinde işlem yapan, aleni olan bu bilgileri gören ve buna güvenen kişi bakımından yanlışlığın ne şekilde ortaya çıktığının bir önemi olmasa gerektir. Kanun koyucu güvenin korunmadığı yerde devletin sorumluluğunu getirmiştir. Kanaatimizce, devletin sorumluluğu bakımından kadastro aşaması ile bu aşamanın sonunda ortaya çıkan tespitlerin aktarılması arasında yapılan ayırım suni bir ayırımdır<sup>76</sup>. Öte yandan, kadastro faaliyetlerinin düzeltilmesine ilişkin kanun yollarının varlığı bu faaliyeti tapu sicili tutma içinde değerlendirmem için yeterli değildir. Bu noktada devletin sorumluluğu, tapu kütüğüne yapılan hukuka aykırı diğer kayıtlardan sorumlulukta olduğu gibi, kaydın düzeltilmesi imkânının kaybedildiği ihtimalde doğacaktır<sup>77</sup>.

Yargıtay uygulamasını çalışmamızın ikinci bölümünde değerlendireceğiz ancak konu bütünlüğü açısından hemen belirtelim ki, Yargıtay'ın plânın hazırlanması safhasını ayırıp buna göre sorumluluk kuran bir kararıyla karşılaşmadıysak da, önceki kararlarında kadastro aşamasını tapu sicilini tutma faaliyeti içinde görmezken, tespit ettiğimiz kadarıyla 18.11.2009 tarihli 2009/4-383 E., 2009/517 K. sayılı Hukuk Genel Kurulu kararıyla<sup>78</sup> birlikte kadastro sürecini de tapu sicilinin tutulması içinde kabul etmektedir. Bu uygulamasının istikrar kazandığı söylemek de mümkündür.

### 3. Zarar

TMK m. 1007 hükmü çerçevesinde devletin sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından dolayı

<sup>76</sup> **Pekmez**, s. 44. Devletin sorumluluğu bakımından kadastro aşamasını ayrı tutmayan, bir başka ifadeyle kadastro tespitindeki hatalardan da sorumlu olması gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Ertaş**, s. 99-100; **Ertaş**, Sorumluluk, s. 50-51; **Feyzioğlu**, Feyzi Necmettin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul, 1976, s. 682; **Sarioğlu**, s. 399 ve s. 407-408.

<sup>77</sup> **Pekmez**, s. 44.

<sup>78</sup> YHGK, 18.11.2009 T., 2009/4-383 E., 2009/517 K. Aynı yönde bkz. YHGK, 16.06.2010 T., 2010/4-349 E., 2010/318 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

maddi bir zararın doğmuş olması gerekir. Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından dolayı bir zarar doğmamışsa devletin sorumluluğu söz konusu olmaz. Öte yandan, tapu sicilindeki hukuka aykırılığın düzeltilmesi imkânı olduğu hallerde de bir zararın gerçekleştiğini söylemek mümkün olmaz. Zarar bu ihtimalde bu imkânlarla başvurmakla ortaya çıkan masraflardır<sup>79</sup>.

Yargıtay da, özellikle yüzölçümü yanlışlığından doğan davalarda, KK m. 41 uyarınca itiraz edilmek suretiyle yanlışlığın düzeltilmesi yoluna gidilip gidilmediğini gözetmektedir. Şöyle ki; 20. Hukuk Dairesi, 2016/13552 E; 2019/2829 K; 22.4.2019 tarihli kararında şu ifadelerle yer verip işaret ettiğimiz husus çerçevesinde şu yönde karar vermiştir: “...3402 Sayılı Kanun’un 41. maddesinde “kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re’sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.” hükmü yer almakta olup **davacı taşınmazının zeminde tapuda yazan miktardan daha az olduğunu iddia ediyorsa tapu müdürlüğüne başvuruda bulunarak 3402 Sayılı Kanun’un 41. maddesi gereği düzeltme yapılmasını isteme hakkının olduğu, davacının başvurusu üzerine taşınmazın yüzölçümünde azalma olursa ancak bundan sonra davacının TMK’nun 1007. maddesine dayalı tazminat davası açabileceği gözetilmeksizin henüz doğmamış bir zarar nedeni ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden davalı Hazinenin temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir**<sup>80</sup>...”

<sup>79</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 86 vd.; Pekmez, s. 123 vd.; İmamoğlu, s. 578 vd.; Sapanoğlu, s. 264 vd.

<sup>80</sup> 20. HD, 22.4.2019 T., 2016/13552 E, 2019/2829 K. “...İncelenen dosya kapsamına göre, her ne kadar davacı tazminat istemine dayanak yapılan taşınmazın tapuda 1555 m<sup>2</sup> yüzölçümü ile kayıtlı olmasına rağmen gerçekte tapuda yazan miktardan daha az olduğunu iddia etmekte ise de; tapuda taşınmaz hâlâ aynı yüzölçümü ile kayıtlı olup taşınmazın yüzölçümüne dair bir düzeltme yapılmadığından davacının zararının oluştuğundan sözedilemeyeceği, davacının 3402 Sayılı Kanun’un 41. maddesi uyarınca idareye başvurarak taşınmazın yüzölçümünde yanlışlık varsa bunun düzeltilmesini isteyebileceği, eğer taşınmazın tapu kaydında bir düzeltme yapılır ve taşınmazın yüzölçümünde azalma olursa davacının zararının doğduğunu iddia edebileceği henüz doğmamış bir zarar için TMK’nun 1007. maddesine dayalı tazminat davası açılmayacağı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken...”. 20. HD, 15.6.2017 T., 2016/139 E., 2017/5516 K. Bu yönde ayrıca bkz. 20. HD, 31.5.2018 T., 2016/6933 E., 2018/4176 K.; 20. HD, 9.3.2017 T. 2015/5052 E., 2017/2068 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

Ayrıca Yargıtay, yanlışlığın düzeltilmesi için kanunlarda gösterilen yolların tüketilip tüketilmediğinden başka, yine özellikle yüzölçümü yanlışlıklarından dolayı açılan davalarda, ortaya çıkan zararın Hazine dışında özellikle komşu taşınmaz maliklerine dava açılıp tazmin ettirilmesi imkânının varlığını araştırmaktadır. Bir başka ifadeyle, zarara uğrayan kimsenin, bu zararını gidermek için devlet dışında bir başkasına – çoğunlukla komşu taşınmaz malikine – dava açarak zararını karşılayıp karşılayamayacağını belirlenmesini istemektedir. Bu imkân yok ise devletin tazminat borcunun doğacağını kabul etmektedir. Örneğin, 20. Hukuk Dairesi 2016/13445 E.; 2019/2439 K.; 9.4.2019 tarihli kararında şu ifadelerle yer vermiştir: “... Genel arazi kadastro çalışmaları sırasında tespit ve tescile tâbi tutulan çekişmeli taşınmazın, sonradan 3402 Sayılı Kanun’un 22/2 – a maddesi uyarınca yapılan uygulama ile yüzölçümü azalmış ise de, azalmanın nereden kaynaklandığı, komşu parsellere bir kayma olup olmadığı, varsa kadastro işlemi yararına olan kişi ya da kişiler hasım gösterilerek tapu iptali istenebileceği, davacı bu şekilde zararını karşılayabilecekse Hazinesin zararından sorumlu olmayacağı düşünülmesi ise de mahkemece keşif yapılmak sureti ile taşınmazın yüzölçümündeki azalmanın nedeni belirlenmemiştir....<sup>81</sup>”. Yargıtay bu gerekçelere istinaden yerel mahkemenin kararını bozmuştur.

Öte yandan, Yargıtay’ın – inceleme konumuz bağlamında – zararın tespiti hususundaki uygulaması da istikrar kazanmış durumdadır. Öncelikle zararın kesin olarak gerçekleşmesi gerekmektedir. Bir başka deyişle, tapu sicilinin düzeltilmesinin ihtimal dâhilinde olması halinde bu yolun denenmiş ancak olumlu bir sonuca ulaşamamış olmasını aramaktadır. Buna ilişkin kararın kesinleştiği tarih itibariyle de, taşınmazın türüne göre öngördüğü yöntemeye uygun olarak hesap yapılması gerekmektedir. Örneğin, 20. Hukuk Dairesi 2018/5140 E.; 2019/2376 K.; 8.4.2019 tarihli kararına göre, “... Bu durumda, bilirkişilerce yeniden rapor düzenlenerek 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 azalma meydana gelmişse bu durumda davacının tazminat hakkının tapu sicilinin yanlış tutulmuş olması nedeni ile doğduğu gözetilerek, zararın doğduğu tarih itibari ile taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun belirlenmesi

<sup>81</sup> 20. HD, 9.4.2019 T., 2016/13445 E., 2019/2439 K. Bu yönde ayrıca bkz. 20. HD, 8.4.2019 T., 2018/5140 E., 2019/2376 K.; 20. HD, 4.4.2019 T., 2016/13256 E., 2019/2325 K.; 20. HD, 13.11.2018 T., 2018/2240 E., 2018/7320 K.; 20. HD, 17.4.2018 T., 2018/817 E., 2018/3126 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)



halinde emsal metodu, arazi olduğunun belirlenmesi halinde net gelir yöntemiyle 3402 Sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca yapılan düzeltme işleminin kesinleşerek taşınmazın yeni yüzölçümü ile tapuya tescil edildiği 02/07/2012 tarihindeki gerçek değerinin hesaplattırılması, bu şekilde tapu sahibinin gerçek zararının saptanması, oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu yetersiz bilirkişi kurul raporlarına dayalı verilen karar usul ve kanuna aykırıdır...<sup>82</sup>”.

<sup>82</sup> 20. HD, 8.4.2019 T., 2018/5140 E., 2019/2376 K. “... 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi gereğince, tapu sicilinin yanlış tutulması sebebiyle zarara uğrayan kişinin bütün zararlarından Devlet sorumludur. Tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse, tazminatın miktarı da o kadar olmalıdır. Gerçek zarar; tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalmaz. Tazminat miktarı, zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin mal varlığı ne durumda olacak idiyse, aynı durumun tesis edilebileceği miktarda olmalıdır (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 5.3.2003 gün ve 2003/19-152 E. - 2003/125 K.; 29.9.2010 gün ve 2010/14-386 E. - 2010/427 K.; 15.12.2010 gün ve 2010/13-618 E. - 2010/668 K. sayılı kararı). Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise, tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir. Zararın meydana geldiği tarihe göre, tapusu iptal edilen gayrimenkulün niteliği ve değeri belirlenmelidir. Taşınmazın niteliği arazi ise, net gelir metodu yöntemi ile, arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir...”. “... **Bu bilgiler ışığında somut olaya bakıldığında davalıya ait taşınmazın tapu kaydının, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 3.5.2012 gün ... sayılı kararı ile kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı gerekçesiyle 10315,74 m<sup>2</sup>'lik kısmının iptal edildiği ve 21.1.2014 tarihinde kesinleştiği, her ne kadar kıyılar özel mülkiyete konu olması mümkün değil ise de, arazi kadastrosu sırasında taşınmazın gerçek kişi adına tespit gördüğü ve tapu kütüğünün gerçek kişiler adına oluşturulduğu, daha sonra satış ile davacıya kadar el değiştirdiği, bu şekilde tapu sicili hatalı olarak tutulduğundan, TMK'nın 1007. maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacının gerçek zararının tazmininin gerektiği anlaşılmaktadır...**”. 20. HD, 18.5.2016 T., 2015/12152 E., 2016/5851 K. “... 4721 Sayılı TMK'nın sorumluluk kenar başlığını taşıyan 1007. maddesi “Tapu sicilinin tutulmasında doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.” hükmünü içermekte olup, bu maddede düzenlenen sorumluluk, kusura dayanmayan (objektif) bir sorumluluk türü olup, tapu müdürü 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 kadastro tespit işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK m. 1007 anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir. **Bu bilgiler ışığında somut olaya bakıldığında; 1950 yılında yapılan tapulama**

Zarar başlığı altında son olarak değerlendirmek istediğimiz husus, TBK m. 244 hükmü ile TMK m. 1007 arasındaki ilişkidir. *Sorumluluk* kenar başlıklı TBK m. 244'e göre, "Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. (2) Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir". TBK m. 244/1 ve 244/2 hükmü birlikte değerlendirildiğinde, yüzölçümü bilgisi resmi ölçüme dayanmayan taşınmazın, yüzölçümünün gerçek miktarı yazılı olandan az ise, satıcı eksik için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. Buna karşılık, taşınmazın yüzölçümü bilgisi resmi ölçüme dayanıyorsa ancak yüzölçümünün gerçek miktarı kütükte yazılandan az ise satıcının bundan dolayı sorumlu olması, bunu ayrıca üstlenmiş olmasına bağlıdır. Bir başka ifadeyle, yüzölçümü bilgisinin resmi ölçüme dayandığı hallerde, eksikliğinden dolayı satıcı kural olarak sorumlu değildir. Sorumlu olması için bunu ayrıca tekeffül etmiş olması gerekir<sup>83</sup>. Bu halde, alıcı TMK m. 1007 hükmüne göre devletin sorumluluğu yoluna gidebilecektir<sup>84</sup>. Bu hususta tartışmalı olan bir nokta, yüzölçümü bilgisi resmi ölçüme dayanan bir taşınmaza ilişkin olarak satım sözleşmesine satıcının sorumlu olmayacağı

*çalışmalarında 52350 m<sup>2</sup> olarak tespit ve tescile tâbi tutulan taşınmazın, sonradan yüzölçümünün 3402 Sayılı Kanun'un 22/2-a maddesi uyarınca yapılan uygulama kadastrosunda azalması sebebiyle oluşan zararın da kadastro işlemlerinden kaynaklandığı ve TMK'nın 1007. maddesi anlamında tazmini gerektiği muhakkak olup, davanın kabulünde isabetsizlik bulunmamaktadır. Hemen belirtilmelidir ki, Medenî Kanununun 1007. maddesinde sözü edilen zarar gerçek zarar olup, burada gerçek zarar; tapunun yüzölçümünün azalması nedeniyle, tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalmadır. Tazminat miktarı, zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin mal varlığı ne durumda olacak idi ise, aynı durumun yeniden tesis edilebileceği miktarda olmalıdır..."* 20. HD, 26.1.2016 T., 2015/9986 E., 2016/1002 K. Bu yönde ayrıca bkz. 20. HD, 27.11.2019 T., 2019/3858 E., 2019/6970 K.; 20. HD, 6.5.2019 T., 2016/14845 E., 2019/3131 K.; 20. HD, 9.4.2019 T., 2016/13445 E., 2019/2439 K.; 20. HD, 4.4.2019 T., 2016/13682 E., 2019/2343 K.; 20. HD, 24.1.2019 T., 2018/1780 E., 2019/458 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

<sup>83</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 84; **Pekmez**, s. 54 vd. Yargıtay bu tekeffülün resmi şekil şartına uyulmadıkça geçerli olmayacağını kabul etmiştir. Bkz. 13. HD, 13.5.1983 T., 1983/2189 E., 1983/3622 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 24.07.2020). Bu karara ilişkin olarak bkz. **Güvenç**, Fikret: "Taşınmaz Satım Akdinde Satıcının Ölçüm Noksanlığı Nedeniyle Doğacak Tazminat Sorumluluğu", İBD, S.1/2/3, C. 59, 1985, s. 135-137. Tapusuz taşınmazların miktar noksanında mülga BK m. 215 (TBK m. 244) hükmünün uygulanmayacağı hakkında bkz. YHGK, 23.12.1981 T., 1980/13-2758 E., 1981/852 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

<sup>84</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 84.

kaydının konulmuş olması halinde, devletin sorumluluğunun devam edip etmeyeceğidir. Bir görüş, bu halde devletin de sorumlu olmayacağı yönündedir<sup>85</sup>. Katıldığımız diğer görüş ise, bu halde de devletin sorumluluğunun bertaraf edilmemiş olduğu yönündedir. Sorumsuzluk kaydı konmuş olması halinde satıcı sadece kendi sorumluluğunu ortadan kaldırır, ancak devlet kanaatimizce sorumlu olmaya devam edecektir<sup>86</sup>.

#### 4. Uygun İlliyet Bağı

TMK m. 1007'ye göre, devletin sorumluluğunun doğması için aranan son koşul, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması ile doğan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır. Yani zararın sebebi tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması olmalıdır. Aksi halde, yani zararın sebebi tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması değilse devletin de sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili olarak yapılması gerekenin yapılmaması veya yapılmaması gerekenin yapılması olayların normal akışı itibarıyla ortaya çıkan zararı doğurmaya elverişli ise uygun illiyet bağı mevcuttur<sup>87</sup>.

Devletin sorumluluğu bakımından bazı hallerde zarar görenin kusurunun illiyet bağını kesmesi söz konusu olabilir. Ancak bunun için zarar görenin kusurunun illiyet bağını kesecek yoğunlukta olması, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması sebebinin arka plana itecek olması gerekir<sup>88</sup>. Örneğin tapuya kaydedilemeyecek nitelikte olan ancak her nasılsa kütüğe kaydolmuş kamu malı niteliğindeki taşınmazı, bu niteliğini bilerek devralan üçüncü kişinin kazanımının korunması söz konusu değildir, bu ihtimal çerçevesinde uğramış olduğu zararı devlete tazmin ettirmesi de mümkün olmayacaktır. Zira zarar tapu siciline duyulan güvenin akamete uğramasından değil bizatihi kişinin kendi kusurlu davranışından ileri gelmiştir<sup>89</sup>.

Zararın doğmasında üçüncü bir kişinin kusuru da etki etmiş olabilir, ancak kusurun ağırlığı ne olursa olsun, sicilin hukuka aykırı tutulmasının yarattığı tehlikenin büyüklüğü karşısında hiçbir zaman illiyet bağını kesecek yoğunluğa erişemez. Bu halde ancak devlet ile arasında müteselsil sorum-

<sup>85</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 84, **Sirmen**, s. 176.

<sup>86</sup> **Pekmez**, s. 56 ve dipnot 58. Bu sorumluluğun müteselsil olduğu yönünde bkz. **Pekmez**, s. 56.

<sup>87</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 92 vd.; **Pekmez**, s. 139 vd.

<sup>88</sup> **Sirmen**, Sorumluluk, s. 94-95; **Pekmez**, s. 140.

<sup>89</sup> **Pekmez**, s. 140-141.

luluk söz konusu olabilir<sup>90</sup>. Bu çerçevede sahte vekâletname ile yolsuz tescile sebep olduğu ve üçüncü kişinin iyiniyetinin korunması sebebiyle gerçek hak sahibinin hakkını kaybedip zarara uğradığı hallerde de devletin sorumluluğu devam eder<sup>91</sup>.

## II. DEVLETİN TAŞINMAZIN TAPU KAYDINDAKİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN YANLIŞLIĞINDAN DOĞAN SORUMLULUĞUNDA YARGITAY'IN UYGULAMASI

### 1. Kadastro Sürecinin Sorumluluk Kapsamında Kabul Edilmediği Süreç

Yargıtay'ın kadastro sürecini tapu sicilinin tutulması kavramı dışında tuttuğu TMK m. 1007 (743 sayılı mülga TMK m. 917) hükmüne ilişkin uygulaması, tespit edebildiğimiz kadarıyla 18.11.2009 tarihli 2009/4-383 E., 2009/517 K. sayılı Hukuk Genel Kurulu kararıyla<sup>92</sup> birlikte değişmiştir. Bu karara kadarki uygulaması kadastro sürecinde belirlenmiş hususları devletin sorumluluğunun kapsamı dışında tutmak yönündeydi.

Bu bağlamda, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1978/4-624 E., 1980/2478 K. ve 26.11.1980 tarihli kararında<sup>93</sup>, yerel mahkemenin 4. Hukuk Dairesinin kararına direnmesi üzerine yaptığı değerlendirmede, öncelikle, 4. Hukuk Dairesinin şu ifadelerine yer vermiştir: “...*Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 22/02/1976 gün ve 974/12675 - 976/1745 sayılı ilamıyla, Özel Daire, “... MK.nun 917. maddesi hüküm tapu sicillerinin tutulması işleminden doğan zararın ödetilmesi yükümünü Hazine'ye yüklemiştir. **Kadastro tesbiti muameleleri ise, sicil kavramı içine girmez. Bu nedenle kadastro tesbitini yanlış yapılmasından doğan zararlar hakkında MK.nun 917. maddesi uygulanamaz. Ancak, kadastro sonucunun tapu siciline yanlış işlenmesi, tapu sicili tutulması faaliyetlerinden olduğundan bu hallerde MK.nun 917. maddesi uygulanır.** Yanlış yapılan kadastro tesbitine karşı, davacıların başvurabilecekleri kanuni yolları tapulama kanunları düzenlemiştir. Tapulama Kanunlarının verdiği başvurma yollarına gitmeyen davacıların, tapu sicilinin tutulması ile ilgili bulunmayan, hatalı kadastro tesbitine uygun*

<sup>90</sup> Sirmen, Sorumluluk, s. 95. Karş. Pekmez, s. 142-145.

<sup>91</sup> Özçelik, s. 263.

<sup>92</sup> YHGK, 18.11.2009 T., 2009/4-383 E., 2009/517 K. Aynı yönde bkz. YHGK, 16.06.2010 T., 2010/4-349 E., 2010/318 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

<sup>93</sup> YHGK, 26.11.1980 T., 1978/4-624 E., 1980/2478 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020).

*biçimde tapu tesis etmiş bulunan Hazine'den MK.nun 917. maddesine dayanarak tazminat istemeye hakkı yoktur...". Bu gerekçeyle yerel mahkemenin kararını bozan 4. Hukuk Dairesinin kararına direnilmesi üzerine Hukuk Genel Kurulu direnme kararını bozmuştur. Kararda şu ifadeler yer almaktadır: "... Tapu sicilinin önemi ve kişilerin bu sicile olan güven duygularını sağlamak bakımından MK.nun 917. maddesi ile tapu sicilini tutulmasından doğan zarardan ötürü Hazine'nin doğrudan doğruya sorumlu olacağı ilkesi benimsenmiştir. Bu sorumluluk asli ve objektif sorumluluk olduğundan zarara uğrayan doğrudan Devletten zararının ödenmesini isteyebilir. MK.da düzenlene ve BK.nun haksız fiil sorumluluğuna ait kuralların da uygulanacağı ve bu nedenlerle adil yargıda bakılacak bu davalarda, zarar sicil tutma kavramına giren bir işlemde veya böyle bir işlemin yerine getirilmemiş olmasından doğabilir. Bu zararı doğuran işlem ve işlemin yerine getirilmemiş olmasının hukuka aykırılığı da gereklidir. Bu itibarla zarar ile sicilin tutulması arasında ilişkinin bulunması icap ettiğinden, **sicil tutulması ile ilgili olmayan, kanun yolları gösterilmiş ve bu yollara müracaat suretiyle düzeltilmesi olanakları bulunan kadastro çalışma ve faaliyetleri sırasındaki işlemleri sicil tutma kavramı içinde mütalaa edilemeyeceğinden Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır...**".*

Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin, yukarıda yer verdiğimiz Hukuk Genel Kurulu kararına da yollama içeren bir kararı<sup>94</sup> doğrudan yüzölçümü eksikliğine ilişkindir. Takip etmiş olduğu içtihat bağlamında da, devletin kadastro sürecindeki yanlışlıklardan ötürü sorumluluğunu kabul etmemektedir. Karara konu olayda Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazın davacı tarafından satın

<sup>94</sup> 4. HD, 26.12.2002 T., 2002/14339 E., 2002/14717 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020). 4. Hukuk Dairesi'nin bir başka kararında da açıkça kadastro sürecinin sorumluluk dışında tutulduğu görülmektedir. Şöyle ki "...Dava konusu taşınmaz satış tarihinde kadastral durumu belirlenmiş ve parsel numarası verilmiş bir taşınmazdır. Bu bakımdan MK.nun 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 kadastroca işlemin doğru yapıldığı **ancak yazım sırasındaki maddi hata nedeniyle yanlış yazıldığı** anlaşılmaktadır. Bu miktar görülemeyecek düzeyde olmayıp, davacının satın aldığı taşınmazın haritasındaki miktarın 1,5 katından fazladır. Bu hususlar gözetildiğinde-eski MK.917.maddesi yeni 1007 md.- kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir...". Bkz. 4.HD, 19.03.2002 T., 2001/11180 E., 2002/3201 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020).

alınması ancak kütükte yazılı yüzölçümünü içermediğinin, eksik olduğunun sonradan ortaya çıkması söz konusudur. Şöyle ki, “... *Daha sonra yapılan kadastro çalışmaları sırasında 1 nolu parsel ahır bahçesi niteliği ile 3513 m2 64 dm2 olarak Yusuf mirasçıları olan davacı ve diğerleri adlarına, 2 nolu parsel ise bahçe niteliği ile 5328 m2, 32 dm2 olarak Maliye Hazinesi adına kaydedildiği ve 2 nolu parselin Maliye Hazinesince 5328 m2, 32 dm2 olarak davacıya satıldığı; ne var ki, kadastro çalışmaları sırasında çizilen pafta krokisinde 1 nolu parsel üzerinde gözükün yapının ölçümde 2 nolu parselde ölçülmesi nedeniyle 2 nolu parselin yüzölçümünün fazla belirlendiği ve bu şekli ile tapuya tescil edildiği anlaşılmaktadır...*”. Bununla birlikte Yargıtay kadastro aşamasındaki yanlışlıklardan dolayı devletin sorumluluğunu kabul etmemiştir: “...*Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan Devletin sorumlu olacağı Yeni Medeni Kanununun 1007. maddesinde düzenleme altına alınmıştır. Ancak Devletin sorumluluğundan söz edilebilmesi için tapu sicilinin tutulmasında tapu sicil müdürü ya da memurunun hukuka aykırı bir işleminin ve bununla zararlı sonuç arasında nedensellik bağının varlığı gerekir. Kadastro çalışmaları ve faaliyetleri sırasındaki işlemler tapu sicili tutma kavramı içinde yorumlanamaz. O halde Hazine kadastro tespiti sırasında yapılan hatalardan MK.’nın 1007. maddesine göre sorumlu tutulamaz. Dairemiz bu görüşü benimsemiş olup istikrarlı biçimde de uygulamaktadır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 26/10/1980 gün ve 1978/4-624 Esas, 1980/2478 Karar sayılı kararı da bu doğrultudadır...*”.

Bu kararlardan da anlaşılacağı üzere, Yargıtay önceki uygulamasında kadastro sürecindeki işlemleri sicil tutma kapsamında kabul etmeyip mülga TMK m. 917 (TMK m. 1007) çerçevesinde devleti sorumlu tutmamaktaydı. Hukuk Genel Kurulu kararında kadastro çalışmalarına ilişkin kanun yollarına başvurulması gereğinden de bahsedilmektedir. Esasen yeni uygulaması bağlamında verdiği kararlarda da, müteakip bölümde yer vereceğimiz üzere, kadastroya itiraz da dâhil olmak üzere, deyim yerindeyse bütün yolların tüketilmiş olup olmadığının araştırılması gerektiğini ifade etmektedir ama artık kadastro sürecini tapu sicili tutma faaliyeti dışında görmemektedir.

## 2. 2009/4-383 E., 2009/517 K., 18.11.2009 Tarihli Hukuk Genel Kurulu Kararından Sonraki Süreç

Yargıtay’ın kadastro sürecini de tapu sicilinin tutulmasına kavramına dâhil ettiği ilk kararı – tespit edebildiğimiz kadarıyla – 18.11.2019 tarihli

Hukuk Genel Kurulu kararıdır<sup>95</sup>. Bu ve bu kararı takip eden 16.06.2010 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararına<sup>96</sup>, bilahare devletin sorumluluğuna ilişkin verilen kararlarda sürekli biçimde yollama mevcuttur. Öneme binaen bu iki kararı değerlendirmek gerekmektedir.

İlk karara konu olay ana hatlarıyla şu şekilde gerçekleşmiştir: Davaya konu taşınmazlar 1963 yılında kişiler adına tescil edilmiş, davacı kooperatif de bu taşınmazları satın almıştır. Satın alındığı dönemde taşınmazlara ilişkin beyanlar hanesinde orman alanından çıkarılmış olduğuna dair bir açıklama söz konusu değildir. Daha sonra Hazine, kooperatif aleyhine dava açıp taşınmazın evveliyatının orman olduğundan bahisle tapu iptali ve tescil talep etmiş, dava sonucunda söz konusu taşınmazlar Hazine adına tescil edilmiştir. Kooperatif tarafından uğranılan zarar sebebiyle icra takibi başlatılmış, itiraz edilmiş, itirazın iptali davası kabul edilmiş, davalının temyiz etmesi üzerine uyuşmazlık 4. Hukuk Dairesinin önüne gelmiştir. 4. Hukuk Dairesi şu gerekçelerle kararı bozmuştur: “...*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 ayrık nitelikteki TMK'nun 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...***”. Direnme kararı üzerine konu Hukuk Genel Kurulunun önüne gelmiştir. Belirtmek gerekir ki, uyuşmazlık öncelikle davaya hangi yargı kolunun bakacağı hususundan doğmuştur ama Hukuk Genel Kurulu bu karar bağlamında – halen takip edilen – bazı ilkeleri ortaya koymuştur. Şöyle ki, “... Anlatılan bu tarihsel kronoloji içerisinde, davacıların taşınmazları satın alma ve müteakip işlemlerinin tapu siciline güven ilkesi dâhilinde 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, kadastro işlemlerinden doğan

<sup>95</sup> YHGK, 18.11.2009 T., 2009/4-383 E., 2009/517 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

<sup>96</sup> YHGK, 16.06.2010 T., 2010/4-349 E., 2010/318 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020)

zararın, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarar kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunun açıklanmasında yarar bulunmaktadır...”.

Hukuk Genel Kurulu devamında şu ifadelerle kadastro sürecini de artık tapu sicilinin tutulması kapsamında gördüğünü açıklamıştır: “...Davaya konu somut olayda, yapılan kadastro işlemine süresi içinde Hazine adına itiraz etmekle yükümlü olan görevliler üzerlerine düşen görevlerini yapmamışlardır. **Tapu işlemleri kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan T.M.K. 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, kadastro görevlilerinin dayanaksız ya da gerçek hukuksal duruma uymayan kayıtlar düzenlemelerini ve taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmalarını da aynı kapsamda düşünmek gerekir. ...**”.

Hukuk Genel Kurulu bu kararında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (AİHM) Türkiye hakkındaki kararlarına da gerekçesinde yer vermiştir<sup>97</sup>. Buna göre, “... Bilindiği üzere, AİHM, 8 Temmuz 2008 tarihli ihlal kararında, başvuruların 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 ödenmeksizin 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'ye Ek 1 nolu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir. Benzer konudaki 2 Haziran 2009 tarihli ve 343/04 başvuru no'lu Hacısalihoğlu - Türkiye kararında da yine aynı sonuca ulaşmıştır...**”. “...AİHM, 13 Ekim 2009 tarihinde adil tatmine ilişkin kararını açıklamıştır. Söz konusu kararda, başvuru-

<sup>97</sup> Mülkiyet hakkının Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesiyle korunmasına ilişkin olarak bkz. Sirmen, s. 253-257.



ranların mülklerinden bir yargı kararıyla yoksun bırakıldıkları tespitine yer verilmiştir. AİHM, başvuranlara uygulanan yoksun bırakma işlemine gerekçe olarak, gösterilen tabiatın ve ormanların korunması amacının 1 nolu 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 yüklediğinin 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 aşın bir müdahale teşkil edeceğini ve hiçbir tazminat ödenmemesi durumunun ise 1 nolu 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...”.

Hukuk Genel Kurulu bu kararından kısa bir süre sonra 16.06.2010 tarihinde, bu kararda benimsemiş olduğu ilkeleri tekrar eden bir karar daha vermiştir. 2010 tarihli kararına konu olayda da kişi adına kayıtlı taşınmazın satın alınması, bilahare Hazine'nin taşınmazın aslının orman olduğuna istinaden tapu iptal ve tescil talebinde bulunması söz konusudur. Yine Hukuk Genel Kurulu önüne öncelikli gelme sebebi yargı yolu uyuşmazlığıdır. Ancak önceki kararda yer verilen ilkeler bu kararda da tekrar edilmiştir. Bu kararda da AİHM kararlarına ve 2009 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararına yollama vardır. Şöyle ki, “... **Öncelikle, kadastro işlemlerinden doğan zararın, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarar kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğinin irdelenmesinde yarar vardır.** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)'nin “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. 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, kadastro görevlilerinin dayanaksız ya da gerçek hukuksal duruma uymayan kayıtlar düzenlemelerini ve taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmalarını da aynı kapsamda düşünmek gerekir...” “... **Tapu işlemleri**

***kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK.'nın 1007.maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir...***

Yer vermiş olduğumuz bu iki Hukuk Genel Kurulu kararı yüzölçümü yanlışlığına ilişkin değildir ancak bu kararlarla birlikte yüzölçümünün de belirlendiği kadastro süreci artık devletin sorumluluğu kapsamında kabul edilmektedir. Nitekim Yargıtay'ın istikrar kazanmış uygulaması – yüzölçümü yanlışlığı sebebiyle tazminat istemine ilişkin olanlar da – kadastro sürecinden de devleti sorumlu tutmak biçiminde devam etmektedir. Örneğin, 20. Hukuk Dairesinin, söz konusu iki Hukuk Genel Kurulu kararına da yollama içeren ve yüzölçümünün azaltılmasından doğan zararın tazminine ilişkin kararında<sup>98</sup> şu ifadeler yer almaktadır: “...4721 Sayılı TMK'nın sorumluluk kenar başlığını taşıyan 1007. maddesinde, “*Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.*” hükmü yer almakta olup, Hukuk Genel Kurulunun 16.06.2010 gün ve 2010/4 E. - 349/318 K. sayılı kararı uyarınca ***tapu işlemleri, kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden sıralı işlemler olup, tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK'nın 1007. maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir...***”. “...Somut olaya gelince, 11 parsel sayılı taşınmazın kadastro çalışmaları sırasında mükerrer olarak tespit ve tapuya tescil edilmesi sonucu, ***tapuya iyiniyetle güvenerek bu***

<sup>98</sup> 20. HD, 4.4.2019 T., 2016/13682 E., 2019/2343 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020). “... ***Davacıya ait parselin yüzölçümünün kadastro sırasında fazla miktarda olarak tespit edilip, bu haliyle tapuya tescil edilmesi ve sonrasında bu hatalı işlemin düzeltilmesi ile davacının tapulu parselin yüzölçümünün, parseli satın aldığı tarihe göre azaldığı anlaşılmaktadır. Şu hale göre, davacının zararının oluştuğu ve bu zararın tazminini TMK'nın 1007. maddesi uyarınca Devletten isteyebileceklerinin kabulü gerekir.*** Zira, az yukarıda da belirtildiği gibi tapu sicili kavramı geniş anlamda kadastro işlemlerini de kapsamaktadır. (HGK'nın ...2009 gün ve 2009/...-383 - 2009/517 ve ...06.2010 gün ve 2010/...-349 - 2010/318 Sayılı kararları da bu yöndedir) Ayrıca zarar, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesi gereğince yapılan düzeltme işleminin kesinleşmesi ile doğacağından, zarar hesabının 41. madde uygulamasının kesinleştiği .../06/2010 tarihine göre yapılmalıdır...”. 20. HD, 26.6.2018 T., 2016/12016 E., 2018/4962 K. Aynı yönde farklı kararlar için bkz. 20. HD, 24.1.2019 T. 2018/1780 E., 2019/458 K.; 20. HD, 25.10.2018 T., 2018/2973 E., 2018/6829 K.; 20. HD, 18.9.2018 T., 2018/3982 E., 2018/5761 K.; 20. HD, 18.5.2016 T., 2015/12152 E., 2016/5851 K. (www.kazanci.com.tr) (Erişim tarihi: 01.07.2020).

*taşınmazı edinen davacıların, 22/2-a uygulaması ile mükerrerlik nedeniyle taşınmazın yüzölçümünün azaltılması ve 22/2-a uygulamasına itiraza ilişkin açtıkları davanın da reddedilerek kesinleşmesi sonucu oluşan zararlarından dolayı TMK'nın 1007. maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacıların gerçek zararının karşılanması gerektiği kuşkusuzdur...".*

Yargıtay, görüldüğü gibi, devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğu hususunda kanaatimizce isabetli olarak kadastro sürecini de artık tapu sicilinin tutulması koşulu altında değerlendirmektedir. Esasen tapu sicilinin tutulması sürecini kadastro aşamasından ayırıp bu aşamada devleti sorumlu tutmamanın kabul edilebilir bir gerekçesi olmadığı kanaatindeyiz. Öte yandan, Yargıtay'ın artık istikrar kazandığını düşündüğümüz bu uygulamasıyla, tapuya güven ilkesinin (TMK m. 1023) geçerli olmadığı, bir başka ifadeyle tapuya güvenin korunmadığı hallerde, boşa çıkan bu güvenden doğan zararın kusursuz sorumluluk esasına göre tazmin edilmesi sağlanmaktadır. Bu noktada, AİHM tarafından verilen tazminat kararlarının etkili olduğu, bizatihi Yargıtay kararlarından da anlaşılmaktadır. Kanaatimizce, içtihat değişikliği, kişilerin tam anlamıyla tapu kütüğüne güvenebilmelerini sağlamakta, bu yönüyle hukuk devleti ilkesinin gerçekleşmesine de yarar sağlamaktadır.

## SONUÇ

Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumlu olduğu ve bu sorumluluğun bir kusursuz sorumluluk olduğu tartışmasızdır. Kusursuz sorumluluk olması sebebiyle, kusur dışında, haksız fiilin diğer unsurlarının gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, sorumluluğun kapsamını belirleyen ilk unsur "tapu sicilinin tutulması" kavramıdır. Ancak tapu sicilinin tutulması çerçevesindeki bir fiilin varlığı halinde diğer unsurların karşılanıp karşılanmadığına bakılacaktır.

Yargıtay, tapu sicilinin tutulması kavramını, tespit edebildiğimiz kadarıyla 2009 yılının sonlarına kadar dar yorumlamaktaydı. Tapu sicilinin oluşturulmasına kadar giden sürecin başlangıcını oluşturan kadastro aşamasını, sicil tutma kavramının dışında görmekte, buna bağlı olarak da devletin bu aşamadaki yanlışlıklardan dolayı sorumluluğunu kabul etmemekteydi. Bununla birlikte, kanaatimizce Avrupa İnsan Hakları Mahkeme'sinin mülkiyet hakkının ihlali sebebiyle vermiş olduğu kararların da etkisiyle içtihat değişikliğine gitmiştir. Artık istikrar kazandığını düşündüğümüz uygulaması *tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemlerini bir bütün olarak görme yönündedir.*

Spesifik olarak incelediğimiz yüzölçümü bilgisinin yanlışlığından devlet için bir sorumluluk doğması bu bilginin resmi bir ölçüme dayalı olarak kütüğe yazılmış olmasına bağlıdır. Bu ölçme faaliyeti de kural olarak kadastro sürecini gerekli kılmaktadır. İstisnai olarak kadastro sürecinin söz konusu olmadığı hallerde de, devletin sorumluluğunun doğması için bu bilginin resmi ölçüme istinaden kayda geçmiş olması gerekir.

Taşınmazın yüzölçümünün belirlenebilmesi ancak sınırlarının belirlenmesiyle mümkündür. Bu bağlamda yüzölçümü yanlışlığı, taşınmazın sınırında yanlışlık olmayıp sadece yüzölçümü bilgisinin yanlış olması biçiminde ortaya çıkabileceği gibi, taşınmazın sınırlarının yanlış tespit edilmiş olmasına bağlı olarak da ortaya çıkabilir. Bu yanlışlık, ne şekilde ortaya çıkarsa çıksın, bu yanlışlıkla uygun illiyet bağı içinde olan bir zararın doğması halinde devlet sorumlu olmalıdır. Ancak yanlışlığın düzeltilebilmesi imkânı olduğu müddetçe devlet için sorumluluk doğmaz. Yüzölçümü yanlışlıklarında düzeltme imkânı kanunlarda – özellikle kadastro kanununda – gösterilen itiraz süreçleri içinde ortaya çıkabilmektedir. Bundan başka, özellikle sınır değişikliğini gerektiren hallerde ortaya çıkan yüzölçümü yanlışlıklarında komşu taşınmaz malikine karşı dava açmak suretiyle zararın giderilmesi söz konusu olabilecektir. Zarar ancak onu giderebilecek bütün imkânların ortadan kalkmış olması halinde gerçekleşir. Düzeltme imkânının kullanıldığı durumlarda zarar ancak bu yolu kullanmak için yapılan masraflar olacaktır. Yargıtay da, zararın giderilmesinin artık imkân dâhilinde olması halinde devletin sorumluluğuna hükmetmektedir.

Kadaastro aşamasının tapu sicilinin tutulması çerçevesinde kabul edilmesi, yüzölçümü bilgisinin yanlışlığından doğan sorumluluğa ilişkin içtihatların da değişmesi sonucunu doğurmuştur. Zira yüzölçümü de kural olarak kadastro sürecinin sonunda belirlenip kütüğe kaydedilmektedir. Dolayısıyla yapılan tespitin yanlış olması, bu yanlışlığın düzeltilmesinin mümkün olması, bu yanlışlıkla uygun illiyet bağı içinde bir zararın ortaya çıkması halinde, Yargıtay, kanaatimizce isabetli olarak artık devletin bu zarardan sorumluluğunu kabul etmektedir. Bu uygulamanın, kişilerin tam anlamıyla tapuya güvenlerinin sağlanması için yerinde olduğu kanaatindeyiz.

## BİBLİYOGRAFYA

- Akipek**, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya: Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.
- Antalya**, Gökhan/**Topuz**, Murat: Eşya Hukuku, C. IV/1, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- Antalya**, Gökhan: Elektronik Tapu Sicili, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.
- Aybay**, Aydın/**Hatemi**, Hüseyin: Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
- Cansel**, Erol: Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1964.
- Eren**, Fikret/**Başpınar**, Veysel: Toprak Hukuku, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.
- Ertaş**, Şeref: “Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu” (Sorumluluk) , PROF. DR. TURHAN TUFAN YÜCE’YE ARMAĞAN, İzmir, 2001, s. 45-57.
- Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, Barış Yayınları, Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2014.
- Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Esmer**, Galip: Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 5. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1990.
- Feyzioğlu**, Feyzi Necmettin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, Fakülteler Matbaası, Yenilenmiş 2.Bası, İstanbul, 1976.
- Görgeç**, Başak: “Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı, Prof. Dr. CEVDET YAVUZ’A ARMAĞAN, C. I, Y. 2016, C.22, S. 3, s. 1185-1220.

- Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol:** Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1978.
- Gürsoy, Kemal Tahir:** Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1970.
- Gürzumar, Osman Berat:** Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap – İşlet – Devret Modeli Dahil, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2001.
- Güvenç, Fikret:** “Taşınmaz Satım Akdinde Satıcının Ölçüm Noksanlığı Nedeniyle Doğacak Tazminat Sorumluluğu”, İBD, S.1/2/3, C. 59, 1985, s. 135-137.
- İmamoğlu, M. Altuğ:** Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.
- Kurt, Ekrem:** Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, 1. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 2004.
- Nomer, Haluk Nami/Ergüne, Mehmet Serkan:** Eşya Hukuku, 7. Baskı, On iki Levha Yayınları, İstanbul, 2019.
- Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe:** Eşya Hukuku, 20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- Özçelik, Barış:** Tapu Siciline Güvenin Korunması, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- Özkaya, Eraslan:** Kadastro Hukuku Ders Notları, İstanbul, 2007.
- Özmen, İhsan/Çorbalı, Halim:** 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Ankara, 1995.
- Pekmez, Cüneyt:** Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, On iki Levha Yayınları, İstanbul, 2013.
- Reisoğlu, Safa:** Eşya Hukuku, Zilyetlik – Tapu Sicili – Kadastro, “S” Yayınları, Ankara, 1984.
- Reisoğlu, Safa:** Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1976.
- Sapanoğlu, Süleyman:** Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020.
- Sarıaslan, Didem:** “Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu”, TBB Dergisi 2017 Kasım-Aralık (133), s. 393-422.
- Saymen, Ferit Hakkı/Elbir, Halit Kemal:** Türk Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963.

- Sirmen, Lale:** Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Sirmen, Lale:** Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu (Sorumluluk), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975.
- Şengül, Mehmet:** Tapu Sicilinin Aleniyeti, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- Tapu Sicili Uygulamaları:** Ankara, 2014, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Hazırlayan: Tapu Dairesi Başkanlığı.
- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla:** TEKİNAY Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik – Tapu Sicili – Mülkiyet, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989.
- Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel:** Şekli Eşya Hukuku, 9. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- Yakuppur, Sendi:** Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2016.
- Zevkililer, Aydın:** Gayrimenkul Sınır İhtilafları, Ankara, 1976.

**KISALTMALAR**

<b>AİHM</b>	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>E.</b>	: Esas
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi
<b>K.</b>	: Karar
<b>Karş.</b>	: Karşılaştırınız
<b>KHK</b>	: Kanun Hükmünde Kararname
<b>KK</b>	: Kadastro Kanunu
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>m<sup>2</sup></b>	: Metrekare
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>s.</b>	: Sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBB</b>	: Türkiye Barolar Birliği
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: Türk Medenî Kanunu
<b>TST</b>	: Tapu Sicil Tüzüğü
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>Y.</b>	: Yıl
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>Yuk.</b>	: Yukarıda