

# Medeni Kanunun 1007. Maddesinin Tapu Hizmetleri Çalışanları Üzerindeki Etkileri

Mesut MEZKİT  
mesutmezkit@gmail.com

## Öz

Medeni Kanunun (MK) 1007. maddesi, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devleti sorumlu tutar. Devlet de zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere zararı rücu ettirir. Bundan dolayı MK'nın 1007. maddesi, tapu müdürlüklerinde işlem yapan memurların en büyük sıkıntısı olup; stresli çalışma ortamına zemin hazırlamaktadır. Stresin varlığı, işlem yapanları hata yapmaya zorlamaktadır. Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen bütün işlemlerin stresten uzak şartlarda yapılması gerekir. Ancak MK'nın 1007. maddesinin buna imkân vermediği düşünülmektedir. Ayrıca, MK'nın 1007. maddesinin çalışanların gelecek endişesini artırdığı da belirtilmektedir. Böylesi bir endişenin varlığı, imza sorumluluğu olan memurların özel hayatlarına tesir etmektedir. Gelecek endişesi taşıyan memurların ruh hallerini yansıtan bir çalışmanın yapılmaması, ihmalin olma ihtimalini göstermektedir. Bu araştırmada MK'nın 1007. maddesinin hukuki boyutundan ziyade çalışanların ruh hallerini nasıl etkilediği hususu üzerinde durulmuştur.

MK'nın 1007. maddesinin tapu çalışanları üzerindeki etkilerini araştırmak üzere Aydın ili Tapu Müdürlüklerinde işlem yapanları kapsayan anket gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın evrenini Aydın il merkezi ve ilçelerindeki tapu müdürlüklerinde işlem yapan memurlar oluşturmaktadır. Bu kapsamda 196 tapu çalışanından 101 işlem yapan memura ulaşılmıştır. Bu araştırmada, tapuda işlem yapan memurların MK'nın 1007. maddesinden kaynaklanan strese verdikleri tepkiler ölçülmeye çalışılmıştır. Her işlemde, ilgili maddenin etkisinin boyutları ve geleceğe yönelik endişeler gözlemlenmiştir. "Kurum değiştirme," "reddi miras," "tapu çalışanlarının evliliğe bakışı," "zaman aşımı" gibi maddelerin çalışanlar üzerinde meydana getirdiği tesirin derecesini ölçen 35 ifade bulunmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre bazı sorulara verilen cevaplar dikkat çekici bulunmuştur. Özellikle "Kendiniz veya çocuklarınızı tapu çalışanları ile evlendirmek isterseniz, tercihiniz ne olurdu?" sorusuna verilen olumsuz cevabın çalışan psikolojisini aksettirmesi açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Yine kurum değiştirme, reddi miras, zaman aşımı gibi sorularda endişelerin varlığı gözlemlenmiştir. Sigorta ile ilgili soruya verilen cevapların tapu çalışanını "değersiz" ve "unutulmuşluk" psikolojisine soktuğu bulgusu da önemli bir başka bulgudur.

**Anahtar Kelimeler:** Medeni Kanunun 1007. maddesi, tapu çalışanları, stres, rücu, gelecek endişesi, miras, Aydın.

---

\*Yazar/ Çal Tapu Müdür Yardımcısı

# *Effect of 1007<sup>th</sup> Article of Civil Code on Land And Cadastre*

## *Workers*

Mesut MEZKİT

mesutmezkit@gmail.com

### **Abstract**

1007th article of Civil Code makes Government responsible of all damage caused by land registry records. As a result Government returns all damage to workers who lead this error. Therefore 1007th article is the biggest problem of workers in all 957 Land and Cadastre departments and this article creates a stressful working environment to these workers. Presence of stress causes workers to make faults. All works in land and cadastre department should be carried out calmly, away from stress. However 1007th article prevents this situation. Apart from this, it is also stated that this 1007th article creates future concern for these workers. Presence of such concerns effects the private life of these workers who have signing authority. As a research hasn't been carried out on this issue to reveal the emotional state of workers, probability of negligence is very high. In this survey, apart from legal dimension of 1007th article, it is argued how this article affected the workers emotional states.

A general questionnaire has been applied in Aydın Department of Land and Cadastre to identify the effects of 1007th article on these Land and Cadastre workers. Total field of survey consists of workers of Land and Cadastre departments in Aydın and its all districts. In this questionnaire, 101 out of 196 cadastre workers are reached. It's aimed to measure the reactions of workers against stress caused by 1007<sup>th</sup> article. In every single step of this questionnaire, effects of said article and future concern related to this article are observed. There are 35 expressions related to effects of this article such as "switching government agencies", "renounce inheritance", "how Land and Cadastre workers approach to marriage" and, "statute of limitation".

According to results of the survey, some answers to this questionnaire are found to be quite interesting. Effects of related article on workers are seen by the negative responses to the question "Would you like to marry to a Land and Cadastre worker or would you like to marry one of your children to a Land and Cadastre worker?" It is also seen that there is concern related to the questions about switching government agencies, renounce inheritance and statute of limitation. Answers to the question about Insurance Companies reveal that this situation make workers to feel themselves either "worthless" or "forgotten" and this is an entire other point to be researched.

**Keywords:** : 1007<sup>th</sup> article of Civil Code, Land and Cadastre Workers, rescission, future concern, inheritance, Aydın.

## GİRİŞ

Medeni Kanun, ilk olarak 17/02/1926 tarih ve 743 sayılı kanun ile kabul edilmiş; daha sonra 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı kanun ile bugünkü halini almıştır. 743 sayılı Eski Medeni Kanununun (EMK)'da ve yeni 4721 sayılı Medeni Kanun'da Devlet, tapu sicillerinin tutulmasından doğan zararlardan dolayı kusur aranmayan bir mesuliyet kabul etmiştir. Devlete sorumluluk yükleyen 4721 sayılı MK'nın 1007. (EMK: 917) maddesi şöyledir: "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." Devletin mesuliyeti, zarar ile tapuda işlem yapan memurlarının hukuka aykırı işlemlerine dayanır. Bu sorumlulukta işlem yapan memurun kusurlu davranışı gerekmez. Memurun kusuru, sicilin tutulmasından meydana gelen zararın tazmininde Devletin memura rücu etmesinde önem kazanır. Devletin mesuliyeti için illiyet irtibatının olması yeterlidir. Gerçekleşen zarar ile sicilin tutulması arasında illiyet bağı yoksa Devletin sorumluluğundan söz edilemez. Bundan dolayı sorumluluğun mahiyeti sebebe bağlıdır.

Bu araştırma ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün hukuki, kurumsal ve usul çerçevesi ele alınıp; tapu hizmetlerinde çalışanların karmaşık ruh yapısı, hukuki açmazları, zihni alt yapısında mevcut olan "*acaba benim de başıma gelir mi*" endişesini taşıyanların iç dünyalarındaki gel-gitlerin yol açtığı durumların incelenmesi hedeflenmektedir. Özellikle buna sebep olduğu düşünülen MK'nın 1007. maddesi ile bu maddenin etkisiyle şekillenen kurum içi şartların, çalışanlar üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Araştırmada özellikle tapu çalışanlarının iç dünyalarında yoğun sıkıntılara sebep olan hukuki dayanaksızlık; azami riske karşılık asgari (az maaş) ücretin meydana getirdiği

sıkıntılar ve gelecek endişesi ele alınmaktadır. Alan çalışması olarak Aydın ilindeki işlem yapan tapu çalışanları seçilmiştir.

## Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Bu araştırmanın amaç ve kapsamı konusunda şu noktaların vurgulanması önemiyet arz etmektedir:

- Meselenin daha çok uygulama ile ilgili alanlarda görülmesi sebebiyle, bizâtihi çalışanların -uygulama sırasında- içinde buldukları sorunlar esas alınmıştır. "*Halihâzırdaki hukuki baskı*" ile "*teorik olarak eşit işe eşit ücret anlayışı ile sürdürülebilir olduğu varsayılan hizmet sunumu*" arasındaki ayrıma özen gösterilmiştir.

- Araştırmada, MK'nın 1007. maddesinin "*memur-amir; memur-memur ve memur- müşteri/vatandaş*" ilişkilerindeki etkinin boyutları ele alınmıştır.

- Tapu müdürlüklerindeki çalışma usul, esas ve şartları, çalışma şartları, işlem sevk esnasında davranış şekillerindeki ruh halleri, çalışanların uygulamalarından tespit edilmeye gayret edilmiştir.

- Tapu müdürlüklerindeki stratejik plan ve program eksikliğinin yol açtığı kargaşa, eğitimlerin yetersizliği veya verilen eğitimlerin "yıllık verilen eğitim" gibi bir anlayışın çalışanlar üzerinde oluşmasının sebepleri üzerinde durulmuştur.

- Tapu müdürlüklerindeki genel iş akışının objektif ölçülerden ziyade kişiye bağlı bir mekanizmanın işleyişi ve sevk ediciyi buna iten peşin hükmün sebepleri; bundan dolayı çalışanların sorumluluktan neden kaçtığı; sorumluluğu yükleyen amirin çalışanlarını ne kadar moral verip motive ettiği üzerinde duruldu. Özellikle amirin vatandaş/ müşteri ilişkilerinden ne kadar etkilendiğini; buna bağlı olarak çalışanların sorumluluklarını yerine getirmesi için hangi yolu izlediğini, hüküm vermeden anlamaya çalışıldı.

- Çalışanların işlem esnasındaki müşterinin psikolojik baskısından ne kadar etkilendiği ve bu etkilenmenin işlem sırasında hata yapma tehlikesi ele alınmıştır. Bu durumda çalışanın işlemi yapma mecburiyeti ile ilgili kanunun baskısı altında girdiği stresin kendine ve etrafına verdiği olumlu - olumsuz tepkiler analiz edilmeye gayret edilmiştir.

- Özellikle yoğun iş temposu altında, çalışanların maruz kaldığı sıkıntılar ve olumsuzlukların izalesi için sorun merkezli toplantıların yapılmasının sebepleri üzerinde durulmuştur. Bu tür toplantıların da çareden ziyade geçici bir tedbir olması neticesinde amir - memur arasında görünen veya görünmeyen sıkıntının mevcudiyetinde, MK'nın 1007. maddesinin belirgin bir şekilde varlığını hissettirip hissettirmedeği analiz edilmeye çalışılmıştır.

- Araştırma yapılırken ana gayenin 1007. madde etrafında şekillenen tapu çalışanlarının iç dünyasını yansıtarak; çözüm merkezli bir duruş sergilenmeye çalışılmıştır.

- Tapu müdürlükleriyle ilgili yapılan birçok araştırmada dışarının "etkili" olduğu görülmektedir. Sorulan birçok soruda etik değerler, rüşvet, rüşvete tevessül vd. ön plana çıkmaktadır. Peşin hükümler, özel bir durum genelleştirilme çabası içine girilmiştir. Bu durumun normalmiş gibi gösterilme gayretleri de birçok meseleyi tetiklediği anlaşılmaktadır.

Çalışmada, evvela Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tarihçesi, hizmet alanları, teknolojik altyapısı, teşkilât yapısı ve personel yapısı tanıtıldıktan sonra, hukuki zemine (Anayasa, Medeni Kanun, Tapu ve Kadastro Hukuku vd. ) kısaca temas edilecektir. Sorunun merkezindeki çalışanların şartları ayrıntılı olarak ele alındıktan sonra araştırma yöntemi detaylarıyla sunulacaktır. Çalışmanın daha sonraki bölümleri ise, araştırma bulgularına ayrılmıştır.

Araştırma bulguları, MK'nın 1007. maddesi çerçevesinde çalışanların mesleklerine bakışı ve kurum itibarı; amir - memur ilişkileri, stres ortamı, iş akışındaki düzensizlik, iç

ve dış baskılar, ilk işlem geldiğinde çalışanın iç dünyasındaki sıkıntılar tahlil edilmeye çalışılmıştır. İşlem hazırlama sırasında dış faktörlerin işlem yapan memurun işini aksattırması ve hata yapmaya yöneltmesi gibi iş görenlere içten bir bakışla MK'nın 1007. maddesinin etkileri ve bunun neticesinde gelecek endişelerine projeksiyon tutulmaya gayret edilmiştir. Çalışmanın sonunda, sonuç ve önerilere yer verilmiştir.

## TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

### 1.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Genel Yapısı

#### 1.1.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tarihi Gelişimi ve Görevleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tarihi seyrine ve görev tanımına geçmeden evvel Server Dede'nin "*Ser verip sır vermeyen*" efsaneleşmiş hikâyesinin nakli, tapu sicilinin kıymetindeki hikmetin anlaşılmasında yardımcı olacaktır. "*Görevine çok bağlı bir Defterhane amiri olan Server Efendi, kayıtların muhafazası için defterlerin dışarı çıkarılmasına izin vermezdi.18.asrın sonlarına doğru, Anadolu'daki iki kasaba arasında meranın paylaşılmasına yüziünden ihtilâf çıktığı ve çatışma ihtimali bulunduğu haberi alınmış, bunun üzerine padişah Birinci Mahmud (1730-1754) arazilerle ilgili defterleri istemiş fakat hiç ummadığı bir cevap ile karşılaşmıştı.*

*Server Efendi, 'Fatih Sultan Mehmet Hazretleri'nin koyduğu kanuna göre, Defterhane'den gece vakti defter çıkarılması men edilmiştir. Hüinkârım beni af buyursunlar. Defteri gece dışarı çıkartmam' cevabını vermişti. Bunun üzerine Padişah, Server Dede'yi idam ettirdi. Sabahleyin huzura kabul edilen sadrazam, defter emininin böyle davranmakla haklı olduğunu söyleyince, padişah bir gece önceki emrinin yerine getirilmemesi için yeni bir ferman gönderdi, ancak iş işten geçmiş ve Server Efendi'nin kellesi kesilmişti. Birinci Mahmud*

yaptığına pişman oldu ve görev kurbanı defter emininin, Defterhane'ye gömülmesini emretti" (Gürlek, 2003: 150). Server Efendi'nin mezarı, o günden sonra Defterhane'de görev yapan memurlar için kutsal bir yer kabul edildi, efsaneleşti ve Server Efendi, memurların evliyası sayıldı.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün (TST)'nün 84/a maddesi "Tapu sicilleri, Genel Müdürlük birimleri dışına çıkarılmaz" şeklindedir ve bu madde ile tapu sicillerinin daire dışına çıkarılması yasaklanmıştır. Bu çerçevede tapu ile ilgili işlemlerde "Server Dede anlayışının" devam ettiği söylenebilir.

"..(B)ir yandan Selçuklu ve Osmanlı'nın ruhunu tevarüs eden, 23 Nisan 1920'de Cumhuriyete giden heyecanı taşıyan, aynı zamanda istikbale bakan Türkiye" (Erdoğan, 2014: 11) olarak kadim tarihe sahip ülkemizde tapu kayıtları ilk kez, Fatih Sultan Mehmet zamanında başlayıp Kanuni Sultan Süleyman zamanında hız ve önem kazanan ve Osmanlı Devleti'nin o zamanki sınırları içerisinde bulunan il, ilçe ve köylerinde bulunan arazilerinin Kuyu-di Kadime veya Kuyu-di Hakan-i adıyla yazımları yapılmıştır. 1534 ile 1634 tarihleri arasında geçen dönemde yazımı yapılan 2350 cilt defter, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde halen saklı tutulmaktadır (Esmer, 1976: 633, Dpnt., 6).

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında 'Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizam'ın yayınlanmasıyla birlikte "Defterhane-i Amire Kalemi" adı altında ve taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-i Hakan-i Emaneti", "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakan-i Nezareti" gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

Tapu teşkilatının kurulduğu dönemde tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş; harita, kadastro ve güncelleştirme konularında ise hiçbir

çalışma yapılmamıştır. Cumhuriyetin ilanı ve yeni teşkilatlanmanın gereği olarak sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu önem kazanmıştır. Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü teşkilatı ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014) kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 Sayılı Kanunla Kadastro Birimi i-lave edilmiştir (Esmer, 1976: 46). Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bugünkü kuruluşu, görev ve yetkileri "Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkındaki" 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 Sayılı Kanuna dayanmaktadır (Esmer, 1976: 47). 2997 sayılı kuruluş kanunuyla TKGM, Maliye Bakanlığı'na bağlı ve müstakil bütçeli bir Genel Müdürlük hakkını kazanmıştır (Esmer, 1976: 47). Genel Müdürlük daha sonra 7 Temmuz 1939 tarihli ve 3707 sayılı Kanun ile Adalet Bakanlığı'na (Esmer, 1976: 47), 10 Ağustos 1951 tarihli ve 5840 sayılı Başbakanlığa (Esmer, 1976: 47), 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na (Ateş vd., 2009: 4), 08 Temmuz 2011 tarih ve 27988 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan bazı kuruluşların bağlı ve ilgili oldukları bakanlıkların değiştirilmesine ilişkin tezkere ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanarak bugünkü statüsüne kavuşmuştur ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

TKGM, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelmektedir. Kurumun, örgütlenme, yetki, görev ve sorumluluklarının çerçevesini, 3045 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun çizmektedir.

Bu kanunun 2. maddesine göre TKGM; taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak, ülke kadastrounun yapılmasını, uygulanmasını sağlamak ve yeni tapu sicilleri-



nin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek gibi hizmetlerle görevlidir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 2).

Buradan anlaşılacağı üzere, TKGM'nin rol, görev ve yetkileri iki temel kamu hizmetine yöneliktir: Tapu hizmetlerinin çok önemli bir kısmı, tapu sicil kayıtlarında yer alan taşınmazlara ait her türlü değişikliği kaydetme işlemlerinden oluşmaktadır. Tapu sicil kayıtları ise, bir toprak parçasında mülkiyet ve kullanım haklarının kimlere ait olduğunu gösteren ve devletin hafızası olarak nitelendirilebilecek kayıtlardır. Bu kayıtlar, ilgililerine açıklık ve mülkiyette devlet garantisi dikkate alınarak tutulurlar.

İnceleme konumuzu oluşturan tapu sicil müdürlüklerinde akitli işlemler, akitsiz işlemler ve diğer işlemler olmak üzere 3 çeşit işlem gerçekleştirilmektedir (Ateş vd., 2009: 7). Tapu müdürlüklerinde iş yaptırmak isteyenler, ya bizzat kendileri gelerek veya yetki verdikleri temsilcileri aracılığıyla işlerini yaptırabilmektedirler.

Günümüzde tapu sicil müdürlüklerinde emlakçı veya diğer araçlarla iş yaptırmak yaygın bir uygulama halini almıştır. Her ne kadar akitli işlemlerde iş sahibinin akit anında kendisinin tapu müdürlüğüne gelmesi gerekmezse de, her türlü hazırlık ve akit sonrası işleri araçlar yapabilmektedir. Önceki dönemlerde döner sermaye ücretleri ile Tapu ve Kadastro Vakfı'na yapılan bağışlar tapu müdürlüklerinde tahsil edilmekteydi. Son yıllarda yapılan düzenleme ile tapu müdürlüklerinde para tahsilâtı hiçbir şekilde yapılmamaktadır. Tapu harçları ile döner sermaye ücretleri banka şubelerine yatırılmaktadır. Vakfa yapılan bağışlar ise tamamen kaldırılmıştır. Bununla beraber, kamuoyunda tapu müdürlüklerinde hizmetten yararlananlar ile görevliler arasında para alış verişine ilişkin yaygın bir kanaat bulunmaktadır (Ateş vd., 2009:7).

### 1.1.2. Organizasyon Yapısı

TKGM, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelmektedir. Genel Müdürlüğün en üst amiri olan Genel Müdür, Genel Müdürlüğü temsil eder. Genel Müdür, idarelerinin stratejik planlarının ve bütçelerinin kalkınma planına, yıllık programlara, kurumun stratejik plan ve performans hedefleri ile hizmet gereklerine uygun olarak hazırlanması ve tatbikinden, mesul olduğu kaynakların etkili, ekonomik ve verimli şekilde elde edilmesi ve kullanımını sağlamaktır. Bunların kayıp ve kötüye kullanımının önlenmesinden, malî yönetim ve kontrol sisteminin işleyişinin gözetilmesi, izlenmesinden sorumludur. Genel Müdürlüğün faaliyet alanına giren konularda diğer kuruluşlarla işbirliği ve koordinasyonunun sağlanmasından, 5018 sayılı Kanunda belirtilen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesinden, Bakana karşı sorumludur. Bu sorumluluğun gereklerini harcama yetkilileri, malî hizmetler birimi ve iç denetçiler aracılığıyla yerine getirir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 3).

Genel Müdür, Teşkilat Kanununun 3. Maddesinin 5, 6, 7. fıkralarında belirtildiği gibi merkez ve taşra teşkilatının faaliyetlerini, işlerini ve hesaplarını denetlemekle görevli ve yetkilidir. Genel Müdürlüğün ana hizmet birimleri ile yardımcı birimlerin yönetim ve koordinasyonunda Genel Müdüre yardımcı olmak üzere üç Genel Müdür Yardımcısı görevlendirilmiştir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 3, Fk., 5-6-7).

Genel Müdürlüğe intikal eden tapu ve kadastroyla ilgili konular ile bunlara ilişkin uygulama ve görüş farklılıklarını gidermek üzere Tapu ve Kadastro Kurulu kurulmuştur. Kurul; Genel Müdürün veya incelenen konunun niteliğine göre görevlendireceği bir genel müdür yardımcısının başkanlığında, Teftiş Kurulu Başkanı, İ. Hukuk Müşaviri, Tapu Dairesi Başkanı ve Kadastro Dairesi Başkanı ile Genel Müdür tarafından görevlendirilecek dört üyeden oluşur (TKGM Teşkilat Kanunu,

M: 4, Fk.,:1). Kurul doğrudan Genel Müdüre bağlıdır (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 4, Fk., 3).

Genel Müdürlük, merkez teşkilatı ve taşra teşkilatından oluşur. Merkez teşkilatı, ana hizmet birimleri, danışma ve denetim birimleri ve yardımcı birimlerden meydana gelir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 5, Fk., 1).

Genel Müdürlüğün ana hizmet birimleri; Tapu Dairesi Başkanlığı, Kadastro Dairesi Başkanlığı, Harita Dairesi Başkanlığı, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı ve Arşiv Dairesi Başkanlığı olmak üzere toplam beş adettir (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 5, Fk., 2, Bd., a, b, c, ç, d).

Genel Müdürlüğün danışma ve denetim birimleri; Teftiş Kurulu Başkanlığı, Hukuk Müşavirliği, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı, İç Denetim Birimi Başkanlığı (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 5, Fk., 3, Bd., a, b, c, ) ve İç Denetim Birimi Başkanlığı'ndan teşekkül etmiştir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

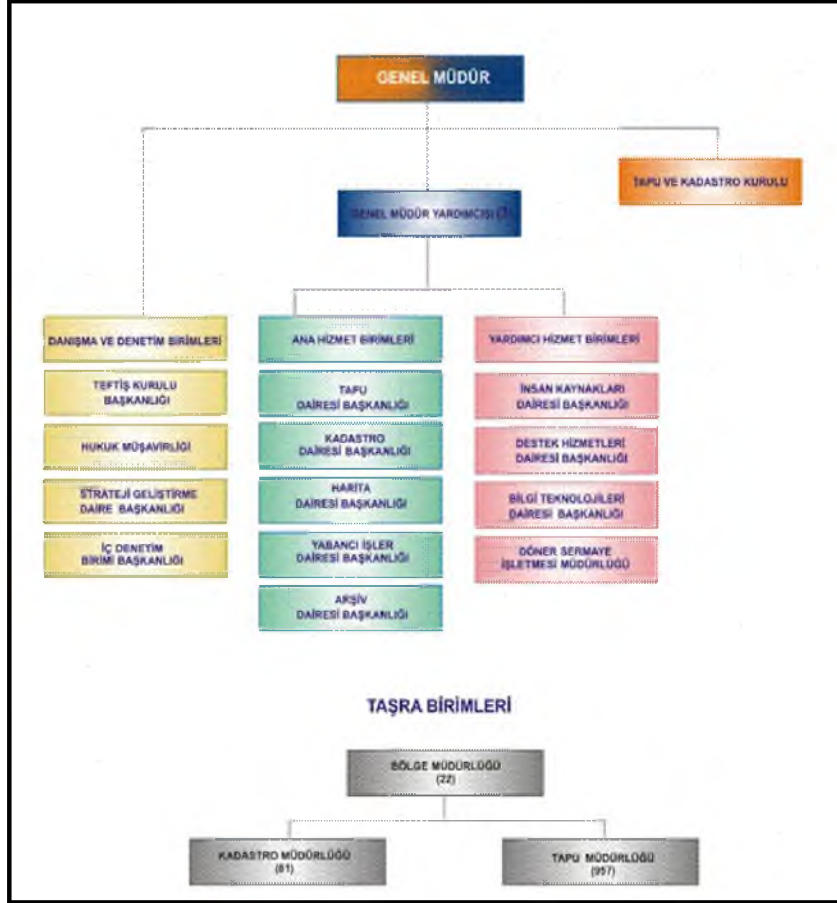
Genel Müdürlüğün yardımcı hizmet birimleri ise, İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı, Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 5, Fk., 3, Bd., a, b, c) ve Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü'nden oluşmaktadır([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr):2014).

Tablo 1. 1 (1) Sayılı Cetvel TKGM Merkez Teşkilatı (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 3, Fk., 1).

Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı	Ana Hizmet Birimleri	Danışma ve Denetim Birimleri	Yardımcı Hizmet Birimleri
Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı	1- Tapu Dairesi Başkanlığı	1-Teftiş Kurulu Başkanlığı	1- İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı
	Genel Müdür Yardımcısı	2- Kadastro Dairesi Başkanlığı	2- Hukuk Müşavirliği	2- Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
	Genel Müdür Yardımcısı	3- Harita Dairesi Başkanlığı	3- Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı	3- Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı
		4- Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı		
		5- Arşiv Dairesi Başkanlığı		

TKGM Merkez Teşkilatı, 6083 sayılı Teşkilat Kanunu'nda (1) Sayılı Cetvelde Tablo 1.'de gösterilmiştir. Ancak Şekil 1.'de görüleceği üzere Danışma ve Denetim Birimleri'ne İç denetim Başkanlığı ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014) ile Yardımcı Hizmetler Birimleri'ne Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü (TKGM Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği, M: 1) ilave edildiği görülmektedir. Yine Şekil 1.'de belirtildiği üzere

Genel Müdürlük taşra teşkilatı 22 Bölge Müdürlüğü ile bunlara bağlı 957 Tapu Müdürlüğü ve 81 Kadastro Müdürlüğü'nden meydana gelmektedir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).



Şekil 1.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Genel Yapısı (TKGM, 2013)

### 1.1.3. Teknolojik Alt Yapı

TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi Projesi); TKGM'nin tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan, üretilen verilerin Genel Müdürlükte kurulan sisteme aktarılmasıyla entegre bir yapı oluşturan, merkezde oluşan bilgileri kullanarak Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlük merkez birimleri için karar destek fonksiyonları ve raporları üreten, istatistiki sonuçlar veren ve mülkiyete ilişkin her türlü sorgulamayı yapan, tüm bu işlemleri Coğrafi Bilgi Sistemi / Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren entegre bir bilgi sistemi (TST, M: 4 vd.). TAKBİS ile paydaş (Bankalar, Tarım Bakanlığı, MERNİS, Belediyeler, TEDAŞ vb.) ve müşterilere

(vatandaş) hizmet vermektedir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014). Ayrıca, 2005 yılı içerisinde analiz çalışmaları tamamlanan tüm yazılımlarla (ERP (Kurumsal Kaynak Planlaması), KUY (Kadastro Uygulama Yazılımı), TSUY (Tapu Sicil Uygulama Yazılımları), HBB (Harita Bilgi Bankası), UVDF (Ulusal Veri Değişim Formatı), e-imza, vb. ilgili tasarım çalışmaları tamamlanmış ve kabulleri yapılarak yazılım kodlama işlemleri sürdürülmektedir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

### 1.1.4. Personel Yapısı

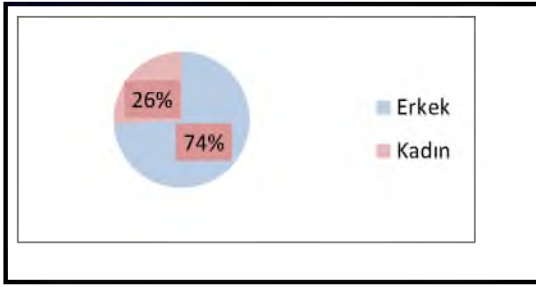
TKGM teşkilatında çalışanların sayısı Tablo 1.2'de, eğitim durumları Tablo 1.3'de, yaş grupları Tablo 1.4'de ve istihdam şekilleri Tablo 1.5 'de gösterilmiştir. Çalışanların yüzdeleri Şekil 1.2'de, eğitim durumlarının yüzdeleri Şekil 1.3'de, yaş gruplarının yüzdeleri Şekil 1.4'de ve istihdam şekillerinin yüzdeleri de Şekil 1.5'deki gibidir.



**Tablo 1.2. TKGM'nin İnsan Kaynakları Verilerine Göre Toplam Personel Sayısı**

Erkek	13499 kişi
Kadın	4757 kişi
Toplam	18256 kişi

**Şekil 1.2. TKGM'nin İnsan Kaynakları Verilerine Göre Toplam Personel Sayısı Yüzdesi** ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

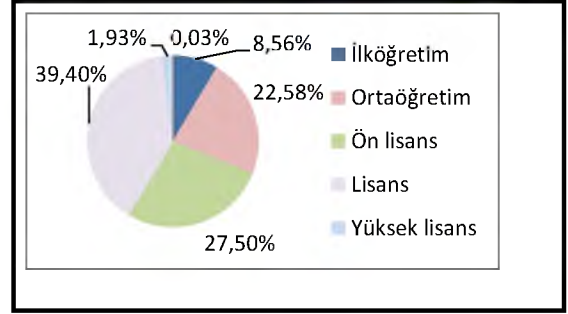


TKGM'nin İnsan Kaynakları verilerine göre toplam personel sayısı 18256 kişidir. Bu çalışanların %74'ü (13499) erkek, %26'sı (4757) kadın personelden teşekkül etmiştir. Ayrıca en fazla personel de tapu müdürlüklerinde (10192 personel; %56) istihdam edilmiştir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

**Tablo 1.3. TKGM'de Çalışanların Eğitim Durumu**

İlköğretim	1561 kişi
Ortaöğretim	4122 kişi
Ön lisans	5021 kişi
Lisans	7194 kişi
Yüksek lisans	353 kişi
Doktora	5 kişi

**Şekil 1.3. TKGM'de Çalışanların Eğitim Durumu Yüzdeleri** ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

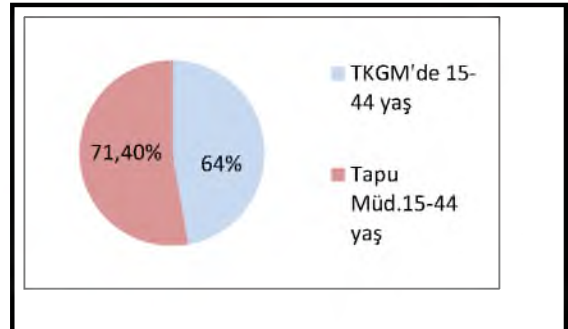


TKGM'de çalışanların eğitim durumu ise şöyledir: % 8.56'sı ilköğretim (1561), % 22.58'i ortaöğretim (4122), % 27.5'si ön lisans (5021), % 39.4'ü (7194) lisans, % 1.93'ü yüksek lisans (353), % 0.03 (5) doktorasını yapmış personelden oluştuğu görülmektedir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014). Anket katılan yüksek lisans mezunlarının tamamı tezsiz yüksek lisans yapmaları dikkate alındığında Genel Müdür-lük bünyesinde yüksek lisans yapanların ekserisinin tezsiz yüksek lisans yaptığını ifade etmek mümkündür.

**Tablo 1.4. Personelin Yaşa Göre Dağılımı**

TKGM'de 15-44 yaş aralığındaki personel sayısı	11674 kişi
Tapu Müdürlükleri 15-44 yaş aralığındaki personel sayısı	7279 kişi

**Şekil 1.4. Personelin Yaşa Göre Dağılım Yüzdeleri** ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014)

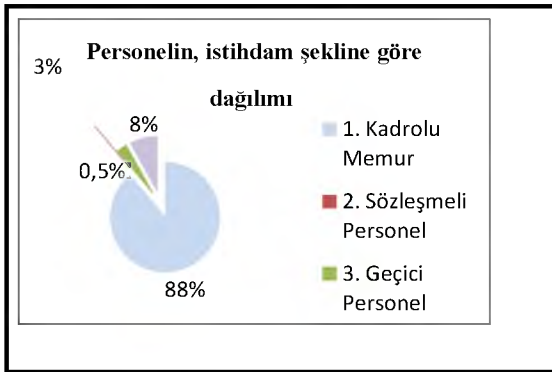


Personelin yaşa göre dağılımına bakıldığında, TKGM’de 15-44 yaş aralığında toplam 11674 çalışan bulunmaktadır. Bu, % 64’e tekabül etmektedir. Tapu müdürlüklerinde ise 15-44 aralığında çalışanların sayısı 7279 kişi olup; oranı ise %71.4’tür (www. tkgm.gov.tr: 2014). Buna göre TKGM’de ve tapu müdürlüklerinde genç personelin varlığından bahsedilebilir.

**Tablo1.5. Personelin, İstihdam Şekline Göre Dağılımı**

Kadrolu Memur	16013
Sözleşmeli Personel	99
Geçici Personel	622
İşçi	1522
Toplam Personel	18256

**Şekil 1.5. Personelin, İstihdam Şekline Göre Yüzdelik Dağılımı (www. tkgm.gov.tr: 2014).**



Personelin, istihdam şekline göre dağılımı ise şöyledir: 18256 personelden 16013’ü (%88) kadrolu memur, 99’u (%0.5) sözleşmeli personel, 622’si (%3) geçici personel ve 1522’si (%8) işçilerden teşekkül etmektedir (www. tkgm.gov.tr: 2014).

Son altı yılın verilerine göre kurumdan ayrılan personel sayılarına bakıldığında gözle görülür bir azalma vardır. Bunun sebepleri çalışma şartlarının iyileşmesinden dolayı mı yoksa başka kurumlara geçişin zorluğundan ve muvafakat verilmemesinden ötürü müdür;

bu da üzerinde çalışma yapılması gereken bir konudur.

## 1.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün Hukuki Zemini

Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak olarak misyon edinen TKGM, en son 10 Aralık 2010 tarih ve 6083 sayılı Kanun ile bugünkü statüsüne kavuşmuştur. Taşınmazlara ait 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile verilen görevleri yaparak (TKGM Teşkilat Kanunu, M: 1) gayrimenkulle ilişkili tüm yatırım projelerinin temel altlığını oluşturan, tarihe ışık tutan güçlü bir arşive sahip (TKGM Teşkilat Kanunu M:5, Fk., d), ilçe bazında teşkilatlanarak Hazineye en fazla gelir sağlayan köklü kuruluşlardan biri olma özelliğine sahip TKGM, vizyonunu şöyle tanımlamaktadır: “Taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten lider kurum olmaktadır” (www.tkgm.gov.tr: 2014).

TKGM, Harita-Tapu ve Kadastro sektöründe politikalar belirleyerek e-devlet sürecine öncülük etmeyi, bu vesileyle sektörde liderlik rolü üstlenmeyi hedeflemektedir (TKGM Teşkilat Kanunu M:1). Harita-Tapu ve Kadastro hizmetleri tek çatı altında toplanarak (www.tkgm.gov.tr: 2014), mekâna bağlı olmaksızın, elektronik ortamda mülkiyetler takip edilebilecek (TST, M: 12) her türlü sorgulama yapılabilecek ve mülkiyete yönelik işlemler güvenli bir şekilde gerçekleştirilecektir (TST, M: 15).

### 1.2.1. Yetki Görev ve Sorumluluklar

TKGM, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelir. Yetki, görev ve sorumluluklarına, 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 2. maddesi dayanak teşkil etmektedir.

TKGM'nin 6083 sayılı Kanunla belirlenen yetki, görev ve sorumlulukları ise şu şekilde sıralanmıştır:

a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak,

b) Ülkenin kadastrasını yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek,

c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek,

ç) Mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak,

d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastrası ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak,

e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek,

f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastrası Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastrası mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak,

h) Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmek (TKGM Teşkilat Kanunu, M:5, Fk.:2, Bd.: a).

TKGM'nin yetki, görev ve sorumlulukları esas itibarıyla yerli ve yabancı girişimcilerin haklarını tescil ederek; bunlara hukuki bir boyut kazandırdığı anlaşılmaktadır. Yabancı gerçek (Tapu Kanunu, M: 35) ve tüzel kişiliklerin Türkiye'de nasıl faaliyette bulunacağını (Tapu Kanunu, M: 36), ilgili kanunun yön vermesiyle Genel Müdürlük belirlemektedir. Bu da yabancıların mal edinimlerinin sınırlarını tespit açısından çok önemlidir. Yine kadastral faaliyetleri düzenlemek, bunların hukuki zemini hazırlamak, TKGM'nin önemli görevleri arasındadır. Tapu sicillerinin tutulmasını, akitli, akitsiz ve diğer işlemlerin tescil ve terkinin yapılmasını sağlayarak arşivlenmesi; güven ilkesiyle örtüşmektedir. Kadastrası yapılmamış yerlerin imara veya tarıma açılması ülke ekonomisi açısından önemli sorumluluklardan biridir. Türkiye'nin imar ve ihya faaliyetlerini uhdesine almış TKGM'nin sorumlulukları kanunlarla daha da genişlemektedir.

### 1.2.1.1. Tapu Dairesi Başkanlığının Görev ve Sorumlulukları

Tapu Dairesi Başkanlığının 6083 sayılı Teşkilat Kanunu'nda görev ve sorumlulukları şöyle sıralanmıştır:

Tapu hizmetlerinin etkin ve zamanında sunulmasını sağlamak, tapu işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak, tapu müdürlüklerinin sevk ve idaresine yönelik faaliyetler ile iş hacimlerine göre yıllık çalışma programlarını hazırlamak, yaptıkları işlemlere ait istatistiki

bilgileri toplamak ve sonuçlarını değerlendirmek, tapu sicillerinin oluşturulmasını ve düzenli şekilde tutulmasını sağlamak, tapu işlemleri ile ilgili her türlü konuyu incelemek ve sonucunu bildirmek, akit ve tescil işlemleri ile tapu planlarının reddine dair tapu müdürlüklerince verilen kararlara karşı yapılan itirazları inceleyerek Genel Müdürlük görüşünü hazırlamak, tapu müdürlüklerinin denetimi sonucunda hazırlanan raporları incelemek, gereğini tespit ve takip etmek, taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemektir (TKGM Teşkilat Kanunu, M:5, Fk.:2, Bd.: a).

Tapu Dairesi Başkanlığı'nın görev ve sorumlulukları, 957 tapu müdürlüğünün mevzuata yönelik her türlü iş ve işlemlerini yürütmek; temel görevidir. Özellikle tapu müdürlüklerinin sevk ve idaresinin hizmet kalitesini artırmak; müşteri odaklı yaklaşımı hayata geçirmek; Tapu Dairesi Başkanlığı'nın ana hedef ve sorumluluğu olduğu görülmektedir.

### 1.2.2. Hukuki İlişkilerdeki Temel Esas

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesi "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir*" hükmüyle mülkiyet hakkını ve miras hakkını temel haklardan saymıştır. Ancak "*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" umdesini koyarak sınırlama getirmesi toplu yaşamının tabiatı gereğidir. Mülkiyet hakkını esas alan Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı MK'da ayrıntılı olarak, miras ve mülkiyeti etraflıca ele almıştır.

22/12/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu; 21/6/1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu; Tapu ve Kadastro'nun nasıl uygulanacağını kesin sınırlarla çizmiştir.

Kadastro Kanununun 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 Kanunu, M: 1). MK'nın tamamlayıcısı olan ve son değişikliklerle 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Borçlar Kanununa dönüşen (BK), Tapu ve Kadastro işlemleri açısından amir hükmündedir.

Özellikle "*Başkası adına ve hesabına temsil kamu hukukundan doğmuşsa, temsil yetkisinin içeriği ve derecesi bu konudaki yasal hükümlere; temsil hukukî bir işlemde doğmuşsa, temsil yetkisinin içeriği ve derecesi o hukukî işleme göre belirlenir. Temsil yetkisi üçüncü kişilere bildirilmişse temsil yetkisinin içeriği ve derecesi, bu bildirimde göre belirlenir*" (BK, M: 41) ve "*Zarar gören, zararını ve zarar verenin kusurunu ispat yükü altındadır. Uğranılan zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa hâkim, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararın miktarını hakkaniyete uygun olarak belirler*" (BK, M: 50) maddeleri 1007. maddenin tamamlayıcı ve sorumluluk yükleyici maddeleridir.

22.07.2013 tarihinde güncellenen TST, 17/8/2013 ve 28738 sayılı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İkisi geçici toplan 92 maddeden teşekkül eden TST, esas itibariyle TKGM'nin anayasası mesabesinde-dir. TST'nin amacı, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı MK'nın öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır (TST, M: 1). TST'nin muhteviyatını; ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esasları (TST, M: 2) teşkil etmektedir. TST, 4721 sayılı MK'nın 913'üncü, 997'nci, 998'nci, 1000'nci, 1012'nci ve 1017'nci, maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır (TST,M: 3). Anayasa'da karşılığını bulan miras (Anayasa, M: 35) hakkı MK'da çok geniş yer bulmuştur. MK'nın 495-574 aralığındaki maddeleri mirası konu almaktadır.

### 1.2.3. Tapu Sicillerinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu ve Türk Medenî Kanununun 1007. (EMK 917. ) Maddesi

Eşya üzerindeki hakların açıklığa kavuşturulması, muhafazası, bu haklara herkesin uymasının temini için eşyanın niteliğine göre bazı usuller tesis edilmiştir. Her ülke, aynı hakların kurulmasını, korunmasını ve sona ermesini düzenleyen müesseselere ihtiyaç duyduğu gibi ülkemizde de, MK ile belli kurallara bağlanmış olan tapu sicili, Devletin sorumluluğu altında (MK, M: 1007), tescil (MK, M: 705) ve açıklık (MK, M: 1020) ilkelerine göre taşınmaz üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicil olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul (taşınmaz), “Cevherine (özüne) zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere (...) taşınamayan taşınmazlar” (Oğuzman ve Seliçi, 2022: 7) olarak tanımlanmaktadır. Üzerindeki her türlü hakların takibi ise tapu sicili üzerinden mümkün olabilmektedir. Bir taşınmaza malik olan kimse, kanuni sınırlar dâhilinde o taşınmazı arzu ettiği gibi kullanabilir; tabii ve medeni semerelerinden faydalanabilir; o taşınmaz üzerinde hukuki tasarruflarda bulunabilir; mülkiyetini devredebilir veya sadece sınırlı bir ayni hakla kayıtlayabilir, örneğin rehnedebilir; ve bir şahsi hak ( örneğin kira hakkı) dolayısıyla mülkünün kullanılmasını için kişilere bırakabilir (Reisoğlu, 1980: 12). İyi niyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki tescile dayanarak kazanımlarında aynı haklar muhafaza edilmiştir (Sapanoğlu, 2012: 52). Aynı hakların iktisabı, kullanımı, muhafazası ve tanımlanmasında kesinlik ve güven sağlayan tapu sicilinin bu fonksiyonu, taşınmaz malların tapu sicilinde kaydı ile anlam kazanmaktadır. Gayrimenkulün edinimi, devri ile mülkiyet dışındaki hakların kurulmasına ilişkin yöntemleri belirleyen, devletin güvencesi altında tutulan ve izlenen bir sicil niteliği taşımaktadır (TST, M: 5). Tapu sicilinin düzenli olarak tutulabilmesi, güvenilir ve güncelliğinin

sürdürülebilmesinin birtakım şartları vardır. Bunlara “Tapu Siciline İlişkin İlkeler” (Sapanoğlu, 2012: 38) denilmektedir.

#### 1.2.3.1. Tescilin Gerekliliği İlkesi

“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır” (MK, M: 705).

Taşınmazlar üzerinde tapu sicilinin fonksiyonunu yerine getirebilmesi, tescilin isteğe bağlı olmaktan çıkartılıp (hakların iktisabı ve üçüncü şahıslara karşı kullanılabilmesi için) aynı hakların kurulması ve sona erdirilmesinde tescil ilkesi benimsenmiştir (Sapanoğlu, 2012: 40). Nitekim MK'nın “Tescilin etkileri: I. Tescilin yapılmamasının sonuçları” kısmında “Kurulması kanunen tescile tâbi ayrı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz” (MK, M: 1021) hükmü ile, tescilin yapılmaması halinde aynı hakların hak meydana getirici olamayacağı ifade edilmiştir (Sapanoğlu, 2012: 40).

#### 1.2.3.2. Açıklık İlkesi

Tapu sicilinin açıklığı, kuruluş amacının tabii bir sonucudur (Esmer, 1976: 642). Aksi takdirde, “Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur” (MK, M: 997) maddenin gözettiği amacın gerçekleşmesi mümkün değildir. MK'da “Tapu sicili herkese açıktır, ilgisini inanır kılan herkes tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilirler. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez” (MK, M: 1020) hükmü ile tapu sicilindeki kayıtları inceleyerek bilgi sahibi olanların veya öğrenme imkânı varken bu konuda duyarsızlık gösteren kimse-lerin iyi niyet iddialarının önünü kesmektedir. Aynı şekilde Hazine'nin de tapu kütüğünde mevcut bir kaydı bilmediğini ileri süremeye-



ceği YHGK 03.07.1963 tarih, 6/74 Esas ve 50 sayılı Kararı'nda belirtilmiştir (Adalet Dergisi, 1964: 387).

Sicilin açıklığındaki ilk unsur ilginin mevcut olmasıdır. İlgili hukuken kabul edilebilir ve anlaşılabilir bir ilgi olmalıdır. MK'nın 1020. maddesine göre, tapu sicilinin açıklık prensibince, hemen herkesin tapu sicillerini inceleyip, bunlardan istedikleri bilgiyi veya örnekleri alabilecekleri anlamına gelmemektedir. Merakını gidermek veya bir kimsenin mali ve ticari durumunu öğrenmek amacıyla tapu sicilinin incelenmesi istenemeyecektir. Çünkü Kanun, açıklık prensibini ilginin varlığı ile sınırlandırmış ve böylece bu ilkenin kesin olmadığını da ifade etmiştir (Esmer, 1976: 643).

Kanun, ilginin ispatını bir ölçü içine almamış, bunu ilgili tapu müdürü veya memurunun anlayışına bırakmıştır. Kanun ilginin ispatlanmasını bir ölçü içine almamış olması farklı uygulamaları da beraberinde getirmektedir. Bu sebeplerden ötürü değişik uygulamalar, sıkıntıları da beraberinde getirmektedir (Esmer, 1976: 643). İlgili kişinin bir tapu müdürlüğünde "ilgili kişi" kabul edilip; başka bir tapu müdürlüğünde kabul görmemesi, açıklık ilkesinin vuzuha kavuşturulmaya ihtiyacının olduğunu göstermektedir. Açıklık ilkesinin asıl amacı kötü niyetli kişilerin varlığına engel olmaktır. Esas itibarıyla bu husus vatandaşın lehine bir uygulamadır (Esmer, 1976: 644).

### 1.2.3.3. Devletin Sorumluluğu İlkesi

Esas itibarıyla çalışmamızın konusunu teşkil eden MK'nın 1007. maddesi ise şöyledir: "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" (MK, M: 1007). Devlet, tapu sicillerinin tutulmasından doğan zararlardan dolayı kusur aranmayan bir mesuliyet kabul etmiştir. Burada devletin sorumluluğu için zararın oluşması yeterlidir. Ayrıca kusur aranmaz. Dolayısıyla tapu

sicillerinin tutulmasından Devletin sorumluluğunu icap ettiren zararın nasıl ve ne zaman doğmuş kabul edileceği konusu mühim bir durum ortaya çıkartmıştır (Esmer, 1976: 644-645). Bu hususun ayrıntılı olarak tahlili, araştır-mamızın konusu olan "Medeni Kanununun 1007. Maddesinin Tapu Hizmetleri Çalışanları Üzerindeki Etkileri"ne temel teşkil edeceğinden, elzemliği ortadadır.

Tapu sicilindeki hatalı, yolsuz vs. gibi sebeplerden dolayı meydana gelen zarar, sicilin tutulmasında, görevlilerin bilerek ya da bilmeden yaptıkları uygulamalardan kaynaklanmaktadır (Esmer, 1976: 645). Hukuken sakat, gerçek hak durumunu göstermeyen yolsuz tescilden doğan tapu kaydı gerçek hak sahibini göstermeyebilir. Yolsuz tescilde gerçek hak sahibi ile tapu kütüğü arasında bir uyumsuzluk vardır. Ancak, böyle bir kayıt iptal edilene kadar kanunen geçerlidir. Tescil ile aynı hakkın geçerli bir varlık kazandığı kabul edilir (Sapanoğlu, 2012: 108). Bu uygulamalar, tescil için gerekli olan mevzuata aykırı işlemler veya ihmaller neticesinde bir hak kaybına sebeptir.

Bu durumda, tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili olmayan zararlardan devletin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Devletin sorumluluğu için kayıt yanlışlığı ile zarar arasında illiyet bağı kurulabilmelidir (Esmer, 1976: 645).

Bilinmektedir ki, tapu kaydına düşürülen bir kaydın geçerli olması için bu tescilin, hukuki bir sebebe dayanması gereklidir. Mesele, resmi bir senet düzenlenmeden taşınmaz malın 3. şahıs adına tescili mümkün değildir. Bu sebeple bir dilekçeye dayanarak gayrimenkulün temlikî mümkün değildir. Muamele, hukukî bir sebebe dayalı olmadığından, tescil neticesindeki işlem geçerli olmayacak, bu geçersizlik sonucu doğacak zarardan da Devlet sorumlu olacaktır (Esmer, 1976: 645). Devletin Sorumluluğu İlkesi'ni; taşınmazın niteliğinde yapılan hata, kadastro uygulamalarındaki hatalar ve üçüncü şahısların fiillerinden doğan

zararlar ele alınırsa konu daha da netleşmiş olur.

a) Taşınmazın tapu sicilinde yazılı niteliğinin zemin durumuna uymaması halinde, devletin sorumlu olup olmayacağı tartışma konusudur (Esmer, 1976: 645). Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 24.02.1952 tarih, E. 125, K. 1403 sayılı kararında, taşınmazın niteliğine ilişkin hataları sorumluluk kapsamına almamıştır (Nakl.: Esmer, 1976: 645-646). Taşınmazın niteliğinde yapılan hata, sicildeki yazılı niteliğin zemin durumuna uymamasıdır. MK'nın 1007. maddesi hükmü, sorumluluğun aynı hakkın oluşmasıyla ilgili yanlışlıklara özgü olması, nitelikte ilgili yanlışları kapsamaması sebebiyle bu durumda tapu sicili açısından bir sorumluluktan bahsedilemeyecektir. Tekinay (1963), kaydın tesisi sırasında gayrimenkulün niteliğinde yapılan yanlışlığın sebep olacağı zarardan Devleti sorumlu tutmakta, buna karşılık; niteliğin sonradan değişmiş olması sebebiyle doğacak zarardan dolayı da sorumluluğun söz konusu olmayacağını ifade etmiş; Devletin taşınmaz sahiplerinin peşinden koşarak gayrimenkule ait her nitelik değişikliğini kayda aksettirme mecburiyetinin olmadığını söylemiştir (Nakl.: Esmer, 1976: 646). Çünkü uygulama da gayrimenkul sahiplerini cins değişikliğine icbar edecek kanuni bir hüküm yoktur.

b) Kadastro uygulamalarındaki hatalarda devletin sorumluluğu tartışmalı olup, sicilin tutulmasıyla görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüş, kadastro işlemlerinden doğan Devletin sorumlu tutulamayacağı yönündedir (Sapanoğlu, 2012: 110). Akipek (1972), Kadastro işlemleri sicil tutma kavramı içine girmediğini, kadastro ölçüm veya haritalarının yanlış yapılmasından doğan zararlar hakkında MK'nın 1007.(EMK 917) maddesi uygulanamayacağını ifade etmiştir (Nakl.: Sapanoğlu, 2012: 110). Feyzioğlu (1976) ise; hazinenin kadastro tespitinde yapılan yanlışlıklardan doğan zararlardan da sorumlu olduğunu belirtmiştir (Nakl.: Sapanoğlu, 2012: 110). Ancak devlet, uygulamalardan değil, sonuçlardan;

yani tescil edilip edilmemesinden mesul olacaktır. Kadastro tespit işlemlerindeki hataların düzeltilmesi özel kanunda yolları gösterilmiş olup ve bu yollara başvurularak düzeltilmesi imkanı bulunduğundan, tapu sicilini tutma kavramı içinde düşünülemez (Sapanoğlu, 2012: 115).

c) Üçüncü şahısların fiilleri neticesi hak sahiplerine verilen zararlardan Devletin sorumlu olup olmayacağı konusu önemlidir. Sahte nüfus cüzdanları, sahte vekâletname, sahte haciz fekleri, sahte ipotek fekleri, sahte mirasçılık belgeleri vd yapılan işlemleri üçüncü kişilerin fiillerinden doğan zararların sorumluluğu tartışmalıdır (Esmer, 1976: 648).

Yargıtay kararlarında da görüş ayrılıklarına rastlanmaktadır. Meselâ, Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 23.01.1953 tarih, E. 550, K. 291 sayılı kararında, taşınmaz maliki yerine sahte nüfus cüzdanı ile satış muamelesi yapılmış, işlemin yapan memurların kusurlu olup olmadığına bakılmadan rücu gerçekleşmiştir (Velidedeoğlu ve Esmer, 1956: 168). Diğer taraftan, Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 30.09.1954 tarih, E. 2906, K. 4129 sayılı kararında vekâletnameyi düzenleyen noterliğin sorumlu olacağını, sahte vekâletnameden doğan zararların MK'nın 1007. maddesinin (EMK, 917) ruhuna uygun düşmeyeceğini belirten bir içtihatla bulunmuştur (Velidedeoğlu ve Esmer, 1956: 169).

Homberger (1950), "Tapu sicilinin doğru olarak tutulmamış olmasına üçüncü bir şahsın kusuru sebebiyet vermiş ise, meselâ sahte vekâletname ile satış ve ipotek tesisinde olduğu gibi (...) bu takdirde Devletin sorumlu olmaması doğru olurdu" (Nakl.: Esmer, 1976: 648) demektedir. Ancak, YHGK 05.10.1955 tarih, E. 4/58, K. 64 sayılı kararında Devletin sorumlu olacağı kararı vererek emsal teşkil etmiştir. Söz konusu kararda, "Sahte vekâletname kullanılmak suretiyle temsil hakkındaki kanun hükümleri yerine getirilmeden tapu sicillerine kayıt düşülmüş ve davacının aynı hakkı sona erdirilmiştir. Olay, yalnızca, noter-

likte başlayıp biten ve tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili bulunmayan bir muamele olarak kabul edilemez. Çünkü zarar sahte vekâletnamenin tanzimi ile değil, bu vekâletnamenin tapu muamelesine esas alınmasıyla meydana gelmiştir” (Ömerbaş ve Çetinbaş, 1960: 146-148) denilmek suretiyle Devlet mes’ul tutulmuştur. Üçüncü şahısların fiilleri sonucu doğan zarar ile, sicilin tutulması arasında bir illiyet (nedensellik) bağının kurulması mecburidir. Bu kararlar zarar görenin sahte vekâletnameyi düzenleyenine aleyhine açılan tazminat davası Devletin sorumluluğunu izale etmektedir (Esmer, 1976: 649). “Bu hususta yapılacak, kusur araştırması değil, sicilin tutulması ile ilgili işlemlerin ve memurun görevinin kapsamını tayindir. Devletin sorumluluğunun kusursuz sorumsuzluk olması böyle bir araştırmaya engel değildir. Bir mahkemeden alınan gerçeğe aykırı bir veraset belgesine dayanarak tapu siciline yapılan tescilde, sicilin hukuka aykırı tutulduğu söylenemez. Fakat tapu memuru yeterli inceleme yapmadan, sahteliği anlaşılan bir vekâletnameye dayanarak tescil yaparsa tapu sicilinin hukuka aykırı tutulduğu söylenebilir” (Oğuzman ve Seliçi, 2002: 129).

Devletin Sorumluluğu İlkesi kapsamına, tescilin zamanında yapılmamasından dolayı meydana gelen zararlar da girmektedir (Esmer, 1976: 651). MK 1007 maddesindeki rücu şartlarında memurun kusurlu olması şartı yoktur. Rücu durumunda, kusur, önem kazandır (Sapanoğlu, 2012: 87).

Devletin Sorumluluğu İlkesi gereğince, sadece MK’nın yürürlük tarihinden sonraki kayıtları değil; yürürlük tarihinden evvelki kayıtları da ihtiva etmektedir (Esmer, 1976: 651). Meydana gelen zararlar için açılacak davada, husumet Hazineye yöneltilenektir (Reisoğlu, 1980: 201). MK’nın 1007. maddesi davanın açılacak yerini şöyle tanımlar: “Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.” Buna göre hangi yerde hatalı sicil tutulmuş ise o yerin mahkemesinde dava açılacaktır.

## 1.2.4. Tapu Sicillerinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğunun Düzenleniş Amacı

### 1.2.4.1. Düzenleniş Amacı

Gayrimenkule ilişkin devletin sorumluluğu esas olduğu göz önüne alındığında, bunun düzenleniş maksadı güven prensibiyle örtüşmektedir. Güven duyulan bir devletin sorumluluğu, sistemleşmesiyle irtibatlı olması kaçınılmazdır. Dolayısıyla taşınmazlara bağlantılı aynı hakların Devlet eliyle tutulan tapu sicili aracılığıyla dışa aksettirilmesi, hak ve işlem güvenliğinin sağlanabilmesi yönünden bir güvencedir (Sapanoğlu, 2012: 15). Ancak bu güvence sisteminin iyi işleyebilmesi, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğine bağlıdır. MK’nın 1007. maddesine göre kanun koyucu, sicilin yolsuz tutulmasından dolayı uğradıkları zararların Devlet tarafından ödeneceği ilkesini koyarak, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğini sağlamayı amaçlamıştır. Şu halde Devlet, bu-rada, tapu sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan aynı hak sahiplerine karşı olduğu kadar, sicilin doğru tutulduğuna güvenerek sicille ilişki kuran ve yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan iyi niyetli üçüncü kişilere karşı da sorumlu tutulmuştur (Sirmen,1975: 28-29).

Devletin sorumluluğu, kanuni düzenlemelerle kayıt altına alınması gayrimenkulün tescil ve tespiti açısından kuvvetli bir dayanak teşkil etmektedir. Çağdaş ekonominin ihtiyaçları ve gayrimenkullerin taşınır mallara nazaran taşıdığı özellik, taşınmazların aynı hakların zilyetlikle değil, tapu siciline kayıt yoluyla aleniyet kazanması zorunlu kılmıştır (Resioğlu, 1980: 89). Dolayısıyla, tescil gayrimenkule itimat kazandırır. İtimat ilkesi açısından devletin sorumluluğu fer’i değil, asli unsur olması yönünden asıldır: “(...) (D)evletin tapu sicilini çok düzgün tutması ve taşınmazların durumunu tespit ve tescil bakımından gerekli düzenlemelerin yapılarak açık hale getirilmesi konusuna büyük önem verilmiş, bu sicillerin Devlet

memurlarınca tutulmasından ileri gelecek bütün zararlardan dolayı vatandaşlara karşı Devlet'e fer'i değil, aynen İsviçre'de olduğu gibi asli sorumluluk yüklenmiştir" (Velidedeoğlu ve Esmer, 1969: 512; Akipek, 1972: 303).

#### 1.2.4.2. Kusursuz Sorumsuzluğun Dayanağı

Devletin tapu sicillerinin tutulmasından doğan zarardan meydana gelen sorumluluğu "kusursuz sorumluluk" halidir. Yani, zararın doğmasında tapu memurunun veya yardımcısının veya devletin diğer bir unsurunun hiçbir kusuru olmasa bile Hazine zarardan mes'uldür (Reisoğlu, 1980: 200-201). MK'daki kusursuz sorumluluğun dayanağı menfaatin büyüklüğü ve aynı hakların geri dönülemez biçimde mahrumiyetle açıklanabilir. "(K)usursuz sorumluluğun dayanağı, tapu siciline bağlı büyük çıkarların ve yanlış tesciller sonucunda sicile güven ilkesi yüzünden aynı hakların yerinin doldurulmaz biçimde değiş-mesi ve bu hakların sahiplerinin onlardan yoksun kalmaları tehlikesinin varlığı ile açıklana-bilir.

Gerçekten, tapu sicilinin tutulmasını üzerine alan Devlet, tapu siciline tanınan güvenden ötürü, hak durumuna aykırı kayıtlardan doğan tehlikeyi de üstlenmektedir. Devletin sorumluluğunun dayandırıldığı tapu sicilinin doğru tutulmasına ilişkin güvenin devamını sağlama amacı, tapu siciline güven ilkesinden daha geniş bir anlam taşımaktadır. Söz konusu ilkenin uygulanamadığı ve yolsuz tescile güvenen iyi niyetli üçüncü kişilerin iktisaplarının korunamadığı bazı hallerde dahi, onların bu yüzden uğradıkları zarardan da Devlet sorumlu tutulur" (Velidedeoğlu ve Esmer, 1969: 512; Akipek, 1972: 303). Devletin kusursuz sorumluluğu, tehlike sorumluluğudur. MK'nın1007. maddesi, hukuka aykırı bir işlem sebebiyle hak sahibinin aynı hakkının sona ermesinden dolayı meydana gelen zararın tazmini esasına dayanmaktadır. Devletin buradaki mesuliyeti kusur ilkesinin aksine, tehlike unsurunu esas alan bir sorumluluktur.

Burada işlemi yapan çalışanın kusurlu olup olmadığına bakılmaz (Sapanoğlu, 2012: 87).

#### 1.2.4.3. Tapu Çalışanlarının Sorumluluğu

Gayrimenkul maliklerinin çıkarları gereği tescil işlemlerinde tapuda işlem yapanların kusurlu olup olmadığına bakılmamaktadır (Reisoğlu, 1980: 2019). İşlemin gayri hukuki olması yeterlidir. MK'nın 1007. maddesinin hüküm icra edebilmesi hukuksuz durumun tespitiyle mümkündür. Tapu müdür ya da işlem yapan memurunun kusuru olsun olmasın, tapu sicilinin tutulmasında kişilerin 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 etkisi söz konusu olmaktadır. Tapu sicilinin tutulmasında kişi çıkarlarının korunması bakımından uyulması gereken kurallar tapu mevzuatı ile sınırlı olmayıp, bu mevzuat dışındaki hukuk kurallarına ve hukukun genel ilkelerine de uyulması gerekmektedir. Tapu müdür ya da memurlarının ihlal ettikleri hukuk kuralları ister genel olsun ister salt sicilin tutulmasıyla ilgili olsun her iki halde de ortaya çıkan sonuç tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmuş olmasıdır. Bu nedenle sicilin hukuka uygun tutulması kavramı tapu mevzuatına uygunlukla sınırlı bir kavram olmayıp, hukukun genel ilkelerine uygunlukta gerekmektedir. Bunun dışına çıkan her hukuka aykırı davranıştan Devletin sorumluluğu asıldır (Sirmen, 1976: 63 vd.).

Gerçek hak durumuna uymayan tescil olan yolsuz tescilin birçok sakıncası bulunmaktadır. Meselâ, kütükteki yolsuz tescil, üçüncü kişilerin buna güvenerek iyi niyetle hak kazanmalarına (MK, M: 1023), bu suretle gerçek hak sahibinin hakkının sona ermesine veya zarar görmesine sebep olmaktadır. Yine aynı şekilde yolsuz tescil yüzünden - diğer şartların gerçekleşmesi şartıyla- olağan zamaşımı ile hakiki hak sahibinin hakkı tehlikeye

girmesi mümkündür (Oğuzman ve Seliçi, 2002: 208-209). Bu ve bunun gibi olumsuz haller, güven duygusunu örseleyecektir. Tapu sicili, kişilerin güven duygularının temininde esas olduğundan, tapu müdürü ya da memurunun yolsuz tescilden doğan hak kaybına Devletin sorumluluğu perdelmektedir. Devlet, tapu sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan aynı hak sahiplerine karşı olduğu kadar, sicilin doğru tutulduğuna güvenerek sicille ilişki kuran ve yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan iyiniyetli üçüncü kişilere karşı da sorumlu tutulmuştur. Bu bakımdan MK'nın 1007. (EMK, M: 917) maddesinde Devlet için gerçekten geniş kapsamlı bir sorumluluk düzenlenmiştir (Sirmen, 1977: 499).

#### 1.2.4.4. Devletin Sorumluluğunun Hukukî Niteliği

Devlet'in sorumluluğunun doğabilmesi için sorumluluğun düzenleniş amacına uygun olarak bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Bu sebeple MK'nın 1007. maddesindeki "bütün zararlardan sorumludur" sözlerinden sadece tapu sicilinin tutulması matuf sınırsız bir sorumluluğun düzenlenmiş olduğu anlamı çıkarılmamalıdır (Sirmen, 1977: 499). Çünkü burada geniş kapsamlı fakat bazı şartların varlığıyla sınırlı bir sorumluluk söz konusudur. Nitekim MK'nın 1007. maddesinde düzenlenmiş olan mesuliyet şu dört şartın varlığına bağlıdır: Tapu sicilinin tutulmasına ilişkin bir fiil; muamelenin hukuka aykırı olması; zararın gerçekleşmiş olması ve hukuka aykırı işlem ile zarar arasında uygun bir illiyet bağı bulunmasıdır (Sapanoğlu, 2012: 90). Devletin sorumluluğu için belirtilen dört şartın birlikte oluşması gereklidir. Bu şartlardan bir veya bir kaçının bulunmaması halinde Devletin sorumluluğu meydana gelmez (Sirmen, 1975: 41). Devletin sorumluluğunda bu şartların gerçekleşmiş olup olmadığını belirlemek için bunlara ilişkin bazı kavramların açıklanmasında yarar vardır.

Devlet, zararlardan sorumlu tutulduğuna göre, sorumluluğun doğabilmesi zarar verici işlemler ile tapu sicilinin tutulması arasında sıkı bir ilişkinin varlığı gerekmektedir (Sapanoğlu, 2012: 90). Başka bir deyişle, zarar, sicil tutma kavramına giren bir işlemin sebep olduğu yolsuzluktan ileri gelmelidir. Tapu sicilinin tutulması ise kanun, tüzük ve yönetmeliklerde sicili tutanlarca yapılması öngörülen ayrı ayrı pek çok sayıdaki fiillerden oluşan bir faaliyet olarak tanımlanır (Sirmen, 1977: 499). Tapu kütüğüne yapılan tescil (TST, M: 27), şerh (TST, M: 46) ve beyan işlemleri (TST, M: 52), hatta tapu sicilini oluşturan diğer defterlerle alakalı işlemlerin hepsi sicil tutma kavramının içinde yer alır (TST, M: 7).

MK'nın 1007. (EMK, M: 917) maddesinde, Devlet tapu sicilinin tutulması vakasından dolayı değil, hukuka aykırı tutulmasından dolayı sorumlu kılınmıştır. Bu sebeple Devlet'in sorumluluğu için öngörülen ikinci şart, sicilin tutulmasına ilişkin işlemin hukukun hilafına olmasıdır (Sirmen, 1977: 499). Burada hukuka aykırılık sicili tutmakla görevlendirilmiş olan tapu çalışanlarınca sicilde yapılan bir yolsuzluğu karşılar (Reisoğlu, 1980: 197-198). Bu yolsuzluğun tapu müdürünün, memurun yetkili veya yetkisiz olarak sicilin tutulmasıyla hukuk kuralına aykırı davranılarak sicilde bir yolsuzluk yapılmış olması aykırılık şartının gerçekleşmesi için yeterlidir. MK'nın 1007. maddesinde Devlet için objektif bir sorumluluk düzenlenmiş olduğundan, yolsuzluğun doğmasında memurun kusuru da aranmaz (Sirmen, 1977: 499). Bunun için işlem yapan tapu memuru sahte bir vekâletnameye dayanarak sicile yolsuz bir tescil yapmışsa veya mevcut bir kaydın (meselâ ipotek hakkının) silinmesinden doğan zararı, sahtelik veya kaydın silinmesinde, işlemi gerçekleştiren memur araştırma sorumluluğunu yerine getirse bile, tapu memuru hukuki sebepten yoksun bir tescille veya terkin ile hukuka aykırı davranmış olacağından, doğacak zarardan Devlet sorumlu tutulur (Reisoğlu, 1993: 160-161).



Devlet'in MK'nın 1007. maddeye göre sorumlu tutulabilmesi için diğer bir şart da tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından dolayı maddi bir zararın doğmuş olmasıdır (Sirmen, 1977: 499). Devletin sorumluluğu bakımından sicilin hukuk dışı tutulmuş olması kâfi değildir. Zararın da mutlaka gerçekleşmesi lazımdır. Tapu sicilinin tescilinde zarar meydana gelmeden Devlete müracaat edilmesi mümkün değildir (Sapanoğlu, 2012: 211) Meselâ, taşınmazın sicilde iki ayrı sayfaya kaydedilmiş olması halinde yolsuz kayda güvenerek alıcının ödediği satış bedeli, MK'nın 1007. maddesinin uygulama alanına giren zararlardır (Sirmen, 1977:499).

Devlet'in MK'nın 1007. maddedeki sorumluluğunun son şartı da zarar ile tapu sicilinin yolsuz tutulması arasında (haksız fiillerdeki) uygun bir illiyet (nedensellik) bağının mevcudiyetine ihtiyaç vardır (Reisoğlu, 1980: 200). Devletin sorumluluğu, zarar ile tapuda işlem yapan memurlarının hukuka aykırı işlemlerine dayanır. Sorumluluk için tapu memurunun kusurlu davranışı gerekmez. Memurun kusuru, sicilin tutulmasından meydana gelen zararın tazmininde Devletin memura rücu etmesinde önem kazanır. Devletin mesuliyeti için illiyet irtibatının olması yeterlidir. Gerçekleşen zarar ile sicilin tutulması arasında illiyet bağı yoksa, Devletin sorumluluğundan söz edilemez. Bundan dolayı sorumluluğun mahiyeti sebebe bağlıdır. Devletin sorumluluğu için memurun kusuru şart değildir (Sapanoğlu, 2012: 227). Örneğin, bir rehin hakkının kurulması için yapılan tescil talebinin yevmiye defterine işlenmemesi sonucu sırasını kaybeden alacaklının, taşınmazın sicilde yanlışlıkla iki ayrı sayfaya kaydedilmiş olması halinde, yolsuz kayda güvenerek taşınmazı satın almaya kalkan alıcının uğradığı zararlar ile sicilin yolsuz tutulması arasında uygun bir illiyet bağının bulunduğuna şüphe yoktur. Ancak bazı durumlarda zarar görenin kusuru sicildeki yolsuzluk ile zarar arasındaki illiyet bağını, daha doğru bir deyişle bunlar

arasındaki uygunluğu kesebilir. Bu takdirde doğan zarardan Devlet'in sorumlu tutulması söz konusu değildir (Sirmen, 1977: 499).

Devletin, MK'nın 1007. maddesine göre tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğu aslî sorumluluk; ve yine Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan meydana gelen mesuliyeti, kusurda şart aranmadığından, tamamen objektif nitelikte bir sorumluluktur.

Tapu sicilindeki asli sorumluluktan kastın, kusurun işlemi yapan memur tarafından ya da ilgili denetleyici makamının kusurundan kaynaklansa bile birinci derecede Devlet sorumludur. Yani mağdurun zararından dolayı doğrudan ilgili kişi ya da kişileri değil, şüphesiz Devleti muhatap alacağı aşikârdır. Devletin birinci derecede ve aslî mes'ul kabul edilmesi esas itibariyle güven ilkesinin de gereğidir. Çünkü mağdur sıfatıyla uğradığı zararın giderileceği fikri, karşılıkilere itimat telkin edecektir. Bu da en çok katma değer üreten bir kurumun devlete katkısının önemli nispette olumlu yönde etki edeceği bir hakikattir.

Objektif sorumlulukta amaçlanan husus ise, MK'nın 1007. maddesine göre davacı zararını tazmin ettirmek için bu zararın herhangi bir memurun kusurundan ileri geldiğini ispat etmek mecburiyetinde değildir. Devlet de memurunun kusursuzluğunu ispat etmek suretiyle tazminat ödemek yükümünden kurtulamaz. Memurların kusuru ancak Devlet'in onlara rücu edip edemeyeceğinin tespiti bakımından önem taşır (Sapanoğlu, 2012: 87). Ancak, burada rücutan mütevellit memurlara dönen tazminatların objektif ölçüleri aşması, her çalışanın kaldırabileceği yükü katbekatın üstünde olması esas sıkıntının kaynağını teşkil etmektedir. "Medeni Kanununun 1007. Maddesi Kapsamında Rücu" başlıklı tabloya bakıldığında daha net anlaşılacağı üzere resmi rakamlara göre rücutan dolayı tapu memurları tarafından ödenen tazminat diğer mevkiidâşlarına göre çok ağır olması gelecek endişenin varlığı göstermesi açısından önemlidir.

#### 1.2.4.5. Tapu Sicilinin Hukuka Aykırı Tutulması Devletin Aslî Sorumluluğunu Etkilememesi

Yolsuz tescilin tutulmasındaki sorumluluk, memurun ya da ilgili kişilerin kusur veya kusursuzluğundan meydana gelen mağduriyetlerin giderilmesi mesuliyeti ile hukuki evrak nitelikteki belgelerin sahte olmasından doğan zararın muhatabı Devlettir. Bundan kaçınılması düşünülemez.

Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü vd mevcut hükümlere aykırı hareket etmek mesuliyeti beraberinde getirecektir. Aykırı bir işlem mağdur sıfatıyla hareket eden kişilerin mevcudiyetine sebep teşkil edecektir. Aleniyet prensibi, gerçekliği ifade etmektedir. Aksine bir durumda haklı bir hukukî sebep olmaksızın tapu siciline bilerek veya bilmeyerek bir kayıt düşürülmesi veya mevcut bir kaydın silinmesi veya değiştirilmesi, yardımcı sicillerin hatalı veya eksik tutulması, yanlış su-retler veya sahte senetler verilmesi, gerekli tebliğlerin yapılmaması gibi hallerde meydana gelen zararlardan devlet sorumludur (Reisoğlu, 1980: 197). Yani, memurun görevini yapmaktan kaçınması devlete sorumluluk yüklemektedir.

MK 1007. maddesine göre Devlet'in sorumluluğu, sicillerin tescilinden, tarafların menfaatinin muhafaza edilmemiş olması; yani objektif hukuku ihlali kâfidir. Kural ihlalinde illaki mer'i mevzuata aykırılık aranmaz. Mevzuat dışındaki ihlaller de tapu siciline yolsuz tescile sebebiyet vermektedir. Mesela sahte vekâletname ile yapılan tesciller, sahte veraset belgesiyle yapılan tesciller yolsuz tescil olup hukuka aykırılık söz konusudur. Burada da objektif hukuk ihlalinin bahsetmek mümkündür.

Sahte vekâletname ile ilgili Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında, şöyle denilmektedir: «...Davacının aynî hakkı tapu sicil muhafızlığında sahte vekâletnameye müsteniden

yapılan muamele ile bertaraf edilmiştir. Tapu sicil muhafızının tatbik etmesi gereken hukukî esasın ihlâl edilmiş olması halinde hukuka aykırılık durumu mevcut sayılacağı gibi, tapu memurunun faaliyetleri çerçevesine giren herhangi bir muamele, tapu kütüğünün tutulması muamelesi ve böyle bir muamelenin kanuna aykırı şekilde yapılmış olması dolayısıyla meydana gelen bir zarar tapu kütüğünün tutulmasının neticesi olarak bir zarar sayılır. Dâvaya esas olan hadisede sahte vekâletname istimal edilmek suretiyle temsil hakkındaki kanun hükümleri yerine getirilmeden tapu sicillerine kayıt düşürülmüş ve davacının aynî hakkı sona erdirilmiştir. Hadise mücerret noterlikte başlayıp biten ve tapu sicilinin tutulması ile ilgili bulunmayan bir muamele olarak tasvir edilemez. Çünkü zarar, sahte vekâletname tanzimi ile değil, bu vekâletnamenin tapu muamelesine mesnet ittihaz edilmesi ile husule gelmiştir ... Tapu sicil muhafızlığının hukuka aykırı şekilde muamelesiyle zarar arasında illiyet rabitası mevcut olunca bu zarardan Devlet'in mesul tutulması icap eder. Burada tapu muamelesini yapan memurun kusurlu olup olmadığının taharrisine (araştırılması) lüzum yoktur" (YHGK. 5.10. 1955, 4/58-64, Nakl.: Sapanoğlu, 2012: 88).

Yine Hukuk Genel Kurulu, sahte veraset belgesiyle alakalı şu karara varmıştır: "...Davacının zararı, hem veraset senedinin gerçeğe aykırı bir durumu tesbit etmesinin, yani mirasçı olmayan bir kimseyi mirasçı olarak göstermesinin, hem de tapu memurunun gerçeğe aykırı veraset senedini esas tutarak davacı mirasçı adına tapuya yazılması gereken gayrimenkulun kaydının mirasçı olmayan kimse adına çevirmiş olmasının neticesidir... MK'nın 1007. (EMK, M: 917) maddesinin birinci fıkrasıyla kabul edilen mesuliyet, afaki mes'uliyet yani kusursuz mes'uliyet olduğu cihetle tapu memurunun kanuna aykırı bir muamele yaparken herhangi bir kusur işlemiş olması asla aranmaz.» (YHGK. 20.1.1960, 4/1-3, Nakl.: Sapanoğlu, 2012: 89).

Acar ve Deniz (2014) tapu sicilindeki ihlalleri şu şekilde özetlemektedirler: Tescili gereken bir aynî hakkın tescil edilmemiş olması, terkinin gereken bir aynî hakkın terkin edil-

memiş olması, tapu kütüğüne yolsuz bir tescil veya terkin yapılması, tescil veya terkinin hukukî sebebinin olmaması, geçerli bir sebebe dayanmaması, şerhler ve beyanlardaki kayıtların kayıt veya terkin edilmesiyle ortaya çıkabilecek eksiklikler vb durumlar sayılabilir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

#### 1.2.4.6. Devletin Sorumluluğunda Zama- naşımı ve İlgili Memura Rücu

Devletin sorumluluğunu hükme bağlayan MK'nın 1007. maddesine dayanan davalarda, olayın zamaşımı yönünden BK'nın 60. maddesindeki 1 ve 10 yıllık süre gerek uygulamada, gerekse doktrinde ortaklaşa kabul edilmektedir (Reisoğlu, 1993: 161). Hemen belirtmeli ki 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren BK'nın 72. maddesiyle bir yıllık zamaşımı süresi iki yıla çıkartılmıştır. Yeni BK'nın yürürlük tarihinden itibaren dava açma süresi iki yıl ve on yıl olmuştur (Sapanoğlu, 2012: 244).

BK'nın 72. maddesi ise şöyledir: "Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamaşımına uğrar" (BK, M: 72). BK'nın 60. (Yeni BK, 72) maddesinde belirtilen iki ve on yıllık zamaşımı sürelerinin başlangıç tarihleri farklıdır. İlgili maddeden açıkça anlaşılacağı üzere, iki ve on yıllık sürelerin başlangıç tarihleri değişik esaslara bağlanmıştır. Sorumluluğun hüküm ifade edebilmesi için bu tür tazminat davalarında sürecin başlangıç tarihinin belirlenmesi önemlidir (Sapanoğlu, 2012: 244). Söz konusu 72. maddenin 1. fıkrası uyarınca; zararın ve sorumluluğun öğrenilmesi tarihinden itibaren 2 yıl, herhalde zarar doğuran eylem veya işlem tarihinden başlayarak 10 yıl geçtikten sonra davanın zamaşımına uğrayacaktır (Reisoğlu, 1980: 202).

Tapu sicilinin tutulmasından meydana gelen zararı ödeyen Devlet, ilgili MK mucibince kusuru bulunan memura rücu ettire-

cektir. İki yıllık süre zararın Devlet tarafından ödendiği ve zarara kusuru ile sebebiyet veren memurun öğrenildiği günden itibaren başlar. Devlet'in, herhalde, zararın ödendiği tarihten itibaren on yıl içinde memura rücu dâvasını açmış olması gerekir. Rücu davalarında, memurun kusuru sorumluluğu için şart olduğundan sorumluluğun, BK'nın 41 ve devamı maddeleri uyarınca belirlenmesi gerekir (Sapanoğlu, 2012: 249).

YHGK'nın, 20/1/1982 tarih, E. 1979/4-548 ve K. 1982/46 sayılı kararının bu hususla ilgili hükmü şöyledir: "15.3.1944 gün, E.1943/13, K.1944/8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği gibi, tapuda yanlışlık başlı başına hukukî bir mevcudiyet ifade etmeyip, ancak sebebiyet verdiği zarar itibariyle hukukî bir mevcudiyet ifade eder. Bunun doğal (tabii) sonucu ise zamaşımının kayıt tashihine ait davanın reddine ilişkin kararın kesinleşme tarihinden başlamasıdır. Aksinin kabulü, 917. maddenin konuluş amacına da ters düşer. Nitekim Hazine'nin açacağı rücu davasında da zamaşımının tapudaki yanlışlık tarihinden değil, ödeme tarihinden başlayacağı, yerleşmiş uygulama gereğidir" (YKD, 1982: 1062-1065).

#### 1.2.4.7. MK 1007. Maddesiyle İlgili Fiili Durum

MK'nın 1007. maddesinden doğan zararlar sebebiyle gayrimenkul malikinin Devlet'e açtığı tazminatların işlemi yapan memura rücu ile ilgili resmi veriler "Madeni Kanununun 1007. Maddesi Kapsamında Rücu" başlıklı tabloda ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Bu tabloya bakıldığında MK'nın 1007. maddesinin fiili durumu gözler önüne serilmektedir. Buna göre rücutan dolayı memurların bilerek veya bilmeyerek yaptıkları tescil hatalarının bedelinin çok ağır olduğu müşahede edilecektir.

Ek-1'deki tabloda da görüleceği üzere, 1960 yılından 2013 yılında kadarki sürede toplamda 44 rücu meydana gelmiştir. Devlet tarafından mağdur sıfatıyla dava açanlara ödenen para -günümüz parasıyla- 5.659.599,95

TL'dir. Bunlardan sadece 26, 29, 35 ve 40 numaralı rücular hariç, tamamı ilgili tapu müdürlüklerindeki sorumlulara rücu etmiştir. İlk olarak 30/11/1960 tarih ve 8792 yevmiye numaralı satış işlemine karşı dava açılmış; 17/09/1998 tarihinde, 472.515.750 TL ve 04/11/1999 tarihinde 111.100.000 TL ödenmiştir. Rücu sebebi ise Mamak 2. Bölge TSM sorumlularınca yapılan satış işleminde tapu kütüğünde gerekli işlemin tescil edilmemesi, bilahare tashihen tescil işleminin de hatalı yapılmasıdır ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

MK'nın 1007. maddesin rücu sebepleri muhtelif olmakla beraber, Ek-1'de ifade edildiği gibi belli başlı olanları şu şekildedir:

- Yetkisiz vekâlet sebebiyle ipotek tesis edilmesi,
- Tapu kaydında haciz şerhi bulunduğu halde satış işlemi yapılarak alacaklının zarara uğratılması,
- İlâmın hatalı olarak tapu kütüğünde terkin ve tescil edilmesi,
- Tapu kütüğünde yapılan satış işleminin tescilinin gösterilmemesi,
- İhtiyati haciz ve ihtiyati tedbir kararlarının hatalı parsellere işlenmesi,
- Tapuda gerçek malik olmayan kişiden yer alan davacının uğradığı hak kaybı,
- Talebin hak sahibinden geldiğini araştırmadan hatalı işlem yapılması,
- Hisse tescilinin resmi senedine uygun olarak tapuya tescil edilmemesi,
- Hatalı olarak yapılan satış işleminden sonra devredilen hissenin tapu kütüğünde çizilmemesi,
- Takyidatların hukuki kıymetini kaybetmiş kütük sayfalarına konulması,
- İntikal-satış işleminde yolsuz tescil yapılması,
- İpotek işlemi tescil edilmeden taşınmazın satılması,
- Kat irtifakı kurulması ve satış yapılması,
- Satış işleminde mükerrer tescil yapılması,
- Sahte kimlikle satış ve zayıından tapu senedi verilmesi,

- Satış işleminin tapuya tescil edilmemesi sebebiyle ikinci defa satışının yapılması,
- İntikalde evveliyat kayıtlarının incelenmeden hatalı veraset belgesine göre işlem yapılması,
- Hisse tescilinin hatalı olarak yapılması,
- Parseller davalı olduğu halde bunların tapuya şerh edilmemesi,
- Davalı taşınmazların tespitlerinin kesinleştirilmesi,
- Bildirilen hatalı hissenin icraen satılması,
- Sahte vekâletname ile satış işlemi yapılması,
- Satış işleminde eski malik isminin terkin edilmemesi, yeni malik isminin tescil edilmemesi ve taşınmazın bu haliyle tedavül görmüş olması,
- Malikin lehine tesis edilen ipoteğin tapu kaydından terkin edilmesi (Hatalı intikal ve ipotek işlemi),
- Sahte nüfus cüzdanı ile satış işlemi yapılması,
- Sahte veraset ilamıyla işlem yaptırılması,
- Vakıf belirtmesinin terkin karşılığında ödenen taviz bedelinin tahsiline yönelik dava açılması,
- Taşınmaz üzerine Vakıflar Bankası lehine kurulan ipoteğin usulsüz olması,
- 24.05.1973 tarihli satış işleminin zabıt defterine işlenerek münakalesinin yapılmaması sebebiyle çifte tapu kaydının oluşması,
- Satış işleminde alıcının eksik hisse almasına sebebiyet verilmesi,
- İlk satış işleminde satıcının adının kütükten terkin edilmemesi sebebiyle, eski malikin aynı hisseyi 2. defa satması,
- Mükerrer tescil edilen parselin iptal edilmesi sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.

### 1.3. Tapu Müdürlüklerindeki Çalışma Usul, Esas ve Şartları

#### 1.3.1. Tapu Müdürlüklerindeki Çalışma Şartları ve İş Akışı

MK'nın 1007. maddesinin tapu çalışanları üzerindeki etkisini tespit edebilmek için tapu müdürlüklerinin iş ve işleyişlerinin bilinmesi gerekmektedir. TKGM, "Tapu Müdürlüğü İş Akışı ve Yetki devri Kılavuzu" konulu 25.02.2014 tarih ve 2014/1 sayılı Genelge ile teşkilatın yetki ve iş akışı yeniden şekillenmiştir. Bu genelge ile "(T)apu müdürlüklerinin iş akışı ve yetki devrinde ortaya çıkan farklılıkların ortadan kaldırılarak işlemlerin belirli standartlarda gerçekleştirilebilmesi ve Kurumsal Kalite Yönetim Sistemi ile Kamu Etik Davranış İlkelerinin tam olarak uygulanabilmesi" ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr), 2014: 2) amaçlanmıştır.

Tapu işlemlerinin personele havalesi yine aynı genelge ile etraflıca şekillendirilmiştir. İşlem için havale edilen servis, müracaat biriminin yaptığı işlem havalesi belgelerinin ayrıntılı olarak incelendiği bölümdür. Burada akitli ve akitsiz işlemlerin hazırlanmış ve söz konusu taleplerin karşılandığı mahaldir. Başvuru birimince sevk edilen belgeler işlemi hayata geçirecek personel tarafından elden veya zimmetle teslim alındıktan sonra müracaat sırasına göre görevlendirilen personel tarafından incelenmesine başlanır. İşlemi yapmakla mesul tapu memurları, evvela işleme konu gayrimenkul/gayrimenkul-lerin sicilini, kimlik tespiti için gerekli olan dayanak belgelerini (resmi senet, tescil işlem belgesi vb) tetkik ederler.

Tapu Müdürlüğü İş Akışı ve Yetki devri Kılavuzu (2014) ile TAKBİS, kütük ve taşınmaz dosyası üzerinde TST ve ilgili mevzuat uyarınca yapılan inceleme neticesinde işlemin gerçekleştirilmesine mani bir hal yoksa, işlem hazırlanarak kontrol edilmesi amacıyla yetkili müdür yardımcısına iletilir. Bu noktada yetkili müdür yardımcısının sorumluluğu önemlidir. Çünkü kendisine iletilen işlemleri gecikmeye yer vermeksizin kontrol etmekle görevli ve sorumludur. Yapılan kontrolde herhangi bir eksiklik bulunmaması durumunda işlemi yapan tapu çalışanı tarafından müdür yardımcısı ile koordineli bir

şekilde işlem sahibine randevu saati, tahakkuk eden harç ve döner sermaye tutarları SMS vasıtasıyla bildirilecektir. Tapu Harçları e-devlet üzerinden [turkiye.gov.tr](http://turkiye.gov.tr) sayfasına ve ilgili banka şubelerine elektronik ortamda gönderildikten sonra talep sahiplerine TAKBİS üzerinden SMS ile gerekli bilgiler verilerek harçların tahsil edilmesi sağlanacaktır. İlgililer tarafından lüzumlu kontroller yapılmadan randevu ve harç tahakkuk bilgileri, işlem sahiplerine kesinlikle SMS (mesaj) gönderilmeyecektir. İşleme ilişkin hukuken bir engel bulunmadığı takdirde; SMS ile en geç saat 14.00'e kadar işlemin tamamlanacağı (randevu) gün ve saat ilgisine bildirilecektir.

Randevu saatinde tarafların hazır bulunması halinde yetkili müdür yardımcısının gözetimi altında işlem yapan tapu personelin huzurunda tarafların işleme ilişkin imzaları alınır. Müteakiben tamamlanan işlem geciktirmeye fırsat verilmeden yevmiye alınır. Daha sonra işlemle alakalı belgeler (tapu senedi, ipotek senedi, resmi senet sureti vb.) ilgisine teslim edilecektir. Eğer taraflar imzaya verilen saatte gelmezler ise talep sahipleri ile ilgili müdür/müdür yardımcısı tarafından yeni bir randevu saati belirlenir. Bu şekilde işlemin tamamlanması yoluna gidilir.

Havale edilen işlem, ilgili tapu çalışanı tarafından TAKBİS ortamında, tapu kütüğü ve belgeler üzerinde inceleme yapması esnasında işleme engel bir durum tespit ederse, durumu yetkili müdür yardımcısına iletmekle mesuldür. Durumdan haberdar edilen yetkili müdür yardımcısının bilgisi dâhilinde işlem sahiplerine SMS gönderilerek noksanlığın giderilmesi talep edilir. Gönderilen SMS ile hangi müdür yardımcısına başvurulacağı bildirilerek, eksikliğin giderilmesi durumunda işlem neticelenilecektir.

Kılavuza göre eksikliğin SMS gönderilerek işlem sahiplerine bildirilmesinden ya da işlemin bittiğine ilişkin randevu saati ve harç tahakkuk bilgilerini içeren SMS gönderiminden sonra 20 gün içerisinde istem sahip-



lerinin müdürlüğe müracaat etmemesi durumunda ilgililere "10 gün içerisinde müdürlüğe müracaat etmemeleri halinde başvuru belgesi hariç tüm belgelerin başvuru fişinde beyan edilen adreslerine üst yazı ile posta/kargo yolu ile iade edileceği" SMS gönderilerek bildirilir. Bu 10 günlük süre içinde de müdürlüğe müracaat edilmemesi durumunda, TAKBİS üzerinden gerekli açıklamalar yapılarak işlem havale edilen personel tarafından sonlandırılacak ve başvuru belgesi dışında diğer tüm belgeler üst yazı ile posta/kargo yolu ile ilgisince bildirilen adrese iade edilecektir. Başvuru belgesi ve üst yazı standart dosya planına göre arşivlenecektir.

Havalesi yapılan işlem ilgili memur tarafından "(İ)şlemleri makul, izah edilebilir bir sürede ve güvenli bir şekilde gerçekleştirme konusunda sorumludur. İşlem sırası daha önce olan başvuru evrakının işleme alınmayarak daha sonra yapılan bir başvurunun işleme alınması gibi hususların sebeplerin işlemi yapan personelce TAKBİS' te yer alan açıklamalar bölümüne girilmesi, işlem servislerindeki yetkili müdür yardımcıları ve tapu müdürü tarafından personele havale edilen işlemlerin sürekli olarak takip edilmesi ve eksikliklerin ikmal ettirilmesi sağlanmalıdır" ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

Tapu müdürlüklerinde çalışma şartları (vatandaş) müşteri odaklıdır. Vatandaş ismini sonraki zamanlarda hizmet verilen değil, verdiği ücret karşılığında hizmet alan müşteri telâkisi kabul edilmektedir. Özel sektörde nasıl müşteri temelli çalışma şartları var ise tapu müdürlüklerinde de müşteri merkezli, müşterinin talepleri doğrultusunda bir hizmet söz konusudur. Bu da zaman kavramıyla yakından ilişkilidir. Nasıl ki özel teşeb-büste rekabet esas ise - şimdilik tapu müdürlükleri rakipsiz- müşteriye hizmet vermek rekabetin getirdiği şartlarla mütenasip olmalıdır. İşte, bu noktada zaman kavramı önem kazanmaktadır. Zamanla yarışmak memurun başat görevi olmaktadır. "Zaman, insanların

çok çalışarak artırbilecekleri bir kaynak değildir. Zaman yönetiminin amacı sınırlı olan zamanı artırmak değil, sınırlı zaman içinde yapılan faaliyetlerin niteliğini artırmaktır" (Erdem vd., 2005: 167). Tapu müdürlüğünde çalışan memurların mevcut kanuni zamanlarını nitelikli kullanarak nefes almayacakları bir çaba ile hizmet sundukları çalışma şartlarının da buna muadil olması beklenmektedir. Türkiye çapında yeni yeni fizikî şartların düzeltilmesi yoluna gidildiği düşünüldüğünde, kurum merkezine ve hazineye en çok para kazandıran bir kurumun şartlarının ne kadar da ihmal edildiği izahat varestedir.

Tapu müdürlüklerinde 3 çeşit işlem vardır. Bunlar, akitli işlemler, akitsiz işlemler ve diğer işlemlerdir (Ateş vd., 2009: 7). Tapu müdürlüklerinde iş yaptırmak isteyen müşteriler, ya bizzat kendileri gelerek veya yetki verdikleri bir temsilcileri vasıtasıyla işlerini yaptırabilmektedirler. Günümüzde müşterinin/vatandaşın memur üzerindeki etkisi artırma adına emlakçı veya diğer araçlarla iş yaptırmak yaygın bir uygulama haline almıştır. Emlakçı veya araçların devrede olması daha ilk safhada çalışanlar üzerinde baskı unsuru esas duruma geçmiş vaziyettedir. Her ne kadar akitli işlemlerde iş sahibi-nin akit anında kendisinin tapu müdürlüğüne gelmesi gerekteyse de, her türlü hazırlık ve akit sonrası işleri araçlar yapabilmektedir. Tapu harçları ile döner sermaye ücret-leri banka şubelerine yatırılmaktadır.

Müracaatta ön incelemeden sonra müşterini veya temsilcisinin başvuru belgesini imzaladıktan sonra başvuru sırasında verdiği cep telefonuna ikinci bir mesaj geleceği; bu mesaj işlemin hazır olduğu anlamı taşıdığı belirtilerek, müşteri veya temsilcisi gönderilir.

Müşteri, özel sektör mantığı ile ve tapu müdürlüğünün "sadece kendisine hizmet verdiğini" düşünerek hizmetin karşılığını beklemektedir. İletişim sorununda zaman bas-kısı kendini göstermektedir. "Bazen iletişim sürecinin aldığı sürede bariyer olarak görülebilir.

Örneğin, özellikle zaman baskısı varsa mesaj asıl alıcıya ulaştırılmak üzere baş-ka birisine aktarılır. Veya organizasyonlarda alıcıya belirli kademelerden veya formal yollardan ulaşmak yerine, informal yollardan ve kısa yollar seçilebilir. Bu ise normal o-larak iletişim süresi içerisinde girecek bazı kimseleri dışarıda bıraktığı için uygulamalar-da da karışıklığa yol açacaktır” (Koçel, 2010: 534). Müşterinin işlemin hemen yapılma beklentisi içinde olması; iş akışını bozacak yollara tevessül etmesi; memuru daha işleme başlamadan ruhi yönden olumsuz baskıya maruz bırakmaktadır. TKGM'nin ilgili genelgesi, zaman baskısını müşteri merkezli düşünüp, memurun üzerine yıkması ise görünürdeki sorunları perçinlemektedir.

### 1.3.2. Tapu Müdürlüklerindeki Stratejik Plan ve Program Eksikliği

Her ne kadar yeni genelgelerle tapu çalışanlarının nasıl işlem yapması gerektiği, işlem hiyerarşisinin nasıl olması icap ettiğine dair rehberlik etmesi arzu edilse de stratejik tapu çalışmasında planlı bir iradenin mevcut olmaması, çıkan kanun, tüzük, yönetmelik, genelge vb. gibi bağlayıcı rehberliklerin çalışanları “modern köle” durumuna sokmasına zemin hazırladığı meydandadır. Tapu müdürlükleri, stratejik planlama ve strateji belirleme Genel Müdürlük tarafından tespit edildiği peşin hükmüyle hareket ettiğinden, üstüne vazife almadan kendi iç işleyişi ile alakalı strateji belirlememektedir.

Strateji kavramının çok eskilere dayandığı bilinmektedir. “Strateji kavramını ilk defa MÖ 500’lerde Sun Tzu tarafından askeri anlamda kullanılmaya başlanmakla beraber; sosyal bilimlerde ancak 1930’lu yıllardan itibaren kullanılmıştır” (Karpuzluoğlu, 2010: 237).

Bu strateji kavramı üzerinde “Neuman, Morgenstern, Chandler, Anthony, Ansoff, Mintzberg, Andrew, Hofer, Schendel ve Porter gibi bilim adamlarının (...) strateji üzerindeki tanımlamaları bütüncül bir tarzda ele alındığında, kavram işletmeye istikamet vermek ve

rekabet üstünlüğü sağlamak amaçlarıyla, işletme ve çevresini sürekli analiz ederek, uyum sağlayacak amaçların belirlenmesi, faaliyetlerin planlanması ve gerekli araç ve kaynakların yeniden düzenlenmesi sürecidir” şeklinde ifade edilebilir (Karpuzluoğlu, 2010: 237).

Tapuda hizmet almaya gelenlerin TKGM ve Maliye Hazinesi’ne maddi bir getirisinden dolayı vatandaş, müşteri kavramı ile nitelendirildiği için tapu müdürlükleri işletme hükmündedir. Tapu müdürlüklerinin işletme görevini yerine getirirken -şimdilik - rakipsiz olduğu unutulmamalıdır. Ancak, Kadastro Müdürlükleri’nin iş ve işlemlerinin Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları (LİHKAP)’na devredildiği gibi özelleştirse tapu müdürlüklerin de rakipleri çoğalacaktır.

Stratejik Yönetim ise, bir kurumun amaçlarını gerçekleştirmek üzere üretim kaynaklarını (insan kaynaklarını, bilgi, makine, maddi ve beşeri sermaye vb.) etkili ve verimli bir şekilde kullanılması olarak tarif edildiğinde, stratejik yönetimin ehemmiyeti ortaya çıkmaktadır. Şimdi ilmi bir sevk ve idarenin noksanlığı plansızlık ve programsızlık, tapu müdürlüklerindeki ağır olan iş yükünü çekilmez hale getirmektedir. Türkiye’de mevcut 957 tapu müdürlüğünün kaç tanesinde belirli bir stratejiyle iş akışının sağlandığını, çalışanların bir plan ve program dahilinde organize edildiğini, tapuda işlem yapan memurların ruh hallerinden anlamak mümkündür.

### 1.3.3. Tapu Müdürlüklerindeki Çalışanların Sorumluluktan Kaçınmaları

İdeal bir mesuliyet ve mesuliyetten kaçınmaya sebep olan vasatın mevcudiyeti “sorumluz” bir anlayışı hâkim kılmaktadır. Nurettin Topçu’nun 1939 yılında Hareket dergisinde idealize ettiği mes’uliyet, devlet adına çalışan ve bunu millete hizmet gözüyle bakan bir memurun varlığıdır. Nurettin Topçu’nun “Mukadderatını kendi ellerine almayan millet, kaybolmaya mahkumdur” (Topçu, 2011: 207)

ifadeleri, sorumluluğu esas alan bir anlayışı vurgulamaktadır. Ve devam eder: "Toprağın ve tarihin bize yüklediği maddede ve ruhta gelenek haline gelmiş bir mesuliyet omuzlarımızda ağırlaşıyor. Bu sorumluluğu başkalarının omzuna aktarmak, vatani ve tarihi feda etmektir. Gelenek bunun için bizimdir. Onu varlığımızdan atmak kabil değildir. Her alanda aile, iktisat, ilim, sanat, ahlak ve din alanında kendimizin olanı kendi omuzlarımıza yüklemenin zamanı gelmiştir. Gerçek vatandaş, bir vatanın tarihiyle beraber bütün mesuliyetini üzerine almak iradesini yaşatan insandır. Bize bir lütuf gibi saadet bağışlayan değil bizde mesuliyet yaratan insan lazımdır. Saadet, bizdeki iradenin yarattığı içsel bir aydınlık olmalıdır. Bize, kin ateşi içinde kuvvetle hak kazanan değil, hakikat aşkıyla hakkını yaştan insan lazımdır. Bize 'Firdevs-i âlâdan ve bunca sevdâdan' vazgeçmiş hak âşıkları lazımdır. Hakiki saadet ve hak, ehkinden alınır. Bir meta değildir. Bize, bin bir saadetten yüz çeviren, İslam Peygamberi Hz. Muhammed (sav) gibi. 'Güneşi sağıma, ayı soluma koysanız, yine bu işten vazgeçmem' diyen mesuliyet mümessilleri lazımdır" (Topçu, 2011: 207-208). "Hizmet muvaffak olsun da varsın bizim yerimiz caminin pabuçluğu olsun" iradesini gösteren bir memur zihniyetinin tesisi ana eksen olmalıdır.

Sorumluluğu esas alan bir asırda bilginin gücü daha da önem kazanmaktadır (Mezkit, 2005: 77). Dolayısıyla, bilgi toplumu, kesinlikle sorumluluğa dayalı bir düzen olacaktır (Drucker, 1994: 141). İnisiyatif, sorumluluk almak ile mümkündür. Sorumluluk ise vasıflı, donanımlı bir kişinin yapabileceği bir hususiyet olduğu düşünülürse bu noktada tapu çalışanlarının sorumluluk almaktan kaçındıkları müşahade edilmektedir.

Bunu etkileyen en büyük sebebin MK'nın 1007. maddesi olduğu ve bu maddenin çalışanların moral ve motivasyonunu olumsuz etkilediği; bundan dolayı da sorumluluktan kaçındığı düşünülmektedir. İşlem hızının artırılmasına matuf çabalara

rağmen memurun inisiyatif almalarının önünün açılmasına yönelik somut adımların atılmaması, tapu çalışanlarını aşırı garantici bir ruh haline büründürmeye yöneliyor.

Sorumluluk almayı genel ve iç hiyerarşi engellediğinden bir "lider" memur profilini de görmek mümkün olmamaktadır. Bu da işlem yoğunluğunun zirve yaptığı müdürlüklerde yönetilemezliği beraberinde getirmektedir. Sorunların kartopu gibi büyüyerek artmasına sebep olmaktadır. Halbuki böylesi bir durumda sorumluluk sahibi, inisiyatif ele alacak bir lider "memura" ihtiyaç vardır. Lider memurun alt hiyerarşiden üstlere doğru mekanizmanın işleyişinde ne kadar olumlu bir katkı sağlayacağı aşikârdır. Ancak çalışanların nezdinde lider konumuna sahip kişilerin arzu edilmemesi gibi bir havanın olması ya da amirlerin kendi memurunu oluşturma çabası vb. gibi sebepler, sorumluluk alacak memur tipini örselemektedir. Bu da günümüzdeki insanların zihninde hasıl olan "klasik memur" anlayışının hakim olmasına zemin hazırlamaktadır.

#### **1.3.4. Tapu Çalışanlarının İş Motivasyonu ve Kurum Amirlerinin Çalışanlara Moral Yükseltici Motivasyonu Sağlamaları**

Motivasyon, "kişilerin belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere kendi arzu ve istekleri ile davranmaları ve çaba göstermeleri" (Koçel, 2010: 219) şeklinde tarif edildiğinde, bunu tapu çalışanları üzerinde görmek mümkün mü sualini de beraberinde getirmektedir. Tapu çalışanları gerçek manada motive olabiliyorlar mı? Moral dünyasına ne kadar etki edilebiliyor? Amir mevkiindekiler, bu hususta nasıl bir çaba içindedirler? Daha doğrusu, tapu çalışanlarının amirlerine motive edici bir üst amirleri var mı? Senelik eğitim çalışmalarının tapu çalışanlarını ne kadar motive etmektedir? Motive edilirken eğitime katılanlar bundan ne kadar faydalanıyorlar? Eğitim amaçlı toplantıların

ve-rimliliği de ayrıca tartışılması gereken bir konudur.

Bu noktada “çalışan-amir” ilişkisinde motivasyonun önemi artmaktadır. “Yöneticiyi motivasyon konusu ile ilgilenmek zorundadır. Çünkü yöneticinin başarısı, çalışma ekibinin örgütsel amaçlar doğrultusunda çalışmalarına; bilgi, yetenek ve güçlerini tam olarak bu doğrultuda harcamalarına bağlıdır. Başka deyişle motivasyon, performansla çok yakından ilişkilidir. Motive olmayan personelin performans göstermesi beklenmemelidir” (Koçel, 2010: 219). Daha mesai saati başlar başlamaz “herkes elinde-ki işlemleri hızlandırın. Bana telefon ettirenlere karşı mahcup etmeyin” sözleriyle çalışanlarına hitap eden bir amirden motive edici sözlerin gelmemesi günün kötü olacağına işaretler, memur için. Halbuki motivasyonun konusunun esas itibarıyla; “1-Kişilerin beklentileri ve ihtiyaçları; 2- Amaçları, 3- Davranışları, 4- Kendilerine performansları hakkında bilgi verilmesi” (Koçel, 2010: 219) konularıyla ilgilidir.

Amirlerin çalışanlarının beklentilerini, nasıl bir çalışma ortamına ihtiyaç duyduklarını, küçük bir toplantı ile arzu ve isteklerini tespit etmek mümkün iken, daha mesainin başlamasıyla “amir baskısının” hâkimiyet kurması çalışanlar üzerinde nasıl bir etki meydana getireceğini görmek mümkündür. Günlük beş dakikalık plan ve program toplantısı, küçük motive edici bir söz, aslında kurum amirine “telefon ile gelen baskıların” hafifletecektir.

Amirin asıl amacı, memurunun ruh halini bilip ona göre hareket etmesi gerekir. Onu kendine muhalif değil; bilakis o memurun müdürü tarafından kendisinin korunup kollandığını düşünmesi moral ve motivasyon açısından artı değer oluşturacaktır. Kurum amirinin bu tarz yaklaşımı çalışanın moral ve motivasyonunun tesisinde önemli rol oynayacağı muhakkaktır. Motivasyon kavramının temeline bakıldığında çalışanın çalışma azminin hedefe varmadaki hızını ve-

rimli bir şekilde artırmasıdır. Bunun yapacak olan amirin yaklaşım tarzıdır.

Amirin memuruna yaklaşımı; aslında, bir davettir. Memurun işine yapışması amirine güvenmesiyle mümkündür. Onu öteleyen bir anlayışın hâkim olduğu yerde iş verimi “köle” ruhuyla yapıldığından lezzetli değildir. Amir-memur ilişkisinde amirin yaklaşım tarzına Hz. Muhammed (sav)’in muhatabını anlamaya (empati) sevk örneği, karşılıklı güven anlamında önemlidir (Önkal, 1999: 333 vd.).

Bir amirin memurunu dinlemedeki feraseti, moral ve motivasyonu için en ideal yoldur. O memur sevk ve idarede böylesi bir görevi davetçi bir amirin yaklaşımı; Eren’in (2002: 127) tabiriyle Çağdaş Toplam Kalite Yönetim Felsefesi çok daha net ortaya çıkacaktır. Bunun için “İnsanlara (memur) verimli ve kaliteli çalışabilecekleri uygun bir ortam sağlanmalıdır. Bunun için işlerini sistemli, basit ve değişime açık bir şekilde yapmalarını sağlayacak prosedürler hazırlanmalıdır. Ayrıca insanların daha iyi iş yapmalarını ödüllendirmek için onların başarı olanlarının tanınması ve ödüllendirilmesi gerekmektedir. Kaliteli bir iş yapmaya özendirilmeleri yöneticilerin liderlik biçiminden ve çalışma ortamından kaynaklanmaktadır. Çalışanların benlik ve saygılarını yükseltmek, onları güçlendirmek, sorun çözme kabiliyetlerini artırmak, yeni fikirler üretmeye ve bunları sunmaya teşvik etmek, başarılarını takdir etmek” (Eren, 2003: 127) gibi yaklaşımlar, çağdaş bir amir-memur ilişkisindeki hizmet kalitesinin seviyesini olumlu yönde etkileyeceği göz ardı edilmemelidir.

### 1.3.5. Tapu Çalışanlarının Vatandaş/Müşteri İlişkileri

Tapu müdürlükleri işletme mantığıyla yürütülmeye, iş ve işlemlerin sonuçlanması bu merkezde olduğundan hizmet veren bir kurum değil; hizmet satan ve onun alıcısı olan vatandaş da hizmet olan insan değil; müşteri mantığıyla faaliyet verdiğinden memurların bu hal üzerinde olması talep edilmektedir.

Verilere bakıldığında neden vatandaşın müşteri olarak addedildiği ortaya çıkar. Şöyle ki; “2008 yılında hazineye aktarılan miktar 2.156. 695.801 TL’dir. Kuruma aynı yıl hazine tarafından tahsis edilen bütçenin sadece 422.447.000 TL olduğu dikkate alınır, TKGM’nin aldığı ödeneği yaklaşık dört katıyla hazineye geri iade ettiği düşünülebilir” (Ateş vd., 2009: 6).

Tapu müdürlüklerinde hizmetin müşteri odaklı olması, “neo-liberal” kamu yönetiminin bir sonucu daha çok öne çıkıyor. O da şudur: “Müşteri velinimetimizdir. Müşteri ne derse haklıdır”. Hizmet veren-hizmet alan bir yapı müşteri odaklı yapıya dönüşünce, vatandaşın tapu müdürlüğüne bakışı tabii olarak değişmektedir. Müşterinin tapu müdürlüğüne adımını atar atmaz, ilk andan itibaren memura bakışı şöyledir: “Benim vergimle maaş alıyorsunuz.” Bu tarz yaklaşımı tetikleyen müşteri merkezli bakış açısının varlığıdır. Halbuki müşteri memnuniyetini esas alan bir işletmede çalışan memnuniyetin de çok önemli olduğu gözden irak edilmemesi gereken husustur. Bu haldeki memur-vatandaş ilişkisinde ters yönlü durum söz konusudur. Müşteri memnuniyetini esas alan memurun müşteriye hangi nispette hoşnut edeceği ise muammadır.

### **1.3.6. Tapu Çalışanlarına İşlem Esnasında Vatandaş Baskısı; İşlemlerin Öncelikli Yapılma Talepleri ve Çevre/Bahane/Haklı Sebep Baskısı**

Tapu müdürlüklerinde işlemin servis bölümüne aktarılmasıyla vatandaşın baskısı “hemen” başlamaktadır. TKGM’nin 2014/1 sayılı Genelgesiyle vatandaş ile işlemi yapan memurun ilişkisinin tamamen kesilmek istenmesi uygulamadaki sıkıntıları bitirmemektedir. Bu sefer de “amir” baskısı ortaya çıkmaktadır. İşlem havalesi daha yapılmadan müşterinin “makbuzu alabilir miyim” baskısı çalışanın çileden çıkmasına yetmektedir. Müşteri, tapu müdürlüklerindeki işleyişi, nüfus müdürlüklerindeki işlemlerle, vergi daire-

sindeki işlemlerle ya da bankalardaki, postanedeki işlemlerle bir tutması ve tapuda mülkiyet değişiminden haberdar değilmişçesine çalışanın psikolojik baskı altına alması halledilemeyen bir konudur.

Müşterinin en çok başvurduğu yol; “bahane” bulmaktır. Bu da işlem esnasında hastasının olması; acile yatırılan hastasının bulunduğu bahanesi; uçak biletini aldığını ve “işleminin” bütün müşterilerinin önüne geçirilmesi talebi; doğruluğu tartışılan; hatta çoğu kez de doğru olmadığı tespit edilen baskıların çalışanlara verdiği sıkıntı; esas itibarıyla haksızlığın da ötesinde vatandaşa cevap verilme ihtiyacından dolayı kaybolan zamanın hesaba katılmaması ayrı bir sorun oluşturmaktadır.

Müşterinin tapu müdürlüğüne karşı ileri sürdüğü bankada, vergi dairesinde, nüfus müdürlüklerinde işlemin beş-on dakika içinde neticelendiğini; tapu müdürlüklerinde saatlerce sürdüğünü; hatta -bazen- haftalarca işlemin tamamlanmadığını ileri sürmesi mülkiyet değişiminden habersiz olduğu kadar bu “geciktirme bahanesini” baskı vasıtası olarak kullanma çabası gözlerden kaçmamaktadır.

Mesela ipotek için tapu müdürlüğüne gelen bir vatandaşın işlemin hemen bitirilmesi talebinin mazereti olarak, “bir iki aydır gelip gittiğini” beyan etmesi çelişkidir. Halbuki tapuya ilk defa gelmektedir. Bankada ise en az bir hafta beklediğini unutmaktadır.

Yine intikal-satış işlemi için müracaatta bulunan vatandaşın evrakları incelendiğinde “veraset ilişkisinin kesilmediği” tespit edildiğinde ve bu husus müşteriye bildirildiğinde vatandaşın ilk tepkisi “iş yokuşa” sürüldüğüne dair beyanattır. Aynı müşteri vergi dairesine gittiğinde işleminin “bir hafta sonra yapılacak toplantıda neticeleneceği” beyan edilmesi halinde de yine tapu müdürlüğü çalışanlarının sorumlu tutulması esas itibarıyla MK’nın 1007. maddesinin görünmeyen baskısının bir sonucudur.

### **1.3.7. Tapu Çalışanlarının İşlem Sırasında Hata Yapma Endişesi**



Müşteri baskısının (3.6. madde) çalışan üzerindeki en büyük neticesi "hata yapmasına" zemin hazırlamasıdır. İş yoğunluğu, çalışan yetersizliği, hata yapmaya sevk eden baş etkenlerdir. Meselâ, "2003 yılında 2.730.432 adet işlem gerçekleşirken, 2008 yılında tapu müdürlüklerindeki işlem sayısı 6.584.783'e yükselmiştir. İşlem hacminin %141 artmasına karşılık, aynı yıllar içerisindeki personel artışı ise sadece %21 civarındadır. 2003 yılında personel başına ortalama 506 işlem düşerken, bu rakam 2008 yılında yaklaşık iki katına çıkarak 1.006'yı bulmuştur" (Ateş vd., 2009: 6).

Buradaki sıkıntıda, insan kaynakları planlamasının yapılmamasının sonuçlarını görmek mümkündür. İnsan kaynakları planlamasının çeşitli amaçları vardır. Ve söz konusu planlamaların etkinliği bu amaçların gerçekleştirilmesiyle doğrudan ilişkilidir. Bu amaçları iki ana başlık altında toplamak mümkündür: Birincisi, çalışanların etkin ve verimli kullanımını sağlamak; ikincisi de, doyuma ulaşmış ve yetişmiş çalışanlara sahip olmak. İnsan kaynakları planlaması ile işletmelerin, ihtiyaç duyduğu çalışanlar sahip oldukları özellikler bakımından ayrıntılı şekilde belirlendiğinden, çalışanları temin süresinde ve bulunan adaylar arasından yapılan seçimlerde daha doğru ve isabetli tercih yapılacağı açıktır. Böylece çalışanlar hem işlerinden yüksek düzeyde doyum sağlayacak hem de yaptıkları işler konusunda daha çok bilgi ve beceri potansiyeline sahip olacaklardır." (Özler, 2011: 39). İnsan kaynakları planlamasının ne ölçüde yapıldığını anlamak; aslında tapu çalışanlarının hata yapma derecelerine bakmakla mümkündür diye düşünülebilir.

Tapu müdürlüklerindeki işlem yoğunluğunun artmasına karşılık çalışan sayısındaki artışın aynı oranda olmaması "makineleşmiş" memur tipini ortaya çıkartmıştır. Araştırılmayan, ustalarının verdikleri "kendi doğrularını" uygulamakla yükümlü memurların hata yapmama ihtimali - neredeyse- sıfırdır. Memurların hiç boş vakti

yoktur; ancak muhtemeldir ki bir memur çay molası verdiğinde müşterinin gözünde işlem yapmayan, boş oturan bir "emekçi"dir. Tapu müdürlüklerinde daha evvel müşteri her an banko önünde memuru gözlemekte idi. Yeni yapılan binalarda memurların görülmediğinden dem vurulduğunda, bu da başka bir baskı unsuru oluşturmaktadır.

Tapu çalışanlarını en fazla baskı altına alan; birçok hatayı da bundan dolayı yap-tığı görülmekte olan "üst" baskının mevcudiyetidir. Bu hususta amir hüküm mevkiinde-ki Anayasanın 137. maddesi açıktır: "*Kamu hizmetlerinde herhangi bir sıfat ve suretle çalışmakta olan kimse, üstünden aldığı emri, yönetmelik, tüzük, kanun veya Anayasa hükümlerine aykırı görürse, yerine getirmez ve bu aykırılığı o emri verene bildirir. Ancak, üstü emrinde ısrar eder ve bu emri yazı ile yenilirse, emir yerine getirilir; bu halde, emri yerine getiren sorumlu olmaz. Konusu suç teşkil eden emir, hiçbir suretle yerine getirilmez; yerine getiren kimse sorumluluktan kurtulamaz. Askerî hizmetlerin görülmesi ve acele hallerde kamu düzeni ve kamu güvenliğinin korunması için kanunla gösterilen istisnalar saklıdır.*"

Buradaki amaç amir-memur arasındaki suçluyu bulmak değil; mevcut olanı tespitten başka bir gaye taşımamaktadır. Hata yapma ihtimal zincirlerinin halkalarını birleştirerek "gerçek manada müşteri" memnuniyetini tesis etmektedir.

### 1.3.8. Aşırı İhtiyatın Çalışanların İşlemlerdeki Gecikme Sorunlarını Beraberinde Getirmesi

Tapu müdürlüklerinde memur başına düşen işlemin haddinde fazla olması; hata yapma riskini beraberinde getirmektedir. Maddi sorumluluk yüklenen MK'nın 1007. maddesinin ağırlığı altında ezilen memurun işlemlere ihtiyatlı bir yaklaşım sergilemesini tabii kılmaktadır. Normal şartlarda TKGM tarafından iş planlaması yapılmış vaziyet-

tedir. Ancak, bunun bağlayıcı bir tarafının olmadığı uygulamalardan anlaşılmaktadır.

Meselâ; TKGM'nin Hizmet Standartlarına (2014) göre, bir satış işleminin bitme süresi 2 (iki) saattir. Buna göre günlük 8 saatlik mesai saatleri içerisinde bir işlem yapan memur 4 satış yapabilir. Yine bir memura havale edilen bir kat irtifakı işleminin yapılma süresi 8 saattir. Dolayısıyla bir memur günde sadece bir kat irtifakı tesisi yapabilmektedir. Mevzuatın amir hükmü böyledir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)).

Tapu müdürlüklerindeki uygulama ise bunun tam tersidir. Öyle zaman oluyor ki bir memur günde on beş veya daha fazla işlem yaptığı görülmektedir. Bunu, tapu müdürlüklerinin o günkü yevmiye sayısına bakarak tespit etmek mümkündür. Tapu çalışanlarının yaptıkları işlemlere haciz, haciz terkinini, ipotek terkinini, mahkemece talep edilen külliyatlı tapu kayıtları, icra müdürlüklerinin tapu kaydı ve adres talepleri vs. gibi yazışmalar, memurların bu görevlerine ilaveten mutemetlik, evrak kayıt işleri, taşınmaz mal görevleri, aylık işlemler gibi görünmeyen muameleler işlem sınıfına dahil değildir.

Bu kadar yükün altından kalkmak isteyen memurun aşırı ihtiyatlı olması tabiidir. Buna mukabil amirlerin memurları fazla çalıştırmaya zorlamasının kanunsuz olduğu, Anayasa'da net bir şekilde ifade edilmektedir: "Hiç kimse zorla çalıştırılmaz. Angarya yasaktır" (Anayasa, M: 18). Ayrıca *Başbakanlık'ın 16 Nisan 2014 tarih ve 2014/5 sayılı Fazla Çalışma konulu Genelgesi ise şöyledir:*

"Kamu Görevlilerinin Geneline ve Hizmet Kollarına Yönelik Mali ve Sosyal Haklara İlişkin 2014 ve 2015 Yıllarını Kapsayan 2. Dönem Toplu Sözleşme"de varılan mutabakat çerçevesinde, fazla çalışma uygulamaları ile ilgili olarak kamu kurum ve kuruluşları, aşağıda belirtilen hususlara özenle riayet edeceklerdir.

1. Kamu görevlilerine; belli bir sürede bitirilmesi gereken, zorunlu ve istisnai haller bulunmadığı sürece, günlük çalışma saatleri dışında fazla çalışma yaptırılmayacaktır.

2. Fazla çalışma yaptırılmasının gerektiği zorunlu ve istisnai hallerde, fazladan çalışılan süreye ilişkin ücret, ilgili mevzuatı çerçevesinde ödenecektir.

3. İlgili mevzuatı gereği fazla çalışma karşılığı ücret ödenememesi durumunda ise; söz konusu kamu görevlilerine, başta 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 178' inci maddesi ile 2009/12 sayılı Başbakanlık Genelgesinin 6'ncı maddesi olmak üzere tabi oldukları mevzuat hükümleri çerçevesinde; yaptırılacak fazla çalışmanın her sekiz saati için bir gün hesabı ile izin verilecektir. Ancak, bu suretle verilecek iznin en çok on günlük kısmı yıllık izinle birleştirilerek yılı içinde kullanılabilir olacaktır."

Bu genelgeye rağmen ve fazla çalışmanın karşılığı olmadan tapu çalışanlarının ilave çalışma yapma mecburiyetlerine karşılık; buna bir de "amirlerin "zorla" mesai yaptırma hususları dikkate alındığında tapu çalışanlarının hangi saiklerle ihtiyat içinde olduğu görülecektir.

### 1.3.9. Çalışanların Üzerindeki Medeni Kanunun 1007. Maddenin Baskısı ve Meydana Getirdiği Stres

Stres kavramı, en fazla tıp alanında kullanılmakla beraber, biyoloji, psikoloji, yönetim ve davranış bilimleri gibi alanlarda kullanılmaktadır (Eroğlu, 2010: 466). Stres, organizmanın bedenî, ruhî sınırlarının tehdit edilmesi ve zorlanması ile ortaya çıkan bir durumdur (Baltaş ve Baltaş, 2010: 23). Stresin bedenî düzeydeki değişikliklerin bütün insanlarda aynı basamaklardan geçmesine karşılık, psikolojik düzeyde olaylar, kişilik ve çevre gibi ferdi şartlara bağlı birçok değişiklik (Baltaş ve Baltaş, 2010: 23) göstermesi, tapu çalışanlarının aynı işi yapanlarla ücret farklılıkları, adaletsiz başarı değerlendirilmesi, çelişkili yöntemler, gerçekçi olmayan iş tanımları (Ertekin, 2006: 15-16) vs gibi sebeplerin varlığı stresi tetikleyenler olarak kabul edilse de asıl sebep

MK'nın 1007. maddesidir. Anayasasının "Anayasa ile tanınmış hak ve hürriyetleri ihlâl edilen herkes, yetkili makama geciktirilmeden başvurma imkânının sağlanmasını isteme hakkına sahiptir. Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır. Kişinin, resmî görevliler tarafından vâki haksız işlemler sonucu uğradığı zarar da, kanuna göre, Devletçe tazmin edilir. Devletin sorumlu olan ilgili görevliye rücu hakkı saklıdır" (Anayasa, M: 40). Ve "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" (MK, M: 1007) hükmü tapu çalışanlarının bilerek veya bilmeyerek etkisi altında kaldığı kanun maddesidir.

TKGM bünyesine memur olarak tayin edilenlerinin eğitimi esnasında ilk öğretilen kanun maddesi MK'nın 1007. maddesidir. Eğitimde denilmek isteniyor ki "1007. maddeyi bil; ona göre işlem yap". Yeni memurların işlem yapmaya başlamadan önceki ruh halleriyle işlem yapmaya başladıktan sonraki ruh halleri düşünüldüğünde nasıl bir stres içinde oldukları ve gelecek endişesi taşıdıkları görülecektir. Her ne kadar 2013 yılı TKGM İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı'nın verileri itibarıyla kurumdan başka kurumlara geçişin azaldığı beyan edilse de ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)) kurumlar arası geçişin iyice zorlaşması, muvafakat verilmemesi gibi sebepler, ayrılmayı güçleştirmektedir. İmkânı olan memurların başka kurumlara geçme düşüncesinin altında 1007. maddenin etkisi çok büyüktür. Ek-1 tablosunda TKGM'nin resmi rakamları tapu çalışanlarının niçin gelecek endişesi taşıdığına delildir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr): 2014).

Biyolojik Etkenlere Maruziyet Risklerinin Önlenmesi Hakkında Yönetmelik Madde: 13 (b) maddesi: "İşverenler, biyolojik etkenlere maruz kalan, işçilerin listesini, yapılan işin türünü, mümkünse hangi biyolojik etkene

maruz kaldıklarını ve maruziyetler, kazalar ve olaylarla ilgili kayıtları, uygun bir şekilde En az 20 yıl saklamakla yükümlüdür."

*Biyolojik Etkenlere Maruziyet Risklerinin Önlenmesi Hakkında Yönetmelik Madde: 13 (b) 16 (c) maddesi:* "İşverenler kalıcı veya gizli enfeksiyona sebep olduğu bilinen biyolojik etkenlere maruziyette, tutulan kayıtları bilinen son maruziyetten en az 40 yıl boyunca sonrasına kadar saklamakla yükümlüdürler."

Asbestle Çalışmalarda Sağlık ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik Madde: 17 (b) maddesi: "Asbest tozuna maruziyetin sona ermesinden sonra kayıtlar en az 40 yıl süreyle saklanır" gibi sağlığı çok yakında alakadar eden birçok mevzuatta zaman aşımı söz konusu olmasına rağmen tapu çalışanlarına 1007. madde kaynaklı kanunun zaman aşımına tabi olmaması birçok sıkıntıyı beraberinde getirmektedir.

Meselenin boyutların tespiti açısından Tapu ve Kadastro 11. Bölge Müdürü Erdoğan Büyükboyacı'nın, Anadolu Ajansı muhabirine yaptığı açıklama önem kazanmaktadır: "Tapu dairesinde çalışan memurların, yaptıkları hatalı bir işlemden dolayı alacağı para cezalarının çocukları ve torunlarına kadar yansması sonucunu doğuran kanun maddesi, çalışanların korkulu rüyasıdır. MK'nın 1007. maddesine göre, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğunu, devletin zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu etmektedir. Bu maddeden dolayı çalışanların büyük stres yaşamaktadırlar. Bu kanun maddesi tapuda çalışanların en büyük korkusudur. Gece rüyalarına dahi giriyor. Tapu dairesinde çalışanlar, akşam eve gittiklerinde gün boyu yaptıkları işlemlerin muhasebesini yapıyor. (...) Görev yaptığım pek çok kentte mesai arkadaşlarımız bu sorumluluktan dolayı büyük bedeller ödedi" (AA, 23 Şubat 2014).

Meselenin magazin boyutunun bakıldığında "Tapucuya kız vermek istemiyorlar" başlıklı AA'nın haberine göre meselenin hangi boyutlara taşındığı görülmektedir. Bayındır Memur-Sen Kayseri İl Temsilcisi Ragıp Akkurt

şöyle demektedir: “Tapu ve Kadastro dairelerinin devlete en çok gelir getiren kurumların başındadır. Buna karşın tapu dairelerindeki memurların çalışma şartları iyi değildir. Kurum personeli yoğun bir iş ortamında, risk ve sorumluluk altında çalışmaktadır. Az personelle çok iş yapılmaktadır. Memur, günde 5 işlem yapsa daha sağlıklı olacak. Ancak günde 10-13 işleme imza atılıyor. Bir tapu müdürü yılda ortalama 30 bin evrağa imza atıyor. Bunlardan birisi yanlış çıksa devlet yakasına yapıyor. MK’nın 1007. madde sorumluluğun stresinden dolayı arkadaşlarımızın birçoğu psikolojik tedavi görüyor. Zamanında yaptığı hatalı bir işlemden dolayı yaklaşık 3 trilyonla yargılanan mesai arkadaşlarımız var. Bu paranın altından kalkması mümkün değil. Tapu çalışanlarının bu sorumluluğunu bilen insanlar kızlarını tapucuya vermek istemiyor. ‘Bu adama kızımızı versek ilerde çıkacak bir borcu bize kadar yansır. Çocuklarımıza bu mesleği önermiyoruz. Akşam eve gidince ‘bugün kaç imza attım’ diye düşünüp, hepsini tekrar gözümüzün önünden geçiriyoruz” (AA, 23 Şubat 2014).

MK’nın 1007. maddesine göre Devlet, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumludur. Devlet bunu tazmin ettikten sonra zararın doğmasına sebep olan tapu çalışanlarına rücu ederek, ödediği zararı memurdan talep edebilmektedir. TKGM Başmüfettişi Dörtgöz (2007)’ün “Personele Özgü Sorunlar” adlı makalesinde verdiği örnek, mesleği daha netleştirecektir. Meselâ Ankara Sincan, İstanbul Avcılar, İzmir Konak, gibi Tapu Müdürlüklerinde yıl içerisinde 30.000 dolayında işlem yapılmaktadır. Gerçekleştirilen tapu işleminde el değiştiren gayrimenkulün asgari 100.000 TL. değeri vardır. Bir yıl içerisinde yapılan 30.000 işlemde 1 tanesi hatalı çıkarsa, Devlet, tapu memurunda bu 100.000 TL’yi memurdan istemektedir. Bir tapu müdürü 25 yıl hizmet verse, 25x30.000=750.000 adet işlem yapmaktadır. Bu işlemlerden 1 tanesi yanlış çıkarsa bu yanlışlık kendisine en az 100.000 TL’ye mal olmaktadır (<https://www.mülkiyet.com>).

Tapu çalışanının hata yapma lüksü olmadığını belirten Dörtgöz (2007) şöyle demektedir: “(...) 30 bin işlem demek, her işlem bir sayfadan 30 bin sayfaya tekabül etmektedir. Dolayısıyla müdür bir yıl içinde 30 bin sayfayı okuyup, mali ve cezai sorumluluğunu kabul edip, imzalamaktadır. Bu her bir sayfanın mali sorumluluğu da en az 100.000 TL’dir. Bazı işlemler 10 sayfadır. Başka hangi kurumun memuru yılda otuz bin sayfayı okuyup, imzalamaktadır? Gayrimenkulden rant elde etmeye çalışan, tapu dairesini aldatmaya çalışan o kadar kötü niyetli insan vardır ki, bu rant kaogası içinde, iş yükü altında, yetersiz personelle çalışan bir müdürlüğün aldanmaması, aldatılmaması mümkün değildir” (<https://www.mülkiyet.com>).

### 1.3.10. Yüksek Tempolu İşlem Yoğunluğu-Yüksek Risk-Düşük Ücret ve Gelecek Endişesi ya da Adil Olmayan Ücret Anlayışı

Kamu kurumları arasında belki en çok çalışıyor olmasına rağmen, en az ücret alan meslek elemanları, tapu memurlarıdır. Hiçbir kurumun personeli tapu memuru kadar yoğun bir iş ortamında, risk ve sorumluluk altında çalışmamaktadır. Bugün tapu dairelerinin çoğu hükümet konaklarındadır. Hükümet konaklarından tapu ve nüfus müdürlükleri çıkarıldığında bir kaymakamlık binasına giren vatandaş sayısında gözle görünür bir azalma olacaktır.

Dörtgöz (2007)’e göre, tapu daireleri taşındıkları sokak veya caddeye anında bir hareketlilik getirmekte, canlılık kazandırmakta o bölgeye olan talebi arttırmaktadır. Tapu dairelerinin bu önemine karşın, ne devlet, ne kamuoyu tapu dairelerinin önemini idrak edebilmiş değildir. Bu öneme ve tapu memurlarının risk altında gün boyu ve hatta gece çalışmalarına rağmen aldıkları ücret nerede ise asgari ücret seviyesindedir. Pek çok kurumun fon, döner sermaye, komisyon ücreti, ek ders ücreti, fazla çalışma ücreti gibi akla gelmeyen

pek çok yöntem ve yollarla memurlarına ek bir gelir katkısı bulunduğu halde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün personeline hiçbir yardım ve katkısı yoktur. Personel ancak emeğinin karşılığını aldığına inanırsa dürüst çalışır. Personel maddi açıdan tatmin edilmediği sürece verilen hizmetle ilgili vatandaşın şikayet ve yakınmaları bitmeyecektir (<https://www.mülkiyet.com>).

Halbuki tapu müdürlüklerinde çalışanların motivasyonlarının sağlanmasında adil ücret yapısının çok mühim bir yeri vardır. Ücret yapısının kurulmasında, özellikle şu hususlara dikkat etmek gerekir:

- Ücretler çalışanların önem ve sorumluluklarına göre uygun ve adil olmalıdır,
- Ücretler çalışanları daha da verimli olmaya özendirmelidir,
- Bütün çalışanların anlayabileceği ve kabul edebileceği şekilde ayarlanmalıdır,
- Ücretler çalışanlar ile işverenler arasındaki ilişkilerin en iyi şekilde sürdürülmesine yardımcı olmalıdır,
- Uygulanan ücret politikaları kararlı ve güven verici olmalıdır,
- Ücret ödeme politikasının oluşturulması gerekir (Serinkan, 2011: 205).

### 1.3.11. Tapu Müdürlüğündeki Hiyerarşik Sıkıntılar, Amirlerin Yetersizliği ve Astlarını Baskı Altına Alması

Tapu Müdürlüklerinde yönetici konumunda olanlar; müdür ve müdür yardımcılarıdır. Kurum yöneticisinin her şartta liderlik edebilecek evsafa olması gerekir. Bu yöneticinin temel yetkinliklere sahip olması esastır. Amir (lider) konumundaki kişilerin dinlemeyi belirli bir disiplin içinde; çalışanına bağırıp çağırmadan ne düşündüğünü anlamaya çalışmalı; çalışanıyla iletişim kurma ve bunu yaparken "normal bir davranış" şekliyle değil; gerçekçi bir tutum ile arzu ve istekli olduğunu

muhabatına hissettirmesi liderliğini pekiştirecektir. Sorunlar karşısında mazeret üretmemesi, işin içinde çıkmak için bir alt zincire havale etmesi zayıflık işareti olduğu muhakkaktır. Halbuki lider makamındaki amirin sadece hukuk bilgisi değil; kriz yönetimini bilen birinin olması liderliğin esasıdır. *"Bir örgüt liderinin en önemli görevi krizi öngörmektir. Ondan kaçınmak değil belki, ama onu tahmin etmektir. Kriz vuruncaya kadar beklemek teslim olma anlamına gelir. Birisi örgütte fırtınayı tahmin etme, şiddetini tespit etme ve onun önünde ola yeteneğini kazandırılmalıdır. Büyük bir felaketi durduramazsınız, ama mücadeleye hazırlık, morali yüksek, nasıl davranacağını bilen, kendine güvenen ve insanların birbirine güvendiği bir örgüt inşa edebilirsiniz. Askeri eğitimde ilk kural, askerlere komutanlarına güven duymayı aşılacaktır, çünkü güvenmezler ise savaşmayacaklardır"* (Druker, 2005: 112).

Liyakat esasına dayanmayan emir-komuta zincirindeki amirin sorumluk almasından kaçınması tabii gözükmektedir. Kaç tane tapu müdürlüğünde belirli aralıklarla değerlendirme toplantısı düzenlenmektedir? Türkiye'deki tapu müdürlüklerinde çalışanların sorunlarını tartışan müdürlüğün adedi nedir? Hangi müdürlükte değerlendirme toplantısı yapılmıştır? Amir konumundakilerin durum tespitinde bulunmaması, yıllık dahi değerlendirme toplantılarının yapılmaması tapu müdürlüklerindeki en büyük sorunlardandır (Toplantı yapan müdürlükler istisna edilmiştir. Ancak, ankete katılanların görüşlerine göre tespit yapılmıştır). Tapu çalışanlarının sorunlarının sumen altı edilmesi, sonuç merkezli "acil" toplantının yapılması, ne konuşulduğu anlaşılabilen bir ortama dönüşmesine yol açması normaldir.

Bu tür toplantıların "çözüm merkezli olmayıp sorun merkezli" olmasından dolayı çalışanların üzerindeki yükü ve stresi ağırlaştırması kaçınılmazdır. Müşteri-çalışan arasında meydana gelebilecek bir sorunda amirin çalışan merkezli çözümden yana tavır takınmaması; "müşteri haklıdır; ne derse yerine



getirilmelidir” mantığının çalışana yönelik baskının artmasına sebep olacağı aşikârdır. Müşteri odaklı bir amir tipinin mevcudiyeti alın terinin karşılığını alamayana karşı yapılabilecek ağır bir müeyyide olduğu düşünülmektedir.

## 2. TAPU ÇALIŞANLARI ÜZERİNDE BİR ARAŞTIRMA

### 2.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu çalışmanın temel amacı, MK'nın 1007. maddesinin tapu çalışanlarına rücu etmesinden dolayı stresli bir ortamda çalışmanın zorluğunu araştırmak ve çalışanların geleceğe yönelik endişelerini tespit etmek içindir. Yoğun iş temposunda çalışan tapu memurlarının ilgili maddeden nasıl etkilendiğini hangi faktörlerin ne ölçüde iş yapmayı güçleştirdiği araştırılarak işlenmiştir. Aydın ilindeki işlem yapmakla görevli tapu çalışanlarının reddi miras, kurum değiştirme, özel hayat gibi ana meselelerde ne düşündükleri yapılan araştırmadan tespit edilmiştir. Stresli iş ortamında çalışmanın zorluğuna dengesiz ücret politikaları ilave edildiğinde geleceğe yönelik kuşku- ların artacağını ifade etmek mümkün olacaktır. Ücretler, çalışanların önem ve sorumluluklarına göre uygun ve adil olmaz ise (Serinkan, 2011: 205), çalışma isteği strese dönüşecektir. Stresli ortamın gelecek endişesini tetikleyeceği aşikardır.

MK'nın 1007. maddesine dair farklı boyutları bir arada değerlendiren yerli bir kaynak teşkil etmesi ve tapuda işlem yapanların iç dünyalarındaki halini yansıtması açısından sistematik bir biçimde ortaya koyup çözüm önerileri sunuyor olması sebebiyle çalışmanın alana katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

### 2.2. Evren ve Örneklem

Tapuda işlem yapanları kapsayan araştırmanın evrenini, Aydın il merkezinde ve ilçelerinde faaliyet gösteren tapu müdürlüklerinde çalışan müdür yardımcıları, bilgisayar işletmenleri, uzman kadrosunda çalışanları, memur kadrosundaki çalışanlar, arşiv memurları ve bunların dışında işlem yapan 196 kişi oluşturmaktadır. Evrenin belli olduğu durumlarda, mezkûr sayılar göz önünde bulundurulduğunda bu evrenlerden hata toleransı %5, güvenilirlik düzeyi %95 alındığında yaklaşık 101 işlem yapan tapu çalışanına ulaşan bir örneklem yeterli sayılabilmektedir (Kan, 1998). Araştırma için gerekli Valilik izni alınarak; bahsi geçen tapu müdürlüklerine ulaşılmıştır. Nazilli Tapu Müdürlüğü'nde ise Tapu Müdürünün yerine vekâlet eden müdür yardımcısının anket için zaman darlığından bahisle izin vermemesinden dolayı burada işlem yapan çalışanlara ulaşamamıştır. Bundan başka ankete katılmak istemeyen, rapor veya izinli olanlar ile iş yoğunluğu gibi ifade edilen sebeplerle 101 tapuda işlem yapan işgörene kolayda örnekleme yöntemiyle (Altunışık vd., 2010: 140) ulaşılmıştır.

#### 2.2.1. Veri Toplama Aracı

MK'nın 1007. madde çerçevesinde tapu çalışanları üzerindeki etkisini ve gelecek endişesini araştırmak amacıyla Aydın ili tapu müdürlüklerinde işlem yapanları kapsayan bir anket çalışması yapılmıştır. Anket, birinci bölümde 35 soru, ikinci bölümde 7 demografik soruyla birlikte toplam 42 sorudan oluşmaktadır. 101 tapu çalışanı üzerinde yapılan çalışmada tapuda işlem yapan memurların MK'nın 1007. maddesinden kaynaklanan strese verdikleri tepkiler ölçülmeye çalışılmıştır. Her yapılan işlemde, ilgili maddenin etkisinin boyutları ve geleceğe yönelik endişeler incelenmiştir. Özellikle “kurum değiştirme”, “reddi miras”, “tapu çalışanlarının evliliğe bakışı”, “zaman aşımı” gibi maddelerin çalışanlar üzerinde meydana getirdiği tesirin derecesi tespit edil-

meye çalışılmıştır. Ayrıca anket esnasında müşterinin (vatandaş) çalışan üzerinde nasıl bir baskı unsuru olduğuna da şahit olunmuştur. Anket formlarının değerlendirilmesinde Aydın ilindeki Nazilli ilçesi Tapu Müdürlüğü hariç diğer ilçelerdeki tapu müdürlüğü çalışanlarına anket formları dağıtılarak doldurmaları istenmiş, doldurulan formlar toplanarak değerlendirilmeye alınmıştır. Toplamda 101 tapu çalışanı üzerinde yapılan anket çalışmasına işlem yapmadıkları için tapu müdürleri, imza yetkisi olmadığı için hizmetli ve işçi sınıfı gibi çalışanlar dâhil edilmemiştir. Arşiv memurları ve idari bölümden müdür yardımcılarını anket çalışmasının içine alınmıştır. “Medeni Kanunun (MK) 1007. maddesini biliyor musunuz, MK’nın 1007. maddesini ilk öğrendiğinizde kurumda geleceğinizin olduğunu düşündünüz mü, kurum içi ilk eğitiminizde size öğretilen madde hangisidir, redd-i miras yapmayı düşünür müsünüz, MK’nın 1007. maddesinin geleceğinizi ipotek altına aldığına düşünüyor musunuz, MK’nın 1007. maddesini ilk öğrendiğinizde ne düşündünüz, MK’nın 1007. maddesinden dolayı imkânınız olsa başka kuruma geçmek ister misiniz, yapılan işlemlerdeki MK’nın 1007. madde sorumluluğunun zaman aşımı süresinin ne olmasını istersiniz, yüksek risk-düşük ücret çalışmalarınızı nasıl etkiler, Sigorta şirketlerinin tapu çalışanlarını sigorta yapmamaları, sizi hangi ruh haline sokuyor, kendiniz veya çocuklarınızı tapu çalışanları ile evlendirmek isterseniz, tercihiniz ne olurdu?” gibi anket sorularıyla tapu çalışanlarının MK’nın 1007. Maddesinden dolayı içinde buldukları şartlar ve müşteri ilişkilerindeki strese sebep olan ortamın da varlığı dikkate alınarak değerlendirme yapılması amaçlanmıştır. Veri toplama aracı olarak “MK’nın 1007. maddesinin bilinirliği”, “MK’nın1007. maddesinin doğrudan etkisi”, “MK’nın 1007. Maddesinin dolaylı etkisi” ve “MK’nın 1007. maddesinin müşteri-aracı kurumlarla ilişkisi ve bu ilişkinin tapu çalışanına etkisi” olmak üzere 4 boyut içerir şekilde oluş-

turulmuştur. Tapuda imza sorumluluğu olup da işlem yapan memurlara; yaş, cinsiyet, öğrenim durumları gibi temel değişkenlerle birlikte kurum içi işleyişte MK’nın 1007. maddesinin doğrudan veya dolaylı etkileri gibi sorular yöneltmiştir. Bu ortamın MK’nın 1007. madde arasındaki münasebetin işlem yapan çalışanına yansımaları ve gelecek endişelerini ne oranda etkilediği anket sorularına verdikleri cevaplardan anlamaya gayret sarf edilmiştir.

## 2.3. Bulgular

### 2.3.1. Demografik Bulgular

Araştırmanın bu kısmında katılımcıların demografik özelliklerine ait veriler incelenecektir. Elde edilen bulgular açıklanmaya çalışılacaktır.

#### 2.3.1.1. Ankete Katılanların Cinsiyet Özellikleri

Katılımcıların cinsiyete göre frekans, yüzde ve kümülatif yüzdeleri dağılımı Tablo 2.1’de gösterilmektedir.

Tablo 2.1. Ankete Katılanların Cinsiyet Özellikleri

Cinsiyet	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Erkek	66	65,3	65,3
Kadın	35	34,7	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.1’e göre ankete katılanların %65.3’ü erkek, %34.7’si ise kadınlardan oluşmaktadır. Katılımcıların %18.8’i bekâr, %78.2’si ise evlidir. Cinsiyete göre evlilik durumu incelendiğinde ise erkeklerin %24.2’sinin kadınların ise %8.6’sının bekar olduğu belirlenmiştir.

**Tablo 2.2. Ankete Katılanların Öğrenim Durumları**

Öğrenim Durumu	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Lise	9	8,9	8,9
Ön lisans	20	19,8	28,7
Lisans	62	61,4	90,1
Yüksek İhtisas	10	9,9	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.2'ye göre ankete katılan tapu çalışanlarının %9.9'unun lise, %19.8'inin ön lisans, %61.4'ünün lisans, %9.9'unun ise yüksek lisans mezunu olduğu görülmektedir.

### 2.3.1.3. Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı

Katılımcıların kurumda çalışma sürelerine göre grupların frekans, yüzde ve kümülatif yüzde dağılımları Tablo 2.3'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.3. Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı**

Çalışma Süresi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
1-2 yıl	14	13,9	13,9
3-5 yıl	27	26,7	40,6
6-9 yıl	23	22,8	63,4
10-17 yıl	25	24,8	88,1
18-28 yıl	12	11,9	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.3'e göre ankete katılan kamu görevlilerinin asgari (min.) tecrübesi 1 yıl, azami (mak.) tecrübe ise 28 yıldır. Çalışanlarının ortalama tecrübesi 8.85 yıldan oluşmaktadır (SS: 6.845). Çalışanlardan elde

edilen veriler sürekli olup bu veriler normal dağılım eğrisine yakın bir şekilde kategorize edilmiştir. Böylece veriler kesikli hale dönüştürülmüştür. Buna göre 1-2 yıl tecrübesi olan kurum çalışanları %13.9'luk, 3-17 yıl tecrübesi olanlar %74.2'lik, 18 yılın üstü tecrübeye sahip olanlar ise %11.9'luk gruplar içinde yer almaktadır.

**Tablo 2.4. Kamu Personelinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı**

Yaş (yıl)	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
23-28	15	14,9	14,9
29-32	23	22,8	37,6
33-36	29	28,7	66,3
37-44	23	22,8	89,1
45-54	11	10,9	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.4'e göre ankete katılan kamu görevlilerinin asgari (min.) yaşı 23, azami (mak.) yaşı ise 54 yıldır. Çalışanlarının ortalama yaşı 35.12 yıldan oluşmaktadır. Çalışanlardan elde edilen veriler sürekli olup bu veriler normal dağılım eğrisine yakın bir şekilde kategorize edilmiştir. Böylece veriler kesikli hale dönüştürülmüştür. Buna göre 1-2 yıl tecrübesi olan kurum çalışanları %13.9'luk, 3-17 yıl tecrübesi olanlar %74.2'lik, 18 yılın üstü tecrübeye sahip olanlar ise %11.9'luk gruplar içinde yer almaktadır.

### 2.3.1.5. İş Dağılımına Göre Öğrenim Durumu

Tapu müdürlüklerinde işlem yapan memurların görevlerine göre öğrenim durumlarının tespiti amaçlanmıştır. Katılımcıların görevlerine göre öğrenim durumlarının karşılaştırılması Tablo 2.5'de gösterilmiştir.

Tablo 2.5. Katılımcıların Görevlerine Göre Öğrenim Durumu

Öğrenim Durumu		Görev Dağılımı						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Lise	Sayı	0	0	5	3	0	1	9
	%	,0%	,0%	8,8%	25,0%	,0%	14,3%	8,9%
	% Toplam	,0%	,0%	5,0%	3,0%	,0%	1,0%	8,9%
Ön lisans	Sayı	3	0	11	3	0	3	20
	%	18,8%	,0%	19,3%	25,0%	,0%	42,9%	19,8%
	% Toplam	3,0%	,0%	10,9%	3,0%	,0%	3,0%	19,8%
Lisans	Sayı	11	4	36	5	4	2	62
	%	68,8%	100,0%	63,2%	41,7%	80,0%	28,6%	61,4%
	% Toplam	10,9%	4,0%	35,6%	5,0%	4,0%	2,0%	61,4%
Yüksek lisans	Sayı	2	0	5	1	1	1	10
	%	12,5%	,0%	8,8%	8,3%	20,0%	14,3%	9,9%
	% Toplam	2,0%	,0%	5,0%	1,0%	1,0%	1,0%	9,9%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Tablo 2.5'e göre ankete katılanların mesleki dağılımları ise şöyledir: %15.8 müdür yardımcısı, %4'ü uzman, %56.4'ü bilgisayar işletmeni, %11.9'u memur, %5'i ise arşiv memurudur. Kamu personelinin iş dağılımına göre öğrenim durumuna incelendiğinde kurumda müdür yardımcılığı görevini üstlenenlerin %68.8'inin lisans mezunu olduğu arşiv memuru olarak görevini sürdürenlerin %20.02 sinin ise yüksek lisans mezunu olduğu belirlenmiştir. Memur görevinde olanların %50'si ise lisans ve ön lisans düzeyinde eğitime sahiptir. Uzmanlık görevini yürütenlerin hepsi lisans düzeyinde eğitilmiştir.

### 2.3.2. Anket Sorularına İlişkin Bulgular

Araştırmanın bu kısmında anket aracılığı ile elde edilen veriler ile katılımcıların MK'nın 1007. maddesine göre verdikleri cevapların geleceğe yönelik endişeleri incelenmiştir. Elde edilen bulgular aşağıdaki gibidir.

#### 2.3.2.1. Kurum İçi İlk Eğitimde Öğretilen Kanunlar

Tapu çalışanlarının kuruma atandıklarında ilk öğrendikleri kanun veya kanun maddesinin tespiti amaçlanmıştır. Kurum içi ilk eğitimde katılımcılara öğretilen kanunların frekans, yüzde ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.6'da gösterilmiştir.

**Tablo 2.6. Kurum İçi İlk Eğitimde Öğretilen Kanun Maddesi**

Kurum içi ilk eğitimde öğretilen kanun maddesi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Tapu Kanunu	24	23,8	23,8
657 Sayılı Memur Kanunu	28	27,7	51,5
Mk'nın 1007. Maddesi	46	45,5	97,0
Miras Hukuku	3	3,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Ankete katılan çalışanlara 'Kurum içi eğitiminizde size öğretilen ilk olgu nedir?' diye sorulduğunda %45.5 ile alınan en yüksek cevap MK'nın 1007. maddesi olmuştur. Bu cevabı sırasıyla Tapu Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve Miras Hukuku izlemiştir. 'Medeni kanun 1007. maddesini ilk öğrendiğinizde nasıl bir tepki verdiniz?' sorusuna ise katılımcıların %78,2 ise "kurumumu değiştirmek istedim" cevabını vermiştir. Katılımcıların kurum içi eğitimde öğretilenlere yönelik olarak verdiği cevaplar Tablo 2.6'da sunulmuştur.

### 2.3.2.2. Tapu Kurumunun Özelleştirilmesinin MK'nın 1007. Maddesinin Kaldırılmasına Etkisi

Tapu çalışanlarının özelleştirme ile ilgili fikirlerinin tespiti amaçlanmıştır. Tapu müdürlüklerinin ya da bir kısım tapu işlemlerinin özelleştirilmesi MK'nın 1007. Maddesinin kaldırılmasında ne kadar etkili olacağına belirlenmesi hedeflenmiştir. Çalışanların özelleştirme fikrinin 1007. maddeye olan yansımaları ile ilgili görüşleri Tablo 2.7' de verilmiştir

**Tablo 2.7. Tapu Kurumunun Özelleştirilmesinin MK'nın 1007. Maddesinin Kaldırılmasına Etkisi**

Tapu Kurumunu Özelleştirilmesi MK'nın 1007. Maddesinin Kaldırılmasına Etkisi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çok etkili olur	30	29,7	29,7
Az etkili olur	12	11,9	41,6
Etkili olmaz	33	32,7	74,3
Fikrim yok	26	25,7	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.7'ye göre ankete katılan çalışanların %41,6'sı tapu dairelerinin özelleştirilmesinin 1007. maddenin kaldırılmasında etkili olabileceğini düşünmektedir. Öte yandan ankete katılanların %32,7'si böyle bir özelleştirmenin bu maddenin değişimde bir etkisi olmayacağını düşünmektedir

### 2.3.2.3. Yapılan İşlemlerdeki MK'nın 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresinin Tespiti

Katılımcıların imza sorumluluğunun zaman aşımına yönelik düşüncelerinin tespiti amaçlanmıştır. Tapuda yapılan işlemlerdeki MK'nın 1007. madde sorumluluğunun zaman aşımı süresinin katılımcıların verdikleri cevaplar Tablo 2.8'da gösterilmiştir.



**Tablo 2.8. Yapılan İşlemlerdeki MK'nın 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresinin Tespiti**

Yapılan İşlemlerdeki MK'nın 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresi Tespiti	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
10 yıl	89	88,1	88,1
20 yıl	1	1,0	89,1
Ömür boyu	9	8,9	98,0
Mevcut durumun korunması	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.8'de göre ankete katılan çalışanlara 'Yapılan işlemlerde MK 1007. madde sorumluluğunun zaman aşımı süresinin ne kadar olmasını istersiniz?' sorusu yöneltilmiş ve alınan cevaplar zaman aşımı süresi isteğinin "10 yıl ile kısıtlanması" üzerine yoğunlaşmıştır. Katılımcıların %8.9'u ise bu konuda zaman aşımı olmaması gerektiği ifadesini vermişlerdir.

#### 2.3.2.4. Emlakçı veya Aracı Baskısı

Tapu çalışanlarının ne sıklıkla emlakçı veya aracı baskısına maruz kaldıklarının tespiti amaçlanmıştır. Tapu çalışanlar üzerinde emlakçı veya aracı baskısının frekans, yüzde ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.9'da gösterilmiştir.

**Tablo 2.9. Emlakçı veya Aracı Baskısı**

Emlakçı veya Aracı Baskısının Sıklığı	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çok sık	30	29,7	29,7
Ara sıra	31	30,7	60,4
Baskı olmuyor	37	36,6	97,0
Fikrim yok	3	3,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.9'da katılımcılara 'Emlakçı veya aracı baskısı ne sıklıkla oluyor?' sorusu yöneltilmiştir. Alınan cevaplara göre katılımcıların %29.7'si bu baskıyı sıklıkla hissederken, %30.7'si baskıyı ara sıra hissettiğini ifade etmişlerdir. Bu sektör çalışanları tarafından herhangi bir baskı görmediğini düşünenler ise toplam içinde %36.6'lık paya sahiptir.

#### 2.3.2.5. Üst Makamlardan Baskı Gelmesi İşlemin Öncelikli Yapılmasındaki Etkisi

İşlem yapan memurlara üst makamlardan gelen baskıdan dolayı muamelelerin öncelikli yapılıp yapılmadığının tespiti amaçlanmıştır. İşlem yapma esnasında üst makamlardan baskı gelmesi işlemin öncelikli yapılmasındaki etkisi Tablo 2.12'de gösterilmiştir

**Tablo 2.10. Üst Makamlardan Baskı Gelmesi İşlemin Öncelikli Yapılmasındaki Etkisi**

Üst Makamlardan Baskı Gelmesi İşlemin Öncelikli Yapılmasındaki Etkisi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çok etkili olur	55	54,5	54,5
Az etkili olur	25	24,8	79,2
Hiç etkili olmaz	13	12,9	92,1
Fikrim yok	8	7,9	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.10'a göre ankete katılan çalışanlara 'Üst makamlardan baskı gelmesi işlemin önce yapılmasında etkili oluyor mu?' sorusu yöneltilmiş ve alınan cevaplar bu durumun işlemlerde önceliğe sebep olduğunu göstermiştir (%79.2). Katılımcıların sadece %12.9'u bu konunun işlem önceliği için bir sebep oluşturmadığını savunmuştur.

#### 2.3.2.6. Yüksek Riske Karşılık Düşük Ücretin Olumsuz Etkisi

Tapuda işlem yapan memurların yüksek risk üstlenip düşük ücret almalarının ken-

dilerini nasıl etkilediğinin tespiti amaçlanmıştır. Tapu müdürlüklerinde işlem yapan personelin, yüksek riske karşılık düşük ücret alınmasının olumsuz etkisinin frekansı, yüzdesi ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.11’de gösterilmiştir.

**Tablo 2.11. Yüksek Riske Karşılık Düşük Ücretin Olumsuz Etkisi**

Yüksek Riske Karşılık Düşük Ücretin Çalışmalara Etkisi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çok etkiler	89	88,1	88,1
Az etkiler	6	5,9	94,1
Etkilemez	4	4,0	98,0
Fikrim yok	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.11’e göre ankete katılan çalışanlara ‘Yüksek risk düşük ücret çalışmalarını nasıl etkilediği’ sorulmuş ve alınan cevaplar çalışanların %94.1’inin bu durumdan olumsuz etkileneceğini ortaya koymuştur. Katılımcıların %4’sı ise bu konunun çalışmalarını etkilemeyeceğini ifade etmiştir. Çalışanlara ‘Maaşınızı hak ettiğinizi düşünüyor musunuz?’ sorusu yöneltildiğinde ise %95.0’ı ‘Evet’ cevabını vermiştir.

### 2.3.2.7. Kurumda Sorumluluğun Karşılığını Almadan Müdür Vekilliği Görevini Üstlenmeme

Tapu müdürlüklerinde sorumluluklarının karşılığı almadan müdür vekilliği görevinin üstlenilip üstlenilemeyeceğinin tespit amaçlanmıştır. Kurumda sorumluluğun karşılığını almadan müdür vekilliği görevini üstlenme talebinin frekans, yüzde ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.12’de gösterilmiştir.

**Tablo 2.12. Kurumda Sorumluluğun Karşılığını Almadan Müdür Vekilliği Görevini Üstlenmeme**

Sorumluluğun Karşılığını Almadan Müdür Vekilliği Görevini Üstlenmeye Etkisi	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	7	6,9	6,9
Hayır	82	81,2	88,1
Fark etmez	10	9,9	98,0
Fikrim yok	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.12’ye göre ankete katılan çalışanlara ‘Kurumunuzda sorumluluğunuz karşılığını almadan müdür vekilliği görevini üstlenmek ister misiniz?’ sorusu yöneltilmiş ve alınan cevaplara göre bu makama karşılık almadan geçme isteğinin az olduğu ortaya çıkmıştır (%81.2). Katılımcıların %6.9’u ise karşılık almadan bu görevi icra edebileceğini belirtmiştir.

### 2.3.2.8. Yeni 17.3.2013 Tarih Ve 28738 No’lu Tapu Sicil Tüzüğü Okunup Okunmadığının Tespiti

Tapu müdürlüklerinde işlem yapan çalışanların en son çıkan TST’nin okunup okunmadığının tespiti amaçlanmıştır. Yeni 17.3.2013 tarih ve 28738 no’lu tapu sicil tüzüğü okunup okunmadığına dair frekans, yüzde ve kümülatif oranlar Tablo 2.13’de gösterilmiştir.

**Tablo 2.13 Yeni 17.3.2013 Tarih Ve 28738 No’lu Tapu Sicil Tüzüğü Okunup Okunmadığının Tespiti**

Yeni TST’nin Okunup Okunmadığının Tespiti	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Okudum	54	53,5	53,5
Biraz	23	22,8	76,2
Okumadım	22	21,8	98,0
Gerek duymadım	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Tablo 2.13’e göre ankete katılan çalışanlara ‘Yeni 17.3.2013 tarih ve 28738 numaralı tapu

sicil tüzüğünü okudunuz mu?’ sorusu yöneltilmiş ve alınan cevaplarda katılımcıların %53.5’i bu tüzüğü okuduğunu belirtmiştir. Katılımcıların %21.8’i ise bu tüzüğü okumamıştır.

### 2.3.2.9. İşlem İle İlgili Sıkıntı ve Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti

Tapuda işlem yapan katılımcıların karşılaştıkları muamelelerle alakalı sorunlarını nasıl çözdüklerinin tespiti amaçlanmıştır. Tapuda işlem yapan memurlar, karşılaştıkları işlem ile ilgili sıkıntı ve sorunlarını nasıl çözdüklerine dair frekans, yüzde ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.14’de gösterilmiştir.

**Tablo 2.14. İşlem İle İlgili Sıkıntı ve Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti**

İşlem İle İlgili Sıkıntı ve Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kendim çözüyorum	17	16,8	16,8
Amirimle çözüyorum	34	33,7	50,5
Her ikisini de yapıyorum	48	47,5	98,0
Fikrim yok	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Ankete katılan çalışanlara ‘İşlem ile ilgili sıkıntı ve sorunlarınızı nasıl çözüyorsunuz?’ sorusu yöneltilmiştir. Alınan cevaplara göre personelin %16.8’i kendi kendine, %33.7’si amiriyle sorununu çözmektedir. Tablo 2.14’de personelin işlem ile ilgili sıkıntı ve sorunlarını nasıl çözdüğüne yönelik ifadeler açıklanmıştır.

### 2.3.2.10. Karşılaşılan Mevzuat vb. Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti

Tapuda işlem yapan katılımcıların mevzuat vb. sorunlarının nasıl çözüme kavuşturulduğunun tespiti amaçlanmıştır. Tapu müdürlüklerinde işlem yapan çalışanların karşılaştıkları mevzuat vb. sorunları, nasıl çözdüklerine dair frekans, yüzde ve kümülatif yüzdesi Tablo 2.15’de gösterilmiştir.

**Tablo 2.15. Karşılaşılan Mevzuat vb. Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti**

Karşılaşılan Mevzuat vb. Sorunların Nasıl Çözüldüğünün Tespiti	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çalışma arkadaşlarıma sorarak	23	22,8	22,8
Araştırarak	9	8,9	31,7
Her ikisini de yapıyorum	67	66,3	98,0
Fikrim yok	2	2,0	100,0
Toplam	101	100,0	100,0

Ankete katılan çalışanlara ‘Karşılaştığınız mevzuat v.b. sorunlarınızı nasıl çözüyorsunuz?’ sorusu yöneltilmiştir. Alınan cevaplara göre personelin %22.8’i çalışma arkadaşlarına sorarak, %8.9’u ise kendi kendine araştırarak mevzuat sorunlarını çözmeye çalıştığını ifade etmişlerdir. Personelin %66.3’ü ise bu iki yöntemi de kullanmamaktadır. Tablo 2.15’de personelin mevzuat v.b. sorunlarını nasıl çözdüğüne yönelik ifadeler yer verilmiştir.

### 2.3.3.1. Reddi Miras Yapma Düşüncesi ile Görev İlişkisi

Reddi miras ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.16'da gösterilmiştir.

Tablo 2.16. Reddi Miras Yapma Düşüncesi ile Görev İlişkisi

Reddi Miras Yapma Düşüncesi ile Görev İlişkisi		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Evet	Sayı	14	4	42	5	4	4	73
	%	87,5%	100,0%	73,7%	41,7%	80,0%	57,1%	72,3%
	% Toplam	13,9%	4,0%	41,6%	5,0%	4,0%	4,0%	72,3%
	Sayı	2	0	15	7	1	3	28
	%	12,5%	,0%	26,3%	58,3%	20,0%	42,9%	27,7%
	% Toplam	2,0%	,0%	14,9%	6,9%	1,0%	3,0%	27,7%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Tablo 2.16'ya göre müdür yardımcılarının %87.5'i reddi miras yapmayı düşünürken, normal memur statüsünde olanların %47.5'i reddi miras yapmayı düşünmektedir. Arşiv memurlarında bu oran ise %80'dir.

### 2.3.3.2. MK'nın 1007. Maddesinden Dolayı Başka Kuruma Geçme İsteği ve Kurum Görevi Arasındaki İlişki

MK'nın 1007. maddesinden dolayı başka kuruma geçme isteği ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.17'de gösterilmiştir.

Tablo 2.17. MK'nın 1007. Maddesinden Dolayı Başka Kuruma Geçme İsteği ve Kurum Görevi Arasındaki İlişki

MK'nın 1007. Maddesinden Dolayı Başka Kuruma Geçme İsteği ve Kurum Görevi Arasındaki İlişki		Görev						Toplam	
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer		
Evet	Sayı	14	4	50	9	4	6	87	
	%	87,5%	100,0%	87,7%	75,0%	80,0%	85,7%	86,1%	
	% Toplam	13,9%	4,0%	49,5%	8,9%	4,0%	5,9%	86,1%	
	Hayır	Sayı	2	0	6	1	0	0	9
		%	12,5%	,0%	10,5%	8,3%	,0%	,0%	8,9%
		% Toplam	2,0%	,0%	5,9%	1,0%	,0%	,0%	8,9%
	Fark	Sayı	0	0	0	1	0	0	1
		%	,0%	,0%	,0%	8,3%	,0%	,0%	1,0%
		% Toplam	,0%	,0%	,0%	1,0%	,0%	,0%	1,0%
Fikrim	Sayı	0	0	1	1	1	1	4	
	%	,0%	,0%	1,8%	8,3%	20,0%	14,3%	4,0%	
	% Toplam	,0%	,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	4,0%	
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101	
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%	

Tablo 2.17'ye göre müdür yardımcılarının %87.5'i başka kuruma geçmeyi düşünürken, normal memur statüsünde olanların %75'i kurum geçişi düşünmektedir. Arşiv memurlarında bu oran ise %80'dir.

### 2.3.3.3. Tapu Çalışanının MK 'nın 1007. Madde Baskısı Altında Gelecek Endişesi Taşımamasının Göreviyle İlişkisi

Tapu çalışanının MK 'nın 1007. madde baskısı altında gelecek endişesi taşıması ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.18'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.18. Tapu Çalışanının MK 'nın 1007. Madde Baskısı Altında Gelecek Endişesi Taşımamasının Göreviyle İlişkisi**

Tapu Çalışanının MK'nın 1007. Madde Baskısı Altında Gelecek Endişesi Taşımamasının Göreviyle İlişkisi		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok fazla	Sayı	9	3	44	6	2	4	68
	%	56,3%	75,0%	77,2%	50,0%	40,0%	57,1%	67,3%
	% Toplam	8,9%	3,0%	43,6%	5,9%	2,0%	4,0%	67,3%
Biraz	Sayı	6	1	6	5	2	3	23
	%	37,5%	25,0%	10,5%	41,7%	40,0%	42,9%	22,8%
	% Toplam	5,9%	1,0%	5,9%	5,0%	2,0%	3,0%	22,8%
Taşımıyor	Sayı	1	0	4	0	0	0	5
	%	6,3%	,0%	7,0%	,0%	,0%	,0%	5,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	4,0%	,0%	,0%	,0%	5,0%
Fikrim yok	Sayı	0	0	3	1	1	0	5
	%	,0%	,0%	5,3%	8,3%	20,0%	,0%	5,0%
	% Toplam	,0%	,0%	3,0%	1,0%	1,0%	,0%	5,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Görev gözetmeksizin kurumda çalışanların %67.3'ü fazlasıyla gelecek endişesi duymaktadır. Tapu çalışanı olarak MK 1007. madde baskısı altında gelecek endişesi taşımasının göreviyle ilişkisi Tablo 2.18'de verilmiştir.



### 2.3.3.4. Kamu Çalışanının Görevi İle İşlemlerinde MK'nın 1007. Maddenin Etkisini Hissetme Arasındaki İlişki

Kamu çalışanının görevi ile işlemlerinde MK'nın 1007. maddenin etkisini hissetmesi ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.19'da gösterilmiştir.

**Tablo 2.19. Kamu Çalışanının Görevi İle İşlemlerinde MK'nın 1007. Maddenin Etkisini Hissetme Arasındaki İlişki**

Kamu Çalışanının Görevi İle İşlemlerinde MK'nın 1007. Maddenin Etkisini Hissetme Arasındaki İlişki		Görev						Toplam	
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer		
Çok hissediyor	Sayı	8	2	30	7	2	3	52	
	%	50,0%	50,0%	52,6%	58,3%	40,0%	42,9%	51,5%	
	%Toplam	7,9%	2,0%	29,7%	6,9%	2,0%	3,0%	51,5%	
	Az hissediyor	Sayı	3	2	10	2	2	1	20
		%	18,8%	50,0%	17,5%	16,7%	40,0%	14,3%	19,8%
		%Toplam	3,0%	2,0%	9,9%	2,0%	2,0%	1,0%	19,8%
	Hissetmiyor	Sayı	5	0	12	2	0	2	21
		%	31,3%	,0%	21,1%	16,7%	,0%	28,6%	20,8%
		%Toplam	5,0%	,0%	11,9%	2,0%	,0%	2,0%	20,8%
	Fikrim yok	Sayı	0	0	5	1	1	1	8
		%	,0%	,0%	8,8%	8,3%	20,0%	14,3%	7,9%
		%Toplam	,0%	,0%	5,0%	1,0%	1,0%	1,0%	7,9%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101	
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	%Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%	

Kamu çalışanının görevi ile işlemlerinde 1007. maddenin etkisini hissetme arasında ilişki Tablo 2.21'de verilmiştir. Özellikle işlem yapan tapu çalışanlarından memurların MK'nın 1007. maddesinden etkilenme oranının % 58.3 ile en yüksek olduğu görülmektedir.

### 2.3.3.5. Kurum Çalışanının Görevi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görevi ile yüksek risk düşük ücret çalışma politikası ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.20'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.20. Kurum Çalışanının Görevi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasındaki İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok etkiler	Sayı	13	4	50	11	5	6	89
	%	81,3%	100,0%	87,7%	91,7%	100,0%	85,7%	88,1%
	% Toplam	12,9%	4,0%	49,5%	10,9%	5,0%	5,9%	88,1%
Az etkiler	Sayı	1	0	3	1	0	0	5
	%	6,3%	,0%	5,3%	8,3%	,0%	,0%	5,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	3,0%	1,0%	,0%	,0%	5,0%
Etkilemez	Sayı	1	0	3	0	0	0	4
	%	6,3%	,0%	5,3%	,0%	,0%	,0%	4,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	3,0%	,0%	,0%	,0%	4,0%
Fikrim yok	Sayı	1	0	1	0	0	1	3
	%	6,3%	,0%	1,8%	,0%	,0%	,0%	3,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	1,0%	,0%	,0%	,0%	3,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Kamu çalışanının görevi ile yüksek risk düşük ücret çalışma politikası arasında ilişki Tablo 2.20'de verilmiştir.

### 2.3.3.6. Kurum Çalışanının Görevi İle Döner Sermayeden Pay Almanın Meydana Getirdiği Gelecek Endişesi Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görevi ile döner sermayeden pay almanın meydana getirdiği gelecek endişesi ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.21'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.21. Kurum Çalışanının Görevi İle Döner Sermayeden Pay Almanın Meydana Getirdiği Gelecek Endişesi Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Döner Sermayeden Pay Almanın Meydana Getirdiği Gelecek Endişesi Arasındaki İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Olumsuz etkiler	Sayı	0	0	3	0	0	2	5
	%	,0%	,0%	5,3%	,0%	,0%	28,6%	5,0%
	% Toplam	,0%	,0%	3,0%	,0%	,0%	2,0%	5,0%
Olumlu etkiler	Sayı	15	4	45	10	5	3	82
	%	93,8%	100,0%	78,9%	83,3%	100,0%	42,9%	81,2%
	% Toplam	14,9%	4,0%	44,6%	9,9%	5,0%	3,0%	81,2%
Etkilemez	Sayı	1	0	7	2	0	0	10
	%	6,3%	,0%	12,3%	16,7%	,0%	,0%	9,9%
	% Toplam	1,0%	,0%	6,9%	2,0%	,0%	,0%	9,9%
Fikrim yok	Sayı	0	0	2	0	0	2	4
	%	,0%	,0%	3,5%	,0%	,0%	28,6%	4,0%
	% Toplam	,0%	,0%	2,0%	,0%	,0%	2,0%	4,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Buna göre özellikle müdür yardımcısı vasfında çalışanların %93.8'i döner sermayeden pay almama endişesi taşıdığı görülmektedir. Buna ilave olarak çalışan görevlilerin %81.2'si bu durumdan kaygı duyarken, %9.9'u bu durumdan herhangi bir şekilde etkilemeyeceğini ifade etmişlerdir. Kamu çalışanının görevi ile döner sermayeden pay almanın oluşturduğu gelecek endişesi arasında ilişki Tablo 2.21'de verilmiştir.

### 2.3.3.7. Kurum Çalışanının Görevi İle Sigorta Şirketlerinin Sigorta Yapmamalarıyla Personelin Ruh Hali Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının ile sigorta şirketlerinin sigorta yapmamalarıyla personelin ruh haliyle müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.22'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.22. Kurum Çalışanının Görevi İle Sigorta Şirketlerinin Sigorta Yapmamalarıyla Personelin Ruh Hali Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Sigorta Şirketlerinin Sigorta Yapmamalarıyla Personelin Ruh Hali Arasındaki İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok değerli	Sayı	2	0	1	1	0	0	4
	%	12,5%	,0%	1,8%	8,3%	,0%	,0%	4,0%
	% Toplam	2,0%	,0%	1,0%	1,0%	,0%	,0%	4,0%
Değersiz	Sayı	12	2	40	4	4	3	65
	%	75,0%	50,0%	70,2%	33,3%	80,0%	42,9%	64,4%
	% Toplam	11,9%	2,0%	39,6%	4,0%	4,0%	3,0%	64,4%
Unutulmuş	Sayı	1	2	11	5	1	3	23
	%	6,3%	50,0%	19,3%	41,7%	20,0%	42,9%	22,8%
	% Toplam	1,0%	2,0%	10,9%	5,0%	1,0%	3,0%	22,8%
Fikrim yok	Sayı	1	0	5	2	0	1	9
	%	6,3%	,0%	8,8%	16,7%	,0%	14,3%	8,9%
	% Toplam	1,0%	,0%	5,0%	2,0%	,0%	1,0%	8,9%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Buna göre çalışan kamu görevlilerinin %64.4'ü kendini değersiz hissederken, %22.8'i kendini unutulmuş hissetmektedir. Konu hakkında fikri olmayanların oranı ise %8.9'dur. Kamu çalışanının görevi ile sigorta şirketlerinin meydana getirdiği gelecek endişesi arasında ruh hali arasında ilişki Tablo 2. 22'de verilmiştir.

### 2.3.3.8. Kurum Çalışanının Görevi İle Tapu Çalışanlarını Aileye Kabul İsteği Arasında İlişki

Kurum çalışanının görevi ile tapu çalışanlarını aileye kabul isteği ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.25'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.23. Kurum Çalışanının Görevi İle Tapu Çalışanlarını Aileye Kabul İsteği Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Tapu Çalışanlarını Aileye Kabul İsteği Arasında İlişki		Görevi						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Son ter- cihim	Sayı	13	4	46	9	5	4	81
	%	81,3%	100,0%	80,7%	75,0%	100,0%	57,1%	80,2%
	% Toplam	12,9%	4,0%	45,5%	8,9%	5,0%	4,0%	80,2%
Fark et- mez	Sayı	3	0	9	3	0	2	17
	%	18,8%	,0%	15,8%	25,0%	,0%	28,6%	16,8%
	% Toplam	3,0%	,0%	8,9%	3,0%	,0%	2,0%	16,8%
Fikrim yok	Sayı	0	0	2	0	0	1	3
	%	,0%	,0%	3,5%	,0%	,0%	14,3%	3,0%
	% Toplam	,0%	,0%	2,0%	,0%	,0%	1,0%	3,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Çalışanların %80.2'si kendi meslek grubundan bir kişinin aileye katılmasını son tercih olarak belirtmiştir. Katılımcıların tapu çalışanlarıyla evlenme isteği ya da çocuklarını evlendirme tercihi ile görevi arasındaki ilişki Tablo 2.23'de verilmiştir.

### 2.3.3.9. Kurum Çalışanının Görevi İle Fiziki Şartlardan Dolayı Hataya Zorlandığı İnancı Arasında İlişki

Kurum çalışanının görevi ile fiziki şartlardan dolayı hataya zorlandığı inancı ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.24'de gösterilmiştir.



**Tablo 2.24. Kurum Çalışanının Görevi İle Fiziki Şartlardan Dolayı Hataya Zorlandığı İnancı Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Fiziki Şartlardan Dolayı Hataya Zorlandığı İnancı Arasında İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok zor-luyor	Sayı	6	1	23	5	3	0	38
	%	37,5%	25,0%	40,4%	41,7%	60,0%	,0%	37,6%
	% Toplam	5,9%	1,0%	22,8%	5,0%	3,0%	,0%	37,6%
Az zorlu-yor	Sayı	3	1	14	4	1	3	26
	%	18,8%	25,0%	24,6%	33,3%	20,0%	42,9%	25,7%
	% Toplam	3,0%	1,0%	13,9%	4,0%	1,0%	3,0%	25,7%
Zorlamıyor	Sayı	7	2	18	3	1	3	34
	%	43,8%	50,0%	31,6%	25,0%	20,0%	42,9%	33,7%
	% Toplam	6,9%	2,0%	17,8%	3,0%	1,0%	3,0%	33,7%
Fikrim yok	Sayı	0	0	2	0	0	1	3
	%	,0%	,0%	3,5%	,0%	,0%	14,3%	3,0%
	% Toplam	,0%	,0%	2,0%	,0%	,0%	1,0%	3,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Bu konuda en çok zorluk çeken görevli %60.0 ile arşiv memurları olarak göze çarpmaktadır. Öte yandan uzman personellerin %50.0'si fiziki şartların hataya neden olmadığını düşünürken toplam personelin %37.6'sı bu şartların hataya neden olduğunu belirtmişlerdir. Kamu çalışanının görevi ile fiziki şartlardan dolayı hataya zorlandığı inancı arasında ilişki Tablo 2.24.'de verilmiştir.

### 2.3.3.10. Kurum Çalışanının Görevi İle Vatandaş İması'nın (Rüşvet Alıyorsunuz, İşlemin Nasıl Yapıldığını Bildiği İması vb.) Sıklığı Arasında İlişki

Kurum çalışanının görevi ile vatandaş imasının (rüşvet alıyorsunuz, işlemin nasıl yapıldığını bildiği iması vb.) sıklığı ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.25'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.25. Kurum Çalışanının Görevi İle Vatandaş İması'nın (Rüşvet Alıyorsunuz, İşlemin Nasıl Yapıldığını Bildiği İması vb.) Sıklığı Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Vatandaş İması'nın (Rüşvet Alıyorsunuz, İşlemin Nasıl Yapıldığını Bildiği İması v.s.) Sıklığı Arasında İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok sık	Sayı	6	2	20	4	2	0	34
	%	37,5%	50,0%	35,1%	33,3%	40,0%	,0%	33,7%
	% Toplam	5,9%	2,0%	19,8%	4,0%	2,0%	,0%	33,7%
Ara sıra	Sayı	8	2	24	4	1	1	40
	%	50,0%	50,0%	42,1%	33,3%	20,0%	14,3%	39,6%
	% Toplam	7,9%	2,0%	23,8%	4,0%	1,0%	1,0%	39,6%
Baskı olmuyor	Sayı	2	0	10	3	2	4	21
	%	12,5%	,0%	17,5%	25,0%	40,0%	57,1%	20,8%
	% Toplam	2,0%	,0%	9,9%	3,0%	2,0%	4,0%	20,8%
Fikrim yok	Sayı	0	0	3	1	0	2	6
	%	,0%	,0%	5,3%	8,3%	,0%	28,6%	5,9%
	% Toplam	,0%	,0%	3,0%	1,0%	,0%	2,0%	5,9%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Ankete katılan personelin %33.7'si bu ima ile sıklıkla, %39.6'sı ise ara sıra karşılaştığını dile getirmiştir. Bu iki durumun toplam katılım yüzdesi %73.3'dür. 'Böylesi bir ima'nın ruh halini nasıl etkilediğine' yönelik başka bir soruya cevap olarak anket katılımcıların %56'sı bu durumdan çok etkilendiğini ifade etmişlerdir. Ankete katılan personelin %19.8'i ise bu durumdan etkilenmediğini belirtmişlerdir. Kamu çalışanının görevi ile vatandaş imasının (rüşvet alıyorsunuz, işlemin nasıl yapıldığını bildiği iması vb.) sıklığı arasındaki ilişki Tablo 2.25'de verilmiştir.

### 2.3.3.11. Kurum Çalışanının Görevi İle Zimmet veya Resmi Mektupla Gelen Terkin Müzekkereleri İçin İlgili Kurumdan Teyit Alma İhtiyacı Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görevi ile zimmet veya resmi mektupla gelen terkin müzekkereleri için ilgili kurumdan teyit alma ihtiyacı ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.26'da gösterilmiştir.

**Tablo 2.26. Kurum Çalışanının Görevi İle Zimmet veya Resmi Mektupla Gelen Terkin Müzekkereleri İçin İlgili Kurumdan Teyit Alma İhtiyacı Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Zimmet veya Resmi Mektupla Gelen Terkin Müzekkereleri İçin İlgili Kurumdan Teyit Alma İhtiyacı Arasında İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok hissediyorum	Sayı	5	3	25	7	2	4	46
	%	31,3%	75,0%	43,9%	58,3%	40,0%	57,1%	45,5%
	% Toplam	5,0%	3,0%	24,8%	6,9%	2,0%	4,0%	45,5%
Az hissediyorum	Sayı	9	1	20	4	2	1	37
	%	56,3%	25,0%	35,1%	33,3%	40,0%	14,3%	36,6%
	% Toplam	8,9%	1,0%	19,8%	4,0%	2,0%	1,0%	36,6%
Hissetmiyorum	Sayı	2	0	11	0	0	1	14
	%	12,5%	,0%	19,3%	,0%	,0%	14,3%	13,9%
	% Toplam	2,0%	,0%	10,9%	,0%	,0%	1,0%	13,9%
Fikrim yok	Sayı	0	0	1	1	1	1	4
	%	,0%	,0%	1,8%	8,3%	20,0%	14,3%	4,0%
	% Toplam	,0%	,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	4,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Ankete katılan personelin %45.5'i kurumdan teyit alma ihtiyacı hissederken, %13.9'u hissetmediğini belirtmiştir. Kamu çalışanının görevi ile Zimmet veya resmi mektupla gelen terkin müzekkereleri için ilgili kurumdan teyit alma ihtiyacı arasında ilişki Tablo 2.26' da verilmiştir.

### 2.3.3.12. Kurum Çalışanının Görevi İle Çevrenin Baskısına Maruz Kalma Sıklığı Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görevi ile çevrenin baskısına maruz kalma sıklığı ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.27' de gösterilmiştir.

**Tablo 2.27. Kurum Çalışanının Görevi İle Çevrenin Baskısına Maruz Kalma Sıklığı Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görevi İle Çevrenin Baskısına Maruz Kalma Sıklığı Arasındaki İlişki		Görev						Toplam
		Müdür Yardımcısı	Uzman	Bilgisayar İşletmeni	Memur	Arşiv Memuru	Diğer	
Çok fazla	Sayı	5	2	26	6	2	0	41
	%	31,3%	50,0%	45,6%	50,0%	40,0%	,0%	40,6%
	% Toplam	5,0%	2,0%	25,7%	5,9%	2,0%	,0%	40,6%
Çok az	Sayı	11	2	19	3	3	3	41
	%	68,8%	50,0%	33,3%	25,0%	60,0%	42,9%	40,6%
	% Toplam	10,9%	2,0%	18,8%	3,0%	3,0%	3,0%	40,6%
Maruz kalmıy- rum	Sayı	0	0	11	3	0	4	18
	%	,0%	,0%	19,3%	25,0%	,0%	57,1%	17,8%
	% Toplam	,0%	,0%	10,9%	3,0%	,0%	4,0%	17,8%
Fikrim yok	Sayı	0	0	1	0	0	0	1
	%	,0%	,0%	1,8%	,0%	,0%	,0%	1,0%
	% Toplam	,0%	,0%	1,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%
Toplam	Sayı	16	4	57	12	5	7	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	15,8%	4,0%	56,4%	11,9%	5,0%	6,9%	100,0%

Ankete katılan personelin %40.6'sı çok sık olarak baskıya maruz kaldığını belir-tirken, %40.6'sı azda olsa baskı hissettiğini ifade etmiştir. Anket katılımcılarının %17.8'i ise üzerinde bir baskı hissetmemektedir. Kamu çalışanının görevi ile çevrenin baskısına maruz kalma sıklığı arasında ilişkisi Tablo 2. 27'da verilmiştir.

### 2.3.3.13. Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Reddi Miras Yapma Düşüncesi Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görev süresi ile reddi miras yapma düşüncesi ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.28'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.28. Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Reddi Miras Yapma Düşüncesi Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Reddi Miras Yapma Düşüncesi Arasındaki İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17yıl<	
Evet	Sayı	8	22	17	16	10	73
	%	57,1%	81,5%	73,9%	64,0%	83,3%	72,3%
	% Toplam	7,9%	21,8%	16,8%	15,8%	9,9%	72,3%
Hayır	Sayı	6	5	6	9	2	28
	%	42,9%	18,5%	26,1%	36,0%	16,7%	27,7%
	% Toplam	5,9%	5,0%	5,9%	8,9%	2,0%	27,7%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Kamu çalışanının görev süresi ile reddi miras yapma düşüncesi arasında ilişki Tablo 2.28'de verilmiştir. Buna göre evet cevabı verenlerin oranı %72'3 olup en fazla evet cevabını verenlerin nispeti %83,3 ile 17 yıl ve üzeri çalışanlardır.

### 2.3.3.14. Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Kurum İçi İlk Öğretilen Madde Arasındaki İlişki

Kurum çalışanının görev süresi ile kurum içi ilk öğretilen madde ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.29'da gösterilmiştir.

**Tablo 2.29. Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Kurum İçi İlk Öğretilen Madde Arasındaki İlişki**

Kurum Çalışanının Görev Süresi İle Kurum İçi İlk Öğretilen Madde Arasındaki İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Tapu Kanunu	Sayı	5	5	5	4	5	24
	%	35,7%	18,5%	21,7%	16,0%	41,7%	23,8%
	% Toplam	5,0%	5,0%	5,0%	4,0%	5,0%	23,8%
657 sayılı Memur Kanunu	Sayı	2	7	8	9	2	28
	%	14,3%	25,9%	34,8%	36,0%	16,7%	27,7%
	% Toplam	2,0%	6,9%	7,9%	8,9%	2,0%	27,7%
Medeni Kanunun 1007. Maddesi	Sayı	7	14	9	11	5	46
	%	50,0%	51,9%	39,1%	44,0%	41,7%	45,5%
	% Toplam	6,9%	13,9%	8,9%	10,9%	5,0%	45,5%
Miras Hukuku	Sayı	0	1	1	1	0	3
	%	,0%	3,7%	4,3%	4,0%	,0%	3,0%
	% Toplam	,0%	1,0%	1,0%	1,0%	,0%	3,0%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%



Kamu çalışanının görev süresi ile kurum içi size ilk öğretilen arasında bir ilişki Tablo 2.29' da verilmiştir. İlk öğretilen kanun maddesinin % 45,5 ile MK'nın 1007. maddesi olduğu görülmektedir.

### 2.3.3.15. Kurum Personelinin Görev Süresi ile MK'nın 1007. Maddesini İlk Öğrendiğindeki Tutumu Arasındaki İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile MK'nın 1007. maddesini ilk öğrendiğindeki tutumu ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.32' de gösterilmiştir.

**Tablo 2.30. Kurum Personelinin Görev Süresi İle MK'nın 1007. Maddesini İlk Öğrendiğindeki Tutumu Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle MK'nın 1007. Maddesini İlk Öğrendiğindeki Tutumu Arasında Bir İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Kurum değiştirme	Sayı	9	24	19	20	7	79
	%	64,3%	88,9%	82,6%	80,0%	58,3%	78,2%
	% Toplam	8,9%	23,8%	18,8%	19,8%	6,9%	78,2%
Kurumda kalma	Sayı	0	0	1	1	2	4
	%	,0%	,0%	4,3%	4,0%	16,7%	4,0%
	% Toplam	,0%	,0%	1,0%	1,0%	2,0%	4,0%
İstifade	Sayı	1	0	0	0	0	1
	%	7,1%	,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%
Hiç birşey	Sayı	4	3	3	4	3	17
	%	28,6%	11,1%	13,0%	16,0%	25,0%	16,8%
	% Toplam	4,0%	3,0%	3,0%	4,0%	3,0%	16,8%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Kuruma yeni girenlerde ve emekliliği yaklaşarlarda herhangi bir şey yapmama oranı 3-7 yıl deneyimi olanlara nispetle daha fazladır. Kamu personelinin görev süresi ile MK'nın 1007. maddesini ilk öğrendiğindeki tutumu arasında bir ilişki Tablo 2.30' da verilmiştir.

### 2.3.3.16. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresine Yönelik Tutum Arasındaki İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile yapılan işlemlerdeki MK 1007. madde sorumluluğunun zaman aşımı süresine yönelik tutum ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.31' de gösterilmiştir.

**Tablo 2.31. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresine Yönelik Tutum Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Sorumluluğunun Zaman Aşımı Süresine Yönelik Tutum Arasında Bir İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam	
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<		
10 yıl	Sayı	12	26	20	23	8	89	
	%	85,7%	96,3%	87,0%	92,0%	66,7%	88,1%	
	% Toplam	11,9%	25,7%	19,8%	22,8%	7,9%	88,1%	
	20 yıl	Sayı	1	0	0	0	0	1
		%	7,1%	,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%
		% Toplam	1,0%	,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%
	Ömür boyu	Sayı	0	1	3	1	4	9
		%	,0%	3,7%	13,0%	4,0%	33,3%	8,9%
		% Toplam	,0%	1,0%	3,0%	1,0%	4,0%	8,9%
Mevcut durumun korunması	Sayı	1	0	0	1	0	2	
	%	7,1%	,0%	,0%	4,0%	,0%	2,0%	
	% Toplam	1,0%	,0%	,0%	1,0%	,0%	2,0%	
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101	
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%	

Buna göre göreve yeni başlayanların (1-5 yıl) zaman aşımı süre isteği 10 yıl iken, emekliliği yaklaşan (17yıl<) görevlilerin bu konuyla ilgili isteklerinin arttığı gözlenmektedir. Kurum personelinin görev süresi ile yapılan işlemlerdeki MK 1007. madde sorumluluğunun zaman aşımı süresine yönelik tutum arasında bir ilişki Tablo 2.31'de gösterilmiştir.

### 2.3.3.17. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Baskısı Altında Gelecekte Endişe Duyulması Arasındaki İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile yapılan işlemlerdeki MK 1007. Madde baskısı altında gelecekte endişe duyulması ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.32'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.32. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Baskısı Altında Gelecekte Endişe Duyulması Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yapılan İşlemlerdeki MK 1007. Madde Baskısı Altında Gelecekte Endişe Duyulması Arasındaki Bir İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Çok fazla	Sayı	7	22	17	18	4	68
	%	50,0%	81,5%	73,9%	72,0%	33,3%	67,3%
	% Toplam	6,9%	21,8%	16,8%	17,8%	4,0%	67,3%
Biraz	Sayı	4	4	5	5	5	23
	%	28,6%	14,8%	21,7%	20,0%	41,7%	22,8%
	% Toplam	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,0%	22,8%
Taşınım- yorum	Sayı	1	0	1	1	2	5
	%	7,1%	,0%	4,3%	4,0%	16,7%	5,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	1,0%	1,0%	2,0%	5,0%
Fikrim yok	Sayı	2	1	0	1	1	5
	%	14,3%	3,7%	,0%	4,0%	8,3%	5,0%
	% Toplam	2,0%	1,0%	,0%	1,0%	1,0%	5,0%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Kurum personelinin görev süresi ile yapılan işlemlerdeki MK'nın 1007. madde baskısı altında gelecekte endişe duyulması arasında bir ilişki Tablo 2.32'de gösterilmiştir. Buna göre gelecek endişesi en fazla duyanların oranı % 81.5 ile 3-5 yıl arasında kurumda çalışanlardır.

### 2.3.3.18. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasında Bir İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile yüksek risk düşük ücret çalışma politikası ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.33'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.33. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle Yüksek Risk Düşük Ücret Çalışma Politikası Arasında Bir İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Çok etkiler	Sayı	13	25	20	21	10	89
	%	92,9%	92,6%	87,0%	84,0%	83,3%	88,1%
	% Toplam	12,9%	24,8%	19,8%	20,8%	9,9%	88,1%
Az etkiler	Sayı	1	0	2	2	1	6
	%	7,1%	,0%	8,7%	8,0%	8,3%	5,9%
	% Toplam	1,0%	,0%	2,0%	2,0%	1,0%	5,9%
Etkilemez	Sayı	0	2	1	1	0	4
	%	,0%	7,4%	4,3%	4,0%	,0%	4,0%
	% Toplam	,0%	2,0%	1,0%	1,0%	,0%	4,0%
Fikrim yok	Sayı	0	0	0	1	1	2
	%	,0%	,0%	,0%	4,0%	8,3%	2,0%
	% Toplam	,0%	,0%	,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Kurum personelinin görev süresi ile yüksek risk düşük ücret çalışma politikası ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisiyle ilgili veriler Tablo 2.33’de sunulmuştur. Özellikle memuriyete yeni başlayanlar açısından etkilenme oranı çok yüksek görünmektedir. Bu da yeni başlayanların tedirginliğini göstermektedir.

### 2.3.3.19. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Hatalı Evraktan Sorumlu Olduğunun Etkisi Arasındaki İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile hatalı evraktan sorumlu olduğunun etkisi ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.34’da gösterilmiştir.

**Tablo 2.34. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Hatalı Evraktan Sorumlu Olduğunun Etkisi Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle Hatalı Evraktan Sorumlu Olduğunun Etkisi Arasındaki İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Çok olumsuz etkiler	Sayı	14	26	20	22	11	93
	%	100,0%	96,3%	87,0%	88,0%	91,7%	92,1%
	% Toplam	13,9%	25,7%	19,8%	21,8%	10,9%	92,1%
Az olumsuz etkiler	Sayı	0	0	2	1	1	4
	%	,0%	,0%	8,7%	4,0%	8,3%	4,0%
	% Toplam	,0%	,0%	2,0%	1,0%	1,0%	4,0%
Etkilemez	Sayı	0	1	0	1	0	2
	%	,0%	3,7%	,0%	4,0%	,0%	2,0%
	% Toplam	,0%	1,0%	,0%	1,0%	,0%	2,0%
Fikrim yok	Sayı	0	0	1	1	0	2
	%	,0%	,0%	4,3%	4,0%	,0%	2,0%
	% Toplam	,0%	,0%	1,0%	1,0%	,0%	2,0%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Tablo 2.34'de kamu personelinin görev süresi ile hatalı evraktan sorumlu olduğunun etkisi arasındaki ilişki sunulmuştur. Buna "çok olumsuz etkiler" diyenlerin oranı %92,1'dir. Özellikle 1-2 yıl aralığında kurumda çalışma süreleri bulunan personelin tamamı olumsuz etkilendiğini beyan etmişlerdir. Yine 3-5 yıl aralığında kurumda görev yapan personelin %96,3'ü olumsuz etkilendiği görülmektedir.

### 2.3.3.20. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Zimmet Evraklarında Teyit Alma İsteği Arasındaki İlişki

Kurum personelinin görev süresi ile zimmet evraklarında teyit alma isteği ile müdür yardımcısı, uzman, bilgisayar işletmeni, memur, arşiv memuru, diğer kurum personelinin görev ilişkisi Tablo 2.35'de gösterilmiştir.

**Tablo 2.35. Kurum Personelinin Görev Süresi İle Zimmet Evraklarında Teyit Alma İsteği Arasındaki İlişki**

Kurum Personelinin Görev Süresi İle Zimmet Evraklarında Teyit Alma İsteği Arasında Bir İlişki		Kurumda Çalışma Sürelerine Göre Grupların Dağılımı					Toplam
		1-2 yıl	3-5 yıl	6-9 yıl	10-17 yıl	17 yıl<	
Çok hissediyor	Sayı	8	12	11	10	5	46
	%	57,1%	44,4%	47,8%	40,0%	41,7%	45,5%
	% Toplam	7,9%	11,9%	10,9%	9,9%	5,0%	45,5%
Az hissediyor	Sayı	4	10	8	10	5	37
	%	28,6%	37,0%	34,8%	40,0%	41,7%	36,6%
	% Toplam	4,0%	9,9%	7,9%	9,9%	5,0%	36,6%
Hissetmiyor	Sayı	1	5	4	3	1	14
	%	7,1%	18,5%	17,4%	12,0%	8,3%	13,9%
	% Toplam	1,0%	5,0%	4,0%	3,0%	1,0%	13,9%
Fikrim yok	Sayı	1	0	0	2	1	4
	%	7,1%	,0%	,0%	8,0%	8,3%	4,0%
	% Toplam	1,0%	,0%	,0%	2,0%	1,0%	4,0%
Toplam	Sayı	14	27	23	25	12	101
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	13,9%	26,7%	22,8%	24,8%	11,9%	100,0%

Tablo 2. 35'de Kurum personelinin görev süresi ile zimmet evraklarında teyit alma isteği arasındaki ilişki sunulmuştur. Özellikle orta derece tecrübeli çalışanlarda teyit almaya gerek olmadığına olan inanç diğer gruplara oranla yüksektir. Kamu personelinin görev süresi ile zimmet evraklarında teyit alma isteği arasında bir ilişki Tablo 2. 37'de verilmiştir.



### 3. SONUÇ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

#### 3.1. Tapuda Hizmet Üretenler/Çalışanlar Üzerine Yapılmış Çalışmalar

Tapu hizmeti, devletin egemenliği ile ilgili önemli bir alandır. Tapu Müdürlüklerinde halen yılda 6.500.000'den fazla tapu işlemi gerçekleştirilmekte ve ortalama 20 milyon civarında vatandaş tapu müdürlüklerinden hizmet almaktadır. Bu sebeple tapu müdürlükleri devlet ile vatandaşlar arasında önemli bir irtibat noktası ve köprü konumundadır.

Tapu müdürlüklerinde oldukça fazla bir iş yükü bulunmaktadır. Personel sayısında önemli bir artış olmamasına rağmen, işlem sayısı hızla artmaktadır. Örneğin, 2003 yılında 2.730.432 adet işlem gerçekleşirken, 2008 yılında da tapu müdürlüklerindeki işlem sayısı 6.584.783'e yükselmiştir. İşlem hacminin %141 artmasına karşılık, aynı zaman dilimindeki personel artışı ise sadece %21 civarındadır. 2003 yılında personel başına ortalama 506 işlem düşerken, bu rakam 2008 yılında yaklaşık iki katına çıkarak 1.006'yı bulmuştur (Ateş vd., 2009: 6).

Ayrıca, tapu hizmetlerinden alınan harçlar sebebiyle, hazineye önemli bir katkı sağlanmaktadır. Örneğin, 2008 yılında hazineye aktarılan miktar 2.156.695.801 TL' dir. Kuruma aynı yıl hazine tarafından tahsis edilen bütçenin sadece 422.447.000 TL olduğu dikkate alınırsa, TKGM'nin aldığı ödeneği yaklaşık dört katıyla hazineye geri iade ettiği düşünülebilir (Ateş vd., 2009: 6). Bu kadar yoğun bir işlemin yapıldığı tapu müdürlüklerinde halkın önemli bir kısmının ilgi alanına girmesine ve buradaki sorunların kamuoyunun ilgisini çekmesine karşın, tapu çalışanlarının hangi şartlarda ve nasıl bir ruh halinde, kaç çeşit baskı altında kaldığına dair hemen hemen hiçbir çalışmanın yapılmaması; yapılırsa dahi çok sathi kalması; yani sorun/mesele merkezli olmaması dikkat çekicidir. Medeni Kanunun

1007. maddesinin çalışanlar üzerindeki etkisinin hangi boyutlarda olduğunu gösteren müşahhas (somut) verilerin olmaması; sadece etik gibi konularda araştırmaların yapılması; bunun da dış etkenler şeklinde olması; ayrıca üzerinde durulması icap eden bir konudur.

Bununla beraber TKGM'de yapılan muhtelif çalışmalar vardır. Buradaki çalışmalar genellikle, Kalite Yönetim Sistemi kapsamında bölge müdürlüklerinde nezdinde oluşturulan "iyileştirme" takımı oluşturma çabaları olup, akademik bir hüviyeti yoktur. Bu sadece TS EN ISO 9001: 2008 ölçülerine/ standardına göre kurulmuş "Kalite Yönetim Sistemi" çerçevesinde yapılan çalışmalardır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM, 2013) Uygulamalar bölümünde "Kalite Yönetim Sistemi" problem havuzlarında yer alan 194 konu esas alınarak yapılmış bölge müdürlüklerindeki çalışmalardan bazıları şunlardır:

Diyarbakır Tapu ve Kadastro VII. Bölge Müdürlüğü (Ocak-2012), Bursa Tapu ve Kadastro IV. Bölge Müdürlüğü (Ocak-2012), Gaziantep Tapu ve Kadastro XIII. Bölge Müdürlüğü (Aralık-2011), Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğü (Şubat-2012), Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü (Şubat-2012), Edirne Tapu ve Kadastro XIV. Bölge Müdürlüğü (Ocak-2012) bünyesinde yapılan "Kalite Yönetim Sistemi" çerçevesinde gerçekleştirilen iyileştirme takım çalışmalarında ana ek-sen problem havuzlarıdır. Bu sebeple çalışanların sorunlarına yukarıdan aşağıya (Tümdengelim) metodolojisi uygulanmıştır. Çalışanların sorunlarının merkezine (MK 1007. maddesi anlamında) ışık tutacak bir çalışmadan bahsetmek mümkün değildir. Daha ziyade amirler tarafından oluşturulan iyileştirme takımlarının oylamalarında öne çıkan bazı hususlar şunlardır:

1- "Daire İçi Görevlendirmenin Adil ve Objektif Olarak Yapılmaması, İş Yükü Dağılımının Düzensiz Olması" (Gaziantep Tapu ve Kadastro XIII. Bölge Müdürlüğü: Aralık-2011),

2- "Personelde Görülen Moral Bozukluğu, Olumsuz Düşünce, Stres Ve Motivasyon Eksikliği vb. Sebeplerden Aidiyet Duygusunun Azalması Dolayısıyla Verimliliğin Düşük Olması" (Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğü: Şubat2012),

3- "Personelde Eğitim Ve Motivasyon Eksikliği" (Edirne Tapu ve Kadastro XIV. Bölge Müdürlüğü: Ocak-2012),

4- "Adaletsiz İş Dağılımı" (Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğü: Şubat-2012),

5- "Görev Tanımlarının Net Olarak Belli Olmasına Rağmen Adaletli İş Dağılımı Olmaması"dır (Bursa Tapu ve Kadastro IV. Bölge Müdürlüğü: Ocak-2012).

Görüldüğü üzere bu tür eğitim çalışmalarında ve kısıtlayıcı problem havuzlarına rağmen; en çok oyu alan maddelerin çalışan merkezli olması, dikkat çekicidir. Dolayısıyla çalışan psikolojisinin dikkatle izlenmesini gerektiren bir durumunun varlığından söz edilebilir.

Ancak "yolsuzluk" ve "etik" konulu çalışmalarda (Ateş vd., 2009: 3) objektif ölçülerle subjektif yaklaşımların sorunları halletmediği de ortadadır. Çalışan merkezli bir çalışmadan ziyade hizmet alanlara yönelik birtakım hükümlerin derde deva olmadığı görülmektedir. Son yıllarda tapu sicil müdürlüklerinde yaşanan rüşvet olaylarını değerlendirmek ve tapuda görevli memurların bu olaylardan nasıl etkilendiğini belirlemek amacıyla ([www.turkimarsen.org.tr-17.08.2008](http://www.turkimarsen.org.tr-17.08.2008): Nak.: Ateş vd., 2009: 3) yapılan çalışmada iki husus öne çıkmaktadır: Birincisi, tapu sicil memurlarının, kendi kurumlarındaki rüşvet haberleri ve kurumun itibarının giderek bozulmasından olumsuz etkilenmeleri (Ankete göre, memurların %77'si tapudaki rüşvet haberlerinden olumsuz etkilenmiş halde), ikincisi, bu kurumda çalışan memurların çoğunluğuna vatandaşlarca rüşvet teklif edilmiş olmasıdır (Buna göre, tapu çalışanlarının %41'ine 10'dan fazla, %38'ine 5'ten fazla, %21'ine ise 1 kez rüşvet teklif edilmiştir. Üstelik bu rüşvet teklif-

lerinin %48'i, usulsüz bir işin görülmesi için yapılmıştır. Ankete katılanların %39'una rutin bir işlemi yapmaları için bile rüşvet teklif edilmiş olması da, anketin bir diğer çarpıcı bulgusudur). Asıl çalışma sahalarının, çalışanları etik dışı davranışlara iten veya böylesi bir ortama zemin hazırlayan şartların araştırmaya muhtaç olmasıdır.

### 3.2. Bulguların Değerlendirilmesi

Köklü bir kurumun çalışanlarının nasıl etkisizleştirildiği elde edilen verilerden anlaşılmaktadır. Dünya üzerinde derin tarihi köklere sahip bir milletin en mühim kurumlarından olan TKGM bünyesindeki tapu çalışanlarında unutulmuşluk ve değersizlik (Tablo 4. 23) hissiyatının varlığı; araştırmadaki en önemli bulgulardandır.

Araştırma neticesinde elde edilen bulgular ile MK 1007. maddesinin tapu çalışanları üzerindeki olumsuz etkileri ve gelecek endişesini önlemeye yönelik çözüm önerileri şu şekilde sıralanabilir:

Araştırmada elde edilen önemli bir bulgu, çalışanların büyük çoğunluğunun, MK'nın 1007. maddesinin geleceklerini ipotek altına aldığına düşünmesi (%82.2), MK'nın 1007. maddesini ilk öğrendiklerinde kurum değiştirme arzuları (%78.2) ve bundan dolayı imkânları olsa kurum değiştirme taleplerinin yüksekliği (%86.1) çok önemli bulgulardandır. Özellikle yapılan işlemlerdeki MK 1007. maddede sorumluluğunun en fazla 10 yıl ile sınırlandırılmaları yönündeki beyanları (%88.1) bu meselenin ne kadar acil olduğuna işarettir. Her ne kadar bu tezin hazırlanması sırasında TBMM görüşülerek çıkan Torba Yasası'nda sorumluluğun 10 yıla indirilmesi çalışan açısından bir kazanç olsa da, çalışma şartlarının zorluğu, yüksek riske karşılık düşük ücret vb. gerçekler, değişmemektedir.

Yine tapu çalışanlarının en büyük sorunlarından birisi de özlük haklarındaki dengesizliktir. Yoğun ve yüksek risk nispetine göre en düşük maaşla kamu hizmeti ifa etmeleri,

çalışmalarını çok olumsuz etkilemesi (%88.1), buna karşılık tapu çalışanlarının aldıkları maaşlarını da son kuruşuna kadar hak ettiklerini düşünmeleri (%97.03) esas itibariyle bu çalışmanın en önemli bulgularındandır.

Müşteri (vatandaş) zihninde döner sermayeden pay aldığı düşünülen; ancak hiçbir zaman tapu çalışanına dönmeyen döner sermayeden pay almak da çalışana ayrı bir şevk ve itici güç olacağı (81.2), sigorta şirketlerinin tapu çalışanlarını sigorta yapmalarını (%87.2), tapu çalışanlarını rencide ettiği gözlemlenmektedir. Aslında bu araştırmada en dikkat çekici ve üzerinde düşünülmesi icap eden konu, tapu çalışanlarının evlilik ile ilgili görüşleridir. Kendilerinin veya çocuklarını tapu çalışanları ile evlendirmek *isteme-meleri* (%80.2) tapu çalışanların açısından çok ağır bir bulgudur. Tapu müdürlüklerinde maddi bir karşılık olmadan müdür vekilliği yapılmasına, çalışanların sorumluluğunun karşılığını *almadan* müdür vekilliği görevini üstlenmek istememeleri (%81.2) ve yine başka kurumların yaptıkları hataları tapu çalışanlarının üstlenmesi (noter gibi) ayrı bir sıkıntı ve sorumluluk (%92.1) kaynağıdır.

Resmi verilere göre kurumdan ayrılmaların azalması; esas itibariyle muvafakat verilmemesi, kurumlar arası geçişlerin zorluğu vb. sebeplerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Çünkü, araştırmadaki donelerden bu netice çıkmaktadır. İktidar mevkidekilerin muhtelif sebeplerle tapu çalışanlarına *farklı* bakmaları; astları baskı altına almaktadır. Bu sorunu daha da derinleştirmektedir. Zaman zaman sorumluluk makamındakilerin, tapu çalışanlarının ücretlerini hak etmediği yönündeki meclis konuşmalarının basına yansması işlem yapan personelin özlük hakları cihetinden açmazla sürüklemektedir. Ayrıca, kırıcı bir söylem olduğu da dikkatlerden kaçmamaktadır.

Tapu müdürlüklerinde çalışanların MK 1007. maddesine ilişkin bakış açılarından elde edilen bulgular, şöyle sıralanabilir:

- Kurumda çalışanların tamamına yakını Medeni Kanunun (MK) 1007. maddesinden haberdar (%95) olduğu görülmektedir. Bu da eğitimlerde, işlem yapan tapu personeline işlerin ne kadar ciddi olduğuna yönelik bir durumun varlığı öğretilmektedir.

- MK'nın 1007. maddesini ilk öğrendiklerinde tapu çalışanlarının yaklaşık dörtte üçü (%70.3) kurumda bir geleceklerinin olmadığını düşünmüşlerdir. İlgili maddenin çalışan üzerindeki etkisi son derece olumsuzdur. Bunun akabinde araştırmaya katılanların yaklaşık %82.2'nin istikballerinin ipotek altında oldukları fikri, çalışanların ruh hallerini yansıtmaya açısından önemlidir. Bundan mütevellit tapu çalışanlarının redd-i miras yapmayı düşünmeleri kaçınılmaz olarak karşımıza çıkmaktadır.

- MK'nın 1007. maddesine göre cezalandırılanları öğrenen tapu çalışanı tabii olarak çalışma esnasında bunun endişesini taşımaktadır. MK'nın 1007. maddesinin cezasına maruz kalanların azlığı da belki de olumlu sayılabilecek bir durum gibi gözükmektedir. Ancak, bunun bile stresin artmasına, motivasyonun ise eksilmesine sebep olduğu düşünülmektedir.

- Tapu çalışanlarının ekserisi, MK'nın 1007. maddesinin zaman aşımı olup olmadığı hakkında bilgi sahibidir. Ancak, azımsanmayacak tapu çalışanının zaman aşımından haberdar olmaması, dikkat çekici bulunmuştur (%35.7).

- Kurum içi eğitimlerde ilk öğretilen kanun maddesinin MK'nın 1007. maddesi olduğu (%48), bunu 657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu (%27), Tapu Kanunu (%23) ve Miras Hukuku (%3) izlemektedir.

- Bu çalışmadaki en önemli bulgulardan biri de tapu çalışanlarının MK'nın 1007. maddesini ilk öğrendiklerindeki ruh halleridir. Buna göre ilgili maddeyi ilk öğrendiklerinde tapuda çalışanların %78.2'si kurum değiştirmeyi düşünmüştür. Elleri imkânları olsaydı yaklaşık %86.1'i başka kuruma geçmek arzuları ise çok önemli bir bulgudur. Bununla

alakalı TKGM'nin bir takım iyileştirme çabası içinde olduğu bilinmektedir. Ancak Haziran-2014 yılında tapu çalışanlarının çoğunluğun kurumda kalmama isteği üzerinde ciddiyetle durulması gereken bir husus olduğu görülmektedir. Bu hal doğrudan MK 1007. maddesiyle bağlantılı görünse de kurumun iş yoğunluğu ve bunun karşılığın olmamasının da etkisinin olduğu düşünülmektedir.

- MK'nın 1007. maddesinin kör düğüm olmasının esas sebebi, zaman aşımına tabi olmamasıdır. Yeni bir takım zaman aşımı süreleriyle ilgili çalışmalar mevcut olsa da bunun çok da yeterli olmadığı görülmektedir. Tapu çalışanlarına göre zaman aşımının mümkün ise tamamen kaldırılması veyahut 5 (beş) yıl olması gerektiğini, ancak sorularda 10 yıl bölümünün olması sebebiyle çalışanlarının %88.1'i zaman aşımı süresinin en fazla 10 yıl ile sınırlandırılmasını düşünmektedirler.

- Zaman aşımı süresinin mevcut haliyle tapu çalışanını baskı altına olarak gelecek endişesine sevk ettiği; dolayısıyla sabah ilk defa işlem geldiğinde tapu çalışanın MK 1007. maddesinin etkisini hissetmesi kadar tabii bir şeyin olmadığı müşahede edilmektedir.

- Tapu çalışanlarının muhtarlık olduğu, yüksek riske rağmen düşük ücretin mevcudiyeti olumsuzlukların başında; hatta ilk sırada gelmektedir. Yaklaşık %95 tapu çalışanı bu durumdan şikâyetçidir. Yüzde yüze yakınının aldıkları maaşı hakke ettiklerini düşünmeleri de bunun sonucudur. Dolayısıyla yaptıkları işlemlerden döner sermayeden pay almaları, gelecek endişelerini olumlu etkileyeceği aşikârdır. Sigorta şirketlerinin tapu çalışanlarını sigorta yapmaması menfi motivasyona sevk edeceği de ortadadır. Bu sebepler yüzünden tapu çalışanları kendilerini "değersiz" ve "unutulmuşluk" psikolojisinde görmeleri normal bir davranış tarzıdır.

- MK'nın 1007. maddesinin tapu çalışanının geleceğini olumsuz etkilemesine bağlı olarak kendilerinin veya çocuklarının tapu çalışanları ile evlendirmek istememeleri

üzerinde titizlikle durulması gereken bir bulgudur. Yaklaşık %80.2 gibi çok yüksek oranda bir çalışanın böylesine ciddi bir karara varması, tapu çalışanlarının psikolojik hallerinin incelenmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

- Tapu kurumlarında olağan toplantıların yapılmaması ya da olağan toplantı yapıldığını hatırlamayanların nispeti yaklaşık %36'dır. Bu durum moral ve motivasyonu olumsuz etkileyen bulgulardan biridir. Yapılan toplantıların çoğunun zaruretten olduğu da unutulmamalıdır. Bundan dolayı tapu çalışanları karşılaştıkları işlem ile ilgili sorunları kendi başlarına çözmeye eğiliminde olmaları hata oranını artırmaktadır. Bunun temelinde araştırma yapmama gelmektedir. Araştırma yapanların yüzdesine bakıldığında (%9.9) bunu görmek mümkündür. Hatta 2013 tarihli TST'yi okumayanların oranın yarı yarıya olması da bunun bir göstergesidir. Okumamanın, araştırmamanın sebepleri de ayrıca araştırılmalıdır.

- Her ne kadar TKGM, Türkiye genelinde tapu müdürlüklerinde iyileştirme çabası içerisinde olsa da bu çalışmanın yapıldığı bölge de bile çok olumsuz fiziki şartlar altında çalışan tapu müdürlüklerinin mevcudiyeti çalışanlar açısından eksi bir haldir. Tapu çalışanlarının büyük bir kısmı fizikî şartları olumsuz bulmaktadır.

- Tapu müdürlüklerindeki imza sorumluluğunun karşılıksız olması, yani müdüre vekalet eden memurun karşılığını alamaması; buna mukabil imza mesuliyetinin fazlalığı tapu çalışanlarını vekâlet etme isteklerinden uzaklaştırmaktadır (%82.2).

- Özellikle tapu çalışanlarının maruz kaldığı en büyük sıkıntı ve stres kaynağı vatandaş baskısı (%99.9, sadece bir kişi fikir beyan etmemiş) ve bunlardan meydana gelen üst baskılardır. Birçok vatandaşın, rüşvet alındığını, işlemin nasıl yapıldığını bildiği vb. imaları, çalışanlar üzerinde önemli bir olumsuzluk kaynağıdır. Buna bir de üst çevrelerin baskıları (%82) ve bu baskıların işlemlerdeki öncelik

etkisi (%78.2) tapu çalışanlarında ayrı baskı unsuru olarak ortaya çıkmaktadır. Buna emlakçı baskısı da ilave edilmesi gereken önemli bulgulardandır.

- Son olarak önemli bir bulgu ise, başka kurumların sorumluluğunun tapu müdürlüklerine yüklemesi meselesidir. Bunlar, mühim bir baskı ve endişe kaynağıdır. Meselâ, noterlerin verdikleri hatalı vekâletnameden tapu çalışanlarının sorumlu olması, çalışanları çok fazla olumsuz yönde etkilemektedir (%97). Bunun sonucunda yeni TST'ndeki açık hükme rağmen hâlâ teyit alma ihtiyacının hissedilmesi de endişe ve korkunun (%82) hakim olduğunu göstermektedir.

### 3.3. Çözüm Önerileri

Bu çalışmanın ana gayesi, tapu hizmeti verenlerin üzerinde MK'nın 1007. Maddesinin etkisini tespit ederek, bu meselelerin çözümü için sorunun kaynağından birisi olarak somut ve uygulanabilir öneriler oluşturmaktır. Önerilere geçmeden önce, çözümle irtibatlı bazı değerlendirmelerde bulunmakta fayda ummaktayız.

Malum olduğu üzere çalışma şartlarını etkileyen birçok faktör vardır. Bu faktörlerin etkisi çalışan üzerindeki stresin de derecesini belirlemektedir. İş denilen kavram faaliyet olarak düşünüldüğünde günümüz insanının hayatında çok önemli yer tutmaktadır. Dolayısıyla insanlar vakitlerinin oldukça büyük bir kısmını işte veya iş ile ilgili etkinliklerini düşünerek geçirmektedirler (Ertekin, 2006: 35). İş yoğunluğundan doğan iş stresi de hususi hayat üzerinde çok mühim rol oynadığı da muhakkaktır. İş stresi, psikolojik, fizyolojik ve örgütlü davranış yönünden önem arz etmektedir. Steers'e göre stres, çalışanlar özellikle yöneticiler üzerinde fizyolojik ve psikolojik tahribata sebep olabildiğinden çalışanları sağlık açısından sıkıntılara sokmakta, teşkilât açısından başarısızlığa sürüklemektedir (Nakl.: Ertekin, 2006: 35).

Stresli bir iş ortamında çalışanların bedenî ve ruhî açıdan tehdit edilmesi ve zorlanması stresin çıkış hali olduğu bilindiğine göre, bu tehdit ve zorlamalar karşısında çalışanların kendini muhafaza insiyaki (içgüdü) ile hareket etmek istemesi tepki zincirini de beraberinde getirmektedir. "Savaş veya kaç" diye isimlendirilen (Baltaş ve Baltaş, 2010) bir hareketin meydana gelmesi çalışma vasatının olumsuzlukları ile doğru orantılıdır. Çalışan, kışkırtıcı ve tehlikeli çalışma ortamına cevabı, ya mücadele ile olur; ya da imkânını bulduğunda kaçarak.

Tapu müdürlüklerindeki çalışma ortamlarına bakıldığından MK 1007. Maddesinin baş aktör olduğu bir durumda tapu çalışanlarının nasıl bir stresle mücadele ettiklerine şahit olunacaktır. İlgili maddeden doğan stresli ortamın çalışanların ruh hallerini, fi-zikî açıdan uğradıkları tahribatı ve neticede de çok mücadele edilmesine karşın istenilen başarının yakalanamaması tapu çalışanına "mücadele etme, kaç" duygusunu hakim kılmaktadır.

Bu çalışmada tapu çalışanlarının ruhî yönden nasıl bir yapıya sahip oldukları ortaya konulmaya çalışılmıştır. Dikkat edildiğinde evlilik, maaş ve zaman aşımının olmaması gibi strese sebep teşkil eden soruların cevapları çok derinliklidir. Buna, iş ortamının sevk ve idare edicilerinin maneviyat bozucu tavırlarının mevcudiyeti, çok yoğun iş temposuyla çalışanların gelecek endişelerini artırmasından daha tabi ne olabilir ki? Müşteri odaklı bir anlayışın neo-liberal yönetim örneğini kamu hizmeti vermekte olan çok önemli bir müesseseye katkısının olacağını düşünmek; haksızlıktır. Eğitimlerde verilen ve vericilerin kendilerinin de inanmadıkları müşteri odaklı hizmet anlayışının sürdürülebilirliği zor görünmektedir. Halbuki müşteri memnuniyeti çalışan memnuniyeti ile birebir irtibatlıdır.

TKGM'nin, tapu çalışanının iş yükünü azaltıcı ve strese sebep olan sorunlarının temeline inme gayretinde olduğu bilinmektedir. Ancak, bu çabaların sonuç verebilmesi çalışan



merkezli bir bakış açısıyla mümkündür. Memnuniyetin, memnuniyeti getireceği ilkesi gereği çalışmaların sürdürülmesinde fayda mülâhaza addedilmektedir. Bu genel açıklamalar çerçevesinde, daha önce sunulan alan araştırmasının bulguları da dikkate alınarak, MK'nın 1007. maddesinin tapu çalışanları üzerindeki etkisi ve gelecek endişesini müspet yönde etkileyecek bazı tavsiyeler, kısaca özetlenecektir.

Öncelikli olarak yapılması gereken MK'nın 1007. maddesinin etkisi asgariye indirilmelidir. Bu konuyla alakalı çalışmalar mevcuttur. Mer'i mevzuata göre tapu çalışanın torunlarını bile ipotek altına alan kanun maddesinin tadiline acilen ihtiyaç olduğu ortadadır. TBMM'de görüşülüp Torba Kanunu'nda yasalaşan zaman aşımı süresinin 10 yıl ile sınırlandırılması olumlu bir gelişme olmakla birlikte yetersiz olduğu bir vakıdır. Köklü bir çözüm bulunacak ise, bu zamanın beş yıl ile sınırlandırılması; hatta mümkün ise kaldırılması acilen alınması gereken tedbirlerden birisidir. Eğer ortada çalışandan kaynaklanan bir suiistimal var ise bununla alakalı kanunlarımız açıktır. Bu tür yolsuzluğun üzerine gidilerek gerekli ceza-i müeyyide, işlemi yapana rücu ettirilerek mesele hal edilecektir.

Tapu çalışanlarının kurumlarına bağlılıklarını pekiştirecek maddi ve manevi tedbirlerin alınması elzemdir. Bu maddeyi ilk duyduğunda kurum değiştirmeyi aklına koyan bir kişinin fikrinin olumlu yönde değişmesi, ilgili maddenin çalışan lehine tadil edilmesiyle mümkündür. Ancak, sadece MK'nın 1007. maddesindeki kısmi tadilat, yoğun iş temposuyla çalışanlara özlük haklarında iyileştirme olarak yansımaz ise çok da etkili olacağı şüphelidir. Dolayısıyla tapu çalışanlarının özlük hakları mutlaka iyileştirilmelidir. Yüksek risk düşük ücret, modern köle anlayışına tekabül etme tehlikesi göstereceğinden; bu hususun mutlaka düzeltilmeye ihtiyacı vardır. En çok para kazandıran bir kurumun personeline döner sermayeden tek kuruşun bile dönmemesi "*savaşma; kaç*" düşüncesini hâkim

kılacaktır. İşlem başı alınan döner sermayeden tapu çalışanına verilecek küçük bir payın moral ve motivasyonunu nasıl etkileyeceği, stresin nasıl eksi yönde eğilim göstereceği görülecektir. Ama, asıl mühim nokta ise tapu hizmetlerinin teknik meslek sınıfına dahil edilmesi hususudur.

Tapu çalışanlarının şevkini artıracak temel etki, çalışanların kurumlarını sahiplenmesini temin edilme meselesidir. Bu bağı güçlendirecek, sahipsizlik duygularını izale edecek iletişimsizlik sorunu halledilmelidir. Çalışanların sorunlarını çözümüne yönelik niyet ve hareketlerin varlığı öncelikle yapılması gerekenlerdendir. Bundan kastın ivedilikle âdil bir ücretlendirme sisteminin tesisidir. Çok yoğun ve stresli ortamda çalışmanın karşılığı itilmiş ve sahipsiz bir memur anlayışına yol açan sebeplerin ortadan kaldırılması acil çözüm bekleyen sorunlardandır. Eşit işe eşit ücret prensibince tapu çalışanına verdiği emek ve üstlendiği sorumluluğa göre maaş sistemine geçilmelidir. Daha az iş yoğunluğu ve riski olan diğer kurumlar arası maaş dengesizliği giderilmelidir. Tapu çalışanları sıradan memur değil, meslek grubu sınıfına dahil edilerek maaş dengelenmesi sağlanmalıdır. Buna ilaveten en çok gelir teminin eden kurumunun çalışanlarına döner sermayeden pay dağıtılması da ehemmiyet arz etmektedir.

Tapu çalışanına aidiyet hissinin verilmesi zaruridir. Bu da personele sahip çıkmakla mümkündür. Bir insanın, iyi ve kötü gününde yanında olmayan bir kuruma bakış açısıyla, tam tersi bir durum sergileyen bir kuruma bakış açısının aynı olmayacağı aşikârdır. Düğününden habersiz, ölümünde teselli bulamayan bir tapu çalışanında -haklı olarak- ne zaman sahip çıkılacağı duygusu hakim olacaktır. Bunun için çalışma ortamlarının iyileştirilmesi, sosyal hakların düzeltilmesi gibi tedbirlerin alınarak; bu kapsamda başarılı personeli ödüllendirme gibi çalışmaların yapılması mümkündür. Yine, çalışanların özel günlerinin hatırlanması, izin gibi uygulamaların yapılması



aidiyet hissini kuvvetlendirecektir. Şurası bir hakikattir ki, sahip çıkılan bir tapu çalışanının kendi kurumunu sahiplenmesi kadar doğal bir şey olamaz. Şimdiye kadar MK'nın 1007. maddesinden mağdur olanlara sahip çıkılmadığı ortadadır.

Öncelikle maddi konularla birlikte tapu çalışanları mutlaka sigortalanmalıdır. Bir fon oluşturularak gayri ihtiyari yapılan hatalardan dolayı cebinden para ödemek zorunda kalanların başka yollara tevessülü önlenmelidir. Nasıl ki birçok kurumda vezne tazminatı var ise tapu çalışanına da işlem tazminatı adım altında günlük yapılan hataları izale edici aylık ödemeler yapılmalıdır.

Tapu kurumları işlem riski açısından yüksek müesseseler oldukları için stresi tetikleyen ortamın varlığı da o kadar fazladır. Bundan doğabilecek zararları azaltmanın en iyi yolu personelin çalışma şevkini artıracak tedbirlerin alınmasıdır. Bu çok zor bir konu değildir. Bu iş, tapu çalışanların amirlerine düşmektedir. Sabah geldiklerinde "öteleyici" bir davranış değil; "kazandırıcı" bir tutum sergilenmelidir. Bu da basit cümleciklerle mümkündür. Ancak görünen o ki sirke satan bir amir tipinin varlığı daha işlem yapmaya başlamadan kışkırtıcı ortamın varlığına delâlettir. Bu husus tespit edilirken "olağan" toplantıların ne sıklıkta yapıldığına bakmak yeterli olacaktır. Kaç tane tapu müdürlüğünde mutad/olağan personel toplantısı yapıldığı (ayda bir veya hiç hatırlamadığını beyan edenlerin oranı yaklaşık %86,2'dir) araştırma sonuçlarından anlaşılabilir. Tapu müdürlüklerinde tespit edilecek bir günde haftalık mutlaka -beş dakika bile olsa- personel ile değerlendirme toplantısı yapılmalıdır (Çok büyük müdürlüklerinde bölünerek yapılabilir). Bu hususun çok önemli oluşu düşünülmektedir. Tapu müdürlüklerinde toplantı genellikle sonuç odaklıdır. Yani ortada sorun olduğunda sorunu tartışmak değil; sorunu "niye yapıldığını" ifade etmeye yönelik tertip edilen konuşma ortamları vardır. Bu, çare değildir. Neticede Tapu

Müdürlüklerinde personeli sahiplenici toplantıların yapılması elzemdir. Burada belirtilmesi gereken diğer bir hususun da vatandaş baskısı ve üst kademe baskısıdır. Bu meselenin, amirler tarafından tapu çalışanına yansıtılmadan çözme gayreti içinde olunması, esastır. Bu noktada vatandaş ve üst baskıya göğüs ger(e)meyen amir, topu taca bile atmadan doğrudan memura yüklemesi; işin içinden çıkmaz hal almasına zemin hazırlamış olmaktadır. Aslında, amirin bu tür baskılara engel olarak çalışanın yanında yer alması gerekir iken; bu husustaki (istisnalar genel kurala aykırılık teşkil etmez) sıkıntıların varlığı da göz ardı edilmemelidir. Ortada hukuksuz bir durum var ise çözmek ilgili amirlere düşmektedir. Tapu müdürlüklerindeki göstermelik eğitimlerin gerçek manada eğitime dönüştürülmesi gerekmektedir. Tapu müdürlükleri uygulama makamıdır. Böylesi bir durum da, mevzuatın çok değişkenli olmasına sebep teşkil etmektedir. Değişkeni çok bir kurumda personelin niteliği de önemlidir. İşlem yoğunluğu vb. sebeplerden dolayı TST bile gerçek manada çalışanlar tarafından ya okunmamış veyahut da üstün körü geçilmiştir. Gerçekte, TST, TKGM'nin anayasasıdır. İşlemler, buna göre yön aldığından eğitimlerin ne kadar mühim olduğu ortadadır. Dolayısıyla tapuda işlem yapan personelin donanımlı olması kaçınılmazdır. Bunun için kurum içi eğitimlerin yapılması zorunluluktur. Bu da olağan toplantıların yapılmasıyla mümkündür. Bu hususa çok önem verilmesi gerekliliği araştırma sonuçlarından çıkmaktadır. Verilmez ise, tapu müdürlüklerinde "usta-çırak ilişkisinde ustanın her bildiği doğrudur" ilkesinden yola çıkılarak yapılan işlemlerde hata oranının çok yüksek olacaktır. Bu hususun halledilmesi, kurum amirlerinin teşvik ve tertibiyle yapılan eğitimli motivasyonlu toplantılarla mümkündür.

Diğer bir husus ise noterlerin verdikleri hatalı vekâletnamelerden tapu müdürlüklerinin sorumlu olması meselesidir. Yine buna benzer kurumların hatalı evrak düzenlemeleri

tapu çalışanlarını mesuliyet altına sokmaktadır. Bu gibi kurumların hatalı belge tertip etmelerinin önüne geçilmeli; özellikle hatalı evrak sorumluluğu düzenleyene ait olmalıdır. En son uygulayıcı makamın tapu olması, hazırlayıcıları sorumluluktan kurtarmamalıdır.

2013 tarihli TST 88. maddesi şu şekildedir: "Madde 88 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, mahkemeler, icra müdürlükleri, bankalar ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen aynı veya kişisel hakkı sona erdirecek nitelikteki belgeler, tapu işlemi için elden ibraz edilemez. Bu belgeler 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre müdürlüklere tebliğ edilir.(2) Birinci fıkra gereğince, tapu işlemlerine yönelik düzenlenen belgelerde silinti, kazıntı ve çıkıntı yapılamaz."

Tapu müdürlüklerine gelen terkin müzekkereleri "7201 sayılı Kanun hükümlerine göre müdürlüklere tebliğ edilir" hükmüne göre işlem görmektedir. Dolayısıyla ilgili kuruma güvenerek telefon vb. ile teyit alma ihtiyacına gerek kalmadan terkinin yapılabilmesi gerekmektedir. Ancak, tapu çalışanlarına yönelttiğimiz "Zimmet veya resmi mektupla gelen terkin müzekkereleri için ilgili kurumdan teyit alma ihtiyacı hissediyor musunuz?" sorusuna %81.2 gibi yüksek oranda ilgili kurumdan teyit alma ihtiyacının hissedilmesi cevabının verilmesi, tapu çalışanına göre ilgili TST, maddesinin meseleyi çözmediği görülmektedir. Neden çözmediğini, ilgili kurumların bu belgeleri gönderirken özensiz bir tutum sergilemesinden kaynaklanmaktadır. Meselâ, bazı icra müdürlüklerinde hâlâ avukatların sekreterlerine posta yaptırması bunda etkili olduğu düşünülmektedir. Bu hususlarda ilgili kurumların hassasiyetlerinin gözden geçirmesi lazımdır. TKGM, bu tür kuruluşlarla devamlı işbirliği içinde kalarak; sorunları çözme iradelerini sergilemeleri gerekmektedir.

Son olarak MK 1007. maddesinin tapu çalışanları üzerindeki etkisi ve gelecek endişesi ile alakalı emlakçı veya aracı baskısının çalış-

şanlar üzerindeki etkilerine temas etmekte fayda vardır. Bu konu hâlâ çözülememiştir. Dolayısıyla emlakçılık mesleği ya da emlak danışmanlığı belirli kıstaslara göre yeniden düzenlenmelidir. Takipçilik adı altında yürütülen emlakçılık, mutlaka disipline edilerek kayıt altına alınması gereken bir sorundur. Tapu çalışanlarını en çok strese sokan sorunların başında gelen emlakçılık adı altında yürütülen takipçilik mesleği Emlak Müşavirliği adıyla kayıt altına alınarak kayıt dışılığın önüne geçilmelidir. Böylece emlakçılık mesleğine güven de sağlanır. Bu nokta-da TBMM'nin bu hususla alâkalı çalışması mutlaka bir neticeye bağlanmalıdır. Yani Emlak Danışmanlığı Kanunu bir an önce çıkarılmalıdır. Böylece hem kayıt dışılığın önüne geçilmiş olunur hem de en çok şikâyet konusu olan emlakçılığa yönelik eleştiriler azalmış olur.

Bunun için "Tapu müdürlüklerinde iş yükünü azaltma ve tapu hizmetlerinde sorumluluğu paylaşmanın etkili yöntemlerinden birisi, tapu hizmetlerinde aracılık müessesesini resmîleştirerek, yeminli mali müşavirlik uygulamasına benzer, yeminli emlak müşavirliği sisteminin kurulması olabilir. Yeminli emlak müşavirleri, her türlü tapu bilgilerini sağlamada vatandaşa yardımcı olmanın yanı sıra, tapu işlemlerinin bir kısmını da üstlenebilir. Böylece, işlem anında yeminli emlak müşaviri de bulunacağı için, sahtecilik durumunda emlak müşaviri de sorumlu tutulabilir. TAKBİS ve diğer bilgi sistemlerinde yeminli emlak müşavirlerinin kullanımı için uç verilmesi gibi tedbirlerle bu sistemin işlemesi sağlanabilir" (Ateş vd., 2009: 92).

Böylece tapu çalışanlarının korkulu rüyası ve müşteri baskısının temelinde yatan "iş emlakçı ile hal olur" stresi kalkmış olur. Ancak 2009 tarihinden bugüne herhangi bir gelişmenin olmaması kaygı vericidir. Beş yıldır bir arpa boyu yolun alınmaması, emlakçılık ve araçların 2007 tarihli bir genelge ile işlem tabibine devam etmesi, bundan sonraki zamanda tapu çalışanlarına yönelik olumlu mevzuatın çıkacağına dair ümit ışığı vermemektedir. Bu, ayrı bir stres konusudur.

**Not:**Makale, Süleyman Demirel Üniversitesi İşletme Fakültesi Yönetim ve Organizasyon Anabilimdalı yüksek lisans tezidir. Tezdeki saha çalışması için yapılan anketler Haziran-2014 yılına ait olup 5 Ocak 2015 tarihi itibariyle tez savunması yapıp, kabul edilmiştir. Tez danışmanı Prof Dr. Ramazan Erdem'dir.

## Kaynakça

### Kitaplar

- AKİPEK, J. G.**, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), 2. Baskı, Ankara, 1972.
- ALBAYRAK, S. A.**, Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikler, Asil Yayıncılık, Ankara, 2009.
- ALTUNIŞIK, R. vd.**, Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri: SPSS Uygulamaları, Sakarya Yay., Sakarya, 2010.
- BALTAŞ, Z. ve Baltaş, A.**, Stres ve Başa Çıkma Yolları, Remzi Kitabevi, İstanbul, 2010.
- DRUCKER, P.**, ( Ed.: F., Maciarielle), J. A., (Terc.:Murat Çetinbaş) Gün Gün Drucker, MESS Yayınları, İstanbul, 2005.
- DRUCKER, P. F.**, (Terc.: Belkıs Çorakçı), Kapitalist Ötesi Toplum, İnkılap Yay., İstanbul, 1994.
- DRUCKER, P. F.**, (Terc.: Fikret Üçcan), Gelecek İçin Yönetim, Türkiye İş Bankası Yay., İstanbul, 1995.
- EREN, E.**, Yönetim ve Organizasyon, Beta Yay., İstanbul, 2003.
- EROĞLU, F.**, Davranış Bilimleri, Beta Yay., İstanbul, 2010.
- ERTEKİN, Y.**, Stres ve Yönetim, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006.
- ESMER, G.**, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri, Olgaç Matbaası, Ankara, 1976.
- GÜRLEK, D.**, Karınca Huzura Varınca, Timaş Yayınları, İstanbul, 2006.
- KALAYCI, Ş.**, SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri, Asil Yayın Dağıtım, İstanbul, 2005.
- KARPUZLUOĞLU, E.**, Kurumsal, Yönetişimde Yönetim Kurulu, İSO Yay., İstanbul, 2010.
- KAN, İ.**, Biyoistatistik, Uludağ Üniversitesi, Basımevi, 3. Baskı, Bursa, 1998.
- KOÇER, T.**, İşletme Yöneticiliği, Beta yay., İstanbul, 2010.
- KURTULUŞ, K.** İşletmelerde Araştırma Yöntem Bilimi, İstanbul Üniv. İşletme FAK., Yayın No:210, İstanbul, 1989.
- MEZKİT, M.**, Muhafazakar Değişim, YFD Yay., Aydın, 2005.
- OĞUZMAN, M. K. ve Seliçi, Ö.**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2002.
- ÖNKAL, A.**, Resulullah'ın İslam'a Davet Metodu, Esra Yay., İstanbul, 1999.
- REİSOĞLU, S.**, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Basımevi, Cilt: 1, Ankara, 1980.
- REİSOĞLU, S.**, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), Beta Yay., İstanbul, 1993.
- ROWSHAN, A.**, (Terc.: Şahin Cüceloğlu), Stres Yönetimi, Sistem Yay., İstanbul, 2010.
- SAPANOĞLU, S.**, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Yetkin Yay., Ankara, 2012.
- STEİNBERG, S. S.**, Austern, D.T., (Terc.: Turgay Ergun) Hükümet, Ahlak ve Yöneticiler, Todaie Yayınları, Ankara, 1995.
- SİRMEN, L.**, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devlet'in Sorumluluğu, Ankara, 1975,
- TOPÇU, N.**, Yarınki Türkiye, Dergah Yay., İstanbul, 2011.
- VELİDEDEOĞLU, H. V. ve Esmer, G.**, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul, 2. Baskı, 1956.

## Makaleler

**AKGEYİK, T.**, "İnsan Kaynaklarının Bulunması ve Seçme Süreci" (Ed.: U. Olgun), İnsan Kaynakları Yönetimi, Ekin Yay., Bursa, 2011.

**BOWMAN, S. J.**, "Towards a Professional Ethos: From Regulatory to Reflective Codes", International Review of Administrative Sciences, Vol. 66, pp. 673-687, 2000.

**ÇINAR, G.**, ve Tunalıoğlu, R., Zeytin Yağı İşletmelerinin İki Fazlı Sistem Tercihleri ve Ödeme İsteklilikleri, Zeytincilik Araştırma İstasyonu Dergisi, 3 (1) : 36-43, 2012.

**ERDEM, R. vd.**, "Üniversite Öğrencilerinin Zaman Yönetimi Davranışları ve Bu Davranışların Akademik Başarı İle İlişkisi", Manas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 14, Sayfa 2005.

**ERDOĞAN, R. T.**, Yeni Türkiye Dergisi, "Yeni Türkiye Özel Sayısı, "Yeni Türkiye", Yıl:10, Sayı: 56, Ankara, Ocak-Şubat 2014.

**PERKS, K. J.** " Influences on Strategic Management Styles Among Fast Growth Medium Sized Firms in France and Germany", *Strategic Change*, (www.İnter-science. wiley.com),15: pp. 153, 2006.

**SERİNKAN, C.**, "İş Değerlemesi ve Ücret Yönetimi", (Ed.: U. Olgun), İnsan Kaynakları Yönetimi, Ekin Yay., Bursa, 2011.

**GUJARATI, D.N.**, Basic Econometrics. 3rd Edn., Mc Graw Hill Inc, New York USA. 570 pp. 1995.

## Rapor ve Diğer Kaynaklar

**ATEŞ, H. vd.**, TYEC Project, Türkiye'de Kamu Hizmetlerinde Yolsuzluğun Önlenme-

si İçin Etik Projesi " Tapu Hizmetlerinde Etik, Araştırması Araştırma Raporu" Araştırma No: 6, Mayıs-2009.

**ÖMERBAŞ, L. ve Çetintaş, S.**, Temyiz Mahkemesi Hukuk Genel Kurulu Emsal Kararları ve İçtihadı Birleştirme Kararları, Cilt: III, Sayı: 479, 1960.

**SİRMEN, L.**, Medeni Kanununun 917. Maddesine İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi, Yargıtay Kararları Dergisi, Cilt:3, Sayı:3, Mart 1977.

**Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü**, 2013 Yılı Performans Programı, [http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tkgmperformans\\_programi\\_tasari-2014.pdf](http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tkgmperformans_programi_tasari-2014.pdf)(20.09.2014/14.00)

**Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun** 20/1/1982 tarih, E. 1979/4-548, K. 1982/46 Sayılı Kararı, Yargıtay Kararları Dergisi, Cilt: 8, Sayı: 8, Ankara, Ağustos-1982.

**Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK)**, 03.07.1963 tarih ve E. 6/74, K. 50 sayılı kararı, Adalet Dergisi, Sayı: 3-4, 1964.

## İnternet

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/TAKBIS> >, (18.11.2014/14.16)

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/insankaynaklari> >, (18.11.2014/18.21)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)- 2011 İdari Faaliyet Raporu

TKGM Kamu Hizmeti Envanteri, (25.11.2010 tarih ve 6083 sayılı Kanun), <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/2011-idare-faaliyet-raporu>>.(25.05.2014/16:15)

TKGM Kamu Hizmetleri Standartları- <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/> >, (20.09.2014/ 18:00)

Acar, A. R. ve Deniz, D., Tapu Sicillerinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, [http://www.tkgm.gov.tr/tapu\\_sicilinin](http://www.tkgm.gov.tr/tapu_sicilinin)

[tutulmasında devletin-sorumlulugu](#)  
>, (22.09.2014/12:00).

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat/201401-sayili-tapu-mudurlukleri-akisi-ve-yetki-devri-konulu-genelge> >, (22.09.2014/10:01).

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/birim/lihkab./sites/default/files/icerik/ekleri/yetkilendirm-e-1.pdf> >, (22.09.2014/12:58)

Dörtgöz, Ö., “Personele Özgü Sorunlar”  
www.mülkiyet.com/, 16.02.2007/  
[www.tapu-kadastro.net/.../172-tapu-dairelerinde-hizmetin-daha-iyi-sunulabilmesi-icin-oeneriler-guersel-oecal-doertgoez](http://www.tapu-kadastro.net/.../172-tapu-dairelerinde-hizmetin-daha-iyi-sunulabilmesi-icin-oeneriler-guersel-oecal-doertgoez) >, (22.09.2014/13.45)

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/kamu-hizmet-standartlari>/sites/default/files/icerikekl-eri/

TKGM\_Kamu\_Hizmet\_Standartlari28082012.doc/22.09.2014/13.12

<http://www.memurlar.net/haber/332333/> >, (25.01.2013/16:58)

“Tapucuya Kız Vermek istemiyorlar”, Anadolu Ajansı, 23 Şubat 2104

<http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/hukuk-musavirligi-1007-Rucu-Kitapçığı-Ocak-2014:1>  
>,(28.11.2014/13:00)

## Diğer

Asbestle Çalışmalarda Sağlık Ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik, Resmî Gazete Sayı: 28539, Tarih: 25/01/2013.

Başbakanlık'ın Fazla Çalışma Konulu Genelgesi, Genelge No: 2014/5 Tarih:16/04/2014

Biyolojik Etkenlere Maruziyet Risklerinin Önlenmesi Hakkında Yönetmelik, Resmî Gazete Sayı: 28678, Tarih: 15/06/2013.

Borçlar Kanunu, Kanun No: 6098, Kabul Tarihi: 11/01/2011

Kadastro Kanunu, Kanun No: 3402, Kabul tarihi: 21/06/1987,

Medeni Kanunu, Kanun No: 4721, Kabul Tarihi: 22/11/2001,

Tapu Kanunu, Kanun No: 2644, Tarih: 22/12/1934.

Tapu Sicil Tüzüğü, No: 2013/5150, Kararının Tarihi: 22/7/2013, Dayandığı Kanunun Tarihi: 22/11/2001, No: 4721,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (Teşkilat Kanunu), Kanun No: 6083, Kabul Tarihi: 25/11/2010

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği, Resmî Gazete Sayısı: 28187, Tarih: 28.01.2012

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kanun No: 2709, Kabul Tarihi: 7/11/1982 (Değişik: 23/7/1995-4121/1 Md.)

**Ek-1: Medeni Kanunun 1007. Maddesi Kapsamında Rücu**(Kaynak: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/hukuk-musavirligi-2014>)**Medeni Kanunun 1007. Maddesi Kapsamında Rücu**

D.AÇILANLAR/ SORUMLULAR	RÜCUYA KONU İŞLEM	ZARARIN ÖDENME TARİHİ/MİKTARI	HAZİNE ZARARININ NEDENİ
012-97-2506 1-TKGM - (Mamak 2.Bölge TSM sorum- lular; ...)	30/11/1960 tarih ve 8792 yevmiye numaralı satış ve 01/10/1985 tarihli tashihsen tescil işlemleri	17/09/1998 tarihinde, 472.515.750 TL ve 04/11/1999 tarihinde 111.100.000 TL ödenmiştir.	Müdürlükçe yapılan satış işle- minde tapu kütüğünde gerekli işlemin yapılmaması, bilahare tashihsen tescil işleminin de hatalı yapılması
012-97-4904 2-Altındağ 2. Bölge TSM (Sorumlu; ...)	27/09/1988 tarih ve 2976/40 sayılı işlem	Tazminat borcu;müteselsil borç lu tarafından rücu davası açıl- mamıştır. 26/11/1997 tarihinde 35.000.000 TL ve 27/11/1997 tarihinde 7.157.000 TL ödenmiş- tir.	Yetkisiz vekalet nedeniyle ipotek tesis edilmesi
012-97-4206 3-Ceyhan TSM (So- rumlular; ...)	07/01/1992 tarih ve 1696 yevmiyeli işlem	10/09/1998 tarihinde, 165.000.000 TL ödenmiştir.	Tapu kaydında haciz şerhi bulunduğu halde satış işlemi yapılarak alacaklının zarara uğratılması
012-97-5110 4-TKGM'ne izafeten Maliye Hazinesi - (Karşıyaka 2.Bölge TSM sorumlular; ...)	23/05/1990 tarih ve 3092 yevmiyeli ilamın infazı işlemi	22/08/1997 tarihinde, 514.800.000 TL ödenmiştir.	İlamın hatalı olarak tapu kü- tüğünde terkin ve tescil edil- mesi
012-98-1304 5-Aksaray 1.Bölge TSM (Sorumlular; ...)	14/08/1979 - 3789 yevmiyeli satış işlemi	13/05/1998 tarihinde, 129.176.000 TL ödenmiştir.	Tapu kütüğünde yapılan satış işleminin tescilinin gösteril- memesi
012-99-2109 6-Maliye Hazinesi - (Mamak 2.Bölge TSM sorumlular;...)	13/01/1992 tarih ve 38 yevmiye numaralı imar uygulama işlemi	2001 yılında sorumlulardan rızaen tahsil edilmiştir.( 22.310.000 TL )	İhtiyati haciz ve ihtiyati tedbir kararlarının hatalı parseller işlenmesi
012-99-2306 7-Maliye Hazinesi (Küçükçekmece 1. Bölge TSM sorumlu- lar; ...)	Tapuda gerçek malik olmayandan satın alınma işlemi	13.12.2005 tarihinde 18.459,00 YTL ve 06/07/2006 tarihinde 3.916,00 YTL ödenmiştir.	Tapuda gerçek malik olmayan kişiden yer alan davacının uğradığı hak kaybı
012-99-3909 8-Maliye Hazinesi - (Silivri TSM sorum- lular; ...)	03/11/1976 tarih ve 4393 yevmiyeli intikalen tescil işlemi	15/12/1999 tarihinde Bütçe Dairesine intikal ettirilmiştir. (103.301.612.000 TL ve kanuni faizinin ödenmesi için)	Talebin hak sahibinden geldi- ğini araştırmadan hatalı işlem yapılması
012-99-4108 9-Maliye Hazinesi (Keçiören 1. Bölge TSM sorumlular; ...)	05/04/1969 tarih ve 1377 yevmiye numaralı resmi senedin tapuya tescili işlemi	31/12/2001 tarihinde ödendiği bildirilmekle birlikte ne kadar ödeme yapıldığı bildirilmemiş- tir. (Davacı dilekçesinde 10.500.000.000 TL istemiştir.)	Hisse tescilinin resmi senedine uygun olarak tapuya tescil edilmemesi



D.AÇILANLAR/ SORUMLULAR	RÜCUYA KONU İŞLEM	ZARARIN ÖDENME TARİHİ/MİKTARI	HAZİNE ZARARININ NEDENİ
012-00-303/012-01-101 <b>10-TKGM</b> ve Mustafa Y. - Sincan TSM sorumlular; ...)	10/02/1994 tarih ve 1406 yevmiyeli işlem	25/10/2002 tarihinde ödeme yazışmaları. (31.951.660.000 TL)	Sahte vekaletname ile yapılan satış işlemi
012-00-309 <b>11-Maliye</b> Hazinesi - (Çankaya 3.Bölge TSM sorumlular; ...)	21/07/1967 tarih ve 3388 yevmiyeli satış işlemi	1999 tarihinde 9.258.630.000 TL ödenmiştir.	Hatalı olarak yapılan satış işleminden sonra devredilen hissenin tapu kütüğünde çizilmemesi
012-00-1107 <b>12-TKGM</b> (Karatay TSM sorumlular; ...)	05/11/1976 tarih ve 14243 yevmiye, 15/12/1980 tarih ve 4492 yevmiye numaralı işlemler	30/04/2001 tarihinde 29.938.600.000 TL ödenmiştir.	Takyidatların hukuki kıymetini kaybetmiş kütük sayfalarına konulması
012-05-105 <b>13-Maliye</b> Hazinesi - (Gebze 2.Bölge TSM sorumlular; ...)	18/09/1989 tarih 4349 yevmiyeli işlem	19/04/2005 tarihinde 60.609,12 YTL ve 04/08/2005 tarihinde 8.823,00 YTL ödenmiştir.	Hisse tescilinin hatalı olarak yapılması
641-01-06-706 <b>14-Maliye</b> Hazinesi (Salihli 1. Bölge TSM sorumlular; ... tarih ve ... sayılı Ön İnceleme Raporunda bildirilmiştir.)	Taytan Köyü 413 parsel ile ilgili olarak davalı olmasına karşın davalı şerhinin kaydına işlenmemesi	01/03/2006 tarihinde ödenek gönderilmiştir.( 9.350.000.000 TL)	Parseller davalı olduğu halde bunların tapuya şerh edilmemesi
012-99-2109 <b>15-Maliye</b> Hazinesi - (Mamak 2.Bölge TSM sorumlular;...)	13/01/1992 tarih ve 38 yevmiye numaralı imar uygulama işlemi	2001 yılında sorumlulardan rızaen tahsil edilmiştir.( 22.310.000 TL )	İhtiyati haciz ve ihtiyati tedbir kararlarının hatalı parsellere işlenmesi
012-04-1403 <b>16-Yenimahalle</b> 3. Bölge TSM (Sorumlular; ...)	08/05/1992 tarih ve 759 yevmiyeli intikal işlemi	26/07/2004 tarihinde, 42.545.900.000 TL ödenmiştir.	İntikal işleminde kullanılan veraset belgesinin incelenmeden işlemde kullanılması
641-01-06-804 <b>17-Maliye</b> Hazinesi (Salihli 1. Bölge TSM ...)	Davalı tutanakların kesinleştirilmesi	Maliye Bakanlığınca ödenek 06/03/2006 tarihinde gönderilmiştir. (934.429.500 TL)	Davalı taşınmazların Salihli 1. Bölge TSM'ce tespitlerinin kesinleştirilmesi
012-04-3701 <b>18-TKGM</b> ve Adalet Bakanlığı (Gazipaşa TSM görevlileri sorumlu bulunmamış ise de, konu Maliye Bakanlığına intikal ettirilmiştir.)	27/03/1997 tarihli ve 364 sayılı işlem	12/04/2005 tarihinde, 1.795,92 YTL (İdaremiz payına düşen) ödenmiştir.	Bildirilen hatalı hissenin icraen satılması
641-01-09-4110 <b>19-Maliye</b> Hazinesi - (Şehitkamil TM sorumlular; ...)	13/11/1996 tarih ve 5146 yevmiyeli satış işlemi	Temmuz 2011 tarihinde 488.464.00 YTLnin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsili için Gaziantep Muhakemat Müdürlüğüne dosya iletilmiştir.)	Sahte vekaletname ile satış işlemi yapılması

D.AÇILANLAR/ SORUMLULAR	RÜCUYA KONU İŞLEM	ZARARIN ÖDENME TARİHİ/MİKTARI	HAZİNE ZARARININ NEDENİ
641-01-11-1408 <b>20-Maliye</b> Hazinesi (Reyhanlı TM so- rumlular; ...)	07/11/1995 tarih ve 1607 yevmiye numara- lı satış işlemi	Haziran 2011 tarihinde Rey- hanlı 1.İcra Müdürlüğünün 2011/45 sayılı dosyasına 32.100,33 TL ödenmiştir.	Satış işleminde eski malik ismi- nin terkin edilmemesi, yeni malik isminin tescil edilmemesi ve taşınmazın bu haliyle teda- vül görmüş olması
641-01-09-4301 <b>21-Maliye</b> hazinesi- (Çorlu TM sorumlu- lar; ...)	09/06/1998 tarih ve 3849 ve 19/06/1998 tarihli, 4139 yevmiye numaralı işlemler	23/12/2009 tarihinde 24.880 TL ödeme yapıldı.	Malikin lehine tesis edilen ipo- teğin tapu kaydından terkin edilmesi (Hatalı intikal ve ipo- tek işlemi)
641-01-09-4107 <b>22-Maliye</b> Hazinesi - (Çankaya 5.Bölge TM sorumlular; ...)	18/05/2001 tarih ve 4309, 4310 yevmiyeli işlemler	92.579,29 TL icra yoluyla tahsil edilmiştir.	Sahte kimlik ile satış işlemi yapılması
641-01-07-2410 <b>23-Maliye</b> Hazinesi- (Kırşehir TM sorum- lular; ...)	20/09/1999 tarihli, 3544 yevmiyeli ve 24/09/1999 tarihli, 3666 yevmiyeli satış işlemleri	22/11/2007 tarihinde 36.706,18 TL icra dosyasına yatırılmış- tır.	İlk satışın tapuya tescil edilme- den ikinci satış işleminin ya- pılması
641-01-09-1107 <b>24-Maliye</b> Hazinesi- (Antalya 1 TM so- rumlular; ...)	03/08/1995 tarih ve 4634 yevmiyeli işlem	22/01/2009 tarihinde, 66.242,91 TL ve 09/02/2009 tarihinde de 25.017,51 TL toplam 91.260,42 TL ödenmiş- tir.	Sahte nüfus cüzdanı ile satış işlemi yapılması
641-01-10-10510 <b>25-Maliye</b> Hazinesi- (Selçuklu 1.Bölge TM sorumlular; ...)	01/11/1994 tarih ve 4653 yevmiye numara- lı işlem	70.000 TL tazminat davası açılması neticesinde 26/01/2011 tarihinde Konya Muh.Müd.rücuen alacak davası açılması istenmiştir.	Sahte vekaletname ile satış işlemi yapılması
641-03-11-5609 <b>26-Çankaya 1.Bölge</b> TSM; İdareimiz görev- lilerinin sorumluluk- larının bulunmadığı	16/08/2005 tarih ve 13343 yevmiyeli sahte vekaletnameyle satış işlemi	28/12/2011 tarihinde 1.453.000 TL ödenmesi için Çankaya Malmüdürlüğüne bildirimde bulunuldu.	Sahte vekaletname ile satış işlemi yapılması
641-01-11-1405 <b>27-Reyhanlı Tapu</b> Müdürlüğü görevlile- rinin sorumlu olma- dıkları.	Sahte veraset ilamıyla yaptırılan işlem	80.767,56 TL Hatay 3.İcra Müd.2010/6171 sayılı dosya- sına ödendi.	Sahte veraset ilamıyla işlem yaptırılması
641-03-11-5810 <b>28- Edirne Tapu</b> Müdürlüğü (İdare- miz görevlilerinin kusurlu olmadıkları, işlemi gerçekleştiren E...A.'dan rucuen tahsil yoluna başlan- dığı)	30/12/2003 tarihli ve 5937 yevmiye numara- lı, 28/01/2004 tarihli ve 392 yevmiye numaralı sahte vekaletname ile yapılan satış işlemleri	2011 yılında, 76.577,54 TL Edirne 1.İcra Müd.2010/5393 sayılı dosyasına yatırılmıştır.	Sahte vekaletname ile satış işlemleri yapılması

D.AÇILANLAR /SORUMLULAR	RÜCUYA KONU İŞLEM	ZARARIN ÖDENME TARİHİ/MİKTARI	HAZİNE ZARARININ NEDENİ
641-01-11-3209 <b>29-Keçiören Tapu</b> Müdürlüğü (Maliye Bak.11/02/2011 tarihli, 6031 sayılı yazısıyla rücu davasından vazgeçilmiştir.)	Vakıf belirtmesinin terkinini	08/07/2011 tarihinde, 19.912,38 TL Ankara 19.İcra Müd.2010/6073 sayılı dosyasına yatırılmıştır.	Vakıf belirtmesinin terkinini karşılığında ödenen taviz bedelinin tahsiline yönelik dava açılması
641-01-10-11603 <b>30-Terme Tapu Müdürlüğü</b> (... mirasçılara karşı rücu tazminat davası açılmıştır.)	Taşınmaz üzerine Vakıflar Bankası lehine usulsüz ipotek tesis edilmesi.	Ekim 2010 tarihinde, 441.081,94 TL Samsun 2.İcra Müd.2010/3461 sayılı dosyasına yatırılmıştır.	Taşınmaz üzerine Vakıflar Bankası lehine kurulan ipoteğin usulsüz olması nedeniyle
641-03-12-405 <b>31- Malatya Tapu Müdürlüğü görevlileri</b>	Sahte vekaletname ile satış işlemi	Malatya Tapu Müd. tarafından 27/04/2012 tarihinde 20.222,08 TL ödenmiştir.	Sahte vekaletname ile 2 taşınmazın satılması sebebiyle Hazine Zararı oluşması
641-03-12-1506 <b>32- Gülnar Tapu Müdürlüğü görevlileri</b>	24.05.1973 t.satış işleminin zabıt defterine işlenerek münakalesinin yapılmaması nedeniyle çifte tapu kaydının oluşması	Silifke İcra Müd. 2012/864 dosyasına 11/05/2012 tarihinde 19.163,51 TL ödenmiştir.	24.05.1973 t.satış işleminin zabıt defterine işlenerek münakalesinin yapılmaması nedeniyle çifte tapu kaydının oluşması nedeniyle Hazine Zararı meydana gelmesi
641-03-12-2708 <b>33- Hatay 2.Bölge Tapu Müdürlüğü ve Hatay Belediyesi görevlileri</b>	30/03/2000 tarihli ve 1890 yevmiye numaralı satış işlemi alıcının eksik hisse almasına sebebiyet verilmesi	Hatay 2.İcra Müd. 2012/4205 dosyasına 149.098,57 TL ödenmiştir.	30/03/2000 tarihli ve 1890 yevmiye numaralı satış işlemi alıcının eksik hisse almasına sebebiyet verilmesi nedeniyle Hazine Zararı meydana gelmesi
641-03-12-3001 <b>34- Bakırköy Tapu Müdürlüğü görevlileri</b>	12/09/1975 t. 12696 yev. ve 25/06/2001 t. 6586 yev.satış işlemleri	Bakırköy 2.İcra Müd. 2010/17140 dosyasına 784.278,33 TL ödenmiştir.	İlk satış işlemi satıcının adının kütükten terkin edilmesi nedeniyle, eski malikin aynı hisseyi 2.defa satması nedeniyle Hazine Zararı meydana gelmesi
641-03-12-3007 <b>35- Eskişehir TM görevlileri</b> (Rücu d.açılmasından vazgeçilmiştir.)	Mükerrer tescil işlemi yapılması	Eskişehir 2.İcra Müd.2012/5252 24/07/2012 tarihinde 11.408,72 TL ödendi.	Mükerrer tescil edilen parselin iptal edilmesi sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-12-3809 <b>36- Konak Tapu Müdürlüğü görevlileri</b>	Sahte kimlik ve belge ile satış işlemi	İzmir 10.İcra Müd. 2012/4410, 29/06/2012 tarihinde 76.531 TL ödendi.	Sahte kimlik ve belge ile satış işlemi sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.

D.AÇILANLAR /SORUMLULAR	RÜCUYA KONUSU İŞLEM	ZARARIN ÖDENME TARİHİ/MİKTARI	HAZİNE ZARARININ NEDENİ
641-03-12-4805 37- Elazığ 2.Bölge Tapu Müdürlüğü görevlileri	08/03/2002 t. Ve 809 yevmiyeli intikal-satış işlemi yolsuz tescil yapılması	Elazığ 2.İcra Müd. 2012/807 numaralı dosyaya, 63.195,86 TL ödendi.	08/03/2002 t. Ve 809 yevmiyeli intikal-satış işlemi yolsuz tescil yapılması sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-307 38-Uşak Tapu Müdürlüğü görevlileri	Sahte belgeler ile satış işlemi	Uşak 1İcra Müd. 2012/4419 numaralı dosyaya, 70.838,32 TL ödendi.	Sahte veraset ilanı ve nüfus kayıtları ile yapılan satış nedeniyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-2507 39- Şahinbey Tapu Müdürlüğü görevlileri	İpotek işlemi tescil edilmeden taşınmazın satılması işlemi	01/08/2013 tarihinde 111.455,00 TL ödendi.	İpotek işlemi tescil edilmeden taşınmazın satılması işlemi sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-3205 40- Keçiören Tapu Müdürlüğü görevlilerinin sorumluluklarının bulunmadığı	22/09/2005 tarihli kat irtifakı kurulması ve satış yapılması	Ankara 23.İcra Müdürlüğüne 18/07/2013 tarihinde 39.201,00 TL ödendi.	22/09/2005 tarihli kat irtifakı kurulması ve satış yapılması sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-5004 41- Gaziemir Tapu Müdürlüğü görevlileri	18/07/1997 tarihli satış işlemi mükerrer tescil yapılması	Karşıyaka 2.İcra Müd. 2012/5873 dosyasına 08/11/2013 tarihinde 28.996,21 TL ödenmiştir.	18/07/1997 tarihli satış işlemi mükerrer tescil yapılması sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-5306 42- Çorum Tapu Müdürlüğü görevlileri	Sahte kimlikle satış ve zayıyından tapu senedi verilmesi	23/07/2013 tarihinde 234.693,18 TL ödendi.	Sahte kimlikle satış ve zayıyından tapu senedi verilmesi sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-6005 43- Kocaeli 2.Bölge Tapu Müdürlüğü görevlileri	01/04/1992 t. 1871 yev.satış işleminin tapuya tescil edilmemesi nedeniyle 2.defa satışının yapılması	Kocaeli 6.İcra Müd. 2012/6086 dosyasına 480.258,41 TL ödenmiştir.	01/04/1992 t. 1871 yev.satış işleminin tapuya tescil edilmemesi nedeniyle 2.defa satışının yapılması sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.
641-03-13-206 44- Reyhanlı Tapu Müdürlüğü görevlileri	15.01/1997 t.79 yev.intikalde evveliyat kayıtlarının incelenmeden hatalı veraset belgesine göre işlem yapılması.	Hatay 2.İcra Müd. 2012/10123 dosyasına 29/07/2013 t. 198.554,47 TL ödenmiştir.	15.01/1997 t.79 yev.intikalde evveliyat kayıtlarının incelenmeden hatalı veraset belgesine göre işlem yapılması sebebiyle Hazine Zararı oluşmuştur.

NOT: Arşiv kayıtlarından tespit edilebilen dosyalar içerisinde TMK 1007.maddesi kapsamında ilgilerine yaklaşık olarak toplam 5.659.599,95 TL ödenmiş yada ödeme işlemleri başlatılmıştır.