

# PARADOKS EKONOMİ, SOSYOLOJİ VE POLİTİKA DERGİSİ

PARADOKS ECONOMICS, SOCIOLOGY AND POLICY JOURNAL

ISSN: 1305-7979

Yıl: 2021, Cilt/Vol: 17, Sayı/Issue: 2, Page: 167-190





## Editörler / Editors in Chief

### Baş Editör

Prof. Dr. Sema AY

### Alan Editörü

Prof. Dr. Elif KARAKURT TOSUN

### Teknik Editör

Doç. Dr. Hilal YILDIRIR KESER

## TARANDIĞIMIZ INDEXLER



Dergide yayınlanan yazılardaki görüşler ve bu konudaki sorumluluk yazarlarına aittir.

Yayınlanan eserlerde yer alan tüm içerik kaynak gösterilmeden kullanılamaz.

All the opinions written in articles are under responsibilities of the authors. None of the contents published cannot be used without being cited.

## Yayın ve Danışma Kurulu / Publishing and Advisory Committee

- Prof.Dr.Sema AY (Uludağ Üniversitesi)  
Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)  
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)  
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)  
Prof.Dr.Elif KARAKURT TOSUN  
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)  
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)  
Prof.Dr.Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)  
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)  
Assoc. Prof. Dr. Mariah EHMKE (University of Wyoming)  
Doç.Dr. Zerrin FIRAT (Uludağ Üniversitesi)  
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)  
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University "Constantin Brancusi" of TgJiu)  
Doç.Dr. Hilal YILDIRIR KESER (Bursa Teknik Üniversitesi)  
Dr. Murat GENÇ (Otago University)

## Hakem Kurulu / Referee Committee

- Prof. Dr. Hamza ATEŞ (Kocaeli Üniversitesi)  
Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)  
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)  
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)  
Prof. Dr. Kemal DEĞER (Karadeniz Teknik Üniversitesi)  
Prof. Dr. Mehmet Sami DENKER (Dumlupınar Üniversitesi)  
Prof. Dr. Bülent GÜNŞOY (Anadolu Üniversitesi)  
Prof. Dr. Ömer İŞCAN (Atatürk Üniversitesi)  
Prof. Dr. Vedat KAYA (Atatürk Üniversitesi)  
Prof. Dr. Sait KAYGUSUZ (Uludağ Üniversitesi)  
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)  
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)  
Prof.Dr.Ahmet MUTLU (Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi)  
Prof.Dr.Nilüfer NEGİZ (Süleyman Demirel Üniversitesi)  
Prof. Dr. Serap PALAZ (Balıkesir Üniversitesi)  
Prof. Dr. Ali Yaşar SARIBAY (Uludağ Üniversitesi)  
Prof. Dr. Abdülkadir ŞENKAL (Kocaeli Üniversitesi)  
Prof. Dr. Veli URHAN (Gazi Üniversitesi)  
Prof. Dr. Sevtap ÜNAL (Atatürk Üniversitesi)  
Prof. Dr. Sevda YAPRAKLI (Atatürk Üniversitesi)  
Prof. Dr. Uğur YOZGAT (Marmara Üniversitesi)  
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)  
Doç.Dr.Rasim AKPINAR (Manisa Celal Bayar Üniversitesi)  
Doç. Dr. Gül ATANUR (Bursa Teknik Üniversitesi)  
Doç. Dr. Tülin ASLAN (Uludağ Üniversitesi)  
Doç. Dr. Arzu ÇAHANTİMUR (Uludağ Üniversitesi)  
Doç. Dr. Ceyda ÖZSOY (Anadolu Üniversitesi)  
Doç. Dr. Doğan BIÇKI (Muğla Üniversitesi)  
Doç. Dr. Elif ÇOLAKOĞLU (Atatürk Üniversitesi)  
Doç. Dr. Mithat Arman KARASU (Harran Üniversitesi)  
Doç. Dr.Mustafa KOCAOĞLU (Konya Necmettin Erbakan Üniversitesi)  
Doç. Dr. Ahmet MUTLU (Ondokuz Mayıs Üniversitesi)  
Doç. Dr. Nilüfer NEGİZ (Süleyman Demirel Üniversitesi)  
Doç. Dr. Veli Özer ÖZBEK (Dokuz Eylül Üniversitesi)  
Doç. Dr. Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)  
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University "Constantin Brancusi" of TgJiu)  
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)  
Doç. Dr. Gözde YILMAZ (Marmara Üniversitesi)  
Doç. Dr. Aybeniz AKDENİZ AR (Balıkesir Üniversitesi)  
Dr. Öğr. Üyesi Cantürk CANER (Dumlupınar Üniversitesi)  
Dr. Öğr.Üyesi Işın KIRIŞKAN (Giresun Üniversitesi)  
Dr. Öğr.Üyesi Burcu ÖNGEN BİLİR (Bursa Teknik Üniversitesi)  
Dr. Öğr. Üyesi Ersoy SOYDAN (Kastamonu Üniversitesi)  
Dr. Öğr. Üyesi Oğuzhan ÖZALTIN (Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi)  
Dr. Murat GENÇ (Otago University)  
Dr. Enes Battal KESKİN (Uludağ Üniversitesi)

# Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi

Yıl: 2021, Cilt/Vol: 17 Sayı/Issue: 2

## HAKEM KURULU

<b>Prof. Dr. Feruh Ayođlu</b>	ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç.Dr. Mustafa Kocaoğlu</b>	NECMETTİN ERBAKAN ÜNİVERSİTESİ
<b>Prof. Dr. Mustafa Kemal Değer</b>	KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç.Dr. Celal Kızıldere</b>	YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç. Dr. Mürşit Işık</b>	SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç.Dr. Sefa Usta</b>	KARAMANOĞLU MEHMETBEY ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç. Dr. Eren Rizvanoglu</b>	VAN YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç.Dr. Bengül Güngörmez</b>	AKOSMAN BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
<b>Prof. Dr. Serpil Aytaç</b>	FENERBAHÇE ÜNİVERSİTESİ
<b>Doç. Dr. Selver Yıldız Bađdođan</b>	BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ



# TÜRKİYE'DE TAPU SİCİLİNİN TUTULMASINDA DEVLETİN KUSURSUZ SORUMLULUĞU VE RÜCU SİSTEMİNE ALTERNATİF BİR YÖNTEM: TAPU SİGORTASI SİSTEMİ

## AN ALTERNATIVE METHOD FOR THE REGISTRATION OF THE TITLE REGISTRY TO IMPECCABLE RESPONSIBILITY OF THE STATE AND THE RECOVERY SYSTEM IN TURKEY: TITLE INSURANCE SYSTEM

*Doç. Dr. Hakan CANDAN*  
*Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi*  
*hakancandan@kmu.edu.tr*

*Dr. Şadiye ARSLAN*  
*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*  
*sdyngr85@gmail.com*

### ÖZET

Türkiye'de mülkiyet hakkı tapu sicili ile kayda geçirilmiş ve devlet tarafından güvence altına alınmıştır. Tapu sicilinin güvence altına alınması mülkiyet hakkının korunması açısından büyük önem arz etmektedir. Bu açıdan Türk Medeni Kanunu, geleneksel kamu yönetimi anlayışına uygun olarak tapu sicilinin tutulmasından doğan zararların tazmininde devlete kusursuz sorumluluk yüklemiş, buna karşı zararın doğuşunda kusurlu bulunan tapu personeline rücu etmesine yönelik düzenleme getirmiştir. Dünya genelinde mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin birçok düzenleme yer almaktadır. Bunlardan biri olarak tapu sigortası sistemi mülkiyet hakkına konu olan bir taşınmaz üzerindeki yasal hakkın devredilmesi durumunda kusur ve eksiklikler nedeniyle uğranabilecek maddi kayıpları garanti altına alan, kişinin başkalarına karşı sorumluluklarını belli bir poliçe kapsamındaki koşul ve sınırlar dâhilinde tazmin eden güvence sistemi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu çalışmada tapu sigortası sisteminin Türkiye'deki mülkiyet sorunlarına çözüm olabilecek bir potansiyele sahip olduğu konusu tartışmaya açılmıştır. Öncelikle mülkiyet hakkı konusunda devletin kusursuz sorumluluğuna değinilerek devlet güvencesinin mevzuattaki yeri ve bu konudaki yasal boşluklar değerlendirmeye alınmıştır. Mülkiyet hakkının ihlali konusunda giderek artan sorunlara hem hak sahibi hem de tapu müdürlüklerinde çalışan personel açısından yaklaşılmaya çalışılmıştır. Bu açıdan çalışmanın sınırlılıkları dâhilinde belirlenen sorunlara tapu sigortasının ne yönde çözüm getireceği hususu tartışılmıştır. Çalışma ile mülkiyet hakkının ihlali neticesinde ortaya çıkan hukuki ve maddi sorunların yanı sıra tapu müdürlüklerinin içinde buldukları sorunlara dikkat çekilerek tapu sigortası sisteminin gündeme taşınması amaçlanmıştır.

**Anahtar Sözcükler:** Devletin Kusursuz Sorumluluğu, Rücu Hakkı, Mülkiyet Hakkı, Tapu Sigortası Sistemi.

## ABSTRACT

In Turkey, the property right has been registered with the land registry and is secured by the state. Securing the land registry is of great importance in terms of protecting the property right. In this respect, the Civil Code has ascribed flawless responsibility to the state for compensation of damages arising from keeping the title registry, and introduced a regulation to recourse the damage to the land registry personnel. There are many regulations regarding the protection of property rights around the world. As one of these, the title title insurance system is a form of insurance that guarantees the financial losses that may be incurred due to defects and deficiencies in the event of the transfer of the legal right on a property subject to the property right, and compensates the liabilities of the person to others within the conditions and limits of a certain policy.

In this study may be the solution to the land problem in Turkey property insurance system has the potential to be the subject of discussion was opened. First of all, referring to the state's flawless responsibility regarding the property right, the place of state guarantee in the legislation and the legal gaps in this issue were evaluated. The increasing problems regarding the violation of property rights have been tried to be approached from the point of view of both the right owner and the personnel working in the land registry offices. In this respect, the issue of how the title title insurance will solve the problems determined within the limitations of the study was discussed. With the study, it was aimed to bring the title insurance system to the agenda by drawing attention to the legal and financial problems that arise as a result of the violation of the property right, as well as the problems of the title title offices.

**Key Words:** The Impeccable Responsibility of the State, Recourse Right, Property Right, Title Insurance System.

## GİRİŞ

**T**oplumsal ve ekonomik hayatta mülkiyet hakkı ile aynı hakların bireyler açısından taşıdıkları önem, söz konusu haklara ilişkin verilerin kayıt altına alınmasında izlenebilecek en doğru ve tarafsız yöntemin devlet güvencesi altında sağlanabileceği kabulünü beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda devlet, tapu sicilinin tutulmasında hukuki işlem güvenliği görevini üstlenerek iyi niyetle hak iktisap etmiş kişilerin haklarını kendi koruması altına almıştır. Tapu sicilinin tutulması faaliyeti, doğrudan vatandaşları ilgilendirdiği için bu sicilin tutulmasından doğabilecek zararlar ise bir kusursuz sorumluluk hali olarak kabul edilmiştir (Sarıaslan, 2017: 393).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi tapu sicilinin tutulmasından doğan bu sorumluluğa atıfta bulunmaktadır. Kanun maddesi uyarınca tapu sicilinin tutulmasında yaşanan aksaklıklar neticesinde zarara uğrayan hak sahibi, zararın tazminini devletten talep edebilmektedir. Devlet ise zarara neden olan tapu personeline rücu hakkına sahip olmaktadır. Dolayısıyla uğranılan zarardan devlet herhangi bir kusur unsuru aranmaksızın sorumlu tutulabilmektedir. Burada kusur unsurunun aranmadığı kişi ise tapu personeli olarak kabul edilmektedir. Tapu personelinin zararın ortaya çıkmasında herhangi bir kusurunun bulunmaması devletin sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır (Sarıaslan, 2017: 393-395). Diğer bir ifadeyle zarara uğrayan kişinin zararının tazmini için tapu memurunun kusurlu olduğunu ispatlamasına gerek yoktur. Söz konusu ilke hukuk devleti olmanın bir gereği olarak idarenin tüm eylem ve işlemlerine karşı bireyleri devlet koruması altına almaktadır. Bununla birlikte devletin işlem hacminin arttığı günümüz koşullarında uygulanması gittikçe zorlaşmaktadır. Nitekim son yıllarda tapu müdürlüklerinin iş yükü de ciddi boyutlara ulaşmış durumdadır. Bilindiği gibi tapu sicilinin tutulması dikkat ve özen gerektiren bir faaliyettir. Dolayısıyla tapu personelinin işini yaparken gerekli dikkat ve özeni gösterme yükümlülüğü bulunmaktadır. İçtihatlar neticesinde oluşan yaygın görüş doğrultusunda da devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğundan kurtulması mümkün değildir. Bu durumda tapu personelinin artan işlem hacmi karşısında hem özenli hem de dikkatli davranması yükümlülüğü ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte tapu müdürlüklerinde uygulanması öngörülen ve bu çalışmanın ekinde de yer verilen hizmet standartları doğrultusunda tapu personelinden günlük iş akışını sekteye uğratmaması ve sunmuş olduğu hizmeti kendisine verilen süreç zarfında gerçekleştirilmesi beklenmektedir.

Çalışma kapsamında artan işlem hacminden kaynaklı sorunlar ile devletin kusursuz sorumluluğundan kaynaklı rücu ikileminde sıkışan tapu müdürlüklerinde uygulanması mümkün alternatif bir öneri

üzerinde çalışmıştır. Bilindiği gibi son yıllarda değişen kamu hizmeti anlayışı kamu yönetiminde klasik yaklaşımların terk edilerek özel sektörden devralınan işletmecilik yaklaşımları ön plana çıkarmıştır. Türkiye’de de kamu hizmetlerinin sunulmasında alternatif yaklaşımlara eğilim gittikçe artmaktadır. Sosyal devlet anlayışının bir ürünü olarak ortaya çıkan tapu sicilinin tutulmasındaki devlet güvencesini sağlamak, çeşitlenen iş ve faaliyetler karşısında hızlı ve etkin hizmet sunmak noktasında zorlanan tapu müdürlükleri açısından güç bir hale gelmektedir. Dahası özellikle büyük kentlerde olağanüstü artış gösteren taşınmaz değerleri nedeniyle olası devlet sorumluluğunda karşı karşıya kalınan tazminat maliyetleri her geçen gün çok yüksek rakamlara ulaşmaktadır. Bu durum tapu müdürlüklerinin dolayısıyla da bu alanda sunulan kamu hizmetlerinin bütüncül olarak değişen küresel konjonktüre bir an önce uyumlanması zorunluluğunu doğurmaktadır. Geleneksel kamu yönetimi anlayışının öngördüğü model olan bütün kamu hizmetlerinin finansmanı ve sunumunun doğrudan devlet eliyle yapılması yaklaşımı, bu noktadan sonra yeniden gözden geçirilmeyi gerekli kılmaktadır. Çalışmada tartışmaya açılacak tapu sigortası sisteminin, tapu müdürlükleri açısından hem iş hacmini azaltacağı hem de oluşan sahtecilik gibi (sahte vekâletname ve nüfus cüzdanı ibraz etme gibi) vakalara karşı iyi niyetli hak sahibini koruyarak tapu müdürlüklerine alternatif bir yöntem sunacağı umut edilmektedir. Son yıllarda tapu sigortası hakkında birtakım akademik çalışmalar yapıldığı, bununla birlikte konunun genel olarak gelişmiş ülkelerdeki uygulama yöntemleri üzerinden aktarıldığı görülmüştür. Bu çalışmayla akademide tapu sigortası sisteminin Türkiye’deki tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunlara çözüm olabilecek yönde tekrar düşünülmesi ve mevcut koşullara uyarlanabilecek uygulama yöntemi olarak yeni bir tartışmayı gündeme getirmesi amaçlanmıştır.

## 1. TAPU SİCİLİNİN TUTULMASINDA DEVLETİN KUSURSUZ SORUMLULUK İLKESİ

### 1.1. Tartışma

Devletin tapu sicilinin tutulmasından kaynaklı sorumluluğu, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğini sağlamak için gerekli bir önkoşul olarak görülmüştür. Nitekim devlet birçok araç ile ülke çapında kesintisiz faaliyet gösteren büyük bir organizasyondur. Kamu gücünü elinde bulunduran devlet ile gerçek kişi arasındaki fırsat eşitsizliği, devletin hem hukuki hem de mali sorumluluğunun kabul edilerek gerçek kişilerin korunmasını gerektirmiştir (Yaşar, 2008: 205-206). Bu bağlamda hukuk düzeni devlete kendi faaliyetlerinden dolayı iki tür sorumluluk atfetmiştir. Bunlar kusur sorumluluğu ve kusursuz sorumluluktur (Dilaveroğlu, 2017: 1367). Çalışma devletin kusursuz sorumluluğuna ilişkin olsa da devletin kusur sorumluluğuna da kısaca burada yer verilecektir.

Kamu hizmetlerinin; geç işlemesi, kötü işlemesi ya da hiç işlememesi durumunda bireyler nezdinde meydana gelen zararların, devlet tarafından karşılanması kusura dayalı sorumluluktur (Özay, 2002: 734-735). Danıştay bu durumu şu şekilde açıklamıştır: “İdare, yürütmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerini yerine getirirken, gerekli teşkilatı kurmak, bu teşkilatın aynı, şahsi ve mali imkân ve araçlarını hizmete hazır tutmak, hizmetin ifası sırasında hizmetin zamanında ve gereği gibi işlemesine devamlı olarak nezaret etmek ve hizmetin işleyişini kontrol etmekle sorumludur. Gerek hizmetin aynı, şahsi ve mali imkân ve araçlarının temin ve ifasındaki kusur, gerekse temin edilen bu araçlarla ifa olunan hizmetin geç işlemesi, gereği gibi veya hiç işlememesi; idareye, zarar gören kimselerin bu sebeplerle doğan zararlarını tazmin sorumluluğunu yükler.” (Şaşmaz, 2016: 216) İdarede meydana gelen herhangi bir olayda öncelikle kusur sorumluluğu aranmaktadır. Kusur sorumluluğu aranırken ise özel hukuktaki koşullardan farklı olarak kişilere yönelik subjektif bir kusur üzerine değil, zarara yol açan idari işlemin



mevcut kurallar doğrultusunda yerine getirilip getirilmediği üzerinde odaklanılarak araştırma yapılacaktır (Çıtak, 2014: 11).

Bununla birlikte bazı durumlarda idarenin hukuka uygun işlemlerinden doğan zararların da devlete bir sorumluluk olarak yüklenildiği görülmektedir. İdareye eylem ve işlemlerinden doğan zararları tazmin yükü yükleyen Anayasa’nın 125. maddesi uyarınca bu sorumluluk türü çoğunlukla kusursuz sorumluluk olarak yorumlanmaktadır. Nitekim söz konusu maddenin idarenin sorumluluğunu bir kusura dayandırmamış olmasından da bu durum anlaşılmaktadır (Dilaveroğlu, 2017: 1367). Kanun koyucu idarenin kusursuz sorumluluğunu doğrudan düzenleyen bir kural getirmemiştir. Bununla birlikte ortaya çıkan vakalara yönelik verilen mahkeme kararları uygulamalara ışık tutmaktadır. Kusursuz sorumluluk neden-sonuç ilişkisi bağlamında yorumlandığında zarar ile idari işlem arasında illiyet bağının esas alındığı sebep sorumluluğu, neticenin varlığı ile bunun tazmininin önem kazandığı durumda netice sorumluluğu ve sebep ilişkisinden tamamen arındırıldığında ise objektif sorumluluk şeklinde farklı anlamlar içerebilmektedir (Atay, 2012: 711). Fakat yine de verilen kararların çoğunlukla uğranılan zarar ile idari işlem arasında kurulan illiyet bağı (sebeb sorumluluğu) doğrultusunda verildiği görülmektedir. Nitekim herhangi bir zarara sebep olan ve tazminat yükümlülüğü doğuran davranışlar hukuken haksız fiil olarak kabul edilmektedir. Haksız fiile dayanan sorumluluk ise “fiil, zarar ve zarar ile fiil arasında illiyet bağı” ilişkisine dayanmaktadır (Eren, 2014: 516-612).

Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklı zararların da kusursuz sorumluluk kapsamında değerlendirildiği görülmektedir. Tapu sicili, hem aynı hakların aleniyetini hem de işlem güvenliğini sağlamaya yönelik bir faaliyet olduğu için yürütülmesi de günümüze kadar devlet tekeli altında sağlanmıştır. İşlem güvenliğine o kadar önem verilmiştir ki bu sicildeki kayıtların gerçekliği bir karine olarak kabul edilmiştir (Sarıaslan, 2017: 394). Bu nedenle devlet, tapu sicilinin tutulmasında herhangi bir kusur aranmaksızın başvurulabilecek asli sorumlu niteliğindedir. Diğer birçok idari işlemde devlet fer’i olarak yani ikincil sorumlu olarak kabul edilirken, tapu siciline ilişkin işlemlerde asli sorumlu olarak kabul edilmektedir. Devletin fer’i açıdan sorumlu olması, oluşan zarardan ilk derecede sorumlu olanın zararın tümünü karşılayamaması durumunda zarar görenin zararını devlete başvurarak tazmin etmesi durumudur. Devletin asli sorumlu olması ise, zarar görenin zararını başkasına başvurmak zorunda kalmaksızın devletten karşılamasıdır (Görgeç, 2016: 1186). Bu koşul tapu siciline duyulan güvenin devlete verilen sorumluluk ölçüsüyle doğru orantılı olduğunu göstermektedir.

Tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğini sağlamak adına Türk Medeni Kanunu’nun 1007. maddesinde açıkça şu hükme yer verilmiştir: “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.” Bu hüküm devletin sorumluluğunu kusur şartı olmadan tamamen objektif kriterlere bağlamıştır. Kusurun varlığı ise tüzel kişilerde aranmayacağından devletin kusurundan da söz edilemeyecektir. Bu nedenle 1007. madde tapu sicili tutan memurun kusur şartını ortadan kaldırmaktadır. Zarara uğrayan kişi zararının tazmini için memurun kusurunu kanıtlamak zorunda değildir. Devlet ise memurun kusursuz olduğunu ispat etmekle tazminat yükünden kurtulamayacaktır. Devletin kusursuz sorumluluğu gereği tapu sicilinin (bilerek ya da bilmeyerek) hukuka aykırı şekilde tutulması ile zarar arasında kurulan illiyet bağının varlığı devletin sorumlu tutulabilmesi için yeterlidir (Acar ve Deniz, 2014: 7-8).

Tapu sicilinin konusunu bir taşınmaz oluşturduğu için doğan zararın miktarı da büyük olabilmektedir. Söz konusu zararı tapu memurunun karşılayabilmesi ise çoğunlukla zordur. Tabii ki bu husus devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğunun asli olmasından dolayı zarar görenin zararını tazmin için devlete başvurmasını engellemeyecektir. Tapu memuruna başvurulup başvurulmayacağı konusunda ise 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu’nun 13. maddesinin temel alınması gerekmektedir.

Buna göre kişiler uğradıkları zarardan dolayı görevliye değil ilgili kurum aleyhine dava açabilmektedirler. Söz konusu düzenleme ile Medeni Kanun 1007. maddesi birlikte düşünüldüğünde zarar gören kişinin doğrudan tapu memuruna başvuramayacağı sonucu çıkarılabilir. Bununla birlikte devletin rücu hakkı dolaylı yoldan tapu memurunun yapmış olduğu işlemlerden sorumluluğunu ortaya çıkarır. Eğer tapu memuru yapmış olduğu işlemde herhangi bir kast ve kötü niyet taşımaksızın zarara yol açmışsa zararın tazminini sağlaması adalet duygusuna aykırı bir durum teşkil edecektir. Fakat zarara bilerek ve kötü niyet taşıyarak yol açmışsa memura tazminat davası açılması kabul edilebilir olacaktır. Dolayısıyla memurun bu hususta kusurlu davranması 13. maddeye uygunluk teşkil ederken, memurun kişisel kusuru yani kötü niyetle hareket etmesi 13. maddenin dışında kalmaktadır (Görgeç, 2016: 1187). Bu çalışmada ise öneri geliştirilmeye çalışılan konu memurun görevi esnasında herhangi bir kast ya da kötü niyet taşımaksızın yapmış olduğu işlemlerdeki sorumluluğunun zararı tazmin boyutuna ulaşmamasına yönelik olacaktır.

## 1.2. Kusursuz Sorumluluk İlkesinin Tapu Müdürlükleri ve Hak Sahibi Açısından Sonuçları

İdarenin kusursuz sorumluluğu genel olarak, ortaya çıkan zarar ile idare arasında kurulan illiyet bağı şeklinde tanımlanmaktadır. Mevzuatta idarenin kusursuz sorumluluğunu doğrudan düzenleyen herhangi bir kural bulunmamasına rağmen bu konuda yargı organlarınca verilen ve idarenin sorumlu tutulabilmesine yönelik olan içtihatlar yer almaktadır (Dilaveroğlu, 2017: 1366). Söz konusu içtihatlar doğrultusunda tapu sicilinin tutulmasında herhangi bir hukuka aykırılıktan bahsedilebilmesi için zarara neden olabilecek şekilde bir hukuk kuralının da ihlal edilmiş olması gerekmektedir. Fakat bununla birlikte tapu sicilinin tutulmasından doğan zararların tazmininde tapu personeline kusur şartı aranmamaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi ile koruma altına alınan bu hüküm tapu personeline mülkiyet hakkının ihlali durumuna yol açan yanlışlık ve söz konusu yanlışlıktan kaynaklı zararlardan kusuru olmasa dahi sorumlu tutmaktadır. İşte bu noktada idarenin kusursuz sorumluluğuna yönelik hukuken bir düzenlemeye gidilmemiş olmasının birtakım uygulama farklılıklarına yol açtığı görülmektedir. Özellikle kusur şartının aranmaması nedeniyle ortaya çıkan zarar ile idarenin kasten gerçekleştirmediği bir tapu hatasının arasında illiyet bağının nasıl kurulacağı bu farklılıklara sebep olabilmektedir. Örneğin tapuda gerçekleştirilecek herhangi bir işleme yönelik ibraz edilen evrakların sahte olması durumunda bu ilişki sübjektif hukuk esaslarına dayandırılırsa devleti sorumlu tutmak mümkün olmayacaktır. Fakat objektif hukuk esasları doğrultusunda karar verilecek olursa da zarar idare tarafından yapılan yolsuz bir tescilden kaynaklandığı için devletin sorumluluğu bu noktada kabul edilecektir (Görgeç, 2016: 1202-1203). Söz konusu durum hak kaybına uğrayan kişinin zararını karşılayamaması gibi bir soruna yol açabileceği gibi, evrakın sahte olması nedeniyle ortaya çıkan zararın tazmin edilmesi durumunda ise zararın rücu ettiği tapu personeli açısından sorunlu bir sonuç ortaya çıkacaktır. Nitekim anlamlı bir dikkatsizlik nedeniyle meydana gelen büyük bir zararın tazmini tapu personeline üstlenilecek ve söz konusu durum ise adalet duygusuyla örtüşmeyecektir. Genel kabul gören görüş, tazminat hükümleri doğrultusunda devletin tapu personeline kusuru oranında rücu etmesine yönelik olsa da kimi zaman devletin bu husustaki sorumluluğunun objektif bir sorumluluk olarak kabul edildiği ve karşı karşıya olunan riskin ise tapu personeline hata yapma şansı tanımadığı görülmektedir.

Son yıllarda mevzuatta yapılan değişiklik ile devletin tapu memuruna rücu hakkından dolayı açacağı tazminat davası belli bir zamanaşımına tabi tutulmuştur. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun rücu istemi başlıklı Ek 2. maddesine göre; "Tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu

istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her hâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73 üncü maddesi hükümleri saklıdır.” (www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2644.pdf, 2020) hükmüne yer verilmiştir. Zaman aşımı tapu personelinin sorumlu olduğu işlemlerdeki riski kısmen azaltmış olsa da ilerleyen başlıklarda da söz edileceği gibi işlem yoğunluğu gibi çalışma koşullarındaki birtakım olumsuzluklar hata yapma ihtimalini arttırmakta ve hem vatandaş hem de tapu personeli için risk oluşturmaya devam etmektedir.

Anlaşıldığı üzere devletin tapu sicilini düzgün tutması, taşınmazların durumunu doğru tespit etmesi ve tescili gibi konular hem iktisadi hem de hukuki açıdan büyük bir önem arz etmektedir. Bu nedenle tapu sicillerinin tapu personeli tarafından tutulmasından kaynaklı zararlardan Devlet fer’i değil, asli sorumlu tutulmuştur. Tapu siciline bağlı çıkarların büyük miktarlarda olması ve bu nedenle yanlış tescilin mülkiyet haklarının yerinin doldurulamaz şekilde değişimiyle sonuçlanması devletin kusursuz sorumluluğunun dayanağı olarak açıklanabilir. Burada kusurun varlığı ya da yokluğu devletin sorumlu olması için önem taşımamakta sadece memura rücu halinde iç ilişkiyi etkileyen bir durum ortaya koymaktadır (Sirmen, 1976: 63). Neticede ise tapu sicilinin tutulmasında devlete güven ilkesi koruma altına alınmış olmaktadır. Bu hususta özellikle iyi niyetle hak iktisap eden kişiye yönelik Türk Medeni Kanunu’nun 1023. maddesinde: “Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.” (www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf, 2020) hükmüne yer verilmiştir. Bununla birlikte Yargıtay söz konusu hükmü gerçek anlamda ‘iyiniyetin varlığı’ durumunda uygulama kararını almıştır. Bu nedenle iyiniyetin varlığını saptamak için de belirli karinelere dayanılması gerektiğine hükmetmiştir. Nitekim Yargıtay 1. Hukuk Dairesi içtihadında, “Ne var ki; tapulu taşınmazların intikallerinde, huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin, iyi niyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır. Gerçekten bir yanda tapu sicilinin doğruluğuna inanarak iktisapta bulunduğunu ileri süren kimse diğer yanda ise kendisi için maddi, hatta bazı hallerde manevi büyük değer taşıyan aynı hakkını yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle yüzeysel veşekilci bir araştırma ve yaklaşımın büyük mağduriyetlere yol açacağı, kişilerin Devlete ve adalete olan güven ve saygısını sarsacağı ve yasa koyucunun amacının ilk bakışta, şeklen iyi niyetli gözükeni değil, gerçekten iyiniyetli olan kişiyi korumak olduğu hususlarının daima göz önünde tutulması, bu yönde tüm delillerin toplanıp derinliğine irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.” hükmüne yer verilmiştir. Bu hususta tapuda iyi niyetin tespit edilebilmesi için ise pratikte karşılaşılan iki önemli hususa dikkat çekmektedir. Bunlar kısa sürede yapılan devir ile rayiç bedel altında yapılan devirlerdir. İçtihatlarda bu iki durum işlemin muvazaalı olduğuna ve iyiniyetin de bulunmadığına yönelik önemli bir karine teşkil etmektedir (Bulut, t.y.: 2-3).

İyi niyetini kanıtlamış olan kişinin Medeni Kanun’un 1007. maddesinden yararlanabilmesi için ise zarara uğramış olduğu işlemde ayrıca tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili bir hukuka aykırılıktan bahsedilebilmesi gerekmektedir. Söz konusu aykırılıklar (Acar ve Deniz, 2014: 11):

- 1) “Tescili gereken bir aynî hakkın tescil edilmemiş olması,
- 2) Terkini gereken bir aynî hakkın terkin edilmemiş olması,
- 3) Tapu kütüğüne yolsuz bir tescil veya terkin yapılması,
- 4) Tescil veya terkinin hukukî sebebinin olmaması, geçerli bir sebebe dayanmaması,
- 5) Şerhler ve beyanlardaki kayıtların kayıt veya terkin edilmesiyle ortaya çıkabilecek eksiklikler” olarak özetlenebilir.

Söz konusu şartlar doğrultusunda mülkiyet hakkı nedeniyle ortaya çıkan ihlallerin hukuki sürecini tamamlaması ise oldukça uzun bir zamanı almaktadır. Bu durum yargıya büyük bir iş yükü getirmekte ve üstelik hak kaybına uğrayan kişilerin mağduriyetlerini de arttırabilmektedir. Söz konusu hukuki süreç neticesinde zarara uğramış kişinin hakkını geri alamama riski bulunduğu gibi tapu personeli açısından ise zor bir süreç ile karşı karşıya gelinmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de mülkiyet hakkının ihlali konusu, her yıl onlarca davanın açılmasına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra mülkiyet hakkı sorunları yalnızca tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan da ibaret bir konu değildir. Açılan davalara bakıldığında Kadastro Kanunu, Vakıflar Kanunu, Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Kamulaştırma Kanunu ve Borçlar Kanunu gibi taşınmaz kullanımına yönelik birçok konu mülkiyet hakkı kapsamında dava konusu olabilmektedir. Bununla birlikte söz konusu kanunlara yönelik hak ihlallerinde devletin kusursuz sorumluluğuna ilişkin Türk Medeni Kanunu’nda hiçbir hükme yer verilmemiştir. Bu durum ise devletin tapu sicilinin tutulması dışında kalan mülkiyet sorunlarına ilişkin bir sorumluluğunun, zarar tazmininin ya da korumacı tavrının bulunmadığı şeklinde yorumlanmaktadır. Mülkiyet hakkı kapsamındaki davaların sayısı göz önünde bulundurulursa bu konunun aşılması gereken önemli bir sorunu ortaya çıkardığı anlaşılmaktadır (Çelik, 2011: 147-148).

Bu hususta özellikle göze çarpan konu kavramsal açıdan mülkiyet hakkı konusunun hukuk düzeyine göre aynı anlamlar içermiyor olmasıdır. Anayasa’da bir temel hak olarak düzenlenmiş olan mülkiyet hakkı ile Türk Medeni Kanunu’nda bir aynı hak olarak düzenlenmiş olan mülkiyet hakkı kavramsal açıdan yaşanan bu farklılığın temelini oluşturmaktadır. Nitekim Anayasal bir hak olarak mülkiyet hakkı, Medeni Kanun’daki mülkiyet hakkı kavramını da kapsayan daha geniş bir anlamı ifade etmektedir. Açıkçası doktrinin çoğunluğunda bu kavram Medeni Hukuk kapsamında ele alınmıştır. Yani daha doğru bir ifadeyle mülkiyet hakkının yalnızca taşınır ve taşınmaz malları konu edindiği üzerinde görüş birliğine varılmıştır. Fakat Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne (AİHM) göre mülkiyet hakkının konusu her türlü mal, alacak ve hak olarak kabul edilmiştir. Hatta kimi zaman meşru beklentiler dahi bu hak doğrultusunda ele alınabilmektedir. Türkiye’de ise Anayasa Mahkemesi AİHM’ne benzer şekilde bir yaklaşım sergilemiş ve genel doktrinin aksine mülkiyet hakkı konusunu oldukça geniş tutmuştur. Mahkemeye göre bu hak iktisadi bir değer olan her türlü mal, hak ve alacağı kapsamaktadır (Akça, 2015: 590-591). Bu noktada Anayasa Mahkemesinin sergilemiş olduğu tutum yerinde olsa da hak ihlallerine yönelik açılan dava sürecini kısaltan veya bu yönde açılmış dava sayısını azaltan bir çözümün geliştirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

## 2. ALTERNATİF BİR YÖNTEM OLARAK TAPU SİGORTASI SİSTEMİ

Tapu sigortasının ortaya çıkışı on dokuzuncu yüzyılın sonlarına dayanmaktadır. İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) uygulanan bu sistem taşınmaz devirlerindeki risk ve sorunların çözümünü kapsamından varlık göstermiştir (Çelik, 2011: 11). Bu konudaki literatür tapu sigortasının tarihçesini 1868 yılında Pennsylvania Yüksek Mahkemesi’nin Watson ve Muirhead kararı ile bütünleştirmektedir. Dava, üzerinde ipotek olan bir evi satın alan alıcının tapu incelemesi yapan avukattan hak kaybını geri alamayacağı kararıyla sonuçlanmıştır. Karara göre eğer tapu incelemesi yapmakla görevli olan avukat profesyonel standartlar çerçevesinde hareket etmişse, zarara uğrayan alıcının hak kaybı için avukata rücu etme hakkı bulunmamaktadır. Mahkeme burada avukatın mülkiyet hakkını garanti etmediğinin altını çizmektedir. Söz konusu dava tapu işlemlerinde hak kayıplarının önüne geçilmesi gerekliliğini gündeme getirmiş ve 1874 yılında Pennsylvania’da tapu sigortası düzenlemesine izin veren yasal bir düzenlemeye gidilmiştir. 1876 yılında da Philadelphia’da ilk tapu sigorta şirketi kurulmuştur. Tapu

sigortasını diğer sigorta türlerinden ayıran birkaç temel özellik bulunmaktadır. Bunlar (Dumm, Sirmans ve Macpherson, 2007: 26-27):

- 1) Tapu sigortası tek seferlik yatırılan bir ücrete tabidir.
- 2) Tapu sigortası şirketinin sorumluluğu sonsuza kadar devam etmektedir. Yani belirli bir teminat süresi bulunmamaktadır.
- 3) Poliçe sadece sigorta tarihine kadar olan (bilinen ve bilinmeyen) tapu geçmişini kapsamaktadır, gelecektekileri kapsam dışında bırakmaktadır.
- 4) Poliçe daha sonradan şirket ya da sigortalı tarafından iptal edilememektedir.
- 5) Eğer iptal edilirse de primin sadece küçük bir kısmı ödenmektedir.

Buradan da anlaşılacağı üzere tapu sigortası ilk zamanlarda tapudaki hata ve ipoteklerden kaynaklı oluşabilecek kayıplara karşı bir tazminat kontratı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu maddeler de bu ihtiyaca yönelik olarak geleneksel tapu sigortası poliçelerinde rastlanılan temel nitelikleri içinde barındırmaktadır. Bununla birlikte günümüzde poliçelerin zamanla genişleyerek artık her koşulda güven veren bir teminatı müşterilerine sunduğunu görülmektedir. Tapu sigortasındaki ilk değişim maddi kayıpların ötesinde tapuya yönelik tüm hatalarda, örneğin taşınmazın keyfi bir şekilde kullanım riskine karşı gerçekleşmiştir. Bu kapsamda sunulan ‘Mülk Sahipleri Poliçesi’ taşınmaz sınırları dâhilinde olabilecek tecavüzlü yapılar ya da yıkılması gereken yasadışı yapılardan kaynaklı riskleri kapsamaktadır. Tapu sigortasındaki ikinci değişim ise yukarıda bahsedildiği gibi geleneksel sigortalarda var olan poliçelerin sadece poliçe tarihinden önceki riskleri kapsamasına yönelik sınırlamanın kaldırılmasına yönelik olmuştur. Böylece sigortalar poliçe sonrası ortaya çıkabilecek riskleri de kapsar şekilde yapılmaya başlanmıştır. Bu yöndeki düzenleme ise ilk defa 1997 yılında Amerikalı bir tapu sigorta şirketi olan First American tarafından uygulanmıştır (Çelik, 2011: 13).

Standart bir tapu sigortası poliçesiyle teminat altına alınan kusurlar kısacası tapu kayıtlarında bilinmeyen, daha doğru bir ifadeyle poliçe düzenlenirken fark edilmeyen ya da sonradan ortaya çıkma ihtimali olan kusurlar, sahtecilik, yanlış beyanlar ve diğer hatalardan doğan zararların tazmin edilmesidir. Poliçenin kapsamadığı unsurlar ise poliçe düzenlenirken listelenen yani daha doğrusu bilinen kusurlardır. Bu durumda sigortacı alıcının poliçede yer alan kusurları kabul ettiğini varsayarak sigorta kapsamına almayabilmektedir. Bu durum da tapu sigortasını diğer sigorta türlerinden ayıran başka bir özellik olarak gösterilebilir. Ayrıca tapu sigortasını ayırt eden bir diğer özellik ise kapsamının sınırsız olarak genişletilmesinden kaynaklanmaktadır. Diğer sigorta türleri genellikle yıllık ya da belli bir süreye tabi iken tapu sigortası ömür boyu kişiye teminat sağlamaktadır (Nyce ve Boyer, 1998: 215-217). Tapu sigortası aynı zamanda ipotekli konut finansmanı sağlayan kuruluşlar için de bir teminat sunmaktadır. Bu durumda sigortacı borç verenin verdiği miktarı sigortalamakta ve ipotekle ev sahibi olmak isteyen kişi borcunu ödeyemezse de borç verenin zararını sigorta karşılamaktadır (Çelik, 2011: 16). Bu durumda borçlu olan kişinin borcunu ödeyememesi nedeniyle başlayacak yasal yaptırım ise ayrıca devam etmektedir.

Görüldüğü üzere tapu sigortası sistemi devletin klasik yönetim anlayışına alternatif bir öneri sunmaktadır. Özel mülk sahiplerinin ve ipotekli konut finansmanı sağlayan kuruluşların haklarını güvence altına alma gereksinimiyle ortaya çıkan tapu sigortası sistemi günümüzde artık devlet güvencesi dışında serbest piyasa mekanizmasının ürettiği özel bir güvence sistemi halini almıştır. Kısaca mülkiyete dayalı hak kayıplarına karşılık verilen bir güvence olarak işlev gören tapu sigortası sistemi, serbest piyasanın uygulandığı ülkelerde giderek yaygınlaşmakta ve kapsam açısından da genişleme eğilimi göstermektedir. Birçok ülke tapu sigortasını taşınmazlara yönelik ortaya çıkan kendi sorun ve ihtiyaçları doğrultusunda revize ederek uygulamaya koymaktadır. Bazı gelişmekte olan ülkelerde de özellikle tapu kayıtlarındaki



eksikliklerden kaynaklanan ve yatırımcıları büyük hak kayıplarına uğratan mülkiyet hakkı sorunlarına yönelik tapu sigortası sistemi uygulanmaya başlanmıştır. Nitekim bu ülkelerde tapudan kaynaklı büyük hak kayıplarına karşılık kişilerin kendilerini teminat altına almaları büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır (Çelik, 2011: 24, 131).

### 3. TAPU SİGORTASI SİSTEMİNİN DÜNYA GENELİNDEKİ UYGULAMALARI

Daha önce de ifade edildiği gibi tapu sigortası ilk kez ABD’de on dokuzuncu yüzyılda ortaya çıkmıştır. Bu tarih aynı zamanda iç savaşın hala etkilerinin sürdüğü Amerika’nın kuruluş dönemine denk gelmektedir. Söz konusu dönemde yaşanan yerleşim alanlarının paylaşımı ve mülkiyet değişimi gibi sorunlar tapu sigortasının ortaya çıkmasında etkili olmuştur. Çoğu gelişmiş ülkede olduğu gibi Amerika’da da arsaların kullanılması ve el değiştirmesi gibi işlemler için tapu kayıt sistemi kullanılmaktadır. Bu sistem ile devlet mülkiyet hakkına ilişkin önceki kayıtları düzenli bir hale getirmiştir. Devletin bu konudaki saptamaları kesin olup, ortaya çıkan hatalar için maddi tazminat dahi alınabilmektedir. Fakat bu sistem ile mağdur olan kişi mülkünü kurtaramamaktadır. İşte bu aşamada sigorta şirketleri devreye girmiş ve özel mülk sahipleri için bir güvence sistemi kurmuştur. Uygulamalara bakıldığından bu sistem devletin sağlamış olduğu güvencenin yetersiz kaldığı noktada serbest piyasanın sunmuş olduğu yeni bir güvence mekanizması ortaya çıkarmıştır (Çelik, 2011: 24).

Serbest piyasanın genişlemesine paralel olarak tapu sigortasının uygulandığı coğrafi alan da gittikçe genişleme eğilimi göstermiştir. Günümüzde bu sistem sadece Amerika’da değil (Amerika’da daha önce tapu işlemlerinden doğan zararlarda devletin hiçbir sorumluluğu bulunmayıp, alıcı taraf tüm sorumluluğu tek başına üstlenmekteydi), Torrens Sistemi’nin egemen olduğu yani devletin tapu işlemlerine yönelik güvence verdiği ülkelerde dahi (İngiltere, Kanada, Avustralya ve Kıta Avrupası ülkelerinin çoğu) uygulanır olmuştur (O’Conner, 2003). Örneğin İngiltere’de tapu sigortası sistemi tapudaki isim benzerliğinden kaynaklı hatalarda, tapuda kaybolmuş ya da unutulmuş evraklar nedeniyle yapılan eksik ve hatalı işlemlerde, reşit olmayanın veya ehliyeti bulunmayan kişilerin yapmış oldukları işlemlerden doğan hatalı işlemlerde, yasal kayıtlardaki hatalarda, kayıp ya da ortaya çıkmamış yasal mirasçılardan kaynaklı işlem hatalarında, dolandırıcılık ve sahtecilik olaylarından kaynaklı hatalarda, ödenmeyen vergiler nedeniyle ortaya çıkan sorunlarda, tapu memurunun yapmış olduğu hatalarda, kusurlu araştırmalardan kaynaklı sorunlar ile kadastro kaynaklı sorunlarda ve daha birçok alanda kullanılmaktadır. Bunun için öncelikle tapu kayıtlarını araştırmakla görevli avukatlar taşınmaz alıcısı ya da borç veren tarafa sunulmak üzere bir rapor hazırlamaktadır. Eğer tapuda herhangi bir sorun var ise gelecekte ortaya çıkabilecek risklere karşı sigortacıdan teminat isteyebilmektedir. Sigortanın kapsamının genişletildiği bu yöntem ile tapunun güvenilirliği de arttırılmaktadır (Çelik, 2011: 26). Hatta kimi zaman tüm tapu sorgulamalarına rağmen ortaya çıkmayıp daha sonra hak kaybına sebep olabilecek bir problem de bu sigorta poliçesinin konusunu oluşturabilmektedir. Bu şekilde tapu sigortası sistemi genel olarak, sigorta tarihine kadar var olan ve gelecekte de ortaya çıkma ihtimali olan mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin kayıplara karşı sigortalı emtiaya finansal tazminat teklifi veren bir kefalet sistemi şeklinde işlev görmektedir (Chrystal, 2009). Görüldüğü gibi tapu sigortası ile taşınmaz sahibi olmak isteyen şahıslar tam bir güvence altına alınmakta ve devlet bu güvenceyi sağlamak gibi bir sorumluluk altına girmemektedir.

Üstelik bu sistem günümüzde eski Sovyet ülkelerinde dahi sıklıkla kullanılan bir güvence yöntemi haline gelmiştir. Çünkü tapu sigortası özellikle yabancı yatırımcılar ve uluslararası kuruluşlar için mülkiyeti gösteren geleneksel kanıtlardan daha büyük bir güvence olarak görülmektedir. Örneğin sistemin uygulandığı eski Sovyet ülkelerinden Romanya’da yaşanan en büyük problem taşınmazların komünist

rejim döneminde devlet adına tescil edilmesinden kaynaklanmaktadır. Çünkü taşınmazlar daha sonradan tekrar özel mülkiyete konu olsalar da her taşınmaz eski sahibine geri verilmemiş ve geri verilenlerde ise bazı tapu işlemleri hatalı gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla devlet her an söz konusu taşınmazı geri almaya yönelik işlem yapabilmektedir. Bu durumda taşınmaz sahibinin kendisini koruyacak şansı bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmaz sahibi olmak isteyen kişi her zaman taşınmazın komünist rejim öncesi dönemdeki eski hak sahipleri ya da onların varisleri tarafından açılacak tapu iptal davası ile karşı karşıya kalma tehlikesi altındadır. Dolayısıyla hem eski hak sahibi hem de yeni hak sahibi büyük kayıplara uğrayabilmektedir. Bu gibi durumlar karşısında tapu sigortası hak sahiplerini koruyucu bir önlem sunmaktadır. Tapu sigortası hem özel kişiler hem de ülkeye yatırım yapacak şirketler açısından en güvenilir yöntem olarak görülmektedir (Çelik, 2011: 28-29).

Yine Bulgaristan’da hem Sovyet Rejimine dayalı sorunlar hem de tapudaki kayıtların eksik tutulmasından kaynaklı sorunlar bulunmaktadır. Bu nedenle tapu işlemleri uzun sürmekte ve eğer ki tapuda anlaşmazlığa dayalı bir sorun varsa devlet güvencesi de ortadan kalkabilmektedir. Bu durumda ise taraflar hukuki süreçte haklarını aramaya çalışmakta ve uzun yıllar süren davalarla uğraşmaktadırlar. Ayrıca ülkeye dışarıdan yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için de yapılan ihaleler bazı hak kayıplarına neden olabilmektedir. Öyle ki eğer ihale evraklarında herhangi bir sorun yaşanır ya da ihale usulüne uygun düzenlenmezse taşınmaz hakları geçersiz sayılmakta ve ihale iptal edilebilmektedir. Söz konusu koşullar altında hem kişilerin hem de yatırımcıların kayıplarını önlemek açısından tapu sigortası sistemi sıklıkla tercih edilen bir yöntem haline gelmiştir.

#### 4. TÜRKİYE’DE TAPU SİGORTASININ UYGULANABİLİRLİĞİ

Türkiye’de mülkiyet hakkının ve buna bağlı olarak tapu işlemlerinin asırlar öncesine dayanan tarihsel bir geçmişi bulunmaktadır. Bu tarihsel geçmişin temel dayanağını Osmanlı döneminde uygulanan ve esasında askeri bir vergi sistemi olan Tımar Sistemi oluşturmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti kurulunca bu yapı 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu ile tekrar düzenlenmiştir. Günümüzde mülkiyet haklarını ve tapu işlemlerini düzenleyen yasal mevzuat hem Osmanlıdan günümüze kadar gelen hak ve uygulamaları içinde barındırmakta hem de temelini Roma hukukundan alan gelişmiş ülkelere ait (özellikle İsviçre) hukuki normları içinde barındırmaktadır (Çelik, 2011: 35).

Bu nedenle ülkede taşınmaz işlemleri ve bu işlemlere yönelik mevzuat oldukça karmaşık bir yapıya sahiptir. Tapu işlemi yapmak isteyen vatandaşların bu konulardaki bilgisi sınırlı kaldığı için hak kaybına uğramaları her zaman olasılık dâhilindedir. Hâlihazırda mahkemelerde tapu ihtilafı davaların sayısındaki artış da göz ardı edilemeyecek durumdadır. Üstelik uzun süren dava sürecine ilaveten söz konusu davalarda mağdur olan kişinin zararını tümüyle karşılaması da kimi zaman sağlanamamaktadır (Çelik, 2011: 9). Bunun yanı sıra söz konusu mevzuatın karmaşık yapısına bağlı olarak tapu müdürlüklerinde daha çok kalifiye personele ihtiyaç duyulduğu da göze çarpmaktadır. Nitekim tapu sicilinin tutulması esnasında yapılması ya da yapılmaması gereken herhangi bir işlemin sonuçlarına kusursuz sorumluluk gereği önce devlet ve daha sonra devletin rücu hakkı gereği tapu memuru katlanmaktadır. Fakat tapu müdürlüklerinde alanında uzmanlaşmış personel sayısı yeterli düzeyde değildir. Kısacası hem tapu müdürlüklerinde işlem yaptıran kişiler hem de tapu görevlileri açısından tapu işlemleri zor ve karmaşık bir işleyiş yapısını beraberinde getirmektedir. Tüm dünyada bu karmaşık ve neticeleri bakımından büyük hak kayıpları yaratan sisteme yukarıda da yer verildiği üzere tapu sigortası sistemiyle çözüm aranmaya çalışılmıştır. Tapu sigortası sisteminin Türkiye’deki bilinirliği ise henüz yeteri düzeyde değildir. Akademik alanda bugüne dek üzerinde yapılmış birkaç çalışmaya rastlanılsa da yayınların konuyu genellikle yurtdışında uygulanan yöntemler ışığında ele aldığı görülmektedir. Uygulamada ise tapu sigortası

sistemini uygulayan tek bir sigorta şirketinin yer aldığı kaydedilmiştir. Söz konusu sigorta şirketine, konunun bilinirlik düzeyinin yetersiz olması nedeniyle, başvuruların sayısının ise oldukça az olduğu görülmektedir. Bu çalışma ile Türkiye'deki tapu müdürlüklerinde uygulanabilecek alternatif bir çalışma yöntemi olarak tapu sigortasının mevcut sorunlara çözüm yaratacak bir düzenlemeyle nasıl hayata geçirileceği tartışılmıştır.

#### 4.1. Tapu Müdürlüklerinde Yaşanan Temel Sorunlar

Tapu sicili ile taşınmazlar ve onların üzerindeki hakları gösteren resmi bir kayıt anlaşılmaktadır. Tapu sicilinin tutulmasındaki en önemli unsur ise hiç şüphesiz ki sicile ait kayıtlardaki güvenilirliğin sağlanması hususudur. Türkiye'de tapu kayıtlarına güvenilirlik hala devlet güvencesi altında devletin asli ve kusursuz sorumluluğu ile sağlanmaktadır. Medeni Kanun'un 1023. maddesi daha önce de belirtildiği gibi "tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" ([www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf](http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf), 2020) ifadesine yer vermektedir. Bununla birlikte söz konusu hakkın korunması için belirli şartların oluşması gerekmektedir. Mevzuatta devletin kusursuz sorumluluğuna yönelik doğrudan bir düzenlemeye yer verilmemesi ve usulsüz uygulamalarda içtihatlarla dayanılarak karara varılması çoğunlukla uzayıp giden dava süreçlerine ve hakkın kısmi geri kazanımına neden olabilmektedir.

Buraya kadar anlatılan konu, devletin kusursuz sorumluluk ilkesinin tapuda hak iktisap eden vatandaş yönünden ele alınmasını içermektedir. Literatürdeki çoğu kaynak tapu işlemlerini, maddi açıdan büyük hak kayıplarına yol açabileceği için iyi niyetle hak iktisap eden kişinin hakkını nasıl koruyabileceğine yönelik olarak ele almaktadır. Tapu kayıtlarına güvenilirliğin tam anlamıyla sağlanması, ülkede hak kaybına uğrayan kişi sayısını azaltacağı gibi, yerli ve yabancı yatırımcıların yapacakları gayrimenkul yatırımlarını da elbette arttıracaktır. Bununla birlikte söz konusu güvenilirliğin sağlanması görüldüğü kadar kolay değildir. Tapu müdürlüklerinde işlem yapan personel açısından üstlenilen büyük sorumluluklar bulunmaktadır. Çoğunlukla rüşvet ve yolsuzluk gibi haberlerle gündeme gelen tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunlar, tapu kayıtlarındaki güvenilirlik esasının ne kadar zor şartlar altında sağlandığını gözler önüne sermektedir. Tapu sigortası sisteminin ülke açısından sunacağı avantajlar yukarıda özellikle dünyadaki uygulamalar başlığı altında vatandaş açısından ele alınmış bulunmaktadır. Çalışmada bu sistemin tapu müdürlüklerinin çalışma düzeni üzerinde de olumlu katkılar sunacağı savunulmaktadır. Bu bağlamda öncelikle işlem hacmi büyük tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunlar, günlük çalışma rutiniyle birlikte değerlendirilecektir. Çalışmada tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunların belirlenmesi açısından ise Konya'da yer alan merkez ilçe tapu müdürlükleri (Meram, Karatay ve Selçuklu Tapu Müdürlükleri) baz alınmıştır.

Tapu müdürlüklerine gelen başvurularda gerçekleştirilen ilk işlem eksiksiz bir şekilde başvurusu yapılan evrakların incelenmesinden sonra hak kaybının önüne geçilmesine yönelik kimlik tespitinin yapılmasıdır. Bu aşamada tapu memuru taşınmazın gerçek sahibini geçmiş tapu kayıtlarını inceleyerek tespit etmek ve başvuru yapan kişinin gerçek hak sahibi olup olmadığını ortaya koymakla yükümlüdür. Eğer taşınmaz sahibi ya da alıcı taraf vekâletname ile başvuru yaptıysa bu sefer tapu personeli yetki veren kişinin gerçek hak sahibi olup olmadığını araştırdıktan sonra vekâletnamenin hukuka uygun şekilde düzenlendiğini, o vekâletnamenin sahte vekâletname olmadığını, tapuda hangi işlem yapılacaksa vekâletnamede vekil olanın o işlemi yapmaya yetkisi olduğunu tespit etmek ve vekâletnamenin azil kontrolünü yapmakla sorumlu olacaktır.



Bu noktada tapu müdürlüklerine sağlanan en büyük avantaj ise 2001 yılında uygulanmaya başlanan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) projesidir. Söz konusu uygulama ile daha önce dağıtık olan kayıtların çoğu sayısal ortama aktarılmış bulunmaktadır. Halen kimi kayıtların girişine devam edildiği TAKBİS sistemi evrak kontrolü ve kimlik tespiti aşamasından sonra en nihayetinde resmi senet/tescil istem belgesi aşamasının yer aldığı ve bu aşamaya kadar ise tüm verilen sisteme giriş yapılarak güvenilirliğinin sağlandığı elektronik bir ortam sunmaktadır. Sistem işlem bitiminde vatandaşın imzaya gelmesi için randevu da oluşturmakta ve buna ilaveten ilgili tarafların imzaya gelmeden önce ödemeleri gereken tapu harcı ve döner sermaye bilgilerini irtibat numaralarına göndermektedir.

Tapu işlemleri tapu personeli tarafından gerçekleştirildikten sonra (tüm verilerin TAKBİS’e girilerek resmi senet/tescil istem belgesinin çıkarılmasından sonra) yapılan işlemlerin doğruluğu, hukuki açıdan tapu personeli kadar sorumluluk üstlenen tapu müdür yardımcısınca kontrol edilmektedir. Kontrolde çıkan evrakların vatandaşlar ile olan imza aşamasında ise tapuyu devreden taraf, eski kayıtlardaki fotoğraf ve imza örnekleri aracılığıyla tapu memurunun kimlik tespitine yönelik incelemesinden ve dolayısıyla tekrar bir kimlik tespiti aşamasından geçmektedir. İmza aşamasında tapu memuru tarafından dikkat edilmesi gereken diğer bir husus imza aşamasında tarafların ibraz ettiği kimlik belgelerinin sahte olup olmadığının tespitidir. Sahte vekâletnameler ya da kimlik belgeleri ile yapılmak istenilen usulsüz işlemler tapu müdürlüklerinde en sık karşılaşılan dolandırıcılık yöntemleri olup, tapu personeli açısından da büyük riskler taşımaktadır. Bununla birlikte eğer taraflardan biri ortalama yaş düzeyinin üstündeysen, tapu personelinin ilgili tarafa yönelteceği sorularla akıl melekelerinin yerinde olup olmadığını tespit etmesi ve eğer kuşkuya düşerse de sağlık raporu isteyerek işleme devam etmesi gerekmektedir. Gerekli olan tüm kontrollerden sonra tapu personeli imza aşamasını tamamladığı işlemin hem TAKBİS sisteminde hem de tapu kütüğünde tescilini yapması, tekrar tapu müdür yardımcısına kontrole sunması, tescil kontrolü sonrasında ıslak imzayla imzaladığı işlem evraklarını sisteme tarayarak e-imzalaması ve arşiv onayına sunması gerekmektedir.

Söz konusu aşamalar sıradan bir tapu işleminde yapılması gereken işlemleri genel hatlarıyla detaylandırmaktadır. Bu şekilde tapuda güvenilirliğin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler ve tapu personelinin tek işlemle üstlenmiş olduğu sorumluluklar işlem aşamaları dâhilinde ele alınmaya çalışılmıştır. Fakat bilindiği gibi tapu müdürlükleri günümüzde işlem yoğunluğunun en fazla olduğu kurumların başında gelmektedir. Tapu müdürlüklerine her yıl binlerce işlem başvurusu yapılmakta ve bir tapu müdürlüğünde personel başına düşen günlük işlem sayısı çoğu zaman 20 dosyayı bulabilmektedir. Bununla birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün tapu müdürlüklerine yönelik belirlemiş olduğu hizmet standartları gereği bir işlem için ayrılan süre ortalama 45 dakika olup, tapu memuruna düşen ortalama işlem sayısı ise 8 tanedir. Üstelik personelden kendisine havale edilen tüm başvuruları aynı gün içinde (yukarıda bahsedilen tüm aşamaları gerçekleştirerek) sonuçlandırması beklenmektedir. Gün içinde öğle arası dinlenme molasından dahi faydalanmayıp işlemlerine devam eden tapu personelinin söz konusu süreci tamamlayabilmesi için aynı zamanda ‘akşam mesaisi’ yapması gerekmektedir. Personele yüklenen her fazla işlem ise onun hata yapma olasılığını bu şekilde arttırmaktadır. Personelin hem hızlı hem de hatasız bir şekilde çalışmaya yönlendiren söz konusu sistem büyük oranda motivasyon eksikliğine neden olmaktadır.

Son bir yılda pandemi sürecinin de etkisiyle uygulanan ‘web tapu sistemi’ ise bu yoğunluğu daha çok arttırmış durumdadır. Daha önce tapu müdürlüklerine fiziksel evrak getirmek kaydıyla sadece sabah mesai saatlerinde başvuru yapabilen vatandaş artık günün her saatinde e-devlet sistemiyle bağlantılı web tapu üzerinden başvuru evraklarını yükleyerek işlemlerini başlatabilmektedir. Söz konusu hizmet vatandaş için büyük bir kolaylık sağlamış ve artık sadece imza aşamasında tapu müdürlüğüne gelmek

kaydıyla işlemlerini gerçekleştirme imkânı sunmuştur. Fakat bununla birlikte sistemin sıradan vatandaş açısından zor ve karmaşık olması kimi zaman yanlış ya da eksik başvurulara neden olabilmektedir. Bu durum ise tapu işlemlerinde hatalı başvurulardan kaynaklı olan ve bazen vatandaşın yanlış tasarrufuna dahi neden olabilen sıkıntılara (özellikle birden fazla taşınmaza sahip olan kişilerin yanlış taşınmaz üzerinde yapmış oldukları başvurularda) ya da eksik evraklarla yapılan ve zaman kaybına neden olan hatalı başvurulara yol açabilmektedir. Sisteme herhangi bir sınırlama getirilmemesi ise personele günün her saatinde sürekli işlem gelmesine ve dolayısıyla yığılmalara neden olmaktadır. Dolayısıyla tapu başvurularına personel sayısına göre getirilmeyen sınırlama pandemi sürecine rağmen her gün yüzlerce insanın işlem yaptırmak için tapu müdürlüklerine akın etmesine neden olmaktadır. Aşağıdaki tablo Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı'nın yayınlamış olduğu veriler doğrultusunda tapu müdürlüklerinin yıllara göre artan yoğunluğunu ve devlete en büyük gelir sağlayan kurumların başından gelen tapu müdürlüklerinin işlemler için alınan tapu harçları doğrultusunda ne kadar büyük bir sorumluluk altında çalıştıklarını gözler önüne sermektedir.

**Tablo 1: Yıllara Göre İşlem Sayısı ile Devlete Sağlanan Tapu Harç Geliri**

Yıllar	İşlem Sayısı	Elde Edilen Gelir (TL)
2009	6.971,198	1.804.418.370
2010	6.079,011	3.469.313,821
2011	5.875,531	4.272.460,521
2012	6.190,454	4.637.488,940
2013	6.751,304	6.823.826,863
2014	7.294,519	7.774.581,952
2015	7.710,390	9.122.986,065
2016	8.277,762	10.062.357,716
2017	8.390,980	10.693.331,783
2018	8.896,441	11.290.552,696
2019	10.315,145	10.924.221,197
2020	11.134.803	18.788.038.200

**Kaynak:** uygulamalar.tkgm.gov.tr, 2020

Tapu müdürlüklerinde her geçen yıl artarak devam eden bu yoğunluk<sup>1</sup> ve her işlemde sahip olunan sorumluluk acilen çözüm bulması gereken sorunlar arasında yer almaktadır. Nitekim öncelikle tapu müdürlüklerindeki bu işlem hacmini kaldırabilecek sayıda personel sayısı bulunmamaktadır. Ayrıca var olan personelin de nitelik açısından yeterlilik düzeyinin işlem niteliğine göre düşük kaldığı görülmektedir. Hukuki açıdan oldukça fazla bilgi ve kimi zaman detaylı araştırma, ön inceleme, analiz yeteneği gerektiren tapu memurluğunun söz konusu koşullarda bir kariyer mesleği olması şarttır. Fakat personelin özlük haklarının dahi yapılan iş ile orantılı olmadığı söylenebilir. Hiçbir kurum personeli tapu personeli kadar hem büyük iş yoğunluğu hem de büyük risk ve sorumluluklar altında çalışmamaktadır. Buna karşılık kamu kurumları arasında en az ücret alan meslek elemanlarının başında tapu personeli yer almaktadır. Personel ile yapılan görüşmelerde çoğu kişi emeğinin karşılığını almadığını düşünmektedir. Bu durum personelin çalışma motivasyonunu da büyük ölçüde etkilemektedir.

1 2009 yılına göre 2020 yılı işlem sayısı yaklaşık %83 oranında artmıştır.

Tapu müdürlüklerinde çözüm bekleyen en önemli sorunların başında işlem yoğunluğu ile riskli çalışma ortamının olduğu ifade edilebilir. İnsanın olduğu her yerde hata yapma olasılığı bulunmaktadır. Bununla birlikte Konya’da merkez ilçelerdeki işlem sayısı ortalama 40.000 civarındadır ve her işlemin mali sorumluluğu da en az 100.000 TL civarındadır. Bu nedenle tapu sicilinin tutulmasında devletin kusursuz sorumluluğunun rücu ederek kendisine dönmesi riskiyle görev yapan tapu personelinin mevcut çalışma koşullarına rağmen hata yapma lüksü bulunmamaktadır.

#### 4.2. Tapu Sigortası Sisteminin Tapu Sicilinin Tutulmasındaki Olası Katkıları

Türkiye’de mülkiyet hakkı devletin güvence altına aldığı ve koruyup geliştirmekle yükümlü olduğu temel hak ve ödevler arasında sayılmıştır. Mülkiyet hakkı başlığı altında yer alan 35. maddede; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” (www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf, 2020) hükmü yer almaktadır. Bununla birlikte mevzuatta yer alan boşluklar mülkiyete bağlı sorunların her geçen yıl giderek artmasına neden olmaktadır. Söz konusu sorunların çözümüne yönelik başlatılan hukuki süreç ise uzun yıllar sürmekte ve mağdur olan kişi de bu süreç neticesinde kimi zaman kaybını tamamıyla karşılayamamaktadır. 1959-2019 yılları arasında AİHM’ne açılan toplam 3645 dava sayısının 674 tanesi mülkiyet haklarının ihlaline yöneliktir (www.echr.coe.int, 2020). 2010 Anayasa değişikliği ile Türkiye aleyhine AİHM’ne yapılan bu başvuruların azaltılması amaçlanmış ve Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru hakkı tanınmıştır. Buna göre Anayasa’nın 148. maddesine eklenen fıkra uyarınca “Herkes, Anayasada güvence altına alınmış temel hak ve özgürlüklerinden, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamındaki herhangi birinin kamu gücü tarafından, ihlal edildiği iddiasıyla Anayasa Mahkemesine başvurabilir.” (www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf, 2020). Bireysel başvuru ile temel hak ve özgürlüklerin ulusal bağlamda güvence altına alınması ve en azından AİHM’ne hak ihlaline yönelik başvuruların azaltılması hedeflenmiştir. Böylece 23 Eylül 2012 tarihinden itibaren, AİHM’nin bu yöndeki içtihatları da göz önünde bulundurularak, bireysel başvurular Anayasa Mahkemesi tarafından karara bağlanmaya başlanmıştır. Anayasa Mahkemesi’ne yapılan bireysel başvuru incelemelerine bakıldığında ise Türkiye’de en çok ihlal edilen ikinci hakkın mülkiyet hakkı olduğunu belirlenmiştir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Anayasa Mahkemesi tarafından verilen ihlal kararlarının hak ve özgürlüklere göre dağılımı incelenirse hemen hemen her üç ihlal kararından bir tanesinin mülkiyet hakkına ilişkin olduğu görülecektir (Şen ve Barın, 2020: 2). Bu durum Anayasa’nın temel bir hak olarak kabul ettiği ve devletin güvence altına aldığı mülkiyet hususunda hala çözümlenmeyi bekleyen sorunlar olduğunu ortaya çıkarmaktadır.

Sosyal devlet anlayışının egemen olduğu ülkelerde devlet, toplum içinde en temel hizmet sağlayıcı konumundadır. Tapu sicilinin devlet güvencesi altında tutulması da bu anlayışın bir ürünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Fakat son yıllarda tapu hizmetlerinin sunumunda giderek artan iş akışı, vatandaşların kendi haklarının daha çok farkında olmaları ve devletten beklentilerinin de bu yöndeki yükselişi sağlanan hizmetlerin yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra taşınmaz üzerindeki hakların korunması maddi açıdan büyük bir yükümlülüktür. Tüm maddi imkânını kullanarak yatırım yapmak isteyen şahıs ya da şirketlerin ise bu maddi yükümlülüğü taşıyacak bir garantöre ihtiyaçları bulunmaktadır. Türkiye’de söz konusu garantör mekanizma devlettir. Fakat yukarıdaki başlıklarda da yer verildiği gibi mülkiyet hakkına ilişkin devletin kusursuz sorumluluğu dışında kalan bir takım alanlar bulunmaktadır. Ayrıca ilgili mevzuatta konuya ilişkin boşluklar ve bu nedenle oluşan yorum farklılıklarıyla da karşılaşılmaktadır. Söz konusu durum ise mülkiyet hakkının ihlali gerekçesiyle açılan davaların uzun sürmesinin ve kimi zaman da tatmin edici şekilde sonuçlanmamasının nedenlerini açıklar niteliktedir.

Tapu sigortası sisteminin Türkiye’de uygulanmasıyla birlikte mülkiyet ihlali gerekçesiyle açılan dava sayısında büyük oranda azalma yaşanacağı düşünülmektedir. Taşınmaz alımı öncesinde yapılacak sigorta tapu kayıtlarında poliçe tarihinden önce ve sonra tüm bilinmeyen risklere karşı hak sahibini korumaktadır. Nitekim hak edinimi öncesinde taşınmaz hakkında sigorta şirketlerince detaylı inceleme yapılacaktır.<sup>2</sup> Böylece hem taşınmaza yönelik hem de taşınmazın gerçek sahibinin kim olduğuna yönelik yapılacak incelemeler ile hak sahibi olmak isteyen kişilere bir güvence verilecektir. Bu durum ise mülkiyet hakkına ilişkin açılan dava sayısını azaltacak ve herhangi bir ihlal durumunda mağdur olan iyi niyetli kişi hakkını daha kısa sürede tam anlamıyla alabilecektir. Aksi bir durumda ihlal yaşanan konu dava aşamasına gelse de dava masrafları sigorta şirketince karşılanacaktır. Bununla birlikte söz konusu mekanizmanın uygulandığı dünya örneklerinde mülkiyet ihlali ile açılan dava sayısının oldukça azaldığı kaydedilmiştir.

Tapu sigortası sisteminin sadece hak sahipleri açısından değil tapu müdürlükleri açısından da büyük bir kolaylık sağlayacağı aşikârdır. Öyle ki devletin tapu sicilinin tutulmasındaki kusursuz sorumluluğu gereği hak kaybına sebebiyet verme iddiasıyla açılan davalardaki azalma başlı başına müdürlüklerde görev yapan personelin çalışma ortamındaki riski ortadan kaldıracaktır. Bununla birlikte işlem öncesinde tapu kayıtlarında hak kaybına sebebiyet verebilecek olası sorunların (ormanlık alan ya da sit alanı, belediyeyle ilgili hukuki durumlar, imar riski, kıyı kanunu gibi sorunlar) sigorta şirketleri tarafından tespit edilmesi tapu personelinin hem taşınmaz geçmişi araştırma hem de kimlik tespiti yapma gibi zaman kaybı yaratan tescil dışı iş sürecinden kurtaracaktır. Böylece tapu işlemleri daha risksiz bir çalışma sistemi dâhilinde eskisinden daha kısa sürede sonuçlanacaktır.

Dünya genelinde giderek yaygınlaşan tapu sigortası sistemi 2008 yılında bir Amerikan sigorta şirketi olan First Title tarafından Türkiye’de de uygulanmaya çalışılmıştır. Tapuda sonradan ortaya çıkabilecek sorunlara karşı örneğin 100 bin TL’lik taşınmazı (2008 yılı rakamları doğrultusunda) 300-400 TL gibi bir ücretlendirmeye sigortalayan firmaya özellikle Türkiye’de yatırım yapacak yabancı yatırımcılar ilgi göstermişlerdir. Bir gün içinde incelemelerini tamamlayıp tüketicilere poliçe düzenleyen firma tapu sorunlarından dolayı ortaya çıkabilecek davalarda mahkeme masraflarını da ödeme garantisi vermiştir (www.haberturk.com). Kuruluşu 1889 yılına uzanan First Amerikan Corporation grubuna bağlı olan şirket ilk olarak Türkiye’de AB Invest Şirketi’nin Çekmeköy’de yapmış olduğu White Side Apartments konut projesinde hizmet vermiştir (Çelik, 2011: 117). Alanında öncü olan ve dünya genelinde sayısız ofis ve çalışanı olan şirketin sunmuş olduğu hizmetlere bunun dışında yeterince ilgi gösterilmemiştir. Bunun en temel nedeni geleneksel açıdan devam eden sisteme bağlılık ve tapu sigortası sisteminin ulusal açıdan hukuki bir alt yapı sağlanmamış olmasıdır. Sonuç olarak ise sistemin halk tarafından bilinirliği de yeterli düzeye ulaşmamıştır.

## SONUÇ

Türkiye’de mülkiyet hakkı Anayasa ve Türk Medeni Kanunu’nun ilgili maddeleri ile koruma altına alınmıştır. Tapu sicil sistemi ile devlet tarafından kayıt altına alınan taşınmazlara yönelik mülkiyet hakkının devlet tarafından güvence altına alınmasına geçmişten günümüze büyük bir önem verilmiştir. Nitekim mülkiyet hakkının ihlali durumu kişiler için büyük riskler taşımakta ve bu noktada ise tapu kayıtlarına güven ilkesi önem kazanmaktadır. Karşılığı büyük miktarlardaki yatırımlar olan tapu kayıtlarının hukuk düzeni tarafından devlet güvencesi altına alınması aynı zamanda devlete güveni sağlayan bir mekanizma oluşturmaktadır.

2 Bu inceleme yurtdışında sigorta şirketlerince görevlendirilen avukatlar aracılığıyla yapılmakta olup, Türkiye’de tapu mevzuatına hâkim taşınmaz değerlendirme uzmanları tarafında yapılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Bununla birlikte mülkiyet ihlaline konu olan dava sayısı, Türkiye’de taşınmazların güvence altına alındığı söz konusu sistemdeki aksaklıkları gün yüzüne çıkarmaktadır. Çalışmada incelenen Konya merkez ilçelerindeki tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunlar sistemde yaşanan aksaklıkların nedenlerini anlamakta yol gösterici olmuştur. Bu bağlamda karşılaşılan sorunların nedenlerini iki temel sorun ile özetlemek mümkündür. Bunlar tapu müdürlüklerinde artan işlem hacmi ile yüklenilen büyük sorumluluk ve hukuk düzeninin olası tapu risklerine karşı doğrudan bir düzenleme getirmeyip mevcut dosyaların içtihatlar doğrultusunda ele alınmasıdır. Söz konusu sorunların vatandaş açısından kimi zaman hak kaybının tam anlamıyla karşılanmadığı uzun süreli davalara, tapu personeli açısından ise hem yavaş hem de üstlenilen sorumluluk nedeniyle hata yapma lüksünün bulunmadığı riskli bir çalışma ortamına sebebiyet verdiği görülmüştür.

Söz konusu sorunlar temelinde çalışma tapu sicilinin tutulmasına alternatif bir yöntem olarak dünya genelinde de örnekleri bulunan tapu sigortası sistemini tartışmaya açmıştır. On dokuzuncu yüzyılda ilk kez Amerika’da uygulanan tapu sigortasının günümüze kadar birçok ülkede yaygınlaşarak uygulamaya konulduğu bilinmektedir. Sistemin bazı ülkelerde daha geniş bir kapsamda ele alınarak uygulandığı ve günümüzde hak sahibine ömür boyu garanti imkânı sunduğu görülmektedir. Bu yöntemin uygulama açısından özellikle mülkiyet hakkı konusundaki mevzuata göre ülkeden ülkeye değişiklik gösterdiği söylenebilir. Genel olarak sistemin tapu kayıtlarının incelenmesi ve hak sahibine güvence vermesi açısından oldukça etkin sonuçlar verdiği belirtilmelidir.

Tapu sigortasının temel amacı öncelikle hak sahibine güvence vermek ve bunun yanı sıra işlemleri daha kolay, hızlı ve etkin gerçekleştirebilmektir. Böylece mülkiyet hakkı konusunda ortaya çıkabilecek risklere karşı olası hak kayıplarının önüne geçebilmek hedeflenmektedir. Bu riskler ülkeden ülkeye değişkenlik gösterse de tapu sigortasına yönelik ortak faydanın, hak ihlallerini dava aşamasına gelmeden çözüme kavuşturan bir sistem olmasından kaynaklı olduğu söylenebilir. Nitekim hak sahibi, kimsenin ihmalkârlığını ispatlamaya gereksinim duymadan maddi açıdan kaybını telafi edebilmektedir. Günümüz koşullarında tapu sigortasının, Türkiye’de de mülkiyet hakları konusunda önemli bir güvence sağlayacağı düşünülmektedir. Sistemin tapu kayıtlarının doğru tutulmamasından eksik ya da sahte evraklarla işlem yapılmasına kadar tüm riskleri güvence altına alması nedeniyle, mağdur olan kişinin zararını kısa sürede tazmin etme imkânı sunacağı öngörülmektedir. Bu durum ise hem hak sahiplerine büyük bir avantaj sağlayacak hem de tapu personelinin iş yükünü azaltarak çalışma ortamındaki riski azaltacaktır. Dolayısıyla günümüzde hızla değişen talep ve ihtiyaçlar karşısında tapu sigortası sisteminin tapu müdürlükleri için uygulamaya değer bir yöntem olduğu düşünülmektedir.

## KAYNAKÇA

- Acar, A. Ramazan, Deniz Deniz (2014), "Türk Medeni Kanununun 1007. Maddesi Kapsamında Rücu Dosyalarına (1997-2013) İlişkin Çalışma", Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği, [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/rucu\\_kitapcik\\_makale\\_kapaktan\\_sonra\\_ekle-20\\_ocak\\_2014.doc](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/rucu_kitapcik_makale_kapaktan_sonra_ekle-20_ocak_2014.doc) (10.11.2020)
- Akça, Kürşat (2015), "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1 (Özel Sayı), 543- 596.
- Atay, E. Ethem (2012), İdare Hukuku, Ankara: Turhan Kitabevi.
- Bulut, Z. Betül, Sahtecilik Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davası, [http://lucernaiuris.com/wp-content/uploads/Makale\\_Zehra-Bet%C3%BCI\\_.pdf](http://lucernaiuris.com/wp-content/uploads/Makale_Zehra-Bet%C3%BCI_.pdf) (13.11.2020)
- Chrystal, Brian (2009), "Title Insurance: an Aid to Cross-Border Real Estate Financing?", Real Estate Finance: Law Regulation and Practice, Andrew V. Petersen (Edt), Chapter:21, UK: LexisNexis Butterworths.
- Çelik, S. Tanya (2011), Tapu Sigortasının Türkiye'de Uygulanabilirliği Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çıtak, H. Alperen (2014), İdarenin Kusursuz Sorumluluğu Bağlamında Sosyal Risk İlkesi, Ankara: Adalet Yayınevi.
- Dilaveroğlu, Arzu (2017), "İdarenin Kusursuz Sorumluluğu Çerçevesinde Tehlike ve Sosyal Risk İlkesi, Journal of History Culture and Art Research" 6 (3), 1365-1380. doi:<http://dx.doi.org/10.7596/taksad.v6i3.1008>
- Dumm, E. Randy, Sirmans G., Stacy, Macpherson, A. David (2007), "The Title Insurance Industry: Examining a Decade of Growth", Journal of Insurance Regulation 25 (4), 23-51.
- Eren, Fikret (2014), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Görgeç, Başak (2016), "Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi 22 (3), 1185-1220.
- Nyce, Charles, Boyer, M., Martin (1998), "An Analysis of the Title Insurance Industry", Journal of Insurance Regulation 17 (2), 213-255.
- O'Connor, Pamela (2003), "Double Indemnity – Title Insurance And The Torrens System", Queensland University of Technology Law & Justice Journal, <http://www5.austlii.edu.au/au/journals/QUT-LawJl/2003/9.html> (15.11.2020)
- Özay, İlhan (2002), Gün Işığında Yönetim, İstanbul: Alfa Yayınları.
- Sarıaşlan, Damla (2017), "Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Kasım-Aralık (133), 393-422.
- Sirmen, Lale (1976), "Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devlet'in Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No.391, Ankara.



- Şaşmaz, A. Pelin (2016), “İdarenin Sorumluluğu ve Danıştay Kararlarındaki Görünümüne Genel Bakış”, *Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi* 2 (2), 211-235.
- Şen, Murat, Barın, Taylan (2020), *Anayasa Mahkemesi Mülkiyet Hakkı Karar Özetleri*, Ankara: EPA-MAT.
- Yaşar, H. Nuri (2008), “İdarenin Sorumluluğu Üzerine Düşünceler”, *İÜHFM* 66 (1), 201-220.
- [http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik/iller/Tabuistatistik.htm](http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tapuistatistik/iller/Tabuistatistik.htm) (25.10.2020)
- [https://www.echr.coe.int/Documents/Stats\\_violation\\_1959\\_2019\\_ENG.pdf](https://www.echr.coe.int/Documents/Stats_violation_1959_2019_ENG.pdf) ( 05.11.2020)
- <https://www.haberturk.com/ekonomi/makro-ekonomi/haber/99174-imar-riskine-karsi-tapu-sigortasi> (10.11.2020)
- <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2644.pdf> (09.11.2020)
- <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf> (09.11.2020)
- <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf> (09.11.2020)

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		TAPU ve KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		TAPU ve KADASTRO Genel Müdürlüğü			
SIRA NO	VATANDAŞA SUNULAN HİZMETİN ADI	BAŞVURUDA İSTENİLEN BELGELER	HİZMETİN TAMAMLANMA SÜRESİ (EN GEÇ SÜRE)	SIRA NO	VATANDAŞA SUNULAN HİZMETİN ADI	BAŞVURUDA İSTENİLEN BELGELER	HİZMETİN TAMAMLANMA SÜRESİ (EN GEÇ SÜRE)
1	Bayvuru	1. Hizmet türüne göre istenilen belgeler 2. Temelî ile temalî belge, 3. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	15 DAKIKA	28	Birleştirme	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
2	Taşınmaz Sorgulama, Kayıt ve Belge Örneği İstemi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 30 DAKIKA	29	Ayırma	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
3	Satış	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	30	Yola Terk	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
4	Cebri Satış	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. İza Müdürlüğün sayılı müzakeresi (cebrî izza izza izza izza), 4. Mahkeme müzakeresi (cebrî izza izza izza izza), 5. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	31	Yoldan İhdas	1. İlgili kararın tasviri talep eden yazısı, 2. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
5	Bağış	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	32	Cins Değişikliği	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
6	Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge. 6. Sufluk Hukuk Hakimliği veya Noterçe düzenlenmiş sözleşme bulunması halinde bakım borçlusunun veya yetkili temsilcinin kimlik belgesi ve temalî belgesi.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	33	Parselasyon Uygulaması	1. Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş dosya.	15 iş günü
7	Taksim (Paylaşma)	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge. 6. Miras talebinde varsa noterçe mahkemece düzenlenmiş veya yasadışı sözleşme.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	34	İntifa Hakkı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
8	Trampa	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	35	İrtifak Hakkı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge. 6. Arzi infitahlarda Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
9	Kat Karşılığı Temlik	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	36	Geçit Hakkı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası, 4. Çerçak kâğıtları fotokopları, 5. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 6. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
10	Miras İrtikali	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Miras alı mirasçılık belgesi, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	37	Üst Hakkı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge, 6. Kısmi tat hakları işlemlerinde Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
11	Vasiyetnamenin Terfizi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Mahkemenin alımlı tarafı kapalı veya tasviri yitmiş yazı, 4. Vasiyetnamenin orijini bir örneği, 5. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 6. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	38	Aile Konutu Şerhi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
12	Elbirliği Halindeki Mülkiyetin Paylı Mülkiyete Dönüştürülmesi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, (belgelik yapılmak suretiyle yapılmış talep edilmiş bulunan kimlik belgesi ve temalî ile temalî belge), 3. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	39	Kira Sözleşmesinin Şerhi	1. Kira sözleşmesi, noterde onaylı sözleşme imzalanmış ve yerleşik satış belgeleri diğer hallerde mülkin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
13	İpotek	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	40	Finansal Kiralama Şerhi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Noterde düzenlenmiş sözleşme, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
14	Onama Yöntemi ile İpotek	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Emlak ve Sanayi Kurumu ve Kadastrol Kurumlarının diğer işletmeleri için kredi veya bory sözleşmesi (protokol yapılan kurumlar tarafından elektronik ortamda gönderilir), 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası (protokol yapılan kurumlar tarafından elektronik ortamda gönderilir).	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	41	Sözleşmeden Doğan; Ön Alım, Alım, Geri Alım Hakları Şerhi	1. Satın alım sözleşmesi ve diğer belgeler ve yetkili temsilcinin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Noterde düzenlenmiş sözleşme, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
15	Terkinler	1. Lehârleri kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kamusal haklar, bankalar ve finans kurumlarının kimlik yazısı ve temalî belge (politik terkin için protokol yapılan bankalar tarafından yazılı elektronik ortamda gönderilir).	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	42	Kat Karşılığı İnceleme Sözleşmesi ve Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Noterde düzenlenmiş sözleşme, 4. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
16	Tahsisler	1. İlgili kurumun resmi yazısı ve varsa tasviri belge, 2. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	43	Ekleminin Yazımı (Teffurut)	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Eklemin tasviri belge, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
17	Ferdileşme	1. Kooperatif temsilcilerinin kimlik belgesi, 2. Temalî belge, 3. Kooperatif yönetimi tarafından düzenlenen ferdileşme listesi, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	44	Yönetim Planının Değiştirilmesi	1. Yönetimin kimlik ve temalî belge, 2. Kat maliklerinin bekle özdürü tarafından imzalanmış yönetim planı ve karar defteri.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
18	Kat İrtifak Tesisi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Yetkili makama onaylı mimari proje, 4. Yönetim planı, 5. Rasmi senet düzenlenmesi halinde çerçak kâğıtları fotokopları.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	45	Ticaret Şirketlerinin Ayrıntı Sermaye Konularına Suretliye Teslimi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Ticaret Sicil Müdürlüğüne konuya ilişkin yazı, 4. Ticaret Mahkemesince tayin olunmuş değer gösterir karar (Bilimsel rapor), 5. Çerçak kâğıtları fotokopları.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
19	Kat Mülkiyeti Tesisi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Yetkili makama onaylı mimari proje, 4. Yönetim planı, 5. Rasmi senet düzenlenmesi halinde çerçak kâğıtları fotokopları, 6. DASK sigortası poliçe numarası (Kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için cins değişikliğinin yapılması gerekir).	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	46	Ortaklığa Kullanan Yerlerin Teslimi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası, 5. İlgili Belediyeden alınmış emlak vergisi değeri belirlir belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
20	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş	1. Kadastro Müdürlüğüne gönderilen değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	47	Vakfa Özgülenen Malların Teslimi	1. Vakfın tasvirine dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve müzakeresi.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
21	Kat İrtifakının Terkini	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	48	Mahkeme Kararlarının İnfazı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Kesilmiş mahkeme kararı.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA
22	Kat Mülkiyetinin Terkini	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Ana yapımı yok olması veya harap olması halinde Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	<b>ACIKLAMALAR :</b> 1) <b>KİMLİK BELGESİ:</b> Türk Vatandaşları için: Nüfus Cüzdanı veya Kimlik Kartı, Avukatlar için Avukatlık Kimlik Kartı, Hakim ve Savcılar için Meslekî Kimlik Kartı, TBMM mensupları için Mİlevekîlî Kimliği, Türk Vatandaşlığından İznal Çıkanlar: 12.04.2013 tarihinden sonra verilmiş Mavi Kart, Yabancı Uytukluk için: Pasaport veya Ülke Kimliği, Vatandaşlar için: Vatandaşlık Belgesi. 2) <b>TEMALİ BELGESİ:</b> Vakletten temalî için Türk Noter ve Konsolosluklarca düzenleme şeklinde vakalehname, Vakletten temalî için köpüğün kimlik belgesi, Vasiyetten temalî için Mahkeme Kararı, Kayyum olarak temalî için Mahkeme Kararı, Ticaret Sicil Müdürlüklerinden verilen yetkili belge ve imza sirküsü, Vakifardan temalî için Vakıflar Bölge Müdürlüklerine verilen yetkili belge ve imza sirküsü, Demeklerim temalî için Vakıflar veya Kaymakamlıklardan verilen yetkili belge ve imza sirküsü, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının temalî için resmi yazı ve kurumlarında belirlenmiş belgeler, Yabancı ülkelerde düzenlenen temalî belgelerinde konusuna göre Apostille Şerhi, Konsolosluk tasdiki veya Türk Mahkemelerinin onama kararı anarır. 3) <b>RADEVU SAATİ:</b> İlgili Müdürlükçe SMS ile bildirilen randevu ya da e-der.			
23	Kat Mülkiyeti Kurulu Taşınmazda Bağimsız Bölüm İlavesi	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Değişikliği gösteren yetkili makama onaylı mimari proje, 4. Rasmi senet düzenlenmesi halinde çerçak kâğıtları fotokopları, 5. Tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	Bayvuru esasında yukarıda belirtilen belgelerin dışında belge istenmesi, ekaksız belge ile bayvuru yapılmasına rağmen hizmetin belirlenen sürede tamamlanamaması veya yukarıdaki tablo dışı hizmetlerin bulunmadığını tespit durumunda ilk müracaat yerine ya da ikinci müracaat yerine bayvurunuz.			
24	Devre Mülk Hakkı	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Devre Mülk Sözleşmesi, 4. Çerçak kâğıtları fotokopları, 5. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA	İlk Müracaat Yeri : ..... Tapu Müdürlüğü İkinci Müracaat Yeri : ..... Bölge Müdürlüğü İsim : ..... İsim : ..... Unvan : ..... Unvan : ..... Adres : ..... Tapu Müdüğü Adres : ..... Bölge Müdürlüğü Tel. : ..... Tel. : ..... Faks : ..... Faks : ..... e-Posta : ..... e-Posta : .....			
25	Kamulaştırma (Malikin Talebiyle)	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak kâğıtları fotokopları, 4. Kamulaştırma karar yazısı, 5. Kamulaştırma haritası varsa Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA				
26	Kamulaştırma (darenin Talebiyle)	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Üstün mahkemeye tasviri belge, 3. Hak sahipliği belgesi, 4. Kamulaştırma haritası varsa Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş değişiklik dosyası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA				
27	Düzeltilme	1. İstenilen belgelerin kimlik belgesi, 2. Temelî ile temalî belge, 3. Çerçak durumu kanıtlayıcı belge, 4. Kadastrolün haraketlerini kimlik belgelerine ilişkin hataların düzeltilmesinde tapınamca bunduğu mutafikden alınmış fotokopları imzalıdır, 5. Bina vasaflı tapınamca DASK sigortası poliçe numarası.	RADEVU SAATİNDEN İTİBAREN 45 DAKIKA				



TAPU ve KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HİZMET HATTI  
ALO 181 ÇAĞRI MERKEZİ

