



T.C YARGITAY
Hukuk Genel Kurulu

Esas: 2017/ 2022

Karar: 2018 / 1168

Karar Tarihi: 06.06.2018

MAHKEME:Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki “tazminat” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İzmir 2. Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 23.11.2010 gün ve 2010/49 E., 2010/436 K. sayılı karar, davacı Temeltaş Sanayi Ticaret Ltd. Şti. vekili tarafından temyiz edilmekle, Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 17.06.2013 gün ve 2013/7335 E., 2013/12648 K. sayılı kararı ile

“...Dava, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Dosyada bulunan kanıt ve belgelerden; Bornova ili Kavaklıdere köyünde yapılan kadastro çalışmalarında ilk maliki adına tespit ve tescil edilen 20 parsel sayılı taşınmazı, davacının 1990 yılında, tapu kaydında orman olduğuna dair hiçbir şerh ya da kısıtlama bulunmaksızın satın aldığı, ne var ki; sonradan orman idaresi tarafından İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesine açılıp 2005/410 Esas sayılı dosya üzerinden görülen davada, taşınmazın orman olması nedeniyle davacı adına oluşan tapu kaydının iptaline karar verilmesi üzerine tazminat istemli işbu davanın açıldığı anlaşılmıştır.

4721 sayılı TMK'nun sorumluluk karar başlığını taşıyan 1007. Maddesinde "Tapu sicilinin tutulması nedeniyle uğranılan zararlardan Devlet sorumludur. Devlet zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder." hükmü yer almakta olup, burada, Devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Kusursuz sorumluluk, tapu siciline bağlı çıkarların ve aynî hakların yanlış tescili sonucu değişmesi ya da yitirilmesi ile bu haklardan

yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü; sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekle yükümlüdür. Kusurun varlığı ya da yokluğu, Devletin sorumluluğu için önem taşımayıp, sadece Devletin memuruna rücuu halinde iç ilişkide önemlidir.

Açıklanan nedenlerle; davacının, üzerinde orman olduğuna dair hiçbir şerh ve kısıtlama bulunmaksızın 1990 yılında tapuda yapılan resmi işlemle satın aldığı taşınmazın tapu kaydının, sonradan orman olması nedeniyle iptal edilmesi üzerine açılan işbu davada, TMK'nun 1007. maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğu gözetilip, işin esasına girilerek, davacının zararı belirlenip, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yasal olmayan gerekçelerle talebin reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir...”

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, orman kabul edilen taşınmazın tapu kaydının iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nın 1007. maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkindir.

Davacı şirket vekili, müvekkili şirketin tapu kaydına güven esasına dayanarak 24.12.1990 tarihinde dava konusu taşınmazın 6093/31810 hissesini satın aldığını, ancak taşınmaza ait tapu kaydında hiç bir sınırlama olmamasına karşın İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2005/410 E., 2008/3 (53) K. sayılı kararı ile taşınmazın orman olarak kabul edildiğini ve bu nedenle de tapusunun iptal edildiğini, davacı şirketin bundan zarar gördüğünü, iptal edilen yerin metrekaresi değerinin en az 75,00 TL olduğunu, müvekkil şirket kendi hisselerine tekabül eden 6093 metrekaresi yerin kıymetinin de bu hesaplama ile 456.975,00 TL olacağını ileri sürerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik bu tutarın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı ... Hazinesinden tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı ... vekili davanın idari yargıda görülmesi gerektiğini, kaldı ki İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2005/410 E., 2008/3 (53) K. sayılı kararı ile İzmir ili Bornova ilçesi Kavaklıdere köyü 20 parselde kayıtlı taşınmazın orman olarak tesciline karar verildiğini ve söz konusu bu kararın kesinleştiğini, ancak tapuda Hazine adına kayıt işlemi

yapılmadığını, bu itibarla davacı şirketin herhangi bir zararının da bulunmadığını, öte yandan davacı şirketin iddia ettiği zarar karşılığı istediği bedelin çok fahiş olduğunu belirterek haksız ve yasal dayanaktan yoksun davanın reddinin gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece dava konusu 20 parselde kayıtlı taşınmazın 6093 metrekarelik bölümünün davacı şirket tarafından 24.12.1990 tarihinde tarla vasfıyla satın alındığı, sonrasında ise aynı taşınmaz hakkında Orman Genel Müdürlüğü tarafından taşınmazın kesinleşmiş orman sınırları içerisinde kaldığından bahisle dava açıldığı ve İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2005/410 E., 2008/3 (53) K. sayılı kararı ile taşınmazın tapusunun iptali ile orman olarak tesciline karar verildiği, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1007. maddesine göre tapu sicillerinin tutulmasında devletin sorumluluğunun bulunduğu, yine 1024. maddeye göre bir aynı hak temelinde hukuki değil ise bunu bilen ya da bilmesi gereken kişilerin bundan dolayı ayrıca bir hak iddia edemeyecekleri ilkesinin benimsenmiş olduğu, davalı ... Hazinesinin İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyasında da davalı olarak yer aldığı, bu dosyanın temyiz edilmesi neticesinde yerel mahkeme kararını inceleyen Yargıtay 20. HD'nin 2008/13471 E., 2008/13723 K. sayılı kararında da taşınmazın orman olup, özel mülkiyete konu olmayan yerler içerisinde bulunduğu kabul edildiği, buna rağmen bu durum bilinmesine karşın taşınmazın kötü niyetle satın alındığı, İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyası içerisinde bulunan belgeler uyarınca bahsi geçen yerin sit alanı olduğunun sabit olduğu, öte yandan arazinin son durumunu gösteren fotoğraflar ve hâli hazır durumunun karşılaştırılması neticesinde taşınmazın ormanın açılmak suretiyle taşocağı hâline getirildiğinin gerek mahkeme gerekse Yargıtay kararında vurgulandığı, buna göre dava konusu taşınmazın satın alındığı anda davacının iyi niyetli olmadığı, taşınmazın sit alanı olduğu ve ormanla ilişkisinin bulunduğu başından beri bilindiği konusunda kesinleşmiş mahkeme kararının yer aldığı, buna göre davacı şirketin davalı Hazineden herhangi bir maddi talepte bulunmasının söz konusu olamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı Temeltaş Sanayi Ticaret Ltd. Şti. vekilinin temyizi üzerine hüküm Özel Dairece, yukarıda açıklanan gerekçelerle bozulmuştur.

Yerel Mahkemece gerek mahkeme kararında gerekse Yargıtay kararında davalıların taşınmazın özel mülkiyete konu olamayacağını bildikleri hâlde bu yeri aldıklarının kabul edildiği, İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyasının Yargıtay 20. HD tarafından incelendiği ve dosya içerisindeki bilgi ve belgeler neticesinde bahsi geçen yerin

sit alanı olduğunun, taşınmazın ormanın açılması suretiyle taşocağı hâline getirildiğinin vurgulandığı, bu durumda taşınmazın satın alınmasında davacının iyi niyetli olmadığı yönünde kesinleşmiş mahkeme kararı bulunduğuna göre artık davacının davalı ... Hazinesinden herhangi bir maddi talepte bulunmasının söz konusu olamayacağı, dolayısıyla somut olayın diğer arazileri orman sınırlarında kalan ve bedel davası açan kişilerin açtığı dava ile örtüşen bir dava olmadığı, en baştan beri iyi niyetli olmayan kişilerle iyi niyetli olduğu hâlde taşınmazı sadece orman sınırı olması nedeniyle elinden alınan kişilerin durumlarının farklı olmasının gerektiği, TMK'nın 1007. maddesinin tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olacağı ilkesini getirdiği, ancak somut olayda taşınmazın tapu kaydına, orman yönünden bir ilişkinin yazılmaması nedeniyle doğrudan Devleti sorumlu tutmanın mümkün olmayacağı, bir kimsenin taşınmazı bulunduğu hâl üzerinden satın alması hâlinde taşınmaza ait eylemli durumun sicildeki kayda göre daha belirgin bir unsur olacağı, bu durumu bile bile taşınması satın alan tarafın sonradan bundan dolayı çıkan değişik durumlara göre tazminat istemesinin mümkün olmayacağı, 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2005/410 E., 2008/3 (53) K. sayılı kararının Yargıtay 20. HD'nin 2008/13471 E., 2008/13723 K. sayılı kararı ile incelendiği ve bu inceleme neticesinde ortaya çıkan güçlü delilin iki unsur taşıdığı, bu unsurlardan ilkinin davacının satın aldığı tarihte taşınmazın eylemli orman niteliğinde olduğu, ikincisinin ise davacının bu taşınmazı bilerek yaptığı alım satımda kötü niyetli bulunduğu, davacı tarafın taşınmazı satın aldığı tarihte bu yerin eylemli orman niteliğinde olduğunun kesin delillerle sabit olduğu, davacının başından beri bu taşınmazın orman niteliğinde olduğunu bildiği, yine dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden öncesi orman niteliğinde olan bu yerin taş ocağı şeklinde kullanıldığının görüldüğü ve taş ocaklarının tescil kabiliyetlerinin de bulunmadığı belirtilerek direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı, davacı Temeltaş Sanayi Ticaret Ltd. Şti. vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık: Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan resmî işlemle satın alınan ve satın alındığı tarihte üzerinde orman olduğuna dair şerh bulunmayan taşınmazın tapu kaydının sonradan orman olduğu belirtilerek iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemiyle açılan eldeki davada, Devletin sorumlu olarak kabul edilip edilemeyeceği; davacının satın aldığı tarihte taşınmazın eylemli orman olup olmadığını bilebilecek durumda bulunup bulunmadığı; buna göre davacının kötü niyetli olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği; burada varılacak

sonuca göre davacının tazminata hak kazanıp kazanmayacağı noktasında toplanmaktadır.

Mülkiyet hakkı gerek Anayasa ve yasalarla iç hukuk yönünden, gerekse Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) ve ek protokolleri ile uluslararası hukuk yönünden kabul edilmiş temel haklardandır (Anayasa md. 35/1, AİHS ek protokol 1-1). 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 683. maddesinde de bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içerisinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi olarak belirtilmiş, malikin malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebileceği hüküm altına alınmıştır. Bütün bunların yanında mülkiyet hakkı, kamu yararının bulunduğu hâllerde sınırlandırılabilir ya da tamamen kaldırılabilir. Ancak bu sınırlandırma ya da kaldırma gerçekleştirilirken Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 90. maddesinin beşinci fıkrası ile iç hukukun üstünde sayılan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi hükümleri gereğince Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından oluşturulan 30.05.2006 tarih ve 1262/02 sayılı kararda ifade edildiği üzere "...bir kişiyi mülkünden yoksun bırakan bir önlemin..." "...kamu yararına meşru bir amaç gütmesi gerektiği..." bu önlem alınırken "başvurulan yollar ve gerçekleştirilmesi amaçlanan hedef arasında makul bir denge olması gerektiği..." kişinin "...kişisel ve haddinden fazla yük taşımak zorunda kalması halinde gerekli dengenin kurulamayacağı..." açıktır. Bir başka ifadeyle kamu yararı ile mülkiyet hakkından kısmen veya tamamen yoksun bırakılan kişinin menfaati arasında makul, kabul edilebilir, hak ve adalet dengesini sağlayacak bir oranın kurulması asıldır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin (AİHM), Turgut ve Diğerleri-Türkiye Davası (Başvuru No: 1411/03, Strazburg, 08.07.2008) kararında, başvuruların tapuları iptal edilinceye ve Hazine adına tescil edilinceye kadar taşınmazların hukuken maliki olduklarını ve mülkiyet haklarının tartışmasız delilini teşkil eden sicile güven ilkesinden yararlandıklarını, mülkiyet hakkından, kamu yararı bulunması nedeniyle mahkeme kararıyla mahrum kaldıklarını, Devlet tarafından tazminat ödenmeksizin taşınmazların geri alınmasının orantısız bir müdahale olduğunu ve söz konusu davada tazminat ödememeyi gerektirecek istisnai şartların bulunmadığını kaydederek, kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki adil dengenin kurulamadığı gerekçesiyle AİHS'ye Ek 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir. Benzer konudaki 2 Haziran 2009 tarihli ve 343/04 başvuru nolu Hacısalihoğlu-Türkiye kararında da yine aynı sonuca ulaşılmıştır.

AİHM, adil tatmine ilişkin 27.07.2008 gün ve 2003/35785 sayılı Köktepe-Türkiye

davasıyla ilgili kararını da 13.10.2009 tarihinde açıklamış olup, bu kararda; başvuranların, mülklerinden yargı kararıyla yoksun bırakıldıkları tesbitine yer vermiş, mülkiyetten yoksun bırakma işlemine gerekçe olarak gösterilen tabiatın ve ormanların korunması amacının 1 No.lu Ek Protokol'ün 1. maddesi anlamında kamu yararı kapsamına girdiğine dikkat çekmekle birlikte, mülkiyetten yoksun bırakma hâlinde, ihtilaf konusu tedbirin arzu edilen dengeye riayet edip etmediğinin ve başvuranlara orantısız bir yük yükleyip yüklenmediğinin belirlenmesi için, iç hukukta öngörülen telafi yöntemlerinin dikkate alınması gerektiğini hatırlatmıştır. Bu çerçevede AİHM, mülkün değerine karşılık gelen makul bir meblağ ilgisine ödenmeden, mülkten mahrum bırakmanın aşırı bir müdahale teşkil edeceğini ifade etmiştir.

Hukukumuzda, diğer çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi kişilerin huzur ve güven içerisinde alışverişte bulunmaları, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişelerini taşımamaları, dolayısıyla toplum düzenini sağlamak düşüncesiyle, alan kişinin iyi niyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir.

Bu amaçla 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 2. maddesinin genel hükmü yanında, menkul mallarda 988 ve 989; tapulu taşınmazların el değiştirmesinde ise 1023. maddesinin özel hükümleri getirilmiştir.

Devleti oluşturan unsurlardan biri insan unsuru ise bunun kadar önemli olan öteki unsur da topraktır. İşte bu nedenle Devlet, nüfus sicilleri gibi tapu sicillerinin de tutulmasını üstlenmiş, bunların aleniliğini (herkese açık olmasını) sağlamış, iyi ve doğru tutulmamasından doğan sorumluluğu kabul etmiş, değinilen tüm bu sebeplerin doğal sonucu olarak da tapuya itimat edip, taşınmaz mal edinen kişinin iyi niyetini korumak zorunluluğunu duymuştur.

Devletin, iyi niyetli vatandaşın mülkiyet hakkının korunması önemli bir güvencedir. İşte tam bu noktada TMK'nın 1023. ve 1024. maddeleri üzerinde kısaca durulmasında yarar vardır.

TMK'nın "İyiniyetli üçüncü kişilere karşı" başlıklı 1023. maddesi; "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiştir.

Anılan bu maddeye göre, tapu sicilinde ismi geçen kişinin gerçek hak sahibi olduğuna inanan veya kendinden beklenen tüm özeni göstermesine rağmen gerçek malik

olmadığını, tapu sicilinde yolsuzluk bulunduğunu bilmesi imkânsız olan kişinin iktisabı korunur.

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 hâllerde manevi büyük değer taşıyan aynı hakkını yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle yüzeysel ve şekilci 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 iyi niyetli olan kişiyi korumak olduğu hususlarının daima göz önünde tutulması, bu yönde tüm delillerin derinliğine irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan aynı Kanunun “İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı” başlıklı 1024. maddesi ise; “Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.”

hükmünü içermektedir.

Bu madde ile de iyi niyetli olmayan kimsenin iktisabının korunmayacağına vurgu yapılmıştır.

TMK’nın 1023. maddesi iyi niyetle mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korurken; aynı ilke tamamlayıcı madde niteliğinde bulunan 1024. madde ile iyi niyetli olmayan üçüncü şahısların kazanımını hükümsüz saymıştır.

Türk hukuk sisteminde tapu kayıtlarının oluşumunda “illilik”, diğer bir anlatımla “sebebe bağlılık” prensibi esas alınmış olup, bu prensip uyarınca tescilin geçerli ve haklı bir sebebe dayanması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu husus yukarıda da belirtildiği gibi

belirtilen TMK'nın 1024. maddesinde açıklanmıştır.

Tapu kütüğüne yapılan işlemlerin muteber olması için, bir hukuki sebebe dayanması lazımdır. Hukuki sebebe dayanmayan işlemler muteber değildir. MK m.1024 (932), bunu haksız (yolsuz) tescil olarak ifade eder. Aynı şekilde, muteber olmayan bir hukuki sebebe dayanan tesciller de hükümsüzdür. Bu durumlarda, yolsuz (haksız) tescilden bahsedilir.

İtimat prensibi, hak iktisap ederken, bir üçüncü şahsın tapu siciline gösterdiği itimatı himaye eder. Bu sebeptir ki, üçüncü şahıs, aynı hakkı tapu sicilinde hak sahibi olarak gözüken, kütükten anlaşılan muhteva ve şümülde ve oradaki mükellefiyetlerle yüklü olarak iktisap eder. Namına bir tescil bulunan şahsın, hakiki hak sahibi olmadığı, ona karşı ileri sürülemez. Aynı şekilde tapu sicilinden anlaşılmayan veya orada mevcut olmayan mükellefiyetler veya tahditler de, kendisine karşı ileri sürülemez.

Taşınmaz malın tescili, sebepli bir hukuki işleme dayanır. Haklı bir sebep olmaksızın yapılan tescil, aynı bir sonuç doğurmaz. Bunun istisnası, iyi niyet sahibi üçüncü kişiler yönünden, MK'nın 1023 (931) maddesi ile konulmuş kurala bağlanan durumdur. MK'nun 1023. (931) maddesinde sözü edilen iyiniyet, aynı Kanunun 3. (3) maddesinde deyimini bulan subjektif iyi niyettir. Üçüncü şahıs yolsuz kayda dayanarak aynı hak iktisap ederken, tescilin yolsuzluğunu bilmemeli ve bilebilecek durumda olmamalıdır.

Tapu siciline itimat eden kimse, sicil muhteviyatının (kapsamının) doğru olmadığını; kendisine atfedilecek bir kusur olmadan bilmemeli ve bilebilecek durumda bulunmamalıdır.

Bahse konu olan subjektif hüsnüniyet ile, kütükteki bir işlemin geçerli olduğuna inanılmış olması yeterlidir. Tescilin geçerlilik şartlarının mevcut olup olmadığını araştırmak zorunda değildir. Aynı surette, o tescilin dayandığı iktisap sebebinin, mevcut veya muteber olduğunu da araştırmak durumunda değildir. Sadece, tapu kütüğüne itimat etmiş olması, hüsnüniyetli sayılması için yeterlidir. Bu sebeple, diğer yardımcı defterlere bakmak vecibesi yoktur. Yevmiye defteri veya müsbit evrak (ispatlayıcı belge) dosyası veya plânlar, tescil ile tezat (aykırılık) hâlinde bulunsa bile, o tescildeki şümül ve muhteva ile aynî hakkı iktisap etmiş olan, evrakı müsbiteye bakma mecburiyeti bulunmadığından, tapu kütüğünde son kaydın dayanaklarını incelememiş olmak, gayrimenkul edinenin gerekli özeni göstermiş olduğu anlamına gelmez.

Bunun tek istisnası, aynî hakkın muhtevası, şümülü hakkında, tescilin, müsbit evrak

dosyasına veya plânlarına atıf yapılması hâlidir. Bu taktirde, hüsnüniyet iddiasında bulunabilmesi için, o sicilleri de incelemiş olması gerekir.

TMK'nın 1024. (932) maddesinden açıkça anlaşılacağı üzere, yolsuz tescil taraf olan şahıslar, bu prensipten istifade edemezler. O halde, haksız tescil edilmiş olan şahıs bizzat MK'nın 1023. (931) maddelerinden faydalanmaz. Zira tescil, hukuki noksanı düzeltmez; fakat bu hukuki noksanı bilmeyen üçüncü şahıs lehine, tasarruf salahiyeti temin eder.

Başka bir ifade ile, itimat prensibinden kimlerin faydalandığı, MK. 1024 (932) ve 712'den (638) çıkar. Bir kere, bu prensipten sadece hüsnüniyetli üçüncü şahıslar istifade eder. Üçüncü şahıs, kütükteki yanlış bir tescil ile ilgisi bulunmayan şahıstır. Başka bir deyişle, yolsuz bir tescil muamelesine taraf olarak katılmamış olan kişidir. Bu vasıftaki üçüncü şahıs, itimat prensibinden, ancak aynı hak iktisap ederken faydalanır, sair hallerde MK'nın 922. (905) maddesi uygulanır.

Tapulu taşınmazların el değiştirilmesi sırasında TMK'nın 1023. ve 1024. maddelerin önemine yukarıda vurgu yapıldıktan sonra üzerinde durulması gereken bir başka nokta ise Devletin, tuttuğu tapu kayıtlarının eksik ya da hatalı olması nedeniyle sorumluluğu ve bu sorumluluğun hukuktaki niteliğidir.

Devlet tarafından verilen, doğru esasa ve geçerli kayda dayalı mülkiyet hakkına değer verileceği kuşkusuzdur. Böyle bir yer özel mülkiyet kapsamından çıkarılarak kamu malı niteliğini kazanmakla birlikte, kişinin ya da kişilerin söz konusu tapuya dayalı hakkının yukarıda ifade edildiği gibi hukuki güvenlik ilkesinin sonucu olarak korunması gerektiği muhakkaktır. Aksi düşünce tarzının, devletin verdiği tapunun geçersizliğini ileri sürerek hiçbir karşılık ödemeksizin iptalini istemesi, zamanında geçerli bir şekilde ve kayda dayalı olarak oluşturulan mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacağı gibi kamu vicdanını yaralaması yanında hukuk devleti ilkesini de zedeleyen bir tutum oluşturacaktır.

Devletin, tuttuğu tapu kayıtlarının eksik ya da hatalı olması nedeniyle sorumlu tutulması mülkiyet hakkının korunması için çok önemli bir unsurdur. İşte tam bu noktada Devletin sorumluluğuna ve bu sorumluluğun hukuktaki niteliği üzerinde kısaca durulmasında yarar vardır.

Sorumluluk hukukunun tarihsel gelişim süreci içerisinde, kusur sorumluluğundan kusursuz sorumluluğa uzayan bir yol izlenir. Kusur sorumluluğunda bir zararı başkasına

tazmin ettirmek, ancak zarar onun kusurlu bir fiilinden doğmuş ise mümkündür. Kusur sorumluluğunda, “kusur” sorumluluğun ögesidir.

Diğer bir anlatımla tazminat yükümlülüğünü kusura dayandırmak, önceleri adalete uygun ve yeterli görülmekte iken, zarar olasılıklarını çoğaltan büyük sanayinin gelişmesi, üretim ve taşıt araçlarının makineleşmesi, yeni enerji kaynaklarının bulunması halkın büyük şehirlerde yoğunlaşması ile modern hayatta zarar olasılıklarının çoğalması, böylece teknik ilerleme ve ona bağlı tehlikelerin artması ile birlikte zarar görenlere etkili bir koruma sağlamaya elverişsiz ve dolayısıyla adaleti sağlama bakımından da yetersiz kalmaya başlamıştır.

Böylece sanayileşme ile birlikte doğan tehlikeler hukuk alanında da etkisini doğurmuş ve bir kimsenin kusurlu olmasa dahi kendisinin verdiği zarar nedeniyle tazmin sorumluluğunu, kısacası kusursuz sorumluluğu getirmiştir.

Kusursuz sorumluluk, tapu siciline bağlı çıkarların ve aynı hakların yanlış tescil sonucu değişmesi ya da yitirilmesi ile bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekle yükümlüdür.

Öğretide kusursuz sorumluluk hâlleri “olağan sebep sorumluluğu-tehlike sorumluluğu” gibi ikili ayırımı tabi tutulduğu gibi; “hakkaniyet sorumluluğu-nezaret ve ihtimam gösterme yükümünden doğan sorumluluk-tehlike sorumluluğu” şeklinde üçlü ayırım yapanlar da vardır.

Öte yandan, “objektif sorumluluk” üst başlığı altında kusursuz sorumluluk hâlleri olarak da düzenlemeler bulunmaktadır. Tehlike sorumluluğu, “terminolojide” “ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu”; “ağırlaştırılmış objektif sorumluluk” olarak yer alır. Diğer sorumluluk türlerinden farklı olarak kurtuluş beyyinesi (kanıtı) yasalarda bulunmamaktadır. Ancak, uygun illiyet bağıını kesen sebepler sorumluyu sorumluluktan kurtarır.

Taşınmazların tapu siciline kaydedilmesinde ve doğru sicillerin oluşturulmasında Devletin sorumluluğu o kadar önemlidir ki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1007. maddesinde (743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 917) “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder” hükmü öngörülmüştür.

Devletin 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 fer'i değil, aynen İsviçre'de olduğu gibi asli bir sorumluluk yüklenmiştir.

Devletin sorumluluğundan söz edebilmek için, tapu sicilinin tutulmasında sicil görevlisinin hukuka aykırı bir işleminin ve bununla zararlı sonuç arasında nedensellik bağının varlığı gerekmele birlikte, eylemin kusura dayanıp dayanmamasının bir önemi yoktur. Eş söyleyişle, Devletin sorumluluğu, kusursuz bir sorumluluktur.

Diğer bir anlatımla Devletin “tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğuna” ilişkin olarak, kusursuz sorumluluk/ağırlaştırılmış sebep/ağırlaştırılmış objektif sorumluluk/ tehlike sorumluluğu ilişkin kurallar uygulanır.

Kaldı ki Devletin sorumluluğunun bir tehlike sorumluluğu olduğu hususu, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 05.10.1955 gün ve 1955/4-58 E., 1955/64 K. sayılı; 29.06.1977 gün ve 1977/4-845 E., 1977/655 K. sayılı; 24.09.2003 gün ve 2003/4-491 E., 2003/487 K. sayılı; 19.04.2006 gün ve 2006/4- 113 E., 2006/205 K. sayılı; 09.05.2007 gün ve 2007/4-212 E., 2007/261 K. sayılı kararlarıyla yargısal uygulamada da büyük ölçüde kabul edilmiştir.

Taşınmazda Devletin tapu sicilini tutması, hak ve işlem güvenliğinin sağlanabilmesinin bir güvencesi niteliğindedir. Ancak sistemin tam olarak yerine getirilmesi, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğine bağlıdır. İşte TMK'nın 1007. maddesinde kanun koyucu sicilin doğru tutulduğuna güvenenlerin, sicilin yolsuz tutulmasından dolayı uğradıkları zararların Devlet tarafından ödeneceği ilkesini düzenleyerek güveni sağlamayı amaç edinmiştir.

Burada, kusursuz sorumluluğun dayanağı, tapu siciline bağlı büyük çıkarların ve yanlış tesciller sonucunda sicile güven ilkesi yüzünden aynı hakların yerinin doldurulmaz biçimde değişmesi ve bu hakların sahiplerinin onlardan yoksun kalmaları tehlikesinin varlığı ile açıklanabilir.

Görüldüğü üzere, tapu sicilinin tutulmasını üzerine alan Devlet, tapu siciline tanınan güvenden ötürü, hak durumuna aykırı kayıtlardan doğan tehlikeyi de üstlenmektedir. Tapu sicil müdür ya da memurunun kusuru olsun olmasın, tapu sicilinin tutulmasında kişilerin mameleki çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmış olması yeterlidir.

Kusurun varlığı ya da yokluğu Devletin sorumluluğu için önem taşımamakta, sadece Devletin memuruna rücu hâlinde iç ilişkide etkisi söz konusu olmaktadır.

İdare illiyet bağının kesildiğini ispat etmediği sürece sorumluluktan kurtulamaz. İlliyet bağının kesilebilmesi için zarar görenin ağır kusurunun bulunması veya üçüncü bir kişinin illiyet bağını kesebilecek nitelikte ağır kusurunun olması veya hakkında zarar doğuran sonucun meydana gelmesinde öngörülemeyen hâlin bulunması gerekir. Yine tapu görevlisine rücu edilebilmesi, tapu görevlisinin kusurunun varlığı hâlinde mümkündür.

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 hâlde 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 uygunluk da gerekmektedir. Bunun dışına çıkan her hukuka aykırı davranıştan Devletin sorumluluğu asıldır.

Öyle ki, tapu siciline güven ilkesine verilen önemi vurgulayan 15.03.1944 tarih ve 13/8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlüğe girmesinden önceki sicillerin tutulmasından dahi Devletin objektif sorumluluğu benimsenip, vurgulanmıştır.

Yukarıda da ifade edildiği gibi mülkiyet hakkı, mutlak bir hak olmayıp, kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir; bu sınırlandırmanın ölçülü ve orantılı olması gerekir. Kamu yararı ile mülkiyet hakkından kısmen veya tamamen yoksun bırakılan kişinin hakkı arasında makul, kabul edilebilir, hak ve adalet dengesini sağlayacak bir oranın kurulması asıldır. Bu nedenle, yolsuz tescil niteliğinde olsa bile Devlet tarafından verilen geçerli kayda dayalı tapu ile sağlanan mülkiyet hakkına değer verileceği kuşkusuzdur. Aksi düşünce tarzının, Devletin verdiği tapunun geçersizliğini ileri sürerek, hiçbir karşılık ödemeksizin iptalini istemesi, geçerli kayda dayalı mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacağı gibi, Devletin saygınlığını zedeler nitelikte bir tutum olacaktır.

Yukarıda yapılan bu kısa açıklamalardan sonra dosya içerisinde bulunan evrak çerçevesinde; dava konusu taşınmazın kesinleşmiş orman sınırları içerisinde kaldığından bahisle Orman Genel Müdürlüğüne izafeten Orman İşletme Müdürlüğü tarafından İzmir 8. Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davada mahkemece davanın kabulü ile dava konusu

İzmir ili Bornova ilçesi Kavaklıdere Köyü 20 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile orman vasfı ile Hazine adına tesciline karar verildiği, söz konusu bu kararın aralarında eldeki dosya davacısı, tapu iptal ve tescil davasının ise davalısı Temeltaş San ve Tic A.Ş.'nin de bulunduğu bir kısım davalılar tarafından temyiz edildiği, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi tarafından yapılan inceleme neticesinde Özel Dairenin 23.10.2008 gün ve 2008/13471 E., 2008/13723 K. sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verildiği ve onama kararına karşı tapu iptal ve tescil davasının davalısı Temeltaş San. Tic. Ltd. Şti. vekili ile bir başka davalı vekili tarafından yapılan karar düzeltme istemi üzerine yine aynı Özel Dairece bu kez 20.01.2009 gün ve 2009/657 E., 2009/540 K. sayılı kararı ile karar düzeltme talebinin reddedildiği ve kararın bu şekilde kesinleştiği anlaşılmıştır.

Somut olayda ise davacı şirketin dava konusu taşınmazın 6093 metrekarelik kısmını 24.12.1990 yılında satın aldığı, ancak taşınmazın satın alındığı tarihte tapuda taşınmazın orman olduğunu gösterir nitelikte herhangi bir şerh ve kısıtlama bulunmadığı gibi, resmî işlemin yapıldığı sırada taşınmazın orman niteliğinde bulunduğu yönünde davacı şirket yetkilisine bir bilginin de verilmediği sabittir.

Bu durumda hukuksal dayanağını kusursuz sorumluluktan alan ve kusura değil tehlike prensibine dayanan davada, TMK'nın 1007. maddesi uyarınca davacının zararından davalı ... Hazinesinin sorumluluğunun bulunduğu açıktır ve davacı şirketin zararının tespit edilerek ödenmesi gerekmektedir.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında dava konusu taşınmazın ilk alıcısından sonra taşınmazın el değiştirmesi durumunda davacı şirketin iyi niyetli olup olmadığına bakılmasının gerekeceği, Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin dosya içerisinde bulunan 2008/13471 E., 2008/13723 K. sayılı kararında taşınmazın eylemli orman niteliğinde olduğu ve özel mülkiyete konu olmayan yer olduğu açıkça belli olan taşınmazın davalılar tarafından bilinmesine karşın satın alındığının belirtildiği, bu durumda güçlü delilin varlığının kabul edilmesinin gerektiği ve davacı şirketin TMK'nın 1024. maddesinden yararlanma imkânının bulunmadığı, kaldı ki ilk tapu sahibinin Mustafa Çıtlak olması durumunda TMK'nın 1023. ve 1024. maddelerinden yararlanma imkânının söz konusu olacağı, davacı şirketin ikinci alıcı olduğunun unutulmamasının gerektiği, kesin ilanının olduğu da dikkate alındığında yerel mahkeme direnme kararının yerinde olduğu ve onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş kurul çoğunluğu tarafından kabul edilmemiştir.

O hâlde, yerel mahkemece Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ: Davacı Temeltaş Sanayi Ticaret Ltd. Şti vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 06.06.2018 gününde oy çokluğu ile karar verildi.