



T.C.

YARGITAY

5. HUKUK DAİRESİ

ESAS NO : 2022/10402

KARAR NO : 2023/866

K. TARİHİ : 26.01.2023

ÖZET:

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin Kocaeli ... köyü 52 pafta eski 874 parsel sayılı 12.120,00 m² yüzölçümlü taşınmazda 27/404 hisse oranında, Kocaeli ... köyü 52 pafta eski 872 parsel sayılı 4.040,00 m² yüzölçümlü taşınmazda 159/210 hisse oranında hisse sahibiyken, Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan düzeltme çalışmaları sonucu müvekkilin hissedar olduğu taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (3402 sayılı Kanun) 22 inci maddesinin (a) bendi uyarınca yapılan çalışmada 229 ada 11 parsel ve 229 ada 9 parsel olarak düzeltildiğini, 874 parselin yüzölçümünün 9.530.47 m²ye, 872 parselin yüzölçümünün ise 3.044,30 m²ye düşürüldüğünü, müvekkilinin 874 parselden 173,10 m², 872 parselden 753.89 m² kaybı olduğunu belirterek, düzeltme işlemi ile oluşan eksikliğin tazmin edilmesini talep ve dava etmiştir.

1

MAHKEMESİ: Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi

KARAR: Düzeltilerek yeniden hüküm kurma kararı

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... 3. Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki taşınmazın tapu kaydının hatalı oluşmasından kaynaklanan zararın 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 1007 nci maddesi uyarınca tazmini davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi hükmü kaldırılarak düzeltilerek yeniden esas hakkında hüküm kurulmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin Kocaeli ili, ... ilçesi, ... köyü 52 pafta eski 874 parsel sayılı 12.120,00 m² yüzölçümlü taşınmazda 27/404 hisse oranında, Kocaeli ili, ... ilçesi, ... köyü 52 pafta eski 872 parsel sayılı 4.040,00 m² yüzölçümlü taşınmazda 159/210 hisse oranında **hisse sahibiyken, Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan düzeltme çalışmaları sonucu müvekkilin hissedar olduğu taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (3402 sayılı Kanun) 22 inci maddesinin (a) bendi uyarınca yapılan çalışmada 229 ada 11 parsel ve 229 ada 9 parsel olarak düzeltildiğini, 874 parselin yüzölçümünün 9.530.47 m²'ye, 872 parselin yüzölçümünün ise 3.044,30 m²'ye düşürüldüğünü, müvekkilinin 874 parselden 173,10 m², 872 parselden 753.89 m² kaybı olduğunu belirterek, düzeltme işlemi ile oluşan eksikliğin tazmin edilmesini talep ve dava etmiştir.**

II. CEVAP

Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; husumetin yanlış yönlendirildiğini, 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi uyarınca zarar koşulların oluşmadığını somut davada yapılan uygulama ile dava konusu taşınmazların yüzölçümü azalmış ise de, azalmanın nereden kaynaklandığını, komşu parsellere bir kayma olup olmadığı varsa kadastro işlemi yararına olan kişi ya da kişiler hasım gösterilerek tapu iptali istenebileceğinin açık olduğunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 244 üncü maddesine göre aksine sözleşme olmadıkça satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksikliği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlü olduğunu, dolayısıyla davacı bir zarara uğramışsa bu zararın 6098 sayılı Kanun kapsamında taşınmazların satın alındığı kişilerden istenilmesi gerekmekle Hazinesinin sorumlu olmadığını açık olduğunu, davanın süresi içerisinde açılmamış olup zamanaşımı itirazında bulunmakla davanın süre yönünden de reddini talep ettiklerini, Kocaeli ili, ... ilçesi, ... Mahallesi (eski 874 parsel) yeni 229 ada 11 parsel sayılı taşınmazın 3402 sayılı Kanun'un 22 inci maddesinin (a) bendi uygulama çalışmaları sonucunda kadastro paftası ve teknik evraklarına göre sınırlandırma işlemi yapılmış olup yüzölçümü farklılığının teknik hesap hatalarından kaynaklandığı ve bu sebeple yüzölçümü farklılığının ortaya çıktığını, beyanla davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile **davanın kabulüne** ve tespit edilen bedelin yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacıya ödenmesine ve fazlaya ilişkin istemin reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davalı ... vekili istinaf dilekçesinde özetle, yerel mahkeme tarafından hak düşürücü süre ve zamanaşımı itirazlarının dikkate alınmadığını, 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesinin şartlarının oluşmadığı, davacı bir zarara uğramışsa bu zararın sebepsiz zenginleşme kapsamında taşınmazların satın alındığı kişilerden istenilmesi gerektiğini, Hazinesin sorumlu olmadığını, dosya kapsamında alınan bilirkişi raporlarına yaptıkları itirazların dikkate alınmadığını, bedelin yüksek olduğunu emsal incelemesinin yerinde olmadığını, faiz hükmünün hatalı olduğunu, gerekçeli kararda hesaplanan vekalet ücreti ve yargılama giderlerinin yüksek olduğunu ileri sürerek kararın kaldırılmasını istemiştir.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile **arsa niteliğindeki dava konusu taşınmazın değerinin emsal satış metoduna göre tespit edilerek davanın kabulüne karar verilmesinin yerinde olduğu**; ancak davalı idare harçtan muaf olduğundan aleyhine harca hükmedilmemesi gerektiğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 353 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin iki numaralı alt bendi gereğince düzeltilerek **yeniden esas hakkında hüküm kurulmuştur**.

3

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı ... vekili, temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar etmiş, ayrıca harç ile ilgili yapılan düzeltmeye itirazı olmadığını ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, 4721 sayılı Kanun'un 1007'nci maddesi uyarınca tazminat istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

1. 6100 sayılı Kanun'un 369 uncu maddesinin birinci fıkrası ile 370 ve 371 inci maddeleri.

2. 4721 sayılı Kanun'un "Sorumluluk" başlıklı 1007'nci maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur."

3. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.11.2009 tarihli ve 2009/4 - 383 Esas, 2009/517 Karar sayılı ilâmında tapu işlemlerinin kadaastro tespit işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğu, tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadaastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan bu kayıtlarda yapılan hatalardan 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulünün gerektiği, Devletin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğu, bu işlemler nedeniyle zarar görenlerin 4721 sayılı Kanun'un 1007 nci maddesi gereğince zararlarının tazmini için Hazine aleyhine adli yargıda dava açabilecekleri belirtilmiştir.

4. 4721 sayılı Kanun'un 1007'nci maddesi uyarınca kabul edilen Devletin sorumluluğu, tapu sicilinin önemi ve kişilerin bu sicile olan güven duygularını sağlamak bakımından aynî hakkının saptanması, herkese açık tutulmasında tekel hakkı sağlayan bir sicil olması esasına dayanmaktadır. Bu sorumluluk, asıl ve nesnel (objektif) bir sorumluluk olduğundan zarara uğrayan zararının ödetilmesini doğrudan Devletten isteyebilir.

5. 4721 sayılı Kanun'un 1007'nci maddesi gereğince açılan davalarda, **tapu kaydının iptali nedeniyle tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse tazminatın miktarı da o kadar olmalıdır. Gerçek zarar, tapu kaydının iptali nedeniyle tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalmadır.** Tazminat miktarı zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı zarar görenin mal varlığı ne durumda olacak idiyse aynı durumun tesis edilebileceği miktarda olmalıdır. Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup bu tarihe göre tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği ve değeri belirlenmelidir. **Taşınmazın niteliği arazi ise net gelir metodu yöntemi ile arsa vafında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir.**

3. Değerlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Dosyadaki bilgi ve belgelerden davacının Kocaeli ili, ... ilçesi, ... köyü 229 ada 9 parsel ile 229 ada 11 parsel sayılı taşınmazların Kadaastro Müdürlüğü tarafından 3402 sayılı Kanun'un 22 nci maddesinin (a) bendine göre uygulama yapıldığı, bu uygulama öncesinde ... ilçesi, ... köyünde bulunan 874 parsel (yeni 229 ada 11 parsel) sayılı, 12.120,00 m² miktarlı, tarla nitelikli taşınmazdan, davacının 27/440 hisse satın aldığı ve hissesine 810,00 m² yer düştüğü, Kadaastro Müdürlüğü tarafından yapılan uygulama sonucu 229 ada 11 parsel numarası alıp 9.530,47 m² yüzölçümünde tarla niteliğinde tapu kütüğüne tescil edildiği, uygulama sonrası davacının hissesine 636,93 m² düştüğü; ... ilçesi, ... köyünde bulunan 872 parsel (yeni 229 ada 9 parsel) sayılı, 4.040,00 m² miktarlı, tarla nitelikli taşınmazdan, davacının 159/210 hisse satın aldığı ve hissesine 3.058,86 m² yer düştüğü, Kadaastro Müdürlüğü tarafından yapılan uygulama sonucu 229 ada 9 parsel numarası alıp, 3.044,30 m² yüzölçümünde tarla niteliğinde tapu kütüğüne tescil edildiği, davacının hissesine uygulama sonrasında 2.304,97 m² düştüğü 3402 sayılı Kanun'un

22 nci maddesinin (a) bendine göre yapılan uygulamanın 29.08.2017 tarihinde kesinleştiği, davacı tarafından taşınmazların yüzölçümünde meydana gelen azalma nedeniyle uğradığı zararın tazmini istemi ile eldeki davanın 24.04.2019 tarihinde açıldığı anlaşılmıştır.

3. Kadastro Müdürlüğünce yapılan düzeltme nedeniyle yüzölçümü azalan arsa niteliğindeki taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak alınan rapor uyarınca değer biçilmesinde ve davalı idare harçtan muaf olduğundan düzeltilerek yeniden esas hakkında karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

4. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı ... vekilinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca **ONANMASINA**,

Davalı ... harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 26.01.2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.