

**mahkemece arsa niteliğinde
bulunan dava konusu taşınmaza
yönelik olarak, emsal
satışların değerlendirme
tarihindeki (01/07/2014)
karşılıklarının fiyat artış
endekslerinin uygulanması
suretiyle tespiti, bundan
sonra emsal ile dava konusu
taşınmazın eksik ve üstün
yönlerinin neler olduğu ve
oranları açıklanmak,
taşınmazdan DOP payının
düşülmesinin gerekip
gerekmediği belirtilmek,
taşınmaz üzerinde bulunan
binanın Bayındırlık Bakanlığı
resmi birim fiyatları esas**

**alınarak yıpranma payı
düşölmek suretiyle gerçek
zararın belirlenmesi
gerektiğinden, taraflara,
dava konusu taşınmaz ile aynı
bölgeden bulunamaması halinde
yakın bölgelerden ve
değerlendirme tarihinden önce
ve yakın zaman içinde satışı
yapılan benzer nitelikli ve
yüzölçümlü satışları**

20. HD., E. 2016/1277 K. 2018/533 T. 25.1.2018

muavazaa iddiası • icra takibinin kesinleşmesi • yevmiye
defteri • kambiyo senetleri • eksik inceleme • kanuni faiz •
bilirkişi kurulu • yetersiz bilirkişi raporu • cevap dilekçesi
• tapu sicili • ortaklık payı • davanın kabulü

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan
hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı Hazine tarafından

istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

K A R A R

Davacı vekili, 17/02/2015 tarihli dava dilekçesinde özetle; müvekkili ...'un... mahallesinde kain tapuda ... adına kayıtlı 229 ada 13 parsel sayılı taşınmazda bulunan mesken nitelikli 1 numaralı bağımsız bölümü 02/05/2002 tarihinde ve 2296 yevmiye numaralı akit tablosu ile dava dışı tapu maliki ... adlı kişiden satın aldığını, ancak yevmiye defterindeki satış işleminin tapu defterine işlenmediğinden, ...'e ait borçtan dolayı ... 4. İcra Dairesinin 2011/3637 sayılı dosyasında yapılan icra takibi sonucu taşınmazın 47.000,00 TL bedelle 05/05/2014 tarihinde yapılan ihale sonucu satıldığını, müvekkilinin 15/05/2014 tarihinde tapu sicil müdürlüğüne başvurusu üzerine, tapu müdürlüğünce 15/05/2014 tarih ve 8833 yevmiye nolu işlemle müvekkili adına tapu senedi düzenlenmişse de, icra müdürlüğünün satışın düşürülmesine ilişkin kararının, şikayet üzerine ... 4. İcra Müdürlüğünce kaldırılarak taşınmazın ... 4. İcra Müdürlüğünce dava dışı 3. kişilere satıldığını ileri sürerek, müvekkilinin tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan şimdilik 40.000,00 TL zararının 02/05/2002 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, daha sonra ise davacı vekili, ıslah harcını tamamladığı 02/07/2015 tarihli ıslah dilekçesi ile 89228,33 TL tazminatın davalıdan tahsilini talep etmiştir.

Davalı Hazine vekili cevap dilekçesinde: önceki malik ... ile davacı ...'un akraba olup, aralarındaki satışın muvazaalı olduğunu, ... İcra Mahkemesinin 06/06/2014 tarih ve 2014/133 E-2014/136 K. sayılı kararını temyiz etmediklerini, ayrıca bu

kararın Hazineye tebliğ edilmediğini, tescili unutulurarak tekrar tescil edilen taşınmaz yönünden tapu sicil müdürlüğünün sorumluluğunun ortadan kalktığını ileri sürerek, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece yapılan yargılama sonucu, davanın kabulüne, 89.228,33 TL tazminatın 17/02/2015 gününden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş, hüküm davalı Hazine tarafından temyiz edilmiştir.

Dava; TMK'nın 1007. maddesine dayalı tazminat istemine ilişkindir.

Dosya kapsamından, dava konusu 229 ada 13 parsel sayılı 610 m2 miktarındaki arsanın üzerine inşa edilen kargir binanın zemin kat 1 nolu bağımsız bölümünün kat irtifakına ayrılan 10/120 arsa payı ve bu arsa payına isabet eden tam hissesinin tapuda ... adına kayıtlı iken, tapu sicil müdürlüğünce düzenlenen 02/05/2002 tarihinde ve 2296 yevmiye numaralı akit tablosu ile davacı ...'a satıldığı, ancak bu işlemin tapu kütüğüne işlenmediği, davacının başvurusu üzerine 15/05/2014 tarihli tescil istem belgesi düzenlenerek, taşınmazın

davacı ... adına tapu kütüğüne tescili yapılmış ise de, önceki malik ... hakkında kambyo senetlerine mahsus başlatılan icra takibinin kesinleşmesi ile... İcra Müdürlüğünün 2011/3637 E. sayılı dosyası üzerinden 05/05/2014 günü 229 ada 13 parselin satışının yapıldığı, daha sonra icra müdürlüğünce 27/05/2014 tarihli yazı ile ihale olunan taşınmazın borçlu ...'e ait olmadığı anlaşıldığından satışın düşürülmesine karar

verildiği, alacaklının Őikayeti zerine bu kararın ... İcra Mahkemesinin 06/06/2014 tarih ve 2014/133 E- 2014/136 K. sayılı kararıyla iptaline karar verildiği ve kararın 01/07/2014 tarihinde kesinleşmesi üzerine satışın geçerli kabul edilerek, 01/07/2014 tarihinde taşınmazın davacı adına olan tapudaki kaydı terkin edilerek dava dışı 3. kiőı adına tescil edildiği anlaşılmaktadır.

4721 sayılı TMK'nın sorumluluk kenar baőlığını taşıyan 1007. maddesi "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur" hükmünü içermekte olup, bu maddede düzenlenen sorumluluk, kusura dayanmayan (objektif) bir sorumluluk türü olup, tapu müdür ya da memurunun kusuru olsun ya da olmasın, sicilın tutulmasında, kiőilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmıő olması yeterlidir. Kusurun varlığı ya da yokluğu Devletin sorumluluğu için önem taşımamakta, sadece, Devletin memuruna rücu halinde iç iliőkide etkili olmaktadır.Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.11.2009 gün ve 2009/4 – 383 E. – 2009/517 K.; 16.06.2010 gün ve 2010/4 – 349 E. – 2010/318 K. sayılı kararlarında da vurgulandığı gibi; tapu iőlemleri kadastro tespit iőlemlerinden baőlayarak birbirini takip eden iőlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluőumu aőamasındaki kadastro iőlemleri ile tapu iőlemleri bir bütün oluőturduđundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK'nın 1007. maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir. Ancak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 1007. maddesi hükmüne göre, tazminata hükmedilebilmesi için, diğer koőulların yanı sıra, tapu sicilinin tutulması nedeniyle bir zarar dođmuő olmalıdır.

Somut olayda davacının 02/05/2002 tarihinde ve 2296 yevmiye numaralı akit tablosu ile dava konusu taşınmazı ...ci'den satın almıősa da, tapu sicil müdürlüğü nezdinde yapılan resmi satışın tapu kütüğüne iőlenmemesi sebebiyle dava konusu

taşınmazın mülkiyet hakkını kaybettiği, tapu sicilinin hatalı tutulmasından dolayı zararının doğduğu ve bu zarardan TMK'nın 1007. maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacının gerçek zararının tazmininin gerektiği açıktır.

Ancak 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1007. maddesi gereğince, tapu sicilinin yanlış tutulması nedeniyle zarara uğrayan kişinin 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 (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 05.03.2003 gün ve 2003/19-152 E. – 2003/125 K.; 29.09.2010 gün ve 2010/14-386 E. – 2010/427 K.; 15.12.2010 gün ve 2010/13-618 E. – 2010/668 K. sayılı kararı). Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise, tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir.

Dava konusu 229 ada 13 parsel sayılı taşınmaz,... Tapu Sicil Müdürlüğünün 02/05/2002 tarihi ve 2296 yevmiye numaralı akit tablosuna dayanılarak düzenlenen 15/05/2014 tarihli tescil istem belgesi üzerine davacı ... adına aynı gün tescil edilmişse de, yukarıda bahsi geçen ... İcra Mahkemesinin 06/06/2014 tarih ve 2014/133 E- 2014/136 K. sayılı 01/07/2014 tarihinde kesinleşen kararı gereğince 01/07/2014 tarihinden davacı adına olan tapu kaydının terkin edildiği anlaşıldığından mülkiyetin kaybedildiği 01/07/2014 tarih itibarıyla zarar meydana geldiğinden, bu tarihe göre tapusu iptal edilen gayrimenkulün niteliği ve değeri belirlenmesi gerekirken mahkemece dava tarihinin değerlendirme tarihi olarak alınması hatalıdır.

Ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın niteliği arazi ise, net gelir metodu yöntemi ile, arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir. Dava konusu taşınmazın arsa olduğu hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı, mahkemece de taşınmaz arsa olarak kabul edildiği halde emsal değerlendirilmesi yapılmaksızın tek inşaat bilirkişisince düzenlenen rapor esas alınarak hüküm kurulması da hatalıdır.

Bu durumda somut olayda davaya konu taşınmazın değerinin yöntemine uygun şekilde tespit edildiği söylenemez.

Bu nedenle, mahkemece arsa niteliğinde bulunan dava konusu taşınmaza yönelik olarak, emsal satışların değerlendirme tarihindeki (01/07/2014) karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak, taşınmazdan DOP payının düşölmesinin gerekip gerekmediği belirtilmek, taşınmaz üzerinde bulunan binanın Bayındırlık Bakanlığı resmi birim fiyatları esas alınarak yıpranma payı düşölmek suretiyle gerçek zararın belirlenmesi gerektiğinden, taraflara, dava konusu taşınmaz ile aynı bölgeden bulunamaması halinde yakın bölgelerden ve değerlendirme tarihinden önce ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer nitelikli ve yüzölçümlü satışları bildirmeleri için olanak tanınması, gerekli görölürse re'sen emsal getirtme yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için konunun uzmanı bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu vasıtasıyla keşif yapılarak, denetlemeye olanak veren bilimsel verileri içeren rapor alınması, emsal alınan taşınmazlara ilişkin resmi satış akit tablolarının tapu

müdürlüğünden getirtilmesi, emsal taşınmazlar ile çekişmeli taşınmaza ait Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan metrekare değerleri, ilgili belediye başkanlığı emlak vergi dairesinden istenip, dava konusu taşınmazın, emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporunda denetlenmesi, dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmaz/taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla imar düzenlemesi sonucu oluşmuş imar parselleri olup olmadıkları, imar parseli iseler düzenleme ortaklık payının düşülüp düşülmediğinin, düşülmüş ise oranının belediye başkanlığı imar ve tapu müdürlüklerinden sorulup, emsalin İmar Kanunu uyarınca imar parseli, dava konusu taşınmazın ise kadastral arsa parseli olduğunun belirlenmesi halinde çekişmeli taşınmazın emsalle karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına karşılık gelecek oranda indirim yapılması gerektiğinin gözetilmesi, oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak yazılı şekilde hüküm kurulması bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; davalı Hazinesinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, 25/01/2018 günü oy birliği ile karar verildi.