

TAPU SICILINE GÜVENEREK SATIN ALDIĞI TAŞINMAZIN TAPUSUNUN MAHKEME KARARI İLE IPTALI ÜZERİNE UĞRANILAN ZARARIN TAZMİNİ İSTEMİ

Hukuk Bölümü

2009/205 E. , 2010/122 K.

- TAPU SICILINE GÜVENEREK SATIN ALDIĞI TAŞINMAZIN TAPUSUNUN MAHKEME KARARI İLE IPTALI ÜZERİNE UĞRANILAN ZARARIN TAZMİNİ İSTEMİ
- KADASTRO KANUNU (3402) AMAÇ:

“İçtihat Metni”

Davacılar : 1- A.D., 2- C.Ç.

Vekili : Av. H.Y.lar

Davalı : Maliye Hazinesi (Antalya Defterdarlığı, Batı Emlak Müdürlüğü)

Vekili : Av. Ş.D.

O L A Y : Davacılar dava dilekçesinde, davalı Kurum tarafından Antalya merkez Duraliler Mahallesinde bulunan 1092 parsel sayılı ve 478m² yüzölçümlü arsanın, 12.04.2000 tarihinde ½’şer hisse olarak C.Ç. ve Mümin Altınay’a satılmış olduğunu, içerisinde evi bulunan Mümin Altınay’ın hissesini, 04.07.2000 tarihinde A.D.’in tapuya güvenerek satın almış bulunduğunu; Antalya 7. Asliye Hukuk Mahkemesince E:2004/509, K:2007/287 sayı ile, söz konusu parselin tapusunun iptal

edilerek orman vasfı ile hazine adına tesciline karar verildiğini, söz konusu kararın Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin E:2008/6251, K:2008/10792 sayılı kararı ile onanmış olduğunu; Hazineden satın aldıkları taşınmazın, yine orman olarak hazine adına tesciline karar verilmiş bulunduğunu belirterek; öncelikle taşınmazın üzerinde bulunan ev ve subasmanı değerleri gözetilerek, taşınmazın yakınından bir arsa verilmesi, verilmemesi halinde arsanın bedeli, evin subasmanın ve ağaçların bedelinin (şimdilik 6.500TL dava değeri gösterilmiştir) taraflarına ödenmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmışlardır.

Davalı İdare vekili cevap dilekçesinde; dava konusu parselin, Antalya Kadastro Mahkemesinin E:1991/2599, K:1993/1804sayılı kararı ile hükmen Hazine adına tapuya tescil edilmiş olduğunu, davada; Mahkemece ormancı bilirkişi aracılığıyla inceleme yaptırılmış, orman sayılan yerlerden olmadığına karar verilerek Hazine adına tescil edilmiş bulunduğunu; dava konusu taşınmazın satışı aşamasında, orman yönünden durumun, Antalya Defterdarlığı Batı Emlak Müdürlüğünce orman idaresine sorulmuş olduğunu; Antalya Orman Bölge Müdürlüğünün 15.11.1999 tarih 05KD14-27/4-4595 sayılı yazısında; dava konusu yerin ormanla ilgisinin olmadığına bildirildiğini; diğer ilgili kuruluşlardan da uygun görüş alındıktan sonra, 12.4.2000 tarihinde 2886 Sayılı Yasanın 45.maddesi uyarınca açık teklif usulü ile 20.4.2000 tarihli Olur'la 1.700.000.000 TL (1700 YTL) bedelle, $\frac{1}{2}$ hissesinin davacı C.Ç.'ye, $\frac{1}{2}$ hissesinin de (davacı A.D.'in satın aldığı) Mümin Altınay'a satıldığı, tapuda ferağının verilmiş bulunduğunu; Antalya 7.Asliye Hukuk Mahkemesinin E:2004/509, K:2007/287 sayı ile, orman sınır noktalarının koordinatlarında, harita üzerinde kazıntı silinti şeklinde tahrifat yapıldığı gerekçesiyle; dava konusu parselin tapusunun iptali ile orman vasfı ile Hazine adına tesciline karar vermiş olduğunu, görüldüğü üzere; taşınmazın Hazinece satılan kişilerin elinden çıkmasının nedeninin, orman haritalarında 1990-1991 yıllarında yapılan tahrifat olduğunu, tahrifattan Hazinenin sorumlu tutulamayacağını; husumetin

tahrifatı yapanlara düşeceğini, satışta hazinenin sorumluluğunu doğuracak bir kusurun bulunmadığını; zira satıştan hemen önce dahi, orman idaresinin taşınmazın ormanla ilgisi olmadığını bildirmiş olduğunu, satışın bu yazıya dayalı olarak gerçekleştirilmiş bulunduğunu; ayrıca davacılardan A.D.'in, taşınmazın $\frac{1}{2}$ hissesini, Hazineden satın alan Mümin Altınay'dan satın alarak $\frac{1}{2}$ hissenin maliki olduğunu, A.D.'in davasında da husumetin öncelikle satın aldığı Mümin Altınay'a düşeceğini daha sonra ise, belirtildiği üzere tahrifatı yapanlara düşeceğini, Hazineye düşmeyeceğini ifade ederek, haksız ve dayanaksız açılan davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

ANTALYA 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 29.12.2008 gün ve E:2008/379, K:2008/483 sayı ile, davanın özetini yaptıktan sonra; davaya konu taşınmazın tapu kaydının celp edilerek incelendiği, Antalya 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/509 Esas 2007/287 Karar sayılı dosyasının tetkikinden; Orman Genel Müdürlüğü tarafından C.Ç. ve A.D. hakkında açılan dava sonucunda 1092 parsel sayılı taşınmazın tapusunun iptaline, orman vasfı ile Hazine adına tapuya tesciline karar verilmiş olduğu; davacının, Medeni Kanunun 1007. Maddesinde düzenlenen tapu sicilinin tutulmasından doğan devletin sorumluluğuna dayanarak dava açmış olduğu, anılan maddeye göre zararın tazmininin istenebilmesi için zararın tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanmış olmasının gerektiği, dava konusu zarara neden olan hatalı tespitin kadastro çalışmaları sırasında olduğu, taşınmazın; niteliği itibarı ile özel mülkiyete konu olmayacak nitelikte olan orman toprağı olmasına ve zilyetlik koşullarının gerçekleşmemesine rağmen, dava dışı üçüncü kişi adına tespit görmüş olduğu ve tespitin kesinleşmesi sonucunda da taşınmazın tapuya tescil edilmiş bulunduğu; Hazinenin, devlete ait taşınmazların kadastro tespiti çalışmalarını takip etmediği, askı ilanı sonrasında da gerekli itirazları yapmayarak hatalı tescilin oluşmasına ve bunun sonucunda sicile güvenerek taşınmazı satın alan davacının yanıltılmasına neden olduğu; bu durumda hazinenin

yasalar uyarınca kendisine verilen bu görevi yapmaması sonucu doğan zararın, ihmali nitelikte idari eylemden doğmuş olduğu ve idari eylemlerden kaynaklanan davalara bakmak görevinin idari yargı yerlerine ait bulunduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

Davacıların, bu kez vekilleri vasıtasıyla İdari yargı yerinde açtıkları davada; Antalya 3.İdare Mahkemesi; 18.3.2009 gün ve E:2009/509, K:2009/221 sayı ile, davacıların ayrı ayrı dava açması gerekirken tek dilekçeyle dava açtıkları gerekçesiyle 2577 sayılı Kanunun 3., 5. ve 15/1-d maddeleri uyarınca dava dilekçesinin reddine karar vermiş; bunun üzerine davacı vekili A.D. yönünden dava dilekçesini yenilemiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde; söz konusu taşınmazı 2886 sayılı yasanın 45. maddesi gereğince ihale ile 18.05.2000 tarihinde yarısını C.Ç. diğer yarısını da Mümin Altınay'ın Hazine'den satın aldığını, Mümin Altınay'ın 04.07.2000 tarihinde payını müvekkiline sattığını, Devlette güvenerek ve iyiniyetle satın aldığı arsaya subasman yaptığını, Antalya 7.Asliye Hukuk Mahkemesinin kararı ile orman idaresi tarafından Tapularının iptal edildiğini, tapu kaydının orman vasfı ile hazine adına tescil edildiğini, kararın Yargıtaydan geçerek onandığını; müvekkilinin mağdur olup zarara uğradığını; 40.000 – YTL arsa bedeli, 50.000 – YTL ev için olmak üzere 90.000 YTL toplam zararının bulunduğunu; müvekkilinin, zararlarının tazmini için yaptığı 03.09.2008 tarihli başvurusuna, İdarece cevap verilmediğini ifade ederek, sonuçta; 03.09.2008 gün ve 3613 sayılı dilekçelerine cevap verilmeyerek yapılan red kararının iptali ile müvekkilinin 90.000 YTL zararının 03.09.2008 tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak taraflarına ödetilmesi talep etmiştir.

ANTALYA 3. İDARE MAHKEMESİ: 06.05.2009 gün ve E: 2009/766 sayı ile; Anayasa'nın 9. maddesinde "Yargı yetkisi, Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır." denildiği, "Mahkemelerin bağımsızlığı" başlıklı 138. maddesinde "Hakimler, görevlerinde bağımsızdırlar; Anayasaya, kanuna ve

hukuka uygun olarak vicdani kanaatlerine göre hüküm verirler. / Hiçbir organ, makam, merci veya kişi, yargı yetkisinin kullanılmasında mahkemelere ve hakimlere emir ve talimat veremez; genelge gönderemez; tavsiye ve telkinde bulunamaz. / Görülmekte olan bir dava hakkında Yasama Meclisinde yargı yetkisinin kullanılması ile ilgili soru sorulamaz, görüşme yapılamaz veya herhangi bir beyanda bulunulamaz. / Yasama ve yürütme organları ve idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” hükümlerine yer verilmiş bulunduğu; belirtilen Anayasal düzenlemelere göre, “kuvvetler ayrılığı” ilkesi gereğince fonksiyonel bakımdan yargı organının yasama ve yürütmeden ayrı tutulmuş olduğu, bağımsız bir organ olan yargının yargılama süreci ile ilgili işlemlerinin Anayasa’nın 125. maddesinde öngörülen “idari işlemler” kapsamına girmediği ve bu nedenle yargısal işlemler dolayısıyla idari yargı yoluna başvurulamayacağına açık olduğu; bu anlayışın, Ülkemiz yargı sisteminin dayandığı “yargı ayrılığı” ve “adli ve idari yargı organlarının birbirlerine karşı bağımsızlığı” ilkelerinin de doğal bir sonucu olduğu; bununla birlikte, hukukumuzda, bazı hallerde yargısal işlemlere yardımcı kimi idari faaliyetlerden dolayı Devletin sorumluluğunu öngören istisnai düzenlemelerin de bulunduğu; nitekim, Medeni Kanun’un 1007. maddesinde “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. / Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. / Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür. “hükümlerine yer verildiği; anılan yasal düzenlemeden, yargılama sürecine katkıda bulunan işlemler nedeniyle Devletin sorumluluğunun kabul edildiği durumlarda, bu sorumluluğun denetiminin de aynı yargı düzeni içinde yapılmasının gözetildiğinin anlaşıldığı; olayda, davacının Antalya İli, Merkez Duralilerde bulunan 1092 parsel sayılı taşınmazı hazineden satın alan ve tapuda üzerine geçiren Mümin Altınay isimli şahıstan tapuya güvenerek 04.07.2000 tarihinde iyiniyetle satın aldığı, fakat sonradan söz konusu taşınmazın

orman arazisi olduğu gerekçesiyle tapunun iptali üzerine tapuya güven ilkesi gereğince bakılmakta olan tazminat davasının açıldığının anlaşıldığı; bu duruma göre, Türk Medeni Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin olarak kamu görevlilerinin işlemlerinden doğduğu öne sürülen zararın tazmini istemiyle açılan davada, Medeni Kanun'un 1007. maddesi hükmü ve ayrıca tazminat istemine esas olan işlemin denetimi yapan mahkemenin dahil olduğu adli yargının görevli bulunduğunun kabulünün zorunlu bulunduğu; nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümünün 10.07.2006 gün ve E: 2006/1001, K: 2006/14 sayılı kararının da aynı yönde olduğu, benzer davalarda Yargıtay'ın işin esasına girerek (Örneğin Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin E: 2002/3549, K: 2002/5807 sayılı kararında olduğu gibi) karar verdiğinin de görüldüğü; ancak, uyuşmazlıkla ilgili daha önce Antalya 4. Asliye Hukuk Mahkemesince görevsizlik kararı verildiğinden ve bu karar kesinleştiğinden görevli yargı yerinin belirlenmesi için Uyuşmazlık Mahkemesine başvuru zorunluluğunun doğduğu; açıklanan nedenlerle, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine, bu konuda verilecek karara değin davanın incelenmesinin ertelenmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mustafa KICALIOĞLU, Mahmut BİLGİN, Habibe ÜNAL, Sıddık YILDIZ, Muhittin KARATOPRAK ve Sedat ÇELENLİOĞLU'nun katılımlarıyla yapılan 07.06.2010 günlü toplantısında:

1-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare Mahkemesince, idari yargı dosyası ile birlikte adli yargı dosyası da gönderilmek suretiyle 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesinde öngörülen şekilde başvurulduğu, her iki yargı yerinde "6.500 TL zararın tazmini istemi ve davacılardan A.D. yönünden" olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu ve usule ilişkin herhangi

bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Taşkın ÇELİK'in, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Dr. İlknur ALTUNTAŞ ile Danıştay Savcısı Mehmet AKKAYA'nın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ :

Dava, Antalya İli, Merkez Duralilerde bulunan 1092 parsel sayılı taşınmazı tapuya güvenerek iyi niyetle satın aldığını belirten Davacının, tapusunun mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğradığını ileri sürdüğü zararın tazmini istemiyle açılmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde, "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür" denilmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, Orman Genel Müdürlüğü adına Orman İşletme Müdürlüğü tarafından davacılar A.D. ve C.Ç.'ye karşı açılan davada; Antalya 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 07.11.2007 gün ve E:2004/509, K: 2007/287 sayılı kararıyla, Davacı vekilinin; Antalya Merkez Duraliler Köyünde ilk orman tahdidinin 3116 sayılı yasaya göre 1942 de tamamlandığını, daha sonra hakem kararı ile iptal edildiğini, 1976 yılında 6831 sayılı yasaya göre orman kadastro ve 2. madde uygulaması yapılarak 15.10.1976 da kesinleştiğini, aynı yerde 3302 sayılı yasa ile değ.2/b maddesi uygulanarak 1989 tarihinde kesinleştiğini, 3402 sayılı yasaya göre 1990 ve 1991 yıllarında ek kadastro yapıldığı sırada 36 nolu orman kadastro

komisyonu ve kadaastro teknisyenliğince mevzuata aykırı olarak 30.3.1990 tarihli mutabakat tutanağı adı altında önceden kesinleşmiş orman sınır noktaları ve koordinatlarını haritadan kazıyıp silerek yeniden oluşturulan koordinatlara göre tersim yaptıklarını, idaredeki eski haritaların yerine yeniden tersim yapılıp düzenlenen haritaları dağıttıklarını, 2004 yılında Orman Genel Müdürlüğü Başmüfettişliğı tarafından bu durumların fark edilerek gerekli raporlar tutulmak suretiyle sorumluları hakkında suç duyurusu yapıldığını, mutabakat tutanağına göre silinip değıştirilen haritaların bu dönem içinde mahkemeler tarafından esas alındığından, ormanın tarafı olmadığı davalarda şahıslar lehine kararlar verildiğini ileri sürerek kesinleşmiş orman tahdidi içinde kalan dava konusu Duraliler 1092 parsel nolu tapu kaydının iptali ile orman olarak Hazine adına tesciline karar verilmesini taşınmazın üzerine tedbir şerhi konulmasını talep etmiş olduğunu; bilirkişi raporlarında açıklandığı üzere; dava konusu taşınmazın 1942 orman tahdit hattının içinde kaldığı ve 1942 orman tahdidinin iptal edilmediğı, 1976 yılında 1942 orman tahdidi yok kabul edilerek yeniden tesis edilen orman sınırına göre taşınmazın 554 m²lik kısmının orman sayılan yerde kaldığı, 1989 yılında yapılan 6831/2-b maddesi uygulaması sonucu 473 m²lik bölümünün Hazine adına orman sınırları dışına çıkartıldığı, 80 m²lik bölümünün orman olarak kaldığının belirtildiğı; emsal 20. Hukuk Dairesinin kararlarına göre 1942 orman kadaastrosu ile orman olarak sınırlandırılan bir yerin sonraki çalışmalarda hangi gerekçe ile olursa olsun orman sınırları dışında bırakılmasının hukukça bir değıerinin bulunmadığı, ancak 1942 orman sınırları dışında bırakılan bir yerin 4785 sayılı yasa hükümleri gözetilerek sonraki orman kadaastro işlemlerinde orman olarak sınırlandırılabilieceğı gerekçesiyle davanın KABULÜNE, Antalya Merkez Duraliler Köyü 1092 nolu taşınmazın davalılar adına olan tapusunun iptali ile ORMAN VASFI İLE HAZİNE ADINA TESCİLİNE karar verildiğı, bu kararın Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 18/7/2008 gün ve E:2008/6251, K:2008/10792 sayılı kararıyla onanarak kesinleşmesi üzerine, davacı tarafından; uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini

istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

Buna göre, uyuşmazlığın, taşınmazın tapu kaydının hatalı tescili nedeniyle iptal edilmesinden kaynaklandığı ve açılan davanın bununla ilişkilendirildiği gözetildiğinde, davanın görüm ve çözümünün, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre adli yargının görevine girdiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, İdare Mahkemesince yapılan başvurunun kabulü ile Asliye Hukuk Mahkemesince, davacılardan A.D. yönünden verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç: Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Antalya 3. İdare Mahkemesince yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile Antalya 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce davacılardan A.D. yönünden verilen 29.12.2008 gün ve E:2008/379, K:2008/483 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 07.06.2010 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.