MARMARA ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ

EŞYA HUKUKU PRATİK ÇALIŞMA 6

(Tapu Siciline Güvenin Korunması ve Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu)

OLAY I

(A), maliki bulunduğu Kadıköy'deki taşınmazı 01.02.2019 tarihinde tapuda yapılan işlemle (B)'ye satar ve tescil isteminde bulunarak taşınmazın (B) adına tescilini sağlar. Ancak bir süre sonra (B)'nin taşınmazın gerçek değeri konusunda kendisini aldattığını öğrenir ve satış sözleşmesini 01.08.2019 tarihinde haklı olarak iptal eder. Bunun üzerine derhal harekete geçen (B), taşınmazı 05.08.2019 tarihinde tapuda yapılan işlemle taraflar arasındaki uyuşmazlıktan hiçbir haberi olmayan (C)'ye satar ve (C) adına tescil ettirir.

1. (C), 05.08.2019 tarihi itibariyle taşınmazın mülkiyetini kazanmış mıdır? Değerlendiriniz. Kazandığı görüşündeyseniz (A), uğramış olduğu zararın tazminini kimden hangi esasa göre talep edebilir? Açıklayınız.

2. (C), tapuda işlem yapılan tarihte 16 yaşında olsaydı ve her nasılsa bu işlem tapuda bir şekilde gerçekleştirilmiş olsaydı, birinci soruya vermiş olduğunuz yanıt değişir miydi? Açıklayınız.

OLAY II

(A) maliki olduğu Tuzla'da bulunan arazisini (B)'ye satmak istemektedir. Taraflar söz konusu arazinin 100.000.00 TL'ye satışı konusunda anlaşırlar ve resmi işlemleri yapmak için ilgili Tapu Müdürlüğü'ne giderler. (A) arazinin (B) lehine tescili talebinde bulunur ve taraflar tapu memuru (M) tarafından düzenlenen resmi senedi imzalar. Günlerdir mesaiye kalan tapu memuru (M), masasında bulunan evrakları birbirine karıştırır ve bir anlık dalgınlığı sonucunda yanlışlıkla tescil işlemini 01.05.2005 tarihinde (C) lehine gerçekleştirir, (C)'de bu arazinin 01.08.2005 tarihinde iyiniyetli (Ü) adına tescilini sağlar. 01.02.2012 tarihinde (M)'nin dikkatsizliği yüzünden arazinin malikinin (Ü) olduğunu öğrenen (B), uğramış olduğu zararın tazmini için aynı gün devlet aleyhine dava açar.

3. (B) uğramış olduğu zararın tazmini için devlet aleyhine dava açabilir mi? Bu davanın açılabilmesi için gerekli olan şartları da belirterek açıklayınız.

4. (B) tarafından açılan davanın sonuçlandığını ve bu davada verilen hüküm gereğince 01.06.2013 tarihinde devletin (B)'nin uğradığı zararı tazmin ettiğini varsayınız. Bu varsayımda, devletin zararı (M)'den rücu etmesinin mümkün olup olmadığını açıklayınız.

Cevap Anahtarı

Eşya hukukunda aleniyet, taşınır eşyalar bakımından zilyetlik; taşınmazlar bakımından tapu sicili ile sağlanır. Taşınırlar bakımından güvenin korunması MK m. 988 vd.'nda; taşınmazlar bakımından güvenin korunması ise MK m. 1023'te düzenlenmiştir.

Cevap 1. Esasen (B), 01.02.2019 tarihinde yapılan işlem neticesinde mülkiyeti geçerli olarak kazanmıştır. Şöyle ki, bir ayni hak olan mülkiyet taşınmazlar üzerinde tescille kazanılır. Bir ayni hakkın tescili için, kural olarak, yetkili kimsenin (taşınmazın maliki veya onun yetkili temsilcisinin) geçerli bir hukuki sebebe dayalı olarak tescil isteminde bulunması ve tasarruf yetkisi ile hukuki sebebin belgelendirilmesi gerekir. Geçerli bir hukuki sebep bulunmamasına veya yetkili kimse tarafından tescil isteminde bulunulmamış olmasına rağmen yapılan tescil, yolsuz bir tescil olur. Olayda 01.02.2019 tarihinde (B) adına gerçekleşen tescilin geçerli bir hukuki sebebi bulunmaktadır ve tescil talebinde bulunan (A) tasarruf yetkisine sahiptir. Buna göre (B) mülkiyeti kazanmıştır. Tapu sicili gerçek hak durumunu yansıtmaktadır, tescil geçerlidir.

Ancak 01.08.2019 tarihinde sözleşmenin iptal edilmesi neticesinde, taraflar arasındaki borçlandırıcı işlem geçersiz hâle gelmiştir. Bu geçersizlik sebebe bağlılık ilkesi gereğince tasarruf işlemine de sirayet etmiştir Tasarruf işlemi, 01.08.2019 tarihi itibariyle geriye etkili olarak geçersiz hâle gelmiştir. Dolayısıyla mülkiyet (A)'ya geri dönmüştür. Artık tapu sicili gerçek hak durumunu yansıtmamaktadır, tescil yolsuz hale gelmiştir. (İptal teorisinde klasik görüşü değil de düzelebilir hükümsüzlüğü kabul edersek esasen en baştan beri işlem hükümsüzdür, bir yıllık süre içerisinde onamama hakkı kullanıldığından işlemin düzelme ihtimali ortadan kalkmıştır. B hiçbir zaman maddi anlamda malik olamamıştır, adına yapılan tescil en baştan itibaren yolsuzdur.)

Durum böyleyken (B), taşınmazı (C)'ye satmış ve onun adına tescil ettirmiştir. Normal şartlarda (B)'nin tasarruf yetkisine sahip olmaması itibariyle tasarruf işlemi olan tescilin geçersiz olacağı ve mülkiyetin (C)'ye geçmeyeceği söylenmeliydi. Ancak kimi zaman MK m. 1023 bu tasarruf yetkisi eksikliğini onarır ve hak geçerli bir şekilde edinilir. Olayda da böyle bir durumun söz konusu olup olmayacağı incelenmelidir.

MK m. 1023'ün uygulanma şartları aşağıdaki gibidir.

(1) *Tapu sicilinin gerçek hak durumunu yansıtmaması.* İlk olarak görünüşteki ayni hak durumu ile gerçek ayni hak durumunun örtüşmemesi gerekmektedir; yani yolsuz bir tescil bulunmalıdır. Tapu sicili gerçek ayni hak durumunu yansıttığı müddetçe, sicile güvenden bahsetmeye gerek yoktur. Zira böyle bir durumda hakkı devretmek üzere tasarruf işlemi yapan kişi, gerçekte de tasarruf yetkisine sahip olan kişidir. Hak, tasarruf yetkisi eksikliği hiç gündeme gelmeksizin geçerli olarak devredilir. Olayda bu koşul yerine gelmiştir. Tescil, hukuki sebep olan borçlandırıcı işlemin iptali ve geçersizleşmesiyle birlikte yolsuzlaşmıştır.

(2) *Edinimin işlem güvenliğinin gözetilmesini gerektiren bir yolla edinilmiş olması.* Bunun için edinimin tapu sicilinin yansıttığı yanlış görüntüye dayanarak gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

Tapu sicilinin yansıttığı görüntünün temel teşkil etmediği, kanun gereği gerçekleşen edinimlerde işlem güvenliğinin gözetilmesine gerek yoktur. Olayda bu koşul yerine gelmiştir.

(3) *Hak edinenin üçüncü kişi olması.* Hak edinen, tapu sicilinin yansıttığı görünüşü meydana getiren hukuki olgulara yabancı bir kişi olmalıdır. Üçüncü kişi olmak, tapu sicilinin yansıttığı görüntünün oluşum sürecine ve özellikle gerçek hak sahibi ile görünüşteki hak sahibi arasındaki ilişkiye yabancı olmak anlamına gelir. Özellikle bizzat yolsuz tescili meydana getiren hukuki ilişkinin tarafı olan kişi ve onun külli halefleri üçüncü kişi sayılamaz. Olayda bu koşul yerine gelmiştir.

(4) *Üçüncü kişinin edindiği hakkın ayni hak olması.* Kişisel hak edinimlerinin korunmasına imkân olmadığı gibi ihtiyaç da yoktur. Olayda bu koşul yerine gelmiştir.

(5) *Edinimde muhatabın tasarruf yetkisinin yokluğu dışında başkaca bir geçersizlik sebebinin bulunmaması.* Güvenin korunması ilkesi, yalnızca hakkı devreden/kuran kimsenin tasarruf yetkisi eksikliğini telafi edici bir etkiye sahiptir. Hak kuran veya devredenin tasarruf yetkisinin eksikliği dışında, edinimi geçersiz kılan başkaca sebeplerin bulunması hâlinde devralanın bu sebeplerin yokluğuna ilişkin güveni korunmaz. Olayda bu koşul yerine gelmiştir.

(6) *Tapu siciline dayanan kişinin iyiniyetli olması.* İyiniyet, hakkın kazanılmasına engel olan bir durumun veya hakkın kazanılması için gerekli unsurlardan birinin yokluğunu bilmemek ve bilmesi de gerekmemektir. Olayda bu koşul yerine gelmiştir.

Sonuç olarak (C), ayni hakkı MK m. 1023 uyarınca kazanmış olur. Zarara uğrayan hak sahibi, güvenin korunması yoluyla hak edinen üçüncü kişiden herhangi bir tazminat isteyemez. Zarar gören, söz konusu zararının tazminini, hakta yetkisiz olarak tasarruf etmek suretiyle kendisine zarar veren kimseden isteyebilir. Bu iki kişi arasında bir sözleşmenin var olması durumunda, sözleşmeye dayanır. Hakta yetkisiz olarak tasarruf eden kimse ile gerçek hak sahibi arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmadığı hâllerde, zarar gören hak sahibi, uğradığı zararın tazminini haksız fiil hükümleri uyarınca isteyebilir.

Cevap 2.

Bu ihtimalde MK m. 1023'ün uygulanma unsurlarından "*Edinimde muhatabın tasarruf yetkisinin yokluğu dışında başkaca bir geçersizlik sebebinin bulunmaması"* unsurunda bir sorun mevcut olurdu. 16 yaşındaki (C), sınırlı ehliyetsizdir. İşlem askıdadır; velisi icazet verirse geçerli hale gelir; vermezse kesin hükümsüz hale gelir. Burada velinin icazet vermediğini varsayalım. Hukuki işlemin geçerlilik şartlarından ehliyet eksikliği sebebiyle, tasarruf işlemi geçersiz olur. MK m. 1023'ün bu koşulu onarması mümkün değildir. Bu ihtimalde (C) mülkiyeti kazanamazdı.

Cevap 3.

TMK md.1007 gereğince, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan devlet sorumludur. Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğu, asli ve kusursuz (objektif) bir sorumluluktur.

Tapu sicilinin yanlış tutulmasının, yolsuz hale gelmesinin yol açacağı zarar, zararın konusu eşyanın taşınmaz olması nedeniyle büyük miktarlarda olur. Bu miktarın zarara sebebiyet veren

görevliden istenmesi mümkün olmakla beraber, tapu görevlisinin bu zararı karşılayabilmesi çoğu zaman zordur. Bu nedenle TMK md.1007 hükmü, zararın tazmini için zarar görenin, zararı meydan getiren görevliye değil devlete başvurmasını öngörmüştür. Bu bir yandan meydana gelen zararın kısa yoldan tazminini sağlarken, bir yandan da tapu siciline güvenin devamlılığını amaçlar.

Tapu sicilinin devlet tarafından tutulan resmi sicillerden olması nedeniyle ve ayni hakları açıklama görevi TMK 1007 gereğince devletin kusursuz dahi olsa meydana gelen zararlardan sorumlu tutulmasını gerektirir.

Sorumluluğun şartları.

(1) Tapu sicili hukuka aykırı olarak tutulmalıdır. Bu durum, olumlu bir davranışla da olumsuz bir davranışla da gerçekleşebilir. Tapu memurunun hukuka aykırı bir kayıt gerçekleştirmesi (örneğin ayni hakkın gerçek hak sahibi yerine bir başka kişi adına tescil edilmesi), olumlu bir davranıştır. Tapu memurunun yapılması gereken bir kaydı hukuka aykırı olarak yapmaması (örneğin tescili gereken bir hakkın tescil edilmemesi) olumsuz bir davranıştır. Burada önemli olan hangi davranışların "sicil tutma" kavramı kapsamında değerlendirebileceğimizdir. Tapu kütüğüne yapılan her çeşit kayıt, istemleri yevmiye defterine işlemek, kütüğe yapılacak işlemlerin dayanağını teşkil eden belgeleri saklamak, ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenlemek, ilgililere gerekli bildirimleri yapmak, sicil tutma kavramına giren fiillerdir. Keza somut olayda, terkin edilmemesi gereken bir hakkı terkin etmiş olmak da olumlu bir davranışla gerçekleşen tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması hâlidir.

(2) Zarar meydana gelmiş olmalıdır. Örneğin üçüncü kişinin yolsuz tescile iyiniyetle dayanarak ayni hakkı iktisap etmesi sonucunda (TMK m. 1023), gerçek hak sahibi, hakkının sona ermesi sebebiyle zarara uğrar.

Tapu sicilindeki yolsuzluğun düzeltilmesi mümkün olduğu sürece bir fiili zararın doğması söz konusu değildir. Bu bakımdan zararın doğmuş olup olmadığının anlaşılabilmesi için her durumda sicilin düzeltilmesi davası açıp, zararın gerçekleşmiş olduğunun kesin bir ilamla belirlenmesi gerekir.

(3) Uygun nedensellik bağı. Zarar ile tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır.

(4) Kusur? Devletin sorumluluğu için kaydı tutan tapu memurunun kusuru aranmaz. Bunun sonucu olarak zarar gören tapu memurunun kusurlu olduğunu ispat etmek zorunda olmadığı gibi; devlet de bu memurların kusurlu olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulamaz.

Olayımızda B'nin uğramış olduğu zararın tazmini için devlete aleyhine dava açma hakkı vardır. Hakim görüş olarak, devletin sorumluluğunun haksız fiil sorumluluğu olduğu kabul edilir. TBK m.72 hükmünde düzenlenen zamanaşımı süresine riayet edilerek dava açılmalıdır.

Haksız fiil sorumluluğu - TBK 72 – Zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren iki yıl, her halde fiilin işlediği tarihten başlayarak on yıl.

– İki yıllık sürenin başlaması için zararın öğrenilmesi gereklidir, mesela tapu kaydının düzeltilmesi davasının reddi kararının kesinleştiğinin öğrenildiği tarih / zararın borçludan kısmen veya tamamen elde edilemeyeceğinin öğrenildiği tarih.

– On yıllık sürenin nereden başlayacağı tartışmalı. A) Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının reddi B) Zarar doğuran fiilin gerçekleştiği tarih

Somut olayda, tapu memuru M'nin dikkatsizliği sonucu B yerine C adına tescilde bulunulmuştur. Adına yolsuz tescil bulunan C'den iyiniyetli Ü, tapu siciline güvenerek mülkiyeti iktisap etmiştir. A, B lehinde tescil talebinde bulunduğu için esasında değersizleşmiş bir mülkiyet hakkını kaybetmiştir. B ise tescil talebinden sonra beklenen ayni hakkını edinme imkanını yitirmiştir. Öğretide bu ihtimalde gerçek zarara uğrayan tarafın beklenen ayni hakkını yitiren kişinin olduğu ve bu kişinin zararın tazminini talep edebileceği kabul edilmektedir. Açıklanan nedenlerle B'nin tapu sicilinin yanlış tutulmasından dolayı devletten tazminat talebi hakkı bulunmaktadır.

Cevap 4

Olayımızda tapu memuru M'nin dikkatsizliği yani kusur mevcut olduğu için devletin M'ye zararı kusuru oranında rücu hakkı vardır. Devletin ödemiş olduğu rücu hakkının kapsamına zarar görene ödenen tazminat, dava giderleri, yargılama giderleri, vekalet ücreti, faiz de girer.

Tapu kanunu Ek Madde 2 – (Ek: 10/9/2014-6552/84 md.)

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.

Devletin rücu imkanı için zamanaşımı süresi, tapu memuru ağır kusurlu olmadığı sürece Tapu Kanunu'nun ilgili hükmü uyarınca işleyecektir.