

## 20. Hukuk Dairesi

**2015/2408 E. , 2016/4969 K.**  
**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı ... tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

K A R A R

Davacı vekili, 11/06/2012 havale tarihli dava dilekçesi ile İ..., ..., 66 ada 48 parsel sayılı taşınmazın, ... tarafından açılan ve kesinleşen ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 04/03/2004 gün ve .../... - .../... sayılı kararı ile 480,47 m2 bölümünün kıyı kenar çizgisi içinde kalması nedeniyle tapu kaydının iptaline ve tescil harici bırakılmasına karar verildiğini, Türk Medenî Kanununun 1007. maddesinde, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan devletin sorumlu olduğunun düzenlendiğini belirterek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile 1.900.000 TL.'nin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Mahkemece, davanın kabulü ile 1.360.406,96 TL tazminatın dava tarihinden itibaren hesaplanacak yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, hüküm davalı ... tarafından temyiz edilmiştir.

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, 4721 sayılı TMK'nın 1007. maddesine göre açılan tazminat istemine ilişkindir.

Çekişmeli taşınmazın bulunduğu yerde 1946 yılında kesinleşen arazi kadastro vardır. Dosyada bulunan yazılı kanıt ve belgelerin incelenmesinde; ... 66 ada 48 parsel sayılı taşınmazın 66 ada 3 ve 11 parsellerin tevhidî ile davacı adına 06/04/1972 tarihinde tescil edildiği, ... tarafından taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından bahisle tapu iptali ve tescil istemiyle açılan dava nedeniyle ... Asliye Hukuk Mahkemesinin .../...-.../... sayılı kararıyla, dava konusu taşınmazın 480,47 m2 bölümünün kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından tapu kaydının iptaline ve tescil harici bırakılmasına karar verildiği, kararın Yargıtay denetiminden de geçerek 29/12/2004 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Kural olarak; 6098 sayılı Borçlar Kanununun 49. ve devamı maddesinde düzenlenen haksız fiilden kaynaklanan tazmini sorumluluk, haksız fiilin gerçekleştiği tarihte doğar ve zamanaşımı süresi başlar. 4721 sayılı TMK'nın 1007. maddesinde düzenlenen objektif (kusursuz) sorumluluk halinin varlığının kabulünde; tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararların karşılanması amacını güden Devletin tazmini sorumluluğu ise; mülkiyetin el değiştirdiği veya mülkiyetin elden çıktığı, diğer bir anlatımla bir yerin kamu malı niteliğinde orman veya mera, yaylak, kışlak olması, kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması nedeniyle tapu kaydını iptal eden mahkeme kararının kesinleştiği tarihte başlar. Bu durumda, taşınmazın makul ve gerçek değerinin saptanmasında dava tarihi değil, mülkiyet hakkına müdahalenin gerçekleştiği tarih esas alınmalıdır.

Taşınmazın arsa olarak kabulü halinde, emsal taşınmazların, değerlendirme tarihi olan mülkiyetin el değiştirdiği ve hükmün kesinleştiği tarihten önceki tarihlere ait özel amacı olmayan satışlar esas alınmak suretiyle, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekirken, bilirkişi raporunda bu yöntemlere uyulmadan 2009 yılında satılan bir emsale göre değer biçilmiştir.

Bu nedenle, taraflara dava konusu taşınmaza yakın bölgeden, benzer yüzölçümlü ve değerlendirme tarihinden önceki-yakın-tarihli satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif yapılarak rapor alınması, bilirkişi kurulunca emsal kabul edilecek taşınmazların, satışına ilişkin belgeler ilgili tapu müdürlüğünden, Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m2 değerleri de

ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesinden istenip, dava konusu taşınmazın emsal taşınmazlara göre eksik veya üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporu da denetlenerek, sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, bu yönüme uyulmadan ve tapu iptali ve tescil kararının kesinleştiği ve mülkiyetin el değiştirdiği tarih yerine dava tarihine göre değer biçen bilirkişinin yetersiz raporu esas alınarak karar verilmesi doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA 02/05/2016 günü oy birliği ile karar verildi.

T.C

YARGITAY

20. HUKUK DAİRESİ

2015/2435 E. ,

2016/5077 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı ... vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

#### K A R A R

Davacı vekili mahkemeye sunduğu 30.04.2013 tarihli dava dilekçesinde; müvekkiline ait bulunan 1255 parsel sayılı taşınmazın ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/10/2002 tarih ve .../... E. - .../... K. sayılı ilâmı ile taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı gerekçesiyle tapu kaydının iptal edildiğini ve kararın 8.12.2003 tarihinde kesinleştiğini, bedelinin ödenmediğini, zarara uğratıldığını, Anayasanın mülkiyet hakkını koruduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla şimdilik 70.000.- TL'nin tapunun iptal edildiği tarihten itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı ...den alınarak davacı müvekkiline ödenmesini talep etmiştir.

Keşif sonrası alınan bilirkişi raporuna göre çekişmeli taşınmazın tapu kaydının iptal tarihine göre değeri 255.708.-TL olarak, dava tarihine göre değeri ise 479,735.-TL olarak belirlenmiş; ne var ki, davacı vekili, keşiften önce 03.10.2013 harç ve havale tarihli dilekçesinde davasını 80.000.-TL artırarak 150.000.-TL üzerinden harçlandırmak suretiyle ıslah etmiştir.

Mahkemece, davanın kabulüne; 150.000.00.-TL'nin (70.000.-TL'sinin dava tarihi olan 30.04.2013 tarihinden itibaren, 80.000.-TL'sinin ıslah tarihi olan 03.10.2013 tarihinden itibaren) işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin davacının dava açmakta muhtariyetine karar verilmiş, hüküm davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Yörede 1959 yılında yapılan kadastro sırasında ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi 1255 parsel sayılı, arsa niteliğinde, 468 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki taşınmaz, ifraz ve satış yolu ile davacı adına 02.09.1980 tarihinde tescil edilmiştir.

...Asliye Hukuk Mahkemesinin 8.10.2002 gün ve .../... E. - .../... K. sayılı tapu iptali ve tescil davası sonunda; davanın kabulü ile ... ilçesi, ... mahallesi 1255 sayılı parselin kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması nedeniyle tapu kaydının iptaline karar verilmiş, hüküm temyiz edilmeksizin 8.12.2003 tarihinde kesinleşmiştir.

Dava, Medenî Kanunun 1007. maddesine göre tapunun iptali nedeniyle açılan tazminat istemine ilişkindir.

Eldeki dava, 6098 sayılı TKB'nın 146. maddesine göre 10 yıllık dava zamanaşımı süresi içinde açılmıştır.

Her ne kadar; mahkemece, kararın gerekçe kısmının hükümden önceki son paragrafında, çekişmeli taşınmazın tapu kaydının iptaline ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihte belirlenen değer göz önüne alınarak bu gerekçeyle hüküm kurulması gerekirken, taşınmazın dava tarihindeki değerinden söz edilerek hüküm fıkrasının (2) numaralı bendinde "fazlaya ilişkin davacının dava açmakta muhtariyetine," denilmişse de, ıslah dilekçesindeki talep doğrultusunda kararda hüküm altına alınan miktar, tapu kaydının iptaline ilişkin kararın kesinleşmesi tarihine göre belirlenen değeri de aşmadığından gerekçeye yazılan bu yanılğı bozma nedeni yapılmamıştır.

İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve taşınmaz, 28.02.1983 ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ilkeleri doğrultusunda mevzi imar planı kapsamında kalan taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek tapu kaydının iptal tarihine göre yapılan en yakın emsal satışlara göre değeri saptandığına ve üzerindeki yapının yıpranma payı da düşürülerek biçilen değere göre yazılı şekilde hüküm kurulmasında bir isabetsizlik bulunmadığına göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi

ile usûl ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, Harçlar Kanununun değişik 13/j maddesi gereğince harç alınmasına yer olmadığına 04/05/2016 gününde oy çokluğu ile karar verildi.

#### KARŞI OY YAZISI

Somut dosyada mülkiyete müdahale davacının mülkiyetinde olan taşınmazların kıyı kenar sınırı içerisine alınmak suretiyle gerçekleşmiştir. Bu durumda insan hakları sözleşmesi eki olan bir nolu protokolün birinci maddesi gereğince salt mülkiyete müdahale nedeniyle kamuya tazmin yükümlülüğü doğmaktadır. Nitekim çoğunluk görüşünce benimsendiği üzere mülkiyete müdahale bir mahkeme kararı ile kesinleşmiş olmasına göre zararın o tarih itibarıyla doğduğunun kabulü, zira kişinin mülkiyet konusu üzerinde tasarruflarının sona erdiğinin kabulü doğrudur. Bu kez mülkiyet hakkında meydana gelen zararın hesaplanmasında gözetilmesi gereken ölçütler değerlendirilmelidir. Bu anlamda öncelikle mülkiyete müdahalenin hangi amaçla gerçekleştiği ele alınmalıdır. Mülkiyete müdahale bazen kişinin mülkü olan bir malvarlığının bazı kamu hizmetine tahsis edilmesi şeklinde gerçekleşir (kamulaştırma gibi). Böyle durumlarda mülkiyet konusunun mutlak değeri saptanıp kişiye verilmek zorundadır. AİHM uygulamaları bu yöndedir. Ancak somut olayda olduğu gibi bazı durumlarda mülkiyetin konusu her ne şekilde mülk konusu olmuş ise de aslında ulusal değerlerdendir. Örneğin kumsallar, bataklıklar, ormanlar, meralar, göller kesinlikle ulusal değerlerden olup hiçbir zaman özel mülke konu edilemeyeceği gibi, çeşitli yöntemlerle özel mülkiyete konu edilmiş olsa dahi kamulaştırma dışı yöntemlerle özel mülk konusu olmaktan çıkarılmalıdır. Zira bu değerler özde bütün halkın hukuksal anlamda da halk adına kamunun tasarruf ve koruması altında olması gerekmektedir. Bunun dışında doğanın dengesi ve çevresel düzenlemeler için kamu tarafından bir takım önlemler ve yatırımlar sözkonusu olduğunda da mülkiyetin kullanılmasının sınırlandırılması vazgeçilemez bir olgu ve zorunluluk olarak karşımıza çıkar. Böyle durumlarda kamunun çıkarı ile kişisel çıkarlar yarıştığından mali açıdan mutlak değer ödemesi değil "adil denge" kriteri geçerli olmalıdır. Adil denge kriterlerinin geçerli olduğu durumlarda ise kamunun tam tazmin yükümlülüğü sözkonusu olmaz, mutlak tazmin yükümlülüğü geçerli olmaz, ancak müdahalenin kapsamı yoğunluğu amacı niteliği şekli gözetlenerek devletlerin geniş takdir yetkisinin olduğu kabul edilir. Öyleki, toplumun genel yararının gerekleri ile bireyin temel hakkının gereği arasında denge kurulur. Elbette birey (mülk sahibi) de aşırı yük altında bırakılamaz. Devletlere bu amaç için başka altarnetif yol da bulunmadığından ölçümlene-uyarlama yöntemleri ile fiyat belirlemek için takdir yetkisi tanınmaktadır.

Somut olayda davanın konusu yer kumsaldır. Kumsallar hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Mülk sahipleri bu tür yerlerde mülkiyet hakkı kurulurken ve elde ederken bireye düşen kamusal yükümlülüğü gözardı etmemelidir ve nihayetinde özel mülk konusu bu taşınmazlar tekrar kamu yararına tahsis edileceğinden ve asıl sahibine döneceğinden dava konusunun değerinin tespitinde adil denge ilkesi gereğince hakkaniyete uygun bir değer tespiti yapılmalıdır. Yargıtay ve özellikle 4. Hukuk Dairesinin yerleşik içtihatlarında bu dengeyi sağlamak üzere hakkaniyete uygun indirimler yapılmıştır. Bu kez somut dosyadada yargıç tarafından bilirkişiye hesaplattırılan değer üzerinden bir miktar veya oranda hakkaniyet indirimi yapılarak sonra adil bir sonuca ulaşılmalıdır. Bu nedenle çoğunluk görüşüne sadece bu kıstas yönünden katılmamaktayım.