

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAPU SİGORTASININ TÜRKİYE’DE
UYGULANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Tanya Sebahat ÇELİK**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

Tez Danışmanı: Doç.Dr. Şevkiye Şence TÜRK

OCAK 2011

**TAPU SİGORTASININ TÜRKİYE’DE
UYGULANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Har. Müh. Tanya Sebahat ÇELİK
(516061029)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20 Aralık 2010
Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Ocak 2011**

**Tez Danışmanı : Doç.Dr. Şevkiye Şence TÜRK
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ (İ.T.Ü.)
Prof.Dr. Ethem Saba ÖZMEN (O.Ü.)**

OCAK 2011

Sinem'ime ,

ÖNSÖZ

Bu çalışmamı yaparken kaynakların elde edilmesinde, yüksek lisans tezimin her aşamasında bilgisi, tecrübesi ile geniş hoşgörüsünü ve yardımlarını benden esirgemeyen danışmanım Doç. Dr. Ş. Şence TÜRK' e, hukuki alanda yapılan araştırmalarda yardımlarından ötürü Prof. Dr. E. Saba ÖZMEN'e, piyasa araştırması aşamasında bana yardımcı olan Mustafa ÖZDEMİR'e, bana kızkardeşim kadar yakın olan, manevi desteğini benden esirgemeyen Sinem ÖZTÜRK'e ve ailesine, başta annem olmak üzere her ihtiyacım olduğunda maddi, manevi sevgilerini ve desteklerini benden esirgemeyen aileme, teyzeme, kuzenim İtir'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Aralık 2010

Tanya Sebahat ÇELİK
(Jeo. ve Foto. Müh.)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xvii
SUMMARY	xxi
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	1
1.2 Tezin Kapsamı.....	4
1.3 Tezin Yöntemi.....	6
1.4 Hipotezler	6
2. TAPU SİGORTASI.....	9
2.1 Tapu Sigortası'nın Tanımı	9
2.2 Çıkış Amacı.....	11
2.3 Kapsamı.....	13
2.3.1 Mülk Sahipleri Poliçesi	14
2.3.2 Borç Verenler Poliçesi	14
2.4 Uygulama Alanları	15
2.4.1 İrtifak Hakkı	17
2.4.2 İpotek	18
2.4.3 Gabin	18
2.4.4 Taviz Bedeli	18
2.4.5 Kamulaştırmasız El Atma	19
2.4.6 Ehliyetsizlik	19
2.4.7 Hatalı Kadastro Hali.....	19
2.4.8 Sahte Vekaletname İle İşlem Yapılması	20
2.4.9 Çifte Tapu	20
2.4.10 Kamu Malları	20
2.5 Bölüm Sonucu	20
3. ULUSLARARASI ÖRNEKLERLE TAPU SİGORTASI.....	23
3.1 Gelişmiş Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları.....	23
3.1.1 Amerika Birleşik Devletleri	23
3.1.2 İngiltere	25
3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları.....	26
3.2.1 Bulgaristan	26
3.2.2 Romanya	28
3.2.3 Polonya.....	29
3.3 Bölüm Sonu.....	33
3.3.1 Gelişmiş Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları	33

3.3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları.....	33
4. TAPU SİĞORTASININ TÜRKİYE’DE UYGULANABİLİRLİĞİ.....	35
4.1 Tapu Sistemi.....	35
4.1.1 Taşınmazlarda Mülkiyet Kavramı ve Tarihsel Gelişimi	35
4.1.1.1 Eski Türklerde Toprak Mülkiyeti	36
4.1.1.2 Osmanlı İmparatorluğu’nda Toprak Mülkiyeti	37
4.1.1.3 Cumhuriyet Döneminde Toprak Mülkiyeti	40
4.1.2 Tapu Sicili	41
4.1.2.1 Tapu Sicilinin İlkeleri	41
4.1.2.2 Tapu Sicilinin Bileşenleri	47
4.1.3 Taşınmazlara Yönelik Ayni Haklar.....	50
4.1.3.1 Mülkiyet Hakkı	51
4.1.4 Taşınmazlara Yönelik Sınırlı Ayni Haklar.....	53
4.1.4.1 İrtifak Hakları:	53
4.1.4.2 Rehin Hakları	55
4.2 Tapu Sistemindeki Sorunlar	58
4.2.1 Tapu Sicili Mevzuatı Sorunları	58
4.2.2 Kadastro Mevzuatı Sorunları	59
4.2.3 Orman Mevzuatı.....	62
4.2.4 Kıyı Hukuk Mevzuatı.....	63
4.2.5 İmar Mevzuatı	64
4.2.6 Vakıf Mevzuatı.....	65
4.2.7 Mera Yaylak Kışlak Mevzuatı	66
4.2.8 Medeni Hukuk Mevzuatı.....	66
4.2.9 Borçlar Hukuku Mevzuatı.....	66
4.3 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları	67
4.3.1 Orman Mevzuatı Kapsamında A.İ.H.M. Kararları.....	69
4.3.2 Kıyı Hukuk Mevzuatı Kapsamında A.İ.H.M. Kararları.....	84
4.3.3 Vakıflar Kanunu Kapsamında A.İ.H.M. Kararları.....	94
4.3.4 İmar Kanunu Kapsamında A.İ.H.M. Kararları.....	98
4.3.5 Kamulaştırmasız El Atma Kapsamında A.İ.H.M. Kararları	100
4.4 Bölüm Sonucu	115
5. TAPU SİĞORTASININ UYGULAMADAKİ KULLANIMI	117
5.1 Tapu Sigorta Şirketi’nin Analizi	117
5.2 Konut Projesinin Analizi	120
5.3 Bölüm Sonucu	128
6. TAPU SİĞORTASI’NIN TÜRKİYE’DE UYGULANABİLİRLİĞİNİN ANALİZİ.....	131
6.1 Güçlü Yanlar	132
6.1.1 Tapu Sicilinden Kaynaklanan Sorunlar.....	134
6.1.2 Kadastro Kanunu’ndan Kaynaklanan Sorunlar.....	136
6.1.3 Orman Kanunu’ndan Kaynaklanan Sorunlar	137
6.1.4 Kıyı Kanunu’ndan Kaynaklanan Sorunlar	137
6.1.5 Vakıflar Kanunu’ndan Kaynaklanan Sorunlar.....	138
6.1.6 İmar Kanunu’ndan Kaynaklanan Sorunlar.....	138
6.2 Zayıf Yanlar.....	139
6.2.1 Bankalar Yönünden Tapu Sigortası	139
6.2.2 Sigorta Şirketleri Yönünden Tapu Sigortası	140
6.2.3 Yatırımcılar Yönünden Tapu Sigortası	142
6.3 Bölüm Sonucu	144

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	145
KAYNAKLAR	153

KISALTMALAR

A.B.D.: Amerika Birleşik Devletleri

A.İ.H.M : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

A.İ.H.S.: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

ALTA: The American Land Title Association

FAF: First American Financial Corporation

F.S.A: Financial Services Authority

K.K.: Kadastro Kanun

M.K.: Medeni Kanun

NYSE: New York Stock Exchange

T.L.: Türk Lirası

T.M.K. Yür. K.: Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun

Y.T.L.: Yeni Türk Lirası

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Tapu Kaynaklı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları (2005 – 2010)	113
Çizelge 5.1 : Konut Projesi Daire Tipleri	124

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 4.1 : Taşınmazlara Yönelik Ayni Haklar (Özmen, 2009)	50
Şekil 5.1 : Proje Konumu	122
Şekil 5.2 : Proje Vaziyet Planı ve Genel Görünüm	125
Şekil 5.3 : Proje Örnek Kat Planları	126
Şekil 5.4 : Örnek Dairenden Görünümler.....	127
Şekil 6.1 : Türk Sigortacılık Sektöründeki Şirketler	141

TAPU SİGORTASININ TÜRKİYEDE UYGULANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE BİR İNCELEME

ÖZET

Toplumların yerleşik hayata geçişi ile toprağın önemi daha da artmıştır. Toprak yerleşik toplumlarda beslenme ve barınma ihtiyaçlarını karşılamaktan öte yeni nesile yaşam alanı sağlayarak aileler için vazgeçilmez olmuştur. Toprağın sonraki nesle intikali ile mülkiyet kavramı daha da derin anlam kazanmıştır.

Mülkiyet kavramı günümüzde Anayasa ve Medeni Kanun'un ilgili maddeleri ile korunmaktadır. Taşınmaza yönelik mülkiyet hakkı tapu sicil sistemi ile kayda geçirilmiş ve devlet tarafından güvence altına alınmıştır. Tapunun güvence altına alınması mülkiyet hakkının korunması açısından çok büyük önem taşımaktadır. Medeni Kanun'un 1007. Maddesi "*Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.*" şeklindedir. Bu da toplum düzenini sağlayan toprağın yani taşınmazın üzerinde kurulmuş olan mülkiyet hakkını düzenleyen tapunun Devletin sorumluluğu altında olduğu anlamına gelmektedir.

Mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin dünyada bir çok sigorta ürünü bulunmaktadır. Bunlardan en yaygın olanı "Tapu Sigortası" kavramıdır. Tapu sigortası kişinin bina, arazi gibi taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabilme imkanı sağlayan yasal hakka veya yasal hakkın devrine ilişkin bir kusur veya eksiklik nedeniyle, uğrayabileceği mali kayıpları ve başkalarına karşı sorumluluklarını, poliçe kapsamındaki şartlar ve sınırlar dahilinde tazmin eden sigorta şeklidir.

Taşınmaz dayalı işlemlerin daha kolay, daha hızlı ve daha düşük maliyetlerle gerçekleşmesini sağlamak tapu sigortasının temel amaçlarından. Taşınmazların edinimleri sonrasında geçmişten gelen kusurlardan ötürü mülkiyet hakkı kayıpları yaşanabilmektedir. Söz konusu kayıplara yol açabilecek riskler ülkelere göre değiştirmektedir. Kimsenin ihmalkarlığını ispatlama ihtiyacı duymadan, finansal kaybın telafi edilmesi, tapu sigortasının uygulandığı bütün ülkelerdeki temel amacıdır.

1870 yılında tapu sigortası kavramının Amerika Birleşik Devletleri'nde ilk kez ortaya çıkmasıyla, tapunun geçmişine dayalı risklere karşı tapu sigorta şirketleri çeşitli poliçeler hazırlamaya başlamışlardır. Amerika Birleşik Devletleri'nde yaygınlaştıktan sonra Avrupa'da da tapu sigortası uygulamaları görülmeye başlanmıştır. Amerika Birleşik Devletleri'nden daha farklı yöntemler geliştirilmiştir. Bu yöntemler aslında tapu sigortasının uygulandığı ülkelere ve o ülkelerin mülkiyet hakkını düzenleyen kanunlarına göre değişiklik göstermektedir. Bazı ülkelerde tapu sigortası arazi sahipliğine veya kullanımına yönelik olası tehditleri geniş bir şekilde kapsamakta iken Amerika Birleşik Devletleri tarzı klasik bir poliçe tapuya ilişkin “bilinen” sorunları kapsam dışı bırakmaktadır.

Avrupa kıtası içerisinde dahi tapu sigortası farklılıklar göstermektedir. Avrupa'daki yasal süreç ve mevcut sorunlar gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde birbirinden farklıdır.

Tapu sigortası Avrupa'da gelişmiş olan ülkeler açısından bakıldığında, tapu kayıtlarının inceleme süreçlerini daha etkin hale getirmekte ve taşınmaz alım satım işlemlerinde gittikçe daha sık kullanıldığı görülmektedir. Yatırımcılar ve avukatları, kapsamlı avukat raporları yerine tapu sigortasıyla güvence altına alınan inceleme süreçleri sonucunda kendilerini daha rahat hissetmekte ve tapu sigortası kavramı giderek yaygınlaşmaktadır.

Özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da yer alan gelişmekte olan ülkelerde, konut sistemleri ve yasalar göreceli olarak yenidir ve henüz test edilmemiştir. Bu durum geliştiriciler, yatırımcılar ve arazi sahipleri için kabul edilemez belirsizlikler yaratmaktadır, tapu sigortasının uygulama alanları bu kapsamda gelişmektedir. Bu açılardan bakıldığında tapu sigortasının uygulanabilirliği kapsamında diğer ülkelerdeki uygulamalar incelemeye alındığında gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeler başlıkları ile birbirinden ayrı incelenmiştir.

Tapu sigortası; konut, işyeri veya yangın sigortası gibi diğer sigorta ürünlerinden önemli bir farkla ayrılmaktadır. Söz konusu ürünler, taşınmazın değerini gelecekteki olası kayıp risklerine karşı korurken, tapu sigortası geçmişteki işlemlerden kaynaklanan kusur ve risklere karşı koruma sağlamaktadır.

Tapu sigortası, mülk sahibini sigortalayan “Owners Policy” (Mülk sahipleri poliçesi) ve taşınmaz teminatlı alacak sahiplerini sigortalayan “Lenders Policy” (Borç verenler

poliçesi) olarak iki temel poliçe altında düzenlenmektedir. Bu poliçeler sigortalının ihtiyaçlarına göre ayrı ayrı veya birlikte uygulama imkanı bulabilmektedir.

Tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliği açısından bakıldığında öncelikli olarak ülkemizdeki mevcut yasalar ve uygulamaları ele alınmıştır. Bu kapsamda Tapu Sicil Kanunu, Kadastro Kanunu, Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Medeni Kanun, Borçlar Kanunu gibi mülkiyet hakkına yönelik hükümler içeren kanunlar incelenmiştir. Bu kanunların uygulanması sırasında yaşanan aksaklıklar ve meydana çıkan sorunlar karşısında kişilerin mülkiyet haklarının ne ölçüde ve ne açıdan zarar gördüğü ortaya konmuştur. Zararın telafisi açısından halihazırda kanunlarda var olan hangi hükümlerin ne kadar çözüm olduğu ve kişilerin zararların tazmini için hangi yollara başvurmaları gerektiği ayrıntılandırılmıştır.

Türkiye’de iç hukuk yollarını tüketen mülkiyet hakkı mağduru vatandaşların, kayıplarını tazmin etmek açısından Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne başvurdukları görülmüş ve mahkemece Türkiye’ye açılan davalardan 2005 – 2010 yılları arasında karara bağlanmış olanları incelenmiştir.

Tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliği adına yapılan araştırmada ülke sınırları içerisinde faaliyet gösteren tek bir tapu sigorta şirketi olduğu tespit edilmiş ve bu şirket tarafımızdan yapısal ve faaliyet alanları yönünden incelenmiştir.

Türkiye’deki uygulamalar kapsamında sadece bir adet taşınmaz projesinde tapu sigortasının uygulandığı ortaya çıkmıştır. Söz konusu taşınmaz projesi konumu, yatırımcıları ve projenin içeriği yönünden incelenmiş ve yapılan saha çalışması sonrasında alınan bilgiler ışığında neden tapu sigortası ürününü tercih ettikleri ortaya konmuştur.

Halihazırdaki yasal durum, Türkiye’deki tapu sigortası pratik uygulama, bankalar, yatırımcılar ve sigorta şirketleri açılarından bakılarak tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğinin güçlü ve zayıf yönleri ortaya çıkartılmış ve uygulanabilirliği test edilmiştir.

Bu sistematik yaklaşım ile tapu sigortasının amacı, kapsamı, uluslar arası uygulama alanları, ülkemizdeki hukuki sistem, tapu sigortası uygulaması ve tapu sigortasının aktörleri tek tek ele alınmış ve kısa ve uzun vadede Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilir olduğu görülmüştür. Yapılan çalışma kapsamında hipotezin doğruluğu test edilmiştir.

AN ANALYSIS OF THE APPLICABILITY OF TITLE INSURANCE IN TURKEY

SUMMARY

As communities transferred to residential life, the importance of land has increased. The land not only covers the nutritional and sheltering needs of residential communities, beyond that, it also provides a living place for the next generations. With the transition of land to the next generation, the concept of ownership gained a deeper meaning.

Nowadays, the concept of ownership is being protected by the related articles of the Constitutional and the Civil Law. The property right of a real estate has been recorded by the Land Registry System and it has been protected by the government. Taking title under guarantee is of great importance concerning the protection of property rights. 1007th article of the Civil Law states as “The government is responsible from the costs that have occurred from the defects of the land registration.” This shows that the land that keeps the community in order is under the responsibility of the government.

There are a lot of insurance products for the protection of property rights in the world. The most common of these is the concept of "Title Insurance". Title Insurance provides to guarantee an individual's rights of owning a real estate property and it protects the individual from the problems that may occur at the stage of transfer under the coverage of the policy.

One of the main goals of title insurance is to ensure that the real estate based transactions take place easily, faster and with lower costs. The loss of property rights can occur because of the defects that come from the past. The risks that could lead to losses may change depending on the country.

When the concept of title insurance has first arose in US in 1870, the title insurance companies started to prepare various policies based on the risks that may come out from the title's past. After the increase of the title insurance applications in US, the

system has started to be seen in Europe too. However, Europe improved different kinds of procedures from the ones in the US. These procedures vary according to the country and its laws that regulate property rights. Whereas title insurance in some countries covers the possible threats of land ownership or land usage, the US type of classical policy may exclude the known problems about the title.

Title insurance even varies within the continent Europe. The legal process and the existing problems are different in the developed countries from the ones in the developing countries within the border of Europe.

From the perspective of the developed countries in Europe, title insurance increases how active the process of title record analysis is and it also being used more recently in the real estate transactions. At the end of the analysis processes that are guaranteed by the title insurances -instead of the reports of the attorneys- investors and their attorneys feel more comfortable. In addition title insurance is getting more common.

Especially the developing countries in Central and Eastern Europe has housing systems and relatively new laws that are not tested yet. This situation reveals unacceptable uncertainties for the developers, investors and the land owners. In this extent, the application of title insurance gets wider. In these perspectives the applicability of title insurance in developed countries are analyzed separately from the developing countries.

Title insurance separates from the other insurance products (such as household, business and fire insurance) with an important difference. Whereas the stated products protect the value of the real estate from the losses that may occur in the future, the title insurance protects the real estate from the risks and the defects that comes from the past.

Title insurance consists of two basic policies. One of them is “Owners Policy” that insures the real estate owner and the other is “Lenders Policy” that insures the lender. These policies may be presented to the insured separately or simultaneously according to her/his needs.

The applicability of title insurance in Turkey is being argued by firstly examining the existing laws and their enforcements in the country. In this extent; property right oriented laws such as Land Registry Law, Cadastre Law, Forrest Law, Coast Law, Civil Law, Code of Obligations are being examined. During the execution of these

laws the defects and problems have occurred that can cause to the losses in the property rights that the individuals have faced.

It is observed that in Turkey the citizens that are the victims of property rights have consulted to European Court of Human Rights in order to compensate their losses and the cases that are eventuated between 2005-2010 against Turkey have been studied.

The research about the applicability of title insurance in Turkey showed that there is only one title insurance company within the borders of the country and this company has been studied on our part.

Within the inclusion of the application in Turkey, there is only one real estate project that includes title insurance. The location of the project that is stated has been studied in the ways of its investors and the content of the project. In addition, why title insurance has been preferred is being questioned concerning the information gathered with the fieldwork.

From the perspectives of the legal situation at present, the practical application of title insurance in Turkey, banks, investors and insurance companies, the applicability of title insurance in Turkey has been discussed with its weak and strong point.

With this systematic approach; the purpose of title insurance, its inclusion, international applications, the legal system in our country, the application of title insurance and the actors of title insurance have been discussed. In the end, it is concluded that the title insurance can be applied in both the short and the long term. In addition the accuracy of the hypothesis has been tested.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Toplumsal yaşamın başından bugüne toprak, her dönemde kişisel ve toplumsal zenginliğin başlıca kaynağı olmuştur. Toprağa yerleşmenin artması, toplumsal hayatı ortaya çıkartmış ve buna bağlı olarak insan ve toplum ilişkilerinin düzenlendiği topluluklar ortaya çıkmıştır. Bu topluluklar günümüz devletleri oluşturmakla beraber, insanların yaşamı devlet kavramının gelişmesi ile yazılı kurallara bağlanmıştır.

Günümüz insanların düşünce ve emekleri sonucu elde ettikleri tasarruflarını güven altına almak ve geleceğe aktarma ihtiyacı hissetmeleri sonucu mülk edinme isteği kuvvetlenmekte ve önem kazanmaktadır. Bu kapsamda taşınmazlar servetlerin temelini teşkil eden önemli öz var varlıklar niteliğindedir.

Taşınmazların üzerinde aynı ve şahsi hakların tesis edilebilmesi, rant artışının yüksek olması ve taşınmazların birikimleri değerlendirmek adına ekonomide ciddi bir araç haline gelmesini sağlamıştır.

Dünyada giderek artan nüfusun getirdiği kaynak sıkıntıları arasında kullanılabilen toprakların sınırlılığı gösterilebilir. Toprağın üretilebilir olmaması ondan daha farklı şekillerde yararlanma sonucunu doğurmaktadır. Bu noktada taşınmazları temsil eden topraklar ve üzerlerinde bütünleyici parça niteliğindeki yapıların önemi gittikçe artmaktadır.

Taşınmazların öneminin artması ile taşınmaz hususunda devlet eliyle oluşturulan kanunlar çerçevesinde çeşitli düzenlemeler ve mülkiyet kavramı ortaya çıkmıştır. Taşınmazlara yönelik mülkiyet kavramının gelişmesi, düzenlenmesi ile tapu kavramı ortaya konmuştur.

Tapu, taşınmazın sahibinin kim ya da kimler olduğunu gösteren, Devlet tarafından verilen resmi belgedir. Bu belgenin güvenilirliği devlet tarafından temin edilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Medeni Kanunu 704 – 778 maddelerinde tapuya konu olan taşınmaz mülkiyetini geniş bir şekilde açıklamış ve düzenlemiştir. Buna ek olarak Medeni Kanunun 1007. Maddesi “Sorumluluk” başlığı altındadır ve bu

kapsamda “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur” hükmü getirmiştir. Ancak Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu veya Tapu Sicili Tüzüğünde bu bağlamda bir madde yer almamaktadır.

Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan Devletin kusursuz sorumluluğu söz konusudur fakat uygulamada zarara uğramış olduğu apaçık belli olan kimse Medeni Kanun kapsamındaki 1007. Madde kapsamına girmek ve zararını tazmin etmek için önce tapu iptal davası açmak, bu davayı kaybettikten sonra da Hazine’ye tazminat davası açmalıdır. Görüldüğü gibi bu çok uzun ve zorlu bir yoldur ve sonunda da kişinin zararı tam olarak devletten alma imkanı da her zaman bulunmamaktadır. Tapu dairelerinde yapılan alım satım işlemlerinde taşınmazın değerinin vergilendirme gibi sebeplerden dolayı düşük gösteriliyor olmasından dolayı da kişiler piyasa değerinden çok uzak ve düşük değerleri üzerinden tazminat ödemesi almaktadır.

Hazinenin sorumluluğu sadece tapu sicilinin mevzuata aykırı tutulması durumlarında geçerlidir. Oysa tapuda işlem yapan kişiler sadece bu yüzden zarara uğramamaktadır ve daha önce de belirtildiği gibi taşınmazlar ve bunlarla ilgili işlemleri ve hükümleri içeren kanunlarda bu konuda hiçbir yaptırım maddesi bulunmamaktadır. Kadastro ile ilgili işlemler, imar ile ilgili işlemlerdeki hatalar veya uyumsuzluklardan kaynaklanan zararlar kapsam dışı bırakılmıştır.

Şahıslar taşınmazları ile ilgili problemleri mülkiyet davaları başlığı altında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine taşımaktadır ve burada Türkiye aleyhine açılmış onlarca dava karara bağlanmış ve kişiler kayıplarını ancak bu yolla tazmin edebilmişlerdir. Son yıllarda yabancıların Türkiye’de mülk edinmeleri ile ilgili kanunda yapılan değişiklikler ile yabancıların ülkemizde hızla taşınmaz edinmeye başladıkları görülmektedir. Bu kapsamda mülkiyet kavramı ve tapu ile ilgili sorunların artmasına sebep olmaya başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkeler başlığı altında yer alan ülkemize yabancı yatırımcıların ilgisi de göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Bu durumda herhangi bir şirket ülkemizden taşınmaz edinme girişiminde kendisini tapuda oluşacak herhangi bir kusurda koruma altına almak arzusundadır. Aksi takdirde yaşayacakları herhangi bir kayıp yatırımcıyı ülkemizden uzaklaştırmakta ve diğer şirketler için de ne yazık ki olumsuz örnek teşkil etmektedir.

Tapu sigortası arazi kullanımına dayalı mülkiyet hakkı eksikliğinden dolayı meydana gelebilecek kayıplara karşı verilen teminat anlamı taşımaktadır. Tapu sigortası taşınmaza yönelik her türlü mülkiyet riskini güvence altına alan sigorta çeşididir. (Özdemir, 2008)

Tapu sigortasının bugün başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Kanada, Avustralya gibi gelişmiş ülkelerin tapu işlemlerinde olmazsa olmaz koşullardan biri niteliğindedir. Ayrıca bir sigorta aracı olarak değerlendirildiğinde de büyük bir ticari değer oluşturmakta ve poliçeler sigorta pazarında ciddi bir paya sahiptir.

Böyle bir sistemin gelişmiş ülkeler dışında gelişmekte olan ülkelerde de taşınmaza yönelik mülkiyet hakkı problemlerinden kaynaklanan kayıp risklerini karşı teminat niteliği taşıdığı ve güvence sağladığı görülmektedir.

Tapu sicilinin tutulması konusunda devletin sorumlu olduğu ancak bunun uygulamada kapsama alanına

- Tescili gereken bir aynî hakkın tescil edilmemiş olması,
- Terkini gereken bir aynî hakkın terkin edilmemiş olması,
- Tapu kütüğüne yolsuz bir tescil veya terkin yapılması,
- Tescil veya terkinin hukukî sebebinin olmaması, geçerli bir sebebe dayanmaması,
- Şerhler ve beyanlardaki kayıtların kayıt veya terkin edilmesiyle ortaya çıkabilecek eksiklikler girmektedir.

Devletin sorumluluğu kapsamında tapu sicilinin tutulmasından doğan zararların tazminine ilişkin hukuksal işleyişin hak sahiplerini yeteri kadar tatmin etmediği görülmektedir. Ayrıca son yıllarda uygulamaya konan “ipotekli konut finansmanı sistemi” (Uygulamada bilinen adı ile Mortgage) kapsamında ipoteğe dayalı taşınmaz satışından doğan kredi alacaklarının korunmasının hukuksal olarak bazı sorunlar teşkil ettiğini, bu nedenle de bankacılık sektörünün bu sorunlardan zarar görmeden kendini güvenceye alabilmesinin gerekliliği ortadadır.

Bu çerçeveden bakıldığında tezin amacı;

Tapu sigortası kavramını açıklamak, nerede hangi koşullar altında ortaya çıktığını ortaya koymak,

Tapu sigortasının kapsamını belirlemek ve uygulama alanları ile hizmet ettiği sektörlere vurgu yapmak,

Gelişmiş ülkelerdeki uygulamalarını Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere örnekleri ile, gelişmekte olan ülkeler kapsamında ise Bulgaristan, Polonya ve Romanya örneklerini ortaya koyarak uluslar arası ölçekte tapu sigortası kavramını anlamak,

Türkiye’deki tapu sistemini ortaya koyup, bu sistemdeki sorunları ele almak ve bu sorunların çözümleri açısından Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin verdiği kararlara ışık tutmak,

Türkiye’de tapu sigorta sisteminin pratiğini tapu sigorta şirketi ve tapu sigortası güvencesi ile satışa sunulmuş olan taşınmaz projesi üzerinden incelemek,

Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliğinin güçlü ve zayıf yanlarını ortaya koyup ülke açısından genel bir değerlendirme yapmak,

Tüm bu araştırmaların ışığında tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliği üzerine bir değerlendirme yapmaktır.

1.2 Tezin Kapsamı

Tezin birinci bölümünde “Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliği üzerine bir inceleme” başlıklı tezin yazılma amacı, konunun kapsamı, ele alınış ve inceleme yöntemi ve hipotezleri ortaya konmuştur. Bu bağlamda tezin içeriği oluşturulmuş ve sonrasındaki beş bölümde nasıl ele alınacağı vurgulanmıştır.

Tezin ikinci bölümünde “tapu sigortası” kavramı uluslararası bir çerçevede ele alınmıştır. Tapu sigortasının tanımı ayrıntısıyla yapılmıştır ve diğer sigortalardan farkları ortaya konmuştur. Sonrasında bu sigorta çeşidinin nerede ne zaman ortaya çıktığı ve çıkış amacı ayrıntılandırılmıştır. Tapu sigortasının sigortacılıktaki yeri ve kapsamı, “mülk sahipleri poliçesi” ve “borç verenler poliçesi” olmak üzere iki ayrı tipteki poliçe çeşidi içeriğiyle verilmiştir. Tapu sigortasının hangi durumlarda ihtiyaç olarak ortaya çıktığı ve uygulama alanları anlatılmıştır. Bu bakış açıları çerçevesinde konu ile ilgili bir bölüm sonucu ortaya konmuştur.

Üçüncü bölüm de henüz ülkemizde emekleme aşamasında olan tapu sigortası dünya perspektifinde ele alınmıştır. Bu kapsamda uluslar arası örnek vaka çalışmaları ile

gelişmiş ülkelerde tapu sigortası kavramı ve pratiği ile gelişmekte olan ülkelerde tapu sigortası kavramı ve pratiği ortaya konmuştur. Varolan kaynaklar nispetinde gelişmiş ülkeler kapsamında tapu sigortasının ana vatanı olan Amerika Birleşik Devletleri, ikincil olarak yaygınlaştığı İngiltere örnekleri ele alınmış ve örnek incelemeleri ile ayrıntılandırılmıştır. Bu örnekler doğrultusunda gelişmiş ülkeler bazında tapu sigortası kavramı ile ilgili bir sonuç çıkarımı yapılmıştır. Gelişmekte olan ülkeler kapsamında Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği dağıldıktan sonra yeni sınırları, yönetim şekilleri ve kanunları ile günümüzde gelişmekte olan Bulgaristan, Polonya ve Romanya örnekleri, örnek incelemeler kapsamında ele alınmıştır. Bu ülkelerdeki mülkiyet sorunları ve devletlerin buna bakış açıları vurgulanmış ve tapu sigortasının bu ülkelerdeki işleyişleri ortaya konmuştur. Bu incelemeler ışığında gelişmekte olan ülkelerde tapu sigortası çözümleri sonuca bağlanmıştır.

Tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğini incelemek adına dördüncü bölümde Türkiye’de tapu sigortası kavramı ele alınmıştır. Bu kavramı ve gerekliliğini tam olarak anlayabilmek adına Türkiye’deki tapu sistemi organları, araçları ve temel oluşturan kanunları ile ayrıntılandırılmıştır. Ülkemizdeki tapu sistemi sorunları mülkiyet, imar kanunu, orman kanunu, tapu kanunu ve kıyı kanunu gibi kanunlara kapsamında ele alınmıştır. Bu eksiklikler tespit edilip önemi vurgulandıktan sonra ülkemizde mülk edinmiş vatandaşlarımızın Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne kadar götördükleri davalar sonuç kararları ile incelenmiştir. Tapu mevzuatı kapsamında tapu sigortasının gerekliliğini anlamak amacıyla bu kavramlar bir genel değerlendirme ile sonuçlandırılmıştır.

Beşinci bölümde yapılan araştırmalar sonucunda Türkiye’de tapu sigortası işlemlerinin sadece bir firma aracılığı ile gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Bu firma yetkilisi ile yapılan görüşmeler sonucunda tapu sigortası pratiği ile ilgili bilgi sağlanmıştır. Uygulamadaki kullanımı ise, Türkiye’de tapu sigortasının uygulandığı tek taşınmaz projesi üzerinden ayrıntıları ile incelenmiştir. Projenin neden bu sigorta ürününü tercih ettiği, projenin maliyetine, satışlarına olan etkisi incelenmiş ve taşınmaz alıcılarının tercihlerini yaparken tapu sigortasının çekici bir unsur olup olmadığı ortaya çıkartılmıştır.

Altıncı bölümde Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliğinin güçlü ve zayıf yanları başlıkları altında analizi yapılmıştır. Bu analiz neticesinde kanunlar, sigorta

şirketleri, bankalar ve taşınmaz proje uygulaması bakımından tapu sigortasının gereklilikleri ve ilerlemesindeki engeller ortaya konmuştur.

Tezin son bölümünü oluşturan “genel değerlendirme ve sonuç” bölümü öncesinde ele alınmış olan ve altı bölümde incelenmiş olan tapu sigortası kavramının Türkiye şartlarında gerekliliği, geçerliliği, uygulanabilirliği hususunda bir sonuca ulaşıp tezin başlıkları çerçevesinde görüş bildirilmiştir.

1.3 Tezin Yöntemi

Tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğinin test edilmesi kapsamında tapu sigortası kavramı için ulusal ve uluslararası literatür araştırması yapılmıştır. Uluslar arası örnekler başlığı altında uluslar arası literatür araştırması ve örnek incelemeleri yapılmıştır. Tapu sigortasının Türkiye’deki açılımı kapsamında tapu sistemi, kadastro sistemi kanunlar ve tüzükler çerçevesinde araştırılmış, bu konular hakkında yazılmış ulusal kaynaklar, tezler ve araştırmalar incelenmiştir.

Tapu sigortasının uygulamadaki kullanımı başlığı altında Türkiye’de faaliyet gösteren tapu sigorta şirketi yetkilisi ile görüşme tekniği uygulanarak şirket hakkında ayrıntılı bilgi alınmıştır. Türkiye’de “Tapu Sigortası” ile satışa sunulan ilk ve tek taşınmaz projesi incelenmiştir. Bu projenin yeri, kapsamı ve ayrıntıları tespit edilmiştir. Projenin yüklenici firması ile görüşme tekniği uygulanarak, görüşme yapılmış ve proje hakkında ayrıntılı bilgi edinilmiştir. Bu edinilen bilgiler ışığında tapu sigortasının Türkiye’deki uygulaması açısından örnek niteliği taşıyıp taşımadığı sorgulanmıştır. Taşınmazların satışı sırasında tapu sigortasının maliyetlere ve satışa etkileri değerlendirilmiştir. Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliğinin zayıf ve güçlü yönleri yapılan araştırmalar kapsamında ele alınmış ve sunulmuştur.

1.4 Hipotezler

Tapu Sigortası kavramı ülkemizdeki tapu sistemi içerisinde ve sigortacılık sistemi kapsamında uygulama alanı bulabilir.

Tapu Sigortası Türkiye’de uygulanmaya başlandığında tapu ile ilgili problemleri ve mülkiyet hakkı problemlerine çözüm olacaktır.

Tapu Sigortası kavramı Türkiye’deki tapu işlemlerinde oluşabilen hatalar, kadastro problemlerinden oluşan hatalar, kanunlar arası uyumsuzlıklardan oluşan boşluklar ve

kanunların uygulanmasındaki aksaklıklar konularında çözüme kısa yoldan gitmek, bu risklerden kaynaklanan kayıpların tazmininin kısa zamanda gerçekleşmesi konularında çözüm kaynağı olacaktır.

Yabancıların Türkiye’de mülk edinmelerine ilişkin yasalar ile uygulamalar kapsamında bakıldığında tapu sigortası; ortaya çıkan riskleri üzerine alan ve kısa zamanda çözüm üreten bir sistemdir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne taşınmış taşınmaz mülkiyeti hakkındaki davaların sayısı ve içerikleri ile Mahkemenin vermiş olduğu kararlar incelendiğinde Türkiye’de Tapu Sigortası’nın gerekliliği bu davaların süreçleri, kayıpların boyutları ve ülkenin itibarı açısından çözüm ortağı olabilecek ve riskleri karşılayabilecek bir sistemdir.

Türkiye’de Tapu Sigortası ile satışa sunulmuş taşınmaz yatırım projesinin etkinliği, satış stratejileri, sigortanın güvencesinin satışa etkileri ve yatırım maliyetleri açısından yükleniciye etkileri taraflarca karşılanabilir düzeydedir.

2. TAPU SİGORTASI

Ülkemizde taşınmaz hukuku karmaşıktır. Tapu işlemlerinin karmaşık olması sebebiyle bu konuda bilgi sahibi olmayan vatandaşların bu karışık konularda aldanmaları, yanlış işlem yapmaları her zaman olasılık dahilindedir. Halihazırda bu hususları konu alan taşınmaz ve tapu ihtilaflı davaların sayısındaki çokluk göz ardı edilemeyecek kadar fazladır. Bu sebepler ışında taşınmaza yatırım yapacak olan insanların öncelikle konusunda uzman kişilerden hukuki görüş ve teknik destek almaları kendilerini ve yatırımlarını korum amacıyla çok büyük önem taşımaktadır.

Türk Medeni Kanunu’nun 1007. Maddesi “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.” demektedir. Ancak Devletin bu sorumluluğuna karşın gerçekte zarara uğrayan kimse zararını tam olarak tazmin edememektedir. Ayrıca kişinin zararı tazmin edebilmesi yolundaki süreç hem zaman hem de hukuki açıdan uzun ve yıpratıcıdır. Bu süreç atlatılmış ve sonuca bağlanmış olsa bile zararların tam olarak karşılanması hususu görece içermektedir. Bu sebepten dolayı ülkedeki tüm hukuk yollarını kat etmiş olsalar bile şahıslar Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nde tekrar bir hukuk süreci başlatarak zararlarından doğan tazminat taleplerini bu yolda dile getirmektedirler.

Tapu Sigorta Sistemi bu noktada geçmişe dayalı tapu işlemleri sırasında gerçekleşmiş ve yatırımcıyı ya da yatırımcıya borç veren kuruluşu korumaktadır. Taşınmaza ait mülkiyet riskini güvence altına alarak yatırımcıya ve borç veren kuruluşu tapu işlemleri ve sonrasında olabilecek hukuki işlemler açısından güvence vermektedir.

2.1 Tapu Sigortası’nın Tanımı

Modern hukuk sistemlerinde, gerçek ve tüzel kişilerin, can, mal ve tasarruflarını yok edecek veya zarara uğratacak risklerin meydana gelmesi halinde, o kişinin zararlarını karşılamak, ona tazminat ödemek veya sair edimlerde bulunmak amacıyla oluşturulan kurumların başında “sigorta” gelmektedir. (Pekcanitez, Ünan, 2010)

Zaman içerisinde hukukun gelişip kişilerin haklarını ve çıkarlarını teminat altına alan hükümlerin belirginleşmesi, hukuki işlemlerin karmaşıklaşması ile belirginleşmeye başlayan bazı hukuki risklere karşı sigorta hukuku kavramı gelişmiştir. Hukuk çerçevesinde gerçekleşen olayların güvenilirliği sigorta hukuku kavramı ile artmış ve sigortacılık sektörü büyük bir alanda yeni ürünler çıkartarak kapsamını genişletmiştir.

Tapu sigortası arazi kullanımına dayalı bir hakkın eksikliğinden dolayı meydana gelebilecek kayıplara karşı verilen teminat anlamı taşımaktadır. Tapu sigortası taşınmaza yönelik mülkiyet risklerini güvence altına alan bir sigorta şeklidir. Yasal sistem çerçevesinde taşınmaz sahibinin haklarını korur ve aksi bir durumda mülk sahibinin sigorta kapsamındaki kayıplarını karşılamaktadır.

Taşınmaz mal ile ilgili tapu kayıtlarının ve tapu işlemlerinin içerdiği riske karşı oluşturulmuş bir sigorta uygulamasıdır; mülkiyet hakkını ve taşınmaz mal üzerindeki diğer hakları koruma amacına yöneliktir. Tapuyu etkileyen bir takyidatın sonradan ortaya çıkması ya da farkına varılması veya mortgage uygulamalarında ipoteğin geçersiz veya icra edilemez durumda olması gibi çeşitli hallerde maruz kalınan zararları tazmin etme yükümlülüğünü üstlenmektedir.

Tapu sigortası, sigorta ilişkisinin kurulması bağlamında poliçenin çıkarıldığı tarihte tapuda kayıtlı olan veya olmayan kusurlar veya sigorta edilen taşınmaz mala ilişkin var olan ya da ileri sürülen haklar nedeniyle doğan fiili zararın tazminini üstlenmektedir. (Burke, 2004 ; Coşkun, 2010)

Taşınmaza haklarına yönelik eksiklikler, tapuya ilişkin kusurlu veya kayıp belgeler, hatalar, tapudaki işlemin yanlış uygulanması, sahtecilik, sözleşme yapma yetkisi eksikliği (ehliyetsizlik), gibi hususları kapsamaktadır. (Abbotte, 2008, Coşkun, 2010)

Tapu sigortası konut, işyeri, yangın sigortası gibi diğer sigorta araçlarından önemli bir farkla ayrılmaktadır. Bu sigorta ürünleri taşınmazın değerini gelecekteki olası kayıplara karşı korurken, tapu sigortası geçmişteki işlemlerden kaynaklanan kusur ve risklere karşı koruma sağlamaktadır. (Özdemir, 2008)

Tapu sigortası, onu benimseyen hukuk sistemlerindeki anlamı itibarıyla, asıl olarak, tapu ve tapu işlemleri somutunda yaşanan mülkiyet ve sınırlı ayni haklar kapsamındaki riskleri kendine konu almaktadır. (Pekcanıtez, Ünan, 2010)

Mülkiyet ve sınırlı ayni hak sahiplerinin haklarının çeşitli sebeplerden ötürü ortadan kalması, kullanılamaması veya sınırlanması risklerinden ötürü ortaya çıkan kayıplarının karşılanmasına yönelik olarak tapu sigortası uygulama alanı bulmaktadır.

Tapu sigortası, mülk sahibini sigortalayan “Mülk Sahipleri Poliçesi” ve taşınmaz teminatlı alacak sahiplerini sigortalayan “Borç Verenler Poliçesi” olarak iki temel poliçe altında düzenlenmektedir. Bu poliçeler sigortalının ihtiyaçlarına göre ayrı ayrı veya birlikte düzenlenebilmektedir. Poliçe, “bilinen riskler” olarak adlandırılan, bir hukuki inceleme sonucunda saptanan riskleri kapsayabileceği gibi, “bilinmeyen riskler” olarak adlandırılan, poliçe anında mevcut olmayan ancak sonradan ortaya çıkabilecek olası mülkiyet sorunlarına karşı düzenlenebilmektedir. (Özdemir, 2008)

Müşteriler çoğunlukla borç verenler ve mülk sahipleridir. Borç verenler ticari taşınmaz kredileri sağlayan bankalar ve ipotekli konut kredisi sağlayan diğer banka ve finansman kuruluşlarıdır. Mülk sahipleri ise ticari taşınmaz ve konut yatırımcıları, geliştiriciler ve konut sahipleridir. (Hepşen, 2010)

2.2 Çıkış Amacı

Tapu Sigortasının doğduğu yer Amerika Birleşik Devletleri’dir. Tapu Sigortası, 19. Yüzyılın sonlarından itibaren taşınmaz mal sorunları ya da riskler kapsamında varlık göstermiştir. (Coşkun, 2010)

Tapu Sigortasından önce taşınmaz alıcısı satıcı karşısında tapunun güvenilirliği konusunda yalnız başına kalmakta ve bütün sorumluluğu tek başına üstlenmektedir. Eğer tapu ile ilgili bir sorun çıkması ve ya dolandırılması durumunda ise alıcı bütün yatırımını kaybetmektedir.

1868 yılında Pennsylvania Anayasa Mahkemesi’nde Watson ve Muirhead davasında; “Avukatın tapu incelemesi sırasında iyi niyete dayalı işlemi göz ardı etmesi tapu incelemesi gereken konularda ihmalkalık olarak sayılmamaktadır.” hükmü getirilmiştir. “Tapu üzerindeki ipotek yüzünden zarara uğramış olan masum alıcının ne devir belgelerini hazırlayan avukata ne de bir başkasına rücu etme hakkı vardır.” denilmiştir.

“Watson ve Muirhead” dava kararın bir sonucu olarak; Pennsylvania meclisi tapu sigorta şirketleri ile ilgili kararı yürürlüğe koymuştur. Daha sonrasında Amerika

Birleşik Devletleri genelinde tapu sigortası şirketleri alıcıları tapu hataları, ipotekler ve diğer takyidatlar sebebiyle oluşacak olan zarar ve kayıplara karşı sigortalamaya başlamıştır. (Craig, 1932)

İlk Tapu Sigorta Şirketi Philadelphia’da 28 Mart 1876 tarihinde Philadelphia tarihinde kurulmuştur. (Burke, 2009)

Tapu Sigortası ilk olarak sigortalı kişiyi tapuda var olan hatalardan veya ipoteklerden doğan kayıp ve zararlara karşı korumak amaçlı “tazminat kontratı” şeklinde düzenlenmiştir. Tapu sigortasındaki bu düzenleme çok uzun zaman devam etmemiş ve ürünün doğası gereği kapsamı genişletilmiştir. Tapu sigortasındaki bu değişim Torrens Sistemi yani devletin tapu sicilinin tutulmasında güvence verdiği sistemin içerisinde daha önemli hale gelmiştir.

Torrens Sisteminin egemen olduğu Kanada, Avustralya, İngiltere ve Kara Avrupa’sı ülkelerinin pek çoğunda ya doğrudan tapu sigortası genel kuralları ya da finansal zararlar sigortası uygulama alanı bulmuştur.

Tapu sigortası, hukuki niteliği itibarıyla bir sigorta sözleşmesi niteliğindedir. Tapu Sigortası, Amerika Birleşik Devletleri yargı kararlarında taşınmaz mal haklarına ilişkin bir “tazminat sözleşmesi” olarak nitelendirilmektedir. Tapu sigortası, özel sigorta hukukunun geliştirdiği ve zenginleştirdiği bir sigorta türü olarak ifadelendirilmektedir.

Son yıllarda tapu sigorta şirketleri, ürünlerini değişikliklere karşı daha geliştirmişlerdir ve tapuların sigortalanmasında yeni piyasalar bulmuşlardır. Kimi A.B.D tapu sigorta şirketleri 1970’lerin ortalarında İngiltere piyasasına girmiştir. Bu şirketler öncelikli hedeflerini çok yüksek tutmamak kaydıyla İngiltere piyasasına adım atmıştır. 1980’lerde mortgage yatırımcısının ilgisini bu yöne çekmek suretiyle mortgage refinansmanının kapsamının genişlemesi piyasayı dinamik hale getirmiştir. Amerikan kaynaklı büyük tapu sigorta şirketlerinden bir kısmı Kanada ve İngiltere’de bu konu ile ilgili piyasalar oluşturmakta ve kayıtlı taşınmazlar hakkında poliçeler düzenlemektedir. Bir yandan bunlar gerçekleşirken diğer yandan İngiltere’nin öncü tapu sigorta şirketi “London & European” şirketi uygulamalarını Fransa ve İspanya kapsamında genişletmektedir. (Arrunada, 2002)

Yirminci yüzyıl tapu güvence sistemlerinin giderek geliştiği bir dönemdir. Bu yüzyıl ile birlikte devletlerin, taşınmaz mal güvencesi içeren tapu sicil sistemlerini

geliştirdikleri ve benimsedikleri görmektedir. İngiltere ve Kanada'daki tapu kayıt sistemlerinin oluşması ve gelişmesi bu şekilde gerçekleşmiştir. Tapu sicilinin tutulmasında güvence veren sistem olarak tanımlanan Torrens Sisteminin uygulandığı ülkelerde devletin verdiği bu güvenceye rağmen kişilerin kendilerini ve yatırımlarını korumak maksadıyla tapu sigorta sistemini tercih ediyor olmaları da aslında tapu sigortasının ne koşulda olursa olsun daha da güven verici olduğu anlamına gelmektedir. (Morgan,1999)

Tapu sigortasının kapsamında ilk değişim bu bağlamda gerçekleşmiştir. Maddi kayıpların ötesinde tapu kusurları, ipotekler, taşınmazı keyfi bir şekilde kullanma riskine karşı sigortanın kapsamı genişlemiştir. Örneğin; “Mülk Sahipleri Poliçesi (Owner's Policy)” adlı poliçe; taşınmazın sınırları içerisinde tecavüzlü bir yapı bulunması veya yıkılması gereken yasadışı yapı bulunmasından doğan zararlara karşı riskleri kapsamaktadır. Bunlar taşınmaz alım satımında karşılaşılmak istenmeyen risklerdir.

Tapu sigortasının yapısındaki ikinci değişim; tapu kusurları, ipotekler ve poliçe tarihinde var olan diğer risklerden dolayı meydana gelen kayıpların tazminatının kapsanması konularında gerçekleşmiştir ve poliçeler uzun zamanlı olarak sınırlandırılmamıştır. Geleneksel olarak tapu sigortası poliçe tarihinden önce ortaya çıkan ön kazanım risklerini kapsamaktadır. Poliçe sonrasındaki gelirlerden meydana gelen kayıp riski sadece özel maddelerle kapsama alanına girebilmektedir. Tapu sigortasının yapısında meydana gelen en son genişleme ise poliçe sonrası gelirlerden meydana gelen kayıp riskini kapsamasıdır. Bu şekilde poliçeler 1997 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde First Amerikan adlı tapu sigorta şirketi tarafından gerçekleştirilmiş ve diğer sigorta şirketleri de poliçelerini kısa zamanda bu şekle uygun hale getirmişlerdir. (O'Conner, 2003)

2.3 Kapsamı

Tapu sigortası ile poliçe başlangıç tarihinde var olan ve gerçek kayıpları gelecekte ortaya çıkacak olan, mülkiyet hakkı veya mülkiyet hakkının kullanımı hakkına sahip “sigortalı emtia”ya finansal olarak tazminat teklifi veren kefalet sistemidir. “Sigortalı emtia” başından sonuna kadar ayrıntılı yapılan tapu sorgulamasına rağmen ortaya çıkan bilinmeyen bir problemten veya tapu sorgulaması sırasında tanımlanabilen bilinen bir problemten kaynaklanabilir. (Chrystal, 2009)

“Mülk sahipleri poliçesi” taşınmazın tapusunun malikini, poliçede yer alan istisnalar veya poliçenin karşılama kapsamı dışında tutulan bütün kusurlardan, alacaklardan ve ipoteklerden bağımsız olarak sigortalamaktadır. Eğer taşınmazın satılmasında bir engel varsa sigorta burada oluşacak kayıp ve hasarları karşılamaktadır. Poliçe aynı zamanda eğer toprağa giriş hakkı yoksa bundan doğan kaybı da karşılamaktadır. Bunlar temel kapsama şekilleri olmasına karşın “Konut Sahipliği Poliçesi” ek kayıplara karşı da sigortalananı korur niteliktedir.

2.3.1 Mülk Sahipleri Poliçesi

Mülk sahipleri poliçesinde güvenirlik sınırı bulunmaktadır. Bu sınır taşınmazın alımında ödenen bedeli kadardır. Yani maksimum kayıp durumlarında ödenen miktar taşınmazın alış fiyatıdır. Diğer sigorta tiplerinde olduğu gibi bazı konulardaki düzeltmeler, aynı zamanda asıl poliçeye ek olarak tanzim edilen ve sadece yapılan değişiklikleri gösteren belge olan zeyilnameye eklenebilmektedir. Genel sorunların farklı çeşitlerini kapsayan daha başka standart zeyilname formu bulunmaktadır.

Poliçe primi taraflarca anlaşıldığında alıcı veya satıcı tarafından ödenebilmektedir. Bu taşınmaz sözleşmesinde hangi eyalette veya şehirde yapıldığına bağlı olarak şekillenmektedir. Tüketiciler tapu masraflarını ödemelerini öne süren taşınmaz sözleşme imzalamadan önce tapu sigortasının bedeli hakkında araştırmalar yapmaktadırlar. Taşınmaz kontratı imzalanmadan önce taşınmaz avukatı, simsarlar (brokırılar) veya taşınmaz danışmanı (A.B.D. ‘nın batı eyaletlerindeki) tüketiciye sigorta ve tapu incelemesi bedelinin miktarı hakkında detaylı bilgi sağlamaktadır. Tapu sigortasının kapsamında taşınmaz alıcısı söz konusu taşınmazdaki payını elinde tutmaya devam ettiği sürece poliçe imzalandıktan sonra ek prim ödemesi yapmak zorunda kalmamaktadır.

2.3.2 Borç Verenler Poliçesi

Borç verenler poliçesi ipotekli konut finansmanı sağlayan kuruluşlar için düzenlenen borç poliçesi olarak da adlandırılmaktadır. Genel olarak söylemek gerekirse; ipotekli konut finansmanını tamamlar niteliktedir. Bu bağlamda poliçe eğer mortgage borcu satılmışsa borcu alanın yararına bir durum ortaya çıkarmaktadır. Bu sebepten dolayı mortgage borcunun ikincil piyasalarda işlem görmesi kolaylaşmaktadır.

“The American Land Title Association” ALTA tarafından hazırlanmış olan poliçe formu bazı eyaletlerde ufak değişikliklere uğramış kalmış olsa da ülke genelinde genel geçer kabul görmektedir. Genel olarak; borç verenlere sunulan sigortanın temel elementleri aşağıda belirtilen maddelerin getirdiği kayıpları karşılamaktadır.

1. Üzerinden Mortgage alınan taşınmaz tapusu ya borç alan şahıs üzerine kayıtlı değildir, ya kayıplara, alacaklara veya ipoteklere konu olmuştur ya da satılmasına engel teşkil eden durumlar söz konusudur.
2. Söz konusu taşınmaza giriş hakkı bulunmamaktadır.
3. Mortgage yüzünden oluşan alacak ya geçersiz veya icraya verilemez durumdadır; ya poliçenin hazırlandığı tarihte taşınmaz üzerinde birincil sırada başka bir alacak söz konusudur ya da belirli şartlarda teminat hakkına konu olmaktadır.

Bütün bu ALTA formları ile poliçe sigortalı emtiaya karşı durumlarda savunma bedelini kapsamaktadır. Yukarıdaki birinci ve ikinci maddeler borç veren taraf için önem taşımaktadır. Borç veren taraf bu maddelerdeki koşullar taşınmazın mortgage almasına engel teşkil ediyor olmasına rağmen tapu sigortası kapsamındaki taşınmazlara bu koşullar altında dahi kredi verme olanağı sağlamaktadır. Üçüncü madde rehinin paraya çevrilmesi durumuna karşı önlem oluşturmaktadır.

2.4 Uygulama Alanları

Tapu sigortası bir tazminat ödemesidir. Bu özellikte tapu sigortasını taşınmazlarda durum tespiti gerektiren yaygın olarak görülen diğer sigorta tiplerinden ayrılmasını sağlamaktadır. İngiltere’de bir avukat tarafından incelenen tapunun tazminat sigortasının konusu olması, tazminat alma açısından zıt bir durum ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanı sıra zarar gören kişinin konudaki ihmalkarlığı kanıtlanmalıdır. İhmalkar olmayan ne davranışlar ne tazminat getirecek ne de kasıtlı dolandırıcılık olarak sayılacaktır.

Tapu sigortasının iddiası, sigortacının tapuyu savunmak için ödeme yapıyor olmasıdır. Tapuyu savunmak için tapunun maliki konumda olmak gerekliliği, devletin tazminat program yaklaşımları ile zıt bir durum ortaya çıkarmaktadır. Tapu savunması başarılı olmazsa, poliçe değerinde bir indirimle giderek bunu tazmin etmektedir.

Tapu sigortasında verilen söz maddi tazminattır. Tapu sigorta uzmanı iyeliği düzeltmek veya kullanım hakkına tekrar kavuşturmak gibi bir söz veremez sadece bunların kayıpları durumunda tazminat ödemektedir. Sigortalı bir tapu probleminin çözümü, uygulamada dava açılmış olsa dahi, tapu sigorta uzmanı taahhüt etse veya doğruluğunda ısrarcı olsa dahi, sigortalıya tazminatı ödemek zorundadır. Sigorta yaptıran kişi poliçedeki sigorta miktarının en kısa zamanda ödenmesini ister. Sigortacı poliçenin değerinin daha ucuz bir sonuçla ortaya çıkmasını sağlayabilmek için, anlaşılabileceği daha uzun bir süreç arzu edebilmektedir. Menkul kıymetleştirmede; örneğin sigortacının problemi düzeltme girişiminden dolayı davanın sürecinin uzaması tehdidi pazar beklentileri ile çakışabilmektedir.

Kaybın nedeninin sigortalı olmuş olan ürün (sigortalı emtia) olma durumu: Açıkça belirtilmeli veya sigorta poliçesi tarafından bu durum göz ardı edilmemelidir.

Poliçe sigorta emtiası ve sigorta kapsamı dışında kalanlara bağlı olarak, mülkiyet hakkını ve / veya kullanım hakkını kapsamaktadır. Yani tapu sigortası poliçesi tapunun tamamının kaybından imar durumuna kadar geniş bir alanının tazminini kapsamaktadır.

Sigorta konusu taşınmazı getiri sağlamak amacı ile kullananlar olabilmektedir. Bu getiri sağlayan mortgage finansörü, kiracı veya mal sahibi gibi sürekli olarak taşınmazla ilişkili ya da doğrudan oturduğu evin sahibi olabilmektedir. Yeni yetki alanına göre arsa ile üzerindeki yapının iyeliğinin birbirinden ayrı olması durumu (intifa hakkı kurulması durumunda) bu tür kavramlara alışık olmayan sigortacılar açısından zorluk teşkil edebilmektedir.

Tapu sigortacısı iki çeşit basit poliçe sunmaktadır. Bunlardan ilki “Lander Poliçesi” bu diğer poliçeye nazaran daha ucuz ve riski az olan poliçedir çünkü riski daha düşüktür. Sigortacı bu poliçede borç verenin verdiği miktarı sigortalar, tek risk bu paranın en baştan ödenmemesi durumudur.

Tapu sigortası sadece poliçenin başladığı ve sigortacının dahil ettiği zamandaki riskleri kapsamaktadır. Bu zamandan sonra ortaya çıkan riskler ya hariç tutulacak ya da sigortacı tarafından kabul edildiği yerde poliçe kapsamına dahil edilecektir. (Chrystal,2009)

Tapu sigortası sigortalanmış olan tarafa iki ek hizmet sunmaktadır. Bunlar tapu hakkında bir görüş ve yasal çerçevede bu tapu hakkında hazırlanan bir hukuki görüş metnidir. Sigorta poliçesinin hazırlanmasından önce sigortacı müracaat edene bir tapu raporu hazırlamaktadır. Bu rapor, tapu sigorta şirketi tarafından tespit edilmiş bütün kusurları kapsamaktadır ve bunlar dikkate alınarak sigorta sözleşmesi düzenlemektedir.

Şirketin bulduğu bu sonuçlar tapuya dair hukuki bir görüş olarak nitelendirilememektedir. Ancak bu durum sigortalamaya kabul anlamı taşımaktadır. Bu rapor çoğunlukla geçici sigorta poliçesi şeklindedir. Geçici sigorta poliçesi tapu sigorta şirketinin hazırlamış olduğu raporu – tespit edilmiş kusurlarıyla bile – sunmaya zorunlu kılmaktadır. Poliçe imzaya sunulduğunda tapuya ait herhangi bir borç, ipotek ve ödemeler, poliçede sigorta kapsamının istisnaları olarak bir tabloda belirtilmiştir. Bu durum sigortanın korunmasını engellediği için çok ciddi bir şekilde ele alınmalıdır.

Tapu sigortasının ülkemizdeki işleyişi ve hizmet edeceği unsurlar hukuki yapımızı gereği diğer ülkelerden biraz daha farklı olacaktır. Bu bağlamda bakıldığında tapu sigortasına konu olabilecek hukuki olgular şu başlıklar altında toplanabilmektedir.

2.4.1 İrtifak Hakkı

İrtifak hakkı, sahibine başkasına ait taşınmazda yapı yapmak, yapılmış olanı kendi yapmış gibi alıkoyma ve ondan yararlanma yetkisi vermektedir. İrtifak hakkı son bulduğu zaman yapının mülkiyeti taşınmazın sahibine geçmektedir. Ancak Medeni Kanunun 751. Maddesine dayanarak kişi yararına irtifak hakkı kurulmuş ve bu kuruluşu sağlayan sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise bu tür irtifak hakkının başkasına temlik edilmesi ve irs yolu ile intikal etmesi asıldır. Ancak tarafların sözleşme ile aksini kararlaştırıp kısıtlayıcı hükümler getirebilecekleri irtifak hakkının kurulmasını sağlayan sözleşmeye bu yolda koşullar koyabilecekleri ve koşullara uyulmaması yüklü taşınmazın malikine anlaşmayı feshetme yetkisi tanıyabilirler. Taşınmaz malikinin taraflar serbest iradeleri ile oluşan akitten kaynaklanan bu hakkını kullanarak sicildeki irtifak hakkının bilinmesini her zaman isteme hakkı mevcuttur. Zarar sigortalarında para ile ölçülebilen bir menfaat sigorta teminatı altına alınmaktadır. Böyle bir durumda irtifak hakkı kurulurken para ile ölçülebilen bu menfaat tapu sigortası ile teminat altına alınabilmektedir. (Demirkıran, 2010)

2.4.2 İpotek

Bankalar taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edecekleri zaman T.M.K 790 . maddesi gereği ana para ipoteği yapması gerekmektedir. Ancak pek çok banka menfaati bu yönde olmasına rağmen taşınmaz üzerinde ipotek tesis ederken üst sınır ipoteği yapmaktadır. Üst sınır ipoteğinde borçlu, sadece ipotek akit tablosunda belirtilen miktar ile sınırlı olmak üzere sorumlu bulunduğundan banka alacağın tamamını tahsil edememek riski ile karşılaşmaktadır. Bu sebepten dolayı bankanın üst sınır ipoteği olmaksızın ipoteği tesis ettirmesi, bankanın ipotek üzerindeki menfaatini tapu sigortası ile koruma altına alması söz konusu olabilir. (Demirkıran, 2010)

2.4.3 Gabin

Gabin, bir sözleşmede tarafların karşılıklı edimleri arasında açık nispetsizlik bulunması halidir. Borçlar Kanunu'nun 21. Maddesi gereğince iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde karşılıklı edimler (ivazlar) arasında, taraflardan birinin darda kalma (müzayaka) halinden, tecrübesizliğinden yada düşüncesizliğinden (hiffetinden) istifade edilerek oluşturulan açık oransızlığa gabin (nispetsizlik, aşırı faydalanma) denir. Bu gibi bir durum sonucunda zarara uğrayan kimse bir sene içerisinde sözleşmeyi feshettiğini beyan ederek verdiği şeyi geri alabilir. Gabin halinde; iyi niyetli olmayan alıcının çıkarları tapu sigortası ile sigorta altına alabilmesi söz konusu olmaktadır.

2.4.4 Taviz Bedeli

Bir taşınmaz vakıf malı olduğu halde kadastro çalışmaları sırasında taşınmazın (kullanıcı-tasarruf edeni) adına tespit yapılmakta ancak kadastro tutanağının şerhler hanesine bu taşınmaz “vakıf malıdır” ya da “...vakfına aittir” gibi bir kayıt düşülmediğinden tapuda vakıf şerhi bulunmadığından şerhsiz olarak temlik edilmekte bu arada eğer Vakıflar Genel Müdürlüğü bu vakıf şerhini mahkeme yolu ile tapuya şerh ettirirse taşınmaz taviz bedeli ile yüklü duruma geçmektedir. Taşınmaz taviz bedeli ile yüklü olduğu durumda yeni malik taviz bedeli ile sorumlu olmaktadır. Bu koşullar altında taviz bedelinde, yeni malik, taviz bedeli ile sorumlu olduğundan ve taviz bedeli risk oluşturduğundan kişi taşınmazı satın alırken tapu sigortası yaptırmış olması yararına olacaktır. (Demirkıran, 2010)

2.4.5 Kamulaştırmatsız El Atma

1982 tarihli Anayasa'nın 35. Maddesi gereği herkes, mülkiyet hakkına sahiptir. Bu hak ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir. Bu kanun gereğince mülkiyet hakkı, alınacak kamulaştırma kararı ve taşınmaz için takdir edilen bedelin malikine verilmesi halinde ortadan kalkar. Ancak kamulaştırmatsız el atma halinde el konulan yer için tapuya şerh düşülmediğinden bu bir risk teşkil etmektedir. Taşınmazın olası bir satışı halinde satın alacak kimsenin bu riske karşı menfaatini tapu sigortası ile koruması mümkün olmaktadır. (Demirkıran, 2010)

2.4.6 Ehliyetsizlik

Davranışlarının eylem ve işlemlerinin sebep ve sonuçlarını anlayabilme, değerlendirebilme ve ayırt edebilme kudretine sahip olmayan bir kimsenin kendi iradesi ile hak kurabilme, borç altına girebilme ehliyeti bulunmamaktadır. Böyle bir kimsenin bir taşınmazı satması, satın alması mümkün değildir. Ayırt etme gücü olmayan, ehliyetsiz kişinin tasarrufunun, hukuksal bir değer taşımayacağı, kendiliğinden geçersiz olduğu, bağlayıcı bir sonuç doğuramayacağı açıktır. Ehliyetsizlik halinde; alıcı, satıcının satış sırasında ehliyetsiz olma riski her zaman söz konusu olabildiğinden ve ortaya çıkacak zarardan hazinenin mutlak sorumluluğu olmadığından alıcı ancak tapu sigortası ile menfaatini koruyabilecektir. (Demirkıran, 2010)

2.4.7 Hatalı Kadastro Hali

Kadastro işlemlerinden doğan zararların Medeni Kanun'un 1007. Maddesi kapsamına girdiği ve zararın doğduğu kabul edilerek istek gibi karar verilmiştir. Devletin sorumluluğundan söz edilebilmesi için, tapu sicilinin tutulmasında sicil muhafız ya da memurunun hukuka aykırı bir işleminin ve zararlar sonuç arasında nedensellik bağının bulunması gerekir. Ancak sicil tutulması ile ilgisi bulunmayan, kanun yolları gösterilmiş ve bu yollara başvuru suretiyle düzeltilme olanağı bulunan kadastro çalışmaları sırasındaki işlemler, tapu sicilini tutma kavramı içinde düşünülemez. Bu sebepten dolayı taşınmaz alımı sırasında tapu sigortası yapılmış olması yatırımcıyı bu durumdaki riskten korur niteliktedir. (Demirkıran, 2010)

2.4.8 Sahte Vekaletname İle İşlem Yapılması

Sahte vekaletname düzenlenmesi yolu ile yapılan taşınmaz satışlarında alıcı taraf satış işleminden doğacak zararını ancak tapu sigortası ile mümkündür. Kendisi tarafından haksız fiilin faili, Hazine'ye karşı ikame edilmesi olası dava ve masrafları önleyecek ve alıcının hakkına kolay şekilde ulaşmasını sağlayacaktır.

2.4.9 Çifte Tapu

Medeni Kanunun 1020. Maddesi uyarınca “Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.” Bu maddeye göre hiç kimse tapu kütündeki asıl sahifenin ve sahifede yazılı taşınmazın bir başkası üzerine tescil edilmiş olduğunu bilmediğini ileri süremez. Çifte tapu halinde hazinenin sorumluluğu ile ilgili Medeni Kanunun 1007. Maddesi geçerliliğini yitirmektedir. Böyle bir durumdan kaynaklanan riske karşı tapu sigortası kayıpların tazmini için bir güvence teşkil etmektedir. (Demirkıran, 2010)

2.4.10 Kamu Malları

Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararında belirtildiği gibi, kesinleşen orman kadastro sınırları içinde kalan yerlerdeki tapu kayıtlarına değer verilemeyeceği gibi, orman sınırları dışına çıkarılan yerlere ait tapu kayıtlarına dahi değer verilemeyeceği sonucuna varılmıştır. Devlet Malları ve Orman arazileri hakkında zamanaşımı ile mülk edinme söz konusu değildir. Bu durumda taşınmaz satın alanların tapu sigortası ile kendi menfaatlerini koruması söz konusudur. (Demirkıran, 2010)

2.5 Bölüm Sonucu

Tapu sigortası tapu sigortası şirketi tarafınca hazırlanan sözleşmeyi ifade etmektedir. Bu sözleşme ile sigortalanmış taşınmaz tapusundaki ortaya çıkmamış kusurlardan kaynaklanan kayıpları karşılamaktadır. Buna ek olarak, tapu sigortası şirketi sigorta konusu taşınmazı, geçerli olsun ya da olmasın herhangi bir iddia karşısında savunmaktadır.

Tapu sigortası defaten ödemeli olmak koşuluyla yani daimi poliçeli tek ödemeli sigorta şeklindedir. Diğer sigorta çeşitleri gibi tapu sigortası da taşınmaz sahibi için olağandışı ancak ciddi boyutlardaki risklerin varlığına karşı yapılmaktadır. Diğer

sigorta çeşitlerinin aksine, zaten var olan ancak henüz ortaya çıkmamış kusurlara karşı koruma sağlamaktadır ancak gelecekteki oluşacak risklere karşı koruma sağlamamaktadır. Bir başka deyişle tapu sigortası geçmişten kaynaklanan riskleri karşılamaktadır. Geçmişe yönelik tapu incelemesini yapabilmek amacıyla gerekli olan yasal ödemelerin tutarının yüksekliğinden dolayı tapu sigortası, diğer sigorta çeşitleri ile karşılaştırıldığında daha yüksek oranda bir sermaye ihraç giderlerine tapu primi ödemesi talep etmektedir. (Johnson, 1966)

Tapu sigortasının çıkış yeri Amerika Birleşik Devletleridir. Tapu sigortası taşınmaz alıcısını satıcı karşısında daha güçlü kılmaktadır. 1868 yılındaki Watson ve Muirhead davasından bu güne tapu sigortası çok büyük bir aşama kaydetmiş ve Amerika Birleşik Devletlerinde yaygınlaşmıştır. Mortgage sisteminin yaygınlaşması ve gelişmesi ile ortaya çıkan ikincil piyasalar sayesinde tapu sigortasının önemi artmıştır. Borç veren kuruluşlar tarafından olmazsa olmaz şartlar arasında yerini bulmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri'nden sonra İngiltere ve Kanada'da tapu sisteminin oluşması ve gelişmesi sürecinde ortaya çıkan Torrens sisteminin güvenilirliğine rağmen bu ülkelerde tapu sigortasının çok gelişmiş olduğu görülmektedir. Bu tapu sigortası için koşullar ne kadar güven verici olursa olsun yine de tapu sigortasındaha büyük bir güven unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tapu sigortası devletin tapu sicilinin tutulmasında güvence verdiği sistem olan Torrens Sistemi ile bir bütün oluşturmaktadır. Opsiyonel olarak Torrens sisteme göre fazladan riskleri kapsamaktadır. Özel tapu sigortası Torrens sistemin ekonomik öğelerinin başarısına katkıda bulunmaktadır. Sigorta tapunun güvenliğini artırır niteliktedir. (O'Conner,2003)

Bu kapsamda bakıldığında tapu sigortası geçmişten gelen tapu risklerini kapsayan poliçeler hazırlayarak yatırımcıları ve borç verenleri korumaktadır. Taşınmaz alıcılarını sigortalayan poliçeye "Owner's Policy", borç veren kurumları sigortalayan poliçeye ise "Lender's Policy" adı verilmektedir. Bir alım satım işlemi içerisinde iki ayrı poliçe de yer alabilmektedir.

Tapu sigortası, tapuda ortaya çıkan mülkiyet kavramına ilişkin durumu düzeltmek veya mülkiyet hakkına tekrar kavuşturmak gibi bir yaptırımı bulunmamaktadır.

Ancak sigorta mülkiyet kavramından kaynaklanan kayıplara karşı tazminat ödemesi yaparak güvence vermektedir.

Bazen en kapsamlı incelemeler dahi mülkiyete ilişkin riskleri tespit etmekte yetersiz kalabilmektedir. Sigorta şirketlerinin teminat vereceği bir takım “mevcut riskler” için yapılan hukuki değerlendirme ve tespitler de yanlış çıkabilmektedir. Bu noktada poliçenin koruyucu niteliği devreye girerek sigortalı aleyhine açılan davaların masraflarını karşılamaktadır. (Pekcanıtez, Ünan, 2010)

Tapu sigortası ülkemizde ise mülkiyet kavramına yönelik sorunları geniş açıdan kapsamaktadır. Ülkemizde mülkiyet problemlerine yol açan sorunların başında imar mevzuatı, orman mevzuatı, kıyı mevzuatı, kamulaştırma mevzuatı kapsamındaki sorunlar gelmektedir. Bu açıdan bakıldığında kanunlardan kaynaklanan sorunları irtifak hakkı, ipotek, gabin,taviz bedeli, kamulaştırmasız el atma, ehliyetsizlik, yanlış kadastro hali, sahte vekaletname ile işlem yapılması, çifte tapu, kamu malları gibi başlıklar altında toplayabilmektedir.

3. ULUSLARARASI ÖRNEKLERLE TAPU SİGORTASI

3.1 Gelişmiş Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları

3.1.1 Amerika Birleşik Devletleri

Tapu sigortası 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren yaşanan taşınmaz sorunları nedeniyle ortaya çıkmıştır. Tapu sigortası ilk kez 1868 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanmıştır. Bu tarih Amerika Birleşik Devletleri Birliği'nin kuruluş dönemine denk gelmektedir. İç savaşın etkilerinin sürdüğü yıllarda taşınmaz mülkiyeti alanında çeşitli sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu tarihsel süreçte yaşanan sosyal, ekonomik koşullar ve yerleşim alanlarının yeniden paylaşımı, mülkiyet değişimi gibi sebeplerden ötürü yaşanan sorunlar sıklıkla meydana gelmiştir. Bu sorunlar tapu sigortasının doğuşuna sebep olmuş ve mülkiyet hakkının güvence altına alınması gereksinimi bu şekilde giderilmiştir. (Ziff, de Beer, Harris, McCallum, 2008)

Tapu ve kadastro kanunlarındaki karşılaştırmalı eksikliklerden dolayı tapu sigortası, Amerika Birleşik Devletlerinde büyük bir yere sahiptir. Çoğu gelişmiş ülkede arsaların el değiştirmesi veya arsadan yararlanılması hususunda tapu kayıt sistemi kullanılmaktadır. Bu sistemin altında, devlet taşınmazların mülkiyet ve kullanma hakkını belirleyebilmek için tapudaki önceki kayıtları düzenli hale getirmiştir. Birkaç istisnai durum dışında devletin bu konudaki saptamaları kesindir. Devletin bu durumdaki hataları maddi tazminata sebep olabilir ama o mağdur kişi genellikle mülkünü kurtaramamaktadır.

Minneapolis, Minnesota ve Boston, Massachusetta gibi bazı eyaletlerdeki yargı kurumları doküman kaydı sistemini kullanmayı tercih etmişlerdir. Hiçbir devlet yetkilisi taşınmazın kime ait olduğu ve kimin üzerine geçtiği konusunda saptama yetkisi olmayacağı sisteme geçiş yapmıştır. Bunun sebebi doküman kaydı sisteminin işletmesinin daha az masraflı olması ve tapu kayıt sistemine göre daha az kalifiye eleman gerektiriyor olmasıdır.

Büyük oranda basitleştirilirse, ne zaman arazi tapusu işlemi yapılacak olsa arazinin bulunduğu bölgedeki yargı yetki alanına dahil tapu bölge müdürlüğü yetkilisi tarafından kayda alınmaktadır. Genellikle, tapuyu devralanın transfer kaydını yapması sırasında ortaya çıkacak herhangi bir sorun; taşınmazı daha sonra devralacak kişinin bu hatadan haberinin olmaması, devralma işlemini hükümsüz kılmaktadır.

Bu sistemde tapunun kime ait olduğunu belirlemek için tapu dairesindeki kayıtların incelenmesini gerektirmektedir. İlk olarak söz konusu olan tapu ile alakalı belgeleri incelemesi için bir kayıt elemanı görevlendirilmektedir. Bunun yanı sıra kanunlarla ilgi durumu değerlendirebilmesi için bir hukuk danışmanı görevlendirilmektedir. Bu belge kayıt sistemi Amerika Birleşik Devletlerinde bazı bölgelerde hala kullanılmaktadır. Sistemin kullanışsız ve verimsiz olmasından ötürü Amerika Birleşik Devletlerindeki bir çok eyalet bu sistemi uygulamadan kaldırmıştır. Kayıt memuru ve hukuk danışmanı tarafından yapılan önemli derecedeki hatalar bu şahısların finansal sınırlılıkları kapsamında tazmin edilebilmektedir. Hatta bazı ihmale bağlı olarak yapılan hataların bedelleri ödenemeyebilmektedir.

Tapu sigortacıları bu kayıt sistemini sigorta poliçesini hazırlamak için kullanmaktadırlar. Tapu sigorta şirketlerinin hazırladıkları tek düze ve genel geçer poliçeler yatırımcıları ve taşınmaz sektöründe yer alanlar tarafından tercih edilmektedir. Tapu sigorta şirketlerinin belirli bir finansal dayanakları ve rezervleri bulunmak zorundadır. Milyon dolarların söz konusu olduğu büyük çaplı taşınmaz işlemlerinde sigorta şirketi bu dayanakları sayesinde poliçe hazırlayabilmektedir. Sigorta şirketi sigortaladıklarının hakkında hem maddi hem de hukuki anlamda savunmaktadır. Ancak tapu kayıt sisteminde yer alan kayıt yetkilisi ve hukuk danışmanlarının böyle bir yükümlülükleri yoktur.

Amerika Birleşik Devletlerindeki uygulamalar bakıldığında tapu sigortası özel mülk sahiplerinin taşınmaz haklarının güvence gereksinimi nedeniyle doğmuştur. Devletin güvence sistemleri dışında serbest piyasanın kendi içinde ürettiği bir güvence mekanizması halini almıştır. (Coşkun, 2010)

3.1.2 İngiltere

İngiltere’de yüzyıllardır tapu sigortaları farklı şekillerde uygulanmaktadır. Birinci şekil, üçüncü şahısların taşınmazdan tahliyesinin garantisini sağlamakta kullanılmıştır. Ancak bu çok sıklıkla görülen bir durum değildir.

İkincil şekilde mortgage garanti sigortası kapsamında, kredi veren kuruluşları, mortgage kapsamında ipotek ettikleri taşınmazın değerinin, kredi değerinin aşağısına düşmesi durumuna karşı sigortalamaktadır.

Üçüncü ve tapu sigortası kavramına en yakın anlamda olan şekli, kusurlu tapu sigortası; uzun zamandan beri var olan köklü hataların ve tapu senedi kayıplarının oluşmasına karşı sigortalanan tarafı korumaktadır. Tapunun güvenilirliği sorgulanmaya başlandığı andan itibaren kusurlu tapu sigortasına karşı olan talep kademeli şekilde artış göstermiştir. Bunun sonucu olarak da tapu sistemine dair yeni standartlara ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. 1980’lerin ortasında yaşanan taşınmaz krizinden beri tapu sigortası piyasası daha hızlı bir gelişim göstermektedir. Bu durum bir çok bankanın tapu işlemlerindeki dikkatsizliklerinden ötürü avukatları ve eksperleri dava etmelerine sebep olmuştur.

Son zamanlarda, dördüncü şekil olarak ortaya çıkan sigorta şekli tapuyu bilinmeyen kusurlara karşı korumaktadır. Halihazırda geçerliliğini sürdüren tapu sigortası İngiltere’deki şu riskleri kapsamaktadır: “Tapuda isim benzerliğinden kaynaklanan kusurlar, tapuda kaybolmuş veya unutulmuş evraklar, cezai ehliyeti bulunmayan şahısların imzaları veya reşit olmayan şahısların imzalarından kaynaklanan kusurlar, yasal evrakların kayıtlarındaki hatalar, açığa çıkmamış yada kaybolmuş yasal evraklardan kaynaklanan kusurlar, kayıp veya ortaya çıkmamış mirasçılardan kaynaklanan kusurlar, dolandırıcılık, boşanmaların geçersiz olma durumları, medeni halin yanlış belirtilmesinden kaynaklanan kusurlar, ödenmemiş vergilerden kaynaklanan sorunlar, tapu memurlarının yapmış olduğu hatalar, onaylanmamış vasiyetnamelerden kaynaklanan sorunlar, hatalı araştırmalardan kaynaklanan sorunlar, kadastro kaynaklı hatalar”.

Tapu sigortasının kusurlu tapu sigortasına göre daha az maliyetli olduğu ve onu gereksiz kıldığı iddia edilmektedir. Ancak iki iddiada kuşkulu gözükmektedir. Eğer gerçek değer farkları söz konusu ise, bunun sebebi kusurlu tapu sigortasının konusunun halihazırda bilinen risklerden meydana gelmiş olmasıdır.

İngiltere’de halihazırda tek hatta çoklu taşınmaz işlemlerinde dahi avukatların tapu hakkındaki görüşleri temel alınmaktadır bu da profesyonel tazminat sigortası tarafından desteklenmektedir. (Arrunada, 2002)

Dokümantasyon değişik şekillerde standartlaştırılmıştır. “City of London” tipindeki tapu sertifikası, hem İngiltere’de hem de aynı standartları geliştirmiş olan diğer ülkelerde kabul görmüştür. Tapu sigortasından çok profesyonel tazminat hatalarını güvence altına almak için ortaya konmuştur. Geleneksel olarak İngiltere’deki tapular avukat tarafından araştırılmakta ve standart bir formda rapor edilmektedir. Bu raporlar taşınmaz alıcısı ya da borç veren taraf için düzenlenmektedir. Tapunun güvenilirliği avukatın profesyonel teminat sigortası tarafından koruma altına alınmaktadır. Eğer bir problem ortaya çıkarsa, avukat bunu çözmeye çalışmakta ya da müşteriden incelenmesini istemekte ve hiç bir problemi dikkate almadan araştırmayı tamamlamakta ya da geri çekmektedir. Bazı durumlarda sigortacıdan gelecekte kayıplara sebep olabilecek bilinen kusurların ortaya çıkarabileceği risklere karşı koruma talebinde bulunulabilmektedir. Gelecekteki kaybın potansiyel kaynağı olarak tanımlanabilecek bir risk söz konusu ise o zaman bu tarz sigorta şekli talebinde bulunulabilmektedir. Bilinen riskleri ortadan kaldırmak için, sigortacılar bu risklere karşı kapsama talebinde bulunulmaktadır.

İngiltere’de güvenilir yerel kayıtların yenilenmesi yada kayıtların tamamlanması gibi bir ihtiyaç söz konusu değildir. Tapu sigortası burada sadece ortaya çıkan özle problemleri çözmek amacıyla kullanılmaktadır. Böyle bir şeye ihtiyaç az olsa da problem çözmek açısından çok etkin bir araç görevi görmektedir.

Kusurlu tapu tazminat piyasasında, tapu işlemlerinin makul maliyetlerle ve zamanında el değiştirmesine yardımcı olduğu açıktır.

3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları

3.2.1 Bulgaristan

Bulgaristan zaman içerisinde yapısal ve yönetsel olarak köklü bir değişim geçirmiştir. Bulgaristan yüzyıllar boyunca Osmanlı İmparatorluğu yönetiminde yaşamış ve sonrasında ise elli yıl kadar da komünist Doğu Bloku ülkesi arasında yer almıştır. Bulgaristan 1990 yılından itibaren Cumhuriyet rejimini benimsemiş ve 2007 yılından itibaren de Avrupa Birliğine kabul edilmiştir. Bulgaristan tapu sicil sistemi

bu reformlardaki değişikliklere rağmen sistem içerisinde bazı eksiklikler süre gelmiştir. Bu eksiklikler günümüzde etkisi az olsa bile hali hazırda (geri alma) istirdat davaları ve tapu uyuşmazlıkları yabancı yatırımcıları etkileyecek niteliktedir.

Bulgaristan'daki tapu sisteminin karışıklığının sebebi geçmiş komünist ve Nazi sistemin getirdiği olumsuzlukların yanı sıra sistemin içerisindeki kayıt eksikliklerinden kaynaklanmaktadır. Alıcının bağlantı seviyesine bağlı olarak bir taşınmaz işlemi iki günden birkaç ay gibi bir zaman dilimine uzayabilmektedir. Tapu üzerinde anlaşmazlık söz konusu olursa devlet güvencesi ortadan kalkmakta ve taraflar bilirkişiye başvurmak durumdan kalmaktadırlar. Bulgaristan adalet sistemi birkaç yıla uzayan davaları bünyesinde barındıracak kadar yavaş ilerlemektedir. Bu durum da yabancı yatırımcıları Bulgaristan'a yatırım yapmaktan uzaklaştırmaktadır.

Uluslar arası taşınmaz yatırımcıları yeniden geliştirmek ve değerlendirmek üzere büyük çapta taşınmaz alımı gerçekleştirmektedir. Bu taşınmaz edinimleri sırasında bazı yasal problemlerle karşılaşmaktadırlar. Tapunun detaylı analizi yapılırken, satış sırasında uyulması gereken mevzuata devlet tarafından uyulup uyulmadığı şüphesi ortaya çıkarmaktadır. Bulgaristan'daki Temyiz Mahkemelerinin bu gibi sorunlar nedeniyle açılmış olan davalarda çelişkili kararlar verdiği görülmektedir. Bu da ilgili taraflardan birini alım satım sözleşmesinde zora sokabilmektedir. Alım satım sözleşmesinin geçersizliği bu arazinin tapusunun belki de hiçbir zaman devredilemediği anlamına bile gelebilmektedir. Bulgaristan kanunlarına göre alım satım sözleşmesinin düzgün uygulanmaması durumda arazi üzerine yapılan herhangi bir projenin mülkiyetinin devlette olacağı anlamı taşıymaktadır. Sözleşmenin geçersizliğinden haberdar olmayan taşınmaz geliştiricisi her ne kadar büyük bir proje gerçekleştirmiş olsa da söz konusu projenin sadece maliyet bedeli kadar tazminat alma hakkında sahip olabilmektedir ancak bu bedel geliştirilmiş taşınmazın ve arazisinin değerinin çok altında kalmaktadır. Bu gibi durumlarla çok sık karşılaşılmasından ötürü tapu sigortası Bulgaristan'da taşınmaz yatırımcısını korur niteliktedir. Zararın tazmini ve ya kayıpların bedelinin ödenmesi konusunda yatırımcıyı korumaktadır.

Bunun yanı sıra uluslar arası taşınmaz yatırımcıları Bulgaristan Devleti tarafından düzenlenen ihaleler sonucunda taşınmaz edinebilmektedirler. Ancak Bulgaristan'da devlet ihalesi yolu ile satılan taşınmazlarda da bazı problemlerle karşılaşılmaktadır. Bu problemlerin başında devletin ihale uygulamaları sırasında yaşanılan evrak

eksiklikleri, ihale yasasındaki aksaklıklar sebebi ile ihaleler iptal edilebilmektedir. Usulüne uygun düzenlenmeyen ihaleler sonucunda edinilmiş olan taşınmaz hakları geçersiz sayılmakta ve uluslar arası şirketler çok büyük boyutlarda kayıplar yaşamaktadır. Bunu kayıpları önlemek amacı ile tapu sigortası poliçeleri düzenlenmektedir.

3.2.2 Romanya

1989 yılında Komünist Rejimin yıkılması ile beraber Romanya özel arazi sahipleri tarafından taşınmazların sahiplerine iadesini sağlayan çeşitli yasalar çıkartmaktadır. 2001 yılında Romanya Devleti 1945 – 1989 yılları arasında Komünist rejim tarafından tazminat ödenmeden el konmuş taşınmazların yasal sahiplerini, yasal sahiplerin varislerini, o andaki hissedarlarını veya yasal varis olduğunu geçerli dokümanlarla kanıtlayabilen şahısların haklarını kapsayan bir Taşınmaz yasası çıkartılmıştır.

Bu yasa 14 Şubat 2002 deki işlem bitiş tarihine kadar taşınmazlar üzerinde yasal hak iddia edebileceklerini belgelerle kanıtlayabilenler için geçerli olmakta iken Romanya Vatandaşlık Numarası ile getirilen ve karşılığı taşınmaz olarak talep edilen alacakları kapsamamaktadır. Oysa ki bunun gibi bir çok istirdat (tapu geri alma davası) iddiası yetki otoriteler önünde askıya alınmış durumda ve dava sonucunun kesinleşmesi yıllar alabilecek durumdadır.

Tapu dairesinde taşınmazın nerede yer aldığını ve sahibinin kim olduğunu belirleyen bir bölüm yasal iyeliğin kanıtını niteliğinde olsa da bu her koşulda kesin değildir. En az on yıl geriye giderek tapunun geçmişini araştırmak gerekmektedir (aksi iddia edilmediği sürece ve iyi niyet göz önünde bulundurularak) ve tapu zincirinde bozukluk bulunması olağan dışı değildir. Bu ek olarak bir problemi daha ortaya çıkartmaktadır ki o da arsanın sahibi olmak üzerindeki yapının da sahibi olunduğu anlamına gelmemektedir.

Romanya’da taşınmazların edinimleri sırasında yaşanan en büyük problem özel mülkiyete konu olan taşınmazların komünist rejim sırasında devlet adına tescil edilmiş olmalarından kaynaklanmaktadır. Bu taşınmazlar Romanya’daki rejim değişikliğinden sonra tekrar özel mülkiyete konu olmuştur. Ancak her taşınmaz eski sahibine tekrar geri verilmemiştir, iade edilmiş olanlarda da bazı tapu işlem hataları ile karşılaşılmaktadır. Tapuda devir işlemleri sırasında herhangi bir problem

yaşanırsa bunun sonucu olarak devlet her zaman taşınmazı geri almak için işlem başlatabilmektedir. Taşınmazın sahibinin ya da üçüncü kişilerin bu konuda kendilerini koruyabilmek için çok fazla şansları olmamaktadır. Taşınmazın sahipleri bu konuda 10 – 20 sene aralığında söz konusu taşınmazın zilyedi olduğunu ispat etmeleri, üçüncü kişilerin ise taşınmazın alımı sırasında iyi niyetli olduklarını ispat etmeleri gerekmektedir. Ancak söz konusu taşınmaz eğer devletten şahısa devri öncesinde kamu malı niteliği taşıyor ise devletin bu taşınmazı her zaman geri alma hakkı bulunmaktadır. Bu gibi durumlar karşısında tapu sigortası alıcıları devletin açabileceği bu davalara karşı korumaktadır.

Romanya’da eski hak sahipleri rejim değişimi sonrasında devlete karşı açtıkları taşınmaz davalarında, yeni hak sahipleri taşınmazın iadesi kararı karşısında zarara uğramaktadırlar ve çoğunlukla da bütün mal varlıklarını ve yatırımlarını bu şekilde kaybedebilmektedirler. Bu duruma karşılık taşınmaz alımı öncesinde yapılacak tapu sigortası ile tapunun geçmişi çok sıkı bir şekilde araştırıldığı için bu tarz bir mülkiyet hakkı iddiası davası da ortaya çıkacak ve alım ona göre yapılacaktır. Söz konusu dava sonucunda yeni malik dava sonucu ortaya çıkacak kaybına karşı sigortalı olmaktadır.

Uluslar arası yatırım şirketleri Romanya’da taşınmaz alımı yapacakları zaman mülkiyet problemleri ve mülkiyet devrinde tapu işlemleri riskleri ile karşılaşmaktadır. Büyük ölçekte yapılacak taşınmaz alımlarında riskin boyutu da aynı oranda büyümektedir. Bu koşullarda şirketler kendilerini geçmişe yönelik mülkiyet problemlerine karşı korumak maksadıyla kapsamlı tapu sigorta poliçeleri ile taşınmaz alımlarını garanti kapsamına almaktadırlar.

3.2.3 Polonya

Her yatırımcının bildiği gibi Polonya’nın düzensiz geçmişi, ülkedeki mülkiyet hakkı ve tapu işlemlerinde karışıklıklara sebebiyet vermektedir. Tarihsel olarak, Polonya’daki taşınmaz yatırımcıları temiz tapu alma kriterlerini üç temel prensibe dayandırmışlardır.

- Taşınmazın tapu kütüğünde yer almasını
- Bir avukatın taşınmaz ve tapu hakkındaki görüşleri
- Payımı devredecek hissedarın devir güvencesi vermesi

Polonyalı taşınmaz yatırımcıları ve mortgage borcu veren kuruluşlar uluslar arası menkul kıymetler piyasasına daha büyük oranda giriş yapmanın yollarını aramaktadır. Bu yatırımcılar, uluslararası derecelendirme şirketlerinin ve menkul kıymet yatırımcılarının Polonya'daki projeler içinde tapu garantisi vermesini beklemektedir. Yatırımcılar, kredilerin gelecekteki menkul kıymetleştirme fırsatlarını korumak amacıyla geleneksel borç veren kuruluşların tapu sigortasının standart sigorta şartları arasında yer almasını hususunda ısrarcı olması beklenmektedir.

Tapu garantisi geleneksel mülkiyeti gösteren kanıtlardan daha büyük bir koruma sağlamaktadır. Şahsi yatırımcının yatırım yaptığı projeden kaynaklanan kaybına eşit miktardaki maliyetini karşılamak maksadıyla, ölçek ekonomisi tapu sigortası şirketlerine tapu ile ilgili risklere karşı yatırımcıyı korumaya yöneltmektedir. Yasal görüş veya tapu garantisi, tapu hakkında eğer geçerli bir karşıt iddiayı sunmada başarısız olursa kayıpların karşılanmasına izin verebilmektedir. Tapu garantisi, herhangi bir iddia ki; bu iddia sonunda geçersiz olduğu kanıtlansa bile, savunma yapmanın maliyetini karşılamaktadır. Tapu sigorta şirketinin çok değerli mevduatları kayıpları karşılamada çok çekici kaynaklar sunmaktadır.

Tapu sigortası basit anlamıyla bir sigorta sözleşmesidir. Bu sözleşme sigortalıyı, garanti kapsamında yer alan tapu iddialarına karşı garanti değeri üst sınır olmak koşuluyla korumaktadır.

Mal sahipleri poliçesi, belirli bir taşınmaz hakkının mülkiyeti garantide açıklandığı gibi değilse veya üçüncü kişiler taşınmaza karşı çeşitli iddialarda bulunursa, bunlardan kaynaklanan kayıpları karşılamaktadır.

Borç verenler poliçesi, garantide belirtilen önceliği olmayan mortgage yada geçersiz belirtilen mortgagein geçersiz olma durumunda, mortgage kredisi ile ipotek yükü ike yüklenen taşınmazın mülkiyeti poliçede belirtildiği gibi olmama durumunda, taşınmazın tapusu veya mortgage üçüncü kişilerin iddialarının konusu haline gelmesi durumundan kaynaklanan kayıpları karşılamaktadır.

Üçüncü tip poliçe ise “boşta kalma süresi” poliçesidir. Bu poliçe sigortalının taşınmaz ile ilgili evraklarının tapuya işlenmesi süreci ile arazi mahkemesi kararlarının sonuca bağlanması arasında geçen zamanı kapsayan sigorta türüdür. Bu zaman aralığında ortaya çıkabilecek risklere karşı sigortalıyı koruyan poliçedir.

Yatırımcılar daha yüksek kazançlar elde etmek için Avrupa'nın doğusuna doğru yöneldiklerinde burada büyük bir pazar olarak karşılarına Polonya çıkmaktadır. Yatırımcıların kazançlı gördükleri yatırımlar, Polonya'daki taşınmazlar ile ilgili kanunlardaki belirsizlikler ve açıklıklar sebebiyle önemli yasal risklere açık konumdadır.

Polonya'daki tapu sicil sistemi Batı Avrupa tapu sicil sisteminden daha farklı işlemektedir. Tapu sicilinde taşınmazın bir gerçek kişinin ya da tüzel kişinin üzerine kayıtlı olması, o kişinin taşınmazın gerçek sahibi olduğunu garantilememektedir. Eğer tapu kaydı sırasında girilen veriler sağlıklı değilse, devlet tapunun güvenilirliği hakkında garantörlük yapmamaktadır.

İyi niyetli alıcının kazandığı mülkiyet hakkının devletin sağladığı limitli garantiden yararlanabilmesi için o alıcının taşınmazı Arazi ve Mortgage Sistemine kayıtlı kişi olan birinden alması gerekmektedir. Her ne kadar alıcıya taşınmaz sistemindeki riskler hakkında bilgi verilmiş olsa da alıcının iyi niyetli olması garantörlük kapsamını genişletmemektedir. Alıcı her zaman üçüncü şahısların tapu iptali davalarına karşı korunmasız durumdadır. Taşınmazın yeni alıcısı hakkında açılan tapu iptali davası nedeniyle hem yatırımı riske girmekte hem de dava süresince taşınmaza ilişkin herhangi bir işlem yapılamadığı için önemli yatırım kayıpları ile karşılaşmaktadır. Tapu sigortası bu nokta yatırımcının bilinen ya da bilinmeyen risklerden kaynaklanan kayıplarını önlemek ve dava süresince oluşacak masrafları karşılamaktadır.

Polonya'da diğer doğu bloğu ülkelerinde olduğu gibi ikinci dünya savaşı öncesi, sonrası ve özerkliklerine kavuştukları döneme ait üç ayrı mülkiyet sistemi bulunmaktadır. Birçok taşınmaz sahibi için ikinci dünya savaşı sonrasında komünist rejim ile kaybettiği mülkiyet hakkını ülkece bağımsızlıklarını kazandıktan sonra geri alma süreci başlamıştır. Yabancı yatırımcıların ülkeye yönelmesi ile mülkiyet hakkını geri kazanmaya çalışan eski mal sahipleri arasında taşınmaz edinimi problemleri ortaya çıkmıştır. Büyük paralar vererek yatırım yapan yabancı alıcılar için eskiye yönelik tapu iptali davası ile karşılaşmaları çok büyük olasılıktır. Tapu sigortası bu kapsamda tapu iptali davasına karşı yatırımcıyı sigortalamakta ve doğacak olan bütün zararlarını karşılamakta ayrıca taşınmaz yatırımcısının yatırımını tamamlamasına olanak sağlamaktadır.

Yatırımcılara yönelik ortaya çıkan bir başka problem ise Arsa ve Mortgage sistemi çerçevesinde taşınmaza ilişkin mülkiyet hakkını kazanma süreçlerinin çok uzun olmasıdır. Bu süreç içerisinde de haklarında tapu iptali iddiası ile karşılaşmaları ve mülkiyet hakkı önceliklerini kaybetmeleri söz konusu olabilmektedir. Tapu sigortası bu gibi olaylar karşısında taşınmaz yatırımcısının tapuya kayıt işlemlerinin tamamlanması süresince onu sigorta kapsamında tutmaktadır ve doğacak kayıpları karşılamaktadır.

Yabancı yatırımcıların Polonya’da karşılaştıkları diğer bir sorun ise kamu mallarının özelleştirilmesi sürecindeki sıkıntılardır. Bazı durumlarda özelleştirmede yasal eksiklikler söz konusu olabilmektedir. Bu gibi durumlarda yatırımcı taşınmazın tapusunu kaybetme riski ile karşı karşıya gelebilmektedir. Tapu sigortası bu kapsamda yatırımcıyı özelleştirme işlemlerinde çıkacak problemlere karşı koruyabilmektedir.

Yabancı yatırımcıların Polonya’da yatırım yapabilmeleri veya taşınmaz edinebilmeleri için Polonya İçişleri Bakanlığından izin çıkartmak mecburiyetindedirler. Ancak yabancı yatırımcılar çoğunlukla bu izni almayı ihmal ederek Polonya’da taşınmaz edinmektedirler. Polonya’daki kanunlar her ne kadar bu gibi durumları öngörse de sonuç olarak yabancı yatırımcının izin almadan edindiği taşınmazın mülkiyeti Polonya devletine ait olmaktadır. Daha sonrasında yabancı yatırımcının bu taşınmazını başkasına devretmesi veya satması halinde ortaya mülkiyet problemi çıkmaktadır. Yeni alıcı yabancı yatırımcının bu evrak eksikliğinden doğan mülkiyet kaybına karşı oluşacak kanuni riskten kendisini koruyabilmek için devreye tapu sigortası girmektedir. Tapu sigortası ile yeni yatırımcı bu gibi geçmişe yönelik resmi izin eksikliği durumundan kaynaklanan problemlere karşı yatırımını ve parasını koruyabilmektedir.

Polonya’daki kamu iktisadi teşebbüsleri yada kamu işletmelerinin taşınmaz satışları sırasında devlet tarafından istenen ve işletmece uyulması gereken bir çok prosedür ve tamamlanması gereken yasal gereklilikler bulunmaktadır. Bu işlemlerin gerçekleşmesi sırasında bazı aksaklıklar oluşabilmektedir. Bu aksaklıklar taşınmazın alıcıya satışı sırasında yada sonrasında devlet tarafından yada üçüncü kişiler tarafından dava açma imkanı sunmaktadır. Ayrıca bu kamu işletmeleri devlet tarafından gerekli görülmüş olan bütün işlemleri eksiksizce yerine getirmiş olsa bile politik nedenlerden dolayı taşınmazın satışı esnasında yada sonrasında aynı

problemlerle karşılaşma olasılığı söz konusudur. Tapu sigortası bu risklere karşı yatırımcıyı korumakta ve oluşacak riskleri kapsayan poliçeler düzenleyebilmektedir.

3.3 Bölüm Sonu

3.3.1 Gelişmiş Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları

Gelişmiş ülkeler arasında yer alan Amerika ve İngiltere örneklerine bakıldığında temelde bir mülkiyet problemi ile karşı karşıya olunduğu görülmektedir. Bu mülkiyet problemi Amerika’da tapu sigortası bulunup uygulamaya konmadan önce, İngiltere’de buna benzer mülkiyet hakkını korumaya yönelik ürünlerin ortaya çıktığı ve uygulandığı tespit edilmektedir. Tapu sigortasının gelişim süreci incelendiğinde, tapu sigortasının başlangıçta mülkiyet problemlerinden ortaya çıktığı, sonrasında taşınmaz sektörünün düzene oturması ve Mortgage sisteminin yerleşmesi ile çok daha kalıcı ve vazgeçilmez şekle dönüştüğü söylenebilmektedir.

Mortgage sisteminin yaygın olarak benimsendiği Amerika ve İngiltere’de uygulamalar göstermektedir ki; borcun ödenmemesi açısından tapu sicilinden kaynaklanan risklerin boyutu çok büyüktür. Tapu kusurları ve ipotek işlemlerinin geçersiz veya icra edilemez olduğu koşullarda tapu sigortasının sağladığı güvencenin önemi büyüktür.

Gelişmiş ülkelerdeki mortgage uygulamalarının büyüklüğüne bakıldığında ekonomiye yön veren önemli bir yatırım aracı olarak görüldüğü açıktır. İkincil piyasaların yerleşik ve büyük boyutta olması, ipotek yükü ile satılan taşınmazlarda taşınmazların borçlarının menkul kıymetleştigi anlamı taşımaktadır. Bu koşullarda daha şahısların bankadan borcu almadan bu ipotek borcunun ikincil piyasa ürünü olarak alıcılara satılıyor olmasından ötürü mülkiyet hakkında yaşanacak en küçük sorun büyük kayıplara yol açacaktır.

Söz konusu sebeplerden ötürü İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri’nde tapu sigortasının taşınmaz piyasasında vazgeçilmez aktörlerden biri olduğu görülmektedir.

3.3.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tapu Sigortası Uygulamaları

Yatırımcılar daha yüksek kazanç sağlamak amacıyla Avrupa’nın doğusunda bulunan Romanya, Bulgaristan gibi ülkelere yönelmişlerdir. Bu bölgelerdeki yatırımlar eşya

hukuku ve taşınmaz sistemindeki yetki alanı belirsizliklerinden meydana gelen büyük boyutta riskler taşımaktadır.

Bu ülkelerdeki Tapu Sicil Sistemleri batı Avrupa'daki sistemlerden farklı olarak işlemektedir. Bir taşınmazın sahibi olarak sisteme kayıtlı olmak o taşınmazın sahibi olduğu anlamı taşımamaktadır. Her zaman taşınmaz hakkında istirdat davası açılabilme riski bulunmaktadır.

Tapunun geçmişi hakkında yapılan araştırmaların derinliği yasama prosedürünün ihlali veya kurumsal bozukluklar tapuda yapılan önceki transferleri geçersiz kılmaktadır.

Tapu Sigortası durum tespitlerini daha kolay hale getirmektedir ve tapu sorunlarına hızlı ve uygun maliyetli çözümler sunar. Tapu sigortası bu özelliğinden dolayı bu ülkelerde yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, avukatlar, sermaye sahipleri tarafından tercih edilmektedir.

4. TAPU SİGORTASININ TÜRKİYE’DE UYGULANABİLİRLİĞİ

4.1 Tapu Sistemi

Ülkemizde mülkiyet hakkı ve buna bağlı olarak tapu işlemlerinin asırlara dayanan tarihsel bir geçmişi bulunmaktadır. Osmanlı İmparatorluğu zamanında uygulanan mülkiyet sisteminin askeri bir vergi sistemi ile İslam hukukunun öngördüğü kuralların egemen kılındığı bir yapı olan “Tımar Sistemi” olduğu görülmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin kurulmasından sonra bu konudaki temel yapıyı ve hukuk sistemini düzenlemek için 4 Ekim 1926 tarihinde ‘Türk Medeni Kanunu’ yürürlüğe girmiştir. Mülkiyet ve tapu işlemlerine yönelik hak ve mükellefiyetlerin tümü bu kanunda düzenlenmiştir ve 347 maddesi eşya hukuku ve mülkiyet hakkına yönelik düzenlemeleri içermektedir.

Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan bu yana ülkemizde uygulanmakta olan sistem, bir taraftan temelini roma hukukundan alan ve gelişmiş ve çağdaş ülkelerin kullandığı tüm hukuki normları içinde barındırırken diğer taraftan Osmanlı İmparatorluğu ve İslam hukukundan günümüze kadar gelen hak ve uygulamaları da içinde barındırmaktadır.

Hukukun kişilere tanıdığı ve kanunların koruduğu yetkiler “hak” olarak tanımlanmaktadır. Bu haklardan en önemlisi “Mülkiyet Hakkı”dır. Bu hak Türkiye Cumhuriyeti Anayasası tarafından güvence altına alınmıştır. Anayasamızın 35 inci maddesinde: “..herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” denilmektedir.

4.1.1 Taşınmazlarda Mülkiyet Kavramı ve Tarihsel Gelişimi

Türk Dil Kurumunun Genel Türkçe Sözlüğüne göre taşınmaz tanımlanırken; “Ev, tarla v.b. taşınamayan mülk, taşınmaz” ifadesi kullanılmıştır. Kent Bilimleri Sözlüğüne göre ise; “Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar.” olarak tanımlanmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin konusu:

- Arazi
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
- Kat Mülkiyeti Kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak

belirlenmiştir. Medeni Kanunun 718. Maddesinde “Arazi üzerindeki mülkiyet kullanılmasında, yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

4.1.1.1 Eski Türklerde Toprak Mülkiyeti

İlk Türk toplumlarının yapısı kabile mülkiyeti olarak adlandırılabilen göçebe model olarak ele alınabilmektedir. Göçebe toplumlarda bireysel toprak mülkiyeti değil toplumsal (ortak) mülkiyet söz konusu olmaktadır.

Eski göçebe geleneklerini sürdüren Moğollarda bütün toprak, imparator Han'ın yönetiminde han soyuna aittir. Soyun üyeleri, özellikle erkek olanları belirli büyüklükte olan bir toprak parçasını (tumar) belirli bir askeri görev karşılığı alınmaktadır. Tımar miras yoluyla diğer nesle aktarılmaktadır.

Selçuklu da toprak mülkiyeti sistemi, Türklerin siyasal teşkilatlanma düzeni ile İslam toprak mülkiyeti anlayışının bir sentezi niteliğindedir. Savaş ve fetihler bir ordu şeklinde örgütlenmeyi gerektirdiğinden, merkezi otoritenin kontrolü altındaki üretim güçlerinden askeri hizmetler yerine getirmeleri istenmiştir. Böylece tımar (ikta) dağıtımı, askeri hizmetlere bağlanmış ve ikta sahiplerinden, belli sayıda askere savaşa katılmaları koşulu istenmiştir.

Selçuklu İmparatorluğu ve Anadolu Selçuklu Devletinin yıkılmasına kadar uygulanan ve Osmanlı İmparatorluğu'nda da bazı değişikliklerle süre gelen toprak düzeninin en belirgin şeklini aldığı dönem Melikşah ve Nizam-ül Mülk dönemidir. Nizam-ül Mülk, Türk ordu örgütünün temellerini toprak sorunu ile birleştirerek ve ordu kuruluşunu ön plana alarak askeri ikta sisteminin temellerini belirlemiştir. Bu sistem gereği bütünüyle sultanın malı sayılan imparatorluk toprakları; has, ikta ve harici topraklar olmak üzere üç ana grupta toplanmaktadır. (Demir, 2002-2003)

- Has Topraklar:

Sultanın kendisine ait olan topraklardır. Bir kısmı çiftçiler tarafından işlenir. Çiftçilerin işlediği parçalardan toplanan vergi hazineye aktarılır.

- İkta Topraklar:

Ordu üyelerine ve taşrada oturup seferlere asker götürerek katılanlara ülkenin çeşitli yerlerinden verilen topraklardır. Mülkiyeti sultana ait olan bu topraklar babadan oğla geçmektedir. İkta sahibinin ölümünde ya da sultanın değişmesinde ikta beratları onaylanmak zorundadır. İkta sahipleri yasaya uygun olarak çiftçilerden (reaya) belirli miktarda vergi almaya, onlara iyi davranarak can ve mallarını korumaya yetkilidirler.

- Harici Topraklar:

Fethedilen yerlerde, Müslüman olmayan prenslerin elinde bırakılarak İslami ilkelere göre yüksek oranlı vergi (ürünün ½ 'sine kadar varan oranlarda) şeklinde haraca bağlanan topraklardır.

4.1.1.2 Osmanlı İmparatorluğu'nda Toprak Mülkiyeti

Osmanlı Devleti toprak hukuku alanında da İslam Hukuku'ndan yararlanılmıştır. Tanzimat Devrimine kadar Osmanlı Devletinde modern anlamda, bütün ülke topraklarında geçerli olan bir arazi kanununa rastlanmamaktadır. Arazi hakkında bağımsız bir sistem yoktur. Osmanlı İmparatorluğu'nda, toprağın kuru mülkiyetini mirileştirerek (devlete mal ederek) belli bir sisteme bağlanmış, kullanılmasını tapu adı verilen bir bedel karşılığında çiftçiye verilmiştir. Toprağı kullanan kişi de toprağın başında durarak devlete bağlı memur haline gelmiştir. Bu sistem, Osmanlı İmparatorluğu'nun bir yandan güçlü bir orduya sahip olmasına yaramış, diğer yandan toprak sahiplerinin feodal bey niteliği kazanarak gelişmelerini ve güçlenmelerini engellemiştir. Bu toprak mülkiyeti sistemine "Dirlik Sistemi" adı verilmiştir. Bu sistemde, devletin kuru mülkiyeti devlete aittir. Dirlik sahipleri, toprağı işleyen reaya adı verilen çiftçilerden belli oranlı vergi almak hakkına sahiptir. Buna karşılık dirlik sahibi şahıs, savaş zamanında savaşa geliri ile doğru orantılı olarak atlı asker (cebel) göndermek zorundadır. (Demir,2002-2003)

Dirlik sistemine göre üç toprak türü vardır.

- Miri Topraklar:

İyeliği devlete ait topraklardır. Bu topraklar Osmanlı İmparatorluğu'nun asker yapısına uygun olarak has, zeamet ve tımar adını taşıyan dirliklere ayrılmış ve bunların geliri askeri görevler karşılığında kişilere bırakılmıştır. Has topraklar, padişah, padişah yakınları, vezirler, beylerbeyi ve sancak beylerine verilen, geliri yüz bin akçeden fazla olan topraklardır.

Zeamet topraklar, alay beyleri ve birinci dereceden devlet memurlarına verilen geliri yirmi bin ile yüz bin akçe arasındaki topraklardır.

Tımar topraklar, sipahilere verilen geliri üç bin ile yirmi bin akçe arasındaki topraklardır.

Bunlardan başka geliri üç bin akçeden daha az olan yurtluk ve ocaklıklar da bulunmaktadır. Miri toprak sisteminde, Kanuni Sultan Süleyman'ın son yıllarında başlayan bir bozulma görülmektedir. Sahipsiz kalan dirlikleri açık arttırma ile isteklilere dağıtmaya başlanmıştır. Bu yönetime iltizam adı verilmiştir. İltizam, toprakların istekli kişilere bir verginin yıllığının, daha sonraları da birkaç yıllığının peşin para karşılığında bırakılması olarak tanımlanmaktadır.

- Mülk Topraklar:

Öşür ve haraç vergisine bağlanmış topraklar olmak üzere ikiye ayrılan ve kişiye en geniş anlamı ile kullanma hakkı veren topraklardır. Öşür topraklar yalnızca Müslüman halka verilen topraklar, haraç topraklar gayrimüslimlere verilen topraklardır.

- Vakıf Arazileri:

Vakıflar, insancıl ve ruhsal amaçlı, kamu yararı için kurulmuş kurumlardır. Vakıflara Osmanlı İmparatorluğu tarafından bazı ayrıcalıklar tanınmıştır.

- Vakıfa ait mallar satılamaz, değiştirilemez, haciz edilemez, zorla alıma konu olamaz.
- Dini amaçla bir tesis yaptırmak isteyen hiçbir kayda tabi tutulmaz.
- Bu tür kullanımların ve vakıfların bir tüzel kişiliği vardır, dokunulmazdır.
- Vakıflara vergi muafiyeti tanınmıştır.

- Vakıf kuran, vakıf yönetiminin düzenlenmesinde tamamen serbesttir.

Bu ayrıcalıklar vakıf kuran kişileri aslında sahip olmadıkları toprakları ve gelirlerini, kendi ya da ailelerinin geleceklerini teminat altına almak maksadıyla kullanmaya itmiştir. Bu da dini, hayri ve kamu yararı amacıyla kurulmuş olan vakıfları zamanla yozlaştırmış ve amaçlarından saptırmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda 1839 Tanzimat Fermanı ile başlayan kanunlaşma hareketleri taşınmaz hukukunu da düzenlemiştir. Tanzimat dönemi, toprakta mülkiyet sisteminin, batı hukuku çerçevesinde ve ülkenin bütününde uygulandığı bir dönemdir. Tanzimat Fermanı ile 1858 yılında çıkartılan Arazi Kanunnamesi'ne kadar geçen sürede miri toprak mülkiyeti kurallarının Avrupa ülkelerinin mülkiyet anlayışına göre değiştirmesi yolunda hazırlıklar yapılmıştır. 1858 yılında çıkartılan "Arazi Kanunname-i Hümayunu" Osmanlı İmparatorluğu'nda toprak hukuku ile ilgili ilk ayrıntılı kanun niteliği taşımaktadır. Bu kanun, toprakta mülkiyet şekillerini ayrıntılı olarak tespit etmekte ve her bir mülkiyetin türünün kurallarını da göstermektedir. Bu kanuna göre Osmanlı İmparatorluğu sınırları içerisindeki araziler beş ana gruba ayrılmıştır. (Demir,2002-2003)

- Devlet Toprakları (Arazi-i Miriye):

Ülke topraklarının geniş bir kısmını içine almaktadır ve çıplak mülkiyeti devlete aittir. Bu arazilerin niteliği tarla, çayırılık, yaylak, kışlak, korudur ve işletilmek üzere sınırsız olarak köylüye (reayaya) verilmektedir. Bu devir işlemi devleti temsil eden memurlar tarafından yapılmaktadır. Miri araziler üzerinde miras hakkı bulunmaktadır.

- Vakıf Topraklar (Arazi-i Mevkufe):

Vakıf, sosyal yardım amacıyla bir malın bir hayır işine tahsisidir. Arazi Kanunnamesi ile vakıf toprakları ikiye ayrılmıştır.

Sahih vakıflar; bu vakıflarda, mülk arazi, ona malik olan kişi tarafından zamanla sınırlı olmamak üzere bir hayır işi için ayrılmıştır.

Gayri sahih vakıflar; bu vakıflar da ise vakfın konusu olan arazi miri arazidir. Vakıf, miri araziye tasarruf yetkisine sahip olan kişinin, araziye bir hayır işine tahsis etmesi ile kurulmaktadır.

- Kamusal Topraklar (Arazi-i Metruka):

Kamunun ya da belli bir kasaba veya köyün kullanımına ayrılan pazar, panayır, yol, köprü ve benzeri ile mera, yaylak, kışlaklardır. Kamusal topraklar, bir mülkiyet ya da tasarruf hakkına konu olamaz, alınıp satılamaz, tahsis yönleri değiştirilemez, devlet tarafından herhangi bir cemaate ayrılamaz niteliktedir. Bu topraklarda zaman aşımı yoktur ve devlet bu topraklardan yararlanma biçimini düzenleyebilmektedir.

- Ölü Topraklar (Arazi-i Mevat):

Bir kimsenin tasarrufunda bulunmayan, kamuya ayrılmayan, tarıma elverişli olmayan, köy ve kasabadan gür sesli bir adamın işitemeyeceği uzaklıktaki araziler olarak tanımlanmıştır. Ölü araziye ihya eden kimse, toprağın ancak tasarruf hakkına sahip olabilmektedir, çıplak mülkiyeti ise devlete aittir. İhya edilen ölü arazi miri arazi niteliği kazanmış olsa da ancak sultanın izni ile mülk toprak niteliği kazanabilmektedir.

- Mülk Topraklar (Arazi-i Memluke):

Mülk arazi, ona malik olan kişiye, en geniş anlamı ile kullanma hakkı veren ve mülkiyet hakkına ilişkin tasarruf yetkisi sağlayan bir arazi mülkiyeti çeşididir. Arazinin maliki, kanunun çizdiği sınırlar içinde olmak koşulu ile arazi satmak, bağışlamak, vakıf ve vasiyet konusu yapmak gibi geniş tasarruf yetkisine sahip olmaktadır. Malikin ölmesi halinde toprak mirasçılara devrolmaktadır. Mülk arazi malikin mirasçısının olmaması ve vasiyetname bırakmamış olması durumunda arazinin mülkiyeti devlete kalmakta ve miri arazi niteliği kazanmaktadır.

Bu kapsamda bakıldığında Arazi Kanunnamesi ile Osmanlı İmparatorluğu dahilinde toprak mülkiyeti bazı değişikliklere uğramıştır. Bu kanun biçim ve teknik bakımdan batı hukuku çerçevesinde ele alınmıştır ve zamanın koşullarına göre modernidir. Miri arazinin verilmesinde devleti temsil eden devlet memurları yer almıştır. Dirlik sahiplerine verilmiş tasarruf senetlerinin yerini devlet tarafından düzenlenmiş tuğralı tapu senetleri almıştır. Ana ve babaya evladın arazisinden intikal hakkı tanınmıştır. (Demir, 2002-2003)

4.1.1.3 Cumhuriyet Döneminde Toprak Mülkiyeti

Osmanlı arazi sisteminin bozulması ve bu arazilerin mülk arazi haline dönüşümü sonunda Anadolu'da özellikle nüfus yoğunluğunun az olduğu bazı yerlerde büyük

toprak sahipleri türemiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile miri arazi fiilen mülk arazisi niteliği kazanmış olmasına rağmen arazinin kuru mülkiyetinin devlette kalma koşulu korunmuştur. Bunun nedeni, Osmanlı İmparatorluğu'ndan devralınan arazi kanununun Cumhuriyet'in ilk yıllarında da yürürlükte olmasıdır. Bu dönemde miri arazi düzeninin bazı özellikleri ortadan kaldırılmamış sadece iyileştirilmiştir. 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 sayılı Türk Medeni Kanunu İsviçre Medeni Kanunu esas alınarak hazırlanmıştır. Bununla beraber Arazi Kanunnamesi dolaylı olarak ortadan kalkmıştır. (Demir, 2002-2003)

4.1.2 Tapu Sicili

Bir toplumda iş ilişkilerinin güven içinde yürütülebilmesi için o toplumda hak ve işlem güvenliğinin sağlanmış olması şarttır. Hak güvenliği, bir kimsenin mameleki varlıklarında, elverişsizse bir değişikliğin onun rızası olmadan meydana gelmemesini, işlem güvenliği de bir kimsenin mameleki varlıklarında meydana gelmesi amaçlanan elverişli bir değişikliğin, onun bilmediği nedenlerden dolayı önlenmemesini gerektirir.

Tapu sicili, taşınmazlar ve üzerlerindeki hakların durumlarını göstermek üzere devletin sorumluluğu altında tutulan sicildir. Tapu siciline ilişkin hükümler 04.10.1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 sayılı Medeni Kanun, 22.12.1934 tarihinde yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 07.06.1994 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğünde yer almaktadır.

Tapu sicili tutulurken devlet bazı ilkelere dayanarak işlemleri gerçekleştirir ve bu ilkeler çerçevesinde taşınmazlara yönelik hakların savunulmasına imkan sağlamaktadır.

4.1.2.1 Tapu Sicilinin İlkeleri

- **Tescil İlkesi:**

Medeni Kanunun ilgili maddelerinde belirtildiği gibi taşınmazlar üzerindeki aynı haklar ancak tapuya tescil ile kazanılabilir, değiştirilebilir. Ancak bazı istisnai hallerde taşınmaz üzerindeki aynı haklar tapudaki tescil işleminden önce kazanılabilmektedir. Miras, kamulaştırma, işgal, cebri icra ve mahkeme kararıyla iktisap tescilsiz iktisap halleridir. Bu istisnai hallerde aynı hak tapu sicili dışında kazanılmaktadır ve sonradan yapılan tescil işlemi aynı hakkın kazanılması

bakamından kurucu değil, bildirici nitelik taşımaktadır. Taşınmaz sicil dışında kazanılmasına rağmen, tescil işlemi yapılmadığı sürece üzerinde tasarruf işlemleri yapılamamaktadır. (Umay,2008)

Medeni Kanun, tescil ilkesini mutlak olarak kabul etmemiş, buna istisnalar tanımıştır. Buna göre, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ile bir taşınmazı iktisap eden bir kimse, tescilden önce o taşınmazın maliki olmaktadır. Ancak bu taşınmazlar üzerinde tasarruf işlemleri yapılabilmesi için tescil şarttır. (Eren, Başpınar, 2005)

Tescil ilkesinin olumlu ilkesi; tapu siciline yapılan bir tescil sonucu doğan hak, hukuken geçerli bir şekilde doğmuştur. Sicildeki tescil, ilgili olduğu hakkın varlığına karine teşkil eder. Tescilin olumlu etkisi, Medeni Kanunun 1022. maddesinde “Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.” şeklindedir. Tescilin olumlu etkisi sonuçlarını ancak geçerli olarak yapılan tesciller hakkında doğurur. Geçersiz tescilden taraflar yararlanamaz. Üçüncü kişilerin geçersiz tescilden yararlanması ise bunların iyi niyetli olmalarına bağlıdır. Bu nedenle, tescilin olumlu etkisi taraflar arasında değil ancak iyi niyetli üçüncü kişilere karşı hüküm ifade edilmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Sebebe Bağlılık İlkesi:**

Medeni kanunun 1024. Maddesine göre taşınmaz üzerinde bir aynı hakkın kazanılabilmesi için tapu siciline tescil yeterli değildir. Bu tescilin, ona esas teşkil eden geçerli bir hukuksal işleme dayanması gerekir. (Umay,2008)

Eğer hukuki sebep mevcut yada geçerli değilse, ona dayanılarak yapılan tescil de geçersiz, yani yolsuz tescil olarak tanımlanabilir. Tapu sicilinde yapılan tescil, tadil ve terkin işlemleri geçersiz olduğu takdirde, aynı hakkın devri, tadili, terkini de gerçekleşmez; bu işlemlerden önceki aynı hak durumu varlığını sürdürür. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Belirlilik (Bireysellik) İlkesi**

Aynı haklar ancak bireysel olarak belirlenmiş tek bir taşınır veya taşınmaz mal üzerine kurulmaktadır. Medeni Kanunun 854. Maddesinin 1. bendine göre “Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir.”olarak tanımlanmıştır. Belirlilik ilkesi, aynı tescil ilkesinin bir sonucudur. Bunun için sicildeki her

taşınmaza açılan sayfaya kaydolacak taşınmazın bireysel olarak belirlenmiş olması gerekmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Tapuya Güven İlkesi**

Tapu sicilleri devlet tarafından tutulan resmi sicillerdir. Bu nedenle bu sicillerdeki bir kayda güvenen kişilerin bu güvenleri korunmaktadır. Medeni Kanunun 1023. Maddesi uyarınca tapudaki bir kayda güvenerek aynı bir hak kazanan iyi niyetli kişilerin bu kazanmaları, tapu kaydı doğru olmasa dahi tapuya güven ilkesi gereği hukuken korunacaktır. (Umay,2008)

Kanun iyi niyetli iktisabı korumaktadır. Yolsuz tescil, hukuki bir sebebe veya borçlandırıci, bağlayıcı bir muameleye dayanmayan tescildir. Güven ilkesi belirli unsurlardan meydana gelmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- İktisap eden üçüncü bir kişi olmalıdır:

Sicildeki tescile iyi niyetle güvenerek aynı hak iktisap eden kimse, üçüncü bir kişi olmalıdır. Sicildeki kayda taraf olarak katılmayan kişi, üçüncü kişidir. (Eren, Başpınar, 2005)

- Sicildeki bir tescile güvenilmelidir:

Güven ilkesine konu olabilecek tescil, yetkili bir tapu sicil memuru tarafından usulüne uygun olarak yapılmış teknik anlamda tescil olmalıdır. Ayrıca tescil, hukuken caiz bir muhteva içermelidir. Sicile kaydı mümkün ve caiz olmayan hak veya hukuki ilişkileri içeren tescil, güven ilkesinden yararlanamaz.

Taşınmazın konumu, niteliği; kültür tarzı, değeri ve imar durumuyla ilgili maddi nitelikteki bilgi ve kayıtlarda tapuya güven ilkesi yürümez. Şerh ve beyanlar, sicildeki tescil kavramına girmediği için, burada güven ilkesi söz konusu değildir.

Aynı taşınmaz tapuda ayrı sayfalarda ayrı kişiler adına çift (mükerrer) olarak kaydedilmişse, kayıt sahiplerinden hiçbiri güven ilkesinden yararlanamaz. Böyle bir durumda maddi hukuka göre gerçek hak sahibinden iktisap edilen aynı hak geçerli olmaktadır.

Güven ilkesi, hakkın kazanılması veya korunması için tescilin zorunlu olduğu hallerde, kaydın sicilde mevcut olmamasını da kapsamaktadır. Buna karşılık kanuni ipotek hakkı, sicile tescile gerek olmadan doğduğundan, üzerinde kanuni ipotek bulunan bir taşınmazı iktisap eden kimse, sicilde ipotek kaydının bulunmadığını ve

dolayısıyla iyi niyetli olduğunu ileri sürememektedir. Bu durumda taşınmaz ipotekle yüklü olarak iktisap edilmiş olmaktadır. Tescilin kurucu veya bildirici nitelikte olması, iktisabın ivazlı veya ivazsız olması, güven ilkesinden yararlanma yönünden sonucu değiştirmemektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- Aynı bir hak iktisap edilmelidir:

Güven ilkesi sadece aynı hakların iktisabında söz konusu olur. Bunlar, mülkiyet hakkı ile sınırlı aynı haklardır. Buna karşılık, güven ilkesi taşınmazla ilgili alacak haklarının (şahsi hakların) iktisabında söz konusu olamaz. Tapu siciline şerh edilmiş şahsi hakların güven ilkesinden yararlanıp yararlanmayacağı doktrinde tartışmalıdır.

Taşınmaz rehini ile tenim edilen bir alacak hakkının iktisabı, rehin türünün ipotek veya ipotekli borç senedi ya da irat senedi olmasına göre değişmektedir. Alacak hakkı ipotek ile temin edilmişse, iyi niyetli müktesibin korunması, sadece rehin hakkına şamil olup alacak hakkını kapsamamaktadır.

Sicilde güven ilkesi alacak haklarında söz konusu olmamaktadır. Buna karşılık ipotekli borç senedi ile irat senetlerinde hem rehin hakkı hem de alacak hakkı güven ilkesinin kapsamına girmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- İktisap eden iyi niyetli olmalıdır:

Sicildeki kayda güvenerek aynı hak iktisap eden kimse, iyi niyet sahibi olmalıdır. Sicildeki kaybın yolsuz olduğunu bilmeyen veya gösterdiği bütün çabalara rağmen bilecek durumda olmayan müktesip, iyi niyetlidir. İyi niyet, aynı hakkın iktisap edildiği özellikle mutlak tescil ilkesine göre tescilin, kaydın yevmiye defterine yapıldığı anda mevcut olmalıdır. Müktesibin tescilden sonra kaydın yolsuz olduğunu öğrenmesi iyi niyetini ortadan kaldırmamaktadır. (Eren, Başpınar, 2005)

- İyi niyetli üçüncü kişinin iktisabı geçerli olmalıdır:

Yolsuz tescil sahibinden aynı bir hak iktisap eden iyi niyetli üçüncü kişinin bu iktisabı geçerli olmalıdır. Yetkisiz temsil durumunda da bu ilke geçerlidir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Zaman Yönünden Öncelik İlkesi**

Aynı taşınmaz üzerinde birden çok aynı hak kurmak, ilke olarak mümkündür. Aynı taşınmaz üzerinde çeşitli sınırlı aynı hak tesis edilebilir. Aynı taşınmaz üzerinde hem mülkiyet hakkı hem de sınırlı aynı hak kurulmuşsa, sınırlı aynı hak mülkiyet

hakkından önce gelir. Aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan sınırlı ayni haklar arasında da öncelik ilkesi geçerlidir. Buna göre zaman yönünden daha önce kurulan sınırlı ayni hak, daha sonra kurulana olanla öncelik taşır. Bu ilkenin tek istisnası, taşınmaz rehininde görülmektedir. Taşınmaz rehininde zaman yönünden öncelik değil ipotek derecesine göre öncelik taşımaktadır. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Aleniyet İlkesi:**

Medeni Kanunun 1020. Maddesinde belirtildiği üzere tapu sicilleri aleni sicillerdir. Tapudaki tescil işlemiyle ilgisi olduğunu kanıtlayan her ilgili kişi taşınmazla ilgili sicili ve evrakı inceleyebilmektedir. Bunun sonucu olarak da hiç kimse tapudaki bir kaydın varlığından haberdar olmadığını, bilmediğini iddia edememektedir. (Umay, 2008)

Tapu sicilinin aleniyet ilkesinden iki önemli sonuç çıkmaktadır. Birinci sonuç, tescilin (sicilin) hakka karine teşkil etmesi, ikinci sonuç ise iyi niyetli üçüncü kişinin hak iktisabıyla ilgilidir. Buna göre, sicildeki bir kayda iyi niyetle güvenerek ayni hak iktisap eden üçüncü kişinin bu iktisabı korunmaktadır. Aleniyet ilkesinin sonucu doğrudan tapu siciline güven ilkesi ile ilişkilidir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Ayni Açıklık (Aleniyet, Her Taşınmaza Ayrı Bir Sayfa Açılması) İlkesi**

Bu ilkeye göre her taşınmaz için tapu sicilinde bağımsız bir sayfa açılmakta ve taşınmaz bu sayfaya kaydolunmaktadır. Bu sayfada mülkiyete, taşınmaz mükellefiyetine, irtifak ve rehine ilişkin tesciller yer almaktadır. Bu sayfaların bütünü, tapu sicilinin esasını oluşturan tapu kütüğünü meydana getirmektedir. Ayni alenilik ilkesine, ayni tapu sicili sistemi de denilmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Sınırlı Sayı İlkesi**

Taşınmaz mal üzerinde kurulabilecek ayni hak türleri kanında sınırlı olarak sayılmıştır. Bunlar, mülkiyet, sınırlı ayni hak ve rehin hakkıdır. Bu hakların dışında taraflar sözleşme ile yeni bir ayni hak türü kuramazlar. Buna karşılık taraflar sınırsız sayıda alacak hakkı kurabilirler. Ayni haklarda geçerli olan sınırlı sayı ilkesinin sebebi, mutlak nitelikte olan bu hakların herkese karşı ileri sürülebilmesiyle açıklanabilir. (Eren, Başpınar, 2005)

Taşınmaz üzerinde kurulacak ayni hak türleri sınırlı olduğu gibi, bu hakların kapsamaları da sınırlıdır. Taraflar, mülkiyet veya sınırlı ayni hakların kapsamalarını

aralarında yapacakları sözleşme ile değiştiremezler. Bu ilkeye “aynı hakların muhtevalarının sınırlılığı ilkesi” denilmektedir. (Eren, Başpınar, 2005)

- **Devletin Sorumluluğu İlkesi:**

Medeni Kanunun 1007. maddesine göre tapu sicilleri devlet tarafından tutulan resmi siciller olması nedeniyle bu sicillerin yanlış tutulmasından dolayı doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğu hükmü getirilmiştir. Bunun sonucu olarak da tapu sicilindeki kayıtlar doğru tutulmaz ve bundan dolayı bir kimse zarar görürse bu zararın tazminini devletten talep edebilmektedir. (Umay, 2008)

Devletin, tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğu hukuki niteliği itibariyle sebep sorumluluğudur. Bu nedenle, tapu sicilini tutan memur kusurlu olmasa bile, zarar, sicilin tutulmasından doğmuşsa, devlet bu zarardan sorumludur. (Eren, Başpınar, 2005)

Medeni Kanun’un 1007. Maddesine göre üçüncü kişinin uğradığı zarardan sorumlu, devlettir. Tazminat davasının devlet (hazine) aleyhine açılması gerekmektedir.

Devletin, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan doğan sorumluluğu bazı şartlar çerçevesinde geçerlidir.

- Zarar, tapu sicilinin tutulmasından doğmalıdır.
- Tapu sicilinin tutulması hukuka aykırı olmalıdır.
- Tapu sicilinin tutulmasından bir zarar doğmuş olmalıdır.
- Sicilin tutulmasındaki eksiklik ile gerçekleşen zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır.
- Tapu sicil görevlisinin kusuru şart değildir. (Eren, Başpınar, 2005)

Tapu sicilinin tutulması kavramı, ayrı ayrı pek çok sayıda fiilden oluşan bir faaliyeti ifade etmektedir. Tapu sicilinin kendinden beklenen aleniyet görevini yerine getirebilmesi için, kanun, tüzük ve yönetmeliklerde sicili tutanlarca yapılması öngörülen idarî fiillerin tümü bu kavrama girmektedir. Tapu sicilinin tutulması ile ilgili faaliyeti yürütmekle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü görevlendirilmiştir ve tapu sicili, bu Genel Müdürlüğün denetimi altında esas itibariyle tapu sicil muhafız ve memurları tarafından tutulur. Medeni Kanunun 917. Maddesinde belirtileni tapu sicili kavramı, hem aslî hem de fer'i sicilleri içine alır. Bununla beraber, fer'i siciller

aleniyet ilkesinden yararlanmadığından, bunların yolsuz tutulması ancak aslî sicillerin yolsuz tutulmasına sebebiyet vererek bir zarara yol açabilir. Bu bakımdan Devlet'in sorumluluğu yönünden ilk plânda aslî sicillerin tutulması önem taşımaktadır.

4.1.2.2 Tapu Sicilinin Bileşenleri

Medeni Kanun'un 997'inci maddesine göre "Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur. Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller tüzükle belirlenir." şeklinde ifade edilmiştir.

Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

- Arazi,
- Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tabi olmaktadır. Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenmektedir. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tabi olmaktadır.

Tapu sicili ana ve yardımcı sicillerden oluşur:

Ana siciller:

- Tapu Kütüğü:

Taşınmazın hukuki durumunu açıklayan ana defterdir. Özel mülkiyet konusu olan taşınmazlara ilişkin mülkiyet hakkı, yasa ve tüzük hükümlerine göre şerh ve tescil gerek bütün hak ve yükümlülükler tapu kütüğünde yer almak suretiyle tapu sicilinin sağladığı güvenceye kavuşmaktadır. Aynı hakların doğması, değiştirilmesi, gerçekleştirilmesi bu kütüğe yapılan tescile bağlı olmaktadır. Her taşınmaz ayrı bir sayfaya kayıt edilmektedir. Tapu kütüğünün üzerinde kazıntı, silinti, çıkıntı yapılamamaktadır. Tapu kütüğünde taşınmazın kayıtlı olduğu sayfa no, taşınmazın pafta, ada, parsel numaraları, taşınmazın bulunduğu semt, mahalle, köy, mevki, sokak bilgileri, taşınmazın yüzölçümü, taşınmazın niteliği, umum numarası, husus

numarası ve nevi, taşınmaza ait şerhler, taşınmazın maliğinin adı, soyadı, baba adı, iyeliği edinme sebebi, satış bedeli ve kayıt tarihi ile yevmiye numarası, taşınmaz üzerine kurulmuş irtifak hakları ve taşınmaz mükellefiyetleri ile bunların kayıt tarihi, yevmiye numarası, beyanlar hanesi, taşınmaza ilişkin rehinler ve bunların mahiyeti, tesis tarihinde alacaklıların adı, soyadı, baba adı, alacak miktarı, faizi, rehinin derecesi, süresi, kayıt tarihi, yevmiye numarası ile rehin hakkındaki düşüncelere yer almaktadır. (Demir, 2002-2003)

- Kat mülkiyeti kütüğü:

Ülkemizdeki tapu sicil sistemine göre her taşınmazın, kütüğün ayrı bir sahifesin tescilini şart koşmaktadır. Kat mülkiyetine konu olan ana taşınmaz özel mülkiyet olarak tescili gerekli olan bağımsız bölümlerinden her birinin ayrı ayrı sahifelere tescil edilmesi gerekmektedir. Böylece kat maliklerinin mülkiyet hakkına ilişkin tasarrufi işlemlerine açıklık ve kesinlik sağlanabilmesi mümkün olmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. Maddesine göre "Kat mülkiyeti, tapu sicil kütüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde uygulanır" denmektedir. (Esmer, 1990)

- Yevmiye defteri:

Tapu kütüğüne tescil edilen aynı hakların sıralarını belirleme yönünden önemli bir defterdir. Medeni Kanununda yer alan "Aynı haklar, tescil ile doğar ve sıra ve tarihlerini tescil kaydına göre alır." İfadesi ile yevmiye defteri vurgulanmaktadır. Tapu kütüğü üzerinde işlem yapılmadan önce, mülkiyetin nakli, aynı hakların kurulması, tadili veya terkini ile ilgili yazılı istemler, başvurma tarihine ve sırasına göre yevmiye defterine kaydedilirler. (Esmer, 1990)

Yardımcı siciller:

- Mal Sahipleri Sicili:

Bir bölgedeki taşınmaz sahiplerinin adlarını, oturdukları yeri ve sahip oldukları taşınmazların mahalle, sokak ve kütük sahife numaralarının gösterilmesine ve böylece malikinin adı ile taşınmazların tapu kütüğündeki kaydının bulunmasına yarayan yardımcı sicil defteridir. Bu taşınmazlardan herhangi birinin mal sahibinin mülkiyetinden çıkması halinde ona ait parsel ve sahife numaraları kırmızı mürekkep

ile çizilerek, bu taşınmaz onu iktisap edenin mal sahipleri sicilinde açılan veya önceden diğer taşınmazları için açılmış bulunan isme kaydolunur.

- Aziller Sicili:

Vekaleten azillerin vekalet verenin soyadının baş harfine göre kaydedildiği sicildir. (Umay, 2008) Vekil aracılığı ile yapılan işlemlerde vekilin azledilmiş olup olmadığını kontrol olanağı sağlamaktadır. Azil siciline kayıt işlemi tarih, saat, dakika kaydı tutularak gerçekleştirilir. Vekaletnameye dayalı işlem geldiğinde bu sicilden bakılarak vekaletnamenin geçerliliği kontrol edilmektedir. (Demir, 2002-2003)

- Düzeltmeler Sicili:

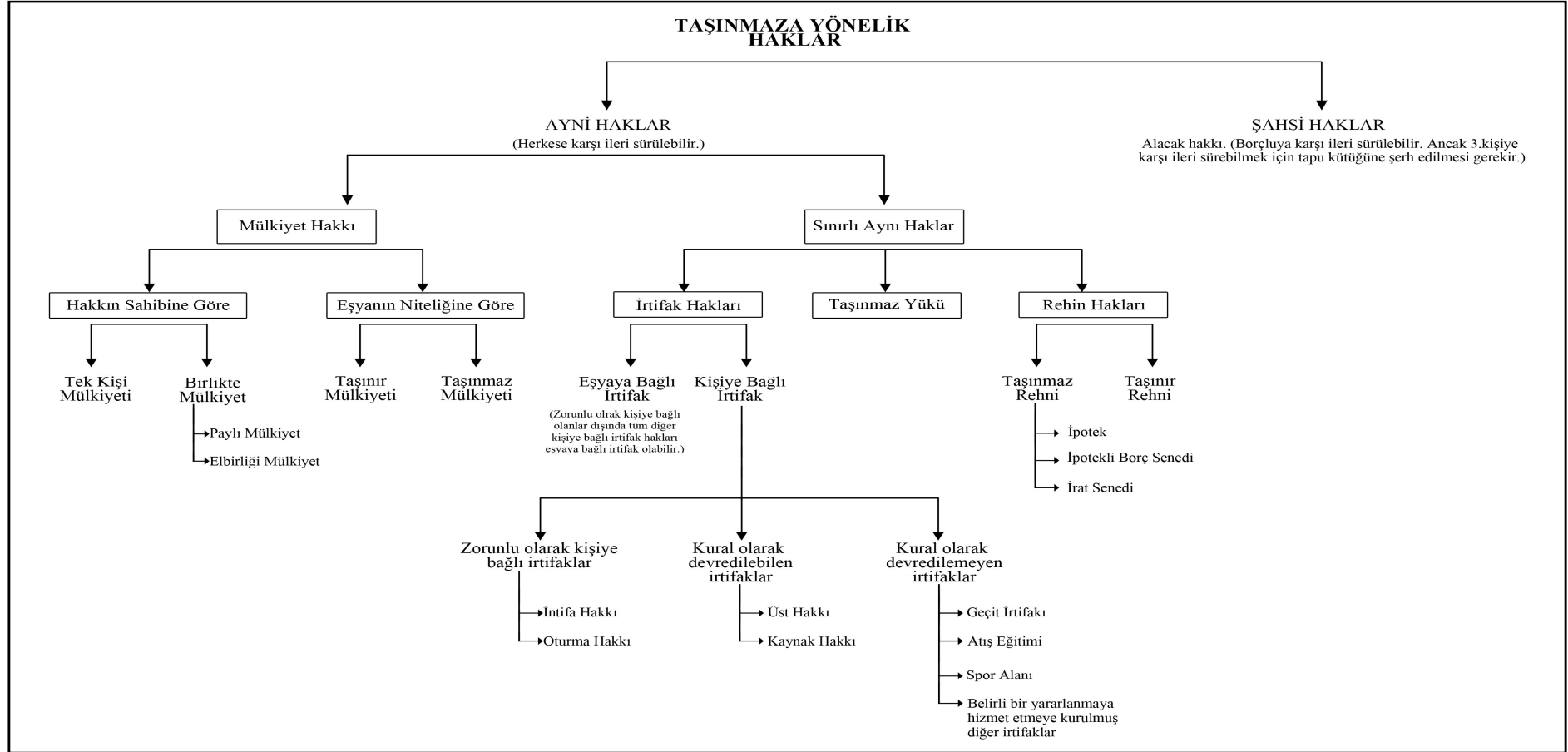
İlgilisinin kusuru olmaksızın tapu kütüğüne yanlış olarak yapılmış tescillerin düzeltilmesine ve düzeltme nedeninin açıklanmasına yarayan defterdir. Düzeltmenin tarihi içeriği ve sıra numarası ile yazılmaktadır. (Demir, 2002-2003) Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmeler bu deftere sebepleri ile kaydedilmektedir. (Umay, 2008)

- Kamu Orta Malları Sicili:

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının yazıldığı sicildir. (Umay, 2008) Bölge itibarıyla tutulan bu sicil kamu orta mallarının hangi köy yada belediyeye ait olduğunu göstermektedir. Bu sicil tescil mahiyetinde olmayıp bilgi mahiyetindedir. (Demir, 2002-2003)

Medeni Kanunun 928. Maddesine göre tapu sicili, taşınmazlarla ilgili aynî hak ilişkilerine açıklık getirmekle, gerek hak, gerek işlem güvenliğine büyük bir katkıda bulunmaktadır.

4.1.3 Taşınmazlara Yönelik Ayni Haklar



Şekil 4.1 : Taşınmazlara Yönelik Ayni Haklar (Özmen, 2009)

4.1.3.1 Mülkiyet Hakkı

“Kendisinin olan bir şey üzerinde, yasaya uygun bir biçimde, dilediği, istediği gibi kullanma hakkı bulunma durumu, kendisinin olan şeyi istediği gibi kullanabilme hakkını veren yasal ilişkidir.” (Püsküllüoğlu, 1999, s:836)

Malik, mülkiyet adı verilen ilişkinin birinci ögesidir ve karşımıza kişi olarak çıkmaktadır. Bu kişi gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Nesne ise taşınır olabileceği gibi taşınmaz da olabilir. Ayrıca zamanla patent hakkı, hisse senetleri üzerindeki haklar v.b. gibi gayri maddi haklar da mülkiyete konu olmuştur. Ayrıca sosyal gelişme süreci içinde, bazı şeylerin mülkiyete hiç konu olamayacağı (açık deniz, ceset gibi), bazı şeylerin devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmaları nedeniyle (tuz, maden gibi) bazılarının da kamu malı olmaları (adliye binası, karakol gibi) dolayısı ile özel mülkiyet konusu sayılamayacakları ortaya çıkmıştır. İlişki ise, elde bulundurma, başkasına engel olma, kullanma, yararlanma, tasarruf etme yetkileridir.

20.10.1982 gün ve 2709 sayılı Anayasa’mızın 35. Maddesinde mülkiyet “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacı ile ve kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklinde hükme bağlanmıştır. Mülkiyetin bir hak olduğu, bunu ancak kamu yararı amacı ile sınırlama getirilebileceği ve toplum yararına aykırı kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Medenin kanunun 683. Maddesinde mülkiyet hakkının içeriği “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

Mülkiyet hakkının kapsamı üçe ayrılmıştır.

- **Bütünleyici Parça:**

Medeni kanunun 684. Maddesinde “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

- **Doğal Ürünler:**

Medeni kanunun 685. Maddesinde “Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur. Ürünler dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünleri ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

- **Eklenti**

Medeni kanunun 686. Maddesinde “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülün ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.” olarak tanımlanmıştır.

Medeni Kanunun 687. Maddede de eklenti sayılmayanlar hükme bağlanmıştır. Bu maddeye göre “Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülünen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bunlara bağlı olarak taşınmazlara yönelik aynı haklar kapsamında mülkiyet hakkı hakkın sahibine göre şu şekilde ayrılmıştır:

- **Bağımsız Mülkiyet:**

Bağımsız mülkiyet özel ya da tüzel bir kişinin bir nesne üzerindeki tek başına iyeliğidir.

- **Birlikte Mülkiyet:**

Birlikte mülkiyet, birden çok kişinin bir nesne üzerindeki iyeliğidir. Medeni kanunda birlikte mülkiyet; paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet olarak ikiye ayrılmıştır.

- Paylı mülkiyet Medeni Kanunun 688. Maddesinde “Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak v.s. yükümlülüklerine sahip olur. Pay

devredilebilir, rehin edilebilir ve alacaklılar tarafından haciz ettirilebilir.” genel kuralları ile hükme bağlanmıştır.

- Elbirliği mülkiyet Medeni Kanunun 701. Maddesinde “Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla malları birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.” Şeklinde hükme bağlanmıştır.

4.1.4 Taşınmazlara Yönelik Sınırlı Ayni Haklar

4.1.4.1 İrtifak Hakları:

İrtifak hakkı eşya ve taşınmaz üzerinde bu hakka sahip olana, kullanma ve yararlanma yetkisi sağlayan, yükümlü taşınmaz malikini, diğer bir kişiye veya başka bir taşınmaz malikine karşı, mülkiyet hakkının verdiği yetkilerden bazılarını kullanmaktan alıkoyan ve bunların, irtifak hakkına sahip olan kişi tarafından kullanılması için izin gerektiren, sınırlı ayni haktır. Bu başlık altında intifa hakkı, oturma (sükna) hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, geçit irtifakı, atış eğitimi, spor alanı hakkı bulunmaktadır. (Esmer,1990)

- **İntifa Hakkı:**

İntifa hakkı, irtifak hakkı olarak ayni hak niteliğini taşınmakta ve sahibine taşınmazın malikinden ayrı olarak kullanma ve yararlanma hakkı sağlamaktadır. İntifa hakkı, bu hakka sahip olan kişinin hayatı ile sınırlıdır. İntifa hakkı, bu hakka sahip olan kişiye sağladığı hak ve menfaatler yönünden mülkiyet hakkının gerisinde ve mülkiyetten başka diğer ayni hakların önünde yer alan bir hak niteliği taşımaktadır. (Esmer,1990)

İntifa hakkı, belli bir şahsa başkasına ait bir malın tam ifadesini sağlayan bir irtifaktır. Sahibine, üzerinde tesis olunduğu şeyden tamamıyla yararlanmak hakkını vermektedir. (Olgaç, 1974, s:717)

Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının kurulması tapu siciline kayıt ile mümkün olmaktadır. Tescil ancak resmi senet düzenlendikten sonra gerçekleşmektedir.

İntifa hakkı, ona sahip olanın şahsına bağlı bir hak olması ve onun ölümü ile sona ermesi nedeniyle başkasına devredilemez.

- **Oturma (Sükna) Hakkı:**

Oturma hakkı, bir evde oturmak ya da onun bir kısmını işgal etmek hakkıdır. Bu hak şahsa bağlı haklar niteliğinde olduğu için başkasına devri veya ferağı mümkün değildir.

Oturma hakkı, sözleşmeden doğan bir haktır bu nedenle vasiyetname veya miras gibi ölüme bağlı bir tasarrufla tanınması da mümkündür. Tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek tapu sicilin tescil suretiyle kurulmaktadır. Oturma hakkının kurulma yetkisi taşınmazın malikine yada maliklerine aittir. Hissedarların hissesi üzerine kurulması mümkün değildir. (Esmer, 1990)

Oturma hakkının sona ermesi hususunda Medeni Kanunda özel hükümlere yer verilmemiş olup, intifa hakkına dair hükümler bu hakta da uygulanır denilmiştir.

- **Üst Hakkı**

Medeni Kanunun 726. maddesine göre “Bir irtifak hakkına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.” Üst hakkı tanımlanmıştır.

Bir taşınmaz lehine kurulan üst hakkı, belli bir şahsa bağlı kalmak üzere kurulmuş olmayan şahsi irtifak hakkı niteliği taşımaktadır. (Esmer, 1990)

Üst hakkının kurulmasında, taraflar bu hakkın başkasına devredilemeyeceğini ve mirasçıya intikal etmeyeceğini kararlaştırmamışlarsa bu hak, başkasına devir edilebilir ve mirasçıya intikal etmektedir.

- **Kaynak Hakkı:**

Kaynak hakkı Medeni Kanun’un 756. maddesinde “Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.” olarak tanımlanmıştır.

Kaynak üzerindeki irtifak hakkı sahibi, bu sıfatla başkasına ait arazideki suyu almak veya onu kendi arsasına aktarabilmek hakkına sahiptir. Malik, kaynak hakkı sahibinin bu şekildeki yararlanmasına izin vermek zorundadır.

Hilafı taraflarca kabul edilmemiş ise, kaynak üzerindeki irtifak hakkı, başkasına devir edilebilir ve mirasçıya intikal etmektedir. (Esmer, 1990)

- **Geçit İrtifakı:**

Yol ihtiyacının giderilmesi amacı ile yolsuz taşınmazın malikine tanınan irtifak hakkıdır. Medeni Kanun'un 747. Maddesinde "Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecekt olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir." şeklinde tanımlanmıştır.

Geçit hakkı, ilgili tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senede veya mahkeme kararına dayandırılması şarttır. Bu koşullarda kurulacak geçit hakkı tapu kütüğünde beyanlar hanesine değil, irtifak hakkı kapsamında her iki taşınmazın irtifaklar sütununa kaydı yapılmaktadır. (Esmer, 1990)

- **Diğer İrtifak Hakları:**

Diğer irtifak hakları, herhangi bir kişi veya topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla, resmi senetle kurulabilen irtifak haklarıdır. Medeni Kanunun 838. Maddesine göre "Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır." denmiştir.

4.1.4.2 Rehin Hakları

Taşınmaz rehin hakkı, bir taşınmaz malikinin o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılan sınırlı ayni haktır. Kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. Tescilde, taşınmaz yükünün değeri olarak Türk parası veya yabancı para ile belirlenmiş bir miktar gösterilmektedir.

Taşınmazlar üzerindeki rehin hakları Medeni Kanun'un 850 – 973 maddelerinde düzenlenmiş olup, alacaklıya rehinin konusu olan şeyi borcun ifa edilmemesi halinde icra vasıtası ile sattırılıp satış değeri üzerinden alacağını öncelikle tahsil etme hakkını veren sınırlı bir ayni haktır. Kanuna göre ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç çeşit taşınmaz rehini tanımlanmıştır. (Özkaya, 2009)

- **İpotek:**

Bir alacağın teminatı olarak bir taşınmazın karşılık gösterilmesi yani bir borcun teminine tahsis edilmesi anlamına gelmektedir. Rehin alacaklısı alacağını ipotek edilen taşınmazın değeri üzerinden alamadığı takdirde, borçlunun diğer mallarına müracaat edebilir. İpotek edilecek taşınmazın mutlaka borçluya ait olması şart değildir.

İpoteğin kurulabilmesi için önce ipotek edilecek taşınmazın maliki ile alacaklı arasında bir anlaşma yapılması şartı aranmaktadır. Rehin sözleşmesi adı altındaki bu anlaşma ile malik taşınmazını belli bir borcun teminatı olarak göstermeyi alacaklıya taahhüt eder. Bu sözleşme ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılması ve bu hususta resmi senet düzenlenmesi gerekmektedir.

Bazı hallerde alacaklılar rehin sözleşmesi olmaksızın kendi lehlerin bir rehin hakkı kurulması için tescil talebinde bulunmak yetkisine sahiptirler. Kanuni Rehin adı verilen bu işlemi yapma yetkisine sahip olan alacaklılar Medeni Kanun'un 893. Maddesinde şöyle belirtilmiştir:

- Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,
- Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,
- Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar.

Rehin hakkının doğabilmesi için taşınmaz maliki ile alacaklı arasında bir rehin sözleşmesinin yapılmış ve bu sözleşmenin tapu siciline tescil edilmesi şarttır. Bu tescil tapu sicil kütüğünün rehinler sütununa kayıt edilmektedir.

İpotek tesis etme işlemi açıklık, belirlilik, teminat ve sabit dereceler ilkelerine tabidir.

Taşınmaz rehininin özellikle ipoteğin resmi şekilde yapılan bir hukuki muamele ve tapu siciline tescil ile doğması gerekliliği açıklık ilkesini temsil etmektedir.

Belirlilik ilkesi taşınmaz rehininin hem konusunun hem de teminatını teşkil ettiği alacak miktarının tam olarak belirlenmiş olması gerekliliğini ifade etmektedir. Bu belirlilik konuda belirlilik ve alacakta belirlilik ilkesi olmak üzere iki ayrı başlık

altında incelenmektedir. Konuda belirlilik ilkesine göre rehin edilecek taşınmaz, rehin kuruluşu sırasında tahsis edilmelidir. Alacakta belirlilik ilkesine göre taşınmaz rehini bir alacağa teminat olmak üzere kurulmaktadır. Taşınmaz rehini, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilmektedir. Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilmektedir.

Teminat ilkesine göre taşınmaz rehini bir alacağın teminatını teşkil etmektedir. Rehin hakkı, sahibine alacağını borçludan alamadığı takdirde rehin edilmiş olan taşınmazı icra yolu ile sattırarak satış bedelinden öncelikle alma yetkisi vermektedir.

Medeni Kanun'umuz rehin hakları konusunda sabit dereceler sistemini benimsemiştir. Sabit dereceler sistemine göre taşınmaz rehin edilirken hangi ipotek derecesine göre kayıt edilirse o derecenin ifade ettiği kuvvetle teminat teşkil etmektedir. Aynı dereceden birden fazla ipotek kurulması da mümkündür. Bir taşınmazın üzerinde çeşitli derecelerden ipotekler kurulmuş ise bu ipoteklerden birinin sona ermiş olması ile bir sonraki derecede bulunan rehin kendiliğinden bu dereceye geçemez. Malik boşalmış bulunan bu dereceye yeni bir ipotek kurabilir. Taraflar kendi aralarında boşalan dereceden istifade konusunda anlaştıkları takdirde alacaklı, kendinden önceki derece boşaldığı anda bu dereceye geçme hakkını kazanır. Buna ipoteğin serbest dereceden istifade hakkı denmekte ve ancak bu husustaki anlaşmanın tapu siciline şerh edilmesi halinde geçerlilik kazanmaktadır. (Yalın, 2005)

- **İrat Senedi**

İrat senedi şeklindeki taşınmaz rehini tesisinde alacaklı, alacağını sadece rehin konusu olan taşınmazın değeri üzerinden alabilir ve borçlunun diğer mallarına başvuramaz. Bu duruma aynı sorumluluk denmektedir. İrat senedi elden ele dolaşması mümkün olan bir kıymetli evrak niteliğindedir. (Yalın, 2005)

- **İpotekli Borç Senedi**

İpotekli borç senedi de irat senedi gibi elden ele dolaşması mümkün olan kıymetli evraktır. İpotekli borç senedinde alacaklının alacağını elde edemediği takdirde aynen ipotekte olduğu gibi borçlunun malvarlığının tamamına müracaat etme hakkı bulunmaktadır. İpotekli borç senedi biçiminde kurulan taşınmaz rehininde borçlunun şahsi sorumluluğu söz konusudur. (Yalın, 2005)

4.2 Tapu Sistemindeki Sorunlar

4.2.1 Tapu Sicili Mevzuatı Sorunları

Tapu sicilinin nasıl tutulacağı, kanun, tüzük, yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Tapu sicilinde yapılan tescili terkin, değişiklik ve benzeri işlemler, arşivleme faaliyetleri sicil tutulması kavramı içerisinde değerlendirilmelidir. Zarar tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanmış olmalıdır. Zararın doğumu tamamen tapu sicilinin hatalı tutulmasından ortaya çıkmış olmalıdır. Zarar ile tapu sicilinin hatalı tutulması arasından doğrudan bir bağ olmalıdır.

Medeni Kanun'dan önce tutulmakta olan zabıt defterlerinin hatalı tutulmasından doğan sorumluluk Medeni Kanun'un 1007. maddesi anlamında bir sorumluluk değildir. Ancak bu zabıt defterinden doğacak bir zararın tazmin edilmeyeceği anlamı taşımamaktadır. Medeni Kanun zabıt defteri için sorumluluktan hiç bahsetmeyerek bu konu açık bırakılmıştır.

Günümüzde tapu sicili TAKBİS adı verilen bir sistem ile tutulmaktadır. Bu bilgisayar programı veya işletim sistemindeki hata ve gecikmelerden meydana gelecek zararlardan Devlet sorumludur.

Taşınmazın mülkiyetiyle veya aynı haklar ile ilgili ilamlar, tapu sicil müdürlüğüne karşı doğrudan doğruya tescilin yapılması emri taşımamaktadır. Bunun için lehine karar verilen kimsenin tapu siciline başvurarak tescil isteminde bulunması ve gerekli harçları yatırması gerekmektedir. Mahkeme kararları taşınmaz malikinin istemi yerine geçmektedir. Tapu dairesi mahkeme kararlarını tapu dairesi uygulamakla yükümlüdür. Uygulama imkanı olmasına rağmen karar uygulanmamış ise bundan dolayı sorumluluk doğmaktadır. Devlet ve kusurlu tapu memuru bu işlemlerden sorumludur.

Kadastro çalışmalarının askı ilanı ile üçüncü kişilerin bilgisine sunulan hususlardaki yanlışlık ve eksikliklerden devlet sorumlu değildir. Ancak askı ilanı cetvelinde gösterilmeyen ipotek, irtifak, haciz, vakıf şerhi, kira gibi sınırlı aynı hak ve şahsi hakların eksik ve ya yanlış tespit edilmiş olmasından veya zabıt defterinde mevcut olmasına rağmen kadastro sonucu oluşan tapu sicillerine hiç aktarılmamış olmasından devlet sorumludur. Bununla beraber askı ilan cetvellerinden mevcut hususların kadastro sonucu oluşan tapu sicillerine eksik veya yanlış aktarılmasından veya hiç aktarılmamasından devlet sorumludur. (Dörtgöz, 2010)

Tapu fen çalışmaları ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi tapu sicilinin ve tapu haritasını güncel tutmaya yarayan işlemlerdir. Bu işlemler de tapu sicilinin tutulması kavramı içinde değerlendirilmektedir. Bu nedenle, tapu fen işlemlerinden doğacak zararlardan Devlet sorumludur.

İmar uygulaması, yenileme ve toplulaştırma gibi geniş çaplı arazi uygulamalarının sonuçları askı ilanına alınarak kesinleştirilmektedir. Kesinleştikten sonra tapu siciline tescil edilmektedir. Aslı ilanına kadar olan arazi ve büro çalışmalarından devlet sorumlu olmamaktadır ancak ilan sonuçlarının tapu siciline yanlış veya eksik aktarılmış olmasından Devlet sorumludur.

Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan işlemler sonucu yapılan tescil, yolsuz tescildir. Mevzuata aykırı olduğu halde bir işlem yapılmış ise bundan doğacak zararlardan Devlet sorumludur. (Dörtgöz, 2010)

4.2.2 Kadastro Mevzuatı Sorunları

Kadastronun iki amacı bulunmaktadır. Teknik işlevi sonucu bir arazinin sınırlarını plana bağlanmak ve hukuki işlevi sonucu bu plan sınırları içerisinde kimin veya kimlerin aynı hak sahibi olduğunu saptamaktır. Kadastro tespiti ile özel mülkiyet konusu taşınmazlar ile bunun dışında kalan kamu tasarrufundaki taşınmazlar birbirinden ayrılmaktadır.

Medeni Kanun'un 999. Maddesinin 1. ve 2. hükmü "zel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır." şeklinde kamu taşınmazlarına ilişkin uygulamayı ortaya koymaktadır.

Kamu taşınmazlarından özel mülkiyete elverişli olmayanlar özel mülkiyet konusu yapılamamaktadır. Kadastro Kanunu'nun 18. Maddesinin 2. Hükmünde geçen, kanunlar uyarınca devlete kalan taşınmazların özel mülkiyete elverişli olmalarına ve özel mülkiyete konu olmalarına rağmen zaman aşımı ile kazanılmaları mümkün değildir. Bunlara rnek olarak Hazine'nin mirasçılığı, Orman Kanunu 2/B arazileri, mtegayyip ve firari kişilerden kalan taşınmazlar sayılabilir. Burada söz konusu olan taşınmazlar devletin özel mülkiyetine girmektedir.

Kadastro Kanunu'nun 18. Maddesi ile ilgili olarak Medeni Kanun'un 715. maddesi "Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tabidir." şeklinde düzenleme getirmektedir.

Sahipsiz yerlerin üzerinde özel mülkiyet kurulmasına ilişkin hususlar Kadastro Kanunu'nun 17. Maddesinde "Orman sayılmayan Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14. Maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, akis takdirde Hazine adına tespit edilir." şeklinde belirtilmiştir.

Kadastro tespitinde, özellikle Kadastro Kanunu'nun 18. Maddesi göz önüne alındığında daha önce üzerinde taşınmaz mülkiyeti doğmamış bütün taşınmazlar Devletin hüküm ve tasarrufunda olması sebebiyle ancak yasa koyucunun müsaadesi ile özel mülkiyete konu olabilmektedirler. Bu bağlamda taşınmaz, temelinde yatan vazgeçilmez nitelik ile özel mülkiyete elverişli olmalıdır. (Özmen, Kutlu, 2009)

Kamu taşınmazlarının özel mülkiyete elverişli olmaması sonucu iyi niyetle kazanımı mümkün olmayıp, bu hususun tartışmasız olduğu çeşitli Yargıtay kararları ile tespit edilmiştir. Kamunun yararına özgülenmiş mallar özel hukukta taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamaları kapsamında özle mülkiyete konu edilemez ve bu niteliği ile tapu siciline güven ilkesi uygulanmamaktadır. Tapu siciline güven ilkesi ancak tapu siciline kaydedilebilecek taşınmazlara dayalı olarak gerçekleşebilecek yolsuz tescillerde uygulama olanağı bulmaktadır. (Özmen, Kutlu, 2009)

Tapu sicilinde kayıtlı bir taşınmaz, sonradan kamu malı niteliği kazansa dahi bu taşınmazın Medeni Kanun'un 999. maddesi uyarınca sicilinden terkin edilmesi gerekmektedir. Kamu malları özel mülkiyete konu olamayacağından bu nitelikte bir taşınmaz her nasılsa özel mülkiyete konu bir yer olarak tespit edilip bir kimse adına tapu siciline tescil edilmiş veya sonradan kamu malı niteliği kazanmış taşınmaz henüz sicilden terkin edilmemiş ise, iyi niyetli üçüncü kişilerin sicildeki kayda

güvenerek bu taşınmaz üzerinde bir aynı hak kazanmaları mümkün değildir. (Özmen, Kutlu, 2009)

Medeni Kanun'un 1007. maddesi uyarınca "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur." Bu anlamda, kamu malı özel mülkiyete elverişli olmayan taşınmaz, özel mülkiyete konu bir yer olarak tespit edilerek, kütüğe özel hukuk kişileri adına tescil olunmuş ise bu sicil kaydına güvenen kişilerin zararlarından Medeni Kanun'un 1007. Maddesi uyarınca devlet sorumlu olmalıdır. (Sirmen, 1975)

Medeni Kanun'un 1023. Maddesi hükmünce kadaastro ile hatalı tespit edilmiş taşınmazları adına tescil yapılmış yolsuz tescil sahibinden mülkiyet veya sınırlı aynı hak edinmiş kişilerin edinimi iyi niyete dayalı olmaları halinde korunacaktır. Bu kişilere karşı yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açılmaz.

Üçüncü kişilerin iyi niyetle edinimine dayalı olarak kadaastro tespitinin hatalı yapılması sonucu aynı hakları kayba uğrayan kişilerin zararları yolsuz tescil sahibi kişilerden talep edilmektedir. Buna göre, kadaastro tespiti ile (adına tespit yapılmaması nedeniyle) zarara uğrayan üstün hak sahibi iyi niyetle aynı hak edinen kimseye başvuramaması sonucu, adına kadaastro tespiti yapılan kişiden zararını tazmin etmektedir. Haksız fiil, sebepsiz zenginleşme, caiz olmayan vekaletsiz iş görme davaları sonucu zararın tazmini mümkün olmadığı takdirde Hazine'ye başvurulur. Ancak bu konuda Kadaastro Kanunu'nun 12. Maddesindeki hak düşürücü süre ile örtüşen Hazine'nin kusursuz sorumluluğuna ilişkin haksız fiil zaman aşımı süresi kaçırılmadığı takdirde dava açılabilmektedir. (Özmen, Kutlu, 2009)

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz kadaastro uygulamasına tabi tutularak yanlışlıkla tapu malikinde başka bir kimse adına tespit veya tescil edilmiş olabilir. Tapu maliki tarafından bu tespite karşı süresi içerisinde kadaastro mahkemesine itiraz davası açılmaktadır. Böyle bir dava açılmamışsa tespit tutanağının kesinleşmesinden itibaren 10 yıl içerisinde genel mahkemede iptal ve tescil davası açılarak taşınmazını geri alınması gerekmektedir. 10 yıllık süre hak düşürücü süre olduğundan sürenin geçmesinden sonra dava açılmaz ve gerçek malikin mülkiyet hakkı son bulur. (Özkaya, 2009)

Bir taşınmazın çeşitli nedenlerle iki ayrı tapu kaydı ile değişik kişiler adına tapuya bağlanması sonucu oluşan tapu kayıtlarına çifte tapu kayıtları adı verilmektedir. Çifte

tapu oluşması halinde bir taşınmazın ancak tek tapuya kaydedilmesi gerektiğinden doğru (sahih) esaslı ve önceki tapuya değer verilerek öteki tapu kaydı iptal edilmektedir. Tapusu iptal edilen ikinci tapu kaydı malikinin kendi tapu kaydından daha değerli bir tapunun varlığından haberdar olma olanağı bulunmamaktadır. (Özkaya, 2009)

Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin 2. bendi uyarınca kadastro ve tapulama işlemleri yapılmış taşınmazların yeniden kadastro yapılamaz. Bu taşınmazlar ikinci defa kadastroya tabi tutulmuş ise ikinci kadastro bütün sonuçları ile hükümsüz sayılır. Oluşan ikinci tapu kaydı iptal edilmektedir. (Özkaya, 2009)

Özel mülkiyete elverişli olmayan kamu taşınmazlarında zamanaşımı ve iyi niyete dayalı edinime konu olmamaktadır. Kamu sıfatı ile açılan davalarda verilen tapu iptal davaları sonucu uğranılan zararların Hazine tarafından tazmini mümkün olmamaktadır. 10 yıllık sürenin kaçırıldığı savunması ile kadastro tespitinden önceki hukuki sebeplere dayalı dava açılmayacağı gerekçesiyle iyi niyetli üçüncü kişilerin bu yöndeki talepleri reddedilmektedir.

Ancak özel mülkiyete elverişli olmayan kamu taşınmazlarında hatalı kadastro sonucu oluşan sicile güvenen üçüncü kişilerin iyi niyetli olması halinde Hazine'nin kusursuz sorumluluğu kabul edilmektedir.

4.2.3 Orman Mevzuatı

Anayasanın 169. Maddesi, Medeni Kanun'un, Kadastro Kanunu'nun, Orman Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre Ormanların denetimi ve gözetimi devlete ait olup, orman toprağı özel mülkiyete konu olamaz. Ancak Kamu yararı bulunduğu takdirde orman sahası üzerine irtifak hakkı kurulabilir. (Özkaya, 2009)

05.06.1986 tarih ve 3302 sayılı Kanun'la değişik, 6831 sayılı Kanun'un 2. Maddesine göre;

- Öncelikle orman içindeki köyle halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla orman olarak korunmasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanların dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

- 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden, tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fıstıklık, fıstıklık gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen arazilerle şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları

Orman sınırları dışına çıkarılmaktadır. Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir daraltma yapılmamaktadır. Bu madde hükümleri koruma ormanı, milli park ormanı olarak ayrılan izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlarda ve orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerin devamı süresince, yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmamaktadır. Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler, devlete ait ise hazine adına, amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, özel orman ise iyeleri adına orman sınırları dışına çıkartılmaktadır. (Demir, 2002-2003)

Orman tahdit ve kadastro daha önceden yapılmış yerlerde yapılan 2/B uygulamasında da ilçe, belde ve köy bütünlüğü esastır. Orman kadastro ve 2/B uygulaması tamamlanmış ve kesinleşmiş belde ve köylerde bu amaçla tekrar çalışma yapılamaz. Ancak kanunlarda değişiklik yapıldığı takdirde yeni kanun değişikliklerinin uygulaması yapılmaktadır. Orman sınırları önceden belirlenmiş fakat orman tahdit veya kadastro itiraz nedeniyle mahkemeye intikal etmiş olan 2/B maddesini taşıyan yerler, ileride mahkemelerce verilecek kararlara saklı kalmak koşuluyla Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmaktadır. (Demir, 2002-2003)

Bu nedenle bir yerin aslı orman ise üzerindeki bitki örtüsü yok olsa dahi bu yer orman dışına çıkarılmamışsa orman niteliğini yitirmemektedir. Aslı orman niteliğindeki bir yer tapuya bağlansa dahi özel mülkiyete konu olamaz. Bu koşullarda tapu kaydı geçersizdir. Tapu kaydı birçok kez el değiştirse, ilk tesisinden itibaren uzun zaman geçse sonraki malikler tapu kaydına güvenerek taşınmazı edinseler dahi tapu kaydı iptal edilir. Taşınmaz orman sıfatıyla Hazine adına tescil edilir. Orman toprağına karşı zaman aşımı işlemez, iyi niyet korunmaz. Bu taşınmaz kadastro uygulaması ve imar uygulaması görmüş olsa bile kişi üzerine kadastro ve imar tapusu oluşsa dahi sonuç değişmez. (Özkaya, 2009)

4.2.4 Kıyı Hukuk Mevzuatı

Anayasanın 43. maddesi, Medeni Kanunun 715. maddesi, Kadastro Kanunu'nun 16. maddesi ve Kıyı Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre deniz, göl ve ırmakların kıyı

kenar çizgisi içerisinde kalan yerler, kamunun yararına bırakılan, devletin denetim ve gözetiminde bulunan, özel mülkiyete konu olmayan yerlerdir. Ancak kıyı kenar çizgisi içerisinde nereden geçtiğinin özellikle yatık kıyılarda ıslah imar yapılarak değiştirilen kıyılarda bilinmesi oldukça zordur. Ayrıca çeşitli tarihlerde çıkarılan kıyı kanunları değişik hükümler içermektedir. Doğal olarak kıyı kenar çizgisi tek olup aynı yerden geçmesine karşın bunun yerinin tam olarak tespiti oldukça zordur. Değişik zamanlarda çizilen kıyı kenar çizgisi haritalarda bazı kıyıların kıyı kenar çizgileri değişik yerlerden geçirilmiştir. Daha önce belirlenen kıyı kenar çizgisinin dışında bırakılan ve tapuya bağlanan bir taşınmaz, daha sonra mahkemece belirlenen kıyı kenar çizgisinin içerisinde kaldığından tapu kaydı iptal edilir. Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bir taşınmaz için oluşturulan tapu kaydı yok hükmündedir. Böyle bir tapu malikinin iyi niyet iddiası, zaman aşımı itirazı gibi hiçbir savunmasına değer verilmemektedir. (Özkaya, 2009; Doğan ve Diğerleri, 2005)

4.2.5 İmar Mevzuatı

Anayasanın 35. Maddesine göre, ülkemizde herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ifade edilmiştir. Bu maddeye göre mülkiyet haklarının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı ifade edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine dayalı arazi ve arsa düzenlemesi, “düzenleyici idari işlem” olan imar planlarının unsuru niteliğindedir. İmar işlemleri, planlama ve uygulama şeklinde kendisini göstermekte ve kanun hukukundan doğan, kamu kudretinin belirgin olarak kullandığı alanlardan biridir. İdare zorlayıcı, yasaklayıcı ve hatta emredici yetkiler kullanabilmektedir. (Türk, Türk, 2006)

Ülkemizde Anayasa çerçevesinde devlet ve kamu tüzel kişilikler, kamu yararının gerektirdiği hallerde yada imar planları olan alanlarda imar planı kararları doğrultusunda karşılıkları nakden ve peşin ödenmek koşulu ile, özel mülkiyette bulunan taşınmazların bir kısmını, gerekir ise tamamını kamulaştırabilmekte ve bunlar üzerinde irtifak hakları kurabilmektedirler. Kamulaştırma işlemindeki kurallardan en önemlisi, kamulaştırmanın önce pazarlık sureti ile anlaşarak, anlaşılabilir ise yargı yolu ile tespit edilen bedelinin peşin olarak ödenmesi ile yapılabilmesidir. (Türk, Türk, 2006)

İmar kanunu yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünü sağlamak, gerekli planları hazırlayıp uygulamaya koymak yönünden idari makamlara geniş yetkiler verilmiştir. (Özkaya, 2009)

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre bir imar uygulaması yapıldığı takdirde arsanın %40 'ına kadar olan bölümü düzenleme ortaklık payı olarak karşılıksız olarak alınabilmektedir. İmar uygulaması ile taşınmazın değer kazandığı düşünülse dahi artan değer çok zaman alınan düzenleme ortaklık payı değerini karşılamamaktadır. Bunun yanında idare, taşınmaz üzerinde kamu yararına irtifak hakkı kurabilmektedir. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre hamur kuralını uygulayıp kamuya ayrılan yerler çıkarıldıktan sonra kalan yerin imardaki önceki taşınmazların konumuna ve değerine uygun şekilde eski tapu malikler adına imar parselleri olarak yazılması gerekmektedir. Ancak bu kural her zaman uygulanmamakta, tapu malikine taşınmazının konumu ve değerine uygun yeni bir parsel tahsis edilememekte, bu uygulama mülkiyet ve sınırlı ayni hak sahiplerini zarara uğratabilmektedir. (Özkaya, 2009)

4.2.6 Vakıf Mevzuatı

Eski vakıflar önceki hukukumuzdan intikal eden çok önemli bir kurumdur. Ülke topraklarının önemli bir bölümü eski vakıf arazileridir. Cumhuriyetin kurulmasından sonra çıkarılan 2762 sayılı Vakıflar Kanunu eski vakıflardaki mutasarrıf hakkı ve kuru mülkiyet ikilemine son vererek Medeni Kanuna uygun bir mülkiyet sistemi getirmiş, kuru mülkiyetin taviz bedeli karşılığı mutasarrıfına ait olacağını hükme bağlamıştır. Taviz bedeli de taşınmaz yükü ile teminat altına alınmıştır. Ancak aslı vakıfa ait olan bir çok taşınmaz, hiçbir şerh ve beyan olmaksızın, kişiler adına tapuya kayıt edilmiş, tapu kayıtları çeşitli intikaller görmüştür. Böyle bir taşınmazın tapu kaydında mülkiyetinin vakıf olduğuna ilişkin şerh bulunmasa dahi taviz bedeli daha önce ödenmemiş ise, yüklü bir taviz bedeli ile sorumlu tutulmakta, intikaline engel teşkil etmekte, bu malikler yönünden büyük risk teşkil etmektedir. Vakıf mallarının zilyetlikle kazanılması, Medeni Kanun'un 117. Maddesi ile önlenmiştir. Kişinin tapu kapsamında kalan taşınmazı eski vakıf tapusu kapsamında kaldığı takdirde eski tarihli vakıf tapusuna değer verilerek kişinin tapu kaydı iptal edilmekte, mülkiyet hakkı ve sayir aynı hakları son bulmaktadır. (Özkaya, 2009)

4.2.7 Mera Yaylak Kışlak Mevzuatı

Medeni Kanun'un 715. Maddesi, Mera Kanunu'nun 4. Maddesine göre mera, yaylak ve kışlaklar özel mülkiyete konu olamaz ve zaman aşımı ile kazanılamazlar. Mera yaylak ve kışlaklar devletin denetimi ve gözetimi altında olup yararlanma hakları ilgili köy ve belediyelere ait bulunmaktadır. Aslı mera, yaylak ve kışlak olan bir taşınmaz hakkında alınan özel tapu yok yükümündedir. Tapu kaydı intikal görse dahi iyi niyet korunamaz, tapunun iptali gerekir. (Özkaya, 2009)

4.2.8 Medeni Hukuk Mevzuatı

Türk Medeni Kanunu'nun 14 ve 15. Maddeleri uyarınca ayırt etme gücü bulunmayan kişilerin yaptıkları hukuki tasarruflar yok hükmündedir. Mülkiyet devri veya bir ayni hak tesisi tapu memuru tarafından resen düzenlenecek resmi sözleşme yapılmaktadır. Tapu kaydını devralan veya lehine sınırlı ayni hak tesis edilen kişiler, çoğu zaman karşı tarafın ayırt etme güçlerinin bulunmadığını bilememektedirler.

Tapulu taşınmazların mülkiyetlerinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmaları, tapu memuru tarafından resmi şekilde resen düzenlenmesi koşuluna bağlı olduğu Medeni Kanun'un 706. maddesinde açıklanmıştır. Sınırlı ayni hak tesisi de şekle bağlanmıştır. Kanunda öngörülen şekle uyulmadan tesis edilen tapu kayıtları geçersiz olup, her zaman iptal edilebilir.

Bir tapulu taşınmaz uzun süre deniz, göl veya nehir gibi genel suların altında kalırsa bu yer kamu malı sayılacağından Medeni Kanun'un 715. Maddesi uyarınca tapu kaydının iptaline karar verilmektedir. (Özkaya, 2009)

4.2.9 Borçlar Hukuku Mevzuatı

Tapu kayıtlarının geçersiz olması dayandıkları hukuki tasarrufların geçerli olmasına bağlıdır. Tapu kayıtlarının çoğunluğu sözleşmeden oluşmaktadır. Sözleşmeleri batıl kılan veya fesihlerini gerektiren hukuki sebepler Borçlar Kanunu'nun çeşitli hükümlerinde belirtilmiştir.

Borçlar Kanunu'nun 21. Maddesinde düzenlenen gabin sözleşmenin fesih nedenidir. Ancak gabine sözleşmenin karşı tarafı düşmüşse iptal davasını o kişi açacaktır. Ticaret kanununun 1278. Maddesi hükmü gereği gabin nedeniyle iptal riski doğmasında taşınmaz malikinin kastı söz konusu olduğundan ve tazminat

alamayacağından sigorta sözleşmesi yapılamaz. Gabine tapu maliki düşmüşse devrettiği taşınmazını geri alabilecektir. (Özkaya, 2009)

4.3 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları

Medeni Kanun'un 1007. Maddesi kapsamındaki zararların tespiti ve tazmini, Türk Yargılama Hukuku açısından iki ayrı davanın açılmasını ve kesinleşen tazminat ilamının da icra suretiyle tahsilini gerektirmektedir. Tapu sicilinin tutulması nedeniyle doğan zararların giderilmesi için zarar gören hak sahibinin, önce tapu iptali davası, ardından da Hazine'ye karşı tazminat davası açması gerekmektedir. Zarar görenin tapu iptal davasını kaybetmesi, tazminat davasını kazanması halinde, zararın tespiti ve giderilmesi mümkün olabilmektedir. Mahkemece tespit edilen zarar tutarının devletten tahsili de İcra İflas Kanunu kuralları çerçevesinde ayrı ve sorunlu bir yasal sürecin tamamlanmasını gerektirmektedir. (Coşkun, 2010)

Son on yıllık verilere göre, bu tür davaların yıllar ölçeğinde azalmadığı ve giderek artış gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu noktada dikkat çekilmesi gereken en önemli nokta taşınmaz odaklı davaların uzun yıllar sürmekte olduğudur. Yargı pratiği göstermektedir ki, taşınmaz mala ilişkin davalar en iyi olasılıkla 4 – 5 yıl gibi bir zaman içerisinde sonuçlanmaktadır. (Coşkun, 2010)

Türkiye taşınmaza dayalı mülkiyet ve mülkiyete bağlı aynı haklar konusunda ciddi bir yargı yükü ile karşı karşıya kalmaktadır. Yargıya yansıyan taşınmaz davalarının, hukuk mevzuatı bakımından zararın belirlenmesinin ve giderilmesinin tek yolu bu davaların yürütülmesidir. Bu durum tapu sicilinin tutulmasından dolayı zarara uğrayan kişi yönünden, uzun bir süreç olup, dava sonuçları ne yazık ki çok da tatmin edici olmamaktadır. (Coşkun, 2010)

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi öğretim üyesi Prof. Dr. Mithat Sancar tarafından yapılan “Yargıda Algı ve Zihniyet Kalıpları” konulu araştırmada, vatandaş ile devlet arasında koşulsuz devlet lehine karar vereceğini söyleyen, devleti koruma iddiasında olan hakimler nedeniyle oluşmaktadır. Bu araştırmada, ankete katılan hakimlerin % 41'i yargılama faaliyetlerinde ulusal çıkarların dikkate alınması gerektiği yönünde görüş bildirmişlerdir. Hukuksal sürecin uzunluğu ve hakimlerin bu tavırları vatandaşları uğradıkları haksızlıkların tazminini Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde aramalarına sebep olmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemelerine

bakıldığında görülen davaların % 14'ü Türk Mahkeme Kararları oluşturup, bunların büyük bir bölümünü ise mülkiyet ihlalleri konusu oluşturmaktadır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 01. Nolu Protokolü 20 Mart 1954 tarihinde Paris'te imzalanmış ve 18 Mayıs 1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu protokolün 1. Maddesi “Mülkiyetin Korunması” başlığı ile mülkiyet hakkı kapsamını ele almaktadır.

Bu madde “Her gerçek ve tüzel kişi, maliki olduğu şeyleri barışçıl bir biçimde kullanma hakkına sahiptir. Kamu yararı gerektirmedikçe ve uluslararası hukukun genel ilkeleri ile hukukun aradığı koşullara uyulmadıkça, hiç kimse mülkiyetinden yoksun bırakılamaz. Ancak yukarıdaki hükümler hiç bir biçimde, mülkiyetin genel yarara uygun olarak kullanılmasını denetim altına almak, vergiler ile diğer harç veya cezaların ödenmesini sağlamak için Devletin gerekli gördüğü yasaları yürürlüğe koyma yetkisini ortadan kaldırmaz.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

Her gerçek veya tüzel kişi mallarından yararlanmasına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahiptir. Herhangi bir kimse ancak kamu yararı icabı olarak ve kanunun gösterdiği şartlar ve devletler hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde mülkünden mahrum edilebilir. Bu hakkın ihlali iddiasında bulunulabilmesi için iddia sahibinin hali hazırda söz konusu malın maliki olduğunu ispat etmesi gerekmektedir. Gelecekte elde edilecek menfaat ve mallar üzerinde önceden yapılan müdahaleler bu hakkın koruma kapsamı dışında kalmaktadır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Türkiye aleyhine açılmış mülkiyet hakkı kapsamındaki davaları incelendiğinde bu başlık altındaki davaların sayısının çok ciddi boyutlarda olduğu görülmektedir. Mülkiyet Hakkı ihlali kapsamında 2005 yılından itibaren kesinleşmiş kırk adet dava tarafımızdan incelenmiştir. Bu kararların konusu davaları; ilgili kanunları ile sınıflandırdığımızda Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, Vakıflar Kanunu, İmar Kanunu, Medeni Kanun ile karşılaşmaktayız. Ancak Mülkiyet Hakkı İhlali kapsamına giren Kamulaştırma Bedeline ilişkin düzeltme davaları tarafımızdan inceleme dışı bırakılmıştır.

4.3.1 Orman Mevzuatı Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

10 Mart 2009 Karar Tarihli Şatır – Türkiye Davası

13 Ekim 2003 tarih ve 36192/03 nolu davanın nedeni Mahmut Şatır'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Mahmut Şatır 19 Ocak 1988 tarihinde taşınmazı satın almıştır. Söz konusu taşınmaz zeytinlik olarak başvuran adına tescil edilmiştir. 1990 yılında yeni bir kadastro çalışması ile ihtilaflı taşınmaz "276 ada parsel 1" olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın orman alanı olarak Hazine adına tescil edilmesine karar verilmiştir. 20 Ocak 1994 tarihinde başvuran, Kadaastro Müdürlüğü tarafından yapılan tespitin iptali için Hazine ve Orman Genel Müdürlüğü'ne karşı Seferihisar Kadaastro Mahkemesi'nde dava açmıştır. Başvuran, Kadaastro Mahkemesi'nin ihtilaflı taşınmazın orman alanı olarak Hazine adına tescil edilmesine ilişkin kararının iptalini talep etmiştir.

28 Haziran 2002 tarihinde, mahkeme, başvuran ve müdahil tarafların taleplerini reddetmiştir. Mahkeme, ormanlık alan kapsamında olduğuna kanaat getirerek söz konusu taşınmazın Hazine adına tescil edilmesine karar vermiştir. Başvuran, tapusunun iptal edilmesinin ve hiçbir tazminat ödenmeden Hazine'ye devredilmesinin 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesi uyarınca mallarına saygı hakkına yönelik bir ihlal oluşturduğunu ileri sürmektedir. Hükümet, söz konusu iddiaya karşı çıkmaktadır. Hükümet, Anayasa'nın 169. Maddesi uyarınca, orman alanının hiçbir şekilde özel mülkiyete devrolunamayacağını ileri sürmektedir.

A.İ.H.M. oybirliği ile;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesi kapsamında yapılan şikayetlerin ayrıca incelenmesine gerek olmadığına;
4. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun
 - a) saklı tutulmasına;
 - b) Hükümet ve başvuranın, kararın kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

10 Mart 2009 Karar Tarihli Rimer ve Diğerleri – Türkiye Davası

5 Mayıs 2004 tarih ve 18257/04 nolu davanın nedeni Nalan Rimer, Hüseyin Aktan ve Mehmet Ali Özdemir'in A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

İzmir Kadastro Mahkemesi, 9 Eylül 1975 tarihinde İzmir'in Narlıbahçe ilçesinin Çamlı köyünde bulunan palamutluk ve zeytinlik vasıflı 775 parsel nolu 124850 m² araziye ilişkin kadastro tespiti aleyhine Orman İdaresi ile Devlet Hazinesi'ne açılan itiraz davasında H.E.'yi haklı bulmuştur. Yargıtay, 20 Eylül 1976 tarihinde bu kararı onamıştır. 19 Ocak 1977 tarihinde, Orman İdaresi ile Devlet Hazinesinin kararın düzeltilmesi yönündeki itirazı reddedilmiş ve karar kesinleşmiştir. Orman Kadastro Komisyonu, 6831 sayılı yasanın 2. maddesi uyarınca 9 Ağustos 1978 ile 13 Haziran 1980 tarihleri arasında ormanlık alanda yapılan çalışmaların sonucu 28 Mayıs 1981 tarihinde ilan edilmiş, ihtilafli arazi tahdit çalışmalarında orman sınırları içinde kalmıştır. Hükümete göre, karar süresi içinde itiraz edilmeyerek kesinleşmiştir.

14 Nisan 1993 tarihinde başvuranlar, bir satış işlemi sonucunda (o zamana kadar araziye elinde bulunduran A.A.'nın adına kayıtlı olan) bu ihtilafli araziye satın almışlardır. Arazi tapuda palamutluk ve tarla vasıflıdır. Başvuranlar adına, herhangi bir kısıtlama ve açıklama içermeyen bir tapu senedi hazırlanmıştır.

12 Aralık 2001 tarihinde, Orman Genel Müdürlüğü, araziye orman arazisi olarak ilan eden kararın 1981 ve 1999 yıllarında kesinleştiği ve dolayısıyla başvuranların tapu senetlerinin hukuki bir geçerliliği kalmadığı, zira devlet ormanlarının özel mülkiyete geçirilemeyeceği gerekçesiyle tapu sicilinde başvuranlar adına görünen kayıtların iptal edilmesi ve hazine adına orman vasfı ile tescil edilmesi talebiyle İzmir Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır. 18 Haziran 2002 tarihinde Asliye Hukuk Mahkemesi, Orman Genel Müdürlüğü'nün talebini haklı bulmuştur.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. A.İ.H.S.'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanmayacağına ve sonuç itibarıyla;

a)saklı tutulmasına;

b)Hükümetin ve başvuranların A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesine uygun olarak mevcut kararın tebliğinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c)Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

02 Haziran 2009 Karar Tarihli Hacısalihoğlu – Türkiye Davası

13 Ekim 2003 tarih ve 343/04 nolu davanın nedeni Erkan Hacısalihoğlu'nun A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

1948 yılında, Kocaeli ilinin Duraklı köyünde bulunan 3.801 m²'lik tarım arazisi, orman arazisi dahilinde tespit edilmiştir. Kadastro tespit çalışmaları ertesinde, 21 Mayıs 1970 tarihinde Kadir Tiryaki, yasayla öngörülen hak kazandırıcı süre olan yirmi yıl zilyesinde bulundurduğu söz konusu taşınmazın maliki olmuştur. Adı geçen 791 parsel numarası ile taşınmazı kendi adına kaydettirmiştir. Orman İdaresi 10 Eylül 1971 tarihinde bu tescile itiraz etmiştir. Bununla birlikte Orman İdaresi kadastro tespitince öngörülen süre içinde kadastro mahkemesinde dava açmadığından Kadir Tiryaki'nin tapu senedi nihai hale gelmiştir.

1999 yılında yapılan yeni bir kadastro çalışması sonucunda söz konusu arazinin orman vasfının ortadan kalktığı tespit edilmiş ve Hazine lehine orman arazisi dışına çıkarılmıştır. 8 Şubat 2002 tarihinde tapu kaydına şerh düşülmüştür. Başvuran 7 Mart 2002 tarihinde 2.000.000.000 TL (olayların meydana geldiği dönemde yaklaşık 1.700 Euro) karşılığında bu taşınmazı Kadir Tiryaki'den satın almış ve tapuda kendi adına kaydettirmiştir.

7 Mayıs 2002 tarihinde Orman Bakanlığı ve Hazine, bir yandan söz konusu arazinin mülkiyetinin Devlete ait olması nedeniyle başvuranın tapusunun iptali, öte yandan bu arazinin Hazine adına tescil edilmesi amacıyla Gebze Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. A.İ.H.S.'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi hakkındaki şikayetin kabul edilebilir, bunun dışında kalanların kabul edilemez olduğuna;

2. A.İ.H.S.'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL.'ye çevrilmek ve her türlü vergiden muaf tutulmak üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvurana 2.050 (iki bin elli) Euro maddi tazminat ve 2.000 (iki bin) Euro manevi tazminatın ödenmesine;
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapıldığı tarihe kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

22 Eylül 2009 Karar Tarihli Taş – Türkiye Davası

7 Aralık 2001 tarih ve 10250/02 nolu davanın nedeni Ali Taş'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuran, 19 Ekim 1979 tarihinde İskenderun'un Belen ilçesinde yüzölçümü 700 m² olan bir araziyi satın almıştır. Bu edinim aynı tarihte tapu siciline kaydedilmiştir. Kadastro idaresinin 1982 yılında yürüttüğü orman kadastro çalışmaları sırasında orman alanı içine alınmış ve devletleştirilmiştir.

1988 yılında, Orman Kadastro Komisyonu 1982 yılında yapılan çalışmadan bu yana orman vasfını kaybetmiş arazileri belirlemek üzere bir aplikasyon çalışması yapmıştır. Komisyon, 19 Nisan 1988 tarihinde yayınlanan raporunda, ihtilafli arazinin orman vasfını muhafaza ettiğini ve kamuya ait orman alanı olduğunu açıklamıştır.

Başvuran, devlet orman alanı olduğu gerekçesiyle arazisinin herhangi bir tazminat ödenmeksizin hazineye devredilmesinin mülkiyet hakkını ihlâl ettiğini ileri sürerek, 30 Ekim 1996 tarihinde Orman Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğü aleyhine İskenderun Asliye Hukuk Mahkemesi önünde tazminat davası açmıştır. 16 Haziran 1998 tarihinde, üç uzmandan oluşan bilirkişi heyeti mahkeme tarafından istenen bilirkişi raporunu dava dosyasına eklemiştir. Bu raporda bilirkişiler, söz konusu arazinin davanın açıldığı 1996 yılındaki değerini 4.200.000.000 TL (olayın meydana geldiği dönemdeki karşılığı yaklaşık 43.830 Amerikan Doları) olarak belirlemişlerdir. Bilirkişiler, arazinin 28 Şubat 1983 tarihli Bakanlar Kurulu kararı gereğince imara açık bir arazi olduğunu ve yukarıda belirtilen değer % 35

düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra hesaplanan yüzölçümüne tekabül ettiğini kaydetmişlerdir.

Asliye hukuk mahkemesi, 1 Haziran 1999 tarihli kararında ihtilafli arazinin devlet orman arazisi olması dolayısıyla özel mülkiyete konu olamayacağını, ihtilafli araziyle ilgili tapu kayıtlarının geçersiz ve hükümsüz kabul edileceğini ve son olarak başvuranın Medeni Kanun'un iyi niyetle edinimle ilgili 931. maddesinden yararlanamayacağını kaydederek, başvuranın talebini reddetmiştir. Mahkeme ayrıca, başvuranın arazinin eski sahibi hakkında Medeni Kanun'un sebepsiz zenginleşme ile ilgili hükümleri çerçevesinde dava açabileceğini hatırlatarak, tapu kayıtlarının orman idaresinin taraf olduğu bir dava sonucu oluşturulmadığından orman tahdit çalışmalarını yapan Bakanlık ve Müdürlükten tazminat istemekte haklı olmadığını bildirmiştir. Yargıtay, 28 Mart 2000 tarihinde temyiz edilen kararı onamıştır. Yargıtay ayrıca, 27 Eylül 2001 tarihinde başvuranın karar düzeltme talebini reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, miktara yansıtılabilecek her türlü vergi ve masraflarla birlikte, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL'ye çevrilmek üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvurana maddi tazminat için 30.000 (otuz bin) Euro ödenmesine;
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapıldığı tarihe kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

13 Ekim 2009 Karar Tarihli Bakırcı ve Diğerleri – Türkiye Davası

8 Eylül 2004 tarih ve 41902/04 nolu davanın nedeni Aziz Bakırcı, Zekiye Çirkinoğlu (Bakırcı), Sabri Bakırcı ve Laetitia Cardier (Sabiha) Bakırcı'nın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

21 Şubat 1980 tarihinde başvuranlar bir üçüncü şahsın arsalarını kanunsuz olarak işgal ettiği gerekçesiyle dava açmışlar, işgalin durdurulmasını talep etmişlerdir. 16

Nisan 1997 tarihinde mahkeme görevsizlik kararı vererek dava dosyasını Kahta Kadastro Mahkemesi'ne göndermiştir. Bu arada 8 Nisan 1997 tarihinde üçüncü şahıs başvurularına karşı Kahta Kadastro Mahkemesi'nde bir dava açarak arsaların adına tescil edilmesini talep etmiştir.

14 Nisan 1997 tarihinde Orman Genel Müdürlüğü de aynı mahkemede bir dava açarak başvurulara ait parsellerden birinin orman arazisi olarak düzenlenerek Hazine adına tescil edilmesini talep etmiştir. Mahkeme, davaları 2 Eylül 1997 tarihinde birleştirmiştir. 6 Temmuz 2000 tarihinde Kahta Kadastro Mahkemesi arsaların kısmen başvuranlar adına kaydedilmesine karar vermiş, başvuranlar ve Orman Genel Müdürlüğü kararı temyize götürmüştür. 29 Ocak 2001 tarihinde Yargıtay, arsaların tamamının başvuranlar adına tescil edilmesi gerektiğine hükmederek kararı bozmuş ve dava dosyasını Kahta Kadastro Mahkemesi'ne geri göndermiştir. 17 Nisan 2003 tarihinde Kahta Kadastro Mahkemesi bozma kararına uyarak arsaların başvuranlar adına tescil edilmesine karar vermiştir. 15 Aralık 2003 tarihinde Yargıtay kararı onamış, üçüncü şahsın karar düzeltme talebini 13 Temmuz 2004 tarihinde reddetmiştir. Başvuranlar, yargılama süresinin AİHS'nin 6/1 maddesinde öngörülen "makul süre" şartına uymadığını öne sürmüşler ve iki yargı aşamasında yaklaşık 17 buçuk yıldır olduğunu beyan etmişlerdir. Hükümet bu iddiaya karşı çıkmıştır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. A.İ.H.S.'nin 6/1 ve 13. maddelerine dayalı şikâyetlerin kabul edilebilir olduğuna, başvurunun kalan kısmının ise kabul edilemez olduğuna;
2. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 13. maddesinin ihlal edildiğine;
4. (a) Savunmacı devletin başvurulara, A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi uyarınca kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihinde geçerli olan kur üzerinden Türk Lirasına çevrilmek üzere ortaklaşa: (i) 4.750 (dört bin yedi yüz elli) Euro manevi tazminat; (ii) bu miktara uygulanabilecek her tür vergiyi ödemesine;
- (b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten ödemenin yapılmasına kadar geçen süre için Avrupa Merkez Bankası'nın marjinal kredilere uyguladığı faiz oranına üç puan eklemek suretiyle elde edilecek oranın gecikme faizi olarak uygulanmasına;

5. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

20 Ekim 2009 Karar Tarihli Bozak – Türkiye Davası

16 Temmuz 2002 tarih ve 32697/02 nolu davanın nedeni Mehmet Cihan Bozak'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Mehmet Cihan Bozak İstanbul ili Beykoz ilçesi Poyraz köyü Taşmandıra yöresinde bulunan 16.120 m² yüzölçümüne sahip 2/6 ada ve 12 parsel numaralı araziye 30 Temmuz 1985 tarihli bir satış senedi vasıtasıyla sahip olmuştur. Arazi, tapu siciline ilgili şahıs adına kaydedilmiş ve kendisine bir tapu senedi verilmiştir. Söz konusu tapuda tarla ve tarım alanı olarak vasıflandırılan bu arazi aynı zamanda orman alanı dışında sınıflandırmıştır. 7 Şubat 1994 tarihinde Orman Bakanlığı, ihtilaflı arazinin ormanlık alan içerisinde bulunduğu gerekçesiyle başvurana ait tapunun iptali ve Devlet Hazinesi adına tescil edilmesi talebiyle Beykoz Asliye Hukuk Mahkemesi önünde dava açmıştır.

AİHM'nin davayı Hükümete bildirmesi üzerine başvuran, 6 Haziran 2008 tarihinde Beykoz Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak arazinin durum ve değerinin, uğradığı zararın ve çöp ve atık yok etme yeri olarak kullanılmasıyla sağlanacak potansiyel kazancın hesaplanmasını talep etmiştir. Başvuran aynı gün, bu talebini Beykoz mahkemesi önünde yinelemiştir. Yine aynı gün, iki mahkeme de arazinin tapu siciline Devlet Hazinesi adına tescil edildiği ve dolayısıyla başvuranın mülk sahibi olamayacağı gerekçesiyle bu talebi reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. A.İ.H.S.'ye Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine ;
4. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun;
 - a) saklı tutulmasına;
 - b) Hükümet ve başvuranın, kararın tebliğinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c) Sonraki prosedürün saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek prosedürü belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

08 Aralık 2009 Karar Tarihli Öztok – Türkiye Davası

8 Kasım 2002 tarih ve 42082/02 nolu davanın nedeni Mustafa Öztok'un A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

15 Haziran 1952 tarihli Toprak Komisyonu kararı üzerine Hazine, 30 Ocak 1953 tarihinde, Çanakkale Saricali'de bulunan 23.000 m² yüzölçümüne sahip bir araziyi M.S.S.'ye satmıştır. Satış işlemi köylülerin toprak edinmesine yönelik bir program çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. 4 Mart 1953 tarihinde tarla olarak vasıflandırılan 743 parsel nolu bu arazi tapuda M.S.S. adına tescil edilmiştir. 19 Ağustos 1922 tarihinde M.S.S.'nin oğlu ve mirasçısı araziyi başvurana satmıştır. 1990 yılında kadastro komisyonu devlete ait orman arazilerinin tahdit işlemlerine başlamış, bu çalışma sonucunda söz konusu arazi devlete ait orman arazisi içinde kalmıştır. Dosya unsurlarına göre komisyon kararları 29 Kasım 1990 tarihinde kamuoyuna açıklanmış ancak tapu sicil kayıtlarına şerh konulmamıştır.

Başvuran Orman Genel Müdürlüğü'nün orman arazisi tahdidine ilişkin kararına karşı 9 Haziran 1995 tarihinde Çanakkale Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır. Başvuran kadastro komisyonu tarafından gerçekleştirilen işlemin hatalı olduğunu iddia etmiştir. Asliye hukuk mahkemesi 17 Aralık 1998 tarihinde başvuranın bu talebini yerinde bulmuştur. 20 Kasım 2000 tarihinde Yargıtay ilk derece mahkemesinin kararını bozmuş, arazinin orman alanı içerisinde olduğu sonucuna varılmıştır. 13 Temmuz 2004 tarihinde Yargıtay başvuran tarafından yapılan karar düzeltme başvurusunu reddetmiştir.

Bu gerekçelere dayalı olarak, A.İ.H.M.,

1. Oybirliğiyle, başvurunun kabul edilebilir olduğuna;

2. Bire karşı altı oyla, Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3. Bire karşı altı oyla,

a) A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL'ye çevrilmek ve her türlü vergiden muaf tutulmak üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvurana uğradığı her türlü zararın karşılığında 175.000 (yüz yetmiş beş bin) Euro ödenmesine;

b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ve ödemenin yapılmasına kadar, bu meblağlara Avrupa Merkez Bankasının o dönem için geçerli faizinin üç puan fazlasına eşit oranda basit faizin uygulanmasına;

4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

19 Ocak 2010 Karar Tarihli Ocak – Türkiye Davası

11 Ağustos 2004 tarih ve 33675/04 nolu davanın nedeni Mehmet Ocak'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

16 Ocak 1997 tarihinde, başvuran, Antalya Asliye Hukuk Mahkemesi'nde Hazine ve Kepez Belediyesi aleyhine, Antalya ili Duraliler köyünde yer alan, 75.000 m²'lik bir araziye ilişkin tapu tescil davası açmıştır. Başvuran, arazinin dedelerine ait olduğunu, 1856 yılında verilmiş olan ve halen geçerliliği olan bir tapusunun bulunduğunu, 1952 yılında yapılan sınırlama çalışmaları sırasında, arazinin maki olarak, yani orman alanı dışında, tespit edildiğini, fakat son yapılan kadastro çalışmalarında tapu tescilinin adına yapılmadığını belirtmiştir. Başvuran, tapu kaydının adına yapılmasının ulusal mahkemelerce reddedilmesinden şikayetçidir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;

2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanmayacağına ve sonuç itibarıyla;

a) saklı tutulmasına,

b) Hükümetin ve başvuranların A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesine uygun olarak mevcut kararın kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine,

c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

19 Ocak 2010 Karar Tarihli Apaydın – Türkiye Davası

31 Ağustos 2005 tarih ve 33742/05 nolu davanın nedeni Nazmi Apaydın'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

1943 yılında, İstanbul ili Sultan Çiftliği köyünde bulunan 207 m² lik bir taşınmaz, orman alanı sınırları içerisinde katılmıştır. 20 Aralık 1944 tarihinde, tarım reformu çerçevesinde, söz konusu taşınmaz, H.G. isimli bir şahsa verilmiştir. Söz konusu kişi, taşınmazı, 257 parsel numarası ile tapu kaydında adına kaydettirmiş ve tapu senedini almıştır. 1961 yılında, söz konusu taşınmaz, İsmet Kuşoğlu'na satılmıştır. 1972 yılında, bu tarihe kadar, orman alanı içerisinde yer alan taşınmaz ormanlık alan özelliğini kaybetmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca, söz konusu taşınmaz Hazine yararına orman alanından çıkarılmıştır. Taşınmaz tapu kaydına ancak 16 Haziran 1995 tarihinde kaydedilmiştir.

14 Aralık 1999 tarihinde, başvuran, ihtilafli taşınmazı, 1.000.000.000 TL (olayların meydana geldiği dönemde yaklaşık 1.900 Euro) tutarıyla satın almış ve tapu kaydını adına tescil ettirmiştir. Başvurana tapu senedi verilmiştir. Bilahare başvuran, izinsiz olarak taşınmazsın üzerine bir yapı inşa etmiştir. Başvuran, düzenli olarak, arsa ve bina vergilerini ödemiştir.

8 Mayıs 2000 tarihinde, Hazine, ihtilafli taşınmazın Devlet'e ait mamelek içerisinde kaldığını ileri sürerek Ümraniye Asliye Hukuk Mahkemesi'nde başvuran hakkında tapu iptal davası açmıştır. 18 Kasım 2003 tarihinde, Mahkeme, Hazine'yi haklı bulmuştur. Mahkeme, başvuranın, tapusunu iptal etmiş ve taşınmazın Hazine adına tescil edilmesine hükmetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere Savunmacı Devlet tarafından başvurana aşağıdaki miktarların ödenmesine:
 - (i) her türlü vergiden muaf tutularak 2.300 Euro (iki bin üç yüz Euro) maddi tazminat
 - (ii) her türlü vergiden muaf tutularak 2.000 Euro (iki bin Euro) manevi tazminat
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

26 Ocak 2010 Karar Tarihli Pak – Türkiye Davası

4 Mayıs 2004 tarih ve 21516/04 nolu davanın nedeni Halil Pak'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

20 Şubat 1942 tarihinde 6.108,21 m² yüzölçümündeki arazi başvuran adına tescil edilmiştir. 9 Ocak 1964 ve 19 Haziran 1970 tarihlerinde başvuranın arazisi tarım arazisi olarak vasıflandırılmıştır. Kadastro komisyonu belirtilmeyen bir tarihte bu taşınmazı 127 ada ve 11 parsel numaraları ile tapu sicilinde başvuran adına kaydetmiştir. 24 Ocak 2002 tarihinde Orman Genel Müdürlüğü, sözü edilen taşınmazın orman arazisi alanına girdiği gerekçesiyle kadastro komisyonu tarafından başvuran adına yapılan tescilin iptal edilerek Orman Genel Müdürlüğü adına kaydedilmesi talebiyle Ulubey Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açmıştır. 22 Kasım 2002 tarihinde Asliye hukuk mahkemesi bilirkişi raporlarına dayanarak Orman Genel Müdürlüğü'nün talebini yerinde bulmuştur. Mahkeme, arazinin evveliyatında orman alanı olduğunu, ormanlık alanların özel bir mülkiyet konusunu teşkil edemeyeceğini belirtir 6831 sayılı Kanun'un hükümlerine karşın arazinin sonradan fındık tarım arazisi haline geldiğini kaydetmiştir. 22 Mart 2004 tarihine Yargıtay ihtilaf konusu taşınmazın beyan edilen değerinin 600.000.000 TL olması gerekirken mevcut haliyle 386.527.528 TL (24 Ocak 2002 tarihinde yaklaşık 329 Euro) olduğu gerekçesiyle başvuran tarafından yapılan karar düzeltme başvurusunu reddetmiştir.

A.İ.H.M.,

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL'ye çevrilmek ve her türlü vergiden muaf tutulmak üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvurana 10.000 (on bin) Euro maddi tazminat ödenmesine;
- b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ve ödemenin yapılmasına kadar, bu meblağlara Avrupa Merkez Bankasının o dönem için geçerli faizinin üç puan fazlasına eşit oranda basit faizin uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

26 Ocak 2010 Karar Tarihli Gümrükçüler ve Diğerleri – Türkiye Davası

15 Ocak 2003 tarih ve 9580/03 nolu davanın nedeni Rifat Gümrükçüler, Yaşar Tepealan, Süleyman Alanay, Ahmet Demirci, Mustafacan Gümrükçüler, Saadetin Gümrükçüler, Mehmet Tevfik Gümrükçüler, Ahmet Alanay, Saadetin Gümrükçüler, Uğur Alanay, Mehmet Nevzat Alanay, Mehmet Tevfik Gümrükçüler, Kerim Gümrükçüler, Numan Gümrükçüler, Ülfet Raşitoğlu, Emine Turgut, Sema Gümrükçüler, Emine Tavlı, Fatma Mahigül, Saadet Gönüllü, Latife Ağaoğlu, Hatice Saba Arman, Emine Aydan Alanay, Candan Sarıkadıoğlu, Akgül Latife Aydoğan, Ayşe Alanay, Günay Baykara, Müge Gücüoğlu, İnci Alanay, Serpil Özgen, Hayriye Alanay, Fatma Hafize Gümrükçüler, Ayşe Gümrükçüler ve Hafize Sema Çağırıcı'nın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

1968 yılındaki kadaströ çalışmaları sırasında Antalya ili Alanya ilçesinin Tepe semtinde bulunan ve sırasıyla 160.878 m² ve 97.332 m² yüzölçümündeki iki arazi 126 ada 2 parsel ve 94 ada 12 parsel numaraları ile başvuranların ataları adına tarım arazisi olarak kaydedilmiştir. 19 Haziran 1970 tarihinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh düşülmeksizin her iki mülkiyet de ilgililerin adına tescil edilmiştir. Başvuranlar aralarının ölümünün ardından sözü edilen parsellerin mirasçuları olmuşlardır. Orman Genel Müdürlüğü 10 Ağustos 1994 tarihinde Alanya Asliye Hukuk Mahkemesi'ne 12 ve 2 numaralı parsellerin tapu senedinin iptal edilerek kendi adına tescil edilmesi yönünde dava açmıştır. Mahkeme 5 Mayıs 1998 tarihinde Orman Genel Müdürlüğü'nün taleplerini kısmen yerinde bularak başvuranların taşınmazlarının tapu senedinin iptal edilerek Genel Müdürlük adına tescil edilmesine ve buna değin açılan karşı davanın reddine karar vermiştir.

Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesine ve A.İ.H.S.'nin 6. maddesine atıfta bulunan başvuranlar kamu yararı olmaksızın ve tazminat ödemedi tapu senetlerinin iptal edilmesinin mülkiyet hakkına yönelik orantısız bir müdahaleyi teşkil ettiğini ileri sürmektedir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;

4.A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanamayacağına ve sonuç itibarıyla,

a) saklı tutulmasına;

b) Hükümet ve başvuranların, A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

23 Mart 2010 Karar Tarihli S.S. Göller Bölgesi Konut Yapı Kooperatifi – Türkiye Davası

12 Eylül 2002 tarih ve 35802/02 nolu davanın nedeni S.S. Göller Bölgesi Konut Yapı Kooperatifi tarafından A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca başvurusudur.

Başvuran kooperatif 1977 ve 1978 yıllarında Antalya ili Kütükçü'de bulunan toplam 195.000 m² yüzölçümündeki 164, 165, 168, 170, 171, 173, 174 ve 184 parsel numaralı sekiz parseli edinmiş ve tapuda kendi adına kaydettirmiştir. 7 Şubat 1995 tarihinde sözü edilen arazilerin orman vasfını kaybettiği anlaşılmış ve bu taşınmazların ormanlık alandan çıkarılarak Hazine adına devredilmesine karar verilmiştir. Bu doğrultuda tapu kaydına şerh düşülmüştür. Yargıtay 8 Nisan 2002 tarihinde bu talebi reddetmiştir. Böylece 10 Temmuz 2001 tarihli karar nihai hale gelmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuranın mülkiyet hakkına riayet edilmediği yönündeki şikayetin kabul edilebilir, bunun dışında kalanların kabul edilemez olduğuna;

2. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanamayacağına ve sonuç itibarıyla,

a) saklı tutulmasına;

b) Hükümet ve başvuruların, kararın tebliğinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

23 Mart 2010 Karar Tarihli Baba – Türkiye Davası

29 Kasım 2004 tarih ve 2150/05 nolu davanın nedeni Süleyman Baba'nın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

14 Eylül 1968 tarihinde Hazine, Toprak Komisyonu'nun kararı üzerine Kocaeli ili Pelitli'de bulunan 37.220 m² yüzölçümüne sahip bir arazinin devrini gerçekleştirmiştir. Satış işlemi köylülerin toprak edinmesine yönelik bir program çerçevesinde yapılmıştır. Tarla olarak vasıflandırılan 1470 parsel nolu bu arazi tapu kaydında özel bir mülkiyet adına kaydedilmiştir. 1969 yılından 1987 yılına dek arazi dört kez el değiştirmiştir. 14 Ekim 1987 yılında arazi N. E.'ye satılarak mülkiyetine geçmiştir. Bu arada, 1990 yılında kadastro komisyonu devlete ait orman arazilerinin tahdit işlemlerine başlamış, bu çalışma sonucunda 1470 parsel numaralı arazi devlete ait orman arazisi içinde kalmıştır. 25 Mayıs 1995 tarihinde orman alanı olarak vasıflandırılan arazi tapu kaydında bu şekilde tescil edilmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi hakkındaki şikayetin kabul edilebilir, bunun dışında kalanların kabul edilemez olduğuna;

2. Bire karşı altı oyla, Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3. Bire karşı altı oyla A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanamayacağına; sonuç itibarıyla,

a) saklı tutulmasına;

b) Hükümet ve başvuranın, kararın tebliğinden itibaren altı ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;

c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

13 Nisan 2010 Karar Tarihli Çağlar – Türkiye Davası

28 Mart 2005 tarih ve 11192/05 nolu davanın nedeni Nedim Çağlar'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

Nedim Çağlar 24 Temmuz 1987 tarihinde İzmir ili Urla Bademler köyündeki 118.200 m² yüzölçümündeki araziye satın almış ve tapu sicilinde kendi adına tescil ettirmiştir.

30 Mart 1992 tarihinde, üçüncü bir şahıs kadastro çalışmaları sırasında bu arazilerin bazılarının tapuda kendi adına kayıtlı olduğu gerekçesiyle Hazine aleyhinde dava açmıştır. 15 Kasım 2002 tarihli bir karar ile Urla Kadastro Mahkemesi 2 numaralı parselin tamamının orman arazisi olduğuna kanaat getirerek başvuranın talebini reddetmiştir. Mahkeme, başvuranın tapusu ihtilaf konusu araziye karşılık gelse bile, söz konusu taşınmazın Devletin ortak mirası olduğu gerekçesiyle tapunun geçersiz olduğuna karar vermiştir. Yargıtay 13 Temmuz 2004 tarihli bir karar ile başvuran tarafından yapılan karar düzeltme talebini reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. AİHS'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. AİHS'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun bu aşamada uygulanmayacağına ve sonuç itibarıyla;
 - a) saklı tutulmasına;
 - b) Hükümetin ve başvuranın AİHS'nin 44. maddesinin 2. Paragrafına uygun olarak mevcut kararın kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;
 - c) sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

24 Kasım 2010 Karar Tarihli Kök ve Diğerleri – Türkiye Davası

5 Mayıs 2004 tarih ve 20868/04 nolu davanın nedeni Ömer Kök, Ali Tunç, Rafet Kök, Recep Kök, Zeynep Şenoğlu, Emine Gevren, Şükriye Tezcan, Rukiye

Yücetürk, Hüsniye Can, Nazmiye Yazar, Kerime Kök, Melek Makarnacı ve Necmiye Kök'ün A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

1957 yılında Sapanca Uzunkum'da bulunan 5.037 m² ve 6.737 m²'lik araziler tarım alanı olarak vasıflandırılmış ve 320 ve 414 parsel numaraları ile tapu kadastro kayıtlarında başvuranların ailesi adına tescil ettirilmiştir. 25 Ocak 1993 tarihinde tapu kadastro çalışmalarının sınırlandırılması vesilesiyle Tapu Kadastro 1 numaralı Tespit Komisyonu söz konusu taşınmazları orman arazisi sınırları içinde göstermiştir.

12 Ekim 2001 tarihinde taşınmazların Tapu kadastro tespit komisyonu tarafından ormanlık arazi olarak vasıflandırılmasının iptali istemiyle Orman Genel Müdürlüğü aleyhinde Sapanca Asliye Hukuk Mahkemesi önünde dava açmışlardır. Yargıtay 6 Ekim 2003 tarihinde başvuranlar tarafından yapılan kararın düzeltme talebini reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, miktara yansıtılabilecek her türlü vergiden muaf tutularak ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL' ye çevrilmek üzere, Savunmacı Devlet tarafından başvuranlara ortaklaşa:
 - i. 175.000 (yüz yetmiş beş bin) Euro maddi tazminat ödenmesine;
 - ii. yargılama masraf ve giderleri için 5.000 (beş bin) Euro ödenmesine;
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

4.3.2 Kıyı Hukuk Mevzuatı Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

11 Ekim 2005 Karar Tarihli N.A. ve Diğerleri – Türkiye Davası

30 Mayıs 1997 tarih ve 37451/97 nolu davanın nedeni N.A., N.A., A.A., J.Ö. ve H.H.'nin A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Tapu Kadastro'nun 1956 ve 1958 tarihleri arasında yaptığı çalışmalar sonucunda, Antalya ili Alanya'ya bağlı Çikcilli Köyü Karasaz 84 no'lu parsel deniz kenarında bulunmaktadır ve tapu sicile R.A. adına kaydedilmiştir. R.A.'nın ölümünün ardından bu taşınmaz başvurulara miras kalınca, başvurular taşınmaza ait veraset ve intikal vergisini ödemişlerdir. Başvuranlar, 25 Haziran 1986 tarihinde, söz konusu taşınmaz üzerinde otel inşa etmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım sertifikası almışlardır. 28 Ekim 1986 tarihinde, başvurular otel inşaatına başladıktan sonra, Hazine Müsteşarlığı Antalya Asliye Hukuk Mahkemesi önünde taşınmazın tapu sicilinden tapu senedinin iptali ve otelin yıkılması davası açmıştır. Yargıtay, 27 Eylül 1990 tarihli kararla kararın düzeltilmesi başvurusunu reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
2. A.İ.H.S.'nin 41. maddesinin uygulanması durumunun ortaya çıkmadığına; buna uygun olarak,
 - a) bu hakkı saklı tutmaya;
 - b) Hükümet ve başvuruları, işbu kararın tebliğ edildiği tarihten itibaren altı ay içinde kendisine yazılı olarak bu konu hakkında görüşlerini bildirmeye ve özellikle varabilecekleri her türlü uzlaşmadan haberdar edilmesine davet etmeye;
 - c) Daha sonra olabilecek yargılamayı saklı tutmaya ve ihtiyaç olduğu takdirde yargılamanın olup olmayacağını belirleme görevini Daire başkanına vermeye karar vermiştir.

30 Ocak 2007 Karar Tarihli Aslan ve Özsoy – Türkiye Davası

6 Ağustos 2002 ve 19 Ekim 2001 tarih ve 35973/02 - 5317/02 no'lu davanın nedeni Refik Aslan ile Ali Fuat Özsoy'un A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Refik Aslan ile Ali Fuat Özsoy değişik tarihlerde, Hatay sahili yakınlarında sırasıyla 1879 ve 1878 parsel numaralı arsaları satın almışlardır. Birinci başvuran, bu arsalar üzerinde bir düğün salonu açmıştır. İkinci başvuran ise kafeterya ve pansiyon işletmeye başlamıştır. 1995 yılında, Samandağ Belediyesi, Maliye Bakanlığı adına, Samandağ İlk Derece Mahkemesi'nden başvuruların arsalarının deniz kıyısında yer alıp almadığını belirlemesini talep etmiştir. Arsalar incelemiş ve kıyı şeridinde yer

aldığı sonucuna varmıştır. Samandağ İlk Derece Mahkemesi'ne, başvuranların sahip olduğu arsaların kıyı şeridinde yer almaları nedeniyle, başvuranların tapularının iptalini isteyen iki ayrı dava açmıştır.

Yargıtay, sırasıyla 3 Ekim 2000 ve 10 Temmuz 2001 tarihlerinde başvuranların yapmış olduğu itirazları reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuruların birleştirilmesine;
2. Başvuruların kabul edilebilir olduğuna;
3. 1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi'nin ihlal edildiğine;
4. Tespit edilen ihlalin başvuranların gördüğü manevi zarar için kendi başına yeterli adil tatmin oluşturduğuna;
5. (a) A.İ.H.S.'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmek üzere ve her türlü vergi ve kesintiden muaf tutularak Savunmacı Hükümet tarafından maddi tazminat olarak Refik Aslan'a 60.000 Euro (altmış bin Euro), Ali Fuat Özsoy'a 90.000 Euro (doksan bin Euro), yargılama masraf ve giderleri için ortaklaşa 5.000 Euro (beş bin Euro) ödenmesine;
- (b)Yukarıda belirtilen üç aylık sürenin sona erdiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan marjinal kredi kolaylığı oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
6. Başvuranların adil tatmin talebinin geri kalan kısmının reddine karar vermiştir.

17 Temmuz 2007 Karar Tarihli Tozkoparan ve Diğerleri – Türkiye Davası

19 Ağustos 2003 tarih ve 29128/03 no'lu davanın nedeni Yusuf Tozkoparan, Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön'ün A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön, Çorlu ili Marmara Ereğlisi ilçesi Sultanköy'de deniz kenarında 2219 nolu parsel olan taşınmazın ortaklarıdır. Söz konusu taşınmazın üzerinde her biri 200 m²'lik alana inşa edilmiş olan 10 adet villa ve 200 m²'lik boş bir alan bulunmaktadır. Yusuf Tozkoparan, 2218 no'lu parsel ve üzerine hiçbir inşa yapılmamış 2.148 m² lik alanın sahibidir. 27-28 Kasım 1996

tarihinde Hazine, Marmara Ereğlisi (Çorlu) Asliye Hukuk Mahkemesi önünde 2218 no'lu ve 2219 no'lu parsellerin tapusunun iptali istemiyle dava açmıştır.

30 Mart 2001 ve 16 Mayıs 2002 tarihlerinde alınan iki karar ile Yerel Mahkeme başvuranların bu iki parsel ile ilişkin tapularını bu parsellerin kıyı kenar çizgisi içinde yer aldığı gerekçesiyle iptal etmiştir. 12 Mayıs 2003 ve 25 Şubat 2004 tarihlerinde Yargıtay, karar düzeltme başvurularını reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. İhlal tespitinin, başvuranın maruz kaldığı manevi zarar için başlı başına yeterli adil tazmin oluşturduğuna;
4. a) AİHS'nin 44/2. maddesi uyarınca, kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden YTL'ye çevrilmek üzere miktara yansıtılacak her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön'e ortaklaşa olarak 210.000 Euro (iki yüz on bin Euro) maddi tazminat ve Yusuf Tozkoparan'a aynı başlık altında 80.000 Euro ödenmesine;
- b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Hükümet'in Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faizin uygulanmasına;
5. Adil tazmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

18 Mart 2008 Karar Tarihli Gümüsoğlu ve Diğerleri – Türkiye Davası

7 Kasım 2001 tarih ve 40/02, 41/02 ve 42/02 no'lu davanın nedeni Tevfik Gümüsoğlu, Hasan Süslü ve MÜNİP USLU'nun A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuranlar, değişik tarihlerde, Hatay sahili yakınlarında sırasıyla 1233, 1230 ve 1162 parsel numaralı arsaları satın almışlardır. Başvuranların her biri arsaları üzerinde ev yaptırmıştır. 1995 yılında, Maliye Bakanlığı Samandağ İlk Derece Mahkemesi'ne dava açmış ve kıyı şeridinde yer aldıkları gerekçesiyle başvuranların arsalarına ait tapuların iptalini talep etmiştir. Yargıtay'dan kararın düzeltilmesini

talep etmiştir. Yargıtay, 2 Mayıs 2001 ve 19 Nisan 2001 tarihlerinde başvuruların taleplerini reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuruların birleştirilmesine;
2. 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi uyarınca yapılan şikayetin kabul edilebilir, başvuruların kalan kısmının kabul edilemez olduğuna;
3. AİHS'nin 1 No.lu Protokolü'nün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
4. Tespit edilen ihlalin başvuranların gördüğü manevi zarar için kendi başına yeterli adil tatmin oluşturduğuna;
5. (a) A.İ.H.S.'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmek üzere ve her türlü vergi ve kesintiden muaf tutularak Savunmacı Hükümet tarafından,
 - (i) maddi tazminat olarak Tevfik Gümüsoğlu'na 29.000 Euro (yirmi dokuz bin Euro), Hasan Süslü'ye 28.000 Euro (yirmi sekiz bin Euro) ve Münip Uslu'ya 33.000 Euro (otuz üç bin Euro),
 - (ii) yargılama masraf ve giderleri için ortaklaşa 1.200 Euro (bin iki yüz Euro) ödenmesine;
- (b) Yukarıda belirtilen üç aylık sürenin sona erdiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan marjinal kredi kolaylığı oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
6. Başvuranların adil tatmin talebinin geri kalan kısmının reddine karar vermiştir.

3 Haziran 2008 Karar Tarihli Kutluk ve Diğerleri – Türkiye Davası

22 Kasım 2003 tarih ve 1318/04 nolu davanın nedeni Tülin Kutluk, Erdal Kutluk, Esin Kutluk, Emel Kutluk ve Emel Kutluk'un A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuranlar, Ezine yakınlarındaki Çamoba köyünde bulunan 339 parsel sayılı 6.100 m² alana sahip bir arsanın maliki olan İsmail Kutluk'un mirasçılarıdır. Bu parsel kıyı şeridinde bulunmaktadır. Ezine Kadastro Mahkemesi 30 Aralık 1996 tarihinde aldığı bir kararla kıyı şeridinde bulunduğu gerekçesiyle 339 sayılı parsel için tapu

senedini iptal etmiştir. Başvuranlar Yargıtay'a sundukları 4 Ağustos 1997 tarihli mütemmim layihalarında Ezine kadastro Mahkemesi tarafından verilen kararın mülkiyet haklarına yönelik ihlal teşkil ettiği iddiasında bulunmuşlardır. İhtilaf konusu parsel 10 Temmuz 2003 tarihinde Hazine adına tapuya tescil ettirilmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir ilan edilmesine ;
2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine ;
3. AİHS'nin 6/1 maddesi yönünden yapılan şikayetlerin ayrıca incelenmesine gerek olmadığına ;
4. İhlal tespitinin başvuranların uğradığı manevi zarar için başlı başına yeterli bir adil tatmin teşkil ettiğine ;
5. a) AİHS'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden YTL'ye çevrilmek üzere, miktara yansıtılabilecek her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından başvuranlara ortaklaşa 15.500 Euro (on beş bin beş yüz Euro) maddi tazminat ödenmesine ;
- b) sözkonusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
6. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

16 Aralık 2008 Karar Tarihli Terzioğlu ve Diğerleri – Türkiye Davası

23 Temmuz 2003 tarih ve 16858/05, 23953/05, 34841/05, 37166/05, 19638/06 ve 17654/07 nolu davanın nedeni Necdet Terzioğlu, Fatma Terzioğlu, Şencan Kanan, Sezai Kerçi, Ömer Tuncer, Mehmet Karadağ, İsmail Özcan ve Halil Özcan'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuranlar, çeşitli tarihlerde Çanakkale, Şarköy, İzmir, Mudanya ve Seferihisar gibi farklı şehirlerinde deniz kıyısındaki arsaları ve taşınmazları miras yoluyla edinmişler ya da satın almışlardır. Başvuranların bir kısmı, arsaları üzerine evler inşa etmiş ya da ticari işletmeler kurmuşlardır. Hazine, farklı tarihlerde, yetkili birinci derece mahkemelerinden, başvuranların mülklerinin, kıyı şeridinde yer alıp almadığını

karara bağlamalarını istemiştir. Mahkemelerce atanan bir grup bilirkişi, arsaları ve üzerlerinde bulunan binaları incelemiş ve kıyı şeridinde yer aldıklarına karar vermiştir. Hazine, bilirkişi raporlarında varılan sonucu müteakiben ilgili mahkemeler önünde davalar açmış ve kıyı şeridinde bulundukları gerekçesiyle başvuruların arsalarına ve mülklerine ilişkin tapularının iptalini talep etmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuruları birleştirmeye;
2. 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesi uyarınca olan şikayetin kabul edilebilir; geri kalan şikayetlerin kabul edilemez olduğuna;
3. Her davada 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
4. Başvuranların maruz kaldığı her türlü manevi zarar için ihlal tespitinin başlı başına yeterli tazminat teşkil ettiğine;
5. a) A.İ.H.S.'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, tabi olabilecek her türlü vergi ile birlikte Savunmacı Hükümet tarafından başvuranlara maddi tazminat olarak aşağıdaki miktarların ödenmesine;
 - i. 16858/05 numaralı başvuru, Necdet Terzioğlu ve Selma Fatma Terzioğlu'na, ortaklaşa, 4.000 Euro (dört bin Euro);
 - ii. 23953/05 numaralı başvuru, Şencan Kanan'a, 70.000 Euro (yetmiş bin Euro);
 - iii. 34841/05 numaralı başvuru, Sezai Kerçi'ye, 65.000 Euro (altmış beş bin Euro);
 - iv. 37166/05 numaralı başvuru, Ömer Tuncer'e, 70.000 Euro (yetmiş bin Euro);
 - v. 19638/06 numaralı başvuru, Mehmet Karadağ'a 65.000 Euro (altmış beş bin Euro);
 - vi. 17654/07 numaralı başvuru, İsmail Özcan ve Halil Özcan'a, ortaklaşa, 65.000 Euro (altmış beş bin Euro);
- b) Aynı üç aylık süre içinde, Savunmacı Hükümet tarafından başvuranlara yargılama masraf ve giderlerine karşılık, tabi olabilecek her türlü vergi ile birlikte, aşağıdaki miktarların ödenmesine;
 - i. 23953/05 numaralı başvuru, Şencan Kanan'a, 2.260 Euro (iki bin iki yüz altmış Euro),

- ii. 37166/05 numaralı başvuru, Ömer Tuncer'e, 1.000 Euro (bin Euro);
 - iii. 17654/07 numaralı başvuru, İsmail Özcan ve Halil Özcan'a, ortaklaşa, 1.000 Euro (bin Euro);
 - c) Bu miktarların ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmesine;
 - d) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem marjinal kredi kolaylıklarına uyguladığı faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;
6. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

13 Ocak 2009 Karar Tarihli Berber – Türkiye Davası

30 Nisan 2004 tarih ve 20606/04 nolu davanın nedeni Ali Berber'in A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

Başvuran Samandağ ilçesinde kıyı kenar şeridinde bulunan 1216 numaralı parselin 307 m²'sinin malikidir. Hazine 4 Temmuz 1995 tarihinde başvuranın tapusunun iptali istemiyle Samandağ Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır. Mahkeme 11 Haziran 2002 tarihli bir karar ile başvuranın tapusunun iptal edilerek tapu siciline Hazine adına kaydedilmesine karar vermiş, kararında bilirkişi incelemesi yapılan söz konusu taşınmazın kıyı kenar şeridinde bulunması dolayısıyla özel bir şahsın mülkiyetinde olamayacağını ifade etmiştir. Başvuran 11 Temmuz 2003 tarihinde karar düzeltme başvurusunda bulunmuş ve taşınmazından yoksun bırakıldığından şikayetçi olmuştur.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) A.İ.H.S.'nin 44 / 2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden YTL'ye çevrilmek ve her türlü vergiden muaf tutulmak üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvurana maddi tazminat olarak 50.300 (elli bin üç yüz) Euro ödenmesine;

b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapıldığı tarihe kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;

4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

3 Şubat 2009 Karar Tarihli Kalyoncu – Türkiye Davası

19 Eylül 2007 tarih ve 41220/07 nolu davanın nedeni Süleyman Kalyoncu, Ali Kalyoncu ve Mustafa Kalyoncu A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvuru.

Başvuranlar Rize'de deniz kıyısı yakınında 3,223 m²'lik bir arsa ve üzerinde 140 m²'lik bir kafeteryanın malikidir. 3 Ekim 2006 tarihinde Rize Asliye Hukuk Mahkemesi, özel mülkiyete tâbi olamayacak olan kıyı şeridinde bulunduğu gerekçesiyle arsanın 104,36 m²'lik bölümüne ait tapunun iptali ve kafeterya alanının 17,35 m²'lik bölümünün yıkılmasına karar vermiştir. 12 Mart 2007 tarihinde Yargıtay, birinci derece mahkemesi kararını onamıştır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
 2. A.İ.H.S.'ye ek 1 no'lu Protokolün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
 3. İhlal tespitinin başvuranlar tarafından uğranan manevi zararların telafisi için tek başına yeterli olduğuna;
 4. (a) Sorumlu devletin başvuranlara, AİHS'nin 44/2 maddesi uyarınca kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihinde geçerli olan kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere ortaklaşa:
 - (i) 10,000 Euro (on bin Euro) manevi tazminat;
 - (ii) 3.500 Euro (üç bin beş yüz Euro) yargılama masraf ve giderleri;
 - (iii) bu miktarlara uygulanabilecek her tür vergiyi ödemesine;
 - (b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten ödemenin yapılmasına kadar geçen süre için Avrupa Merkez Bankası'nın marjinal kredilere uyguladığı faiz oranına üç puan eklemek suretiyle elde edilecek oranın gecikme faizi olarak uygulanmasına;
5. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

14 Nisan 2009 Karar Tarihli Karakuş – Türkiye Davası

25 Nisan 2007 tarih ve 19467/07 nolu davanın nedeni Kazım Karakuş'un A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuran, Tekirdağ sahili yakınlarında üzerine yarı müstakil iki ev inşa ettirdiği yan yana iki adet sırasıyla 1640 parsel numaralı 157 m² arsa ile 1641 parsel numaralı 132 m² bir arsaya sahiptir. 20 Mayıs 2005'te Tekirdağ Asliye Hukuk Mahkemesi, iki ayrı karar vermiş ve söz konusu arsaların kıyı şeridinde bulunmaları nedeniyle özel mülkiyete tabi olamayacağı gerekçesiyle ilk arsanın 83,36 m² ikinci arsanın ise 71,02 m²'sini iptal etmiştir. Mahkeme, ayrıca, arsa üzerindeki binaların da yıkılması yönünde karara varmıştır. Yargıtay, sırasıyla 5 Mayıs 2006 ve 24 Mayıs 2006 tarihlerinde kararları onamıştır. Başvuranın karar düzeltme talepleri 13 Kasım 2006 tarihinde reddedilmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi uyarınca yapılan şikayetin kabul edilebilir, başvurunun geri kalan kısmının kabul edilemez olduğuna;
2. A.İ.H.S.'nin 1 No.lu Protokolü'nün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. Tespit edilen ihlalin başvuranın görmüş olduğu manevi zarar için tek başına yeterli adil tatmin oluşturduğuna;
4. (a) AİHS'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmek üzere ve her türlü vergi ve kesintiden muaf tutularak Savunmacı Hükümet tarafından başvurana maddi tazminat olarak 120.000 Euro (yüz yirmi bin Euro), yargılama masraf ve giderleri için 2.000 Euro (iki bin Euro) ödenmesine;
- (b) Yukarıda belirtilen üç aylık sürenin sona erdiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan marjinal kredi kolaylığı oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
5. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddedilmesine karar vermiştir.

4.3.3 Vakıflar Kanunu Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

08 Temmuz 2008 Karar Tarihli Fener Rum Patrikliği – Türkiye Davası

19 Nisan 2005 tarih ve 14340/05 nolu davanın nedeni Fener Rum Patrikliği'nin A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

Fener Rum Patrikliği'nin 6 Ocak 1902 tarihli satış sözleşmesi gereğince 246.650 Sterlin karşılığında bir taşınmaz satın almıştır. Bu taşınmaz 23.255 m² yüzölçümünde bir arsa olup Büyükkada'daki en yüksek tepenin zirvesinde bulunmaktadır. Bu arsa üzerinde, başlangıçta otel olarak hizmet vermesi için tasarlanmış beş katlı bir ana bina ile iki katlı müstemilat bulunmaktadır. Söz konusu tarihte taşınmazların durumunu düzenleyen Osmanlı Kanunu'na göre söz konusu taşınmazın başvurana devrine çıkarılan bir padişah fermanıyla (vakıf senedi) resmiyet kazanmış ve tahrir defterine kaydedilmiştir. 1903 yılında, bu mülkün kullanım hakkı Ortodoks azınlığının bir vakfı olan "Büyükkada Rum Erkek Yetimhanesi Vakfı"na verilmiştir. Ayrıca tapu sicilinde bu taşınmazdan 'Ahşap Rum yetimhanesi' olarak bahsedilmektedir. Başlangıçta İstanbul Yedikule'de bulunan bir binada hizmet veren yetimhane, binanın yıkılmasına yol açan bir depremin ardından faaliyetlerini durdurmak zorunda kalmıştır.

13 Haziran 1935 tarihinde 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte Yetimhane Vakfı'nın tüzel kişiliği resmen tanınmıştır. Yetimhane Vakfı söz konusu taşınmazı bu kanunun geçici 1. maddesi gereğince 1936 yılında verdiği beyannamede belirtmiştir. Bu beyanname uyarınca Vakıf 'Rum Erkek Yetimhanesini' idare etmektedir.

1964 yılında başta yangın riski olmak üzere güvenlik nedeniyle, Türk makamları Yetimhane'ye binaların tahliye edilmesi talimatı vermiştir. Başvuran, söz konusu taşınmaz malın sahipliğini ve idaresini aynı yıl geri aldığını iddia etmektedir. Başvuran, binaların bakım ve onarımı için mali destek bulmak amacıyla 1995 yılında Büyükkada Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi adlı özel bir Türk şirketiyle anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmada adı geçen şirketin 49 yıllığına binaların işletmeciliğini yapması öngörülmüştür. Ancak idari makamların itirazı nedeniyle bu anlaşma hiçbir zaman yürürlüğe girememiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü 22 Ocak 1997 tarihinde 2762 sayılı Kanun'un 1. maddesine atfen aldığı bir kararla o tarihe kadar mülhak vakıflar kategorisine giren

Yetimhane Vakfını mazbut vakıf olarak nitelendirmiştir. Aynı kararlar, hayri bir hizmeti kalmadığı gerekçesiyle Yetimhane Vakfı'nın yönetim kurulu azledilmiş ve vakfın idaresi Ankara'daki Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne geçmiştir. Yetimhane Vakfı söz konusu kararın iptali istemiyle 4 Nisan 1997 tarihinde İstanbul İdare Mahkemesi'ne başvurmuştur. 12 Mart 1998 tarihli bir kararla Mahkeme, söz konusu talebi reddetmiştir. 19 Şubat 2001 tarihinde, Danıştay, bu kararı bozmuştur. 3 Nisan 2002 tarihli bir kararla Mahkeme, Yetimhane'nin talebini reddetmiştir. Danıştay, 19 Kasım 2003 tarihinde kararı onamıştır. Dosyadan Yetimhane Vakfı tarafından yapılan karar düzeltme başvurusunun halen derdest olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
2. A.İ.H.S.'nin 6. maddesi ve 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesi ile birlikte AİHS'nin 14. maddesi kapsamında yapılan şikayetlerin ayrı olarak incelenmesine gerek olmadığına;
3. AİHS'nin 41. maddesinin uygulanması hususunun
 - a) saklı tutulmasına;
 - b) Hükümet ve başvuruların, AİHS'nin 44/2 maddesi uyarınca kararın kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde bu mesele hakkındaki görüşlerini yazıyla kendisine bildirmeye ve bilhassa aralarında varacakları her türlü uzlaşmadan kendisini haberdar etmeye davet edilmesine;
 - c) Sonraki sürecin saklı tutulmasına ve gerektiğinde daire başkanının izlenecek süreci belirlemeye yetkili kılınmasına karar vermiştir.

03 Mart 2009 Karar Tarihli Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakfı – Türkiye Davası

20 Kasım 2003, 19 Temmuz 2004, 3 Kasım 2004 tarih ve 37639/03, 37655/03, 26736/04 ve 42670/04 nolu davanın nedeni Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakfı'nın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Başvuran, Türk yasalarına uygun olarak kurulmuş, Çanakkale'de yerleşik bir vakıftır. Vakfın iç tüzüğü Lozan Antlaşması'nın dini azınlık vakıflarıyla ilgili hükümlerine uygundur. Vakıf, dava dilekçe no 37639/03, 177 ada 5 parsel nolu 3792,54 m², dava dilekçe no 37.655/03, 136 ada 5 parsel nolu 2.251,72 m² ve dava

dilekçe no 26736/04, 135 ada 13 parsel no 2.219,69 m² olan üç arazi ile şapel olarak kullanılan ve dava dilekçe no 42670/04, 541 ada 55 parsel nolu yüzölçümü 37,82 m² olan bir taşınmazı bağış ve miras yoluyla edindiklerini ileri sürmektedir. Bununla birlikte, çok uzun zamandır sahibi olmalarına rağmen söz konusu taşınmazlar tapu sicilinde adına kaydedilmemiştir.

Mayıs 1991’de bölgede gerçekleştirilen kadastro çalışmaları sonrasında ihtilaflı araziler parsellere bölünmüş ve bu parsellerin her birine yeni bir numara verilmiştir. Bununla birlikte, başvuran 2762 sayılı Vakıflar Yasası’nda öngörüldüğü şekilde süresi içinde vakfın mal varlığını beyan etmediği için tapu kayıt defterlerinde mülk sahiplerinin adlarının yazıldığı bölüm boş bırakılmıştır. Söz konusu mülklere ait kadastro tutanaklarında, her ne kadar bilirkişi ve tanıklar ilgili vakfın gerçekten bu taşınmazların sahibi olduğunu doğrulasa da, ihtilaflı taşınmazlarla ilgili başvuran adına kayıtlı hiçbir tapu senedinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Başvuran, otuz günlük yasal süre içerisinde itiraz etmediği için, kadastro planları yayınlanmış ve kesinleşmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğü, 27 Kasım 2000 tarihli yazısında başvurana, söz konusu taşınmazların tapu siciline kaydedilmesi için yetkili mahkemelerde dava açmasını tavsiye etmiştir. 2001 ve 2002 yıllarında başvuran, her bir taşınmazın ayrı ayrı tapu siciline kaydedilmesi talebiyle Bozcaada Kadastro Mahkemesi’nde dava açmıştır. Mahkeme, kendisine verilen yargılama görevi çerçevesinde zirai bilirkişi raporu isteyerek, yerel ve teknik bilirkişiler ile diğer tanıkları dinlemiştir. Mahkeme, kadastro planlarını ve söz konusu mülklere ait kadastro ve vergi kayıtlarını toplamıştır. Mahkeme, 8 Ekim 2001 (dava dilekçesi no 37639/03) ve 14 Ocak 2002 tarihlerinde verdiği kararlarla, başvuranın talebini haklı bulmuş ve 3402 sayı ve 3 Temmuz 1987 tarihli Kadastro Yasası’nın 14. maddesi uyarınca söz konusu mülklerin başvuran adına tapu siciline kaydedilmesine hükmetmiştir. Mahkeme ilk önce, tüzel kişiliği olan vakfın taşınmaz edinme yeteneğini haiz olduğunu tespit etmiştir. Daha sonra mahkeme, yerel bilirkişilerin de doğruladığı gibi, iddia edilen mülkiyet hakkının somut belgelere dayandığını ve ayrıca ilgili vakfın elinde söz konusu mülklere ait vergi ödeme makbuzları bulunduğunu gözlemlemiştir. Mahkeme, arazilerle ilgili olarak sunulan belgelere dayanarak, vakfın mülkiyet hakkını kullanarak arazileri üçüncü şahıslara kiraya verdiğini tespit etmiştir. Ayrıca, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından gönderilen belgelere göre, vakıf, 1964 yılından itibaren söz konusu mülkleri kendi mal varlığı

içerisinde beyan etmiştir. Aynı şekilde, 1971 yılında Arazi Dağıtım Komisyonu tarafından düzenlenen tutanak yine söz konusu iyeliği kanıtlamaktadır. Mahkeme, vakıfların aynı gerçek kişiler gibi kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinebileceğini bildirmiştir.

Başvuran, 8 Kasım 2007 tarihinde 30 Mayıs 2007 tarihli kararın düzeltilmesi için itiraz başvurusu yapmıştır. Bu yargılama halen Danıştay'da görülmektedir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuruların birleştirilmesine;
2. Başvuruların kabul edilebilir olduğuna ;
3. Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
4. A.İ.H.S.'nin 6. ve 9., maddesi ile 14. maddesiyle bağlantılı Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi hakkındaki şikayetlerin ayrıca incelenmesine gerek olmadığına;
5. a) AİHS'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde Savunmacı Hükümet tarafından ihtilaf konusu taşınmazların tapu sicilde başvuran adına tescil edilmesine;
- b) bu yönde bir tescilin yapılmaması durumunda, aynı üç aylık sürede, miktara yansıtılabilecek her türlü vergi ve masraflarla birlikte ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL'ye çevrilmek üzere, Savunmacı Hükümet tarafından başvurana 100.000 (yüz bin) Euro maddi tazminat ödenmesine;
- c) aynı üç aylık sürede, miktara yansıtılabilecek her türlü vergi ve masraflarla birlikte ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL'ye çevrilmek üzere, Savunmacı Hükümet tarafından yargılama masraf ve giderleri için başvurana 5.000 (beş bin) Euro ödenmesine;
- d) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapıldığı tarihe kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

4.3.4 İmar Kanunu Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

29 Kasım 2007 Karar Tarihli Akyüz – Türkiye Davası

22 Mayıs 2002 tarih ve 35837/02 nolu davanın nedeni Naciye Akyüz'ün A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

Başvuran, 23 Ocak 1975 tarihinde, Ankara'nın Çankaya ilçesinde yer alan bir arsanın (98 no.lu pafta) bir bölümünü satın almıştır. 21 Ocak 1981 tarihinde, imar şuyulandırması sırasında, başvurana ait arsanın 173.92 m²'lik bir kısmı, 1962 yılından beri Savunma Bakanlığı tarafından kullanılmakta olan bir başka arsaya eklenmiştir. Bu arsaya 5965/1 numarası verilmiş ve arsa başvuran adına kaydedilmiştir. Bu arazinin Savunma Bakanlığı tarafından kullanılması nedeniyle, başvuran arazinin kamulaştırılması için Bakanlığa birçok dilekçe yazmıştır. Bakanlık, 6 Eylül 1989 tarihinde, ileriki yıllarda arazisinin kamulaştırılacağı yönünde başvurunu bilgilendirmiştir.

Savunma Bakanlığı, 10 Kasım 1999 tarihinde, 2942 sayılı Kanun'un 38. maddesine dayanarak, 5965/1 no.lu arsadan başvuranın kaydının silinmesi ve bu arsanın Hazine'ye aktarılması için Ankara Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuştur. Buna cevaben, başvuran *de facto* kamulaştırmanın tazmini için aynı mahkemeye başvurmuştur. Belirsiz bir tarihte dava dosyaları birleştirilmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuranın mal ve mülk dokunulmazlığı hakkına ilişkin şikayetin kabul edilebilir, başvurunun kalan kısmının kabul edilemez olduğuna;
2. A.İ.H.S.'nin 1 No.lu Protokolü'nün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. Bir ihlalin saptanmasının başvuranın gördüğü manevi zarar için başlı başına yeterli adil tazmin oluşturduğuna;
4. (a) A.İ.H.S.'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmek üzere ve her türlü vergi ve kesintiden muaf tutularak Savunmacı Hükümet tarafından başvurana maddi tazminat olarak 145.000 Euro (yüz kırk beş bin Euro) ödenmesine;

(b)Yukarıda belirtilen üç aylık sürenin sona erdiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan marjinal kredi kolaylığı oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;

4. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddedilmesine karar vermiştir.

22 Eylül 2009 Karar Tarihli Göksel Tütün Ticaret ve Sanayi A.Ş. – Türkiye Davası

1 Eylül 2003 tarih ve 32600/03 nolu davanın nedeni Göksel Tütün Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

28 Kasım 1989 tarihinde, İzmir'in Bornova ilçesinde yer alan, üzerinde beş katlı bir tütün deposu bulunan ve 10.450 m² yüzölçümüne sahip olan bir arazi, tapu siciline 317 parsel numarasıyla başvuran adına kaydedilmiştir. Bornova Belediye Meclisi, 26 Ocak 1993 tarih ve 53 sayılı kararında 7 Nolu adada yer alan 314 ve 5534 parsel numaralı arsalarda bir aplikasyon çalışması yapılmasının gerekli olduğuna hükmetmiştir. Başvurana ait 317 Nolu parsel bu çalışmaya dahil edilmemiştir. Bununla birlikte, 25 Mayıs 1995 tarihinde ilk kararını iptal eden Bornova Belediye Meclisi 823 sayılı yeni bir karar almıştır.

Bu karardan sonra 3 Ağustos 1995 tarihinde belediye, özellikle İmar Kanunu'nun 18. maddesine dayanarak imar planında değişiklik yapmış ve yeni düzenleme sınırları içinde parselizasyon planı kabul etmiştir. Başvurana ait arsanın 3.224 m² bir bölümü (yani toplam yüzölçümün % 30,9'u) belediye tarafından düzenleme ortaklık payı olarak alınmış buralarda bir yeşil alan, bir park ve bir çocuk bahçesi oluşturulmasına imkân sağlanmıştır. Başvuran, 7 Eylül 1995 tarihinde bu karara belediye nezdinde itiraz etmiştir. 24 Ekim 1995 tarihinde, belediye meclisi bu itirazı reddetmiş ve önceki kararını onamıştır. 27 Kasım 1995 tarihinde başvuran, İzmir İdare Mahkemesi önünde 25 Mayıs 1995 tarihli belediye encümeni kararın ve ekindeki parselizasyon planının iptali istemiyle dava açmıştır.

Başvuran dava gerekçesinde, öncelikle yeni parselizasyonun bir şahsın özel çıkarı için gerçekleştirildiğini ileri sürmüştü ve ikinci olarak da, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi anlamında arsasının değerinde herhangi bir artış olmadığını savunmuştur. Danıştay, 19 Şubat 2003 tarihinde bu itirazı da reddetmiştir. Bu karar başvurana 31 Mart 2003 tarihinde tebliğ edilmiştir.

A.İ.H.M. oyçokluğu ile;

1. başvurunun A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesi kapsamında yapılan şikayete ilişkin kısmının kabul edilebilir geri kalan kısmının kabul edilemez olduğuna;
2. Oybirliğiyle, A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;
3. Oybirliğiyle,
 - a) AİHS'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere, her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından başvurana 4.000 Euro (dört bin Euro) manevi tazminat ve 1.000 Euro (bin Euro) yargılama masraf ve gideri ödenmesine;
 - b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
4. Oybirliğiyle adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

4.3.5 Kamulaştırmasız El Atma Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

03 Temmuz 2007 Karar Tarihli Ari ve Diğerleri – Türkiye Davası

9 Ekim 2000 tarih ve 65508/01 nolu davanın nedeni Şeyhmus Ari, Abdullah Düzce, Ömer Düzce, Mehmet Ari, Ahmet Ari, Mehmet Aydemir Bülbül, Feyzi Bülbül, Çerkez Bülbül, Ahmet Bülbül, Abdülhalim Bülbül, Yusuf Düzce, Mehmet Düzce, Nevaf Düzce, Farhan Ari, Sali Ari, Süleyman Ari, Bedir Ari ve Emlohan Ari, Dehle Ari, Müzeyyen Ari, Hediye Ari, Sultan Ari, Methiye Ari, Fatma Düzce, Züheyra Yıldırım, Yıldız Düzce, Naile Düzce, Arifa Düzce, Aynur Düzce, Hanımı Ari ve Bürüce Ari'nin A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Hazine Müsteşarlığı 21 Haziran 1982 tarihinde, başvuranlara (ya da anne babalarına) ait 1 no'lu parselden 95 no'lu parsel kadar olan parsellere ilişkin tapu senetlerinin iptali ve ihtiyati tedbir talebiyle birlikte tapu sicil kayıtlarına Hazine adına tescil edilmesi için Mardin Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuştur. Asliye Hukuk Mahkemesi 22 Haziran 1982 tarihinde ihtiyati tedbir talebini kabul etmiştir. Savunma Bakanlığı 15 Nisan 1999 tarihinde 95 no'lu parselin tapu sicil kaydında Hazine Müsteşarlığı adına tescil edilmesi talebiyle Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuştur. Başvuranlar (ya da anne babaları), 29 Nisan 1999 tarihinde 95 no'lu parselin 1973 tarihli tapu senedinin bir kopyasını Asliye Hukuk Mahkemesi'ne

sunmuşlardır. Bu senette, arsanın 1946 yılından bu yana başvuranların (ya da anne babaları) mülkiyetinde olduğu ve arsanın niteliğinin “mayınlı arsa” olduğu belirtilmektedir. Asliye Hukuk Mahkemesi 29 Eylül 1999 tarihli bir kararla, başvuranların tapu senetlerini iptal etme ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 38. maddesi uyarınca Hazine adına tescil edilmesi kararı almıştır.

A.İ.H.M. oyçokluğu ile;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.’nin 13. maddesine ilişkin şikayeti ayrıca incelemeye gerek olmadığına;
- 4.a) A.İ.H.S.’nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, döviz kuru üzerinden YTL’ye çevrilmek üzere Savunmacı Hükümet tarafından başvuranlara (ya da hak sahiplerine) ortaklaşa,
 - i. maddi tazminat için 240.000 (iki yüz kırk bin) Euro;
 - ii. masraf ve harcamalar için 4.000 (dört bin) Euro;
 - iii. miktara yansıtılabilecek her türlü vergiden muaf tutularak ödenmesine,
- b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası’nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda faiz uygulanmasına;
5. Adil tazmine ilişkin diğer taleplerin reddine karar vermiştir.

4 Kasım 2008 Karar Tarihli Özcan – Türkiye Davası

15 Mart 2004 tarih ve 11189/04 nolu davanın nedeni Gani Özcan’ın A.İ.H.S.’nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

8 Kasım 1967 tarihinde başvuran, Ankara ili Çankaya ilçesinde bulunan birçok taşınmaz almıştır. Söz konusu taşınmazlardan bazıları halihazırda Cumhurbaşkanlığı Köşkü etrafında oluşturulan ve güvenlik bariyerleri ile çevrelenmiş olan güvenlik bölgesi içinde bulunmaktadır.

11 Kasım 1999 tarihinde kamulaştırmalara ilişkin 2942 sayılı yasanın 38. maddesine dayanarak, Milli Savunma Bakanlığı (idare), Ankara Asliye Hukuk Mahkemesi’nde başvuran hakkında tapu iptal davası açmıştır. İdare, söz konusu taşınmazlar

üzerindeki parsellerden birinin tapu kaydının idare adına tescil edilmesini talep etmiştir. Söz konusu hisse, 5965 ada 1 no'lu parseli teşkil etmekteydi.

23 Ekim 2000 tarihinde, bu sefer de başvuran aynı mahkemeye başvurmuş ve *de facto* kamulaştırma nedeniyle tazminat talebinde bulunmuştur. Dava dilekçesinde, başvuran, diğer parsellere ve hisselerle ilişkin dava açma hakkını saklı tutmuş ve sembolik olarak ihtilaflı taşınmazın bir metre karesinin değerini talep etmiştir. 16 Eylül 2003 tarihinde, Yargıtay, mesnetten yoksun olduğu gerekçesiyle, başvuranın talebini reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. İhlal tespitinin kendisinin başvuranın maruz kaldığı manevi zarar için yeterli adil tatmin oluşturduğuna;
4. a) A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden YTL'ye çevrilmek üzere, her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından başvurana 300.000 Euro (üç yüz bin Euro) maddi tazminat ödenmesine;
- b) sözkonusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
5. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

Kadastro ve Tapu Mevzuatı Kapsamında A.İ.H.M. Kararları

10 Ocak 2006 Karar Tarihli Tosun – Türkiye Davası

22 Temmuz 2002 tarih ve 33379/02 nolu davanın nedeni Ezel Tosun'u A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

1973 yılında, yetkililer, Mudanya'da bir kadastro planı yapmışlar ve yerel planları düzenlemişlerdir. Bu değişikliğin ardından, başvurana ait 25 arsa, 23 diğer kişi adına tapulanmıştır. Haziran 1973'te, başvuran, bu karara itiraz etmiş ve bu kararın iptali için Tapulama Komisyonu'na başvurmuştur. Ancak, 26 Mayıs 1974 tarihinde, Komisyon başvuranın talebini reddetmiştir. 6, 20 Haziran 1974 tarihinde, başvuran,

23 davalı aleyhine Mudanya Tapulama Mahkemesi'nde dava açmıştır. İhtilaf konusu olan arsanın değişiklik yapılmadan önce kendisine ait olduğunu iddia etmiş ve Tapu Sicili'ndeki kayıtların düzeltilmesini talep etmiştir. İşlemler halen Mudanya Kadastro Mahkemesi'nde devam etmektedir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1.Başvurunun kalan kısmının kabulüne;

2.A.İ.H.S.'nin 6/ 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3.1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamında başka bir hususun ortaya çıkmadığına;

4.(a)sorumlu Devlet'in başvurana A.İ.H.S.'nin 44/ 2. maddesi uyarınca kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, 8.545 Euro (sekiz bin beş yüz kırk beş Euro) manevi tazminat, mahkeme masrafları için 1.000 Euro (bin Euro) ve uygulanabilecek her türlü vergiyi ödeme gününde geçerli olan kur üzerinden Yeni Türk Lirası olarak ödemesine;

(b) yukarıda anılan üç aylık sürenin aşılmasından ödeme gününe kadar geçen süre için Avrupa Merkez Bankası'nın kısa vadeli kredilere uyguladığı faiz oranına üç puan eklemek suretiyle elde edilecek oranın gecikme faizi olarak uygulanmasına;

5. Başvuranın adil tazmin talebinin kalan kısmının reddine karar vermiştir.

2 Haziran 2009 Karar Tarihli Arıkan ve Diğerleri – Türkiye Davası

7 Ağustos 2002 tarih ve 43033/02 nolu davanın nedeni Ali İhsan Arıkan, Abdülkadir Arıkan, Rifai Arıkan ve Aslıhan Yıldız'ın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

8 Kasım 1965 tarihinde, başvuranların annesi olan Emine Arıkan, 100 hektarlık tarım arazisinin üçüncü şahıslar adına yapılan tescilinin iptali ve mağduru olduğu hileli satış nedeniyle arazinin kendi adına yeniden tescil edilmesi istemiyle Nusaybin Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır.

1967–1968 yıllarında yapılan kadastro çalışması sırasında ihtilaf konusu taşınmazın davalılar adına tescil edilmesinin ardından dava 15 Mayıs 1968 tarihinde Nusaybin Kadastro Mahkemesi'ne (dosya no: 1968/3) havale edilmiştir. Annelerinin ölümünün ardından başvuranlar, 6 Mart 1972 tarihinde müdahil tarafı oluşturmuşlardır. 21 Haziran 1974 tarihinde, söz konusu dava aynı konudaki diğer davalarla

birleştirilmiştir. Halihazırda, dava halen Nusaybin Kadastro Mahkemesi'nde derdesttir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun yargılama süresinin uzunluğu kapsamında yapılan şikayete ilişkin kısmının kabul edilebilir geri kalan kısmının kabul edilemez olduğuna,
2. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;
3. a) AİHS'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilmek üzere, her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından başvuranların her birine 25.000 Euro manevi tazminat ödenmesine;
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
4. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

20 Ekim 2009 Karar Tarihli Kalgı – Türkiye Davası

28 Eylül 2005 tarih ve 37252/05 nolu davanın nedeni Seydo Kalgı'nın A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurdur.

1964 yılında yapılan kadastro ölçümünde Siverek ilçesindeki bazı araziler, başvuran ve diğer kişiler adına kaydedilmiştir. 1971 yılında aynı ilçeden bir kişi, kendi hissesini başvurana bağışlamıştır.

28 Ağustos 1972'de ilçeden iki kişi (O.T. ve H.Y.), kadastro kayıtlarına itiraz ederek M.E. aleyhinde dava açmış ve 1950'den önceki kayıtlara göre söz konusu arazinin yasal sahipleri olduklarını iddia etmişlerdir. Belirsiz tarihlerde, yargılama sürecinde, başvuranın da dahil olduğu birçok ilçe sakininin, üç davacı, yedi davalı ve iki müdahil üçüncü tarafla devam eden yargılamaya taraf oldukları anlaşılmaktadır. Hem davalılar hem de davacılar söz konusu arazinin tapusuna sahip olduklarını iddia etmişlerdir. Dava halen Yargıtay önünde devam etmektedir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edilmiş olduğuna;

3. A.İ.H.S.'ye ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi bağlamındaki şikayeti ayrıca incelemenin gerekli olmadığına karar vermiştir.

20 Ekim 2009 Karar Tarihli Ergül ve Diğerleri – Türkiye Davası

2 Nisan 2002 tarih ve 22492/02 nolu davanın nedeni Sultan Ergül, Rabia Emre, Fatma Ertabaklar, Ali Ergül ve Alim Ergül'ün A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

1937 yılında, sözkonusu arazinin bulunduğu bölgede ilk kadastro planı çizilmiştir. Bu arazi, belirtilen tarihten itibaren çeşitli anlaşmazlıkların, birçok davanın ve daha sonra değişikliğe uğrayan birçok kadastro planının konusu olmuştur.

1959 tarihinde, asıl mülk sahipleri resmi olarak tapu siciline arazinin ortak sahipleri sıfatıyla kaydedilmiştir. 14 Şubat 1980 tarihinde, kadastro müdürlüğü söz konusu arazi için Hazine dahil üçüncü şahıslar adına seksen sekiz parsel paylaştırılmış mülkiyet belgeleri düzenlemiştir. Başvuranlara göre, arazinin kayıt ve parselleme işlemleri yapılırken ne 1937 yılında asıl mülk sahiplerinin lehine düzenlenen kadastro planı ve ne de 1945, 1950 ve 1954 yıllarında tapularını doğrulayan kesin mahkeme kararları dikkate alınmıştır.

26 Kasım 1985 tarihinde, Bay İzzet Ergül ve Bayan Daday, seksen sekiz kullanıcı aleyhine İzmir Asliye Mahkemesi önünde men-i müdahale ve tespiti itiraz davası açmıştır. Dosyadaki bilgilere göre, bu karar alınırken dava 1997/366 dosya numarasıyla Menderes (İzmir) Kadastro Mahkemesi önünde görülmeye devam etmekteydi.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Hukuki yargılama sürecinin uzunluğunun aşırı olduğuna (6/1 maddesi) ve buna karşı etkili bir başvuru yolunun bulunmadığına (6/1 maddesiyle bağlantılı olarak 13. madde) dair şikayetlerin kabul edilebilir, bunun dışında kalanların kabul edilemez olduğuna;

2. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;

3. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesiyle bağlantılı olarak 13. maddesinin ihlal edildiğine;

4. a) A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere, her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından;

(i) Başvuran Daday’a 15.600 (on beş bin altı yüz) Euro ve başvuranlar Rabia Emre. Ali Ergül ve Alim Ergül’e ortaklaşa 15.600 (on beş bin altı yüz) Euro manevi tazminat ödenmesine;

(ii) yargılama masraf ve giderleri için başvuranlara ortaklaşa 500 (beş yüz) Euro ödenmesine;

b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası’nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;

5. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

20 Ekim 2009 Karar Tarihli Çetinkaya ve Diğerleri – Türkiye Davası

22 Temmuz 2002 tarih ve 31504/02 nolu davanın nedeni Selahattin Çetinkaya, Mehmet Çetinkaya, Mahfuz Yalçı, Abdülkerim Yalçı, Mustafa Yalçı, Abdurrahman Yalçı ve Melike Yalçı’nın A.İ.H.S.’nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Devlet Hazinesi, 10 Ekim 1952 tarihinde Karabera köyündeki arazilerin birçok parseliyle ilgili olarak Bismil Kadastro Mahkemesi önünde itiraz davası açmıştır.

3 Kasım 1957 tarihinde mahkeme, 1952 tarihli kadastro planını iptal etmiştir. Yargıtay, 10 Mart 1958 tarihinde bu kararı bozmuş ve davayı ilk derece mahkemesine geri göndermiştir.

22 Ocak 1968 tarihinde mahkeme, ihtilaflı parsellerden bir bölümünün tapu siciline S.Ö. adına kaydedilmesine karar vermiştir. 1952 yılından bugüne kadar yüzlerce duruşma yöneten mahkeme, bu dönem zarfında, dosyayı oluşturmuş, çeşitli mercilerden bilgi ve belgeler talep etmiş, tarafların özellikle söz konusu yerlerin bilirkşi tarafından incelenmesi talebini yerine getirmiş, tarafların ihtilaflı araziye üçüncü şahısların müdahil olmasını engellemeye yönelik taleplerini incelemiş ve tanıkları dinlemiştir.

Başvuranlar, yargılama süresinin, özellikle, AİHS’nin 6. maddesinin 1. paragrafında öngörülen makul süre ilkesini ihlal ettiğini ileri sürmektedir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. A.İ.H.S.’nin 6/1 ve 13. maddesi hakkındaki şikayetlerin kabul edilebilir, bunun dışında kalanların kabul edilemez olduğuna;

2. A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine;
3. A.İ.H.S.'nin 13. maddesinin ihlal edildiğine;
4. A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere, her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından başvurulara ortaklaşa 20.000 (yirmi bin) Euro manevi tazminat ödenmesine;
- b) sözkonusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
5. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

27 Ekim 2009 Karar Tarihli Efendioğlu – Türkiye Davası

7 Ekim 2003 tarih ve 3869/04 nolu davanın nedeni Şükrü Efendioğlu'nun A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvuru.

Başvuran, 6 Nisan 1989 tarihinde İstanbul'da bulunan 5784 parsel sayılı arsayı satın almıştır. Arsa daha sonra 13320, 13321, 13322, 13323 ve 13324 parsel numaraları ile beşe bölünmüştür. 1993 yılında Ümraniye Belediyesi'nin tapu kaydına şerh koydurması üzerine, başvuran, 13324 parsel numaralı taşınmazın altından su isale hattı geçtiğini öğrenmiştir.

12 Nisan 2000 tarihinde, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi, başvurana ait taşınmazın tapu kaydının iptali ve kendi adına tescili için Üsküdar Asliye Hukuk Mahkemesi'ne dava açmıştır. İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi, taşınmazın altına su isale hattı döşenmesi nedeniyle söz konusu taşınmaza 1970 yılından beri fiilen el konulduğunu, dolayısıyla 2942 No.lu Kanun'un 38. maddesi uyarınca taşınmazın kendi adına tescil edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Yargıtay, 10 Aralık 2002 tarihinde ilk derece mahkemesinin kararını onamıştır. Başvuranın karar düzeltme talebi 17 Mart 2003 tarihinde reddedilmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;

3. A.İ.H.S.'nin 6. maddesi uyarınca yapılan şikayetin ayrıca incelenmesine gerek olmadığına;

4. (a)A.İ.H.S.'nin 44. maddesinin 2. paragrafı gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmek üzere ve her türlü vergi ve kesintiden muaf tutularak Savunmacı Hükümet tarafından başvuranın varislerine maddi tazminat olarak ortaklaşa 350.000 Euro (üç yüz elli bin Euro), yargılama masraf ve giderleri için ortaklaşa 560 Euro (beş yüz altmış Euro) ödenmesine;

(b)Yukarıda belirtilen üç aylık sürenin sona erdiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan marjinal kredi kolaylığı oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;

5. Adil tatmine ilişkin diğer taleplerin reddedilmesine karar vermiştir.

23 Mart 2010 Karar Tarihli Merter ve Diğerleri – Türkiye Davası

16 Kasım 2002 tarih ve 2249/03 nolu davanın nedeni Mehmet Rauf Merter, Ahmet Attila Merter, Nesip Mustafa Merter ve Mehmet Berke Merter ve Karen Ingrid Merter'in A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

16 Mayıs 1951 tarihinde, komşu parsel maliki İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, başvuruların murisi Ahmet Muhtar Merter hakkında, taşınmazının gerçek miktarının tapu kayıtlarındaki miktarından fazla olduğu gerekçesiyle dava açmıştır. Ayrıca, kendisinininkiyle komşu arazi arasındaki sınır belirgin olmadığından, başvuruların murisinin, taşınmazının kullanımına müdahale ettiğini iddia etmiştir (men-i müdahale davası). Bu nedenle mahkemeden bu anlaşmazlığın çözülmesini, taşınmazlar arasındaki sınırı belirlemesini ve tapu kayıtlarının doğru biçimde düzeltilmesini talep etmiştir.

Hükümet, ulusal davalar (tazminat davaları ve yeniden görülen davalar) halen derdest halde olduğundan, başvuruların A.İ.H.S.'nin 35/1 maddesi çerçevesinde tüm iç hukuk yollarını tüketmediğini belirtmiştir.

Başvuranlar bu başvurunun konusunun, kendilerini mülkiyetlerinin çekişmesiz kullanım haklarından mahrum eden Kadastro Komisyonu ile Bakırköy Kadastro Mahkemesi'nin verdiği kararlar olduğunu ileri sürmüşlerdir. Buna göre, açtıkları

tazminat davaları ile dosyanın yeniden açılması için açılan davalar, Yargıtay'ın 31 Mayıs 2002 tarihli kararı ile sona eren davadan farklıdır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvuran Mehmet Rauf Merter'in davanın uzun sürmesine ilişkin şikayetin kabul edilebilir, başvurunun geri kalan kısmının kabul edilmez olduğuna;
2. Davanın haddinden uzun sürmesi sonucunda A.İ.H.S.'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir.

2 Aralık 2008 Karar Tarihli Ardıçoğlu – Türkiye Davası

28 Haziran 2004 tarih ve 23249/04 nolu davanın nedeni Pervin Ardıçoğlu, Ahmet Ardıçoğlu ve Mehmet Artuk Ardıçoğlu'nun A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

27 Eylül 1952'de, Burhaniye Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından alınan karar ile Balıkesir ilinin Burhaniye ilçesinde yer alan ve toplam yüzölçümü 460 m² olan bir arazi, Süreyya Caner adına, 4 numaralı parsel olarak tapuya kaydedilmiştir.

Burhaniye Sulh Mahkemesi, 28 Kasım 1964 tarihinde alınan karar ile arazinin yüzölçümünü 500 m² olarak belirlemiştir. Bu arazi üzerine bir ev inşa edilmiştir. 14 Haziran 1976'da, Sabahattin Ardıçoğlu ilgili araziye satın almış ve kendi adına tapuya kayıt ettirmiştir. 2 Mart 1978'de yapılan kadaströ çalışması sonucu söz konusu taşınmaz tapuya 488 m² özel arazi üzerine inşa edilmiş olan iki ayrı ev olarak kaydedilmiştir.

28 Kasım 1978 tarihinde, herhangi bir itirazın dile getirilmemiş olmasından dolayı, tapu kayıtlarında yapılan değişiklik kesinleşmiştir. 27 Mayıs 2000 tarihinde, Devlet Hazinesi, Burhaniye Asliye Hukuk Mahkemesi'nde tapu kaydının iptali ve evlerin yıkılması için bir dava açmıştır. Tapu kadaströ teknisyeni ve bir mimar tarafından düzenlenen, 4 Mart 2002 tarihli diğer bir bilirkişi raporunda, daha ayrıntılı olarak, 4nolu parselin 422,27 m²'sinin deniz kıyı şeridinin alanına dahil olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, raporda arazinin ve iki evin değerinin 10.380.000.000 TL ve 12.000.000.000 TL, yani raporun düzenlendiği tarihte, aşağı yukarı 8.680 Euro ve 10.034 Euro'ya tekabül ettiği belirtilmiştir. Mahkeme, 6 Haziran 2002 tarihinde, kıyı şeridine dahil olan arazinin özel hukuk kişisi tarafından iktisap edilemeyeceği gerekçesiyle, söz konusu 422,27 m²'nin 4nolu parselden çıkarılmasına ve tapu kayıtlarının buna uygun

olarak düzeltilmesine karar vermiştir. 15 Aralık 2005 tarihinde, Devlet Hazinesi, kararı uygulamış ve evler yıkılmıştır.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. A.İ.H.S.'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi hakkındaki şikayetin kabul edilebilir, bunun dışında kalan şikayetlerin kabul edilemez olduğuna;
2. A.İ.H.S.'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. İhlal tespitinin kendisinin başvuruların uğradığı manevi zararı gidermesi bakımından başlı başına bir adil tatmini oluşturduğuna;
4. A.İ.H.S.'nin 44/2 maddesi gereğince kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, miktara yansıtılabilecek her türlü vergiden muaf tutularak ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden ulusal para birimine çevrilerek, Savunmacı Devlet tarafından başvurulara ortaklaşa 18.714 Euro maddi tazminat ödenmesine;
- b) söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar Hükümet tarafından, Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına;
5. Adil tatmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

17 Temmuz 2007 Karar Tarihli Erbey – Türkiye Davası

19 Ağustos 2003 tarih ve 29128/03 nolu davanın nedeni Yusuf Tozkoparan, Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön'ün A.İ.H.S.'nin 34. Maddesi uyarınca yaptığı başvurudur.

Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön, Çorlu ili Marmara Ereğlisi ilçesi Sultanköy'de deniz kenarında 2219 parsel numaralı bir taşınmazın ortaklarıdır. Söz konusu taşınmazın üzerinde her biri 200 m²'lik alana inşa edilmiş olan 10 adet villa ve 200 m²'lik boş bir alan bulunmaktadır. Yusuf Tozkoparan, 2218 no'lu parsel ve üzerine hiçbir inşa yapılmamış 2148 m²'lik alanın sahibidir.

27 Kasım 1996 tarihinde Hazine, Marmara Ereğlisi (Çorlu) Asliye Hukuk Mahkemesi önünde 2218 no'lu parselin tapusunun iptali istemiyle dava açmıştır. Ertesi gün 2219 no'lu parsel için de Hazine aynı davayı açmıştır.

30 Mart 2001 ve 16 Mayıs 2002 tarihlerinde alınan iki karar ile Yerel Mahkeme başvuruların bu iki parsele ilişkin tapularını bu parsellerin kıyı kenar çizgisi içinde

yer aldığı gerekçesiyle iptal etmiştir. 12 Mayıs 2003 ve 25 Şubat 2004 tarihlerinde Yargıtay, karar düzeltme başvurularını reddetmiştir.

A.İ.H.M. oybirliğiyle;

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna;
2. 1 No’lu Ek Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiğine;
3. İhlal tespitinin, başvuranın maruz kaldığı manevi zarar için başlı başına yeterli adil tazmin oluşturduğuna;
4. a) A.İ.H.S.’nin 44/2. maddesi uyarınca, kararın kesinleştiği tarihten itibaren üç ay içinde, ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden YTL’ye çevrilmek üzere miktara yansıtılacak her türlü vergiden muaf tutularak Savunmacı Devlet tarafından Fehmi Ön, Nazmiye Binicioğlu ve Resmiye Ön’e ortaklaşa olarak 210.000 Euro (iki yüz on bin Euro) maddi tazminat ve Yusuf Tozkoparan’a aynı başlık altında 80.000 Euro ödenmesine;
- b) Söz konusu sürenin bittiği tarihten itibaren ödemenin yapılmasına kadar, Hükümet’in Avrupa Merkez Bankası’nın o dönem için geçerli olan faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faizin uygulanmasına;
5. Adil tazmine ilişkin diğer tüm taleplerin reddine karar vermiştir.

Çizelge 4.1 : Tapu Kaynaklı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları (2005 – 2010)

TAPU KAYNAKLI AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ KARARLARI (2005 - 2010)																	
Başvuru No	Başvuru Tarihi	Karar Tarihi	Dava Tarafları	Davanın İlgili Olduğu Kanun							Başvuru Kabul Edilmiş	Başvuru Reddedilmiş	Karar Türkiye Lehine	Karar Türkiye Aleyhine	Karar Tarafların Anlaşması Yönünde	Türkiye Tarafından Ödenen Tazminat Miktarları	
				Orman	Tapu	Vakıflar	Kıyı	Kadastro	İmar	Kamulaştırma						Maddi Tazminat	Manevi Tazminat
42082/02	08.11.2002	08.12.2009	Öztok-Türkiye	x							x			x		175,000 €	
43033/02	07.08.2002	02.06.2009	Ankan-Türkiye					x			x			x			25,000 €
65508/01	09.10.2000	03.04.2007	Ari ve Diğerleri - Türkiye							x	x			x		244,000 €	
41902/04	08.09.2004	13.10.2009	Bakırcı ve Diğerleri - Türkiye	x							x (kısmen)	x (kısmen)		x			4,750 €
41220/07	19.09.2007	03.02.2009	Kalyoncu - Türkiye				x				x			x		13,500 €	
37639/03 37655/03 26736/04 42670/04	20.11.2003 19.07.2004 03.11.2004	03.03.2009	Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakfı - Türkiye			x					x			x		105,000 €	
37451/97	30.05.1997	11.10.2005	N.A. Ve Diğerleri - Türkiye				x				x				x		
37252/05	28.09.2005	20.10.2009	Kalgı - Türkiye					x			x			x			
36192/03	13.10.2003	10.03.2009	Şatır - Türkiye	x							x				x		
35973/02 5317/02	06.08.2002 19.10.2001	30.01.2007	Aslan ve Özsoy - Türkiye				x				x			x		155,000 €	
35837/02	22.05.2002	29.11.2007	Akyüz - Türkiye						x		x (kısmen)	x (kısmen)		x		145,000 €	
35802/02	12.09.2002	23.03.2010	S.S. Göller Bölgesi Konut Yap. Koop. - Türkiye	x							x (kısmen)	x (kısmen)			x		
33742/05	31.08.2005	19.01.2010	Apaydın - Türkiye	x							x			x		2,300 €	2,000 €
33675/04	11.08.2004	19.01.2010	Ocak - Türkiye	x							x				x		
33379/02	22.07.2002	10.01.2006	Tosun - Türkiye					x			x			x		1,000 €	8,545 €
32697/02	16.07.2002	20.10.2009	Bozak - Türkiye	x							x				x		
32600/03	01.09.2003	22.09.2009	Göksel Tütün Tic. Ve San. A.Ş. - Türkiye						x		x (kısmen)	x (kısmen)		x		1,000 €	4,000 €
31504/02	22.07.2002	20.10.2009	Çetinkaya Ve Diğerleri - Türkiye					x			x (kısmen)	x (kısmen)		x			20,000 €
29188/02	23.05.2002	10.03.2009	Erbey - Türkiye		x						x				x		
29128/03	19.08.2003	17.07.2007	Tozkoparan ve Diğerleri - Türkiye				x				x			x		290,000 €	
23249/04	30.07.2003	02.12.2008	Ardıçoğlu - Türkiye		x						x (kısmen)	x (kısmen)		x		18,714 €	
22492/02	02.02.2002	20.10.2009	Ergül ve Diğerleri - Türkiye					x			x (kısmen)	x (kısmen)		x		500 €	31,200 €
21516/04	04.05.2004	26.01.2010	Pak - Türkiye	x							x			x		10,000 €	
20868/04	05.05.2004	24.11.2010	Kök ve Diğerleri - Türkiye	x							x			x		180,000 €	
20606/04	30.04.2004	13.01.2009	Berber - Türkiye				x				x			x		50,300 €	
16858/05 23953/05 34841/05 37166/05 19638/06 17654/07	23.07.2003	16.12.2008	Terzioğlu ve Diğerleri - Türkiye				x				x (kısmen)	x (kısmen)		x		343,260 €	
19467/07	25.04.2007	14.04.2009	Karakuş - Türkiye				x				x (kısmen)	x (kısmen)		x		122,000 €	
18257/04	05.05.2004	10.03.2009	Rimer ve Diğerleri - Türkiye	x							x				x		
14340/05	19.04.2005	08.07.2008	Fener Rum Patrikliği - Türkiye			x					x			x			
11192/05	28.03.2005	13.04.2010	Çağlar - Türkiye	x							x				x		
11189/04	15.03.2004	04.11.2008	Özcan - Türkiye							x	x			x		300,000 €	
10250/02	07.12.2001	22.09.2009	Taş - Türkiye	x							x			x		30,000 €	
9580/03	15.01.2003	26.01.2010	Gümrükçüler ve Diğerleri - Türkiye	x							x				x		
3869/04	07.10.2003	27.10.2009	Efendioğlu - Türkiye		x					x	x			x		350,560 €	
2249/03	16.11.2002	23.03.2010	Merter ve Diğerleri - Türkiye		x						x (kısmen)	x (kısmen)		x			
2150/05	29.11.2004	23.03.2010	Baba - Türkiye	x							x (kısmen)	x (kısmen)			x		
1318/04	22.11.2003	03.06.2008	Kutluk ve Diğerleri - Türkiye				x				x			x		15,500 €	
343/04	13.10.2003	02.06.2009	Hacısalıhoğlu - Türkiye	x							x (kısmen)	x (kısmen)		x		2,050 €	2,000 €
40/02 41/02 42/02	07.11.2001	18.03.2008	Gümüsoğlu ve Diğerleri - Türkiye				x				x (kısmen)	x (kısmen)				91,200 €	
															Toplam Tazminat Bedeli	2,645,884 €	97,495 €

4.4 Bölüm Sonucu

Türkiye’deki tapu sistemi tapu sigortasının uygulama alanlarını anlamak büyük önem taşımaktadır. Sistem incelenirken taşınmazlardaki mülkiyet kavramına ve bu kavramın tarihsel gelişimi Eski Türkler’deki taprak iyeliğinden Cumhuriyet dönemi toprak iyeliği de dahil olmak üzere uzunca bir süreç ele alınmıştır. Bunun sebebi günümüzdeki mülkiyet kavramının temellerinin Eski Türkler’e kadar uzanıyor olmasıdır.

Tapu sicili, taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumunu göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında temel ilkeler ve temel bileşenler incelenmiştir. Tapu sicilinin ilkeleri kapsamında, tescil, sebebe bağlılık, belirlilik, tapuya güven, zaman yönünden öncelik, aleniyet, ayni açıklık, sınırlı sayı ve devletin sorumluluğu olarak belirlenmektedir. Tapu sicilinin bileşenleri olarak da Ana Siciller ve Yardımcı siciller olarak iki kısma ayrılmaktadır.

Taşınmazlara yönelik ayni haklar kapsamında mülkiyet hakkı ve bu hak kapsamında bütünüleyici parça, doğal ürünler, eklenti başlıkları tanımlanmıştır. Taşınmazlara yönelik sınırlı ayni haklar irtifak hakları ve rehin haklarıdır. İntifa hakkı; oturma (sükna) hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, geçit irtifakı sınırlı ayni haklar olarak tanımlanırken, rehin hakkı ise ipotek, irat senedi, ipotekli borç senedi kavramları ile tanımlanmaktadır.

Tapu sigortasının uygulanabilirliği üzerine yapılan çalışmada tapu sigortasını gerekli kılacak taşınmazlara yönelik kanunlarda bazı hukuki eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Bu eksiklikler farklı kanunlar kapsamına girmektedir. Tapu sicili mevzuatı, kadastro mevzuatı, orman mevzuatı, kıyı hukuk mevzuatı, imar mevzuatı, vakıf mevzuatı, mera yaylak kışlak mevzuatı, medeni hukuk ve borçlar hukuku kapsamında mülkiyete bağlı sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Söz konusu hukuki sorunların Türkiye’de mahkemelerce bir sonuca ulaşmaması veya ulaşsa bile kişilerin kayıplarının tam anlamıyla telafi edilemesi ile karşı karşıya kalılabilmektedir. Taşınmazlara yönelik açılan davaların çok uzun seneler sürmesi, Türk adalet sistemindeki yargı yükü ve bürokrasinden kaynaklandığı düşünülebilir . Türkiye’de hukuk yollarını tüketen kişiler taşınmalarına yönelik mülkiyet hakkı kayıplarının telafisi için bir üst mahkeme niteliğinde olan Avrupa İnsan Hakları

Mahkemesine başvurmaktadırlar. Yapılan araştırmalar sonucunda 2005 ile 2010 yılları arasında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin mülkiyet hakkı davaları kapsamında verdiği 41 adet karar dava konuları ile ortaya konuşmaktadır.

Burada açıkça görölmektedir ki, Türkiye, aleyhine açılan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi davalarında kendini savunmak ve haklı çıkartmak konusunda başarı gösterememiştir. Mülkiyet hakkını konu alan bu davalarda ölkemiz şahıslara karşı yüklü tazminatlar ödemek zorunda olduğu görölmektedir.

5. TAPU SİGORTASININ UYGULAMADAKİ KULLANIMI

Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliği üzerine yapılan incelemede öncelikli olarak ülkemizdeki sigorta şirketleri incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda Türkiye’de sigorta şirketlerinin tapu sigortası ürününe ilgi göstermedikleri bilgisine ulaşılmıştır. Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği ile yapılan görüşmede kendilerine üye olan şirketler kapsamında tapu sigortası yapan ve bu kapsamda bir sigorta ürünü ortaya koyan şirket bulunmadığı belirtilmiştir. Bunun sonucunda çeşitli taşınmaz yayınları ve internet kaynaklarının incelenmesi ile, Türkiye’de tapu sigortası uygulaması yapan bir tek şirketin var olduğu ortaya çıkmıştır. First Amerikan Corporation grubuna bağlı olan First Title şirketi Türkiye’de hizmet verdiği tespit edilmiştir.

Tapu sigortasının uygulanabilirliği açısından araştırmalar yapıldığında taşınmaz projesi kapsamında tapu sigortasının ilk ve tek uygulaması olarak AB Invest şirketinin Çekmeköy’de inşaa ettirmiş olduğu White Side Apartments konut projesidir. Tapu sigortasının uygulamada kullanımını anlamak için, proje yatırımcısı, projenin inşaa edildiği çevre ve tapu sigortasının projeye olumlu ve olumsuz etkileri araştırılmıştır.

5.1 Tapu Sigorta Şirketi’nin Analizi

First Title, kuruluşu 1889 yılına uzanan ve bir FORTUNE 500® şirketi olan The First American Corporation (NYSE: FAF) iştirakidir. First Title Plc.’nin beşi İngiltere’de üzere, Almanya, Polonya, Macaristan ve Türkiye’de toplam 9 ofis ve 600’ün üzerinde çalışanı bulunmaktadır. Avukatların, mortgage sağlayıcıların ve emlak ofislerinin konut alıcısı müşterilerine daha etkin ve gelişmiş hizmet vermelerini sağlayan ürünler sunmaktadır.

First American Corporation dünyanın en büyük ve en tecrübeli tapu sigortası şirketlerindendir. Ayrıca Amerika Birleşik Devletleri’nin en büyük iş verileri sağlayıcısı niteliğindedir. First American grup şirketleri, bazıları pazarlarında lider olan; Tapu Sigortası ve Hizmetleri, Özel Sigortalar, Mortgage Bilgi Hizmetleri,

Taşınmaz Bilgi Hizmetleri ve Risk Denetimi ve Ticari Çözümler olmak üzere beş ana iş kolunda faaliyet göstermekte olduğu görülmektedir.

First Title, First American grubunun İngiltere ve birçok Avrupa ülkesinde faaliyet gösteren tapu sigortası ürünleri sağlayıcısıdır. FSA denetimine tabi olan şirket, müşterilerine; yasal mülkiyet sorunları, çevresel riskler, kredi riskleri ve taşınmaza ilişkin vergisel risklere karşı geniş kapsamlı sigorta poliçeleri sunmaktadır.

- **Konut Sahipleri Poliçesi**

Müşterinin satın alacağı/satacağı taşınmaz üzerinde geçmişten kaynaklanan olası/oluşabilecek herhangi bir kusur ve/veya tapu kayıtlarındaki mülkiyetin belirtildiğinden farklı olması sebebi ile karşılaşılabileceği kayıplara karşı kapsam ve istisnalar dahilinde korumaktadır. Mevcut risk ve sorunlara karşı güvence sağlayabileceği gibi bilinmeyen yani geçmişte oluşmuş ancak tapu kayıtlarına sirayet etmemiş, ya da geçmişte oluşmuş ancak mahkeme sürecine intikal etmemiş risklere karşı da sigortalıya güvence sağlamaktadır. Mevcut riskler taşınmaz alıcısının satın almasına taşınmaz satıcısının da satışına engel teşkil edebilmektedir. Tapu sigortası sayesinde bu riskler bertaraf edilebilir ve işlem hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilebilir.

Taşınmaz alıcısı tapu sigortası ile mevcut yasal güvenceleri yanında sigorta şirketinin teminat güvencesini de elde etmektedir. Herhangi bir tehdit durumunda, tapu sigortası konut sahibinin yasal masraflarını karşılama güvencesi vermektedir. Bu sayede konut sahibi sadece mülkiyeti kaybetme riskine karşı değil, oluşabilecek yasal masraflara karşı da sigortalanmış olmaktadır.

- **Ticari Taşınmaz Poliçeleri**

Taşınmaz yatırımcısının satın alacağı, satacağı taşınmaz üzerinde geçmişten kaynaklanan olası veya oluşabilecek herhangi bir kusur veya tapu kayıtlarındaki mülkiyetin belirtildiğinden farklı olması sebebi ile karşılaşılabileceği kayıplara karşı kapsam ve istisnalar dahilinde kormaktadır.

Konut Sahipleri Poliçelerinden temel farkı taşınmazın nevi ve mülk sahibinin genellikle ticari şirketler olmasıdır. Yine mevcut, bilinen ve bilinmeyen risklere karşı güvence sağlamaktadır. Ticari taşınmaz devirleri genellikle şirket avukatları, şirket ortakları, şirket yöneticileri ve vekaleten atanan taraflar tarafından yapılmaktadır.

Dolayısı ile sorumluluk kurumlar adına kişilerdedir ve sorumluluğu kişi olarak üstlenmek yerine bir sigorta şirketine devretmeyi tercih etmektedirler.

Konut projelerinde, taşınmaz geliştiricileri arsa satın alınması ya da kat karşılığı imzalanması aşamasında poliçeyi kullanarak yatırımlarını güvence altına alabilmektedir. Böylelikle de poliçelerin konut alıcılarına devri ile nihai olarak müşterilerine tapu sigortası güvencesi temin etmiş olmaktadır.

Alışveriş merkezi, lojistik ve sanayi tesisleri yatırımcıları da bilinen ya da bilinmeyen mülkiyet risklerine karşı sigorta poliçesi edinebilmektedir. Özellikle büyük şehirlerde yaşanan arsa arzı sorunları, yatırımcıları mülkiyete ilişkin sorunlarda çok dikkatli davranmaya itmektedir. Yatırımcılar, kendi başlarına karar vermek yerine sigorta şirketi ile birlikte hareket ederek, hem opsiyonlarını arttırabilmekte, hem de yatırımlarını güvence altına alabilmektedir. Arsa yatırımları karlı olmakla birlikte riskli yatırımlar kapsamında yer almaktadır. Tapu sigortası arsa yatırımcılarını poliçe kapsamındaki risklere karşı koruma altına almaktadır.

- **Banka Poliçeleri**

Bankaları; kullandıkları krediler karşılığı tesis ettikleri ipoteklerin; mülkiyete ilişkin taşınmaz üzerinde geçmişten kaynaklanan olası veya oluşabilecek bir kusur, tapu kayıtlarındaki mülkiyetin farklı olması sebebiyle ya da ipotek işlemleri kusurları sebebi ile geçersiz ya da haczedilemez olması risklerine karşı kapsam ve istisnalar dahilinde korumaktadır. Ayrıca bankaları, ipoteği tescil edememeleri, ipotekte öncelikli sıraya çıkamamaları ve imar iskan problemleri sebebi ile karşılaşılabilecekleri kayıplara karşı da koruma sağlamaktadır.

Bu ürünlerin mülk sahipleri poliçelerinden temel farkı bankaların teminat olarak aldıkları taşınmazların sigorta edilmesidir dolayısı ile sigortalanan mülk sahibi değil, mülk sahibine kredi veren bankanın kendisidir. Bankalar için oluşturulmuş poliçe çeşitleri diğerlerinden farklıdır.

Genel kapsamlı mülkiyet/ipotek garanti sigortası; mülkiyete ilişkin herhangi bir kusur ya da mülkiyeti temelinden etkileyen bir hukuki durum sebebi ile teminatta meydana gelebilecek değer kayıpları ya da ipoteğin geçersiz ya da icra edilemez olmasına karşı koruyuculuk sağlayan poliçedir.

İmar ve iskân poliçesi; banka kredilerinin güvencesi olan taşınmaz malların imar ve inşaat ruhsatları problemleri sebebi ile teminatta oluşabilecek kayıplara karşı yapılan poliçedir.

Meydana gelebilecek değer kayıpları poliçesi; transfer kredileri ve refinansman kredilerinde karşılaşılabilecek karşı banka riski ve birinci derece ipotek tesis edilememesine karşı koruyucu poliçedir.

Gap sigortası bankaların krediyi serbest bırakma ve ipoteği tesis etmesi arasındaki zamanda oluşabilecek riskleri teminat altına alan, bankalara ipotek güvencesi temin eden poliçe niteliğindedir.

5.2 Konut Projesinin Analizi

Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliği üzerine yapılan araştırma sonucunda bu sigorta şeklinin bir konut projesinde uygulanmış olduğu ortaya çıkmıştır. Bu proje konut projeleri kapsamında ele alındığında ilk proje olma özelliğini taşımaktadır. Proje yerinde incelenmiş ve yetkilileri ile görüşülmüştür. Bu görüşmeler sonucunda bazı verilere ulaşılmıştır. Projenin büyüklüğü ve şirket politikası gereği bazı belgeler şirket tarafından gizli tutularak tarafımıza sunulmuştur. Yapılan görüşme ve edinilen belgeler ışığında tapu sigortası ve konut projesindeki uygulaması irdelenmiştir.

White Side Apartments Projesi,bir Türk firması olan AB Invest ile Kuzey Avrupalı taşınmaz fonu LAREF ortaklığında, TAGO Mimarlık ofisinin çizimleri ile İstanbul Çekmeköy’de, 13 dönüm arazi üzerine inşa edilmiş olan bir konut projesidir.

Taşınmaz geliştirme ve yatırım alanında faaliyet gösteren AB Invest Mayıs 2005’den bu yana taşınmaz geliştirme alanında faaliyet göstermektedir.

Türkiye’deki piyasasında kısa süre içinde kendine yer edinmiş olan AB Invest, 60.000.000 \$ yatırım değeri olan White Side Apartments projesini Kuzey Avrupa’nın önde gelen yatırım fonlarından biri olan LAREF ile kurduğu ortak girişimle hayata geçirmiştir.

AB Invest aracılık, danışmanlık ve taşınmaz geliştirme hizmetleri olarak üçe ayrılmaktadır. Aracılık Hizmetleri, Kullanıcı Temsilciliği, Mal Sahibi Temsilciliği ve Satış ve Geri Kiralama (Sell&Lease Back) Yatırım Modeli hizmetlerinden oluşmaktadır. Danışmanlık Hizmetleri Taşınmaz Portföy Yönetimi ve yabancı

yatırımcıların Türkiye'de yapacakları taşınmaz yatırımlarında danışmanlık hizmetleridir. Taşınmaz Geliştirme Hizmetleri ise; Arazi Geliştirme, Kullanım İhtiyacına Özgü Proje Geliştirme, Fizibilite ve Yatırım Analizi, Proje Finansmanı, Proje Yönetimi ve Müteahhitlik Hizmetlerinden oluşmaktadır. Şirket Keops A/S Denmark, Multi-Turk Mall (Morgan Stanley Company), Aquila Real-Estate Fund (İzlanda), Metro Cash & Carry Group Germany ve Tesco-Kipa gibi yabancı taşınmaz yatırım ve geliştirme şirketlerine bir yerel ortak olarak danışmanlık ve arsa geliştirme hizmetleri vermektedir. LAREF, İzlanda'nın ikinci en büyük finansal kuruluşu olan Landsbanki ile merkezi İzlanda'da bulunan ve 1,7 milyar € değerinde varlık yöneten Askar Capital' in ortaklığında kurulmuş bir taşınmaz yatırım fonudur. Verdiği hizmetler arasında, global taşınmaz yatırımları yönetimi olan Askar Capital, LAREF taşınmaz yatırım fonu aracılığıyla farklı ülkelerde taşınmaz projelerinin finansmanına katkı sağlamaktadır.

Tatsuya Yamamoto/TAGO Mimarlık 1995 yılında kurulmuş mimarlık tasarım şirkettir. Türk ortağı Mimar Gökhan Aktan Altuğ olan TAGO Mimarlık şirketinin İstanbul olmak üzere Tokyo, Kiev, Almaata, Bükreş, Moskova'da ofisleri bulunmaktadır. Türkiye'de hem konut projeleri hem de büyük yatırım projeleri çizen ofis, özellikle İstanbul'da toplu konut projeleri üzerine yoğunlaşmıştır.

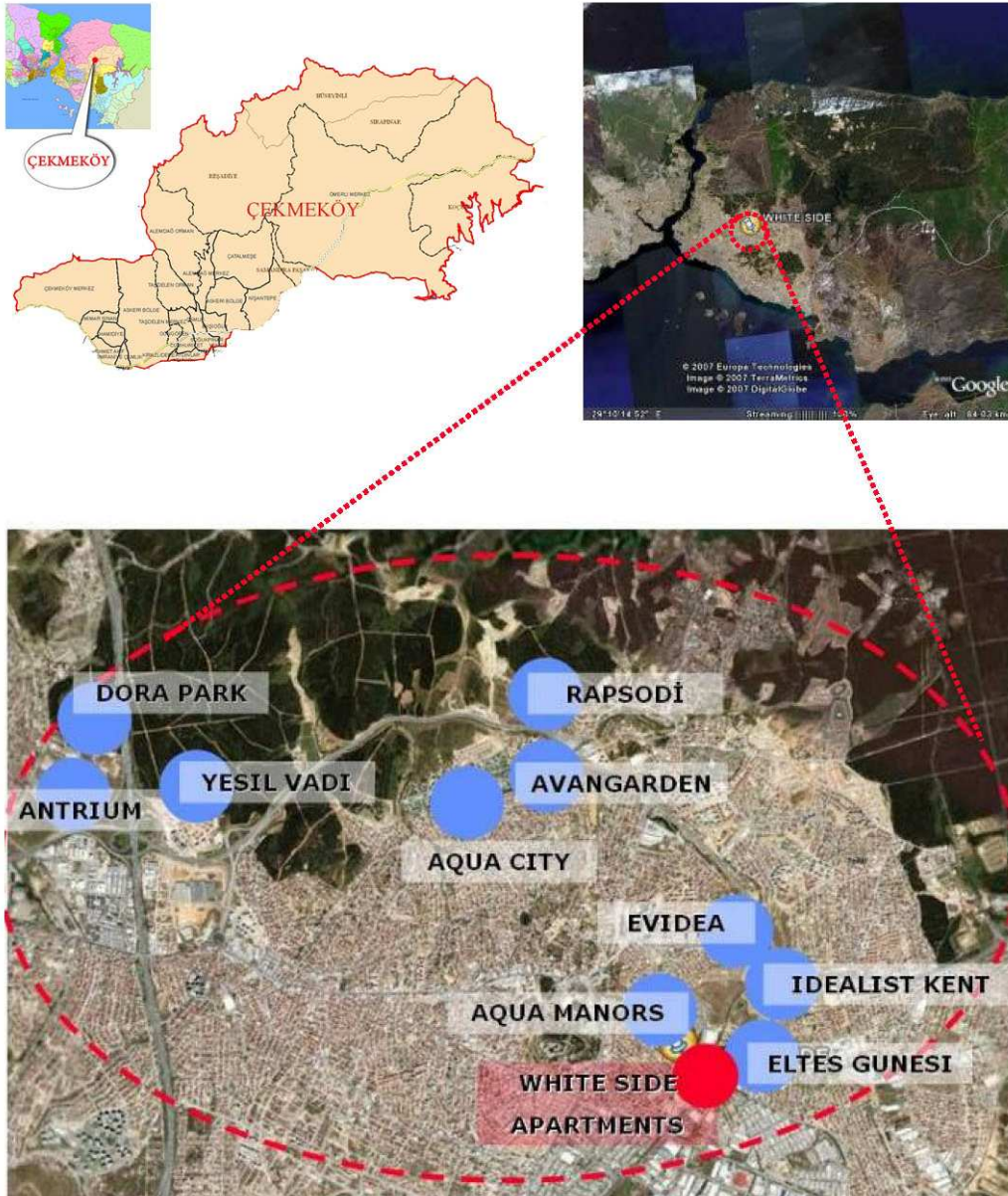
White Side Apartments adındaki proje Fiba Sigorta Şirketi ve First Amerikan şirketi tarafından tapu sigortası poliçesi düzenlenerek sigortalanmıştır.

Fiba Sigorta, Finans Sigorta adıyla 6 Mayıs 2002 tarihinde sigorta sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. 2006 yılı içerisinde Fiba Grubu iştiraklerinden Finansbank'ın hisselerinin NBG Grubu'na satılması nedeniyle 1.11.2007 tarihinden itibaren kurucusu olan Fiba Holding'in adını alarak, "Fiba Sigorta A.Ş." adı ile faaliyetlerine devam etmektedir. Fiba Sigorta A.Ş. her ne kadar yangın, doğal afet, finansal kayıp, hayat sigortası gibi genel ürünler kapsamında sigortalama işlemlerini gerçekleştiriyor olsa da White Side Apartments Projesi'nde tapu sigortasını uygulama alanına dahil etmiştir. Tapu sigortası uygulaması yapabilmek için First Amerikan şirketi ile proje kapsamında ortaklık kurarak poliçe hizmeti sağlamıştır. Fiba Sigorta şirketinin bu ortaklığı proje bazında olup tapu sigortası ürününü şirket kapsamına almamıştır. First Amerikan şirketi reasürans hizmeti sunmuş ve Fiba Sigorta'da poliçeleri hazırlamıştır.

White Side Apartments Projesi

White Side Apartments Projesi İstanbul'un yeni gelişmekte olan ilçelerinden Çekmeköy'de yer almaktadır.

Çekmeköy, İstanbul İli sınırları içerisinde Anadolu Yakası'nda, doğusunda Beykoz, batısında Sancaktepe, güneyinde Şile, kuzeybatısında Ümraniye, güneybatısında Ömerli Baraj Gölü ve Pendik ilçeleriyle komşudur.



Şekil 5.1 : Proje Konumu

Ümraniye ilçesine bağlıyken 2009 yılında ilçe olan Çekmeköy, 1999 Marmara depreminden sonra cazibesi artan ve gerek doğası, gerekse ekonomik yapısı ve yeni

yapılaşma alanları ile ön plana çıkan yerleşim bölgelerinden biri niteliğindedir. Çekmeköy son yıllarda özellikle düzenli gelişmesi ve planlı yapılaşmasıyla yatırımcıların da dikkatini çekmektedir.

İlçe sınırları içerisinde Eltes Güneşi, İdealist Kent, Aqua Manors, Evidea, Aqua City 2010 gibi dikkat çeken konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede yaklaşık daire satış fiyatları metrekare başına ortalama 1500 – 3500 TL arasında değişiklik göstermektedir.

ABINVEST - LAREF ortaklığında Aralık 2007’de inşaatına, Ocak 2008’de satışına başlanılmış olan White Side Apartments projesi devam etmektedir. White Side Projesi inşaat için gerekli finansmanı yabancı ortak olan LAREF tarafından sağlanan fon tarafından karşılandığı bilgisine ulaşılmıştır. Bu da piyasada satışa odaklı inşaatını devam ettiren birçok projeye kıyasla daire satışlarının büyük bölümünün inşaat bitiminden sonra gerçekleştirmeyi hedeflerlediklerini göstermektedir. Halihazırda inşaat tamamlanmış ve Kasım 2010 itibarı ile daire teslimlerine başlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Ocak 2008 de satışına başlanan projede kapsamında halihazırda % 35’lik daire satışının gerçekleşmiş olduğu öğrenilmiştir. White Side Apartments Projesi için yerinde yapılan araştırmalarda her ne kadar daireler bitmiş olsa da peyzaj ve çevre düzenlemesi çalışmalarının devam ettiği tespit edilmiştir.

Bölgenin orman arazisi ve su havzası niteliğindeki yerlere yakınlığı itibarı ile ortaya bir mülkiyet problemi riski çıkmaktadır. AB Invest şirketi yetkilisi ile yapılan görüşmede; gelişmekte olan taşınmaz piyasasında ve mortgage sisteminde tapu sigortasının yerinin büyük olması gerektiği ve kendilerinin tapu sigortasının varlığının bu tarz risk taşıyan bölgeler başta olmak üzere yaygınlaşması gerektiğine inandıkları belirtilmiştir. Bu sebeple proje arsanın tapusunu almadan evvel sigorta şirketi ile görüşmeler yaptıklarını ve tapu sigortası poliçesi hazırlatarak kendilerini ve satış sonrası yatırımcıları geçmişe yönelik oluşabilecek mülkiyet problemlerine karşı korumak altına aldıklarını ifade etmektedirler.

Projede daire çeşitleri 1 + 1 ve 2 + 1 dairelerde yoğunluk göstermektedir. Buradan anlaşılabacağı gibi satışta hedeflenen kitlenin;

- 25-35 yaş aralığındaki kişiler
- Çok uzun süreli çalışma saatlerine sahip kişiler
- Yüksek okul öğrenimi görmüş kişiler

- Üniversiteden yeni mezun olmuş ve çalışma hayatına yeni atılmış bayanlar,
- Tek yaşıyan veya eşinden boşanmış kişiler
- Yeni evli ve çocuk sahibi olmamış çiftler
- Daire dekorasyonu ile çok fazla zaman harcamak istemeyen, basit ve pratik mekanda oturmayı tercih eden kişiler
- Taşınmaz yatırım amaçlı alan kişiler olduğu firmadan alından dokumanlarda ortaya konmuştur.

Her ne kadar 3 + 1 ve 4 + 1 daireler proje kapsamında yer alsada küçük ölçekli dairelerin sayısının nisbeten oranı bize projenin daha genç kitle tarafından tercih edilir olduğunu göstermektedir.

White Side Apartment projesi yaklaşık 13 dönümlük arazi üzerinde yer almaktadır. Proje kapsamında 242 adet 19 tipte daire ve bir adet sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam inşaat alanı 37.231 m² ve satılabilir inşaat alanı ise 26.000 m² olarak belirtilmiştir.

Çizelge 5.1 : Konut Projesi Daire Tipleri

Daire Kodu	Daire Tipi	Dairenin Yer Aldığı Blok	Brüt Daire Alanı (m ²)	Net Daire Alanı (m ²)	Daire Satış Fiyatı (TL)
AB101	1 + 1	A - B1- B2	75.61	59.00	171.000 TL'den başlıyor
C101	1 + 1	C	78.23	64.50	
C102	1 + 1	C	68.83	55.00	
C103	1 + 1	C	72.68	60.00	
D101	1 + 1	D	92.05	73.81	
EF101	1 + 1	E -F	79.62	65.55	
EF102	1 + 1	E -F	87.10	73.81	
AB201	2+ 1	A - B1- B2	123.19	106.50	301.000 TL'den başlıyor
C201	2+ 1	C	136.19	122.00	
C202	2+ 1	C	126.00	112.16	
C203	2+ 1	C	107.50	93.74	
C204	2+ 1	C	122.25	108.50	
AB301	3+ 1	A - B1- B2	156.00	129.00	418.000 TL'den başlıyor
C301	3+ 1	C	168.75	149.95	
D301	3+ 1	D	149.47	130.80	
AB401	4+ 1 (LOFT)	A - B1- B2	246.38	213.00	826,000 TL
D401	4+ 1 (LOFT)	D	286.47	240.20	
EF401	4+ 1 (LOFT)	E -F	295.13	248.16	

Proje Boyutları

- Arsa Alanı : 13.323 m²
- Toplam İnşaat Alanı : 37.231 m²
- Satılabilir Alan : 26.000 m²

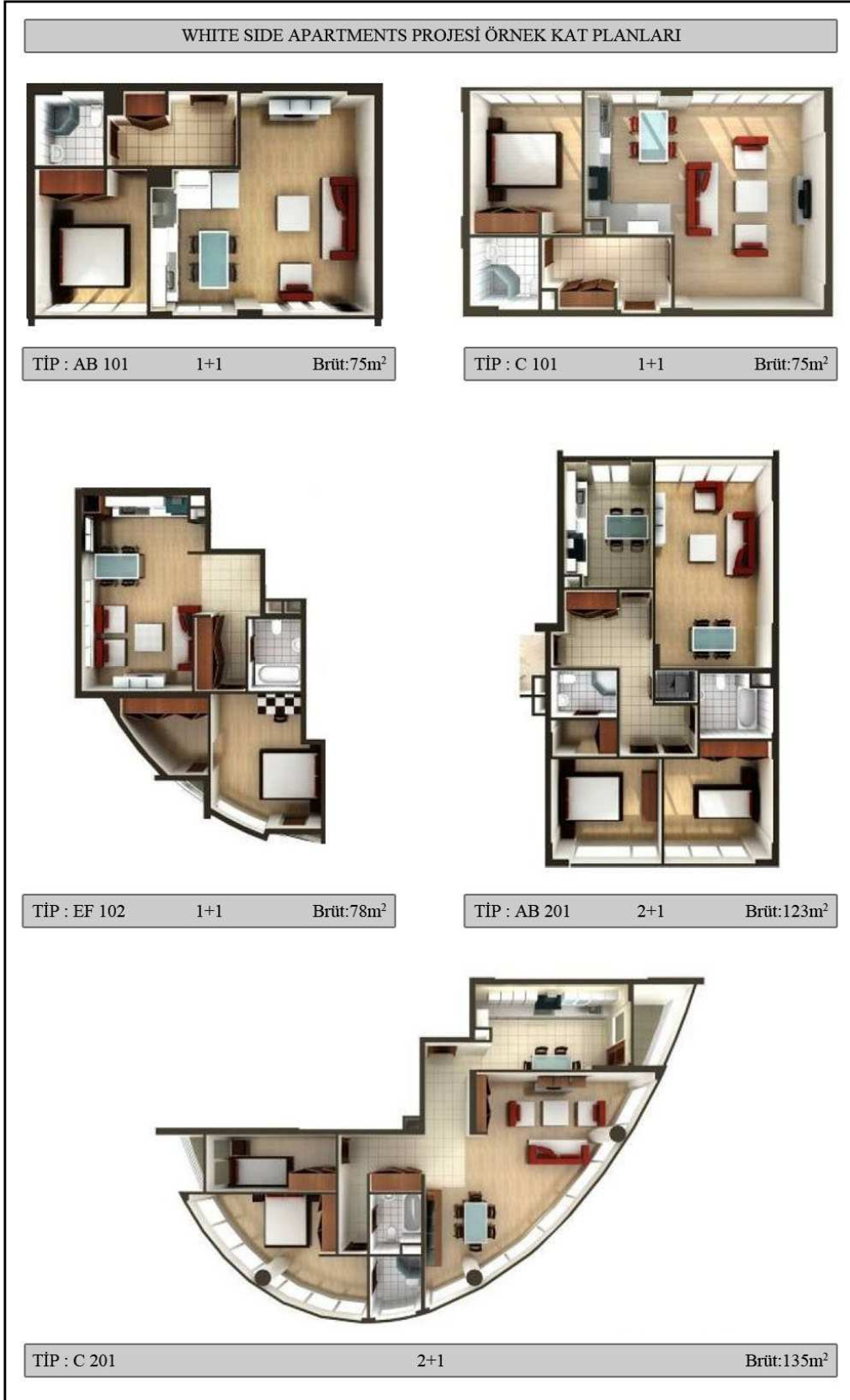
Daire Tipleri

- 146 adet 1+1 11.884 m²
- 69 adet 2+1 8.478 m²
- 15 adet 3+1 2.300 m²
- 12 adet 4+1 (Loft) 3.249 m²

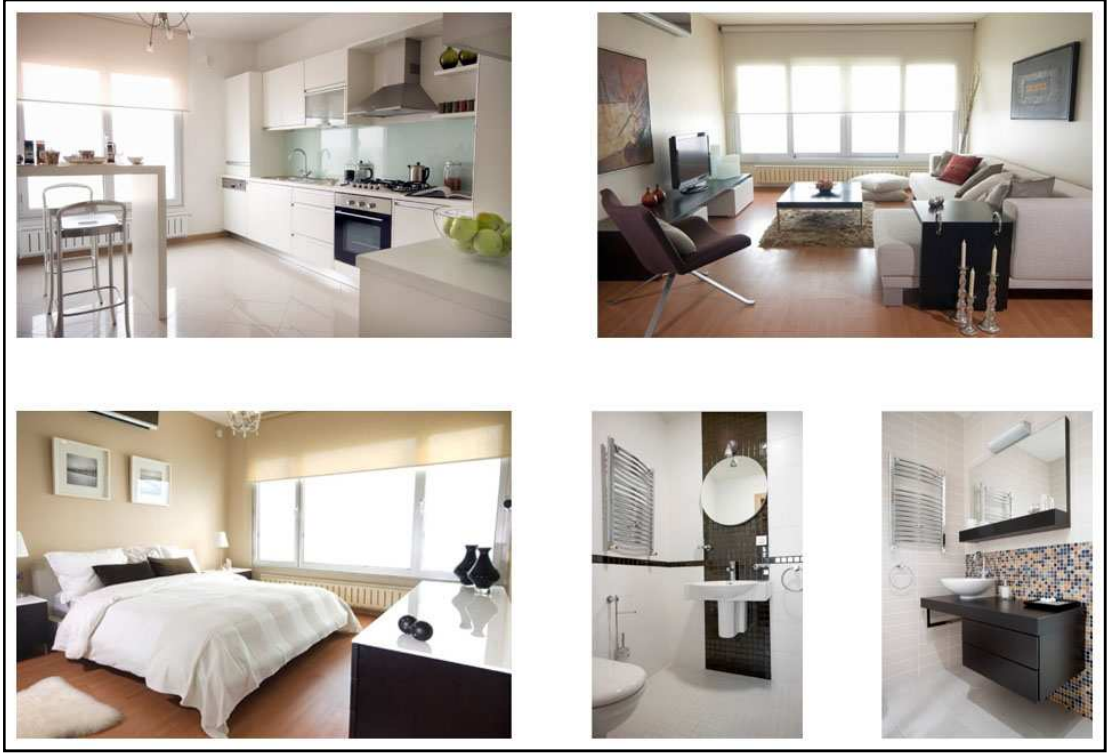
Toplam: 242 Daire

Şekil 5.2 : Proje Vaziyet Planı ve Genel Görünüm

White Side Apartment projesi 7 blok, 1 sosyal tesis binasından oluşmaktadır. 7 blok içerisinde 4 ana tipte daire seçenekleri yer almaktadır. Proje toplamda 146 adet 1 + 1 daire, 69 adet 2 + 1, 15 adet 3 + 1 ve 12 adet 4 + 1 (Loft) daireden meydana gelmektedir.



Şekil 5.3 : Proje Örnek Kat Planları



Şekil 5.4 : Örnek Daireden Görünümler

White Side Apartments projesinde büyüklüğü 68 m² ile 295 m² arasında değişen daireler içerisinde ‘Akıllı Ev’ güvenlik sistemi bulunmaktadır. Akıllı ev güvenlik sistemi sensörleriyle daire sahibini hırsızlık, yangın, gaz kaçağı, su basmasına karşı uyarabilme ve uzaktan kumandalı ısı kontrolü ile evin ısını konuta ulaşmadan ayarlayabilme özelliğine sahiptir.

Bu özelliklerinin haricinde tapu sigortası uygulaması ile öncü olan projenin alıcıları tapuya yönelik geçmişten kaynaklanan bilinen ya da bilinmeyen risklere karşı sigortalanmış olmaktadır. AB Invest yetkilileri ile yapılan görüşmede tapu sigortasını kendilerinin arzu ettiklerini, böyle bir isteğin yabancı yatırımcı ortakları LAREF tarafından ya da konut finansmanı sağlayan anlaşmalı bankadan gelmediği belirtilmiştir.

Tapu sigortası poliçesinin projeye toplam maliyeti 45.000 \$ olduğu bunun da her daire m² başına yaklaşık 2 \$ lık maliyet yükü getirdiği belirtilmiştir. Halihazırda % 35 oranında satışı yapılmış olan projenin çekici yanı olarak “Tapu Sigortası” kavramının öne çıkartılıyor olmasına rağmen satışları etkileyen bir etmen olmadığı ifade edilmiştir. Uygulamada var olsa bile henüz tapu sigortasının taşınmaz satışında aktif rol oynamadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

5.3 Bölüm Sonucu

Türkiye’de tapu sigortası kavramının yeri irdelenirken sigorta şirketleri baz alınmıştır. Tapu sigortasının uygulayıcıları olarak karşımıza çıkması gereken sigorta şirketleri araştırıldığında, yaygın sigorta ürünlerini kullanmakta olan 55 sigorta şirketinden hiçbirinin tapu sigortası başlığı altında çalışma yapmadıklarını ve ürün sunmadıkları görülmüştür.

Tapu sigortası kavramını Türkiye’de uygulamak için kurulmuş olan tek bir şirket faaliyet göstermektedir. Bu şirket First Amerikan Corporation şirketler grubuna dahil First Title’dır. Şirket, Türkiye’de üç ana başlık altında poliçe düzenlemektedir. Bunlar Konut Sahipleri Poliçesi, Ticari Taşınmaz Poliçesi, Bankalar Poliçesi olarak ayrıntılandırılmıştır. Konut sahipleri poliçesinde taşınmaz sahibi olacak veya taşınmazını satacak olan kişileri tapu ile ilgili bilinen veya bilinmeyen risklere karşı koruma sağlamaktadır. Ticari taşınmaz poliçesinde ise yine bu koşullar geçerlidir ancak alımı veya satım yapacak olan çoğunlukla şahıslar değil şirketlerdir. Edinimi yapılacak olan taşınmaz da ticari nitelik taşımaktadır bu da yatırımın boyutunu büyütmede ve riski arttırmaktadır. Bankalar poliçesi ise tüm bu poliçelerden farklı olarak taşınmaz alımı yapacak olan kişiye borç veren ve karşılığında taşınmazı ipotek altına alan bankaların verdikleri borcu korur niteliktedir.

Tapu sigortasının uygulama alanları içerisine konut, ticari ve sanayi nitelik taşıyan taşınmazlar girebilmektedir. Ancak ülkemizde sadece konut alanında uygulamaya rastlanmıştır. Söz konusu tapu sigortası uygulaması ise alanında ilk ve tek uygulamadır.

White Side Apartments konut projesi İstanbul’un son 5 yılda gelişmekte olan Çekmekköy ilçesinde yer almaktadır. Bu bölge bilindiği üzere ormanlık arazi ve su havzası niteliği taşımaktadır. Halihazırda proje arazisinin imarı konut alanı olarak belirtilmiş olsa da geçmişe yönelik tapu iptali davalarına konu olabilecek risk bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple yatırımcı şirket olan AB Invest tarafından tapu sigortası yapılması yönünde First Title şirketine talepte bulunulmuştur. Gerekli incelemeler yapıldıktan sonra tapu sigorta poliçesi hazırlanmıştır.

Konut projesi AB Invest ve yabancı yatırımcı ortağı LAREF tarafından finanse edilmiştir. TAGO Mimarlık tarafından mimari projesi çizilmiş olan konut uygulaması 19 farklı tipte toplam 242 adet daireden meydana gelmektedir. Bu

daireler ağırlıklı olarak 1 + 1 ve 2 + 1 tip dairelerdir. Konut projesinin hedef kitlesi, 25- 35 yaş aralığındaki, bekar veya yeni evli, çalışan, sosyo kültürel yapıları yüksek insanlardan meydana gelmektedir.

Tapu sigortasına örnek teşkil eden uygulama olarak konut projesinin satışları halihazırda % 35 seviyelerinde olduğu belirtilmiştir. Tapu sigortasının konut projesine maliyetinin çok büyük ölçüde olmadığı görülmüştür. Şirket yetkilileri tarafından tapu sigortasının projenin reklamı aşamasında ön plana çıkartılmış olduğu ancak bu konuda alıcılar yönünden bir ilgi veya talebin olmadığı belirtilmiştir.

6. TAPU SİGORTASI'NIN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİNİN ANALİZİ

Tapu sigortasının tanımını “Arazi kullanımına dayalı bir hakkın eksikliğinden dolayı meydana gelebilecek kayıplara karşı verilen teminat” olarak kullanılabilir. Bu sigorta türünün kapsamı tapunun geçmişine yönelik riskleri içeriyor olması ile diğer sigorta türlerinden farklılık göstermektedir. Tapu sigortası gelişmiş ülkelerde mortgage (ipotekli konut finansmanı) kapsamında borcun el değiştirdiği ve sistemin sağlam dayanaklara oturduğu ülkelerde borç veren tarafı korumaya yönelik poliçeler ve mortgage sisteminin baş gerekliliklerinde sayılarak uygulama alanı bulmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde tapu sigortasının uygulama alanı, tapu sistemlerindeki eksikliklerin yatırımcıları büyük kayıplara uğrattığı mülkiyet hakkı problemleri kapsamındadır. Bu ülkelerde düzenlenen poliçeler büyük oranda borç verenden ziyade alıcıları korumak niteliğinde olmaktadır.

Türkiye tapu sigortası kapsamında incelenmeye alındığında, Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar ulaşmış zamanla değişiklikler göstermiş ancak temeli hep kuvvetli, mülkiyet hakkını öncelikli tutan tapu mevzuatı ile karşımıza çıkmaktadır. Mülkiyet hakkının kutsallığı, her ne kadar kamu yararı söz konusu olduğu zaman göz ardı edilir durumda olsa da Medeni Kanun'un ilgili maddeleri ile mülkiyet hakkı devlet tarafından korunmaktadır.

Bu açıdan bakıldığında Türkiye'de tapu sigortasının gerekliliği tartışılır konumda iken, mülkiyet hakkında yönelik tapu davalarının ülke mahkemelerindeki sayısının azımsanamaz boyutta olduğu ve şahısların iç hukuk yollarını tükettikten sonra Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne başvurduklarını görülmektedir. Bu da bize dışarıdan bakıldığında mülkiyet hakkının sağlam temellere dayanıyor olduğuna dair bir izlenim bırakıyor olsa da pratikte öyle olmadığını göstermektedir. Tapu mevzuatındaki kanunların çelişkili maddeleri, kanun uygulayıcıların hataları ve taşınmazlara yönelik bedel tespitiinde sağlıklı sonuçlara ulaşamıyor olması tapu sistemindeki belli başlı aksaklıklar olarak sayılabilmektedir.

Son senelerde taşınmaz dinamikleri arasına giren mortgage sistemi ile tapu sigortası ihtiyacının ortaya çıkacağı beklentisi, sistem uygulamaya girdikten sonra kendine yer bulamamaktadır. Gerek Hazine Müsteşarlığı'nın bu konuya karşı tutumu, gerekse bankaların tapu sigortasına karşı ilgisizlikleri, ipotekli konut finansmanı sisteminin önemli ayaklarından biri olan tapu sigortasını devre dışı bırakır niteliktedir. Bu koşullar altında da ülkemizde tapu sigortasının, mortgage sisteminin olmazsa olmazları kapsamı dışına çıktığı görülmektedir.

Tapu sigortası objektif olarak çok yönlü şekilde incelendiğinde Türkiye'de uygulanabilirliği yönünden ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte güçlü yanları olduğu ortaya çıkmaktadır. Bununla beraber sistemin dinamiklerinin ve kurumların tapu sigortasının uygulanmasına yönelik karşı duruşları da tapu sigortasının Türkiye'de uygulanabilirliğinin zayıf yönlerini oluşturmaktadır.

6.1 Güçlü Yanlar

Türkiye'de tapu sicil sistemi belli başlı ilkelere dayanmaktadır ve bu ilkeler dahilinde mülkiyet hakkı korunmaktadır. Bu açıdan bakıldığında tapu sicilinin tutulmasına ilişkin yasal düzenlemelerin yetersizliği veya Medeni Kanun ile sağlanan mevcut güvence sisteminin kapsamı tartışma konusu olmaktan çok uzaktır. Küreselleşme ve bilişim süreci içerisinde ülkemizde kanunların bazılarında ve uygulamalarda değişiklikler olmuştur fakat bu değişiklikler tapu sisteminin temelindeki sorunları gidermemiştir. Türkiye'de tapu sistemi son zamanlarda verilerin sayısal ortama aktarılması ve TAKBİS Sistemine geçiş ile kendini geliştirmiş ve yenilemiştir.

Tapu sicil sisteminde Hazine'nin sorumluluğu her ne kadar “kusursuz sorumluluk” niteliğinde olsa da devletin sorumlu sayılabilmesi için belli koşulların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. (Reisoğlu, 1973)

Medeni Kanun'un 1007. Maddesi devletin sorumluluğunu “tapu sicilinin tutulması” nedeni ile doğan zararlar ile ilgili olarak kabul etmektedir. Bu düzenlemeye göre devlet sadece tapu sicilinin tutulması kapsamındaki zararlardan sorumludur, tapu sicilinin tutulması dışında kalan halleri devletin sorumluluğu kapsamında değildir. Devletin sorumluluğu Medeni Kanun'un 1007. Maddesinde belirtilmemiş olsa da Anayasa'nın 125. Maddesinin 1. Fıkrasında tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması durumunda söz konusu olmaktadır. Yargıtay sorumluluğun gerçekleşmesi

için tapu sicilinin tutulmasında hukuka aykırılığın varlığının saptanması gerektiğini belirtmektedir. (Sirmen, 1975)

Devletin sorumlu kabul edilebilmesi için tapu sicilinin tutulması sonucunda yitirilen aynı hakkın yasaca tanınan yollarla düzeltilmesinin mümkün olmaması gerekmektedir. Tapu sicilindeki hatanın düzeltilmesi, mümkün olduğu sürece bir hak kaybindan söz edilemeyecektir. (Reisoğlu, 1973)

Zararın tapu sicilinin hukuka aykırı işlemin sonucunda gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Zarar ile sicilin tutulması işlemi arasında bir ilişki bulunmaması devletin sorumluluğunu ortadan kaldırmaktadır. Bazı hallerde tapu sicilinin tutulması ile zarar arasında mevcut olan illiyet bağının kesilmesi mümkün olabilmektedir. Yargıtay, zararın gerçekleşmesinde zarar görenin ağır kusurunun bulunması veya üçüncü bir kişinin illiyet bağııı kesebilecek nitelikte ağır kusurunun olması veya hakkında zarara yol açan sonucun meydana gelmesinde öngörölmeyen bir halin bulunması sonucunda mevcut illiyet bağının kesilebileceğinin kabul etmektedir. (Coşkun, 2010 s:102)

Medeni Kanun'un 1007. Maddesinin kabul ettiğı yukarıda sayılan koşullardan herhangi birinin bulunmaması durumunda, tapu sicilinin tutulması ile ilgili devletin sorumluluğı ortadan kalkmaktadır. (Coşkun, 2010 s:102)

Devletin sorumluluğı dışında kalan ancak tapu sicil sisteminin içinde yer alan sorunlar mevcuttur. Kamuya ait taşınmazların, yasal bir nedenle de olsa, özel kişilerin mülkiyetine geçmiş olması halidir. Bu tür uygulamaya taraf olan kişilerin haklarını her zaman için yitirmeleri ve zarar görmeleri mümkün olmaktadır. Kamusal niteliklerini korukları sürece kamu malları üzerinde özel mülkiyet söz konusu olmamaktadır. Bu kapsamda orman mevzuatına, kıyı-hukuk mevzuatına, imar mevzuatına, mera, yaylak, kışlak mevzuatına dayalı kamusal tasarrufların yol açtıkları zararlar devletin sorumluluğı dışında kalmaktadır. Tapuya şerh edilmemiş kamulaştırmaz el atmalar da devletin sorumluluğı kapsamı dışındadır. Bu durumlar karşısında iyi niyetli üçüncü kişilerin hakları da koruma kapsamı dışındadır. (Coşkun, 2010)

Kişiler arasında tapu dışında yapılan sözleşmelere dayalı işlemlerde de devletin kusursuz sorumluluğı söz konusu olmamaktadır. Tapu siciline işlenmiş olmasına rağmen bu haklar sonucunda meydana gelen zarar Medeni Kanun'un 1007. Maddesi

kapsamı dışındadır. Tapu Kanunu'nun 26. Maddesi uygulaması kapsamında onama suretiyle ipotek, tasarrufun iptali sonucu iyi niyetli ipotek lehtarının hak kaybı, gabin, hile, ikrar gibi işlemler bu kapsama girmektedir. Ehliyetsiz işlem yapılması, yanlış kadastro, çifte tapu gibi hukuki ilişkinin tapuya yansımaları ve bunlardan doğan zararların giderilmemesi söz konusu olmaktadır. Yargıtay, geçerli olmayan sözleşmelerin devlet uygulaması ile ilgili olmaması nedeni ile herhangi bir sorumluluğun doğmayacağı görüşündedir. (Coşkun, 2010) Oysa bu problemlerin hepsinin kişilere yansımaları ne yazık ki kayıplar doğuracak niteliktedir. Bu kayıpların telafisi çoğu zaman pek mümkün olmamaktadır. Maddi olarak bütün birikimini ortaya koymuş olan alıcılar ve verdikleri teminatın karşılığının olmaması durumunda zarara uğrayacak olan bankaların bu sorunlar karşısında kendilerini garanti altına alacak bir sisteme ihtiyaçları vardır. Bu da tapu sigorta sistemidir. Tapu sigortası kanunlarda karşılaşılan eksiklikler, devlet garantörlüğünün kapsamının sanıldığı kadar aksine çok kapsamlı olmaması, yargıya intikal eden sorunların çözümlerinin ve temyizler ile kesin karara ulaşılması için geçen sürenin çok uzun ve meşakkatli olması, dava sonuç kararına bağlanmış ve tazminat ödemesi kesinleşmiş olsa bile arada geçen zamana ilişkin tazminatın tatmin ediciliği ne yazık ki bulunmamaktadır. Bu durumun mevcudiyeti tapu sigortasının Türkiye'de uygulanabilirliği açısından güçlü bir etkidir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine intikal etmiş davalara bakıldığında sorun teşkil eden konu başlıkları aslında Türkiye'de içi hukuk kapsamında da önemli yer teşkil etmektedir. Yargı yükünü arttırır niteliktedir. Oysa tarafların tapu sigortası yaptırmak suretiyle kendilerini bu temel sorunlar kapsamında güvenceye alabilmektedirler.

6.1.1 Tapu Sicilinden Kaynaklanan Sorunlar

Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlar Devlet'in sorumluluğu altındadır ancak tapu sicilinin tutulması konusunda Devlet'in sorumluluğu kapsamında olmayan bir çok başlık bulunmaktadır.

Medeni Kanundan önce tutulmakta olan zabıt defterlerinde yapılmış olan hatalar konusunda Medeni Kanun'un 1007. Maddesi açıkça bir ifade belirtmemiştir. Zabıt defteri için sorumluluktan bahsetmeyerek kanunda bu konu açık bırakılmıştır. Dolayısı ile burada oluşacak geçmişe dönük bir zarardan Devlet'in tamamen sorumlu olmadığı açıkça görülmektedir.

Kadastro çalışmalarının askı ilanı ile üçüncü kişilerin bilgisine sunulan konulardaki yanlışlık ve eksikliklerden devlet sorumlu değildir. Ancak askı ilan cetvelinde belirtilmemiş olan ve mülkiyet haklarını kısıtlayıcı işlemlerden doğan zararlardan Devlet sorumludur.

İmar uygulamalarının askı ilanına kadar olan bölümünden kaynaklanan zararlardan devlet sorumlu değildir ancak kesinleşen askı ilanlarının tapu siciline yanlış veya eksik işlenmiş olmasından Devlet sorumludur.

Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan işlemler sonucunda yapılan tescil, yolsuz tescildir. Mevzuata aykırı olduğu halde bir işlem yapılmış ise bundan doğacak zararlardan Devlet sorumludur. (Dörtgöz, 2010) Ancak tapuda işlem yapan kişinin ehliyetsizliği nedeniyle geçersiz olan işlemde doğan zarardan Hazine'nin mutlak sorumluluğu bulunmamaktadır.

Sahte vekaletname ile tapuda işlem yapılan taşınmaz satışlarından doğacak zararlar Hazine'nin sorumluluğu kapsamına girmemektedir. Ancak bu tarz haksız fiil ile işlem yapan kişiler yüzünden mağdur olan ve zarara uğrayan çok insan bulunmaktadır.

Medeni Kanun'un 1020. Maddesi uyarınca "Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez". Ancak çoğunlukla kadastro işlemleri sonrasında tapu kayıtlarında yer alan bir taşınmaz başka bir sayfeye yeni bir taşınmazmış gibi kayıt edilebilmektedir. Bu olaya çifte tapu denilmektedir. Bir taşınmaz için tapu kütüğünde iki ayrı sahife olmasına çifte tapu durumu denilmektedir. Çoğu halde tapu kütüğünde aynı taşınmaza ait iki sayfede ayrı ayrı malikler olduğu görülmektedir. Bu durumda Medeni Kanun'un 1007. maddesi geçerliliğini yitirmektedir.

Bunların dışında Türkiye'de tapu sigortasının uygulanabilmesine olanak sağlayacak durumlar da söz konusudur. Bir sözleşme ile tapu üzerinde kısıtlayıcı hak tesis edilen durumlarda tapu sigortası bu hakkı tesis eden ve taşınmazından faydalanan tarafları ayrı ayrı korumak amacı ile Medeni Kanunda herhangi bir madde yer almamaktadır. İrtifak hakkı tesisi sırasında oluşacak herhangi bir problemde veya irtifak hakkı kurulduktan sonra sözleşme koşullarını yerine getirmeyen tarafın verdiği zararlardan korunmak için tarafların yapabilecekleri pek birşey bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerine tapuda tesis edilen ipoteklerde de bazı sorunlar yaşanmaktadır. Bir taşınmaz üzerinde kurulan üst sınır ipoteğinde borçlu taraf sadece ipotek akit

tablosunda belirtilen miktar ile sınırlı olmak üzere sorumlu olduğundan banka her zaman alacağın tamamını tahsis edememek gibi bir risk ile karşı karşıyadır. Bilindiği üzere böyle bir durumda Medeni Kanun'un 1007. Maddesi geçerli değildir.

6.1.2 Kadastro Kanunu'ndan Kaynaklanan Sorunlar

Kadastro işlemlerinden doğan zararın Medeni Kanun'un 1007. Maddesi kapsamına girmektedir. Bu kapsamda devletin sorumluluğu kapsamında tapu sicilinin tutulmasından doğan zararın tapu sicil memurunun hukuka aykırı işlem yapmış olması ve bu işlem sonucu bir zararın ortaya çıkması gerekmektedir.

Tapu siciline kayıtlı herhangi bir taşınmaz kadastro uygulaması ile özel mülkiyet kapsamından çıkarılıp kamu malı niteliği kazanırsa, taşınmaz tapu sicilinden terkin edilir. Kamu malları özel mülkiyete konu olamayacağından bu nitelikte bir taşınmaz, herhangi bir şekilde özel mülkiyete konuymuş gibi işlem görüp bir şahıs adına tescil edilmiş olsa bile bu kişinin taşınmaz üzerinde bir ayni hak kazanması mümkün değildir. Aynı şekilde tapu siciline özel mülkiyete konu bir yer olarak bir şahıs adına tescil edilmiş olan taşınmaz kadastro uygulaması sonucu kamu mali niteliği kazanmış ve fakat bu taşınmaz tapu sicilinden terkin edilmemiş ise, taşınmaz üzerinde işlem yapan iyi niyetli üçüncü kişilerin bir ayni hak kazanabilmesi mümkün değildir. Bu konuda kanunda şahısları koruyucu bir madde yer almamaktadır.

Kadastro tespitinin yanlış yapılmasından ötürü ayni hakları kayba uğrayan kişilerin zararları yolsuz tescil sahibi kişilerden talep edilir. Haksız fiil, sebepsiz zenginleşme, caiz olmayan vekaletsiz iş görme davarlı sonucu zararın mümkün olmadığı hallerde Hazine'ye başvurulur. Ancak Kadastro Kanunu'nun 12. Maddesindeki hak düşürücü süre ile örtüşen Hazine'nin kusursuz sorumluluğuna ilişkin haksız fiil zaman aşımı süresi kaçınılmadığı takdirde dava açılabilir. (Özmen, Kutlu, 2009)

Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi gereği kadastro işlemleri tamamlanmış ve tapuya tescil edilmiş taşınmazların tekrardan kadastro işlemine tabi tutulmaları söz konusu olmamaktadır. Bu taşınmazlar herhangi bir şekilde ikinci defa kadastroya tabi tutulmuş iseler ikinci kadastro bütün sonuçları ile geçersiz sayılır. Bu işlemde doğan ikinci tapu kaydı iptal edilir.

Özel mülkiye elverişli olmayan taşınmazların zaman aşımı ile ve iyi niyete dayalı iktisabı söz konusu olmamaktadır. Bu gibi durumlarda tapu iptallerinden kaynaklanan zararlardan ve Hazine'nin kusursuz sorumluluğu söz konusu değildir.

Ancak özel mülkiyete elverişli olmayan kamu taşınmazlarında hatalı kadastro sonucu oluşan sicile güvenen üçüncü kişilerin iyi niyetli olması halinde Hazine'nin kusursuz sorumluluğu söz konusu olabilmektedir.

6.1.3 Orman Kanunu'ndan Kaynaklanan Sorunlar

İlgili kanunların hükümleri uyarınca ormanların denetimi ve gözetimi devlete ait olup, orman toprağı özel mülkiyete konu olamaz. Ancak kamu yararı olması durumunda orman arazisi üzerine irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

Bir yerin aslı orman ise üzerindeki bitki örtüsü yok olsa dahi bu yer orman dışına çıkarılmamışsa orman niteliğini yitirmez. Aslı orman niteliğindeki bir yer tapuya bağlanmış olsa dahi tapu kaydı geçersizdir. Tapu kaydı bir çok kez el değiştirmiş olsa, malikler tapu kaydına güvenerek taşınmazı edinmiş olsalar dahi tapu iptal edilir. Taşınmaz orman sıfatı ile Hazine adına tescil edilir. Orman toprağına karşı zaman aşımı işlemez, iyi niyet korunmaz. Bu bölgede kadastro yapılmış veya imar uygulaması görmüş olsa dahi sonuç değişmez. Bu konuda Medeni Kanun'un 1007. Maddesi gereği Hazine'nin kusursuz sorumluluğundan söz etmek mümkün değildir.

Uygulamada orman arazilerinin edinimi konusunda devlete karşı açılmış ve tüm hukuk yolları tükenmiş davaların sayısı oldukça fazladır. Bu davalar sonucunda şahıslar bir şekilde kayba uğramış ve bu kayıplarını hiçbir şekilde tazmin edememişlerdir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarına bakıldığında Türkiye'ye karşı açılmış çok sayıda Orman Kadastro ve Orman Kanunu temelli dava olduğu görülmektedir.

6.1.4 Kıyı Kanunu'ndan Kaynaklanan Sorunlar

İlgili kanunlar gereği deniz, göl ve ırmakların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan yerler, kamunun yararına bırakılan, devletin denetim ve gözetiminde bulunan, özel mülkiyete konu olmayan yerlerdir. Kıyı kenar çizgisi tek olup aynı yerden geçmesine karşın bunun yerinin tam olarak tespit edilmesi oldukça zordur.

Kıyı kenar çizgisi dışarısında bırakılan ve tapuya tescil edilen bir taşınmaz daha sonra mahkemece belirlenen kıyı kenar çizgisinin içerisinde kalması durumunda tapu iptali söz konusu olmaktadır. Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bir taşınmazın tapu kaydı yok hükmündedir. Tapu malikinin iyi niyetli edinimi veya zaman aşımı ile

edinim söz konusu olmamaktadır. Bu konuda da Medeni Kanun'un 1007. Maddesi geçerli değildir.

6.1.5 Vakıflar Kanunu'ndan Kaynaklanan Sorunlar

Vakıflar Kanunu vakıf taşınmazlarında kuru mülkiyetin taviz bedeli karşılığı mutasarrıfa ait olacağını hükme bağlamıştır. Taviz bedeli de taşınmaz yükü ile teminat altına alınmıştır. Ancak vakıflara ait bir çok taşınmazın tapu kaydında hiçbir şerh veya beyan bulunmamaktadır. Bu taşınmazlar kişiler adına tescil edilmiş ve tapu kayıtları çeşitli intikaller görmüştür. Böyle bir taşınmazın tapu kaydında vakıf malı olduğuna dair bir şerh veya beyan bulunmasa dahi taviz bedeli daha önce ödenmemiş ise yüklü bir taviz bedeli ile sorumlu tutulmaktadır. Bu durumdan tapuya şerh veya beyan edilmemiş vakıf malından doğacak herhangi bir zarardan Devlet'in sorumlu olduğu söylenememektedir.

6.1.6 İmar Kanunu'ndan Kaynaklanan Sorunlar

3194 sayılı İmar Kanunu gereği daha önce imar uygulaması görmemiş alanlarda yapılacak olan imar uygulamaları kanunun 18. Maddesinde belirtilen şartlara uygun bir biçimde uygulama görür. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre bir bölgede ilk defa imar uygulaması yapılıyorsa bu bölgede uygulama gören taşınmazın %40'ına kadar olan bölümü bedelsiz olarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak alınabilmektedir. Bunun yanı sıra imar uygulaması sırasında idare, taşınmazın üzerinde kamu yararına irtifak hakkı tesis edebilmektedir.

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması görececek bölgedeki taşınmazlara hamur kuralı uygulanabilmektedir. Kamuya ayrılan bölümler çıkartılıp geriye kalan yerler imardan önceki konumuna ve değerine mümkün olduğunca uygun bir şekilde eski tapu malikleri adına imar parseli olarak yazılması gerekmektedir. Ancak uygulamada bu kurala pek uyulmamakta ve tapu malikine taşınmazının konumu ve değerine uygun başka bir parsel tahsis edilmektedir. Bu da mülkiyet ve sınırlı hak sahiplerini bazı durumlarda zarara uğratabilmektedir.

6.2 Zayıf Yanlar

6.2.1 Bankalar Yönünden Tapu Sigortası

Konut finansmanı sisteminin oluşturulması kapsamında ipotek alacakları ve sigorta önemli yer teşkil etmektedir. İpotekli Konut Finansmanı Sistemi içerisinde bu işlemlerin sigortalanması yönünde bir düzenlemeye gidilmiştir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A-3 maddesine göre konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri doğrudan Hazine Müsteşarlığınca hazırlanacaktır. Bu bağlamda Hazine Müsteşarlığı “Borç Geri Ödeme Sigortası Genel Şart Taslağı” adı altında bir taslak hazırlamış ve ilgili kurumların görüş ve önerilerini alarak bir karar oluşturma aşamasına girmişlerdir. Bu taslak kapsamında “Geçici Maluliyet Teminatı” başlığı ile işsizlik, hastalık gibi mortgage borçlarının geçici süre ödenmemesi halini kapsayacak bir sigorta geliştirilmiştir. Bu sigortanın kapsamı geniş ölçekli olmasa da Türkiye’de tapu sigortası kapsamına ikame bir sigorta aracı şeklinde lanse edilmekte ve Hazine Müsteşarlığı tarafından tapu sigortasının gerekliliği yönündeki etkileri zayıflatır niteliktedir. (Coşkun, 2010)

Taşınmaz sektörüne bakıldığında taşınmazların çok ciddi bir yatırım aracı olduğu görülmektedir. Ancak her ne kadar uygulamaya konulmuş olsa da mortgage kavramı henüz ülkemizde yeterli ilgiyi görmemektedir. Mortgage kavramı Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa ülkelerinde finans kuruluşlarının konut sahibi olmak isteyenlere uzun vadeli kredi kullandırması ve kullandırdıkları bu uzun vadeli kredilerin teminatını oluşturmak üzere satın alınan konutlar üzerine ipotek tesis etmesi şeklinde düzenlenmektedir. Standardizasyon, otomasyon, devlet desteği ve seküritizasyon gibi alanlardaki gelişimler ülkemizdeki mortgage uygulamalarının sayısını artıracaktır. Amerika Birleşik Devletleri’nde mortgage piyasaları çok yüksek oranda standardize olduğundan seküritizasyon piyasaları çok hızlı gelişmiştir. Avrupa Birliği’nde bu standardizasyon sağlanamamış ve ikincil piyasalar özellikle seküritizasyon ve yapılandırılmış finans enstrümanları çok gelişmemiştir ve Türkiye’de de durum bu şekildedir.

Kurumsallaşma ve sermaye piyasalarından kaynak temini mortgage piyasasının gelişimi için temel oluşturmaktadır. İpotekli konut finansmanı sağlayan kuruluşların gelişimi için Amerika Birleşik Devletleri’nde yüksek hacimde bir devlet desteği hakimken Türkiye’de bu şekilde bir devlet desteği görülmemektedir. Mortgage

piyasalarında çok etkili ve yetkili birimler olarak faaliyet göstermekte olan bazı büyük fonlar ve kuruluşlar ikincil piyasaların gelişmesine olağanüstü katkıda bulunmaktadır. Bu kapsamda bir devlet desteği ve mortgage borçlarının ikincil piyasalarda işlem görmüyor olması, daha çok piyasa şartları çerçevesinde arz talep dengesine ulaşılma yönündeki ilerleyiş mortgage borçlanmalarının kapsamlı sigortalanmalarını ve bu açıdan olmazsa olmaz niteliğindeki tapu sigortasının gelişimini engeller niteliktedir. İkincil piyasaların ve ipotekli konut finansmanı borçlarının menkul kıymetleştirilmesi önündeki engeller aynı yönde gelişmek ve kendine yer bulmakta olan tapu sigortasının Türkiye’deki uygulanabilirliği konusunda engel teşkil eder niteliktedir.

Yapılan araştırmalar ve bazı üst düzey banka yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda Türkiye’deki mortgage uygulama sisteminin henüz Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa ülkeleri örneklerinde olduğu kadar gelişmiş bir yatırım aracı olarak görülmediği, uygulama alanlarının konut kredisi kapsamının çok ötesine geçemedi görüşünü ortaya koymaktadır. Ülkemizde mortgage borçlarının ikincil piyasalarda işlem görmeye başlamamış olması, halihazırda uygulamada olan geçici maluliyet teminatı şeklindeki sigorta yapısını yeterli kılmaktadır. İpotekli konut finansmanı sağlayıcısı olan bankaların tapu sigortası uygulanması yönünden bir talepleri olmadığı görülmektedir. Bu da Türkiye’de tapu sigortası uygulanması kapsamında zayıf yön olarak karşımıza çıkmaktadır.

6.2.2 Sigorta Şirketleri Yönünden Tapu Sigortası

Türk Ticaret Kanunu’nun 1263. Maddesine göre sigorta “ Bir prim karşılığında diğer kimsenin para ile ölçülebilir bir menfaatini zarara uğratan bir tehlikenin meydana gelmesi halinde tazminat verilmesini öngören bir sözleşme” olarak tanımlanmıştır. Bu düzenlemeye rağmen özel sigorta mevzuatımızda, tapu haklarına ya da taşınmaz haklarının korunması amacına yönelik herhangi bir sigorta hizmeti verilmemektedir. Taşınmaz üzerindeki hakların korunması konusunda ve Türk sigorta mevzuatında bu anlamda boşluk olduğu görülmektedir. (Coşkun, 2010)

**TÜRK SİGORTACILIK
SEKTÖRÜNDEKİ ŞİRKETLER
(31.12.2009 itibari ile)**



Şekil 6.1 : Türk Sigortacılık Sektöründeki Şirketler

Taşınmaz mallara yönelik alım sonrasında yangın, deprem, sel, hırsızlık gibi konularda sigorta uygulamaları yapılmıyorken, taşınmazın geçmişinden gelen risklere karşı herhangi bir sigorta uygulaması görülmemektedir. Taşınmazların mülkiyet haklarının çok çeşitli sorunlar içerdiği ülkemizde sigorta şirketlerinin de tapu sigortası uygulamalarına yönelmedikleri görülmektedir. Türkiye Reasürans ve Sigorta Şirketleri Birliği ve ülkemizde yer alan büyük sigorta şirketleri ile yapılan görüşmeler tapu sigortasının Türkiye’de henüz bilinen kavram haline gelmediği, sigorta şirketleri açısından da uygulama alanı ve talep kısıtlılığı yönündeki görüşler ile uygulama imkanı bulunmadığı ortaya çıkmıştır.

First Title Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmede tapu sigortasının uygulanması yönünde Hazine Müsteşarlığı’nın Medeni Kanun’un 1007. Maddesini ileri sürerek, sigorta şirketini poliçe kesme hakkı tanımadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bu da şirketin sadece reasürans yetkisini kullanabilmesine yol açmakta ve herhangi bir uygulama da sigorta poliçesi kesmesi yönünde engel teşkil etmektedir.

Fiba Sigorta A.Ş. ile yapılan görüşmede First Amerikan Şirketi ile yaptıkları ortak bir sigortalama işlemi dışında sigortacılık anlamında tapu sigortası başlığı altında bir

ürün ortaya koymadıklarını belirtmişlerdir. Tapu sigortası uygulaması yapabilmek için First Amerikan şirketi ile proje kapsamında ortaklık kurarak poliçe hizmeti sağlamış ve tekrar bu yönde bir talep olursa yine poliçe hizmeti sağlayabileceklerini ancak müşteri tabanından tapu sigortası talebinin ve bilincinin olmaması nedeniyle bu yönde henüz ürün oluşturmayı düşünmedikleri bilgisine ulaşılmıştır.

Bu bağlamda bakıldığında toplumun sigortacılık sektörüne genel olarak bakış açısı ele alınmalıdır. Sigortacılığa ve sigorta ürünlerine bakış açısını, ülkede kişi başına düşen milli gelirin düşük olması, geçmişte yaşanan tatsız tecrübelerden ötürü tüketicide sigortaya karşı oluşan negatif bakış açısı, yeterli sigorta bilincinin oluşmaması ve 'kaderci' anlayış çok büyük ölçüde etkilemektedir. Bu da tapu sigortası talebinin bankalar tarafından olmadığı gibi kişiler tarafından da doğmadığını ortaya koymaktadır. Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliği açısından sigortacılığa olan bu bakış açısı engel teşkil eder niteliktedir.

6.2.3 Yatırımcılar Yönünden Tapu Sigortası

Türkiye’de tapu sigortasının uygulanabilirliğinin zayıf yönlerinden biri de insan faktörüdür. Ülkemiz toplumu her ne kadar yasalardan şikayet etse ve zarara uğrasa da devletin verdiği güvencelere sonuna kadar inanmayı tercih ettiği görülmektedir. Devletin medeni kanun ile ortaya koymuş olduğu koruyucu tavır karşısında kişiler uğranılan zararları, geciken adalet sistemini, sistemdeki yargı yükü nedeniyle dava sürelerinin uzun olmasını göz ardı etmektedirler.

Tapu Sicil sistemi, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararları bazı koşulların mevcudiyetinde tazmin etmektedir. Kamu yönetiminde tapu sicilinin tutulması doğacak zararların devletçe karşılanabildiğine ve bunun da zarar gören hak sahipleri için yeterli olacağına ilişkin bir kanı egemendir.

Devlet tapu sicilinin çok düzgün tutulması ve taşınmazların durumunu tesbit ve tescil bakımından iyileştirilmesi ve açık bir hale konulması konusuna büyük önem vermiş ve bu sicillerin Devlet memurlarınca tutulmasından ileri gelecek bütün zararlardan dolayı vatandaşlara karşı fer’i değil asli bir mesuliyet yüklenmiştir. (Acar, Deniz, 2010)

Her ne kadar Hazine Medeni Kanunun 1007. maddesine göre tapu sicilinin tutulmasından dolayı kusursuz sorumluydu da, kusursuz sorumlulukta dahi hukuka aykırı eylem ile zararlandırıcı sonuçlarında uygun illiyet bağının bulunması

gerekmektedir. Diğer bir anlatımla hukuka aykırı olan eylem ile zarar arasında ki uygun illiyet bağı, zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusuru veya beklenmeyen bir nedenden dolayı kesilmiş olmamalıdır. (Acar, Deniz, 2010)

Mülkiyet hakkına yönelik açılmış tazminat davalarında Hazinesinin ödeyeceği tazminatının miktarını tayinde, Borçlar Kanunu'nun 44. maddesi uyarınca zarara uğrayan şahsın kusuru dikkate alınmaktadır. Zarara uğrayan kişi, kendi fiili ile zararın meydana gelmesine veya artmasına neden olmuş veya zararın önlenmesi için gerekli hukuki önlemleri almamışsa Devlet'in ödeyeceği tazminat miktarı azaltılmakta veya Devlet sorumluluktan tamamen kurtulmaktadır.

Yabancı yatırımcılar yönünden Türkiye'de tapu sigortası incelendiğinde onların da tapu sigortasının şart koşulduğu uygulamaları öne sürdükleri görülmemektedir. Taşınmazlara ilişkin aynı hakların Devlet eliyle tutulan tapu sicili aracılığıyla dışa aksettirilmesi, hak ve işlem güvenliğinin sağlanabilmesi yönünden güvence vermektedir. Ancak bu güvence sisteminin iyi işleyebilmesi, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğine bağlı durumdadır.

Medeni Kanun'un 1007. Maddesinde; sicilin doğru tutulduğuna güvenenlerin, sicilin yolsuz tutulmasından dolayı uğradıkları zararların Devlet tarafından ödeneceği belirtilerek, tapu siciline duyulan güvenin sürekliliğini sağlamak amaçlanmıştır. Devlet tapu sicilinin yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan aynı hak sahiplerine karşı olduğu kadar, sicilin doğru tutulduğuna güvenerek sicille ilişki kuran ve yolsuz tutulmasından dolayı zarara uğrayan iyi niyetli üçüncü kişilere karşı da sorumlu olmaktadır. Tapu siciline bağlı büyük çıkarların ve yanlış tesciller sonucunda sicile güven ilkesi yüzünden aynı hakların yerinin doldurulmaz biçimde değişmesi ve bu hakların sahiplerinin onlardan yoksun kalmaları tehlikesinin varlığı kusursuz sorumluluğun dayanağı olarak ifade edilebilmektedir. (Acar, Deniz, 2010)

Halihazırda uygulamada olan White Side Apartments konut projesinde görüldüğü üzere vatandaşlar tapu sigortası ve yararları konusunda yeteri kadar bilgiye sahip değildirler. Bunun sonucu olarak da tapu sigortası talebinde bulunmamaktadırlar. Ankara Ticaret Odasının Haziran 2010 yılı verilerine dayanarak ortaya koyduğu araştırmada ülke topraklarının % 96'sının farklı oranlarda tehlikeye sahip deprem bölgeleri içerisinde olduğu ve nüfusun yüzde 98'inin bu bölgelerde yaşadığı belirtilmektedir. Yasa gereğince ülke genelindeki belediye sınırları içerisinde

bulunan 12.988.000 konuttan sadece 3.237.000 konutun zorunlu deprem sigortası bulunmaktadır. Sigorta yapma zorunluluğu olan her 100 konuttan ancak 25'i için sigorta yaptırıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu da ülkede yasa ile desteklenmiş sigorta türü olan zorunlu deprem sigortasının bile yaygın boyutta olmadığı ve buna bakılınca daha yeni ürün niteliğinde olan tapu sigortasına talebin olmaması normal karşılanmalıdır.

6.3 Bölüm Sonucu

Bu bölümde, Tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğinin güçlü ve zayıf yanları ortaya konulmuştur. Tapu sigortasının uygulanabilirliği açısından güçlü olan yanlar tapu sigortasının uygulama alanlarını meydana getirmektedir. Bu açıdan bakıldığında güçlü yanlar Tapu Sicilinden kaynaklanan sorunlar, Kadastro Kanunu’ndan kaynaklanan sorunlar, Orman Kanunu’ndan kaynaklanan sorunlar, Kıyı Kanunu’ndan kaynaklanan sorunlar, Vakıflar Kanunu’ndan kaynaklanan sorunlar ve İmar Kanunu’ndan kaynaklanan sorunlar olarak sınıflandırılmaktadır. Kanunlardaki açıklıklar ve uygulamadaki hatalardan kaynaklanan mülkiyet hakkı kayıpları sebebi ile tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğinin güçlü yanları ortaya çıkmaktadır.

Bunun tam aksi yönündeki iddiaları destekleyen durum ise tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilirliğinin zayıf yönlerini oluşturmaktadır. Zayıf yönler kapsamında bakıldığında bankaların tapu sigortasına bakışları, ülkedeki sigorta sistemi ve vatandaşların sigorta sistemine gösterdikleri ilgi, dolaylı olarak sigorta şirketlerinin tapu sigortası ürününe bakışları, yatırımcıların ve vatandaşların tapu sigortasına olan ilgileri ele alınmaktadır. Bankalar, sigorta şirketleri, yatırımcılar ve vatandaşların ilgisizliği açısından bakıldığında tapu sigortasının uygulanabilirliğinin zayıf yönleri ortaya çıkmaktadır.

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Toplumsal yaşamın ilk zamanlarından bu güne kadar toprak, insan hayatında çok önemli bir yere sahiptir. Zamanın ilerleyişi ve toplumun gelişimine göre toprağın insan hayatındaki yeri değişiklik göstermekte ancak önemini hiçbir zaman yitirmemektedir. Yerleşmek, ürün elde etmek, hayvancılık yapmak gibi aktiviteler dışında günümüzde toprak kentlerin gelişimi ve toplumların modernleşmesinde önemli rol oynamaktadır.

Toprak sahibi olmak yani bir bölgede yerleşik mülkiyet hakkı kurmak geçmiş çağlardan beri insanlık için çok önemlidir. Toprağın gelişimi ile ilerleyen ve önemi artan mülkiyet hakkı tanımı toplumdan topluma kanunlar açısından değişiklik gösterse de, hiçbir zaman öneminden ve değerinden bir şey kaybetmemiştir.

Bir taşınmaza sahip olmak ciddi bir maddi birikim gerektirmektedir. Günümüz kent koşullarında bir taşınmaza ait mülkiyet hakkı kazanımı yılların birikimi ve çalışması ile gerçekleşebilmektedir. Miras yolu ile edinimle kazanılmış mülkiyet hakkı dahi korunması ve taşınmazın günümüze kadar yaşatılabilmesi için ciddi bir maddi birikim gerekmektedir.

Ülkemizde mülkiyet hakkının edinimi ve korunması Anayasa ve Medeni Kanun'un ilgili maddeleri ile güvence altına alınmıştır. Genç nüfusun yoğun olduğu ülkemizde taşınmaz edinimi, geçmişten gelen alışkanlıklar gereği çok büyük önem taşımaktadır. Çoğunlukla bir ömür çalışıp biriktirmek sureti ile taşınmaz edinen kişiler, bütün maddi ve manevi birikimlerini bir tek taşınmaza bağlamıştır. Bu da taşınmaza yönelik herhangi bir mülkiyet hakkı sorununda bütün varlıklarını yitirecekleri veya yitirme riski ile karşılaşacakları anlamına gelmektedir.

Tapu sigortası kişinin bina, arazi gibi benzer mallar üzerinde tasarrufta bulunabilme imkanını veren yasal hakka veya yasal hakkın devrine ilişkin bir kusur veya eksiklik nedeniyle, uğrayabileceği mali kayıpları ve başkalarına karşı sorumluluklarını, polişe kapsamındaki şartlar, sınırlar dahilinde temin eden sigorta türüdür. (Umay, 2008)

Bu sigorta kapsamında mülkiyet hakkına yönelik herhangi bir bilinen veya bilinmeyen risk poliçe kapsamına alınmakta ve sigortalanan kişiye mülkiyet hakkında uğradığı zararı tazmin edebilmektedir.

Bu sigortasının doğuşu 19. Yüzyılın ortalarına uzanmaktadır. Yeni yerleşim ve mülkiyet hakkı geliştirmekte olan Amerika Birleşik Devletleri'nde düzgün tutulmayan tapu kayıtları yüzünden insanlar mal varlıklarını kaybetme durumuna geldiğinde, bu kayıpların tazmini için bir sigorta ürününün olması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda yapılan çalışmalar sonucunda Amerika Birleşik Devletlerinde ilk tapu sigorta şirketi kurulmuştur. Zamanla ülkenin eyaletlerine yayılan bu sigorta şekli gelişerek ve daha çok riski kapsar duruma gelerek yaygın bir hal almıştır.

İpotekli konut finansman sistemi olan Mortgage'ın yaygınlaşması ile tapu sigortası kendisine yeni bir uygulama alanı doğmuştur. Böylelikle sadece mülk alıp satanları değil, alım sırasında borç veren tarafı da korur nitelik kazanmıştır.

Tapu sigortasının uygulanabilirliği söz konusu olduğunda gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeleri sistem ve hizmet ettiği amaca yönelik olarak farklılaşmaktadır. Gelişmiş ülkeler kapsamında Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere örnekleri incelendiğinde tapu sisteminin yerleşik olmasından ötürü tapu sigortasının daha çok mortgage sistemine ve ikincil piyasalara yönelik ürünlerle hizmet verdiği görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler kapsamında ise, özellikle eski Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliğinden kopup bağımsızlıklarını ilan etmiş olan Romanya, Polonya ve Bulgaristan gibi ülkelerdeki genel sorun tapu sistemi kaynaklı sorunları giderme açısından kullanılmaktadır. Bu ülkelerde, mülkiyet hakkının belirsizliği ve mülkiyetin devlet rejimi gereği kısa zamanda çok el değiştirir olması tapuya ilişkin sorunları doğurmuştur. Tapu kayıtlarının doğru tutulmaması, eksik evrak, geçmişe yönelik mülkiyet hakkı kayıpları, tapu iptali davaları ve devlet tarafından el konulmuş arazilerin yabancı yatırımcılara ihale usulü satılmaları gibi durumlarda alıcı, satıcı ve hatta borç veren kurumlar çok ciddi bir risk altına girmektedirler. Bu ülkelerde tapu sigortası bu riskleri kapsama alanına dahil etmekte ve zararın kısa sürede tazminini sağlamaktadır.

Ülkemizde tapu sistemine bakıldığında, taşınmazlar üzerindeki aynı hakların durumunu göstermek üzere devlet tarafından tutulan tapu sicilinin öneminin çok

büyük olduğu görülmektedir. Tapu sicilinin tescil, sebebe bağlılık, tapuya güven, devletin sorumluluğu, aleniyet gibi belirli ilkeler çerçevesinde düzenlenmesi ve tutulması zorunludur.

Tapu sicilinin tutulmasında kişi çıkarlarının korunması bakımından uyulması gereken kurallar tapu mevzuatı ile sınırlı olmayıp, bu mevzuat dışındaki hukuk kurallarına ve hukukun genel ilkelerine de uyulması gerekmektedir. (Sirmen,1976)

Medeni Kanun'un 1007. Maddesi uyarınca tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlar devletin sorumluluğu altındadır. Bu sorumluluk asli ve objektif sorumluluk olduğundan zarara uğrayan kişi tarafından doğrudan Devletten zararın tazmini talebinde bulunulabilmektedir.

Tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili ortaya çıkabilecek hukuka aykırılıklar;

- Tescili gereken bir aynî hakkın tescil edilmemiş olması,
- Terkini gereken bir aynî hakkın terkin edilmemiş olması,
- Tapu kütüğüne yolsuz bir tescil veya terkin yapılması,
- Tescil veya terkinin hukukî sebebinin olmaması, geçerli bir sebebe dayanmaması,
- Şerhler ve beyanlardaki kayıtların kayıt veya terkin edilmesiyle ortaya çıkabilecek eksiklikler şeklinde sıralanabilmektedir. (Acar, Deniz, 2010)

Ancak bu hukuka aykırılıklardan doğan zararları her ne kadar Devlet tazmin edecek olsa da, uygulamada mülkiyet hakkı üzerinde oluşan riskin uzun bir hukuki süreç sonucunda kesinleşmesi gerekmektedir. Bu da yargıya büyük bir yük getirmekle beraber kişilerin kayıplarını da uzun bir zaman sürecine yaymakta ve mağduriyetlerini arttırmaktadır. Söz konusu hukuki sürecin sonucunda mülkiyet hakkı zarara uğramış kişi bu zararını geri alamama riski ile karşı karşıya kalabilmektedir.

Ülkemizde taşınmazlara yönelik mülkiyet hakkı sorunları sadece tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan ibaret değildir. Kadastro Kanunu, Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Vakıflar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Borçlar Kanunu gibi taşınmazların gündelik hayattaki kullanımlarını ve mülkiyetlerini düzenleyen kanunlar açısından da bir çok sorun göze çarpmaktadır.

Söz konusu bu kanunlar için Medeni Kanun’da devletin kusursuz sorumluluğuna ilişkin hiçbir madde bulunmamaktadır. Bu da uygulamada tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan sorunlar dışından devletin mülkiyet hakkına ilişkin vatandaşa yönelik bir sorumluluğu, zarar tazmini veya korumacı bir tavrı olmadığı görülmektedir. Oysa hukuk sistemine bakıldığında mülkiyet hakkı kapsamındaki davaların çokluğu göze batmaktadır. Vatandaşlar ülke sınırları içerisinde hukuki bütün yolları tükettikten sonra zararlarını tazmin edememek gibi bir sorunla karşı karşıya kalmaktadırlar ki bu zararlar daha önce de belirttiğimiz üzere bütün mal varlıkları ve birikimlerini kapsamaktadır.

Ülkedeki hukuk yollarını tüketen taşınmaz sahiplerinin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurdıkları ve mülkiyet hakkına ilişkin zararlarının tazminini bu yolla aradıkları görülmektedir. Tarafımızdan yapılan araştırmalarda 2005 – 2010 tarihleri arasında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin 41 adet Türkiye aleyhine açılmış dava sonuç kararları tez kapsamında incelenmiştir. Bu kararlar incelendiğinde, Türkiye lehine tek bir kararın bile olmadığı, en iyi koşullarda tarafların uzlaşması yoluna gidildiği ve çoğunluklarda maddi manevi tazminat ödemeye zorunluluğu ile karşı karşıya kalmaktadır.

Buradan ülkemizde var olan kanunların kişilerin taşınmazlara yönelik mülkiyet haklarını yeterince korunmadığı gibi bir sonuç çıkarılabilir.

Tapu sigortası’nın uygulamadaki kullanımı, halihazırda var olan tek tapu sigorta şirketi ve Türkiye’de tapu sigortasının uygulandığı tek proje olan White Side Apartments Konut Projesi üzerinden incelenmiştir.

Türkiye’de sigorta şirketlerinin bu ürüne ilgi göstermedikleri ve tapu sigortası yapan sadece bir tek şirket olduğu ortaya çıkmıştır. First Title şirketi tapu sigortasının Türkiye’de gelişmesini sağlayabilmek adına faaliyet göstermekte ve ürünler sunmaktadır. Ancak Hazine Müsteşarlığının tapu sigortasını gerekli görmemesinden kaynaklanan devlet desteği eksikliği nedeniyle şirketin etkin olamadığı ve sigorta şirketleri kapsamına alınmadığı görülmüştür. Tapu sigorta şirketi, ülkemizin hem gelişmekte olan ülke kapsamında olması hem de mortgage uygulamalarına başlamış olmasından dolayı buraya özgü poliçeler hazırlamaktadır. Böylelikle, hem konut alıcı ve satıcısını, hem ticari taşınmaz alıcısını, hem de mortgage kapsamında ipotek karşılığı borç veren taraf olan bankaları koruma altına alınmaktadır.

İstanbul'un önemli bir bölümünün uzun zaman önce orman arazisi olan yerde kaldığı, bu yerlere meskenler, çeşitli sanayi tesisleri, işyerleri yapıldığı, kişiler üzerine tapu kayıtları olduğu bu tapu kayıtlarının el değiştirip pek çok intikal gördüğü buna rağmen iptal edilerek özel mülkiyete son verildiği sıkça görülmektedir. Tapu sigortasının uygulamasının görüldüğü White Side Apartments konut projesi de konumu itibarıyla bu tip risk taşımaktadır. İstanbul'un Çekmeköy ilçesinde yer alan projenin ortaklarından AB Invest ile yapılan görüşmede bu tür risklerin İstanbul'da sıkça görüldüğü ve tapu sigortası yaptırarak konut projelerini güvence altına aldıkları öğrenilmiştir. Yabancı ortaklı proje olmasına karşın, tapu sigortası talebinin yabancı yatırımcıdan gelmemiş olduğunu ve Türk yatırımcı tarafının tapu sigortası ile hem projeyi güvence altına aldıkları hem de tapu sigortasını projedeki daire satışlarında reklam unsuru olarak kullandıkları görülmektedir. Buna tanıtım çalışmasına karşılık vatandaşların daireleri alırken tapu sigortasına ilgi göstermedikleri ve konuya karşı talep olmadığı şirket yetkilileri tarafından belirtilmiştir.

Bu da göstermektedir ki tapu sigortasının uygulama alanı halihazırda mevcut durumda olsa bile sigorta ürününe karşı kişilerin ilgisizliği ve bilgisizliği tapu sigortasının gelişimini engeller niteliktedir.

Tapu sigortasının Türkiye'de uygulanabilirliğinin güçlü ve zayıf yönleri ortaya konmuş ve bu şekilde bir sonuca ulaşmaya çalışılmıştır. Tapu sigortasının uygulanması yönünde güçlü yanlar tapu sicilinden kaynaklanan sorunlar, Kadastro Kanunu'ndan kaynaklanan sorunlar, Orman Kanunu'ndan kaynaklanan sorunlar, Kıyı Kanunu'ndan kaynaklanan sorunlar, Vakıflar Kanunu'ndan kaynaklanan sorunlar ve İmar Kanunu'ndan kaynaklanan sorunlar olarak nitelendirilmiştir. Bu sorunlar, tapu sigortasının uygulama alanı bulacağı yerler olarak belirlenebilir.

Tapu sigortasının Türkiye'de uygulanabilirliğine engel teşkil eder nitelikteki durumlar ise, ülkemizdeki bankaların, sigorta şirketlerinin, yatırımcıların ve vatandaşların konuya olan ilgisizliği olarak özetlenebilmektedir. Bunun çok çeşitli sebepleri olmasına karşın temelde Medeni Kanun'un 1007. Maddesindeki "devletin kusursuz sorumluluğu" ifadesinin yaygın görüş olarak benimsenmiş olması ve güven verici olarak görülmesidir. Bankaların mortgage kapsamındaki uygulamalarının konut kredisinden öteye geçememiş olması ve mortgage için ikincil piyasaların oluşmamış olması tapu sigortasına olan ilgilerini azaltmaktadır.

Halkımızın sigortaya olan genel ilgisizliğinin asıl sebebi sosyo – ekonomik koşullar olsa da genel olarak “bize bişey olmaz” mantığı ile olaylara yaklaşım tarzı da bu ilgisizliği pekiştirmektedir.

Bunların dışında tapu sigorta şirketi ile yapılan görüşmede, şirket yetkilileri tarafından Hazine Müsteşarlığı’nın Medeni Kanun’un 1007 . maddesine olan bağlılıkları sebebi ile tapu sigortasını bir sigorta ürünü olarak görmeyi kabul etmedikleri belirtilmiştir. Bu da tapu sigortasının sigortacılık kapsamına alınmaması yönünde yasal engel niteliği taşımaktadır. Tapu sigorta şirketi her ne kadar reasürans hizmeti sunabilse de poliçe kesme yetkisi kendisine verilmediği ifade edilmiştir.

Sistematik olarak tapu sigortasına bakıldığı zaman ülkemiz koşullarında çok uygun bir sigorta ürünü olduğu ve mülkiyet problemleri konusunda çok ciddi çözümler sunabileceği açıktır.

Uluslar arası örneklerle bakıldığında gelişmekte olan ülkelerdeki kadar büyük yasal sorunlar olmasa da ülkemizdeki taşınmazlara yönelik kanunlardan ortaya çıkan mülkiyet hakkı davalarının sayısının tapu sigortası azalması yönünde etki sağlayabilir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ile milyon Euro tazminat ödemeye mecbur bırakılan ülkemiz, tapu sigortası uygulaması ile, hem kendi hukuk sistemini yavaşlatan yargı yükünden, hem de uluslar arası arenada tazminat ödemekten kurtulabilir.

Bunların yanı sıra ipotekli konut finansmanı sistemi olan Mortgage yasasının bir getirisi olarak gelişmiş ülkelerdeki uygulamaların tamamının ülkemizde de görülmesini istenebilir. Taşınmazın yatırım aracı olarak kullanıldığı ülkemizde, tapu sigortası ile insanlar yatırımlarını ve mal varlıklarını güvence altına alabileceklerdir.

Öte yandan tapu sigortasının uygulanmasına engel teşkil edecek nitelikte olan sigorta sisteminin değiştirilmesi ve yaygınlaştırılması yönünde devlet desteği şarttır. Tapu sigortasının uygulanabilirliği için, Hazine Müsteşarlığı’nın tapu sigortası önündeki engeli kaldırması, sigorta şirketlerini bu konuda teşvik etmesi önemli bir koşuldur.

Bankacılık sektöründeki uygulama alanının geniş olması ancak bankacılar tarafından tercih edilmemesi günümüz koşullarında kabul edilebilir olsa da yabancı yatırımcıların ülkemiz bankacılık sektörüne gösterdikleri ilgi ile Mortgage uygulamalarının içeriğinin ve uygulamalarının genişleyeceği, gelişmiş ülkelerde

olduğu gibi ikincil piyasaların mortgage borçlarının menkul kıymetleşmesini sağlayacağı ve likiditesini arttıracığı açıktır. Bu gelişmeler sonucunda da tapu sigortası gelişmiş ülkelerde olduğu gibi mortgage sisteminin “olmazsa olmazı” haline geleceğı düşünölmektedir.

Tüm bu veriler ışığında tapu sigortasının Türkiye’de uygulanabilir olduğu ancak yerleşmesi ve yaygınlaşmasının zaman alacağı düşünölmektedir. Kısa vadede Hazine Müsteşarlığı’nın tapu sigortasının uygulanması konusundaki yasal engelleri kaldırması ve tapu sigorta şirketinin aktif bir sigorta sağlayıcısı haline gelmesi ile uygulanabilirlik mümkündür.

Yabancı yatırımcıların ölkemize yönelik artan ilgisi ile yakın zamanda bankacılık sektörünün mudi bankacılık yönünden yatırım bankacılığı yönüne doğru ilerlemesi ve çok çeşitli fonların yatırımları desteklemesi olasıdır. Bu da mortgage uygulamalarının yaygınlaşması ve ikincil piyasalarının oluşmasına sebep olacaktır. Bu koşullar sağlandığında bankaların da tapu sigortasına ihtiyaç duyacakları ortadadır.

Tapu sigortası açısından uzun vadede değışmesi mümkün olan durum ise vatandaşların sigortacılık sektörüne bakış açılarıdır. Ne yazık ki ölkemizde sigortacılık sektörünün çok gelişmemiş olduğu görölmektedir. Bunun sebebi ise toplumun devletin her koşulda kendilerini koruyacağına dair yaygın görüş ve bize bişey olmaz şeklindeki bakış açısıdır. Bu bakış açısının değışmesi için öncelikli olarak kısa vadeli hedefler olan yasal düzenleme, sigorta şirketleri ve bankalardaki değışim gerçekleşmelidir. Sonrasında yapılacak tanıtım çalışmaları ile tapu sigortası halka inebilecek ve taşınmaz alım satımı sırasında yaygın olarak uygulanabilmektir.

Bankaların talebi, sigorta şirketlerinin uygulaması ve tapu sigortasının daha yoğun tanıtımı ile hizmet edeceği alanların yatırımcılara ve halka doğru şekilde anlatılmasıyla tapu sigortasının kısa vadede ölkede yer edinebileceğı, uzun vadede ise yaygınlaşabileceğı tarafımızdan düşünölebilir.

KAYNAKLAR

Akın, B., 2005. Konut Finansmanı Sisteminde Sigorta, *Konut Finansmanı Sistemi ve Yeni Roller Semineri*, Ankara, Türkiye, Aralık 21.

Akıpek, J.G., 1972: *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara

Arruñada, B., 2001. A Transaction-Cost View of Title Insurance in Different Legal Systems, *Housing Finance International*, **2001 / 12**, 3-11

Arruñada, B., 2002. A Transaction-Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems, *The Geneve Papers of Risk and Insurance*, **2002 / 10**, 582 – 601

Bayraktar, S., 2008. Ülkemizde Mülkiyet Hakkı Ve Tapu Sicil Sistemi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara

Burke, Jr. D.B., 1986, *Law of Title Insurance*, Little Brown & Company

Chrystal, B., 2009. International Real Estate Finance: Law Regulation and Practice, *Title Insurance: an aid to cross-border real estate financing?*, Chapter:21, LNUK

Craig, M.R., 1932. What is Title Insurance, *Lawyer and Banker and Central Law Journal*, **25**, 134, (Accessed 5 November 2008)

Coşkun, A., 2010: *Tapu Sigortası (Mülkiyet, İpotek ve İmar Sigortaları)*, Legal Kitapevi, İstanbul

Coşkun, A., 2010: Türkiye Açısından Tapu Sigortası, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul

Çiçekli, B., Eryılmaz, M.B. ve Yılmaz, Ö., 2007, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Analizi (2002 – 2005), *Uluslararası Hukuk ve Politika Dergisi*, **C: 3, S: 9**, 28-59

Demir, H., 2002 – 2003: Kadastro Bilgisi Ders Notları, YTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, İstanbul

Demirkıran, İ., 2010: Mülkiyet ve İpotek (Tapu) Sigortaları Konusunda Hukuki Görüş, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul

Doğru, H., 2010: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Sigorta, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul

Dörtgöz, G.Ö., 1996: *Son Değişikliklere Göre Tapu Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü, (Tapu ve Kadastro Sözlüğü)*, Ankara

Dörtgöz, G.Ö., 2010: Tapu İşlem Sigortası Tapu Sicilinden Doğan Zararların Tazmini Tapu Riskleri, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul

Doğan, E., Burak, S., Akkaya, A.,2005., *Türkiye Kıyıları: Kavramsal Tanımlama, Planlama, Kullanımı*, Beta Yayınları, İstanbul.

Eren, F. ve Başpınar, V., 2005: *Toprak Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara

Esmer, G., 1990: *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 5.Basım, Kazancı Yayınları, İstanbul

Gümüş, A., 2006: Gayrimenkul Hukuku Ders Notları, Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul

Hatemi, H., 2010: Taşınmazlara Yönelik Ayni Haklar Sigortaları Konusunda Genel Hukuki Görüş, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul

Johnson H.M., 1966. The Nature of Title Insurance, *Journal of Risk and Insurance*, V:33 N.3, 393 – 410

Koçak, H., Dörtgöz, G. Ö. ve Beyaz, M., 2002: *Tapu ve Fen İşlemleri*, KDB, Dağpaş Matbaacılık, Ankara

Köklü, S. 2008. White Side Apartments “Fiyatlar Yüzde 30 Daha Yüksek Olacak”, *Capital Dergisi*, 2008/9, 13-15

LAREF, 2005. Landsbanki Aquila Real Estate Found I, Report, Iceland

Mat, H., 2009. Tapu Sigortası (Title Insurance) Ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu-III, *Yaklaşım Dergisi*, 192

- Micelli, T.J. and Sirmans, C.F.**, 1995. The Economics of Land Transfer and Title Insurance, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, **10**, 81-88
- Morgan, G.**, 1999, Title Insurance: Its Relevance to Lenders, *Contemporary Property Law*, **1999**, 168 – 170
- O'Connor, P.**, 2003. Double Indemnity – Title Insurance And The Torrens System, *Queensland University of Technology Law & Justice Journal*, **2003 / 9**
- Özkaya, E.**, 2009: Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar Sigortası, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul
- Özmen, E.S.**, 2009: Gayrimenkul Hukuku Ders Notları, İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı, İstanbul
- Özmen, E.S. ve Kutlu, N.** 2009: Son Değişiklik Çerçevesinde Kadastro Tespitinden Önceki Ayni Hak İddialarında Hazinesinin Kusursuz Sorumluluğuna İlişkin Düşünceler, *İstanbul Barosu Dergisi*, **C:83 S. 4**, 1787
- Özdemir, M.**, 2008, Tapu Sigortası: Yeni ve Eski Dünya, *Gayrimenkul Türkiye*, **2008/2**
- Pekcanitez, H. ve Ünan, S.**, 2010: Tapu Sigortaları, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul
- Reisoğlu, S.**, 2006: *Borçlar Hukuku*, Beta Yayınları, 18. Baskı, İstanbul
- Sirmen, L.**, 1975: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devlet'in Sorumluluğu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara
- Sirmans, G.S. and Dumm, R.E.**, 2006. Title Insurance: An Historical Perspective, *Journal of Real Estate Literature*, **V:14 N.3**, 293 - 320
- Taşpolat, H.**, 2010: Tapu / İmar Sorunları Sigortası Hakkında Hukuki Mütalaa, Gayrimenkul Mülkiyet ve İpotek Teminatları Sigortası (Tapu Sigortası) Hakkında Hukuki Görüşler, İstanbul
- Türk, C. ve Türk, Ş.Ş.**, 2006: *Hukuki ve Teknik Boyutları ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Beta Yayınları, İstanbul
- Umay, M.A.**, 2008. Tapu Sigortası (Title Insurance) Ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu-I, *Yaklaşım Dergisi*, **190**

Umay, M.A., 2008. Tapu Sigortası (Title Insurance) Ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu-II, *Yaklaşım Dergisi*, **191**

Wurm, J.B., 2006. How US-Style Title Insurance is Transforming Risk Management in European Real Estate Markets, *Housing Finance International*, **2006 / 6**, 16-19

Yalın, S.D., 2006: Taşınmaz Mal Hukuku Ders Notları, İTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, İstanbul

Ziff, B., de Beer, J., Harris, D.C. and McCallum, M.E., 2008, *A Property Law Reader Cases, Questions & Commentary* Second Edition, Toronto

Url-1<http://www.alomaliye.com/2010/ali_hepsen_tapu.htm>, alındığı tarih 26.04.2010

Url-2 <<http://www.cekmekoy.bel.tr>>, alındığı tarih 09.11.2010.

Url-3

<<http://www.echr.coe.int/ECHR/EN/Header/The+Court/Introduction/Information+documents/>>, alındığı tarih 06.11.2010

Url-4 <<http://www.firsttitle.com.tr>>, alındığı tarih 15.05.2009.

Url-5<http://www.firsttitleinsurance.eu./case_study/bulgarian_case_studies>, alındığı tarih 05.01.2010.

Url-6

<<http://www.firsttitleinsurance.eu./docs/general/Polish%20case%20studies.pdf>>, alındığı tarih 05.01.2010.

Url-7 <http://www.investrorstitle.com/title_history.htm>, alındığı tarih 10.05.2010

Url-8<<http://www.prizmahukuk.com/files/tasinir-rehninde-guncel-sorunlar.pdf>>, alındığı tarih 08.10.2010.

Url – 9<<http://www.yargitay.gov.tr/aihm/select2.php>>, alındığı tarih 06.11.2010

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Tanya Sebahat Çelik

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul – 15.05.1982

Adres: Caferağa Mah. Leylek Sok. İyigün Ap. No:6 D:1 Moda Kadıköy İstanbul

Lisans Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği