

# KIYI KENAR ÇİZGİSİ İÇERİSİNDE KALDIĞI GEREKÇESİYLE TAPUSU İPTAL EDİLEN MALİKLERİN TAZMİNAT HAKKI

## GİRİŞ

Kıyılar, herhangi bir tahsis işlemine gerek kalmaksızın herkesin ortak kullanımına ait olan sahipsiz kamu mallarındandır. Sahipsiz yerlerin kimsenin mülkiyetinde olmadığı, üzerinde hiçbir şekilde özel mülkiyet tesis edilemeyeceği Medeni Kanun'un 715. Maddesinde düzenlenmiştir. Medeni Kanun'da bir kısım sahipsiz kamu malları sayılmış olmasına rağmen özel öneminden dolayı kıyılar Anayasa'da düzenlenmiştir. Anayasa'nın "Kamu Yararı" başlıklı ve "Kıyılardan Yararlanma" alt başlıklı 43. Maddesine kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağı şu şekilde ifade edilmiştir: "Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir." Görüldüğü üzere Anayasa'da kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtildikten sonra, kişilerin bu yerden yararlanma imkân ve şartlarının kanunla düzenleneceği ifade edilmiş, bu kapsamda 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kabul edilmiştir. Anılan kanunun 4'üncü maddesinde "Kıyı; Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alan" olarak tanımlanmıştır. Kanunun 5.maddesinde de genel esaslar tespit edilmiştir. Buna göre; Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

## KIYILARIN ÖZEL KİŞİ ADINA TESPİTİ

Anayasa, Medeni Kanun ve Kıyı Kanununda açıkça ifade edildiği üzere kıyıların tapuya tescili ile üzerinde özel mülkiyet tesisi mümkün değildir. Fakat idare tarafından yapılan hata sonucu özel kişi adına tapuya kaydedilmiş ya da kıyı kenar çizgisinin henüz tespit edilmemiş olması dolayısıyla özel mülkiyete konu olmuş fakat daha sonra tespit çalışmaları ile kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı anlaşılan taşınmazlar olabilir. Her iki durumda da idare tarafından özel kişi adına tapunun iptali için dava açılmakta ve kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu ve kişilerin kıyı üzerinde mülkiyet iddiası olamayacağı, adına tesis edilen tapu kaydının hiçbir değer taşımadığı gerekçesiyle kişiler aslında hiç edinilmesine müsaade edilmemesi gereken mülkünden yoksun bırakılmaktadır. İdare tarafından kişilerin mülkünden yoksun bırakılması sonucu açılan tazminat davalarında önceleri neticeye ulaşılamamış, sonraki aşamada yaşanan içtihat değişikliği ile kişilerin tazminat hakkı olduğu kabul edilmiştir.

## HUKUKİ DAYANAK

Mülkiyet hakkı temel hak ve hürriyetlerden olup Anayasa'nın 35. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm: *“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* şeklindedir. Yine Anayasa'nın temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasının öngörüldüğü 13. maddesine göre de: *“Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.”* Yani temel hak ve hürriyetlerden olan mülkiyet hakkı ancak kanunla sınırlanabilecek ve bu sınırlama da yalnızca Anayasa'da öngörülen sebeplere bağlı olarak mümkün olabilecektir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu gerekçesiyle mülkiyete yapılan sınırlandırma kamu yararı amacına hizmet ettiği söylenebilse de yine bu şekilde bir sınırlandırmada kamu yararının bulunması yeterli olmayıp sınırlandırılırken Anayasanın 13. maddesinde öngörülen hususlara uyulmalıdır. Şöyle ki bu sınırlama hakkın özüne dokunmamalı, Anayasa'nın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmamalıdır. Ne var ki kamunun hüküm ve tasarrufu altında olduğu gerekçesiyle kişilerin adına kayıtlı tapuların hiçbir bedel ödemeksizin iptali ve ilgililerin adına kayıtlı tapuların iptalinde orantılılık bulunduğundan söz edilemez.

Mülkiyet hakkı Anayasa ve iç hukukta korunduğu gibi ayrıca AİHS ek 1 nolu protokol 1. madde ile de korunmuştur. AİHS ek 1 nolu protokolün 1. maddesi hükümlerince AİHM tarafından oluşturulan içtihatlar<sup>1</sup> gereği bir kişiyi mülkünden yoksun bırakan önlemin kamu yararına meşru bir amaç gütmesi gerektiği gibi, bu önlem alınırken başvuru araçları ve hedeflenen amaç arasında makul bir dengenin olması gerekir. Kişinin haddinden fazla yük taşımak zorunda kalması halinde ise gereken dengenin kurulamayacağı açıktır. Bedelsiz olarak kişilerin ellerindeki tapunun iptal edilmesi durumunda da kişinin haddinden fazla yük taşımak zorunda kaldığı tartışmasız bir gerçektir.

Mülkiyet hakkı sınırlandırılırken, kamu yararı ile mülkiyet hakkından tamamen ya da kısmen yoksun bırakılan kişinin hakkı arasında makul, kabul edilebilir hak ve adalet dengesini sağlayacak bir orantının kurulması esastır. Kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı gerekçesiyle bedelsiz olarak tapunun iptal edilip idare adına tescilin sağlandığı durumlarda mülkiyet hakkından yoksun bırakılan kişi ile kamu yararı arasındaki dengenin tapusu iptal edilen kişi aleyhine bozulduğu kuşkusuzdur.

Yargıtay'ın da bir kararında<sup>2</sup> haklı olarak belirttiği gibi üzerinde durulması gereken konulardan biri de çekişme yaratılan tapu kaydına bağlanan ve böylece kişi adına mülkiyet hakkına oluşturulan yerel tapunun niteliğinin belirlenmesidir. Devlet tarafından verilen, doğru esasa ve geçerli kayda dayalı tapu ile sağlanan mülkiyet hakkına değer verileceği kuşkusuzdur. Böyle bir yer, temel vasfı yani kamu malı olma niteliği değişmemekle birlikte, kişinin söz konusu tapuya dayalı hakkının yukarıda ifade edildiği gibi korunması gerekeceği

<sup>1</sup> AİHM, 30.5.2006 tarih ve 1262/02 sayılı karar

<sup>2</sup> Yargıtay 1. hukuk dairesinin 27.09.2011 gün, 2011/4667 Esas, 2011/9468 karar

muhakkaktır. Aksi düşünce tarzının, Devletin verdiği tapunun geçersizliğini ileri sürerek, hiçbir karşılık ödemeksizin iptalini istemesi, geçerli kayda dayalı mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacağı gibi, Devletin saygınlığını zedeler nitelikte bir tutum olacaktır

Anayasa ve AİHS dışında ayrıca Medeni Kanununun 683. maddesinde de *“Bir şey 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 elatmanın önlenmesini de dava edebilir.”* şeklinde mülkiyet hakkı düzenlenmiş Medeni Kanununun 1007. maddesine göre de *“Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.”*

Tapu işlemleri kadastro işlemlerinden başlayarak bir bütün teşkil eder ve herhangi bir aşamada yapılan yanlışlık devletin sorumluluğunu gerektirir. Yargıtay bir kararında<sup>3</sup> bu hususu şu şekilde ifade etmiştir: *“Tapu işlemleri, kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini izleyen işlemler olup tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda oluşan hatalardan da Devlet, Medeni Kanununun 1007. maddesi gereğince kusursuz olarak sorumludur. Kusursuz sorumluluk, tapu siciline bağlı çıkarların ve mal varlığına dair (aynı) hakların, yanlış tescil sonucu sicile güven ilkesi yönünden değişmesi ya da yitirilmesi, bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen Devlet, sicillerdeki yanlış kayıtlardan doğan zararları ödemeyi de üstlenmektedir. Dayanaksız ya da hukuki duruma uymayan kayıtlar düzenlemek, taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmak da aynı kapsamda düşünülmüştür.*

Yargıtay tarafından da belirtildiği gibi tapu kaydının oluşumu aşamalarından birinde yapılan yanlışlık Devlet’in sorumluluğunu doğurur. Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufunda olduğuna ve üzerinde özel mülkiyet tesis edilemeyeceğine, kamunun yararlanmasına sunulduğuna ve miras yoluyla ya da başka şekillerde temlik edilemeyeceğine göre özel mülkiyete konu olmaması gereken bir taşınmazın özel mülkiyete tabi tutulması, adına tapu kaydı tesis edilmesi devir ve temliklere müsaade edilmesi ve daha sonra da tapu kayıtlarında hata yapıldığı ve belirtilen kısımların kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı gerekçesiyle verilen tapuların iptal edilmesi tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan bir zarar ve kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki dengeyi birey aleyhine bozan orantısız bir müdahale olduğundan Devletçe sebebiyet verilen zararlarının tazmini gerekir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de benzer olaylarda verdiği kararlarda aynı hususu vurgulanmıştır. TURGUT VE DİĞERLERİ-TÜRKİYE davası kararında Devlet tarafından tazminat ödenmeksizin taşınmazın geri alınmasının, orantısız bir müdahale olduğunu ve söz konusu davada tazminat ödememeyi gerektirecek istisnai şartların bulunmadığına işaret ederek, kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki adil dengenin kurulmamasını ihlal nedeni olarak saymış, KÖKTEPE-TÜRKİYE davasında ise, başvuranlara uygulanan mülkiyetten yoksun bırakma işlemine gerekçe olarak gösterilen tabiatın korunması amacının 1 No’lu Ek Protokol’ün 1. maddesi anlamında kamu yararı kapsamına girdiğine dikkat çekmekle birlikte, mülkiyetten yoksun bırakma halinde, ihtilaf konusu tedbirin arzu edilen dengeye riayet edip etmediğinin ve bilhassa da başvuranlara orantısız bir yük yüklediğinin belirlenmesi için, iç

<sup>3</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E.2012/20-249, K 2012/596 ve 19.09.2012 tarihli kararı

hukukta öngörülen telafi yöntemlerinin dikkate alınması gerektiği hatırlatılarak, mülkün değerine karşılık gelen bir meblağın ödenmeden mülkten yoksun bırakmanın aşırı bir müdahale teşkil edeceğini ifade etmiştir.

## **TAZMİNATIN BELİRLENMESİ**

Tapu sicilinin yanlış tutulması nedeniyle, zarara uğrayan kişinin bütün zararlarından Devlet sorumludur. Tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse, tazminatın miktarı da o kadar olmalıdır. Gerçek zarar; tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalmadır. Tazminat miktarı zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı zarar görenin malvarlığı ne durumda olacak ise, aynı durumun tesis edilebileceği miktarda olmalıdır.<sup>4</sup>

Bu kapsamda ödenecek tazminat miktarı taşınmazın değerlendirme tarihi olan dava tarihindeki (tapunun iptal edildiği dava tarihindeki değil, tapu iptali nedeniyle açılan tazminat davasının dava tarihindeki) karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle belirlenen meblağ olmalıdır.<sup>5</sup>

## **SORUMLULUK TÜRÜ**

Kıyı kenar çizgisi içinde kalan ve özel mülkiyete konu olmaması gereken taşınmazın özel mülkiyete konu edilerek daha sonra tapunun iptal edildiği olayda Medeni Kanun'un 1007. maddesi anlamında tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluk söz konusudur. Devletin söz konusu zarardan sorumluluğu ise kusursuz sorumluluktur. Kusursuz sorumluluk tapu siciline bağlı çıkarların ve aynı hakların yanlış tescili sonucu değişmesi yâda yitilmesi ile bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekle yükümlüdür.<sup>6</sup> Devlet, bu kapsamda kişilerin uğradığı zararı herhangi bir kusuru olmasa dahi tazmin etmek zorundadır.

## **GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME**

TMK 1007. maddesi uyarınca açılacak tazminat davalarında adli yargı yerleri görevli olup yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

## **ZAMANAŞIMI**

Kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı gerekçesiyle tapunun iptali durumunda maliklerin tazminat taleplerinde 10 yıllık zamanaşımı süresi uygulanır. Zamanaşımı süresinin de kişi adına tesis edilmiş tapunun iptal davasının kesinleştiği tarihte işlemeye başlamaktadır.

---

<sup>4</sup> Yargıtay hukuk genel kurulunun 05.03.2003 gün ve 2003/19-152 E, 2003/125 K;29.09.2010 gün ve 2010/14-386 E, 2010/427K;15.12.2010 gün ve 2010/13-618E, 2010/668 K. sayılı kararı

<sup>5</sup> Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 15.04.2014 tarih, 2013/19231E, 2014/10771K, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 16.09.2014 tarih, 2014/3418E, 2014/21072 K

<sup>6</sup> Yargıtay HGK, E.2009/4-383 K 2009/517 T:18.11.2009

Yargıtay'ın bir kararında<sup>7</sup> da bu husus şöyle ifade edilmiştir: “TMK’ nın 1007. maddesinde düzenlenen objektif (kusursuz) sorumluluk halinin 6098 sayılı Borçlar Kanununun 41. ve devamı maddesinde düzenlenen haksız fiil sorumluluğu ile ilgisi bulunmadığından, aynı kanunun 42. maddesindeki zamanaşımı kurallarının uygulanma imkânı olmadığı gibi, TMK’ nın 1007. maddesine dayanılarak açılan davalar için de, ayrıca zamanaşımı süresi belirlenmemiştir. Bu itibarla, 6098 sayılı Borçlar Kanununun 146. maddesindeki 10 yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanması esastır.”

**Av. Abdullah Bilici**

---

<sup>7</sup> Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 16.09.2014 tarih, 2014/3418E, 2014/21072K