AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapu Kaydı Hatalıysa Devlet Tazminat Öder mi? TMK 1007 Davası

MAKALE ÖZETİ

Tapu sicilindeki hata yüzünden Devletten ne zaman tazminat istenir?

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Evet. Tapu sicilinin tutulmasındaki hata veya hukuka aykırılık nedeniyle gerçek bir zarar doğmuşsa, Türk Medeni Kanunu m. 1007 kapsamında Devletin tazminat sorumluluğu gündeme gelebilir.

Bu sorumlulukta temel nokta, tapu memurunun kişisel kusurunu ispatlamak değildir. Kaynakta TMK m. 1007 sorumluluğu, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlar bakımından Devlete yüklenen **kusura dayanmayan bir sorumluluk** olarak açıklanmaktadır. Devlet, koşulları oluşmuş zararı tazmin eder; kusuru bulunan görevliye daha sonra rücu edebilir.

Ancak tapuyla ilgili her uyuşmazlık otomatik olarak tazminat hakkı doğurmaz. Tazminat için hukuka aykırı bir sicil işlemi veya sicilin tutulmasıyla bağlantılı bir davranış, gerçek zarar ve bu ikisi arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır.

TMK 1007 neyi düzenler?

Türk Medeni Kanunu m. 1007, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan Devletin sorumluluğunu düzenler.

Tapu sicili yalnızca malik adının yazıldığı bir kayıt sistemi değildir. Tescil, terkin, şerh, beyan, ipotek, haciz ve diğer kayıt işlemleri taşınmazın hukuki durumunu doğrudan etkileyebilir.

Bu sistem kamu otoritesi tarafından tutulduğu için, sicildeki bir yanlışlığın kişiye ekonomik zarar vermesi halinde zararın belirli şartlarla Devlet tarafından karşılanması öngörülmüştür.

Bu nedenle TMK 1007 davası bir “tapu düzeltme davası” değildir. Amaç hatalı kaydı değiştirmekten ziyade, sicilin tutulması nedeniyle meydana gelen **maddi zararın giderilmesidir.**

Devletin sorumluluğu için tapu memurunun kusuru şart mı?

Hayır.

TMK 1007 bakımından zarar gören kişinin, tapu görevlisinin hangi memur olduğunu ve bu memurun kişisel olarak ne ölçüde kusurlu davrandığını ispatlaması gerekmez.

Kaynakta Devletin sorumluluğunun objektif nitelikte olduğu ve kusurdan bağımsız şekilde değerlendirildiği belirtilmektedir. Bunun nedeni, tapu sicilinin güvenilir biçimde tutulmasının kamu düzeni ve taşınmaz güvenliği bakımından taşıdığı önemdir.

Buna karşılık görevlinin kusuru tamamen önemsiz değildir. Devlet tazminatı ödedikten sonra kusurlu görevliye rücu edebilir. Bu ilişki, zarar gören kişinin Hazineye karşı açtığı tazminat davasından ayrıdır.

Dava tapu müdürlüğüne mi, Hazineye mi açılır?

TMK 1007'ye dayalı tazminat talebi **Devlete karşı** yöneltilir. Uygulamada davalı Hazine olur.

Zarar gören kişinin tazminat davasını doğrudan tapu müdürüne veya işlemi yapan memura yöneltmesi, TMK 1007 sisteminin temel yapısına uygun değildir. Kaynakta da zarara neden olan işlem memurun fiilinden kaynaklansa dahi tazminat sorumluluğunun Devlete ait olduğu açıklanmaktadır.

Memurun kusuru varsa Devletin daha sonra o görevliye rücu etmesi ayrı bir meseledir.

Devletten tazminat istenebilmesi için hangi şartlar gerekir?

Tapu sicilinin tutulması nedeniyle ortaya çıkan bir zarar için devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluk olarak düzenlense de tazminat için zararın gerçekten doğması ve sicil işlemiyle uygun nedensellik bağının bulunması gerekir. Kadastro sırasında ortaya çıkan yüzölçümü hatalarının bu kapsamda değerlendirilmesi konusunda yargı uygulaması zaman içinde değişmiştir.

Kaynakta TMK 1007 sorumluluğu bakımından dört temel unsur öne çıkarılmaktadır:

- bir zarar doğmuş olması,
- hukuka aykırı bir işlem veya davranış bulunması,
- zarar ile işlem arasında uygun nedensellik bağı bulunması,
- zararın tapu sicilinin tutulmasıyla bağlantılı olması.

Bu unsurlardan biri yoksa yalnız tapu kaydında hata bulunması tazminat için yeterli olmayabilir.

Örneğin kayıtta bir yanlışlık vardır fakat hata henüz kişinin malvarlığında ölçülebilir bir azalma yaratmamıştır. Böyle bir olayda “hata var” demekle “tazmin edilebilir zarar doğdu” demek aynı şey değildir.

Tapu kaydı yanlış ama henüz zarar doğmadıysa dava açılabilir mi?

Her tapu hatası henüz gerçekleşmemiş varsayımsal zarar üzerinden tazminat doğurmaz.

Kaynakta zararın gerçek ve doğmuş olması gerektiği vurgulanmaktadır. Tapu kaydı halen kişinin üzerinde bulunuyor ve ekonomik kayıp henüz gerçekleşmemişse, bazı olaylarda tazminat talebi erken olabilir.

Bu nedenle önce şu soru sorulmalıdır:

Tapu sicilindeki yanlışlık kişinin malvarlığında bugün hangi somut azalmayı meydana getirdi?

Cevap verilemiyorsa, kayıt hatasının düzeltilmesi ile tazminat talebinin birbirinden ayrılması gerekir.

Tapu mahkeme kararıyla iptal edilirse Devletten tazminat istenebilir mi?

Şartları varsa evet.

Örneğin kişi Devletin tuttuğu tapu siciline dayanarak taşınmazın maliki görünürken, sonradan tapu kaydının hukuki bir nedenle iptal edilmesi sonucu taşınmazı kaybedebilir.

Böyle bir durumda tapu iptalinin sicilin tutulmasındaki bir hatayla bağlantılı olması ve kişinin gerçek zarara uğraması halinde TMK 1007 gündeme gelebilir.

Kaynakta özellikle tapu kaydının mahkeme kararıyla iptal edilmesi nedeniyle doğan zararların Devletin sorumluluğuna konu olabildiği Yargıtay örnekleriyle açıklanmaktadır.

Ancak tapu iptal edilen her kişi otomatik olarak tazminat kazanmaz. İptalin sebebi, kişinin kendi davranışı, sicildeki hatanın niteliği ve nedensellik bağı ayrıca incelenmelidir.

Tapu iptal davası kesinleşmeden tazminat davası açılır mı?

Tazminat için zararın gerçekleştiği tarihin belirlenmesi önemlidir.

Tapu kaybının bir mahkeme kararı sonucunda ortaya çıktığı olaylarda, kaynakta zarar ve süre değerlendirmesi bakımından tapu iptal kararının **kesinleşmesine** özel önem verilmektedir.

Bu nedenle ilk derece mahkemesinin tapu iptal kararı vermesi ile kişinin tazmin edilebilir zararının kesinleşmesi her zaman aynı tarih olmayabilir.

Özellikle tapu iptal kararının istinaf veya temyiz incelemesine açık olduğu dosyalarda, zarar tarihinin doğru tespiti tazminat hesabı ve süre bakımından önemlidir.

Tazminat miktarı nasıl hesaplanır?

Amaç, tapu sicilindeki yanlışlık nedeniyle kişinin malvarlığında meydana gelen gerçek kaybın karşılanmasıdır.

Kaynakta tapunun iptali nedeniyle uğranılan zararın taşınmazın değerine göre belirlendiği; değerleme yönteminin taşınmazın niteliğine göre değişebileceği açıklanmaktadır.

Örneğin:

- arsa niteliğindeki taşınmazlarda emsal satışlar,
- tarımsal arazilerde gelir ve tarımsal değer unsurları,
- taşınmazın hukuki ve fiili özellikleri

değerlemede önem taşıyabilir.

Bu nedenle tazminat hesabı yalnız eski tapu satış bedelinin veya yıllar önce ödenmiş bedelin iadesinden ibaret değildir.

Taşınmazın değeri hangi tarihe göre belirlenir?

Zararın doğduğu tarih bu konuda belirleyicidir.

Kaynakta, tapu kaydının mahkeme kararıyla iptal edildiği olaylarda zararın kararın kesinleşmesiyle gerçekleştiğini kabul eden Yargıtay uygulamasına yer verilmektedir. Bu yaklaşıma göre değerleme de zararın oluştuğu tarih esas alınarak yapılır.

Bu nokta özellikle yıllar önce düşük bedelle satın alınmış fakat tapusu çok sonra iptal edilmiş taşınmazlarda büyük önem taşır.

Dolayısıyla “taşınmazı 15 yıl önce şu fiyata almıştınız; ancak o kadarını geri alabilirsiniz” yaklaşımı TMK 1007 tazminatının mantığını doğru yansıtmaz.

Manevi tazminat da istenebilir mi?

Kaynak, TMK m. 1007 kapsamındaki zararı maddi zarar ekseninde ele almakta ve yalnız bu maddeye dayanılarak manevi tazminat talep edilemeyeceğini belirtmektedir.

Bu nedenle taşınmazın kaybedilmesinin kişide yarattığı üzüntü ile tapu sicilinin tutulmasından doğan malvarlığı kaybını birbirinden ayırmak gerekir.

Başka bir hukuki sebebe dayanan manevi tazminat ihtimali varsa bu, TMK 1007'nin kendi tazminat rejiminden ayrı değerlendirilmelidir.

Zarar gören kişinin kendi kusuru varsa ne olur?

Zarar gören kişinin davranışı nedensellik bağını veya tazminat miktarını etkileyebilir.

Kaynakta zarar görenin ağır kusurunun bazı durumlarda Devletin sorumluluğunu azaltabileceği veya nedensellik bağını kesebileceği ifade edilmektedir.

Örneğin kişi sicilde açıkça görünen ciddi bir problemi bilerek veya kendi davranışıyla zararın büyümesine neden olmuşsa, yalnız Devletin kayıt hatasına dayanarak tam tazminat talep edilmesi ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle TMK 1007 “sicilde hata varsa bütün zarar ne olursa olsun Hazineye yüklenir” biçiminde işlemez.

Kadastro hataları da TMK 1007 kapsamında olabilir mi?

Evet. Kaynakta, kadastro işlemlerinden doğan bazı zararların da tapu sicilinin tutulması kapsamındaki Devlet sorumluluğuna konu olabildiği belirtilmektedir.

Özellikle hatalı kadastro tespiti veya teknik kayıt sürecinin sonradan tapu kaybına yol açması halinde TMK 1007 gündeme gelebilir.

Ancak kadastro uyuşmazlığının niteliği önemlidir. Her sınır tartışması veya her teknik hata otomatik olarak Hazine tazminatına dönüşmez. Gerçek zarar ile sicil/kadastro işlemi arasındaki bağ kurulmalıdır.

Sahte vekalet veya sahte belgeyle tapu devredilirse Devlet sorumlu olabilir mi?

Somut olayın koşullarına göre evet.

Kaynakta uygulamada Devlet sorumluluğunun kabul edildiği örnekler arasında sahte vekaletname, sahte mirasçılık belgesi ve sahte resmi belgelere dayanılarak gerçekleştirilen bazı tapu işlemleri sayılmaktadır.

Ancak burada da sonuç “sahte belge kullanılmışsa Devlet her durumda öder” değildir.

Tapu görevlisinin işlemi, sicilin tutulması, belgenin kontrol sistemi, tarafların davranışı ve zararın meydana gelme biçimi birlikte incelenir.

Yanlış haciz veya ipotek kaydı tazminat doğurabilir mi?

Evet, koşulları varsa.

Tapuya hukuka aykırı haciz veya ipotek kaydı işlenmesi, taşınmazın satılmasını veya kredi teminatı olarak kullanılmasını engelleyebilir ve gerçek bir ekonomik zarara yol açabilir.

Kaynakta yanlış haciz şerhi konulması ve hatalı tapu işlemleri, TMK 1007 sorumluluğuna yol açabilen uygulama örnekleri arasında gösterilmektedir.

Fakat tazminat için yine gerçek zararın ispatı gerekir. Yalnız “yanlış kayıt vardı” denilmesi, zararın miktarını göstermeye yetmez.

Mahkeme kararının tapuda uygulanmaması nedeniyle zarar doğarsa ne olur?

Tapu müdürlüğünün mahkeme kararına dayanarak yapması gereken terkin veya tescil işlemini gerçekleştirmemesi de zarar doğurabilir.

Kaynakta mahkeme kararına esas terkin işleminin yapılmaması sonucu doğan zararlardan Devletin sorumluluğunun kabul edildiği örneklere yer verilmektedir.

Bu nedenle TMK 1007 yalnız yanlış bir kayıt yapılmasıyla ilgili değildir. Yapılması gereken sicil işleminin hiç yapılmaması veya hatalı uygulanması da sorumluluk doğurabilir.

Çifte tapu varsa Devlet tazminat öder mi?

Aynı taşınmazla ilgili birbiriyle çelişen tapu kayıtlarının bulunması, tapu sisteminin güvenilirliğini doğrudan etkileyen ağır sorunlardan biridir.

Somut olayda çifte kayıt nedeniyle gerçek hak kaybı ve maddi zarar oluşmuşsa Devletin sorumluluğu gündeme gelebilir.

Ancak hangi kaydın önce oluştuğu, tarafların iyi niyeti ve tapu iptal sürecinin sonucu belirlenmeden yalnız “iki tapu var” denilerek tazminat miktarı belirlenemez.

Orman gerekçesiyle tapu iptal edilirse TMK 1007 uygulanır mı?

Orman uyuşmazlıkları TMK 1007'nin önemli uygulama alanlarından biridir.

Kaynakta orman sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle tapusu iptal edilen taşınmazlardan doğan zararlar, Devlet sorumluluğunun uygulamadaki örnekleri arasında sayılmaktadır.

Ancak 2026 yılında Orman Kanunu'na eklenen Ek Madde 22 nedeniyle bu dosyalarda artık yalnız klasik “tapu iptal edildi, tazminat isteyelim” yaklaşımıyla hareket etmek yeterli olmayabilir.

Belirli dosyalarda tapunun korunması veya daha önce Hazine adına tescil edilen taşınmazın iadesi ayrıca değerlendirilmelidir.

Orman kadastrosu ve 2026 düzenlemesi için bkz. **Tapulu Arsa veya Tarla Orman Alanında Kalırsa Ne Olur?**

TMK 1007 tazminat davasında zamanaşımı ne zaman başlar?

Süre bakımından zararın ne zaman gerçekleştiği kritik önemdedir.

Kaynakta yer verilen Yargıtay kararlarında, tapu kaydının mahkeme kararıyla iptal edilmesinden doğan zararlarda kararın kesinleşme tarihinden itibaren **10 yıllık zamanaşımı** uygulandığı örnekler bulunmaktadır.

Bununla birlikte zamanaşımı, zararın türüne ve hukuki sebebine göre teknik değerlendirme gerektirir. Bu nedenle özellikle eski tarihli tapu iptallerinde yalnız genel bir “iki yıl geçti” veya “on yıl her olayda uygulanır” formülüyle hareket etmek güvenli değildir.

Davanın dayanağı ve zararın kesinleşme tarihi birlikte incelenmelidir.

TMK 1007 davasında hangi mahkeme görevlidir?

Kaynakta TMK 1007'ye dayalı tazminat davalarının **adli yargıda** görüleceği ve tapu sicilinin bulunduğu yer **asliye hukuk mahkemesinin** görevli olduğu belirtilmektedir.

Bu nedenle uyuşmazlık bir kamu kurumunun işlemiyle bağlantılı olsa bile dava otomatik olarak idari yargıda açılmaz.

Dava açılmadan önce taşınmazın bulunduğu yer, tapu kaydının geçmişi ve zarara yol açan işlemin niteliği birlikte kontrol edilmelidir.

Devlet hangi tapu hatalarından sorumlu tutulabilir?

Kaynakta uygulamadan verilen örnekler, TMK 1007'nin yalnız tek tip tapu hatası için kullanılmadığını göstermektedir.

Örnek olarak:

- sahte mirasçılık belgesi veya vekaletnameye dayanılarak yapılan tesciller,
- kadastro ve tapu işlemlerindeki hatalar,
- bazı imar/kadastro kayıt hataları,

- orman sınırı nedeniyle tapunun iptali,
- hukuka aykırı haciz veya takyidat kayıtları,
- mahkeme kararına dayalı terkinin yapılmaması,
- aynı taşınmazla ilgili çelişkili tapu kayıtları

gündeme gelebilir.

Bu örneklerin ortak noktası, sicilin güvenilir biçimde tutulmasındaki aksaklığın gerçek bir malvarlığı zararına dönüşmesidir.

TMK 1007 davasında hangi belgeler gerekir?

Dosyanın türüne göre değişmekle birlikte, tazminat talebinin sağlam kurulması için genellikle şu belgeler önemlidir:

- güncel ve geçmiş tapu kayıtları,
- tedavül kayıtları,
- kadastro tutanakları ve paftalar,
- tapu iptal ve tescil davası kararları,
- kararların kesinleşme şerhleri,
- hatalı tescil, terkin, ipotek veya haciz işlemlerine ilişkin resmi belgeler,
- zararın miktarını göstermeye yarayan değerleme verileri,
- varsa taşınmazın niteliğine ilişkin imar ve kullanım kayıtları.

Davanın merkezinde yalnız “Devlet hata yaptı” iddiası değil, **hatanın hangi zararı doğurduğunu ispat etmek** bulunur.

Tapu siciline güven davası ile TMK 1007 tazminat davası aynı şey midir?

Hayır.

Tapu siciline güven ilkesi, yolsuz veya hatalı sicil görünüşüne güvenerek ayni hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişinin hakkının korunup korunmayacağını inceler.

TMK 1007 davası ise tapu sicilinin tutulması nedeniyle zarara uğrayan kişinin Devletten maddi tazminat isteyip isteyemeyeceğini konu alır.

Bir olayda önce iyi niyetli üçüncü kişinin tapusu korunabilir; bunun sonucunda gerçek hak sahibi taşınmazını geri alamaz ve uğradığı zarar bakımından TMK 1007 tartışması gündeme gelebilir.

Tapu siciline güven ilkesinin genel şartları için bkz. **Tapu Siciline Güven İlkesi Nedir? İyi Niyetli Üçüncü Kişinin Tapusu Ne Zaman Korunur?**

TMK 1007 davasında en sık yapılan hata nedir?

En sık hata, tapuyla ilgili her olumsuz sonucu doğrudan Devlete yüklemektir.

Doğru inceleme sırası şöyledir:

1. Tapu sicilinin tutulmasıyla bağlantılı hangi işlem veya eksiklik var?
2. Bu işlem hukuka aykırı mı?
3. Kişinin malvarlığında gerçek bir zarar doğdu mu?
4. Zarar hangi tarihte kesinleşti?
5. Zarar ile sicil işlemi arasında uygun nedensellik bağı var mı?
6. Zarar görenin kendi davranışı sonucu etkiliyor mu?
7. Tazminatın miktarı hangi değerleme yöntemiyle hesaplanmalı?
8. Dava süresi dolmuş mu?

Bu sorular cevaplanmadan yalnız tapu iptal kararını dosyaya ekleyip tazminat istemek yeterli olmayabilir.

Sonuç: Tapu hatasında Devlet sorumluluğu var, ancak gerçek zarar ispatlanmalı

Tapu sicili Devlet tarafından tutulan ve taşınmaz hukukunda güven işlevi gören resmi bir sistemdir. Bu nedenle sicilin tutulmasındaki hukuka aykırılık kişiye gerçek bir maddi zarar verirse TMK 1007 kapsamında Devletin sorumluluğu doğabilir.

Zarar gören kişinin tapu memurunun kişisel kusurunu ispatlaması şart değildir. Buna karşılık hukuka aykırılık, gerçek zarar, uygun nedensellik bağı ve zararın tapu sicilinin tutulmasıyla ilişkisi ortaya konulmalıdır.

Özellikle tapu iptali, kadastro hatası, sahte belgeyle yapılan işlem, yanlış haciz veya ipotek, çifte tapu ve uygulanmayan mahkeme kararı gibi dosyalarda TMK 1007 değerlendirmesi önemlidir.

Ancak tazminat davasının sonucu çoğu zaman tek bir tapu kaydından değil; **tapu işlem zinciri, kesinleşmiş yargı kararları, zarar tarihi ve doğru taşınmaz değerlemesinin birlikte incelenmesinden** çıkar.

Sık Sorulan Sorular

Tapu iptal edilirse Devlet para öder mi?

Her tapu iptalinde otomatik olarak değil. Tapu sicilinin tutulmasındaki hukuka aykırılıkla bağlantılı gerçek zarar varsa TMK 1007 kapsamında tazminat gündeme gelebilir.

Tapu müdürüne mi Hazineye mi dava açılır?

TMK 1007 tazminat davası Devlete karşı açılır; uygulamada davalı Hazine olur.

Tapu memurunun kusurunu ispat etmek gerekir mi?

Hayır. Kaynakta Devletin sorumluluğu kusura dayanmayan sorumluluk olarak açıklanmaktadır. Devlet kusurlu görevliye sonradan rücu edebilir.

Tapu iptalinde tazminat taşınmazın eski satış bedeli kadar mı olur?

Hayır. Gerçek zarar, zarar tarihindeki taşınmaz değeri ve taşınmazın niteliğine uygun değerleme yöntemi dikkate alınarak belirlenir.

TMK 1007 davası hangi mahkemede açılır?

Kaynakta adli yargıda, tapu sicilinin bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi görevli mahkeme olarak belirtilmektedir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2 adlı eserin Erhan Günay tarafından kaleme alınan “Tapu İptali ve Tescil Davaları” bölümü
2. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2021 tarihli 23. cilt, 1. sayısında (s. 193-232) yayımlanan “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu” başlıklı makale
3. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2016 tarihli 22. cilt, 3. sayısında yayımlanan “Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.