Merve AKKAŞOĞLU KELEŞ

DEVLETİN TAŞINMAZIN TAPU KAYDINDAKİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN YANLIŞLIĞINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1403
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi
Yayın No | Publication Number: 2026/153
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Tezleri Dizisi No: 107

Kitap Adı: Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu
Book Title: The Liability of State Due to Inaccurate Registration of Real Estate Acreage
ISBN: 978-625-5007-44-5
DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786255007445

Yazar(lar) | Author(s): Merve AKKAŞOĞLU KELEŞ | orcid.org/0009-0009-6185-3174

Konu Kategorisi | Subject Categories: Hukuk, Medeni Hukuk

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph
Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish
Ebat | Dimensions: 16 x 23 cm
Baskı Sayısı | Edition: 1
Sayfa Sayısı | Pages: 126

Yayım Tarihi | Publication Date: Ekim 2026 | October 2026
Yayım Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye
Mizanpaj | Layout: Vildan YAVUZ
Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sertifika no: 77398)

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalyener Tosyalı Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

ÖNSÖZ

"Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu" konulu çalışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans programı kapsamında hazırlanmıştır. Bu çalışma, gerek akademik çalışmalarda gerekse uygulamada meslektaşlara faydalı olacağını düşündüğüm şekilde hazırlanmıştır. Bu nedenle büyük bir emek ve mesai harcanmış, pek çok bölümde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Anayasa Mahkemesi ve güncel Yargıtay kararlarına yer verilmiştir.

Çalışmamın tüm aşamalarında bilgi ve tecrübeleriyle bana yön veren ve destekleyen danışman hocam Prof. Dr. Mehmet Serkan Ergüne'ye en içten teşekkürlerimi sunuyorum. Yine beni bu yolda motive eden ve yardımlarını esirgemeyen Dr. Şeyma Akkaşoğlu'na ve her zaman yanımda olan eşim ve aileme sevgilerimi iletiyorum.

MERVE AKKAŞOĞLU KELEŞ

İSTANBUL, 2026

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ III
İÇİNDEKİLER V
KISALTMALAR IX
ÖZET XI
ABSTRACT XII

GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK TAPU SİCİLİ KAVRAMI, TAPU SİCİLİNİN TUTULMASI FAALİYETİNİN KAPSAMI VE DEVLETİN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

1. Genel Çerçevesiyle Tapu Sicili 3
   1.1. Kadastro Faaliyetlerinin Tarihsel Süreci 3
      1.1.1. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Öncesi Dönem 3
      1.1.2. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Dönemi 5
   1.2. Tapu Sicili Kavramı 6
   1.3. Tapu Sicilinin Tutulması Faaliyeti 8
   1.4. Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Tapu Siciline Güven İlkesi 11
   1.5. Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu İlkesi 12
   1.6. Kadastro Görmemiş Taşınmazlarda Sicil Kavramı 13
   1.7. Kadastro Faaliyetleri ile Taşınmazın Geometrik Durumunun Belirlenmesi 15
2. Kadastro Faaliyetlerinin Tapu Sicilinin Tutulması Kapsamında Olup Olmadığı Hususu 19
   2.1. Doktrindeki Görüşler 20

2.2. Yargıtay'ın Yaklaşımı 21
2.3. Devletin Sorumluluğunun Yüzölçümü Bilgisi Bakımından Değerlendirilmesi 23
3. Devletin Sorumluluğunun Hukuki Niteliği 28
3.1. Asli Sorumluluk 28
3.2. Haksız Fiil Sorumluluğu 31
3.3. Kusursuz Sorumluluk 32
3.4. Özel Hukuk Sorumluluğu 35

İKİNCİ BÖLÜM

YÜZÖLÇÜMÜ YANLIŞLIĞINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

1. Tapu Sicilinin Tutulmasına İlişkin Fiil 37
2. Hukuka Aykırılık 38
2.1. Genel Olarak Hukuka Aykırılık Unsuru 38
2.2. Taşınmazın Yüzölçümünde Hukuka Aykırılığa Sebep Olan Haller 41
2.2.1. Basit Yazım Hataları 41
2.2.1.1. Basit Yazım Hatalarının Düzenleniş Şekli 41
2.2.1.2. Yüzölçümüne İlişkin Basit Yazım Hatalarının Düzeltilmesi 42
2.2.2. Teknik Hatalar 44
2.2.2.1. Genel Olarak Teknik Hatalar 44
2.2.2.2. Teknik Hataların Türleri 47
2.2.2.2.1. Sınırlandırma Hatası 47
2.2.2.2.2. Ölçü Hatası 49
2.2.2.2.3. Tersimat Hatası 49
2.2.2.2.4. Hesaplama Hatası 50
2.2.2.3. Kadastro Kanunu 41. Madde Uyarınca Teknik Hataların Düzeltilmesi 51
2.2.2.4. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Farklar 56
2.2.2.5. Uygulama (Yenileme) Kadastrosu 57
2.2.2.5.1. Düzenleniş Şekli 57
2.2.2.5.2. Uygulama Kadastrosuna İtiraz ve Dava Yolu 59
2.2.2.5.2.1. Kadastro Komisyonuna İtiraz 59

2.2.2.5.2.2. İtiraz Davası 60
2.2.3. Hisse Hataları 63
3. Zarar 65
4. Uygun İlliyet Bağı 70

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
DEVLETİN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN DAVALAR

1. Devlete Karşı Açılacak Tazminat Davası 77
1.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme 77
1.2. Davacı ve Davalı Taraf 78
1.3. Zamanaşımı 78
1.4. Tazminat Miktarı 82
1.4.1. Tazminat Miktarına Etki Eden Durumlar 82
1.4.2. Tazminat Miktarının Hesaplanmasında Esas Alınacak Tarih 84
1.4.3. Tazminat Miktarının Hesaplanması 84
1.4.4. Faiz İstemi 86
2. Görevli Memura Rücu Davası 87
2.1. Genel Olarak 87
2.2. Görevli Memurun Tespiti 88
2.3. Davacı ve Davalı Taraf 89
2.4. Görevli ve Yetkili Mahkeme 89
2.5. Devlete Karşı Açılan Davanın Görevli Memura İhbarı 90
2.6. Tazminat Miktarı 90
2.7. Rücu Davasında Zamanaşımı 91
3. Birden Fazla Kişinin Zarardan Sorumluluğu 93
3.1. Genel Olarak 93
3.2. Sebepsiz Zenginleşme Halinde Alıcının Sorumluluğu 94
3.3. Taşınmazdaki Yüzölçümü Eksikliğinden Dolayı Satıcının Sorumluluğu 96
SONUÇ 103
KAYNAKÇA 109

KISALTMALAR

AİHM	:	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AYM	:	Anayasa Mahkemesi
bs.	:	Bası/baskı
Bkz.	:	Bakınız
C.	:	Cilt
DEÜHF	:	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi
dn.	:	Dipnot
Düzeltme Yön.	:	Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik
Ed.	:	Editör
E.T.	:	Erişim Tarihi
HD	:	Hukuk Dairesi
HMK	:	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
RG.	:	Resmi Gazete
s.	:	Sayfa
S.	:	Sayı
T.	:	Tarih
TAKBİS	:	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	:	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TBK	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TDK	:	Türk Dil Kurumu
TPT	:	Tapu Planları Tüzüğü
TST	:	Tapu Sicili Tüzüğü

UM	:	Uyuşmazlık Mahkemesi
vb.	:	Ve benzeri
vd.	:	Ve devamı/ ve diğerleri
YHGK	:	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK.	:	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

THE LIABILITY OF STATE DUE TO INACCURATE REGISTRATION OF REAL ESTATE ACREAGE

ÖZET

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumlu olduğu ilkesi hüküm altına alınmıştır. Taşınmazın yüzölçümünün kadastro aşamasında çeşitli nedenlerle yanlış tespit edilmesi veya tapu siciline yanlış geçirilmesi nedeniyle zarara uğramış kişilere devletten zararlarını giderme imkanı tanınmıştır.

Taşınmazın yüzölçümünde yapılan yanlışlıklar kadastro tutanaklarına veya tapu siciline hatalı yazımdan kaynaklanabileceği gibi sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama hatası gibi teknik bir hatadan da ileri gelebilmektedir. Bu yazım hatalarının ve teknik hataların giderilmesi sonucu taşınmazının yüzölçümünde azalma meydana gelen kişiler, bu azalmadan kaynaklanan zararlarını devlete karşı açacakları tazminat davası ile giderebilirler. Devlet ise ödemiş olduğu tazminatı, zarara kusuruyla sebebiyet veren görevli memura rücu edebilir.

Devletin taşınmazın tapu kaydındaki yüzölçümü yanlışlığından doğan sorumluluğuna ilişkin uyuşmazlıklarda haksız fiil hükümleri uygulanacak olup sorumluluğun doğması için haksız fiilin kusur dışında diğer unsurlarının bulunması gerekir. Çünkü devletin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk halidir. Buna göre, sorumluluğun doğması için hukuka aykırı tapu sicili işleminden kaynaklanan bir zararın meydana gelmesi ve zarar ile hukuka aykırı işlem arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir.

Anahtar kelimeler: Tapu sicili, tapu siciline güven ilkesi, devletin sorumluluğu, taşınmazın yüzölçümü, kadastro faaliyetleri.

ABSTRACT

Article 1007 of the Turkish Civil Code provides that the State shall be liable for all damages arising from the keeping of the land registry. Within this scope, if the surface area of an immovable property is incorrectly determined during the cadastral process or inaccurately recorded in the land registry, individuals who suffer damage as a result are entitled to claim compensation from the State.

Errors in the surface area of an immovable may result not only from mistakes in cadastral records or incorrect entries in the land registry, but also from technical errors such as delimitation, measurement, mapping, or calculation errors. If, as a result of correcting such clerical or technical errors, a decrease occurs in the surface area of the immovable property, those who suffer damage due to this decrease may recover their losses by filing a compensation claim against the State. The State, in turn, may have recourse against the responsible civil servant whose fault caused the damage.

Regarding the State's liability arising from errors in the surface area recorded in the land registry, the provisions of tort law shall apply; and the other elements of a tort excluding fault must be present for liability to arise, since the State's liability is a form of strict liability. Accordingly, for liability to be established, there must be damage resulting from an unlawful act related to the keeping of the land registry, and a proper causal link must exist between the damage and the unlawful act.

Keywords: Land registry, principle of trust for the land registry, liability of the State, real estate acreage, cadastral activities.