

ÖZET

Dönem projesi

TAPU SİCİLİNİN TUTULMASINDA DEVLETİN SORUMLULUĞU

Ersin GÜLDAL

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Bu araştırmanın amacı, Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında, tapu sicilinin tutulmasında Devletin sorumluluğunun günümüz hukuku açısından değerlendirme, devletin sorumluluk şartlarının oluşması için nelerin gerekli olduğu, devletin sorumluluk şartlarıyla ilgili doktrin incelemesi, seçilmiş yargı kararları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanarak Devletin sorumluluğunu doğuran olaylarla ilgili bazı davalar, günümüzde tapu sicilini elektronik ortamda paylaşımıyla Devletin sorumluluk halinin kapsamının ne olacağı ve konuda alınması gereken önlemlerin tespit edilmesidir. Gelişmiş ülkelerde aleniyet kapsamında tapu bilgilerinin nasıl paylaşıldığı ve bu konudaki hukuksal altyapıları ile diğer ülkelerde Devletin sorumluluk ilkesi kapsamındaki alternatif tapu sigorta sisteminin ülkemiz açısından önemi ve uygulanabilirliği ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulama birimlerinde çalışanlarının Devletin sorumluluk ilkesine bakış açıları irdelenmiştir.

Türkiye'de tapu sicilinin tutulmasında Devletin sorumluluğuna ilişkin yeterli çalışmanın yapılamadığı ve özellikle az sayıda çalışmada da hukuki durum analizinden başka uygulama yönünden konunun hiç ele alınmadığı gözlenmiştir. Eşya Hukuku alanındaki eserlerde genel olarak konu hukuki yönü ile yüzeysel olarak irdelenmiş, az sayıdaki eserde ise teferruatlı şekilde konu ele alınmıştır. Özellikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün teftiş kurulu ile hukuku müşavirliği mensuplarının uygulama odaklı çalışmalarının oldukça yararlı ve yol gösterici olduğu tespit edilmiştir. Konunun seçilmiş ülkelerdeki uygulamaları kapsamında yapılan araştırmaların neticesinde; Devletin sorumluluk ilkesinin yükünü hafifletecek tapu sigortalarının uygulamaya entegre edildiği ve bazı ülkelerde ise Devletin tapu siciline güvence vermediği gözlenmiştir.

İnceleme sonuçlarına göre ülkemizde tapu sicilinin tutulmasında devletin sorumluluğunun oldukça katı biçimde algılandığı ve bunun uygulamaya hakim olduğu, bu yaklaşım tapu müdürlükleri gibi güvenin hakim olması gereken kurumlar açısından oldukça önemli olmakla birlikte, çalışanları yeterince koruyamadığı, bu alanda uygulama birçok sorunun yaşandığı ve yaşanan sorunların çalışanlarda iş memnuniyetini açıkça azalttığı gözlenmiştir. Devletin sorumluluk ilkesine dayanılarak yapılan hatalı tescil işlemlerinin sonuçlarının doğrudan ilgisine rücu edilmesi biçimindeki uygulama, tapu müdürlüğü çalışanlarının, tapu işlemlerine yönelik taleplerin incelenmesinde ve yerine getirilmesinde daha katı bir tutum izlemelerine yol açmakta ve bu yaklaşım da malik ve hissedarlar ile emlak aracılarını olumsuz etkilemektedir. Özellikle elektronik ortamda tapu sicilinin tutulması tartışmalarının yapıldığı günümüzde, Devletin sorumluluk ilkesinin yeni bir anlam ve kapsam kazanacağı düşünülerek konu ele alınmıştır. Devletin sorumluluk ilkesinin hem taşınmaz malikleri, hem tapu çalışanları ve ülkenin mülkiyet sisteminin güvenliği açısından büyük önem taşıdığından, mevcut örgütlenme yapısı içinde doğrudan işlem yapan memur ile yöneticilerin mağduriyetlerini azaltıcı araçların uygulamaya konulması bakımından Medeni Kanun, Tapu Kanunu ve Tüzük hükümlerinde yeni düzenlemelerin yapılması zorunlu görülmektedir.

2013, 241 sayfa

Anahtar Kelimeler: Devletin Sorumluluğu, Devletin Sorumluluk Şartları, Devletin Memura Rücu.

ABSTRACT

Term Project

THE RESPONSIBILITY OF THE STATE IN PROPERTY DEED RECORD KEEPING

Ersin GÜLDAL

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

The purpose of this research is to evaluate the responsibility of the State in title deed registration in terms of the present law, particularly within the scope of Article 1007 of the Civil Code; to determine what conditions are required for the responsibility of the State to emerge; to conduct doctrine reviews regarding the conditions of responsibility of the State; to examine certain court cases, where the State was held responsible, based on selected juridical decisions and the General Directorate of Land Registry and Cadastre data; and to determine what the scope of the responsibility of the State will be today as the State has started to share land registry data in the electronic environment and what measures are required to be taken with this regard. The relevance to and applicability in Turkey of how title deed information is shared under the principle of publicity and the relevant legal bases in developed countries and the alternate title insurance system based on the principle of State's responsibility in other countries as well as perspectives of the employees working in implementation units of the General Directorate of Land Registry and Cadastre have been examined.

It has been observed that there is not an adequate number of academic studies regarding the State's responsibility in land registry record keeping in Turkey and that only a few studies conducted so far have focused on legal status analyses but the related implementation aspects have not been addressed at all. The legal aspects of the topic has been superficially addressed in some studies in the field of Property Law (Law of Things) generally, whereas the subject is discussed comprehensively in few studies. In particular, implementation-focused studies of the members of the Inspectorate Board and of the Office of the Legal Counsel of the General Directorate of Land Registry and Cadastre have been found to be quite helpful and guiding. A research on various applications of the topic in selected countries has shown that title

insurances that lighten the burden of the State's resulting from the responsibility principle have been integrated into the practice and that in some countries, the State does not provide reassurance for land registry records.

The results of the study show that in Turkey the state's responsibility is perceived to be fairly strict and this perception prevails in practice; and that while this approach is quite important with regards to land registry offices, where trust should be a determining dominant factor, the said perception is far from protective of the employees of these bodies, numerous problems are encountered in practice, and that all of these obviously decrease job satisfaction of government employees in these offices. The practice of recourse of the consequences of incorrect registration procedures directly to the related parties based on the principle of the responsibility of the state causes land registry employees to be more stringent in examination and fulfillment of the requests associated with title transactions, which adversely affects owners and shareholders as well as real estate agents. Particularly as discussions around keeping title records in the electronic environment are underway today; the subject has been discussed considering that the principle of responsibility of the State will gain a new meaning and scope. Because the principle of the responsibility of the State is of utmost importance for real property owners, land registry civil servants, and the security of the ownership system of the country, drafting new arrangements in the current organizational structure, with regards to establishing the instruments aimed at alleviating the grievances of civil servants and administrators directly engaged in transactions, in the stipulations of the Civil Code, Land Code and associated Regulations and Bylaws looks essential.

2013, 241 pages

Keywords: Responsibility of the State, Conditions of the Responsibility of the State, Recourse of the State to Civil Servant.