**[TAPU SİCİLİNİN BULUNDUĞU YER] NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE**

DAVACI : [Ad Soyad] (T.C. Kimlik No: […]), [adres]

VEKİLİ : Av. [Ad Soyad], [Baro] Barosu sicil no […], [adres]

DAVALI : Hazine, tebligat adresi: [İl] Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü, [adres]

DAVA DEĞERİ : Şimdilik […] TL (kısmi dava, HMK m.109)

KONU : [İl] ili, [İlçe] ilçesi, [Mahalle/Köy], [ada] ada, [parsel] parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydının orman niteliği gerekçesiyle iptal edilerek Hazine adına tescil edilmesinden doğan zararın, fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik […] TL'sinin, iptal kararının kesinleştiği [tarih] tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte TMK m.1007 uyarınca davalı Hazineden tahsili istemidir.

## AÇIKLAMALAR

1. Müvekkil, dava konusu [yüzölçümü] m² yüzölçümlü taşınmazı [tarih] tarihinde [Tapu Müdürlüğü]'nde düzenlenen resmî senetle, […] TL bedel ödeyerek satın almış ve taşınmaz adına tescil edilmiştir. Edinme tarihinde tapu kaydında orman, kıyı ya da Hazine yararına konulmuş herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlama bulunmamaktadır.

2. [Hazine / Orman Yönetimi] tarafından müvekkil aleyhine açılan tapu iptali ve tescil davasında, [Mahkeme]'nin [tarih] tarihli, E.[…], K.[…] sayılı kararıyla taşınmazın [tamamının / […] m²'lik bölümünün] kesinleşmiş orman kadastrosu sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle müvekkil adına olan tapu kaydı iptal edilmiş ve orman niteliğiyle Hazine adına tesciline karar verilmiştir. Karar [tarih] tarihinde kesinleşmiş, tescil [tarih] tarihinde yapılmıştır.

3. Müvekkile, mülkiyetini kaybettiği taşınmaz karşılığında bugüne kadar herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Müvekkil, 6831 sayılı Orman Kanunu Ek m.22 uyarınca iade başvurusunda bulunmamış olup taşınmazın iadesini değil, uğradığı zararın tazminini istemektedir. Ek m.22 önceki malike bir başvuru imkânı tanır, onu başvurmaya zorlamaz; idarelerden tazminat istenemeyeceğine ilişkin kural da yalnızca iadenin gerçekleşmesi hâline bağlanmıştır (Ek m.22/5-e).

4. Taşınmaz, edinme tarihinden iptal kararının kesinleşmesine kadar müvekkil tarafından [tarım arazisi olarak ekilip biçilerek] kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde müvekkile ait [konut, ahır, depo, kuyu, sulama tesisatı ve […] adet […] ağacı] bulunmakta olup bunlar da taşınmazla birlikte müvekkilin elinden çıkmıştır.

**I. Davalı Hazinenin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur (TMK m.1007/1)**

5. TMK m.1007/1 uyarınca tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, tapu işlemlerinin kadastro tespit işlemlerinden başlayarak birbirini izleyen işlemler olduğunu, tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemlerinin bir bütün oluşturduğunu, bu kayıtlardaki hatalardan Devletin kusursuz sorumlu olduğunu ve zarar görenlerin Hazine aleyhine adli yargıda dava açabileceklerini kabul etmiştir (18.11.2009, E.2009/4-383, K.2009/517; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 05.03.2024 tarihli, E.2023/9158, K.2024/2679 sayılı kararında aktarıldığı şekliyle). Sorumluluk kusura dayanmadığından, kaydı oluşturan görevlinin kusurlu olup olmadığının araştırılmasına gerek yoktur; zarar ile sicilin tutulması arasındaki illiyet bağı yeterlidir.

6. Müvekkil adına oluşan kayıt, Devletin tuttuğu sicilde ve Devlet eliyle oluşturulmuştur. Ormanların özel mülkiyete konu olamayacağı, bu nedenle müvekkilin kaydının baştan hukuki değer taşımadığı yolundaki bir savunma sorumluluğu ortadan kaldırmaz; tam tersine, sorumluluğun sebebi özel mülkiyete konu olamayacak bir yerin Devlet tarafından kişi adına tescil edilmesi ve müvekkilin bu kayda güvenerek bedel ödemesidir. Hukuk Genel Kurulu'nun 05.11.2025 tarihli kararına konu orman dosyasında Hazine aynı savunmayı ileri sürmüş; Kurul, sicillerin doğru tutulmasını üstlenen Devletin gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları ödemekle yükümlü olduğunu belirterek uyuşmazlığı yalnızca değerin hesaplanması yönünden incelemiştir (E.2024/270, K.2025/681).

**II. Davalı, yargı yolu ve yetkili mahkeme (TMK m.1007/2 ve 1007/3; HMK m.2; 6325 sayılı Kanun m.18/B)**

7. Tazminat istemi, Devleti temsilen Hazineye yöneltilmiştir. Taşınmazın orman sayılmasına ilişkin işlemleri orman idaresi yürütmüş olsa da tazminatın borçlusu Hazinedir; Hukuk Genel Kurulu, orman idaresine yöneltilen talebin husumet yokluğundan reddi gerektiğini kabul etmiştir (07.10.2021, E.2017/2384, K.2021/1172). Zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere karşı doğrudan dava açılamaz; Devlet bu görevlilere rücu eder (TMK m.1007/2; Anayasa m.129/5).

8. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür (TMK m.1007/3). Dava, malvarlığına ilişkin bir tazminat istemi olup HMK m.2 uyarınca asliye hukuk mahkemesinin görevindedir. Uyuşmazlık, 6325 sayılı Kanun m.18/B'de dava şartı arabuluculuğa bağlanan kira, ortaklığın giderilmesi, kat mülkiyeti ve komşu hakkı uyuşmazlıkları arasında yer almadığından dava doğrudan açılmıştır.

**III. Müvekkil tapu siciline güvenerek ve iyiniyetle edinmiştir (TMK m.3, 1020, 1023; TBK m.52)**

9. Kanunun iyiniyete sonuç bağladığı durumlarda asıl olan iyiniyetin varlığıdır (TMK m.3). Tapu sicili herkese açıktır ve kimse sicildeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez (TMK

m.1020); aynı kural, sicilde bulunmayan bir kısıtlamanın edinene yüklenemeyeceğini de gösterir. Müvekkil taşınmazı, kayıtta hiçbir şerh ya da kısıtlama bulunmadığı bir dönemde, sicile güvenerek ve bedelini ödeyerek edinmiştir. TMK m.1023 tescile iyiniyetle dayanan kişinin kazanımını korur; müvekkilin kazanımı taşınmazın orman niteliği nedeniyle korunamamışsa, sicile duyduğu güvenin karşılığı TMK m.1007'deki tazminattır. Zararın doğmasında müvekkile yüklenebilecek bir pay da yoktur (TBK m.52).

10. [Orman kadastrosu edinmeden önce yapılmışsa:] Orman kadastrosunun müvekkilin edinmesinden önce yapılmış olması sonucu değiştirmez; kadastronun sonucu edinme tarihinde tapu kaydına yansıtılmamıştır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, orman kadastrosunun 22.05.2002'de yapıldığı, taşınmazın 2005'te satın alındığı ve tapuya orman şerhinin ancak 20.04.2015'te konulduğu bir dosyada, Hazinenin temlike ilişkin olanlar dışındaki temyiz itirazlarını bozma sebebi saymamıştır (24.02.2025, E.2024/8313, K.2025/2444; Hukuk Genel Kurulu'nun 01.07.2026 tarihli, E.2026/200, K.2026/424 sayılı kararında aktarıldığı şekliyle).

**IV. Dava süresinde açılmıştır (TBK m.146 ve 149; TMK m.705/2)**

11. TMK m.1007'den doğan sorumluluk haksız fiil sorumluluğu değildir; bu nedenle haksız fiile ilişkin kısa zamanaşımı süreleri uygulanmaz, TBK m.146'daki on yıllık genel zamanaşımı uygulanır (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 13.06.2018, E.2017/2025, K.2018/1189). Mahkeme kararıyla mülkiyet tescilden önce kazanıldığından (TMK m.705/2), müvekkilin zararı ve tazminat alacağı iptal kararının kesinleştiği [tarih] tarihinde doğmuş ve muaccel olmuştur (TBK m.149). Dava bu tarihten itibaren on yıl dolmadan açılmıştır; kesinleşme şerhli karar örneği ektedir.

**V. Zararın kapsamı ve değerin belirlenmesi (TMK m.1007/1; 2942 sayılı Kanun m.11 ve 15; HMK m.266)**

12. Tazminat, müvekkilin malvarlığında meydana gelen gerçek azalmayı karşılamalıdır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'ne göre TMK m.1007 gereğince açılan davalarda tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse tazminatın miktarı da o kadar olmalıdır (05.03.2024, E.2023/9158, K.2024/2679). Bu nedenle tazminat, müvekkilin yıllar önce ödediği satış bedeli değil, kaybedilen taşınmazın değeridir.

13. Değer, tapu iptali kararının kesinleştiği tarih itibarıyla ve o tarihe ait resmî veriler esas alınarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m.11'deki ölçülere göre belirlenmelidir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 05.11.2025, E.2024/270, K.2025/681). Taşınmaz arazi niteliğindeyse olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelir, arsa niteliğindeyse değerlendirme gününden önceki özel amaç taşımayan emsal satışlar esas alınır (m.11/1-f ve 11/1-g). Taşınmazın [belediye sınırları içinde bulunması, imar planı kapsamında kalması, yola, suya ve yerleşim alanına yakınlığı] ekli belgelerle gösterilmiştir; niteliğin keşifte ayrıca saptanmasını istiyoruz.

14. Taşınmaz üzerindeki [yapılar, ağaçlar ve tesisler] de malvarlığındaki azalmanın parçasıdır. Bunların değerinin, yapılarda resmî birim fiyatlar, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı esas alınarak (m.11/1-h), ağaçlarda cins, yaş ve verim durumuna göre ayrı kalemler hâlinde belirlenmesi gerekir. [Kısmi iptalde:] Parselin müvekkilde kalan bölümünde iptal nedeniyle ortaya çıkan değer kaybının da ayrıca hesaplanmasını istiyoruz.

15. Değerin, mahallinde keşif yapılarak, 2942 sayılı Kanun m.15'e uygun biçimde biri gayrimenkul değerleme uzmanı olmak üzere en az üç kişiden oluşan bilirkişi kurulu eliyle belirlenmesini talep ediyoruz. Yargıtay, tek bilirkişiden ve yanlış tarihe göre alınan rapora dayanılarak karar verilmesini usul ve kanuna aykırı saymaktadır (Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 27.02.2018, E.2017/5797, K.2018/1484; Hukuk Genel Kurulu'nun 12.02.2025 tarihli, E.2023/5-16, K.2025/36 sayılı kararında aktarıldığı şekliyle).

**VI. Faiz, kısmi dava ve talep artırımı (3095 sayılı Kanun m.1; HMK m.109)**

16. Değer iptal kararının kesinleştiği tarihe göre belirleneceğinden, yasal faizin de bu tarihten itibaren işletilmesi gerekir; aksi hâlde değerin sabitlendiği tarih ile ödeme tarihi arasındaki dönemin karşılığı müvekkilin aleyhine kalır. Hukuk Genel Kurulu'nun 05.11.2025 tarihli kararına konu dosyada da yasal faiz, tapu kaydının iptaline ilişkin kararın kesinleştiği tarihten itibaren istenmiş ve bu tarihten hükmedilmiştir (E.2024/270, K.2025/681). Faiz, 3095 sayılı Kanun m.1'e göre belirlenecek yasal faizdir.

17. Alacağın tam miktarı ancak keşif ve bilirkişi incelemesiyle belirlenebileceğinden dava, HMK m.109/1 uyarınca kısmi dava olarak açılmıştır. Talep konusunun geri kalan kısmından feragat edilmemiştir; fazlaya ilişkin haklarımız saklıdır (HMK m.109/3). Talebimizi, bilirkişi raporuna itirazlar sonuçlandıktan sonra HMK m.109/4 uyarınca bir defaya mahsus artıracağız; zamanaşımı artırılan kısım bakımından da dava tarihinden itibaren kesilmiş sayılacaktır.

**HUKUKİ SEBEPLER**

Anayasa m.35 ve 129; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.3, 705, 1007, 1020, 1023; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.52, 146, 149; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.2, 109, 119, 121, 266; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m.11, 15; 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun m.1; 6831 sayılı Orman Kanunu Ek m.22 ve ilgili mevzuat.

**DELİLLER**

1. [Mahkeme]'nin E.[…], K.[…] sayılı tapu iptali ve tescil dosyası ile kesinleşme şerhli karar örneği (dosyanın UYAP üzerinden getirtilmesini istiyoruz).

2. Dava konusu taşınmazın tapu kaydı, tedavül kayıtları, edinme tarihindeki kayıt örneği ve resmî satış senedi ([İlçe] Tapu Müdürlüğü'nden getirtilmesini istiyoruz).

3. Orman kadastro tutanağı, haritası ve ilan tarihi ([…] Orman İşletme Müdürlüğü’nden getirtilmesini istiyoruz).

4. Taşınmazın imar durumu ve belediye hizmetlerinden yararlanma durumu ([…] Belediye Başkanlığı’ndan getirtilmesini istiyoruz).

5. Değerlendirme yılına ait münavebe ürünleri, verim, fiyat ve üretim maliyeti verileri ([İlçe] Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden getirtilmesini istiyoruz).

6. Bölgedeki emsal satışlara ilişkin resmî senetler ([İlçe] Tapu Müdürlüğü’nden getirtilmesini istiyoruz).

7. Satış bedelinin ödendiğini gösteren banka kayıtları, yapılara ilişkin ruhsat, iskân belgesi, faturalar ve fotoğraflar (ekte).

8. Keşif, bilirkişi kurulu incelemesi, tanık ve her türlü yasal delil.

**SONUÇ VE İSTEM**

Açıklanan ve mahkemenizce resen göz önünde bulundurulacak nedenlerle;

1. Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla, dava konusu taşınmaza ait tapu kaydının iptali nedeniyle uğranılan zarardan şimdilik […] TL’nin, iptal kararının kesinleştiği [tarih] tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Hazineden alınarak müvekkile verilmesine,

2. Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine,

karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederiz. [Tarih]

Davacı Vekili
Av. [Ad Soyad]
[e-imza / imza]

**EKLER**

1. Vekâletname örneği

2. Kesinleşme şerhli tapu iptali ve tescil kararı

3. Tapu kaydı ve tedavül kayıtları

4. Resmî satış senedi ve ödeme belgeleri

5. İmar durumu belgesi ve emsal bilgileri

6. Yapılara ilişkin belgeler ve fotoğraflar