

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci Maddesi Gereğince İdari Yoldan Yapılacak Düzeltilmelerle İlgili Genel Müdürlük Muktezalari

Hazırlayan: Hüseyin KOÇAK

A) ÖLÇÜ HATALARI

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 31.08.1995 tarih ve 1243 sayılı talimatı:

“..... İlgili yazıda, Amasya ili, Suluova ilçesi merkez Bireylül Mahallesi 261 ada 4 nolu parselin ifrazı ile meydana gelen 8 nolu parsel için yol sınırındaki 71 nolu kırık noktasının, kadastro sırasında yanlış ölçü ve tersimat sonucu oluştuğu belirtilen hatanın, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre düzeltilip düzeltilmeyeceği soru konusu edilmektedir.

İlgili yazı ve eklerinin incelenmesinde;

71 nolu kırık noktasındaki hatanın, 29.8.1990 tarihinde yapılan ifraz sırasında farkında olunmadığı, ancak ifraz sonucu oluşan 8 nolu parselin 1994 yılında ifraz yapılırken farkına varıldığı anlaşılmıştır.

.....

Konu edilen hata, ölçü ve tersimat hatasıdır. Bu hatanın giderilmesi halinde pafta–zemin uyumluluğu sağlanması esastır. Ancak bu uyumluluk zemin değişmemesi halinde geçerlidir.

Kadastro müdürlüğünce düzenlenen 16.11.1994 tarihli raporda; düzeltme yapıldığında fiili duruma uyulduğu belirtilmektedir. Ancak, fiili durumun da kadastronun ilk tahdit ve tespitine uygun olduğunun ve herhangi bir değişikliğe uğramadığının tespiti gerekir.

Belirtilen durumların sağlanması halinde hatanın anılan Yasanın 41 inci maddesine göre düzeltilmesinde bir sakınca yoktur.....”

* * *

B) SINIRLANDIRMA HATALARI

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 12.08.2005 tarihli ve 1382 sayılı talimatı:

“ Bahsedilen taşınmazın kadastro öncesine ait tescil krokisi ve kamulaştırma plânının bulunmasına rağmen, kadastro esnasında bu plân ve krokisine aykırı tahdit yapıldığı, anlaşılmıştır.....

Sonuç olarak; Samsun İli Kavak İlçesi, Çakallı Köyü kadastro çalışmaları esnasında; 145 ada 40 nolu parsel için kadastro öncesi tescil krokisi ve kamulaştırma plânına aykırı yapılan sınırlandırma sebebiyle parselin güney – batı sınırında oluşan hatanın 5304 sayılı yasayla değişik 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi hükümlerince düzeltilmesi

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının 26.04.1996 tarihli talimatı:

“..... kadastroyu yanlış kıymetlendirilen paftalara göre yapılarak kesinleşen Terme İlçesi, Akçagün ve Şeyhli Köyleri arazilerinin yeni ve hatasız değerlendirilen paftalara aktarılırken meydana gelecek değişikliklerin 3402 Sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesi doğrultusunda düzeltilip düzeltilmeyeceği soru konusu edilmektedir.

Kadastrosu yapılırken kesinleşen Terme İlçesi, Akçagün ve Şeyhli Köyleri arazilerinin fotografik hataları düzeltilerek yeniden ve hatasız olarak değerlendirilen F37-C-13-c F37-C-13-d nolu paftalara aktarılırken meydana gelecek değişikliklerin 3402 Sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre düzeltilmesi mümkündür.”

* * *

C) TERSİMAT HATALARI

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 19.09.1995 tarih, 1397 sayılı talimatı:

“..... 160 ve 156 nolu parseller arasındaki 572 nolu kırık noktasında yapılan tersimat hatasının giderilmesinin ilgili mahkeme tarafından Antalya Kadastro Müdürlüğünden istendiği,

Adı geçen Kadastro Müdürlüğünün bu gibi yanlışlıkların 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre düzeltilmesine yasanın yürürlüğe girmesinden itibaren başladığını, ancak Yargıtay HGK'nun 28.4.1993 tarih, 1993/14-66.E. ve 1993/183.K. sayılı kararı ile birlikte durdurulduğunu dolayısıyla da istenen düzeltmenin kadastro müdürlüğüne yapılamayacağını belirttiği, Anlaşmıştır.

H.U.M.K. 429 uncu maddesinin son fıkrası hükmü karşısında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun söz konusu kararının mahalli mahkemeyi bağlayıcı nitelikte olduğu, Anayasa Mahkemesince iptal edilmemiş veya sonradan yürürlüğe giren bir yasayla doğrudan veya dolaylı olarak yürürlükten kaldırılmamış olan 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesinin hükmü geçerli bulunmaktadır.

Söz konusu hatanın 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesi kapsamına girmesi halinde anılan madde gereği hatanın kadastro müdürlüğüne düzeltilmesi mümkündür.....”

* * *

TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının, 15.02.1999 ta. 1397 sayılı talimatı:

*“..... İlgi yazıda, Antakya İlçesine bağlı Günyazı köyü 702 nolu parselin, Hatay Bayındırlı ve İskan Müdürlüğüne kamulaştırılan 1000 m².lik kısmın ifrazı için yapılan çalışmalar sırasında, bu parselle, mücavirindeki 699 ve 700 nolu parseller arasındaki ortak sınırdaki (332 nolu poligonun hatalı tersimi nedeniyle) mevcut **tersimat** hatasının, 699 ve 700 nolu parsellerin kadastro mahkemesinde davalı olması nedeniyle, 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi uyarınca düzeltilip düzeltilemeyeceği soru konusu edilmektedir.*

*İlgi yazı eki, Antakya Kadastro Müdürlüğünün 22.12.1998 gün ve 1827 sayılı yazısı ve eki, Kontrol Mühendisi, Kadastro Teknisyenleri ve tarafından düzenlenen tarihsiz raporda ise, sadece 700 nolu parselin davalı olduğu ve söz konusu parsellerin ortak sınırı üzerinde bulunan 610, 611, 612 ve 628 nolu kırık noktalarındaki hatalı **tersimatın**, 332 nolu poligonun hatalı tersim edilmesinden kaynaklandığı, ayrıca, 702 nolu parselin sınırlandırma ve ölçü krokilerinin zeminle uyumlu olduğunun ifade edildiği gözlenmiştir.*

*Dava açılmakla kadastronu kesinleşmeyen taşınmaz mallarda mahkemece olumlu görüş bildirilmediği takdirde, **tersimat** hatasının idareimizce re'sen düzeltilmesi mümkün değildir.*

*Bu nedenle; Günyazı Köyü 700 nolu parselle ilgili olarak kadastro mahkemesinde görülmekte olan mahkemeye yazılacak açıklayıcı bir yazı ile 702 nolu parselle 700 nolu parsel arasındaki ortak sınırdaki mevcut **tersimat** hatasının, 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi uyarınca düzeltilmesinde bir sakınca bulunup bulunmadığının sorulması, mahkemece bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde,*

gerekli düzeltmenin yapılarak sonucundan kadastro mahkemesine bilgi verilmesi, mahkemece düzeltme izni verilmezse, herhangi bir işlem yapılmayıp davanın sonucunun beklenmesi,

Şayet, Antakya Kadastro Müdürlüğünün 22.12.1998 gün ve 1827 sayılı yazısında belirtildiği gibi, 699 nolu parselin davalı olmaması durumunda, kamu yatırımlarına engel olunmaması için, 702 nolu parselle 699 nolu parselin ortak sınırındaki **tersimat** hatasının kadastro müdürlüğünce düzenlenecek rapor ve kroki doğrultusunda giderilmesine, parsel maliklerinin muvafakatleri sağlanırsa, hatanın 1458 nolu genelge uyarınca, muvafakatleri sağlanamazsa, 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi uyarınca düzeltilmesi, bu parselin de davalı olması durumunda 700 nolu parselde olduğu gibi uygulama yapılması,

Yapılan değişikliklerin, Merkezdeki ikinci nüsha tapu kütükleri ile paftalarına işlenmesi için Tapu Arşiv ve Fen Dairesi Başkanlıklarına bilgi verilmesi, Gerekmektedir.....”

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 15.04.1997 tarihli ve 301 sayılı talimatı:

“..... Mut İlçesi Palantepe Köyü 1/5000 ölçekli 2 nolu paftası ile Yazıalanı Mahallesi 1/1000 ölçekli 30–27–H, 30–27–I, 30–27–B nolu paftaların 1/1000 ölçeğinde kenarlaştırılmalarında; kenarlaştırma ve **tersimat** hataları bulunduğu tespit edilmiştir.

Kenarlaştırma ve **tersimat** hatalarının 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesine göre düzeltilmesi sağlanmalıdır.

Ancak, kamulaştırılan kısmın düzeltme işleminden etkilenmemesi halinde, kamulaştırma işleminin (düzenlenecek tescil bildiriminde parsellerin geri kalan kısımlarının tersimatlarının ve miktarlarının hatalı olduğu ve hatanın giderilmesi için daha sonra işlem yapılacağı belirtilmek suretiyle) yapılması ve geri kalan kısmın miktarlarının hatalı olduğunun, kaydın beyanlarında belirtilmesi ve daha sonra düzeltme işleminin yapılması mümkün bulunmaktadır.

Yüzölçümü düzeltmelerinde ise; parsellerin paftasında ölçü değerlerine göre **tersimatları** kontrol edilerek, **tersimatın** paftasıyla uyumlu olduğunun ve yüzölçümü farklılığının hesap hatası veya hesaplama yönteminden kaynaklandığının anlaşılması halinde, edinme sebebi de dikkate alınarak kadastro müdürlüğünün düzenleyeceği rapora istinaden ve parselin yüzölçümünde azalma veya çoğalmaya bakılmaksızın tapu sicil müdürlüğünce düzeltilmesi ve Medeni Kanununun 927 nci (yeni MK.1019 uncu) maddesine göre ilgililerine duyurulması gerekmektedir....”.

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının 01.10.1996 tarih 1004 sayılı talimatı;

“..... Anamur İlçesi, Saray Mahallesi 118 ada 3 parsel ve 33 ada 1,2,3,5,9,11 nolu parseller ile Gökteş Mahallesi 33 ada 10 nolu parselde 380 nolu **poligonun hatalı tersimatından** kaynaklanan tersimat hatası olduğu, söz konusu hatanın 41 inci madde esasları doğrultusunda düzeltilmesi düşünüldüğü belirtilerek ne yolda işlem yapılacağına bildirilmesi ilgi yazı ile istenilmektedir.

Saray Mahallesi 118 ada 3 parsel ve 33 ada 1, 2, 3, 5, 9, 11 nolu parseller ile Gökteş Mahallesi 33 ada 10 nolu parselde ki 380 nolu poligonun yanlış tersimatından kaynaklanan hatanın; 380 nolu poligonun hatalı tersimatından etkilenen söz konusu parsellerin, kadastral ölçü değerlerine göre yeniden paftasına tersimat edilmek suretiyle 3402 Sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre düzeltilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.....”

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 07.03.1994 tarih ve 318 sayılı talimatı:

“..... İlgili yazıda Afyon İli, Dinar İlçesi, İstasyon Mahallesi 195 ada 4, 45 ve 93 nolu parsellerin paftasına **hatalı tersim** edilip kesinleştiği,

195 ada 5 ve 46 nolu parsellerin 10.08.1981 tarihinde tevhit edilerek 92 nolu parsel olduğu ve daha sonra 92 nolu parselin ifrazen 93 ve 94 nolu parseller olduğu, ifraz ve tevhit işlemleri esnasında 3, 189 ve 190 nolu noktaların paftadaki tersimatlarının esas alınarak, hataları, durumları itibariyle işlem yapıldığı, doğru değerlere göre işlem yapıldığında tescilli nokta yerlerinin değişeceği,

Kadastro ölçü değerlerine göre 45 nolu parselin yüzölçümünün 8657,70 m² geldiği, tapu miktarının ise 7450 m² olduğu, düzeltme yapıldığı takdirde; 45 nolu parselin kayıt miktarını aşan kısmının 79 nolu parsel verilir verilmeyeceği hususu soru konusu edilmektedir.

Tersimat hatası olan 195 ada 4, 93 ve 45 nolu parsellerdeki hatanın 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi uyarınca düzeltilmesi,

179 ada 79 ile 45 nolu parsel arasındaki ortak sınırın, paftasındaki sınırın esas alınmak suretiyle alanın hesaplanarak, kayıt fazlasını giderecek şekilde, ortak sınırının düzeltilmesi ve söz konusu parsel alanının, uyulması zorunlu olan kayıt miktarına getirilmesi,

Gerekmektedir.....”

* * *

D) HESAPLAMA HATALARI

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 05.12.1994 tarih ve 1901 sayılı talimatı:

“..... İlgili yazıda; ilk tesis kadastro su klasik ve fotogrametrik olarak yapılan köy ve kasabalarda parsel yüzölçümlerinin plânimetre ile yapılmış olduğu, daha sonra bu yerlerdeki değişiklik işlemlerinde yüzölçümünün koordinatlara dayalı sayısal olarak hesaplandığı ve taşınmazlarda pafta–zemin uyumluluğu mevcut olduğu halde yüzölçümlerinde meydana gelen farklılıkların nasıl giderileceği soru konusu edilmektedir.

Değişiklik işlemleri sırasında parselin kayıtlı yüzölçümü ile sayısal hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunması ve bu farkın hesaplama hatasından meydana geldiğinin, parselin zeminde ve paftasında gösterilen sınırlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı arazide kontrolü de yapılarak bu konuda düzenlenecek bir teknik raporda düzeltmeyi gerektiren hususlar açıkça belirtilmeli, düzeltmeye konu parselin ilk tesis kadastro su sırasındaki “edinme sebebi” incelenerek düzeltmenin tapu kayıt ve belgelerine aykırı bir durum yaratmadığının belirlenmesi halinde yüzölçüm düzeltmesinin muvafakatle yapılması mümkündür.

Yapılan düzeltmenin komşu parsel malikleri ile diğer hak sahiplerini etkilemesi veya resen yapılması halinde 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesine göre işlem yapılması gerekir.....”

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının 09.06.1999 tarih, 599 sayılı talimatı::

“..... Sinop Kadastro Müdürlüğünün denetimi sonucu düzenlenen ilgili yazı eki İnceleme Raporunda; Korucuk Köyü 365 nolu parselin ifrazı sonucu oluşan 894 ve 895 nolu parsellerin tescilli yüzölçümleri ile paftalarından hesaplanan yüzölçümleri arasında farklılık olduğu ve bu farklılığın mevzuat hükümlerine uygun olarak düzeltilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Korucuk Köyü 365 parselin ifrazı sonucu oluşan 894 ve 895 nolu parsellerdeki yüzölçümü hatasının, ana parselin ve yeni oluşan parsellerin paftasında, ölçü değerlerine göre tersimatları kontrol edilerek, tersimatın paftasıyla, paftasının da zeminle uyumlu olduğunun ve yüzölçümü farklılığının, hesap hatası veya hesaplama yönteminden kaynaklandığının tespiti halinde, edinme sebebi de dikkate alınarak kadastro müdürlüğünün düzenleyeceği rapora istinaden ve parselin yüzölçümünde azalma veya çoğalmaya bakılmaksızın tapu sicil müdürlüğünce düzeltilmesi Medeni Kanununun 927 nci maddesine (Yeni MK.un 1019 uncu maddesine) göre ilgililere duyurulması,

Gerekir.....”

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 29.06.1998 tarih ve 610 sayılı talimatı;

“..... İlgi yazıda, Keçiören İlçesi Ayvalı Mahallesi 7926 ada 9 ve 10 nolu parsellerin, **imar uygulaması sonucu oluştuğu**, söz konusu parsellerin tevhit edilmesi suretiyle 22 nolu parselin teşekkül ettiği ve 471 m² olarak tescilinin yapıldığı,

7926 ada 22 nolu parselin aplikasyonuna esas olmak üzere yapılan sayısallaştırma işlemi sonucu elde edilen koordinatlara göre yapılan yüzölçümü hesabında alanının 556 m² olarak geldiği ve pafta sınırlarının zeminle uyumlu olduğu, **hatanın yalnızca yüzölçüm hesabından kaynaklandığı** belirtilerek hatanın, ilgili belediyece mi, yoksa kadastro müdürlüğünce mi düzeltileceği hususu soru konusu edilmektedir.

7926 ada 9 ve 10 nolu parsellerin tevhidini suretiyle oluşturulan 22 nolu parselin yüzölçümü konusunda, kadastro müdürlüğünce teknik rapor düzenlenerek tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi ve tapu sicil müdürlüğünce 1458 sayılı genelge uyarınca düzeltilmesinin yapılması,

Düzeltilme yapıldıktan sonra kaydın “Beyanlar” hanesine; “imar uygulaması sırasında alanının 85 m² eksik hesaplandığı” yönünde belirtme yapılması ve ilgili belediyeye Medeni Kanununun 927 nci maddesi (Yeni MK. Md: 1019) uyarınca bildirimde bulunulması, gerekmektedir....”

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının, 29.07.1998 tarihli ve 708 sayılı talimatı;

“..... İlgi yazıda; Salihli–Gölmarmara–Akhisar Devlet yolunun 0–72.km. arasının kamulaştırma mühendislik hizmetleri işinin 28.11.1995 tarihinde Hapa Mühendislik Hizmetleri İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.ne ihale edildiği, projenin Alaşehir, Akhisar ve Manisa kadastro müdürlükleri yetki alanına girdiği,

Proje kapsamında kalan alanların kadastro haritalarının bir kısmının sayısal, bir kısmının klâsik, bir kısmının ise grafik olarak yapıldığı, grafik paftalardaki bazı parsellerin sayısallaştırma sonucu bulunan alanları ile tescilli yüzölçümleri arasında hata sınırını aşan farklar bulunduğu, bu nedenle yapılan kamulaştırma projelerinin tescillerinin yapılamadığı, bunun da yatırımların gecikmesine ve maliyet artışlarına neden olduğu belirtilerek duruma çözüm getirilmesi talep edilmektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Yasasınının 18 inci maddesi; "Taşınmaz malın aynına ilişkin çekişmelerde, kamulaştırmayı yapan idareye husumet düşmez. Ancak, mülkiyetin çekişmeli olması idare adına tescile engel değildir." hükmüne amirdir.

Ayrıca, kamulaştırma ile taşınmazın kamulaştırılan kısmı üzerindeki haklar bedele dönüştüğünden, kamulaştırmadan sonra taşınmazın sınır ve yüzölçümündeki düzeltmelere göre tarafların fazla aldıkları kamulaştırma bedelini diğerine iadesi şeklinde çözümlenmesi mümkün olduğundan, düzeltme

işlemlerinin kamulaştırma alanının idare adına tescilinden sonra yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna göre; Kamulaştırma haritaları aşağıda belirtilen şekilde düzenlenmelidir.

– Kamulaştırmaya konu olan parseller, ölçü değerlerinden sayısallaştırılmalı ve mevcut kadastro haritası ile çakıştırılmalıdır.

– Çakışma tecviz dahilinde ise ölçü değerleri esas alınarak kamulaştırma haritası düzenlenmeli ve yüzölçümler bu değerlere göre hesaplanmalıdır.

– Ölçü değerleri bulunmayan parseller, mevcut kadastro paftasından sayısallaştırılmalı ve yüzölçümler bu değerlerden hesaplanmalıdır.

– Bu şekilde hesaplanan yüzölçümler ile tapuda kayıtlı yüzölçümler arasında fark bulunması halinde taşınmazın kamulaştırılan kısmının yüzölçümü kamulaştırma plânından hesaplanmalı, kamulaştırma dışında kalan kısımlar için tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Yüzölçüm düzeltmesi yapılacaktır" şeklinde belirtme yapılmalıdır.

Çakışma tecviz dışında ise kamulaştırma haritası, mevcut kadastro haritasına göre hazırlanmalı ve taşınmazın kamulaştırma dışında kalan kısımları için tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Tersimat ve yüzölçüm düzeltmesi yapılacaktır" şeklinde belirtme yapılmalıdır....."

* * *

TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının, 31.03.1998 tarih ve 946 sayılı talimatı:

"..... Karayazı İlçesi Yenimahalle'de 1985 yılında 2981 sayılı Yasaya göre yapılan kadastro çalışmaları sırasında, Haziran 1944, Temmuz 1950, Ocak 1957 ve Şubat 1949 tarihli tapu kayıtları uygulanmak suretiyle 1 nolu parselin Maliye Hazinesi adına; 2 ve 3 nolu parsellerin de Karayazı Belediyesi adına tespit edilerek 24 Mayıs 1985 tarihinde tapuya tescillerinin yapıldığı,

Bu parseller içerisinde tapuda kayıtlı yerlerin kaldığı iddiasıyla bazı şahıslar tarafından Karayazı **Asliye Hukuk Mahkemesinde**, Karayazı Belediyesi ve Maliye Hazinesi aleyhine açılan "Tespitin İptali ve Tescil" davaları sonucunda, Karayazı Belediyesi adına olan tapu kaydının iptali ve davacılar adına tescili yönünde kararlar verildiği, bu mahkeme kararının dayanağı krokilerin tescil için yeterli teknik sıhhate haiz olmamaları nedeniyle, kararların bugüne kadar infaz edilmemiş olduğu,

Gözlenmiştir.

Mahkeme kararına dayanak teşkil eden ve bu kararların eki olarak düzenlenen harita ve plânların infazında karşılaşılan sorunlar daha önce benzeri bir konu nedeniyle Adalet Bakanlığına intikal ettirilmiş ve anılan Bakanlıktan alınan ilgi (c) yazıda;

"Anayasanın 138 inci maddesinin Yasama ve Yürütme Organları ile idarenin mahkeme kararına uymak zorunda oldukları ve bu kararların değiştirilemeyeceği hükmü göz önüne alındığında, hükme dayanak teşkil eden ve ilâm eki olarak düzenlenen harita veya plânların, kadastro müdürlüklerince kontrol edilerek, teknik mevzuata uygun olmaması durumunda mahkemeye yapılan tavzih isteğinin ret edilmesi üzerine, mahkeme kararının infaz edilmemesi yolunda bir uygulamaya gidilmesinin ise uygun olmayacağı düşünülmektedir.

Ancak, uygulamadaki problemler dikkate alınarak, Bakanlığımızca yazımız ekindeki genelge hazırlanmış ve tüm teşkilatımıza duyurulmuştur" denilmektedir.

Karayazı İlçesi Yenimahalle 'de bulunan ve Karayazı Belediyesi ile Maliye Hazinesi adına tescilli olan taşınmaz mallar aleyhine Karayazı Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan "Tespitin İptali ve Tescil" davaları sonucu verilen ve kesinleşen kararların infazı zorunludur.

Bu nedenle, davacı ve davalıların karara konu yerlerin sınırlarını zeminde göstermeleri halinde bu yerlerin ölçülüp paftasına işlenerek değişiklik beyannamesi düzenlenmek suretiyle kararların infaz edilmesi,

Karara konu yerlerin zemindeki sınırları taraflarca gösterilemez ise, davacılara mahkemeden tavzih istenmesi hususunda duyuru yapılması, tarafların tavzih istemi mahkemece ret edilir ise, karara konu yerlerin karar eki haritaları, sınırlandırma krokisi gibi değerlendirilmek suretiyle taşınmazların sınırlarının zeminde işaretlenerek buna göre Teknik Yönetmeliğe uygun olarak harita ve tescil bildirimini düzenlenmesi ve bu şekilde yapılan uygulamanın tescil bildiriminde ve kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmesi

Gerekmektedir....."

* * *

TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının 02.07.1996 tarih ve 643 sayılı talimatı;

"..... Serbest harita mühendisi İlhan Durukan, ilgi dilekçesinde, Şehitkamil ilçesi İbrahimli köyü 1347 nolu parselin ayırma işlemi sırasında bu parselin sayısal olarak hesaplanan yüzölçümü ile tapu miktarı arasında azalma yönünde farklılık oluştuğu, parselde pafta zemin uyumluluğu bulunduğu, tarafların yüzölçümünü düzeltmesine muvafakat etmelerine rağmen konunun 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi hükümlerine göre değerlendirilerek tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük sürenin beklenmesi gerektiği belirtilip, işlemlerin geciktiğinden bahsedilerek bu hususta mahalline gerekli talimatın verilmesi istenmektedir.

Dilekçe ve ekleri incelenmiştir.

Buna göre;

I – Dilekçede bahsedilen 1994/5 sayılı Genelge eki Yönergenin 26 ncı sayfasındaki kural, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uygulaması ile ilgilidir.

Dilekçe ekindeki belgeler ile 3194 sayılı Yasanın 15, 16 ncı maddelerine göre yapılan parselasyon niteliğindeki ayırma işlemine ait olup düzeltme işlemlerinde söz konusu Yönergenin 10 uncu sayfasının 3 ve 4 üncü bentlerinde belirtilen kurallara uygun yapılması gerekmektedir.

Ayırma haritalarına konu olan parselin köşe koordinatlarına göre hesaplanan yüzölçümü, tapuda kayıtlı yüzölçümü ile karşılaştırılır ve kayıtlı yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunması halinde;

a) Parselin zeminde ve paftasında sınırların değişmediği, kadastro tutanağının incelenmesinden de sınırlandırma hatasının bulunmadığı, farkın kadastro sırasında yanlış hesaplamadan meydana geldiği tespit edildiği takdirde, bu hususta bir rapor düzenlenerek üst yazı ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne gönderilir ve tapu sicil müdürlüğüne de, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85 inci maddesi uyarınca malikin talep ve muvafakati alınarak düzeltilir.

Ancak, malikin talep ve muvafakatının alınmaması halinde 3402 sayılı Kadaastro Yasasının 41 inci maddesi uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

b) Pafta ile zeminin uyumlu olmaması halinde; ölçü, tersimat ve hesaplamadan doğan hatanın giderilmek suretiyle yeniden tanzim edilen pafta zemine uygun hale geldiği ve kadastro tutanağının

incelenmesinden de sınırlandırma hatasının bulunmadığı takdirde parsel maliki ile komşu parsel maliklerinin talep ve muvafakati halinde paftası ile tapu kaydında gerekli düzeltme yapılabilir.

Parsel maliki veya komşu parsel maliklerinin talep ve muvafakatının sağlanamaması durumunda ise 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesi uyarınca işlem yapılmalıdır.

Ancak, ölçü, tersimat ve hesaplama doğan hatanın giderilmek suretiyle yeniden tanzim edilen paftanın zemine uymaması yani pafta ile zemin uyumsuzluğunun devam etmesi durumunda, sınırlandırma hatası bulunması mümkün olduğundan parsel maliki ile komşu parsel maliklerinin talep ve muvafakati olmadıkça herhangi bir düzeltme yapılması ya da 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre işlem yapılması mümkün bulunmadığından konunun hükmen halledilmesi gerekmektedir.

c) 41 inci maddeye göre yapılan düzeltmelerde parselin son malikine tebligat yapmak yeterlidir. Parselin daha önceki maliklerine ve düzeltmenin, hazine hukukunu ilgilendirdiği durumlar dışında Milli Emlak Müdürlüğüne tebligata gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesi uyarınca kendilerine tebligatta bulunulan kişi veya kuruluşlarca, dava açmayacaklarına ve verilen karar doğrultusunda işlem yapılmasına talep ve muvafakatlerinin olması durumunda, 30 günlük sürenin beklenmesine gerek bulunmadan düzeltme işleminin yapılması mümkündür.

2 – 1993/6 sayılı genelge eki yönergenin “**Birleştirme**” işlemleri bölümünde; birleştirme işlemi ile ilgili parsellerin pafta tersimatı ve yüzölçümü kontrolü yapılacağı, birleşen parsellerin yüzölçüm toplamının yeni oluşan parselin yüzölçümüne uygunluğunun kontrol edileceği, farkın yanılma sınırları içinde kalması halinde kayıtlı yüzölçümler toplamının esas alınacağı kuralı konmuştur.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75 inci maddesinin birinci paragrafı “**Aynı veya değişik kişilere ait birbirine bitişik taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür.**” hükmündedir. Birleştirme işleminden sonra oluşan parselin hisselendirilmesinin birleşen parsellerin yüzölçümleri dikkate alınarak yapılacağından, birleşen parsellerin yüzölçümlerinin kontrol edilmesi ve varsa, düzeltmeler yapıldıktan sonra birleştirme işleminin yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan 1994/5 sayılı genelge eki yönergenin “Yola Terk Yoldan İhdas Haritaları” bölümünde; terk işlemi yapılacak parselin kayıtlı yüzölçümü ile koordinatlarından hesaplanan yüzölçümü arasında tecviz içinde fark bulunması halinde bu farkın yola terk edilecek kısımda bırakılacağı ifade edilmiştir.

Bu iki genelgenin birlikte deđerlendirilmesi ile dilekçenin (c) maddesinde belirtilen soruna çözüm bulunması mümkündür.....”

* * *

TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın, 13.05.1988 tarihli ve 2851 sayılı talimatı;

“..... Van–Merkez ilçe, Karpuzalan köyü 78 parsel nolu taşınmaz malın Yusuf oğlu Celalettin Çakır adına 19.350 m². miktarla tapulamaca tespit ve tescil edildiği,

Anılan parselin yüzölçümünün; yüzölçümü klasörü, yüzölçümü hesap cetveli, Tapulama Tespit Tutanaklarında 14.900 m². olarak düzeltildiği halde, söz konusu parselin tapu kütüğüne yanlışlıkla 19.350 m². olarak tescil edildiği, dolayısıyla yüzölçümündeki hatanın kadastro çalışmaları esnasında idarelerimizden kaynaklandığı, anlaşılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesi “kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar, ilgilinin müracaatı veya Kadastro Müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz mal malikleri ile diğer

hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir...” hükmünü amirdir,

Buna göre, Van–Merkez İlçe Karpuzalan köyü 78 nolu parselin tapulamadan önceki sınırında eylemli olarak bir değişiklik olup olmadığının kadastro müdürlüğüne etraflıca incelenip, hatanın idarelerimizden kaynaklandığının anlaşılması halinde;

1) Bu hususta bir rapor ve düzeltme şeklini gösterir kroki düzenlenip, bu rapor ve krokinin açıklayıcı bir yazıya eklenerek, “tebliğ tarihinden itibaren (30) günlük süre içinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, tapu kütüğü ve gerektiğinde pafta üzerinde gerekli düzeltmenin yapılacağı...” hususunun kayıt maliki ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilmesi,

2) Verilen (30) günlük süre içinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde, düzeltmeye ilişkin belgelerin tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi ve bu belgelere istinaden tapu kütüğünde gerekli tashihin yapıldıktan sonra, kadastro müdürlüğüne gerektiğinde pafta ve fenni klasörde gerekli düzeltmenin yapılması,

3) Belirtilen süre içinde mahalli sulh hukuk mahkemesine düzeltmenin kaldırılması için dava açıldığı takdirde, düzeltmeye ilişkin belgelerin tasdikli birer örneğinin mahkemeye gönderilerek dava sonucuna göre işlem yapılması,

4) Yapılan değişikliklerin, merkezdeki ikinci nüsha tapu kütükleri ile varsa paftasına işlenmesi için, Tapu Arşiv ve Fen Dairesi Başkanlıklarına bildirilmesi gerekmektedir.....”

* * *

17 Aralık 2007 Pazartesi