

Özet

İkinci kadastro yasağını düzenleyen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesine göre; ikinci defa kadastroya tabi tutulan yerlerde, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılmakta ve re'sen iptal edilmektedir. Uygulamada, birbiri ile çatışan tapulardan kadastro tutanağının kesinleşme tarihi önce olan kayda itibar edilmekte ve daha sonra kesinleşen tespit sonucu oluşan tapu kaydı iptal edilmektedir. Oysa tapu kaydı iptal edilecek taşınmazın, kadastro tespit tutanaklarının kesinleşme tarihine göre belirlenmesi doğru ve hakça bir uygulama olmayıp bu durum yargı organlarınca da hukuka aykırı bulunmaktadır. Mükerrer kadastroda, kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihine değil, düzenlenme (tespit) tarihine itibar edilmesi gerekir. Ayrıca, eski tarihli olan tespitin doğru temele dayanması yani yolsuz tescille doğmamış olması da gerekmektedir. Öte yandan, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde getirilen ikinci kadastro yasağı yanlışlıkla birden çok defa tapuya kütüklenmiş yerlerle ilgilidir ve bu kural, güncelleme ve yenileme amaçlı kadastro yapılmasına bir engel olarak düşünülmemelidir. 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi kapsamındaki yenileme çalışmaları, uygulamada gerek vatandaşlar gerekse de çalışanlar yönüyle gereksinimleri karşılayamamıştır. Bu bakımdan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi yeniden ele alınmalı, gerekirse ayrı bir kanuni düzenlemeyle ülke gereksinimleri dikkate alınarak kadastro yapılan alanların yeniden kadastrolarının yapılması sağlanmalıdır.

Anahtar Sözcükler

Mükerrer Kadastro, Çifte Tapu, Yenileme ve Güncelleme, İkinci Kadastro

1. Giriş

İkinci kadastro yasağını düzenleyen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi “Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılabilir. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.....” hükmündedir.

Kanunun bu hükmüne göre, evvelce kadastro yapılan bir taşınmazın daha sonra yeniden kadastroya tabi tutularak tapuya tescil edilmiş olduğunun anlaşılması halinde; ilk yapılan kadastroya itibar edilir, ikinci defa yapılan kadastro hükümsüz sayılır ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesi gereğince, mükerrer kadastro yani ikinci kadastro sonucu malik tayin edilen kişilere ve ayni ve şahsi hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılır.

Tebliğ yazısında, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde dava açılmadığı takdirde mükerrer kadastro sonucu oluşan kaydın iptal edileceği belirtilir. 30 günlük yasal süre içerisinde dava açılmadığı takdirde mükerrer olarak oluşturulan taşınmazlar tapu kütüğünden terkin edilmek suretiyle tapu kayıtları iptal edilir. Mükerrerlik kısmen de olabilir; bu takdirde, mükerrerliğe konu kısımlar tapu sicilinde (tapu planı ve tapu kütüğünde) iptal edilir.

2. Mükerrer Kadastroda Temel Esaslar

2.1. Mükerrer Kadastro ve Teknik Hata İlişkisi

Kadastro veya tapulama çalışmaları sırasında yapılan teknik bir hata sonucu taşınmazlar arasında binmeler meydana gelmesi halinde; bu durumdaki iç içe geçme durumu, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında bir “mükerrerlik” değil, teknik bir hata sonucu taşınmazların birbirine geçmesi halidir ve aynı Kanunun 41 inci maddesi kapsamında idari olarak düzeltilme olanağı vardır.

Bu nedenle, mükerrer kadastrodan bahsedebilmenin ilk koşulu; taşınmazlardaki iç içe geçme durumunun teknik bir hatadan kaynaklanmıyor olmasıdır. Taşınmazlarda, teknik bir hatadan kaynaklanan iç içe geçme durumu var ise bu hata, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci madde uygulamasıyla düzeltilebilir. Bunun için taşınmazlardaki ölçü, hesaplama, sınırlandırma ve tersimat (çizim) hatalarından kaynaklanan iç içe geçme durumu, 3402 sayılı Kanununun 22 nci maddesi kapsamında bir “mükerrerlik” olarak değerlendirilemez. Zira, mükerrer kadastroda aynı yer, teknik bir hata olmaksızın kısmen veya tamamen aynı veya farklı kişiler adına birden çok defa tapuya kütüklenmektedir.

Mükerrer kadastrodan bahsedebilmek için, mükerrerliğin teknik bir hatadan kaynaklanmaması koşulunun yanında diğer bir koşul da, mükerrerliğe konu taşınmazların kadastro tespit tutanaklarının kesinleşmiş olması koşuludur. Kesinleşmeyen kadastro tutanakları, tapuya tescil edilemeyeceğinden bunların bir geçerliliği ve hükmü yoktur. Ancak bu konuda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12 nci maddesinin son fıkrasındaki herhangi bir nedenle kesinleşmemiş tutanakların tapuya tescil edilmesiyle ilgili hüküm koşulları saklıdır.

Taşınmazlarda herhangi bir teknik hata olmadığı ve iç içe geçme durumunun mükerrer (yinelemeli) kadastrodan kaynaklandığının anlaşılması halinde, ivedilikle mükerrerliğe konu taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine üçüncü kişileri mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapılmalı, malik ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılarak yasal prosedür işletilmelidir.

2.2. Mükerrerlik Durumunda İlk Kadastro, Taşınmazların Kadastro Tutanaklarının Düzenlenme Tarihine Göre Belirlenir

Mükerrer (yinelemeli) kadastro ile ilgili olarak; iç içe giren taşınmazların kadastro sunun hangisinin ilk kadastro olarak değerlendirileceği ve “evvel” yapılan kadastro hangisi tarihe göre belirleneceği konusunda açık bir kıstas bulunmamakla birlikte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamasında; kadastro tespit tutanaklarının kesinleşme tarihi önce olan tapu kaydının ilk kadastroyla oluşmuş olduğu farz edilerek, bu kayda itibar edilmesi, kadastro tutanağının kesinleşme tarihi daha sonra olan tapu kaydının ise ikinci kadastro sonucu oluştuğu değerlendirilip bu tapu kaydının iptal edilmesi kural olarak benimsenmiştir.

Mükerrerliğe konu taşınmazlardan hangisinin tapu kaydının geçerli sayılacağı hususunun, kadastro tespit tutanaklarının kesinleşme tarihine göre belirlenmesi hakça bir uygulama değildir. Zira tespit (tutanak düzenleme) tarihleri çok önce olmasına rağmen kesinleşme tarihleri, dava açılması, komisyona itiraz vb. nedenlerle daha sonra

olan taşınmazların ikinci kadastro sonucu oluştuğu düşünülerek tapu kayıtları iptal edilmekte ve önce tespit gören taşınmaz malikleri tapularının iptaliyle karşı karşıya kalmaktadır. Oysa iptal edilen bu taşınmaz kayıtları, doğru temele dayanan ve gerçek hak sahibini gösteren kayıtlar olabilmektedir.

Mükerrer kadastroda, kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihine değil, düzenlenme (tespit) tarihine itibar edilmesi gerekir. Yani kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan hangisinin kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski ise o tapu kaydının ilk kadastro sonucu oluştuğu değerlendirilmeli ve tespit (kadastro tutanağı düzenlenme) tarihi sonra olan tapu kaydı iptal edilmelidir.

Kadastro sonucu tapuya tescil edilmiş olan mükerrer tapu kayıtlarında, tapu kayıtlarının dayanağı olan tespit tutanak tarihleri karşılaştırılmalı ve tespit (tutanak düzenlenme) tarihi eski olan tapu kaydına itibar edilmeli, tespit tarihi sonra olan kayıt ise tapuda iptal edilmelidir. Kadastro tespitlerinin eski tapu kayıtlarına dayanılarak yapılmasının da bir önemi yoktur. Burada bakılması gereken, mükerrerliğe konu taşınmazların kesinleşmiş kadastro tutanaklarının düzenlenme tarihleridir.

Nitekim Yargıtay 1 inci Hukuk Dairesi, E: 2008/2599, K: 2008/5477 sayılı kararında “Kadastro tespitine ilişkin tutanağın tanzim tarihine göre, tarihi daha önce olan kayıtların ilk kadastro olarak kabulü gerekir, tespiti daha sonra yapıldığı halde, kesinleşme tarihi önce olan taşınmazların kayıtlarının ilk kadastro olarak kabulü yerinde değildir.” ve E: 2007/8345, K: 2007/11436 sayılı kararında “.....mükerrer kadastroda tespit tarihine değer verilmesi gerektiği kuşkusuzdur...” şeklinde hüküm kurarak mükerrer olarak kastroya tabi tutulan taşınmazlardan kadastro veya tapulama tespit tarihi sonra olan kaydın iptal edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Öte yandan; mükerrerliğe konu olan taşınmazların tespit tarihlerinin aynı olması durumunda, evvel (ilk) yapılan kadastro veya sonradan yapılan (ikinci) kadastro şeklinde bir tanımlama mümkün olmayacağından, mükerrerliğe konu taşınmazların kadastro sununun aynı anda yapılmış olduğu düşünülerek, tüm taşınmaz malikleri ile aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılmalı ve mükerrerliği gidermeleri yönünde 30 gün içinde mahalli hukuk mahkemelerinde dava açmaları istenilmelidir. Dava açılmadığı takdirde 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesinin üçüncü fıkrası gereğince dava Tapu Müdürünce açılmalıdır.

Mükerrerliğin gerek adli gerekse idari yoldan giderilmesi sonrasında durum, Tapu Müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine ve kadastro müdürlüğüne açıklayıcı bir yazı ile bildirilmeli, kadastro müdürlüğünce pafta ve yüzölçüm (fen) klasöründe gerekli değişiklikler yapılarak Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlüğe bilgi verilmeli, ayrıca ikinci nüsha tapu kütüklerinde de değişikliklerin yapılabilmesi için yine Tapu Müdürlüğü'nce Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlük Arşiv Dairesi Başkanlığı'na bildirimde bulunulmalıdır.

2.3. Mükerrer Kadastroda Tespit Tarihi Eski Olan Kaydın Doğru Temele Dayanması Gerekir

Kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan hangisinin kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski ise o tapu kaydının ilk kadastro sonucu oluştuğu değerlendirilerek geçerli sayılması gerektiği önceki bölümde belirtilmişti. **Ancak eski tarihli olan bu**

kayıtların aynı zamanda geçerli kayıt niteliğinde olmaları da gerekir. Mükerrer kadastroda eski ve geçerli olan (doğru temele dayanan) kayda itibar edilmesi esastır.

Kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski olan kayda her zaman itibar edilmeyebilir. Bu kayda itibar edilmesi için bu taşınmazın kanuna ve usule uygun olarak oluşmuş olması ve haklı bir sebebe dayanıyor olması gerekir. Yani birbiri ile çatışan tapulardan, kadastro tutanağının düzenlenme tarihi eski olan kayda, doğru temele dayanması halinde itibar edilir.

Örneğin, A Köyü'nde 766 sayılı Tapulama Kanununa göre kadastro yapılırken, kadastro görmemiş bitişik mahallede bulunan bir taşınmazda yanlışlıkla 766 sayılı Kanuna göre kadastroya tabi tutulmuş ve bu taşınmaz M'nin adına tescil edilmiş ve tescil kesinleşmiş olsun. Aradan yıllar geçtikten sonra bitişik mahallede kadastro çalışmaları 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununa göre başlamış ve söz konusu taşınmaz bu sefer, 2613 sayılı Kanuna göre K'nın adına tespit görmüş ve tespit kesinleşerek tapu siciline bu taşınmaz bu sefer K'nın adına tescil edilmiş olsun. Burada daha sonra 2613 sayılı Kanuna göre oluşmuş kayda itibar edilerek önceki kaydın iptali gerekecektir.

Zira 766 sayılı Kanun'un 1 inci maddesinde, bu Kanun'un il ve ilçe merkez belediye sınırları dışındaki yerlerde uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla 766 sayılı Kanun'un belediye sınırı içinde olan bir taşınmazda uygulanma olanağı yoktur. İl ve ilçelerin merkez belediye sınırları içinde kalan taşınmazlar 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun kapsamına girmezler. Başka bir deyişle şehir ve kasaba belediye sınırları içindeki taşınmazlar hakkında 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümleri uygulanamaz. Bu nedenle örnekte belirtilen olayda, eski tarihli olan ve M adına yapılan kayıt geçersiz olduğundan esas alınmayacak ve bu kaydın iptali gerekecektir.

Örnekteki her iki birim de köy veya mahalle olsaydı da sonuç değişmeyecekti. Zira çalışma alanı sınırı (eski Kanunlar yönüyle birlik genel sınırı) kadastro ekibinin kapsam olarak yetkisini belirler. Yani kesinleşen kadastro çalışma alanı sınırı, o çalışma alanı için oluşturulan kadastro ekibinin de yer yönünden yetkisinin sınırını tayin etmektedir. Yer yönünden belirlenen yetki sınırı aşılarak, çalışılan birimde oluşturulan kadastro ekibinin çalışma alanı sınırı dışındaki taşınmazlarla ilgili tescil doğurucu işlem (tasarrufi muamele) yapamayacağı açıktır. Buna rağmen yetki aşılarak kadastro yapılmış ise, bu çalışma sonucunda oluşan kayıtlar yolsuzdur. Çünkü çalışma alanı ilanı vb. bütün hukuki süreçler çalışma alanı sınırı içinde bulunan taşınmazlar için işletilmektedir. Belirlenen sınır aşılarak başka köy veya mahallede bulunan taşınmaz, çalışılan köy ya da mahalleden kadastroya tabi tutulamaz.

Dolayısıyla çalışma alanı sınırına rastlayan taşınmazlardaki mükerrerliklerde daha dikkatli olmak gerekir. **Taşınmazların tespit tarihlerinin belirlenmesinin yanı sıra, doğru ve yetkili birimden kadastroya tabi tutulup tutulmadığı, yasal olarak doğru temele dayanıp dayanmadığı hususu etraflıca araştırılmalıdır.** Unutulmamalıdır ki eski tarihli kayda, geçerli olduğu yani doğru temele dayanarak oluşturulduğunda itibar edilir. Ancak bu konuda 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 7/4 üncü maddesinde yer verilen ve yok denecek kadar az uygulama alanı bulan hüküm koşulları saklıdır.

Verilen örnekte, kanuni dayanağı bulunmayan, yolsuz tescil niteliğinde olan ve iptal edilmesi gereken kaydın malikinin (M'nin) 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712

nci maddesinde öngörülen on yıllık olağan zaman aşımı ile mülkiyeti kazanmış olabileceği dolayısıyla eski ve yolsuz olan kaydın iptal edilmeyebileceği düşünülebilir. (Türk Medeni Kanunu'nun 712 nci maddesine göre, yoluz tescil ile oluşan kaydın maliki zilyetliğini on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse bu taşınmazın mülkiyetini kazanmaktadır.) Ancak bu değerlendirmeyi yapacak olan mahkemelerdir. Bu konuda, tapu ve kadastro idaresinin kaydı geçersiz olan taşınmazın malikinin iyi niyetle ve on yıldır taşınmazı zilyetliğinde bulundurup bulundurmadığı gibi bir tespit ve değerlendirme yapmak görevi ve yetkisi bulunmamaktadır.

Bu nedenle mükerrer kadastro durumunda, tapu müdürlüğünün yapacağı şey, kadastro müdürlüğünce düzenlenen krokili raporu kaydı geçersiz olan ve tapu sicilinden terkin edilmesi gereken kişiye tebliğ etmektir. Bu tebliğde 30 gün içinde dava açmadığı takdirde kaydı geçersiz olduğu için tapu sicilinden terkin edileceği bildirilir. Geçersiz kaydın maliki bu tebliğden itibaren 30 gün içinde açacağı davada 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712 nci maddesine göre taşınmazın mülkiyetini kazandığını ileri sürebilir. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi bu husus mahkemenin takdirinde olan bir konudur. Bu bakımdan tapu ve kadastro müdürlüğü görevlileri, geçersiz kayıt malikinin iyi niyetle ve on yıllık zilyetlikle taşınmazın mülkiyetini kazanıp kazanmadığı hususuna girmeksizin (bu konuda bir değerlendirme yapmadan) eski tarihli de olsa geçersiz kaydın iptalini sağlamak için kaydı geçersiz olan malike tebligat yaparak 30 gün içinde dava açmadığı takdirde kaydının tapu sicilinden terkin edileceğini bildirmesi gerekir.

2.4. Tescil Harici Yerlerle Mükerrerlik

Mükerrerlik iki taşınmaz arasında olabileceği gibi, bir taşınmaz ile kamu (malları) taşınmazları arasında da olabilmektedir. Kural olarak kamu taşınmazları, istisnalar ve özel yasa kuralları saklı olmak kaydı ile tescile tabi değildir. Kamu taşınmazları ile iç içe geçme durumunun teknik bir hatadan kaynaklanmadığı belirlenmişse, bu durumdaki mükerrerlikle ilgili olarak, kamu taşınmazı özel yasalar gereği tescile tabi (tutanak düzenlenecek yerlerden) ise bu taşınmazın tespit tarihi ile mükerrerliğe konu diğer taşınmazın tespit tarihleri karşılaştırılmalı ve tespit tarihi önce olan tapu kaydı geçerli sağlanmalıdır.

Kamu taşınmazı tescile tabi olmayan ve kadastro çalışmalarında tutanak düzenlenmeyerek tescil harici bırakılan bir yer ise, bu durumda bu taşınmazların mükerrerliğe konu kısımlarının tescil dışı bırakılma tarihleri sınırlandırma ve ölçü krokilerinden araştırılmalıdır. Sınırlandırma ve ölçü krokilerindeki tarih ile mükerrerliğe konu diğer taşınmazın tespit (tutanak) tarihi karşılaştırılmalı ve sonraki tarihli olan taşınmazın ikinci kadastro sonucu olduğu değerlendirilerek mükerrer kısımların iptali sağlanmalıdır.

Bilindiği gibi, taşınmazlar tapu siciline üç farklı şekilde; kadastro yoluyla, mahkeme kararlarıyla veya sınırlandırma haritaları düzenlenerek idari yoldan tescil edilmektedir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde “tespit, tescil ve sınırlandırma suretiyle kadastro yapılmasından” bahsedilmektedir. Buradaki “tespit” genel anlamda kadastro çalışmalarıyla taşınmazların tapuya kayıt edilmesini, “tescil” ise mahkeme kararları sonucu kütüklenen tapu kayıtlarının oluşumunu, “sınırlandırma” ise hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olan yerler ile tapuda kayıtlı kamu kurum ve kuruluş yerleri ile kadastro görmemiş yerlerdeki tapulu taşınmazların ilgisinin isteği üzerine

sınırlandırma haritaları düzenlenmek koşuluyla tapuya tescil edilmesini ifade etmektedir.

Her ne kadar, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalık, taşlık alanlar, tepeler, dağlar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değilse de, kadastro çalışmalarında, **çalışma alanı içerisinde bulunan** bu taşınmazların diğer taşınmazlarla ortak sınırları belirlenmekte ve bir anlamda sınırlandırılmaları yapılmakta ve kadastro haritalarında ve dayanağı sınırlandırma ve ölçü krokilerinde tescil harici bırakılma nedenleri arazi nitelikleriyle (taşlık, kayalık, dağlık gibi) beraber gösterilmektedir.

Nitekim Yargıtay'ca tescil harici bırakılma işlemi de bir kadastro işlemi olarak değerlendirilmektedir. Bu bakımdan, kadastro çalışmalarında, istisnalar dışında, **çalışma alanı içerisindeki** kamu taşınmazlarının tescil harici bırakılmasının, 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesindeki "sınırlandırma" kavramına karşılık geldiği düşünülmektedir. Bunun için bu taşınmazlarla ilgili mükerrerlik durumlarında, bu yerlerin sınırlandırma tarihleri, gerek sınırlandırma gerekse ölçü krokileri ve haritalarından belirlenmeye çalışılmalı ve bu tarihe göre işlemlere yön verilmelidir.

Tescil harici bırakılan kamu taşınmazının mükerrerliğe konu kısmının sınırlandırma tarihi tam olarak belirlenemiyorsa, bu durumda hangi taşınmazın geçerli sayılacağına mahkeme tarafından belirlenmesi gerekecektir. Böyle durumlarda, mükerrerliğe konu taşınmazla ilgili aynı ve şahsi hak sahipleri ile maliye kuruluşu veya ilgili kamu kuruluşuna tebligat yapılarak, 30 gün içinde mükerrerliği gidermeleri yönünde dava açmaları istenilmeli, 30 günlük yasal süre içerisinde dava açılmadığı takdirde, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince dava Tapu Müdürünce açılmalı ve mahkeme kararına göre işlem yapılmalıdır.

2.5. Mükerrer Kadastroda İlk Önce Muvafakat Aranır

Mükerrer kadastroda ilk önce kaydı iptal edilecek taşınmazın maliki ve bu kayıt üzerindeki diğer hak sahiplerinden muvafakat istenmesi esastır. Muvafakat verildiği takdirde, kadastro müdürlüğünce düzenlenen krokili rapora istinaden mükerrerlik tapu sicilinden terkin edilmelidir. Mükerrerlik kısmen de olabilir; bu durumda geçersiz kayda dayanan kayıt maliki ve taşınmaz üzerindeki diğer hak sahiplerinin talebi ile mükerrer kısımlar tapu kütüğünden ve tapu planından terkin edilmelidir.

Mükerrer kadastro durumu kesin anlamda tespit edildiği andan itibaren gerekli yasal prosedür içerisinde ilk önce kaydı geçersiz olan tapu maliki ve diğer hak sahiplerinden taşınmazın tapu sicilinden terkinini için muvafakat istenir. Geçersiz kayda dayanan kayıt maliki ve bu taşınmaz üzerindeki diğer hak sahipleri, rıza gösterirse talepleri alınarak diğer prosedürlere yer verilmeden taşınmazı tapu sicilinden (tapu kütüğü ve tapu planından) terkin edilir. İlgililerden muvafakat alınamaması halinde ise malik ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılarak yasal prosedür işletilmelidir.

2.6. Mükerrer Kadastroda On Yıllık Hak Düşürücü Süre Dikkate Alınmaz

Mükerrer kadastro durumuna ne zaman rastlanırsa rastlansın mükerrerlik prosedürü işletilerek iç içe geçme durumuna son verilmesi gerekir. Mükerrer kadastronun

giderilmesi herhangi bir süreye tabi değildir. Mükerrerliğin oluşumundan itibaren aradan yıllar geçse dahi, mükerrerlik fark edildiği anda giderilmelidir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 12 nci maddesinde belirtilen on yıllık hak düşürücü süre mükerrer kadastroda uygulanmaz. Herhangi bir nedenle mükerrerlik oluşması halinde, taşınmazın mükerrer olan bölümüne ait kaydın iptalini istemek Kadastro Kanunu'nun 12 nci maddesinde belirtilen "*tespitten önceki bir neden*" olarak kabul edilemez. Tapu sicilinin tutulması bakımından esas olan her taşınmaz için bir sahifenin tutulmuş olmasıdır. Aynı taşınmazın, bir bölümünün ikinci defa tapuya tescili çifte tapuya yol açar. Böyle bir durumda ilgisi bulunan ve hakkı ihlâl olan kimselerin süreye bağlı olmaksızın her zaman idari ve adli işlemleri başlatması mümkündür.

Mükerrer kadastronun hak düşürücü süreye tabi olması, çifte tapu durumunun sürdürülmesine yol açar. Bu durumda da tapu sicili aleniyetini, güvenilirliğini ve hak karineliliği hükmünü yitirir. Bu nedenle mükerrerlik re'sen veya talep halinde fark edildiği anda, iç içe geçmenin ne zaman meydana gelindiğine bakılmaksızın giderilmesi ve bu minvalde çalışmaların başlatılması gerekir.

2.7. Mükerrer Kadastroda Davalar, Taşınmazın Mülki Sınır Olarak İçerisinde Bulunduğu Yerde Açılır

Mükerrer kadastro durumunda dava açacakların hangi mahkemeye dava açacakları bazen sorun olabilmektedir. Şöyle ki, taşınmaz iki ilçe sınırında olabilmekte ve her iki ilçenin tapu müdürlüğündeki kütüklerde de tescilli olmakta, bu durumda da davanın hangi ilçede açılacağı sorun yaratabilmektedir.

12.01.2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12 nci maddesi "*Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.*" hükmündedir. Bu maddedeki "*taşınmazın bulunduğu yer*" kavramından kastedilen taşınmazın ile veya ilçe sınırları bakımından fiilen bulunduğu yerdir. Yoksa tapuda kayıtlı olduğu yer değildir. Bu nedenle mükerrer kadastro durumunda ilk önce taşınmazın idari sınır olarak nerede kaldığı belirlenmeli ve bu idari sınır dikkate alınarak dava açılmalıdır.

3. Mükerrer Kadastronun İstisnaları

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesindeki "*kadastrosu yapılan yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulamayacağı*" şeklindeki kuralın istisnaları da vardır.

Bunlar :

- 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yapılan yenileme çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince sorunlu kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi için yapılan yenileme çalışmaları (22/a uygulamaları),

- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan kadastro çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 44 üncü maddesi gereğince, toplu yapılarda yapılan kadastro çalışmaları,
- Tesis (kuruluş) kadastroundan sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan orman kadastro çalışmaları,
- 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesinin (b) fıkrası gereğince, devletin hüküm ve tasarrufunda veya hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yapılan mera kadastro çalışmaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun Ek 10 uncu maddesi kapsamında, orman rejimi dışarısına çıkarılmış veya çıkarılacak olan, afete maruz kalan kamu kurum ve kuruluşları ile diğer afetzedelerin iskânlarının temin için Çevre ve Orman Bakanlığınca, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına devredilen sahalarda yapılan kadastro çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi gereğince, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman kadastro komisyonlarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kullanıcılarını belirlemek amacıyla yapılan kullanım kadastro çalışmalarıdır.

Yukarıda sıralanan ve genel kastrodan sonra yapılan özel içerikli kadastro çalışmaları, mükerrer kastrounun istisnalarını oluşturmaktadır. Özel yasalar gereği yapılan bu çalışmalar, ikinci kadastro sayılmamaktadır.

4. Kastrodan Sonra Yapılan İşlemlerle Mükerrerlik Oluşması

Mükerrer kastro kavramı kastro çalışmalarından kaynaklanan iç içe geçmeleri tarif eder. Kastrodan sonra iç içe geçmeler için “mükerrer kastro” kavramından ziyade “çifte tapu” kavramını kullanmak daha doğrudur. Ancak bu çalışmada kullanılan “mükerrerlik” veya “mükerrer kastro” gibi kavramlar, tüm iç içe geçmeleri tarif eden geniş nitelikli bir tanımlamadır.

Bazı durumlarda taşınmazlardaki mükerrerlik durumunun, kastro çalışmalarından kaynaklanmayıp, kastrodan sonra yapılan teknik işlemlerden kaynaklandığı gözlenmektedir. Taşınmazlarda var olan bir ölçü, hesap, tersimat (çizim) ve sınıflandırma hatasının fark edilmeyerek değişiklik işlemlerinin yapılması ve bu taşınmazların tedavüle konu olması sonucu teknik hatanın düzeltilebilme olanağının ortadan kalkması, imar uygulaması sonucu hükümsüz hale gelmiş kastro parselinin tapu kütüğünde kapatılmayarak sonradan tekrar ifraz edilmesi gibi nedenlerle tapu fen işlemleri sonucunda da taşınmazlar iç içe girebilmektedir.

Mükerrerliğin, kastrodan sonra yapılan talebe bağlı teknik işlemler veya kontrollük işlemleri (tapu fen işlemleri) sonucunda oluştuğunun anlaşılması

halinde, mükerrerliğin giderilmesi için çözüm, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununda aranmamalı ve burada 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun 2 nci maddesi uygulanmalıdır.

1515 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre; mükerrerliğe konu taşınmaz maliklerine ve aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılarak iki ay içinde mükerrerliğin giderilmesi konusunda dava açmaları istenilmeli, bu süre içerisinde dava açılmaması durumunda; tapu müdürü, kendi görüşünü de izah ederek dava açmalı ve dava sonucuna göre işlem yapması gerekir. Özce, kadastrodan kaynaklanmayan mükerrerlik durumlarında, 1515 sayılı Kanun ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Nizamname (Tüzük) hükümlerine göre hareket edilmelidir.

5. Mükerrer Kadastroda İyi Niyetli Üçüncü Kişilerin Hakları ve İlgili Memurların Sorumlulukları

4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1023 üncü maddesindeki “*Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur*” ilkesi mükerrer kadastroda uygulanamamaktadır. Yani bir kişi iyi niyetle bir taşınmazı satın alırsa ve bu taşınmazın mükerrer kadastro sonucu oluştuğu anlaşılırsa, bu taşınmazla ilgili bir aynı hak (mülkiyet hakkı) kazanan bu kişinin tapu kütüğündeki hakkı korunmaz ve taşınmazı tapu kütüğünden terkin edilerek tapu kaydı iptal edilir.

Zira 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1023 üncü maddesindeki güven ilkesi, tapu sicilinin aleniyetinin bir sonucudur. **Çifte tapu olayı olarak adlandırılan mükerrer kadastroda, tapu sicili kendi içerisinde çelişkiye düşer ve aleniyetini yitirir. Bunun için iyi niyetli üçüncü kişilerin hakkı korunmaz ve geçersiz olan tapu kaydı iptal edilir.** Ancak hakkı korunmayan üçüncü kişiler, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1007 nci maddesi kapsamında tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlarını tazmin edebilirler.

Bu durumda, kadastro çalışmalarında sınırlandırma ve tespiti yapan teknisyenler ile bu tespit ve sınırlandırmaları kontrol eden kadastro müdürlüğü görevlileri, kadastrodan sonra yapılan teknik işlemler sonucu bir mükerrerliğe neden olunması ve üçüncü kişilerin de bundan zarar görmesi durumunda ise, işlemin yapım ve kontrolünü üstlenen kadastro müdürlüğü görevlileri sorumlu olacak ve üçüncü kişilerin uğradığı zararlar kendilerine rücu ettirilecektir.

Yargıtay’ın geçmiş yıllarda verdiği kararlarında, kadastro çalışmaları sırasında yapılan hatalardan devletin sorumlu olmayacağı belirtilse de Yargıtay’ın Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesini baz alarak bu görüşünü değiştirdiği gözlenmektedir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 18.11.2009 tarih 2009/4-383 E., 2009/517 K. sayılı kararında “*Tapu işlemleri kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK 1007 anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir.*” şeklinde hüküm kurularak kadastro çalışmalarındaki hataların da tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili olduğu belirtilmiş ve bu işlemlerde de devletin kusursuz sorumluluğu kabul edilmiştir.

Bu nedenle gerek ilk tesis (kuruluş) kadastrosu gerekse de kadastradan sonra yapılan teknik nitelikli işlemler sırasında mükerrerliğe neden olunması ve daha sonra da mükerrer oluşan kaydın iptali ile tapu kaydı iptal edilen kişiler lehine tazminata hükmedilmesi durumunda; ilk tesis (kuruluş) kadastrusunda veya kadastradan sonra yapılan işlemlerde işlemin yapımını ve kontrolünü üstelenen kadastro müdürlüğü görevlileri tazminat yönüyle müteselsil sorumlu olacaktır.

6. Mükerrer Kadastro İkinci Kadastro İlişkisi

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde belirtilen, kadastrosu yapılan bir yerin daha sonra kadastronun yapılamaması ilkesi ikinci kadastro yapılmasının önündeki engelmis gibi değerlendirme yapılsa da; aslında bu kurala, yanlışlıkla tapu kütüğüne birden çok defa farklı veya aynı kişiler adına kütüklenen yerlerdeki çelişkili durumu sona erdirmek için yer verildiği değerlendirilmektedir. Bu nedenle Kanunun kadastrosu yeniden yapılan yerlerin yeniden kadastronun yapılamayacağına ilişkin bu kuralı, yanlışlıkla tapuya birden çok defa kütüklenen yerlerle ilgilidir ve güncelleme ve yenileme amaçlı kadastro yapılmasına bu kuralın bir engel olarak düşünülmemesi gerekir.

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kanun 22/a maddesi kapsamındaki çalışmalar, 2005 yılındaki 5304 sayılı yasa değişikliği ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde “*Kadastrosu yapılan bir yerlerin daha sonra kadastrosu yapılamaz*” kuralının istisnası olarak yer almıştır. 1983 yılında yürürlüğe konulan 2859 sayılı Kanun’dan beklenenin alınmaması nedeniyle 2005 yılında 3402 sayılı Kanununun 22 nci maddesine (a) fıkrası eklenmiş ve özellikle bu fıkradaki düzenlemeyle sanki ikinci kadastro yapılabileceği kanısı uyandırılmıştır. Ancak 22-a fıkrasının uygulaması için hazırlanan ikincil düzenlemeler (yönetmelik vb.) ve kurum içi talimatlar, kanunda öngörülmediği halde kadastronun kapsam ve içeriğini daraltacak şekilde sadece jeodezik ağ ve harita revizyonları olarak karşımıza çıkmıştır. Oysa hak tespiti niteliğinde olmayan bir takım çalışmaların yapılabilmesine, yani bilgilerin toplanmasına ve kapsam olarak kadastronun genişletilmesine 22/a fıkrası bir engel getirmemiştir. Bu tür kısıtlamalar, 22-a uygulamasının mantığını 2859 sayılı Kanun uygulamalarına benzetmiştir ki, bu Kanun’un beklentileri karşılayamadığı zaten geçmiş tecrübelerle bilinmektedir.

Özce 22/a fıkrasının uygulama yönetmeliği ile kadastradan sonra yapılan yenileme çalışmalarının sadece teknik çalışmaları kapsayacağı belirtilmiş, bu çalışmalarla geçmişte yapılan hataların düzeltilmesi amaçlanmış ve ileriye dönük olarak hedefler belirlenmemiştir. Mevcut verilerin işlenerek bilgi sistemine dahil edilmesindeki teknik imkansızlıklar bir yana düzeltme, sayısallaştırma, dönüştürme ve 2859 sayılı Kanun ve 22/a kapsamındaki yenileme çalışmaları geçici çözümler olarak karşımıza çıkmakta ve bu çalışmalarla bir araya toplanan verilerin bütünsellik içinde davranış sergilemelerinin bir hayli zor olduğu değerlendirilmektedir.

Bu bakımdan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi yeniden ele alınmalı, doğru, güncel, entegre edilmiş tapu ve kadastro bilgilerinin sağlanması için, sadece teknik yenilemeleri değil mülkiyet ve mülkiyete ilişkin değişikliklerin de tapu siciline rahatlıkla yansıtılmasını sağlayacak sürekli dinamik bir kadastro modelinin kurulması hedeflenmelidir. Alternatif olarak da 22 nci maddede düzenleme yapmak yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a fıkrası ile 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro

Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılarak yeni bir kadastro yenileme ve güncelleme kanununun çıkarılması düşünülmeli; bu kanunda kadastro yapılan alanların yeniden kadastrolarının yapılması sağlanmalı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet ve mülkiyete ilişkin değişiklikler (satış, bağış, taksim vb.) ile taşınmazın geometrisindeki değişikliklerin (ifraz, tevhit, cins değişikliği vb.) dikkate alınması sağlanmalı, mümkün mertebe tescil harici bırakılmış alanlarında da kadastrolarının yapılması ve her bir taşınmaza ilişkin yeni verilerin toplanması hedeflenmelidir.

Burada kullanılan ikinci kadastro kavramı, kuruluş kadastroındaki garanti altına alınan hakların görmezden gelinerek yeni kadastro çalışmalarının yapılmasını değil, tam tersine kuruluş kadastroındaki haklar ve veriler dikkate alınarak taşınmazlardaki hukuki ve geometrik değişikliklerin izlenmesini, kadastro kapsam ve içeriğinin genişletilerek parsel tabanlı bilgi sistemi mantığında kurgulanmasını ifade etmektedir. Ancak istisnai bir kural da olsa, çeşitli hatalar sonucu yoğun mülkiyet problemlerine neden olunmuş geçmişte yapılan kadastro çalışmalarının belli şartların varlığı halinde idarece re'sen iptal edilebileceğine dair bir düzenlemenin yeni kadastro yenileme ve güncelleme kanununda yer almasının yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, yanlışlıkla birden çok defa tapuya kütüklemiş taşınmazlardaki mükerrerliğin giderilmesine yönelik olan 3042 sayılı Kanun'un 22 nci maddesinin birinci fıkrasındaki düzenlemeye yine yer verilmeli ancak bu fıkra ek olarak, kesinleşmiş olmaları koşuluyla tespit tarihi eski olan ve doğru temele dayanan kayda itibar edileceğinin açıkça yasada belirtilmesi sağlanmalı, tespit tarihi aynı olan ve kadastroları kesinleşmiş taşınmazlarda ise mükerrerliğin hükmen giderileceği şeklinde bir kurala yer verilmeli ve kastrodan kaynaklanmayan mükerrerliklerde ise 1515 sayılı Kanunun uygulanacağı yasada yer almalıdır.

7. Sonuç ve Öneriler

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesine göre, evvelce kadastro yapılan bir taşınmazın daha sonra yeniden kastroya tabi tutularak tapuya tescil edilmiş olduğunun anlaşılması halinde; ilk yapılan kastroya itibar edilmekte ve ikinci defa yapılan kastro tamamen hükümsüz sayılarak iptal edilmektedir. Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde yer verilen bu kural, aynı yerin birden çok defa tapuya kütüklemeindeki çelişkili durumu sona erdirmek için yer verilen ve kamu düzeninin devamını amaçlayan bir kuraldır. Bu kuralın yasada yer almasının yerinde olduğu değerlendirilmekte birlikte, bu kuralın güncelleme ve yenileme amaçlı kastro yapılmasına bir engel olarak görülmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi kapsamındaki yenileme çalışmaları, bekleneni verememiş ve kastro kapsam ve içeriğini genişletmezken güncellemeye ilişkin bir kısım faaliyetleri de yasaklamıştır. Sadece jeodezik ağ ve harita yenilemeleri ile sınırlı olan bu uygulamalarda, ülke kastro güncelleştirilememekte, kapsam ve içerik olarak genişletilememekte bu anlamda ülke kastrouna "yeni" alanlar ve "yeni" veriler eklenememektedir.

Oysa; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1 inci maddesinde kastro amacını, "4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak" olarak belirlenmiştir. Mekânsal bilgi sistemleri,

doğru, güncel ve kaliteli veriler üzerine inşa edildiğine göre, ülke kadastro da, dinamik bir yapıya sahip olan toprak-insan ilişkisi ekseninde, sürekli doğru, güncel, kalitesi artırılmış, günün gereksinimlerine cevap veren verileri entegre edilmiş bir şekilde, bilgilere dönüştürerek kullanıcılara sunması gerekir.

Bunun da yolu kadastro yapılan yerlerin yeniden kadastrolarının yapılarak, doğru, güncel, entegre verilerin bilgi sistemi mantığında tasarlanması, ülke koşulları ve gereksinimleri de dikkate alınarak kadastro kapsam ve içeriğinin genişletilmesi çalışmalarından geçmektedir. Ancak bu şekilde ülke kadastro yinelenmekten öteye geçip yenilenebilir. Bu bakımdan, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin yeniden ele alınmasının veya yeni bir kadastro yenileme ve güncelleme kanun tasarısı üzerinde odaklanılmasının gelecek için yararlı sonuçlar doğuracağı değerlendirilmektedir.