

Hesap Hatalarını Düzeltme Yolları

Sınırlandırma, ölçü ve tersimat hataları olmadığı, halde; parselin tescilli yüzölçümü ile herhangi bir işlem sırasında bulunan yüzölçümü arasında farklılık olduğu görülürse, farkın mahiyetine göre düzeltmeler şu şekilde yapılır;

1 – Tecviz İçinde Kalan Hatalar ve Düzeltme

Pafta ile zemin arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmuyor ve de tescilli yüzölçüm ile işlem sırasında bulunan yüzölçüm arasındaki fark, tecviz sınırı içinde kalıyorsa 3402 sayılı Kadastro Yasasının **41/2’inci** maddesi gereğince düzeltme yapılır.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41/2’nci maddesinde; *“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re’sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.”* hükmü bulunmaktadır.

Aynı konu **2010/22** sayılı genelgenin 11’inci madde 21’nci fıkra (c) bendinde şu şekilde yer almıştır;

*“c) Kontrollük işlemleri sırasında, pafta zemin uyumu tespit edilen parsellerin kesin sayısal değerlerinden hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasında yanılma sınırı dâhilinde farkların bulunması durumunda; ayırma ve yola terk işlemleri sırasında, ana parselin yüzölçümü, 3402 sayılı Kadastro Yasasının **41/2’nci** maddesi gereğince, ilgili teknik belgelerinde farkın yanılma sınırı dâhilinde kaldığı gösterilmek suretiyle düzeltme raporu tanzim edilmeksizin res’en düzeltilir...”*

Düzeltilmenin Şekli;

Tecviz içinde kalan farklılıklar kadastro müdürlüklerince re’sen nasıl düzeltilecektir?

Medeni Kanunun **1027’nci** maddesi; *“İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir”* hükmündedir.

İlgilisinin bilgisi olmadan 41’inci madde gereğince düzeltme yapılması söz konusu değildir.

Yasa metnine göre, düzeltmeye konu problemle herhangi bir değişiklik işlemi sırasında karşılaşılmış olması gerekir. Bilindiği üzere, değişiklik işlemleri sırasında tescil bildirimi (*değişiklik beyannamesi*) düzenlenmektedir.

Düzeltilmenin şekli yönü şu şekilde olmalıdır; işlem için düzenlenen tescil bildiriminin, “yüzölçüm” sütununa eski değeri yazılıp, okunacak şekilde üzeri çizildikten sonra yeni değeri yazılır. “Düşünceler” sütununa ise **“41/2 gereğince düzeltme”** belirtimi yapılır.

Düzeltilmeye ilgisinin muvafakat ettiğinin de belgelenmesi gerekir. Bilindiği üzere tescile esas belge tescil bildirimidir. Muvafakati belgeleyen en önemli şey de ilgisinin imzasıdır.

O nedenle de, işlem için düzenlenen tescil bildiriminin; *“Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir”* kısmına ilgisinin imzası alınırken, **“yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum”** ibaresinin yazılması gerekir. (41’inci Md.Yö. md:7)

2 – Tecviz Dışı Hatalar ve Düzeltme

Pafta ile zemin arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmadığı halde; tescilli yüzölçüm ile işlem sırasında bulunan yüzölçüm arasındaki fark, tecviz sınırını aşıyorsa, hatanın neden kaynaklandığı izah eden bir **teknik rapor** (düzeltme raporu) düzenlenmek suretiyle düzeltme yapılır.

Bu konu 2010/22 sayılı genelgenin 11’inci madde 21’inci fıkra (b) bendinde şu şekilde yer almıştır;

“b) Pafta ile zemin uyumu tespit edilen parsellerin kesin sayısal değerlerinde hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasında yanılma sınırını aşan farklılıkların bulunması durumunda, parsel sınırlarında herhangi eylemli bir değişikliğin ve komşu parsellere tecavüzün bulunmadığının zemin ve ilgili teknik bilgi ve belgeleri ile tespit edilmesi sonucunda yüzölçüm hatası, ayrıntılı olarak düzenlenen **teknik rapor** ve ilgililerinin muvafakatine istinaden Tapu Sicil Tüzüğü’nün 85’inci maddesi (Yeni Tüzük md:74) gereğince düzeltilir.”

Düzeltmeye ilgisinin muvafakat ettiğinin belgelenmesi sağlamak için de işlem için düzenlenen tescil bildiriminin; “Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir” kısmına ilgisinin imzası alınırken, “**yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum**” ibaresinin yazılması gerekir.

3 – İlgilisinin Muvafakat Etmediği Hataların Düzeltilmesi

Fark tecviz içinde ya da dışında olsun ilgilisi tarafından muvafakat verilmiyorsa düzeltme 41/1’inci madde gereğince yapılır.

Düzeltilme, malik ve diğer hak sahiplerine tebliğ edilir, 30 günlük süre içerisinde dava açılmaz ise düzeltme kesinleştirilir. Dava açılırsa, dava sonucuna göre işlem yapılır.

4 – Yazım Hatasından Kaynaklanan Hataların Düzeltilmesi

Hata tecviz içinde ya da dışında kalmış olmasına karşın, gerçekte herhangi bir hata bulunmadığı halde, doğru hesabın, tapu kütüğüne hatalı yazılmış olması da mümkündür.

Bu tür çelişkiler ise Tapu Sicil Tüzüğü’nün 74’üncü maddesi ve 1458 sayılı genelge gereğince ilgisinin muvafakati ile düzeltilebilir. Muvafakat alınamaması durumunda ise yine 41/1’inci madde uygulanır.

5 – Kontrollük İşlemler ve Talebe Bağlı İşlemler

Serbest harita mühendisleri tarafından yapılan işlemler 2010/22 sayılı genelgede; talebe bağlı işlemlerle ilgili düzenleme ise 2010/4 sayılı genelgede yer almaktadır.

Düzeltilmelerle ilgili olarak 2010/22 sayılı genelgedeki düzenleme 2010/4 sayılı genelgede yer almaması, “... **hatanın mevzuatınca düzeltilmesi sağlanır.**” şeklinde ifade bulunması nedeniyle uygulamada çelişki yaşanmaktadır. 2010/4 sayılı genelge gereğince yapılan işlemlerde (sınırlarda değişiklik olmayıp yalnızca yüzölçümde hata tespit edilmesi halinde bile mutlak surette 41/1’inci madde uygulaması yoluna gidilmektedir.

Halbuki; 2010/4 sayılı genelgede geçen ifade; talebe bağlı olarak yapılan işlemlerde tespit edilecek hataların muvafakat alınmak suretiyle idari yoldan düzeltme yapmaya engel değildir. Zira; 41’inci maddenin 2’nci fıkrası da, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 74’üncü maddesi de birer düzeltme mevzuatıdır.

O nedenle de; talebe bağlı olarak yapılan işlemlerde ya da herhangi bir işlem olmaksızın (hata konusunda) ilgisinin talebi halinde; parselin, sınırlarında herhangi bir değişiklik olmayıp, tescilli yüzölçüm ile sayısal olarak yeni hesaplanan yüzölçüm arasındaki farklılığın, yalnızca yüzölçüm hesap hatasından kaynaklandığı tespit edilirse; farkın tecviz dahilinde olması halinde 41/2 gereğince; tecvizi aşması halinde ise bir “**teknik rapor**” düzenlenerek Tapu Sicil Tüzüğü’nün 74’üncü maddesi gereğince ilgisinin muvafakati alınmak suretiyle düzeltme yapmak mümkün olacaktır.

Her iki durumda da, tescil bildiriminin; “Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir” kısmına ilgisinin imzası alınırken; “**Yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum**” ibaresinin yazılması uygun olacaktır.

Yani **sonuç olarak**; kontrollük işlemlerde tespit edilecek yüzölçüm hatasının düzeltilmesi ile talebe bağlı işlemlerde tespit edilecek yüzölçüm hatasının düzeltilmesinde izlenecek yol konusunda herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

6 – İşlemden Yola Terk Bulunup Bulunmaması

a) Yola Terk Bulunan İşlemler

Yola terk işlemine tabi bir parselde yüzölçüm hatası varsa; Hata, yola giden ve kalan kısma dağıtılmamalıdır.

Bugünün ölçüm tekniğinde yapılan çalışmalarla elde edilecek değerler yardımıyla; sayısal olarak hesaplanan yüzölçüm ile tescilli yüzölçüm arasında çıkacak fazlalık ya da eksiklik, **tecviz içerisinde** kalıyorsa; hata yola giden kısımda bırakılmalı, yeni oluşan parselin yüzölçümü, koordinatlar ile hesaplanan net rakamlar olmalıdır.

(Yola terk işlemlerinde halen uygulamada; TAKBİS Sisteminde, yola terki bulunan taşınmazlarda tecviz içinde kalan hatalarda bile, önce düzeltme yapıp, sonra yola terk işlemine geçilmektedir. Tecviz içinde kalan yüzölçüm hataları için yüzölçüm düzeltme formalitesinin kaldırılıp, artı ya da eksi hatanın yola verilmesi şeklinde yapılacak programlamanın daha pratik olacağı düşünülmektedir.)

Fark tecvizi aşıyorsa o zaman öncelikle hata düzeltilip sonra terk edilen kısım düşülmelidir.

b) Yola Terk Yoksa

Yapılacak ayırma işleminde yola terk yoksa, yukarıda da bahsedildiği üzere öncelikle ana parselin yüzölçümü sayısal olarak hesaplanır ve yeni oluşan parseller sayısal olarak hesaplanan net rakamlarıyla tescil edilir.

7 – Kısmen 18 Uygulamasına Giren ya da Kısmen Kamulaştırılan Taşınmazda Hata

Kısmen 18 uygulamasına tabi tutulan ya da kısmen kamulaştırılan parsellerde yüzölçüm hatası tespit edilirse; yola terk işleminin tersine, uygulamaya tabi ya da kamulaştırılan kısım, hesaplanan yüzölçümüyle uygulamaya alınır.

Hata ise, daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılır.

* * *

7 Kasım 2013