

1- 2/B Kullanım Kadastro Nedir? Hukuki Dayanakları Nelerdir?

2/B kullanım kadastro, geçmişte orman vasfını kaybetmiş ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılmış Hazine taşınmazlarının kimler tarafından kullanıldığının ve üzerlerindeki muhdesatın (yapılı veya dikili şeylerin) kime ait olduğunun belirlenmesine yönelik, 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanun'un 8. maddesiyle 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na eklenen Ek 4. madde kapsamında yürütülen özel nitelikli bir kadastro çalışmasıdır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 4. maddesi aşağıda verilmiştir:

6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro yapılarak Hazine adına tescil edilir.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro sırasında orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince zemine aplane edilir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Bu çalışmalara kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile kontrol mühendisi tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış ve bu Kanuna göre yapılacak askı ilanı ile de ilan ve tebliğ edilmiş sayılır.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir. Bu işlemler sırasında, orman ve kadastro haritalarında tespit edilen fenni hatalar, yukarıdaki üçüncü fıkrada belirtilen usul ve esaslara göre düzeltilir.

(İptal beşinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.: 2009/24, K.: 2011/75 sayılı Kararı ile.)

Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğünce ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların

bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır. Bu bilgilere veya ilgili idarelerce zeminde gösterilen sınırlara göre bu yerler içindeki bu alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilir ve beyanlar hanesinde belirtilir.

Ek 4. maddenin birinci fıkrasında, “2/B kullanım kadastro”nun esasları düzenlenmiş; çalışmaların, askı ilanı dışında ayrıca ilan yapılmasına gerek olmaksızın, mümkün olan en kısa sürede tamamlanması amaçlanmıştır. İkinci fıkrada, 2/B kullanım kadastro kapsamında yürütülen çalışmaların “ikinci kadastro yasağı” kapsamında değerlendirilmeyeceği açıkça hükme bağlanmıştır. Üçüncü fıkrada ise 2/B bloklarına ilişkin orman kadastro haritaları ile genel kadastro haritaları arasında ortaya çıkan teknik uyumsuzlukların giderilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

Ek 4. maddenin dördüncü fıkrasında, “2/B güncelleme çalışmalarının” temel esasları belirlenmiş ve daha önce kullanım kadastro yapılmış alanlarda, sonradan meydana gelen kullanıcı değişiklikleri ile taşınmazların geometrisinde ortaya çıkan değişikliklerin tespit edilerek hukuki statüye kavuşturulması amaçlanmıştır. Böylece, geçmişte gerçekleştirilen kullanım kadastro çalışmalarından sonra ortaya çıkan fiilî ve teknik değişikliklerin kadastro kayıtlarına yansıtılması ve bu alanlardaki mülkiyet ve kullanım sorunlarının giderilmesi hedeflenmiştir.

Maddenin beşinci fıkrasında, 2/B alanlarında daha önce gerçekleştirilmiş ifraz işlemlerinin, kanunlarda öngörülen kısıtlamalara tabi tutulmaksızın hukuki statüye kavuşturulmasını amaçlayan bir düzenleme yapılmış; ancak söz konusu fıkra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Altıncı ve son fıkrada ise çalışmaların tasfiye niteliği ve ivediliği gözetilerek, özel kanunlar uyarınca değerlendirilmesi gereken alanların bulunup bulunmadığı konusunda ilgili kamu kurumlarının on beş gün içinde kadastro müdürlüklerine bilgi vermeleri öngörülmüştür. Bu süre içerisinde herhangi bir bildirim yapılmaması hâlinde, bu nitelikte bir alanın bulunmadığı kabul edilerek çalışmaların gecikmeksizin tamamlanması amaçlanmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek 4. maddesi gereğince yapılan kullanım kadastro sonucu kullanıcı olarak belirlenen kişilere söz konusu 2/B parselleri; 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’da belirlenen ilke ve kurallar ışığında satılmaktadır.

Uygulamada 2/B arazilerindeki kullanım kadastro ve önceki kullanıcıların/taşınmaz geometrisinin güncellenmesi işlemleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün (TKGM’nin) 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 sayılı Genelgesi ile bu konuda yayımlanan kurum içi talimatlar ve duyurulara göre kadastro müdürlüklerince yürütülmekte; satış işlemleri ise Millî Emlak İdaresi’nce 04.08.2012 tarihli ve 28343 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulan 345 sıra sayılı Millî Emlak Tebliği’ne göre gerçekleştirilmektedir.

2- 2/B Kullanım Kadastro Çalışmaları 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek 4. Maddesinden Önce Hangi Mevzuata Göre Yapılıyordu?

3402 sayılı Kadastro Kanunu’na 5831 sayılı Kanun ile Ek 4. maddenin eklenmesinden önce, 2/B alanlarında kullanıcıların ve muhdesat sahiplerinin belirlenmesine yönelik kadastro çalışmalarının temel hukuki dayanağı, 17.10.1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun’un 11. maddesiydi. 2924 sayılı Kanun, Anayasa’nın 170. maddesinde düzenlenen orman köylülerinin korunması ve orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin orman köylülerinin yararlanmasına tahsis edilmesinin kanunla düzenleneceğini öngören kural ışığında yürürlüğe konulmuştur. Bu çerçevede Kanun’un 11. maddesinde, orman niteliğini kaybetmesi nedeniyle orman sınırları dışına çıkarılan alanlarda yapılacak kadastro çalışmalarına ve bu alanları kullanan kişilerin belirlenmesine ilişkin hükümler getirilmiştir.

2924 sayılı Kanun’un 11. maddesinde, 2/B kapsamında kalan ve kadastro sırasında Hazine adına tespit edilen taşınmazlar üzerindeki kullanıcıların belirlenmesine yönelik usul düzenlenmiştir. Özellikle 28.08.1991 tarihli ve 3763 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra, kadastro sırasında bu yerleri kullanan kişilerin adlarının kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmesi öngörülmüştür.

Anayasa Mahkemesi, 30.03.1993 tarihli ve E.1992/48, K.1993/14 sayılı kararıyla 2924 sayılı Kanun’un 11. maddesinde yer alan ve kullanan kişilerin adlarının kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmesini öngören düzenlemeyi Anayasa’ya aykırı bularak iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi, bu kararında Anayasa’nın 170. maddesinde öngörülen amacın, orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin öncelikle orman köylülerinin yararlanmasına tahsis edilmesi olduğunu, orman köylüsü olup olmadığına bakılmaksızın fiilî kullanıma değer verilmesinin Anayasa’ya uygun olmadığına karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararından sonra, 2924 sayılı Kanun’da 30.10.1995 tarihli ve 4127 sayılı Kanun ile yeni bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme ile kadastro sırasında fiilî kullanım durumuna göre belirlenen ve Hazine adına tespit edilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tasarruf sahiplerinin adlarının kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmesi öngörülmüş; ancak bu kişilerin taşınmaz üzerinde hak sahibi olabilmeleri belirli şartlara bağlanmıştır. Buna göre hak sahipliği bakımından, kişinin orman köyü nüfusuna kayıtlı olması ve Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihten geriye doğru en az beş yıl süreyle ilgili yerde ikamet etmiş bulunması gibi şartlar aranmıştır.

Bununla birlikte, 4127 sayılı Kanun ile oluşturulan sistem, 2/B alanlarında ortaya çıkan bütün kullanıcı sorunlarını çözecek kapsamda uygulanamamıştır. Özellikle orman köyü nüfusuna kayıtlı olmayan veya kanunda öngörülen diğer şartları taşımayan kullanıcıların durumu çözümsüz kalmıştır.

2/B alanlarının kullanıcılarının karşılaştığı sorunların giderilmesi amacıyla daha sonra 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yeni bir düzenleme yapılmıştır. 4706 sayılı Kanun'un 3. maddesiyle, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan bazı taşınmazların, belirli koşullar altında kullanıcılarına veya orman köylülerine doğrudan satılabilmesine imkân tanınmıştır. Ancak bu düzenleme de Anayasa Mahkemesinin 23.01.2002 tarihli, E.2001/382, K.2002/21 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, söz konusu düzenlemenin Anayasa'nın 170. maddesinde öngörülen anayasal amaçla bağdaşmadığı sonucuna ulaşmıştır. Böylece, 2/B alanlarının kullanıcılarına doğrudan satılmasını öngören bu sistem de Anayasa Mahkemesi denetiminden geçememiş ve iptal edilmiştir.

2/B alanlarına ilişkin hukuki süreçte esaslı değişiklik, 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile gerçekleştirilmiştir. 6292 sayılı Kanun'un 13. maddesiyle 2924 sayılı Kanun ile 4070 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış ve 2/B alanlarının değerlendirilmesine ilişkin yeni bir hukuki sistem oluşturulmuştur.

Bu çerçevede, 2924 sayılı Kanun döneminden itibaren ortaya çıkan kullanıcıların belirlenmesi, hak sahipliğinin tespiti ve taşınmazların değerlendirilmesi sorunları yeni bir yasal çerçeve içerisinde düzenlenmiştir. Bu nedenle 6292 sayılı Kanun ile getirilen sistemin, 2924 sayılı Kanun'un bütün hükümlerinin devamı niteliğinde olduğu söylenememekle birlikte, 2924 sayılı Kanun döneminde ortaya çıkan 2/B alanlarına ilişkin hukuki sorunların ve uygulama tecrübelerinin yeni sistemin oluşturulmasında önemli bir zemin oluşturduğu ifade edilebilir.

Bununla birlikte Anayasa Mahkemesi 6292 sayılı Kanun ile getirilen 2/B alanlarının satış sistemini iptal etmemiştir. Anayasa Mahkemesi, 2023/27 Esas, 2023/100 Karar ve 2023/194 Esas, 2024/104 Karar sayılı kararlarıyla 6292 sayılı Kanun'da düzenlenen 2/B alanlarının satış sistemini Anayasa'ya aykırı bulmayarak yürürlükte bırakmıştır.

Sonuç olarak, Ek 4. madde ile getirilen sistem, 2/B alanlarında kullanıcıların belirlenmesine yönelik uygulamanın ilk defa ortaya çıktığı düzenleme değildir; daha önce 2924 sayılı Kanun kapsamında mevcut olan kullanım tespitine ilişkin uygulamanın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu içerisinde özel bir usule bağlanması niteliğindedir.

3- 2/B Kullanım Kadastro Çalışmaları ile 2/B Güncelleme Çalışmalarının Farkı Nedir?

2/B alanlarının kullanıcılarının ve/veya muhdesat sahiplerinin belirlenmesine yönelik çalışmalar, kadastro faaliyetidir. Bu çalışmalar kadastro müdürlüğü bünyesindeki 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre kurulan kadastro ekipleri tarafından kadastro tutanakları ve kadastro

haritaları düzenlenerek ve askı ilanına alınarak tamamlanır. 2/B kullanım kadastro, daha önce hiçbir şekilde kullanıcısı veya muhdesat sahibi belirlenmemiş 2/B alanlarında yapılır.

Buna karşılık 2/B güncellemesi ise, Ek Madde 4'ün yürürlük tarihi olan 15.01.2009 tarihinden önce mülga 2924 ya da 3402 sayılı Kanunlar uyarınca fiilî kullanım durumuna göre kadastroya tabi tutularak (fiilî kullanım durumuna göre sınırlandırma, ölçüsü ve Hazine adına tespiti yapılarak kullanıcısı ve varsa muhdesatı belirlenip kadastro tutanağı düzenlenmek suretiyle askı ilanına alınarak veya yargı kararı ile kesinleştirilen) tapuya tescili yapılmış taşınmazlarda sonrasında ifraz, tevhit, kullanıcı/muhdesat değişikliği olması halinde güncel durumun belirlenmesine yönelik yapılan çalışmadır.

2/B güncelleme çalışmaları 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre oluşturulan kadastro ekiplerince değil, kadastro müdürlüğü, Millî Emlak birimi görevlileri ve muhtar tarafından oluşturulan idari bir ekip tarafından (güncelleme ekibince) gerçekleştirilir. Yapılan çalışmalar sonucu bu ekip tarafından güncelleme tutanağı ve güncelleme listesi düzenlenir. İfraz/tevhit işlemi ile kullanıcı/muhdesat değişikliği bulunmayan Hazine parselleri de bu güncelleme listesinde gösterilir ve bu parseller için listenin "Düşünceler" sütununa "değişiklik yoktur" ibaresi yazılır.

Düzenlenen güncelleme tutanakları ve güncelleme listesi, taşınmaz geometrisinde de değişiklik varsa (ifraz, tevhit, terk vb.) düzenlenecek tescil bildirimi ekinde tapu müdürlüğüne doğrudan gönderilerek yeni durumun tescili sağlanır. 2/B güncelleme çalışmalarında askı ilanı yapılmaz, yapılan çalışmaların idari yoldan resen tapu müdürlüğünde güncellenmesi sağlanır.

Bununla birlikte, mülga 2924 veya 3402 sayılı Kanunlar uyarınca daha önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında kullanıcı ve muhdesat tespiti yapılmayan, diğer bir ifadeyle üzerinde kullanıcı bulunmadığı belirlenen taşınmazlarda, sonradan gerçekleştirilen güncelleme çalışmaları sırasında kullanıcı veya muhdesat bulunduğunun tespit edilmesi hâlinde, bu taşınmazlar güncelleme kapsamına alınmaz. Söz konusu parseller, kadastro ekiplerince kullanım kadastroya tabi tutulur.

Yine daha önce 3402 veya 2924 sayılı Kanunlar gereğince kullanıcı ve/veya muhdesatı belirlenmiş bir taşınmazda 2/B güncelleme çalışmaları sırasında zeminde sonradan yapılmış bir muhdesat veya eski kullanıcılardan bağımsız olarak yeni müstakil kullanıcılar belirlenmesi durumunda yeni muhdesatlar ve kullanıcılar; 6292 sayılı Kanun'la hak sahibi olma kriteri olarak getirilen 31.12.2011 tarihi de gözetilmek suretiyle güncelleme çalışması ile değil kullanım kadastro yoluyla tapu siciline yansıtılmalıdır.

4- 2/B Kullanım Kadastro Çalışmalarında Hangi Kullanıcılar ve Muhdesat Sahipleri Belirlenir?

2/B kullanım kadastrounda taşınmazı kullananlar veya muhdesat sahipleri düzenlenecek kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir ve burada gösterilen kişiler 6292 sayılı Kanun bakımından taşınmazı öncelikli ve avantajlı olarak satın alma hakkı elde eder. Ancak kullanıcı ve muhdesat sahiplerinden 31.12.2011 tarihinden önce olanlar, 6292 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında hak sahibi olacaklarından kullanım kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olanlar gösterilir. 31.12.2011 tarihinden sonraki kullanıcı ve muhdesatlar ise kadastro tutanağının edinme sebebinde sadece bilgi olarak açıklanmakla yetinilir ve bunlar tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmez.

Aslında 6292 sayılı Kanun'un 6/10. maddesinde yer alan “*Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümleri geçerlidir.*” hükmüne göre taşınmazı 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı olan kişiden bu tarihten sonraki bir tarihte noterde devralan kişi de 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olabileceğinden bu kişilerin de kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde (geçerli noterde düzenlenen zilyetlik devir sözleşmesi veya muvafakatname kadastro tutanağında açıklanmak ve bu tutanağa ek yapılmak suretiyle) gösterilebileceği düşüncesindeyiz.

Buna karşılık uygulama bu yönde gelişmemiş ve bu tür durumlardaki duraksamaları gidermek üzere TKGM yayımladığı 20.10.2023 tarihli ve 10365247 sayılı talimatta, kesinlikle 31.12.2011 tarihinden sonraki kullanıcı ve muhdesatların tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmeyeceğini örneklerle belirtmiş, bu tarihten sonraki kullanıcı değişiklikleri bakımından yetki ve sorumluluğun Millî Emlak İdaresi'nde olduğunu belirtmiştir. Bu durumda 31.12.2011 tarihinden sonra noterce onaylı devir sözleşmesiyle taşınmazı önceki hak sahibinden edinenler ancak Millî Emlak Birimine başvurabileceklerdir. Bu durumda Millî Emlak İdaresi akdi ve kanuni halefiyet ilkesini gözeterek son kullanıcıya hak sahipliği tanıyacaktır.

Ancak özellikle kadastro tutanağının beyanlar hanesinde 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı olarak gösterilen kişinin, bu tarihten sonra kullanıcılık hakkını birden fazla kez noterde devretmesi halinde Millî Emlak İdaresi'nin nasıl bir tutum izleyeceği belirsizdir. Oysa bu devirler kadastro tutanağında belgeleriyle açıklanıp alenileştirilerek askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilseydi yeni kullanıcı daha güvenceli bir biçimde hak sahipliğine kavuşabilecekti ve çalışmalar askıya alınıp alenileştirildiği için de hukuki yararı etkilenen herkes kanun yollarına başvurabilecek ve bu bağlamda hak arama özgürlüğü daha güçlü bir biçimde tahkim edilmiş olacaktı.

Diğer taraftan belirtmek gerekir ki, Yargıtay 6292 sayılı Kanun haklarının farklı kişilere devri halinde ilk devre geçerlilik tanımakta ve ilk geçerli devirden sonra kullanıcının artık hak sahipliği kalmadığını belirterek sonraki devirlerin geçersiz olduğuna hükmetmektedir. (Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin E.2023/3327, K.2024/960 sayılı kararı) Aslında 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahibinin hakkını birden fazla kişiye noterde devretmesi, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 157. maddesinde düzenlenen dolandırıcılık suçuna vücut verebileceği gibi özel hukuk bağlamında bu kişinin sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak hukuki sorumluluğunu doğurabilir ki, bu hususlar inceleme konumuzun dışındadır.

Sonuç olarak uygulamada, TKGM ve Millî Emlak İdaresi’nin görev paylaşımı ile kullanım kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olanlar kadastro müdürlüklerince gösterilmekte (sonraki kullanıcı ve muhdesatlar ise kadastro tutanağının edinme sebebinde sadece bilgi olarak açıklanmakla yetinilmekte) bu tarihten sonra noterde olmak koşuluyla taşınmaz kullanıcılığını devralanlar ise akdi halef olarak Millî Emlak Birimlerine hak sahibi olarak başvurabilmektedirler.

Bir başka anlatımla kadastro müdürlükleri 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olanları belirlemekte, sonraki zilyetlik/kullanıcılık devir zincirlerini ise hak sahipliği noktasında Millî Emlak İdaresi irdelemekte ve değerlendirmektedir.

Öte yandan, burada şu husus da önemle vurgulanmalıdır ki, 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olma kriteri; sadece 2/B kullanım kadastro çalışmaları için değil aynı mevzuat esas alınarak yapılan 2/B güncelleme çalışmalarında da geçerli ve dikkate alınması gereken temel bir kriterdir.

5- 2/B Kullanım Kadastro Çalışmalarında Belirlenen Kullanıcılık Bir Zilyetlik Midir?

2/B kullanım kadastrounda “kullanıcı” olarak belirtilmekten maksat, zilyetlik durumunun tespiti. Kullanım kadastrounda kadastro tutanağının beyanlar hanesine kullanıcı olarak kaydedilecek kişiler o yerin zilyedi olmalıdır. Yargıtay’ın istikrarlı uygulamasına göre, 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek 4. maddesine göre yürütülen çalışmalarda, kullanım kadastro tutanağında kullanıcı olarak belirtilecek kişiler asli zilyetlik sıfatına sahip olmalıdır. (Yargıtay 16. Hukuk Dairesi’nin 2016/11093 E., 2018/2534 K., Yargıtay 16. Hukuk Dairesi’nin 2018/2391 E. 2018/3812 K., Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 2021/5606 E., 2021/10236 K.; Yargıtay 16. Hukuk Dairesinin 2018/2391 E., 2018/3812 K.; Yargıtay 16. Hukuk Dairesinin 2018/3676 E., 2018/1981 K. sayılı kararları)

Asli zilyetlikten maksat, taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetlik kurulmasıdır. Nitekim 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu’nun 974/2. maddesinde, “*Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer’î zilyettir.*” denilmektedir. Kullanım kadastrounda taşınmazın maliki Hazine olmakla birlikte, 2/B kullanıcıları taşınmazı kendi adlarına ve malik olma

iradesiyle kullanan, ileride mülkiyeti edinmeye yönelik meşru bir beklenti içerisinde bulunan kişilerdir. Bu nedenle, bir kişinin 2/B kullanıcısı olarak kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için taşınmaz üzerinde yalnızca fiilî kullanımının bulunması yeterli olmayıp, taşınmazı başkasının hâkimiyetini ve üstün zilyetliğini kabul etmeksizin, bağımsız olarak ve kendi adına, malik sıfatıyla sahiplenme arzu ve iradesiyle kullanması gerekir.

Buna karşılık, ferî nitelikteki bağımlı zilyetlerin kullanıcı olarak kadastro tutanağında gösterilmesi mümkün değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E. 2017/16-1216, K. 2021/309 sayılı kararında “2/B maddesi uyarınca yapılan kadastro çalışmalarının amacı, fiili kullanımı belirlemektir. Beyanlar hanesine kullanıcı olarak şerh verilebilmesi için, kişinin taşınmazı tespit tarihinde fiilen ve kendi adına (asli zilyet olarak) elinde bulundurması gerekir. Zilyetliği bir başkasından türevsel olarak (kira, ariyet vb. yolla) alan fer'i zilyetlerin zilyetliği, beyanlar hanesine kullanıcı şerhi verilmesi için hukuki sonuç doğurmaz.” denmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E. 2013/16-238, K. 2014/119 sayılı kararı da aynı yöndedir.

Bu bakımdan 2/B kullanım kadastro çalışmaları, asıl kullanıcıdan taşınmazı kiralayan veya ödünç alan kişilerin, taşınmaz üzerindeki kullanımının başkasının üstün zilyetliğine dayalı olması nedeniyle kadastro tutanağının beyanlar hanesinde kullanıcı olarak gösterilmeleri mümkün değildir; ancak kira veya ödünç ilişkisi sona erdikten sonra asıl kullanıcının taşınmazı terk etmesi ve eski kiracının taşınmazı artık başkasının üstün hâkimiyetini kabul etmeksizin, kendi adına ve malik sıfatıyla kullanmaya başlaması hâlinde, bu kişinin asli zilyet olarak beyanlar hanesinde kullanıcı şeklinde gösterilmesi mümkündür. Bu nedenle kadastro ekiplerince bu tür durumların titizlikle değerlendirilmesi, taraflarca sunulan kira sözleşmeleri ile varsa tahliye davalarına ilişkin bilgi ve belgelerin incelenmesi ve yapılan tespitlere dair bu belgelerin ilgili kadastro tutanaklarına eklenerek değerlendirmeye alınması gerekmektedir.

Kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilecek kişiler, taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya malik gibi (asli) zilyetlik kuran kişilerdir. Yargıtay uygulamasında filli kullanımın, ekonomik amaca uygun asli bir kullanım olması gerektiği ve zilyetliğin en azından taşınmaz üzerinde fiilî hâkimiyet sağlamaya yetecek bir süreyi içermesi gerektiği kabul edilmektedir.

Yine Yargıtay kararlarında; taşınmazın etrafının tel çit, ağıl, taş duvar ve benzeri yapılarla dış çevreden soyutlanması, taşınmaz zemininin kullanmaktan dolayı yapısal olarak değişmesi, doğal unsurların, çalı, ağaç ve benzerlerinin temizlenmesi, taşların ayıklanması, duvar ve benzerleri yapıların yapılması, meyve ağaçları ile ağaçlandırılması, tarla bitkilerinin yetiştirilmesi, düzenli işlenmekten ve imardan dolayı toprak ve zemin yapısının değişmesi, üzerine ev, ahır, kümes ve benzeri yapı yapılması eylemlerinin sahiplenme arzusunu gösterdiği ve bu hususların fiilî kullanımın ispatı için yeterli olduğu belirtilmiştir.

6- Kullanım Kadastro Çalışmalarında Kullanıcı Olarak Belirlenmek Kişiyi Bir Aynı Hak Sağlar Mı?

Bu soruya olumsuz cevap vermek gerekir. Kullanım kadastrounda “kullanıcı” olarak belirlenmek, tek başına kişiyi taşınmaz üzerinde bir aynı hak, özellikle de mülkiyet hakkı kazandırmaz. Bu hak nispi ve kişisel nitelikte bir haktır.

Diğer taraftan, orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin zilyetlikle iktisabı yani olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin edinilmesi mümkün değildir. 2/B arazileri kanunlar uyarınca devlete intikal eden taşınmazlardır ve ne kadar uzun süre kullanılırsa kullanılınsınlar olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar. (Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2024/2055 E., 2025/1408 K., Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2012/10027 E., 2012/11850 K.)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 15.05.2024 tarihli, 2023/562 E., 2024/236 K. sayılı kararında da, kullanım kadastrounun amacının fiilî kullanıcıyı tespit edip beyanlar hanesinde göstermek olduğu; kullanıcı olarak gösterilmenin doğrudan mülkiyet hakkı kazanımı sağlamadığı, buna karşılık kanun hükümleri çerçevesinde taşınmazı satın alma bakımından öncelikli bir şahsi hak tanıdığı belirtilmiştir.

Kullanım kadastrounda kullanıcı olarak belirlenmek; aynı hak olmayıp kanundan doğan ve kişiyi o taşınmazı hazine mülkiyetinde olduğu dönemde satın almayı talep etme hakkı tanıyan üçüncü kişilere karşı öncelik sağlayan, miras yoluyla intikal eden ve akdi halefiyete de konu olabilen şahsi (kişisel) bir satın alma hakkı sağlamaktadır.

7- Kullanım Kadastrounda Hazine’ye Ait Taşınmazda Birden Fazla Kullanıcı veya Muhdesat Bulunması Durumunda Sınırlandırma ve Tespitler Nasıl Yapılır?

2/B kullanım kadastro çalışmaları aynı parsel üzerinde birden fazla muhdesat niteliğinde bina bulunması durumunda, yatay muhdesatlarda harf verilmek suretiyle, dikey muhdesatlarda ise bağımsız bölüm numarası yazılmak suretiyle muhdesat sahipleri kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir. Aynı durum güncelleme çalışmaları bakımından da geçerlidir.

Ancak yine önemle belirtelim ki, 31.12.2011 tarihinden sonraki kullanıcı ve muhdesatlar ise kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanmakla yetinilecek ve tutanağın beyanlar hanesine yazılmayacak, güncellemede de aynı hususa dikkat edilecektir. Söz konusu tarihten sonraki kullanıcılık ve/veya muhdesatların çalışmalarda düzenlenen ve fiilî durumu belirten ölçü krokisinde gösterilmesine engel bulunmamakla birlikte bu yapı ve kullanıcılıklar tespitin hukuki dayanağını oluşturan sınırlandırma krokisi ve kadastro haritasında gösterilemez.

Taşınmaz üzerinde tespit edilen fiilî kullanım sınırları, ölçü krokisinde parsel sınırları içerisinde kesik çizgilerle gösterilir ve A, B, C gibi harflerle belirtilir. Her bir fiilî kullanım

alanının yüzölçümü ayrı ayrı hesaplanır. Kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda gerekli açıklamalara yer verilir. Bu durumda, kullanıcıya ilişkin belirtmeler, tutanağın beyanlar hanesinde, ölçü krokisindeki harflere atıf yapılarak aşağıdaki şekilde düzenlenir: “Krokisinde A harfi ile gösterilen m²’lik kısım, .../.../..... tarihinden / ... yılı ... ayından / ... yılından beri kızı/oğlu’nın kullanımındadır.”

Taşınmaz üzerinde birden fazla fiilî kullanıcı bulunması hâlinde, diğer kullanıcıların kullandıkları alanlar da ölçü krokisinde ayrı harflerle gösterilir ve her bir kullanıcı için aynı usulle beyanda bulunulur. Örneğin: “Krokisinde B harfi ile gösterilen m²’lik kısım, .../.../..... tarihinden / ... yılı ... ayından / ... yılından beri kızı/oğlu’nın kullanımındadır.”

Bununla birlikte, fiilî kullanım sınırlarının ifraz şartlarına uygun olmaması nedeniyle ifraz işleminin gerçekleştirilemediği durumlarda, ölçü krokisinde kesik çizgilerle gösterilen bu sınırlar, hukuki dayanak belge niteliğindeki sınırlandırma krokisi ve haritasında gösterilmez. Söz konusu fiilî kullanım sınırları yalnızca teknik belge niteliğindeki ölçü krokisinde gösterilir. Bu nedenle, ölçü krokisinde fiilî kullanım sınırlarının gösterilmiş olması, bu alanların hukuken ayrı bir parsel hâline geldiği veya ifraz edildiği anlamına gelmez.

2/B alanında kalan Hazine taşınmazlarının herhangi bir nedenle (imar uygulaması, arazi toplulaştırması veya mahkeme kararı gibi) gerçek ya da tüzel kişilerle hisseli hâle gelmesi durumunda, Hazine hissesini kullanan kişiler de tutanakların beyanlar hanesinde gösterilir. Ancak bunun için Hazine hissesinin, imar uygulaması veya arazi toplulaştırması sonucunda 2/B alanı dışındaki başka bir parselden gelmemiş olması gerekir. Örneğin Hazine, taşınmazın 2/3 hissesine sahipse ve bu hisseyi iki kişi kullanıyorsa, kullanım durumu ölçü krokisine atıf yapılarak beyanlar hanesine yazılır. Şöyle ki: “Taşınmazdaki 2/3 Hazine hissesine karşılık gelen kısmın yarısı Ali YILMAZ: Mehmet oğlu, diğer yarısı Ahmet ÖZTÜRK: İsmail oğlunun kullanımındadır.”

Taşınmaz üzerindeki muhdesatlar da aynı şekilde belirtilir. Örneğin, “2/3 Hazine hissesine karşılık gelen parsel üzerinde, ölçü krokisinde A harfiyle gösterilen ve 1993 yılında yapılan iki katlı kârgir ev Ali YILMAZ: Mehmet oğlunun, B harfiyle gösterilen ve 2000 yılında yapılan tek katlı kârgir ev ise Ahmet ÖZTÜRK: İsmail oğlunun kullanımındadır.” şeklinde kayıt yapılır.

2/B sahası içinde kalan imar uygulamasına tabi tutulmuş Hazine parsellerinin dış sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan ve imar parseli bütünlüğü bozulmaksızın 3402 sayılı Kanunun Ek 4. maddesi uyarınca kullanım kadastro suna tabi tutulması mümkündür. Ancak, imar uygulamasından önce 2/B sahası dışında olmasına rağmen yapılan uygulama sonucu dağıtım sureti ile 2/B sahası içine taşınan Hazine taşınmazları ile imar uygulaması

öncesinde 2/B sahası içinde kalmasına rağmen yapılan uygulama sonucunda 2/B sahası dışına çıkarılan Hazine taşınmazları ile ilgili olarak ise kullanım kadastro çalışması yapılmaz.

8- Kullanım Kadastro Çalışmalarında Taşınmazların İfraz Edilmiş Olması Durumunda Uygulamaya Nasıl Yön Verilmelidir?

2/B arazilerinin oluşumunun temelinde bir ifraz işlemi bulunmaktadır. Zira 2/B alanları 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerdir ve bu alanlar tapuda tescilli olsun veya olmasın bir bütün orman alanından ayrılarak (bölünerek) orman rejimi dışına çıkarılmaktadır. Ortaya çıkan bu ana parçalara blok ismi verilmektedir.

2/B blokları kanun gereği zaten 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden oluşmakla birlikte zamanla bu blokların içinde gerçek ve tüzel kişilerce ayrı ayrı kullanımlar oluşmuş bir başka deyişle 2/B blokları ifraz edilerek kullanılmaya başlanmıştır. Bu ifraz işlemleri gerçekleştirilirken de o tarihte yürürlükte bulunan imar ve toprak koruma mevzuatındaki kısıtlamalar gözetilmeden gelişigüzel uygulamalar yapılmıştır.

Kanun koyucu bu şekilde parçalanmış müstakil parselleri bağımsız bir hukuki statüye kavuşturmak üzere, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 4. maddesinin beşinci fıkrasını sevk etmişti. Bu fıkra, “*Bu madde kapsamındaki kadastro, ifraz ve tescil işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın yapılır*” hükmündeydi. Bu hüküm daha sonra Anayasa Mahkemesi'nin 23. 07.2011 tarihli ve 28003 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 12.05.2011 tarihli ve E.2009/24, K.2011/25 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Buna göre, kadastro müdürlüklerince yapılacak 2/B alanlarındaki kullanım kadastro ile güncelleme çalışmalarındaki mevcut ifrazların; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi tutulması gerekir. Diğer bir ifadeyle yapılan ifrazların bu kanunlarda öngörülen kriterlere uygun olması gözetilmeli; aksi takdirde taşınmazların ifrazdan önceki durumlarına göre bir bütün halinde sınırlandırma ve tespitlerinin yapılması gerekir.

Bu çerçevede; genel kadastro uygulamalarındaki ifrazlarda nasıl bir işlem tesis ediliyorsa 2/B kullanım kadastro çalışmaları ile güncelleme çalışmalarında da bu şekilde hareket edilmeli ve bu minvalde ifrazlar bakımından 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 47/K maddesi hükmü gereğince yürürlüğe konulan “Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik” hükümlerindeki ilke ve kurallara uyulmalıdır.

Buna göre; imar planı bulunan yerlerde, imar planının (nazım veya uygulama imar planının) kesinleşmesinden önceki işlemler hariç olmak üzere il veya belediye encümen kararı

bulunmayan ifrazlar dikkate alınmayarak alanın bir bütün olarak sınırlandırılması şarttır. İfraz veya tevhit işlemlerinin, nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden önce yapıldığının anlaşılması halinde, encümen kararı aranmadan fiilî duruma göre sınırlandırma ve tespit yapılmasında mahsur yoktur. İmar planının (nazım veya uygulama imar planının) kesinleşmesinden sonraki ifraz veya tevhitler bakımından yapılan bu işlemler için il veya belediye encümen kararı alınması halinde yine fiilî duruma göre sınırlandırma ve tespit yapma olanağı bulunmaktadır.

İmar planı bulunmayan tarım arazilerinde ise; 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra yapılan ifrazlarda hem tarım idaresinin olumlu görüşü hem de Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygunluk bakımından il veya belediye encümen kararı aranmalı; bu olumlu görüş ve kararın alınamaması halinde ise sınırlandırma ve tespitler ifrazdan önceki durum nazara alınarak bir bütün halinde yapılmalıdır. 19.07.2005 tarihinden önce yapılan ifrazlarda fiilî duruma göre sınırlandırma ve tespit yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bu durumda 2/B alanlarındaki kullanım kadastro ile güncelleme çalışmalarına başlanmadan önce, kadastro müdürlüklerince belediye teşkilatı olan yerlerde belediye başkanlığına, diğer yerlerde ise il özel idarelerine yazılacak yazı ile çalışma alanı sınırı içinde imar planı kesinleşmiş alanların mevcut olup olmadığı sorulmalı, varsa bu planların kesinleşme tarihleri ile planların gönderilmesi istenilmelidir. Yine bu planlardaki tarımsal niteliği korunacak alanlar olup olmadığı irdelenmeli ve bu sahalarda 5403 sayılı Kanun'un öngördüğü kriterler dikkate alınmalıdır.

Uygulamada, 2/B arazilerinin gelişigüzel ve çok küçük parçalara ayrılarak satışa konu edildiği görülmektedir. Bu durum, tarım arazilerinin aşırı derecede küçülmesine bağlı olarak tarımsal verimliliğin azalmasına, kentsel alanlarda ise imar planlarına aykırı yapılaşma ve plansız şehirleşmenin önünün açılmasına neden olabilmektedir. Dolayısıyla, imar düzenine ve toprak koruma rejimine aykırı şekilde gerçekleştirilen ifraz işlemleri, yalnızca mülkiyet ve kadastro bakımından değil, aynı zamanda kamu düzeni açısından da önemli sakıncalar doğurmaktadır.

Bu çerçevede, kadastro müdürlüklerince 2/B alanlarında gerçekleştirilen ifraz işlemlerinde, kanuna aykırı veya kötü niyetli uygulamalara imkân verilmemesi; her bir ifraz işleminin ilgili mevzuatta öngörülen şartlara uygun olup olmadığının titizlikle incelenmesi ve bu hususta azami özen ve hassasiyetin gösterilmesi büyük önem arz etmektedir.

Bu kapsamda; kullanım kadastro sırasında zemindeki bölünmelerin (ifrazların) ve bu ifrazlara dayanak gösterilen yolların açılma veya oluşturulma tarihlerinin, eski tarihli hava fotoğrafları, diğer kurumlarca üretilen eski harita ve diğer teknik belgeler ile bilirkişi beyanlarından yararlanılmak suretiyle tespit edilmesi; söz konusu hususların kanuna uygun

olduğunun somut ve denetlenebilir biçimde ortaya konulması hâlinde ifraz işlemlerine cevaz verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, açılan yolların ana yola bağlantısı bulunan genel bir yol niteliğinde olup olmadığı ile ifrazların fiilen hangi tarihte gerçekleştirildiği de ayrıntılı şekilde araştırılmalı ve varılan sonuçlar belgeleriyle birlikte kadastro veya güncelleme tutanaklarında açıklanmalıdır.

Bu suretle, ilgili kanun hükümlerine aykırı olarak gerçekleştirilen fiilî bölünmelerin sonradan hukuki bir statüye kavuşturulmasının önüne geçilmesi amaçlanmalıdır. Bu nedenle, özellikle eski tarihli hava fotoğraflarının temin edilerek titizlikle incelenmesi; hava fotoğrafları ile diğer harita, belge ve bilirkişi tespitlerinin birlikte değerlendirilmesi ve ulaşılan sonuçların düzenlenecek tutanaklarda açık, somut ve denetime elverişli şekilde gösterilmesi, yapılacak incelemelerin sağlıklı ve hukuka uygun yürütülmesi bakımından özel önem arz etmektedir. Ayrıca TKGM'nin 12.03.2026 tarihli ve 19849074 sayılı Bölgelerarası Talimatı'nda belirtildiği gibi yapılan çalışmaları kontrol eden mühendisler ve kontrol memurları da bu yönde örnekleme usulüyle yaptıkları kontrollere ilişkin bilgi ve belgeleri kontrol formlarına ekleyerek yaptıkları kontrolleri belgelemelidirler.

Çalışmalar sırasında, ifraz işlemleri bakımından kanunların aradığı kriterlere aykırı şekilde sınırlandırma veya tespit yapıldığının kontrol elemanlarınca belirlenmesi hâlinde, söz konusu sınırlandırma ve tespitler kadastro komisyonuna intikal ettirilerek düzeltilmelidir. Ancak, çalışmaların kanuna aykırı şekilde tapuya tescil işlemi yapıldıktan sonra durumun fark edilmesi hâlinde, öncelikle ilgili parsellerin tapu kayıtlarına, taşınmazların tedavül ve takyidat durumları da dikkate alınarak, durumu açıklayan bir belirtme konulmalıdır. Bunun ardından, söz konusu parseller Millî Emlak İdaresi'nin talebi üzerine birleştirme işlemine konu edilmelidir.

Bu düzeltme işlemleri sırasında, kullanıcıların aynı hak sahibi olmaması nedeniyle muvafakatlerinin alınmasına gerek bulunmamaktadır. Bununla birlikte, söz konusu taşınmazlardan kullanıcılarına satış yapılmış olması hâlinde, düzeltme işleminin yeni maliklerin muvafakati alınarak gerçekleştirilmesi gerekir. Yeni maliklerin muvafakat vermemesi durumunda ise taşınmazın geometrik durumunun eski hâline getirilmesi amacıyla, tarım idaresi, belediye, il özel idaresi veya tapu müdürlüğünü izafeten Hazine Avukatlığı tarafından dava açılması ve gerekli düzeltmenin (taşınmazların geometrisinin eski hâle getirilmesinin) yargı yoluyla sağlanması gerekmektedir.

9- Kullanım Kadastro Çalışmalarının Sonunda İtiraz Nereye Yapılır?

2/B kullanım kadastrounda sınırlandırma ve tespit çalışmaları tamamlandıktan sonra sonuçlar bilgilendirme ilanına çıkarılmaksızın doğrudan otuz günlük kesin askı ilanına alınmaktadır. Oysa bilgilendirme ilanı, TKGM talimatlarıyla uygulamaya konulmuş ve kesin

askı ilanından önce on beş gün süre ile yapılan, muhtemel idari, hukuki ve maddi hataların tespit edilerek kadastro komisyonunda düzeltilmesini amaçlayan bir ilan türüdür.

Buna karşılık, 3402 sayılı Kanun'un Ek 4. maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, kanunda diğer ilanların yapılmayacağına ilişkin özel düzenleme bulunması ve çalışmaların mahalle veya köyün tamamını değil, yalnızca belirli bölümlerini kapsamaması nedeniyle bilgilendirme ilanı yapılmamaktadır. Bu durum, ilgililerin kadastro tespitlerine yönelik itirazlarını kesin askı ilanından önce idari aşamada ileri sürerek olası hataların düzeltilmesini sağlama imkânını ortadan kaldırmakta; ilgililer, itirazlarını ancak otuz günlük askı ilanı süresi içinde veya sonrasında mahkemeler nezdinde ileri sürmek durumunda kalmaktadır.

Bu değerlendirmeler ışığında, kullanım kadastro tutanağına karşı, otuz günlük askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde, askı ilanından sonra ise genel mahkemelerde dava açılabilir; askı süresinin geçirilmesi dava hakkını ortadan kaldırmaz, ancak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca tutanağın kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılması gerekir ve bu süre hak düşürücü niteliktedir.

Kullanım kadastro tutanağının düzeltilmesi davasında davacı sıfatı, tutanağın düzenlendiği tarihte taşınmaz üzerinde asli zilyetlik iddiasında bulunan kişiye aittir. Davalı taraf ise kullanım kadastro tutanağında kullanıcı olarak gösterilen kişi ile taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olan Hazine'dir. Davacı, yargılama sürecinde doğabilecek hak kayıplarının önlenmesi ve dava konusu taşınmazın Hazine tarafından üçüncü kişilere devredilmesinin engellenmesi amacıyla mahkemeden ihtiyati tedbir kararı verilmesini talep edebilir.

Nitekim aşağıda yer verilen Yargıtay uygulamasına göre, Hazine tarafından taşınmazın başka bir kişiye satılması hâlinde, gerçek kullanıcının tapu iptali davası açamayacağı, bu kişinin ancak zilyetliğin tespitini talep edebileceği kabul edilmektedir. Bu nedenle, Hazine adına tespit edilen taşınmazın üçüncü kişilere devrinin önlenmesi, gerçek kullanıcının taşınmaz üzerindeki hak ve iddialarının korunması bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda, kadastro tutanağının düzeltilmesi amacıyla açılan davalarda ihtiyati tedbir talep edilmesi, taşınmazın yargılama devam ederken üçüncü kişilere devredilmesini ve bu suretle davacının telafisi güç hak kayıplarına uğramasını önlemek açısından hayati önem arz etmektedir.

Kullanıcı tespitinin yanlış kişiye yapılması ve bu kişiye Hazine tarafından 6292 sayılı Kanun uyarınca taşınmazın satılması hâlinde, gerçek zilyet tarafından açılan davada Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 05.10.2021 tarihli, 2017/2439 E., 2021/1144 K. sayılı kararında; 6292 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen satışla birlikte taşınmazın mülkiyetinin Hazine'den çıkarak alıcıya geçtiği, bu nedenle artık Hazine mülkiyetinde bulunmayan taşınmaz bakımından şahsi hak niteliğindeki kullanıcı şerhine ilişkin taleplerin dinlenmesinin mümkün olmadığı,

ancak gerçek zilyet lehine zilyetlik durumunun tespitiyle yetinilmesi gerektiği kabul edilerek kullanım kadastro tutanağının düzeltilmesi talebinin reddedildiği görülmektedir. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 2023/2394 E., 2024/261 K., 2017/9212 E., 2020/655 K., sayılı kararları da bu yöndedir.

Bu yönüyle Yargıtay'ın bu konudaki istikrarlı kararları, aynı hakkın nispi hakka galebe çalacağı ve taşınmaz üzerinde sonradan kazanılmış aynı hak karşısında, önceki kullanıcı tespitinden kaynaklanan nispi nitelikteki hakkın ileri sürülmesine hukuken değer verilemeyeceği yönündeki ilkenin somut bir uygulaması olarak değerlendirilebilir.

Ancak bu karar pek çok bakımdan tartışmaya açıktır. Zira kullanım kadastro tutanağında kullanıcı olarak yer alan kişiler 6292 sayılı kanun gereği hak sahibidirler. Hak sahipliği ilk planda aynı değil şahsi hak sağlasa da nihayetinde mülkiyet hakkı sonucuna matuf bir haktır. Hazine'nin gerçek hak sahibi olmayan kullanıcıya mülkiyeti devretmesi durumunda, satış işleminin geçersiz kabul edilmesi ve bu satış esas alınarak tapuda gerçekleştirilen tescil işleminin de bağlayıcı olmayan bir hukuki sebebe dayanması sebebiyle yolsuz tescil olarak nitelendirilmesi gerekir.

Zira Hazinesin taşınmazı, kadastro tutanağında kullanıcı olarak gösterilen kişiye genel hükümler uyarınca değil, 6292 sayılı Kanun'da öngörülen özel düzenlemeler kapsamında satılmaktadır. Bu nedenle, anılan Kanun uyarınca satış hakkının doğabilmesi için kişinin taşınmazın gerçek kullanıcısı ve dolayısıyla Kanun kapsamında hak sahibi olması gerekir. Gerçek kullanıcı ve hak sahibi olmayan bir kişiye 6292 sayılı Kanun hükümlerine dayanılarak taşınmaz satılması, Kanun'un amacı ve öngördüğü hak sahipliği düzeniyle bağdaşmaz. Böyle bir durumda, kanuna aykırı bir idari işleme dayanılarak gerçekleştirilen tapudaki tescil işlemi de yolsuz tescil niteliğinde olacaktır.

Bu durumda, gerçek kullanıcının hak sahibi olması gerekirken taşınmazın üçüncü bir kişiye devredilmesi ve bu suretle yolsuz tescil meydana gelmesi hâlinde, gerçek kullanıcının yolsuz tescilin düzeltilerek taşınmazın yeniden Hazine adına tescilini sağlamak amacıyla dava açmakta meşru, güncel ve korunmaya değer bir hukuki yararının bulunduğu kabul edilmelidir. Zira gerçek kullanıcı, taşınmaz üzerinde doğrudan bir aynı hak sahibi olmamakla birlikte, aynı hakka yönelmiş ve onun kazanılmasını sağlayabilecek nitelikte bir şahsi hakka sahiptir.

Bu nedenle, gerçek kullanıcının yeni malike karşı açacağı bu tür davalarda, taşınmazın gerçek hukuki durumunun belirlenebilmesi amacıyla Hazine'nin de davaya dâhil edilmesi sağlanmalı; yapılacak yargılama sonucunda gerçek kullanıcının hak durumunun tespitine göre, kadastro tutanağının Hazine adına tesciline karar verilebilmelidir. Aksi yaklaşım, gerçek kullanıcının aynı hakka dönüşme imkânı bulunan şahsi hakkını etkili biçimde ileri sürmesini ve taşınmazın gerçek hukuki durumunun ortaya çıkarılmasını engelleyecektir.

Söz konusu Hukuk Genel Kurulu kararından, gerçek kullanıcının zilyetliğinin tespitini istemekte hukuki yararının bulunduğu ve bu nedenle zilyetliğin tespitine karar verilebileceği; başka bir ifadeyle, davanın en azından zilyetliğin tespiti yönünden devam ettirilebileceği anlaşılmaktadır. Şayet Yargıtay, öncelikle gerçek kullanıcının zilyetliğinin hükmen tespit edilmesini, ardından tapuda malik olarak görünen kişiye karşı ayrıca tapu iptali ve tescil davası açılmasını öngörmekte ise, bu yaklaşımın 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 30. maddesinde düzenlenen usul ekonomisi ilkesiyle bağdaşmayacağı gibi “eda davası açılmasının mümkün olduğu hallerde, tespit davası açılmasında hukuki yararın bulunmadığı” yönündeki usul kuralına da aykırılık teşkil eder.

Zira gerek zilyetliğin tespiti gerekse tapu iptali ve tescil istemlerinin çözüm ve görüm yeri aynı mahkeme, yani taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesidir. Bu durumda gerçek kullanıcının, önce zilyetliğinin tespiti için dava açmaya ve bu davanın sonucunu aldıktan sonra aynı hukuki uyumsuzluğun devamı niteliğindeki tapu iptali ve tescil talebi için yeniden dava açmaya zorlanması, yalnızca usul ekonomisi ilkesine değil, aynı zamanda hak arama özgürlüğüne de aykırı bir sonuç doğuracaktır.

Öte yandan, Yargıtay’ın, Hazine taşınmazının gerçek kullanıcı olmayan bir kişiye satılmasından sonra gerçek kullanıcının, taşınmazın yeniden Hazine adına tescilini sağlamak amacıyla herhangi bir dava açamayacağı yönünde bir kabul içerisinde olduğu düşünülürse, bunun çok daha ağır ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağı açıktır. Böyle bir yaklaşım, gerçekte taşınmazın kullanıcısı olmayan kişilerin, Hazine taşınmazlarını edinmelerinin önünü açabileceği gibi kötü niyetli uygulamaları da teşvik edebilecek ve nihayetinde 6292 sayılı Kanun’un temel amacıyla doğrudan çelişebilecektir.

Bu itibarla, gerçek kullanıcının zilyetliğinin tespit edilmesinden sonra Hazine’nin de davaya dâhil edilerek taraf teşkilinin sağlanması, mevcut tapu kaydının iptali ve taşınmazın yeniden Hazine adına tesciline karar verilmesinin önünde hukuken bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

Bununla birlikte, Yargıtay’ın benimsediği yaklaşım nedeniyle gerçek kullanıcı bu yolla hakkına kavuşamadığı takdirde, Hazine’nin taşınmazı gerçek kullanıcı olmayan kişiye satış işleminin iptali için idari yargıda dava açabileceği gibi, yeni malike karşı şartları olduğu ölçüde haksız fiil veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayalı taleplerde bulunabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca taşınmaz üzerindeki muhdesatlar bakımından şahsi haklarını ileri sürebileceği ve muhdesatın yapı niteliğinde olması hâlinde haksız inşaata ilişkin hükümler çerçevesinde de dava yoluyla talepte bulunabileceği kanaatindeyiz.

10- Kullanım Kadastrounda Kullanıcı Olarak Gösterilen Kişi Ne Gibi Avantajlardan Yararlanır?

2/B taşınmazlarında, 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak belirlenen kişiler; süresi içinde idareye başvurup belirlenen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul etmeleri hâlinde 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi sayılır. Kullanım kadastrounda belirlenen kişinin kanuni mirasçıları ve akdi halefleri de hak sahibidir.

Kullanım kadastrou sonucunda hak sahibi olarak belirlenenler, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay; güncelleme sonucunda kullanıcı olarak belirlenenler ise güncelleme listelerinin tescilinden veya kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren 8 ay içinde idareye başvurarak taşınmazın kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilirler.

07.05.2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanunun Geçici 1. maddesi uyarınca, süresinde başvurmayanların başvuru, bedelini süresinde ödemeyenlerin ödeme ve taksitli satışlarda ikiden fazla taksiti vadesinde ödemeyenlerin ödeme süreleri 31.12.2026 tarihine kadar uzatılmıştır. Hak sahipleri, 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinde belirtildiği şekilde indirimli ve taksitli ödeme imkânlarından yararlanarak taşınmazı edinebilirler.

11- Kullanım Kadastrounda Hazineye Ait Taşınmaz Üzerinde Yaptığım Muhdesat Niteliğindeki Bina Taşınmazın Cinsinde Gösterilmemiş? Bu Durumda Ne Yapabilirim?

Bu durumda muhdesat olan binanın taşınmazın cinsine aktarılmasını taşınmazı Hazine'den satın aldıktan sonra idari yoldan sağlayabilirsiniz. Muhdesat, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19. maddesine göre, taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait yapılı veya dikili şeyler olup bunların sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Kadastro tespitinden sonra yapıların veya dikili şeylerin muhdesat olarak tapu sicilinde gösterilmesi mümkün değildir. Zira kadastral tasfiyeden yararlanarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılacak muhdesatlar, kadastro tespit gününde arazi malikinden başkasına veya hissedarlardan biri ya da bazılarına ait olan yapılı dikili şeylerdir.

Kadastro çalışmalarında muhdesat uygulaması, Türk Medenî Kanunu'nda benimsenen, yapı ve dikili şeylerin kural olarak arzın bütünleyici parçası olduğu ve arazi malikine ait bulunduğu ilkesine getirilen bir istisna niteliğindedir. Bu nedenle, arazi malikinden başka gerçek veya tüzel kişilere ait olduğu tespit edilen muhdesatlar, taşınmazın cinsinde gösterilmez. Aksi yönde bir uygulama, muhdesatın da arazi malikine ait olduğu şeklinde bir anlam doğurabileceğinden, muhdesatın hak sahibini belirleyen niteliğiyle taşınmazın cins bilgisinin birbirinden ayrılması gerekir.

Aynı ilke 2/B kullanım kadastrounda da geçerlidir. Hazine adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde, Hazine'den başka gerçek veya tüzel kişilere ait olduğu tespit edilen yapı ve diğer

muhdesatlar taşınmazın cinsinde gösterilmez; bunlar ilgili mevzuat uyarınca muhdesat olarak belirtilir. Buna karşılık, Hazineye ait olan cami, okul, karakol binası gibi yapı ve tesisler taşınmazın cinsinde gösterilir. Böylece taşınmazın cinsi ile üzerindeki muhdesatın kime ait olduğu hususları birbirinden ayrılarak, mülkiyet durumuna ilişkin yanlış bir anlamın ortaya çıkması önlenmiş olur.

Muhdesatla ilgili ayrıntılı bilgi için Başmüfettiş Gürsel Öcal DÖRTGÖZ ile birlikte hazırladığımız ve 26.10.2021 tarihinde yayımlanan “**MECELLEDEN KAYNAKLANAN TAŞINMAZ HAKLARI**” başlıklı makalemize bakılabilir.

Muhdesatın taşınmazın cinsinde gösterilebilmesi ikili kullanımın sona erdirilmesiyle mümkündür. Muhdesat sahibi araziyi satın alırsa ya da arazi maliki muhdesatı edinirse bu durumda muhdesat taşınmazın cinsine aktarılabilir. Eğer 2/B kullanım kadastro sonucu kullanıcı ve muhdesat sahibi olarak görünen kişi Hazineden taşınmazı satın alırsa muhdesat sahibi ile arazi maliki birleşeceğinden (muhdesat sahibi ile arazi malikinin aynı kişi haline gelmesi durumunda) yeni malik muhdesatın taşınmazın cinsine yansıtılmasını isteyebilir. Bu uygulamaya TKGM’nin 2013/12 sayılı Genelgesi ile de imkân sağlanmıştır.

Buna göre, kullanım kadastro bağlamında taşınmazı Hazineden satın alan yeni malik muhdesatın taşınmazın cinsine aktarılması yönünde talepte bulunursa kadastro müdürlüğünce arazide muhdesatın varlığı tespit edilmesi halinde 6292 sayılı Kanun’un 10/6. maddesi gereğince cins değişikliği harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaksızın talep karşılanır ve kadastro müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenerek tescil için tapu müdürlüğüne gönderilir. Muhdesatın dikili bir şey olması durumunda ise muhdesatın zemindeki varlığının tespiti tarım idaresince yapılır.

Muhdesatın taşınmazın cinsine taşınması işleminde, muhdesat yapı ise söz konusu yapı için yapı kullanma izin belgesi veya yapının kullanıma uygun olduğuna dair yazı aranmasına da gerek yoktur. Zira bu muhdesat kadastro sırasında varlığı belirlendiğinden kadastral tasfiyeden yararlanır ve tıpkı ilk tesis kadastro zamanındaki diğer binalar nasıl hiçbir belge aramadan taşınmazın cinsinde gösteriliyorsa bunlar da ilave belge aranmaksızın taşınmazın cinsine aktarılır.

12- 2/B Sahasındaki Hazine Taşınmazının Mülkiyeti Dava Konusuysa Bu Taşınmazda 2/B Kullanım Kadastro Yapılabilir mi?

Hayır, dava devam ettiği sürece bu taşınmazda herhangi bir çalışma yapmaya imkân yoktur. Tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında davalı olması nedeniyle malik tespiti yapılmayan ya da gerçek veya tüzel kişiler adına (Hazine dâhil) tespit edilen ancak bu tespite karşı açılan davalar nedeniyle kadastro kesinleştirilmeyen veya tespitin kesinleşmesinden sonra da mülkiyet iddiasıyla tapu iptal ve tescil davası açılan taşınmazların mülkiyeti mahkemece belirleneceğinden, davası devam eden bu parseller kesinleşmiş 2/B alanında

kalıyor ise, dava sonuçlanıncaya kadar 3402 sayılı Kanunun Ek 4. maddesi kapsamında kullanım kadastro suna tabi tutulmaz. Ancak dava sonuçlanıp da Hazine adına tescile karar verilirse, tescilin kesinleşmesinden sonra Millî Emlak İdaresi'nin talebiyle bu tür taşınmazlarda kullanım kadastro yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

13- Tapusu 2/B Alanında Kaldığı İçin Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Taşınmazlar İçin İade Edilme İmkânı Var Mıdır?

Evet, böyle bir imkân vardır. 6292 sayılı Kanun'un 7. maddesi uyarınca kişilere ait taşınmazlardan 2/B alanında kaldığı gerekçesiyle tapusu hükmen iptal edilip Hazine adına tescil edilen taşınmazlar; ilgilileri tarafından 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde idareye başvurulması hâlinde, bedelsiz olarak eski kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılarına iade edilir. Buradaki başvuru süresi de, 07.05.2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesi ile 31.12.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

14- 2/B Alanında Kalan Taşınmaza Yirmi Beş Yıl Önce Bina Yaptım ve Taşınmazı Aralıksız Kullanıyorum. Ancak Taşınmazın Hazine Adına Değil, Bir Başka Gerçek Kişiye Ait Olduğunu Öğrendim. 6292 sayılı Kanun'dan Yararlanarak Taşınmazı Satın Alabilir Miyim?

Hayır, taşınmazı 6292 sayılı Kanundan yararlanarak satın alamazsınız. 6292 sayılı Kanundaki hak sahipliği, mülkiyeti Hazineye ait 2/B arazilerindeki kullanıcılık bakımından işlerlik kazanan bir uygulamadır. Bu nedenle bu Kanun'un getirdiği imkânlardan yararlanamazsınız. 6292 sayılı Kanunun 7. maddesine göre de gerçek malik isterse taşınmazdaki 2/B belirtmesi de terkin edilir. Zira 2/B sahasındaki gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tapu kayıtları geçerli kabul edilmiş ve bu taşınmazlara şerh konulmasından ve dava açılmasından vazgeçilmiştir. Yine 6292 sayılı Kanunun 7/C maddesine göre siz, kanundaki haklardan yararlanmak üzere taşınmazın 2/B alanında kaldığı gerekçesiyle tapusunun iptal edilerek Hazine adına tescilini de talep edemezsiniz.

Taşınmaz üzerinde tarafınızca yapılan bina bakımından ise 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 722, 723 ve 724. maddelerinde düzenlenen haksız inşaat hükümleri kapsamında bazı hak ve talepler ileri sürmeniz mümkün olabilir. Özellikle yapının değeri, arsanın değeri, yapıyı yapan kişinin iyiniyetli olup olmadığı ve diğer yasal koşullar dikkate alınarak, uygun şartların bulunması hâlinde yapı ve arsa bakımından mülkiyet veya bedel yönünden talepler gündeme gelebilir.

Bununla birlikte, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkına dayanarak tarafınıza karşı el atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası açması ve şartları mevcutsa aynı dava kapsamında veya ayrı bir dava ile haksız işgal tazminatı (ecrimisil) talep etmesi mümkündür. Ayrıca taşınmaz malikinin, somut olayda Türk Ceza Kanunu'nun 154. maddesinde düzenlenen

“hakkı olmayan yere tecavüz” suçunun unsurlarının oluştuğunu ileri sürerek yetkili Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunması da mümkündür.

15- Kullanım Kadastrounda Kullanıcı Olarak Gösterilen Kişi Taşınmazı Satın Almazsa Ne Olur?

6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi bulunmayan veya doğrudan satın alma hakkını kaybeden taşınmazlarda, tapu kütüğündeki 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Millî Emlak İdaresi’nin talebi üzerine terkin edilir. Bu taşınmazlar daha sonra Millî Emlak İdaresi tarafından 2886 veya 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde, satış da dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.

Taşınmaz üzerindeki muhdesatın bulunması hâlinde ise, 4706 sayılı Kanunun 5. maddesinin son fıkrası kapsamı dışında kalan yapı ve eklentiler için belirlenen bedel, eksik imalat ve yıpranma payı düşüldükten sonra ilgisine ödenir. Yapılar bu bedel karşılığında yıktırılabilir gibi, bedeli taşınmazın değerine eklenerek taşınmazın üç yıl içinde satılması ve elde edilen gelirden muhdesat sahibine ödeme yapılması da mümkündür.

16- Köyümüzde Yapılan 2/B Kullanım Kadastrounda Kullanıcılar Belirlenirken Esaslı Hatalar Yapılmış ve Yanlış Kişiler Kullanıcı Olarak Gösterilmiş. Bu Hataların Giderilmesi Amacıyla Köyümüzde Yeniden 2/B Kullanım Kadastrou Yapılabilir Mi?

Hayır. 2/B kullanım kadastrou yapılmış bir bölgede, aynı alan için yeniden ikinci bir kullanım kadastrou yapılması mümkün değildir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/1. maddesine göre, daha önce kadastro yapılmış bir yerde ikinci kez kadastro yapılamaz. Buna rağmen ikinci bir kadastro yapılmışsa, bu çalışma bütün hüküm ve sonuçlarıyla geçersizdir.

3402 sayılı Kanun’un Ek 4. maddesinin ikinci fıkrasında, “Bu maddeye göre yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.” hükmü yer almaktadır. Ancak bu düzenleme, daha önce genel kadastro yapılmış alanlarda sonradan 2/B kullanım kadastrou yapılabilmesine imkân tanımaktadır. Yoksa daha önce 2/B kullanım kadastrou yapılmış bir yerde ikinci kez kullanım kadastrou yapılmasına izin veren bir hüküm değildir.

2/B güncellemesi yapılmış bir alanda ikinci kez 2/B güncellemesi yapılması da mümkün değildir. Aynı şekilde, mevcut kullanım kadastroundaki hataların giderilmesi amacıyla da ikinci bir güncelleme yapılamaz. Zira 2/B güncellemesi, yalnızca Ek Madde 4’ün yürürlük tarihi olan 15.01.2009 tarihinden önce 2924 veya 3402 sayılı Kanunlar kapsamında kullanım kadastrou yapılan alanlarda sonradan meydana gelen değişikliklerin tapu siciline yansıtılmasına yönelik bir işlemdir.

Bu nedenle, sorunuzda belirtilen yanlışlıkların yeni bir 2/B kullanım kadastrou veya 2/B güncellemesi yoluyla idari olarak düzeltilmesi mümkün değildir. Yanlışlıkların hükmen halli gerekir. Ancak 2/B kullanım kadastrou yapılırken blok içindeki parseller ile 2/B

bloklarının dış sınırlarında yapılan ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplamalardan kaynaklı teknik hatalar, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 41. maddesi ile 6292 sayılı Kanun'un 11/9. maddesi gereğince her zaman düzeltilebilir.

17- Köyümüzde yapılan 2/B Kullanım Kadastrounda Taşınmazı Kardeşimle İkimiz Kullanırken Kesinleşen Kadastro Tespitinde Sadece Kardeşim Gösterilmiş. Bu Durumda Ne Yapılabilir?

6292 sayılı Kanun'un 6/10. maddesi "*Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümleri geçerlidir.*" hükmündedir. Bu itibarla, taşınmazı satın almak için kardeşinizle birlikte noterde düzenlenecek muvafakatname ile Milli Emlak İdaresi'ne başvurmanız gerekmektedir. Muvafakat düzenlenemediğinde ve hak iddianızın devam etmesi halinde ise, kullanım kadastro tespitinin kesinleştiği tarihten itibaren on yıllık hak düşürücü süre içerisinde taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açabilirsiniz.

18- Yıllardır Kullandığım Tarlaman Tapu Kaydına “Ormanda Kalmaktadır” Şeklinde Belirtme Konulmuş. Bu Taşınmazı 2/B Kapsamına Alabilir miyim?

6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında orman sınırlarının belirlenmesi ve gerekli hâllerde taşınmazların orman sınırları dışına çıkarılması konusunda görev ve yetki, ilgili orman idaresine aittir. Bu nedenle, tapulu taşınmazınızın orman sınırları içinde kaldığına ilişkin bir belirtme bulunuyorsa öncelikle ilgili orman idaresine başvurmanız gerekir. Başvurunuz üzerine yapılacak inceleme sonucunda taşınmazınızın 2/B alanında kaldığının tespit edilmesi hâlinde, 6292 sayılı Kanun'un 7/1-a maddesi kapsamında mevcut tapu kaydınız geçerli kabul edilebilir. Bu durumda tapu kütüğünde bulunan “orman” belirtmesi terkin edilir ve taşınmazın 2/B alanında kaldığına ilişkin ayrıca bir belirtme konulmaz.

Bununla birlikte, 2026 yılında yapılan yeni yasal düzenleme ile tapu sahipleri açısından önemli bir başka imkân daha getirilmiştir. 11 Haziran 2026 tarihinde kabul edilen ve 20 Haziran 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7584 sayılı Kanun'un 14. maddesiyle, 6831 sayılı Orman Kanunu'na Ek 22. madde eklenmiştir.

Bu düzenlemeye göre, belirli şartları taşıyan ve daha önce kesinleşmiş orman kadastrounda kısmen veya tamamen Devlet ormanı olarak sınırlandırılmış olmasına rağmen hâlen gerçek veya tüzel kişiler adına tapuda kayıtlı bulunan taşınmazların mevcut tapu kayıtları, gerekli şartların oluşması ve Orman Genel Müdürlüğüne uygun görülmesi hâlinde bedel alınmaksızın geçerli kabul edilebilecektir. Bu durumda tapu kütüğünde bulunan orman şerhi de terkin edilecektir.

Dolayısıyla, taşınmazınızın durumuna göre artık yalnızca “2/B kapsamına alınmasını” talep etmek zorunda değilsiniz. Eğer taşınmazınız 6831 sayılı Kanun’a eklenen Ek 22’nin şartlarını taşıyorsa, mevcut tapunuzun geçerli kabul edilmesi ve tapudaki orman belirtmesinin kaldırılması da mümkün olabilir. Bu düzenlemeden yararlanabilmek için, gerçek veya tüzel kişiler tarafından idareye başvurulması ve söz konusu başvurunun Orman Genel Müdürlüğünce uygun görülmesi gerekir.

Sonuç olarak: yıllardır kullandığınız ve hâlen adınıza tapuda kayıtlı olan bir tarla için, somut durumunuza göre iki ayrı hukuki yol gündeme gelebilir: 2/B kapsamında değerlendirilmesi veya 2026 yılında getirilen 6831 sayılı Kanun Ek 22 kapsamında mevcut tapu kaydının geçerli kabul edilerek orman belirtmesinin terkin edilmesi. Bu nedenle taşınmazın tapu kaydı, orman kadastro tutanakları, orman sınırlandırmasının kesinleşme tarihi ve taşınmazın mevcut hukuki durumu birlikte incelenmeden doğrudan “2/B’ye çıkarılabilir” demek doğru olmaz. Özellikle yeni Ek 22 hükmünün sizin taşınmazınıza uygulanıp uygulanamayacağının öncelikle araştırılması gerekir.