

## **KADASTRO MEVZUATI**

### **YURDUMUZDAKİ KADASTRO ÇALIŞMALARININ TARİHÇESİ**

Yurdumuzda kadaströ faaliyetlerine ilk kez, "5 Şubat 1912 (1328) tarihli Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile, Konya ilinin Çumra ilçe merkezi ile köylerinde başlanmıştır; ancak, araya 1.Dünya Savaşının girmesi üzerine uygulamaya devam edilememiştir.

1926 yılında Medeni Kanun yürürlüğe girdiğinde; taşınmazların çoğu tapusuz veya sicil dışı kalmış ya da harici satışlarla el değiştirmişti. Medeni Kanunun yürürlüğünden önce ve sonraki dönemde taşınmazlar üzerinde eylemli durum ile hukuki durum arasında geniş kapsamlı bir aykırılık meydana gelmiş ve bu durum sosyal bünyede büyük haksızlıklar meydana getirmişti. Taşınmazlardaki eylemli durumları hukuksallaştırmak, tapusuz taşınmazları tapulamak ve kadaströya dayanan haritaları yapmak amacıyla 2613 sayılı Kadaströ ve Tapu Tahriri Kanunu 15/Aralık/1934 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

Gerek kentlerde ve gerekse köylerde 1950 yılına kadar uygulama alanı gören 2613 sayılı Kadaströ ve Tapu Tahriri Kanunu ile, ülkemizin kadaströlama sorununun istenilen hızda çözümlenilemeyeceği düşünülerek, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadaströlanması için 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir.

On yılı aşkın bir uygulama süresi içinde 5602 sayılı Kanunda görülen aksamaların giderilmesi için 1964 yılında 509 sayılı, daha sonra 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunları yürürlüğe konulmuştur.

Böylece, 2613 Sayılı Kanun, 1950 yılından 3402 sayılı Kadaströ Kanunun yürürlüğe girdiği 10 Ekim 1987 tarihine kadar sadece il ve ilçelerin merkez belediye sınırları içinde kalan taşınmazların kadaströlanmasında uygulanmıştır.

Kazanılan tecrübelerin ışığı altında aynı amaca yönelik, fakat farklı hükümler içeren 2613 sayılı Kanun ile 766 sayılı Kanun birleştirilerek 10/Ekim/1987 tarihinde 3402 sayılı Kadaströ Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

Bu Kanun ile; kadaströ faaliyetlerinin hızlandırılmasına, gereksiz itirazlara meydan verilmemesine, delillerin seri bir şekilde toplanıp, davaların en kısa zamanda sonuçlandırılmasına, uygulamadaki adaletsizlik ve dengesizliklerin giderilmesine çalışılmıştır.

## KADASTRO (TAPULAMA) KANUNLARI

KANUN NO	KABUL TARİHİ	YÜRÜRLÜK TARİHİ	RESMİ GAZETE TARİH VE NO
2613		14. Madde : 23 Haziran 1935 Diğer Maddeler : 23 Ocak 1935	23 Aralık 1934/ 2887
5602	16 Mart 1950	22 Mart 1950	22 Mart 1950/ 7463
509	17 Temmuz 1964	04 Ağustos 1964	01 Ağustos 1964/ 11769
766	28 Haziran 1966	12 Temmuz 1966	12 Temmuz 1966/ 12346
3402	21 Haziran 1987	10 Ekim 1987	09 Temmuz 1987/ 19512
5304 (3402 Değişikliği)	22 Şubat 2005	03 Mart 2005	03 Mart 2005/25744
Yönetmelikler (47/ a, b, c, d, e, f,h, i,k)		28 Ekim 1987	28 Ekim 1987/ 19618

NOT: 1- 509 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesince 16 Kasım 1965 tarihinde iptal edilmiş olup, iptal kararı; 12 Ocak 1966 tarihli ve 12200 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

2- 5602 sayılı Kanunun 9, 33 ve 49 uncu maddeleri 6091 sayılı Tapulama Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişmiştir. Resmi Gazete 8.7.1953 tarihli ve 8452 sayılı.

3- 5602 sayılı Kanunun 13/D maddesi, 6335 sayılı Tapulama Kanununun 13 üncü Maddesinin (D) Fıkrasının Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir. Resmi Gazete; 17/31954 tarihli ve 8660 sayılı.

4- 5602 sayılı Kanunun 5 inci maddesi, 6383 sayılı Tapulama Kanununun 5 inci Maddesinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Yeni Hükümler İlâvesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir. Resmi Gazete: 20.03.1954 tarihli ve 8663 sayılı

## 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU

### **KANUNUN AMACI : (Madde:1)**

5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile, Kanunun amacı; “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanımlamayla, günün teknolojik gelişmeleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirtecek teknik çalışmalar, ülke bütününde ele alınmış ve ayrıca; üretilecek haritalara da nitelik açısından yeni boyutlar getirilmiştir.

Maddede yer alan “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak” deyimini ile soruna ülke bütününde bakılmış, üretilecek haritaların ülke nirengi ve nivelman ağına dayandırılması (bağlanması) hedeflenmiştir. Başka bir deyişle kadastro faaliyetinin teknik yönü tek bir sistem içinde düşünölmüştür. “Kadastral veya topoğrafik kadastral” denilmekle de, kadastro çalışmaları sırasında ihtiyaca uygun harita üretilebilmesi amaçlanmıştır.

Yeni düzenleme ile getirilen “mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” ibaresiyle de; çağdaş şehircilik anlayışına uygun harita üretilebilmesi ve kadastro sonucu elde edilen verilerin haritacılık ile ilgili tüm sektörlerde kullanılabilmesine geçiş yapılabilmesi hedeflenmektedir.

Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritası yapılırken, aynı zamanda taşınmazların malikleri belirlenmesi varsa üzerinde hakların saptanması, eski tapuların yenilenmesi ve tapusuz yerlerin tapuya bağlanması suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilinin meydana getirilmesi öngörülmüştür. Böylece, Medeni Kanundan önce ve sonraki dönemlerde taşınmazlar üzerinde meydana gelen eylemli durum ile hukuki durum arasındaki farklılıklar hukuksallaştırılmaktadır.

### **KADASTRO BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ VE İLANI: (Madde:2)**

**Kadastro Bölgesi:** Her ilin merkez ilçesi ile o ile bağlı diğer ilçelerin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil etmektedir.

**Kadastro Bölgelerinin Belirlenmesi:** Kadastroya açılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenmektedir.

**İlanı:** Kadastrosuna başlanacak bölgeler, en az bir ay önceden Resmi Gazete’de, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu ilde varsa yerel gazete ile ve ayrıca alışılmış vasıtalarla ilan edilir.

## **KADASTRO EKİBİ VE KOMİSYONUN OLUŞUMU: (Madde:3)**

### **A- Kadastro Ekibi:**

Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ve üç bilirkişiden oluşur. Muhtarın herhangi bir nedenle çalışmalara iştirak edememesi halinde yerine kanuni vekili çalışmalara iştirak eder.

Ormanların sınırlandırma ve tespiti yapılırken, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü maddesi hükmü nedeniyle kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin de iştirak ettirilmesi zorunludur.

Kadastonun fenni işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilir. Kadastro ekibine kadastro teknisyeni yerine kontrol memurunun da görevlendirilmesi mümkündür.

### **B- Bilirkişiler:**

**Bilirkişilerin Seçimi:** Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişiler, kadastro müdürünün yazılı talebi üzerine; köylerde köy derneği, belediyelerde ise belediye meclisince seçilir. Çalışma alanında bir ekip görev yapacakça altı bilirkişi, şayet çalışma alanında birden fazla ekip görev alacaksa her ilave ekip için ayrıca üçer bilirkişi daha olmak üzere seçtirilir.

Bilirkişilerin kadastro müdürünün yazılı talebinden itibaren 15 günlük süre içinde seçilmesi gerekmektedir. Bilirkişilerin bu süre içerisinde seçilememesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerin bulunması ya da seçilen bilirkişilerin idari sınırdaki yapılan değişiklik nedeniyle yeterli bilgi verememeleri halinde, kadastro müdürünün talebi üzerine mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir köy veya mahallelerden aynı sayıda bilirkişi seçilir.

### **Bilirkişilerde Aranacak Nitelikler**

#### **Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişilerin;**

- a) Türk Vatandaşı olması,
- b) 40 yaşını bitirmiş olması,
- c) Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
- d) En az 10 yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi,

**(Mülki amir tarafından seçilecek bilirkişilerde bu şart aranmaz.)**

- e) Yüz kıvartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,
- f) Türkçe okuma- yazma bilmesi,

Gerekmektedir.

Köy muhtarı veya belediye başkanı tarafından, o köy veya mahallede bilirkişi seçilme niteliklerine haiz yeter sayıda okur-yazar kişi bulunmadığının yazılı olarak kadastro müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla okur-yazar olmayan kişiler arasından da bilirkişi seçilebilir.

Okuma-yazma bilmeyen bilirkişilerin Kadastro Kanununa göre düzenlenecek belgelere sol elinin başparmağını, bu parmak yoksa öteki herhangi bir parmağını basması imza yerine geçer.

Kadastro tutanağı, okuma yazma bilmeyen bilirkişilere okunur ve beyanlarına uygun olduğunun belirtilmesi halinde tutanağa parmak izi bastırılır. Bu durumda, kadastro tutanağının kendisine okunduğu ve parmak izinin bilirkişinin hangi elinin hangi parmağına ait olduğu hususu tutanağın edinme sebebi sütununa yazılarak kadastro teknisyenleri ve muhtar tarafından birlikte imzalanır.

Kadastro müdürlüğünce, köylerde köy derneğince, belediyelerde ise belediye meclisince seçilen bilirkişilerin yaş durumları nüfus müdürlüğünden, sabıka durumları ise Cumhuriyet Başsavcılığından sorulur. Alınan cevaplardan, bilirkişiler arasında yukarıdaki şartları taşımayanların mevcut olduğu ya da seçildikten sonra bilirkişi olma niteliklerini kayb ettikleri tespit edilenlerin yerlerine yenileri seçtirilir.

#### **Bilirkişilere Yemin Ettirilmesi:**

Seçilen bilirkişilere Kadastro Mahkemesinde, bu mahkeme henüz kurulmamış ise Sulh Hukuk Mahkemesinde yeminleri yaptırılır. Mahkemece düzenlenen yemin tutanağı Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Yemin tutanağının aslı müdürlük dosyasında bir örneği de ekip dosyasında saklanır.

#### **Bilirkişilerin Bilgilerine Başvurulmayacak Haller:**

a) Bilirkişinin; kendisine, eşine, usul ve fûruna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına, eşinin usul ve fûruna ait taşınmazların tespitinde,

b) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında dava veya husumet varsa,

c) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında (a) fıkrasında açıklandığı gibi hısımlık varsa,

d) Belediye tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde, belediye meclisi veya encümeni, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde ise köy ihtiyar kurulu üyesi olarak görev yapan bilirkişilerin,

Bilgilerine başvurulmaz ve bunların yerlerine diğer bilirkişiler ekibe iştirak ettirilir.

Bilirkişiliğe mani bu haller, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri, muhtar ve bunların yerine ekibe iştirak edecek kişiler için de geçerlidir.

#### **Muhtar ve Bilirkişilerce Kadastro Tutanağının İmzalanmasından İmtina Edilmesi;**

Muhtar ve bilirkişiler, herhangi bir nedenle kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince muhtar ve bilirkişilerin kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır.

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re'sen devam ettirilir.

#### **Bilirkişilere ödenecek ücret:**

Kadastro ekibinde görev yapan bilirkişilere, 6245 Sayılı Harcırah Kanununun 50/5 ve 8/1. maddelerine göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce her yılın ocak ayında o yıl içinde bilirkişilere ödenecek ücret belirlenir ve buna göre çalışmalara katıldıkları günler için kendilerine ödeme yapılır.

### **Görevini Yapmayan Bilirkişiler Hakkında Yapılacak İşlem:**

Kadastro Müdürü, seçilen ve yeminleri yaptırılan bilirkişilere görevlerini ve geçerli bir mazeretleri olmaksızın görevden kaçınmaları veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmaları halinde, Kadastro Kanununun 42 ve 43 üncü maddeleri hükümleri uyarınca yasal işlemlerde bulunulacağını yazılı olarak bildirir.

### **C- Kadastro Komisyonunun Oluşumu ve Görevleri:**

**Kadastro Komisyonu;** Kadastro müdürü veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü alınmak koşuluyla müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur.

**Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde;** itiraza konu tespitlerde görev almamış Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin de kadastro komisyonuna iştirak ettirilmesi zorunludur.

**4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak çalışmalarda;** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 26 ncı maddesi hükmü nedeniyle komisyona konu uzmanı Ziraat Mühendisinin dâhil edilmesi zorunludur. Bu nedenle, kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırlarının tespitinde, **Kadastro Komisyonu;** kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulur.

Kadastro komisyonu, tüm üyelerin iştiraki ile toplanır ve oy çokluğu ile tespit yapar.

### **Kadastro Komisyonunun Görevi:**

Kadastro komisyonunun görevleri, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 7, 8, 9 ve 36 ncı maddelerinde açıklanmıştır. Ayrıca, 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrasında da, kadastroya açılan köy ve mahalle sınırları içindeki “Mera, yaylak ve kışlak gibi” orta malı taşınmazların sınırlarının anılan yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde Mera Komisyonlarınca belirlenmemesi durumunda, bu görevin kadastro komisyonlarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür.

### **Buna göre;**

**1- Orman parsellerine;** kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

**Orman parselleri dışında kalan taşınmazlara;** kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibinin çalışma alanında işinin bittiğini gösteren tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

Yapılacak itirazları,

2- Taşınmazların sınırlarının belirlenmesi veya mülkiyetinin tespiti sırasında, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkması, ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitler sırasında ise kadastro teknisyenleri ile kadastro ekibinde görev alan orman ve ziraat yüksek mühendisi/mühendisi arasında görüş ayrılığı çıkması nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını,

3- Kadastro teknisyenleri ile kontrol elamanları arasında görüş ayrılığı çıkması veya kontrol elamanlarınca yapılması istenen değişikliğin taşınmazın mülkiyetinde, tespit maliklerinin paylarında veya taşınmazın sınır ve yüzölçümünde değişiklik gerektirmesi nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını,

4- Kadastroya tabi tutulmayan yerler üzerinde hak iddiasında bulunulması nedeniyle, 3402 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü fıkrası gereğince sınırlandırması ve tespiti yapılan taşınmazlarla ilgili gönderilecek kadastro tutanaklarını,

5- Tarafların dayandıkları kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette olması nedeniyle malik tayini yapılmayan ve çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarını,

İnceleyerek, gerçek hak sahibini belirlemek, (Kadastro komisyonları bu inceleme sonucunda, kadastro komisyon tutanağı düzenlerler)

6- Emlak vergisi beyan değeri bulunmayan taşınmazların, kadastro harcına ve yargılama giderine esas olacak matrahı tespit etmek,

7- Mera komisyonlarınca, 4342 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların sınırlarını belirleyerek belgelerini göndermemesi durumunda, bu yerlerin sınırlarını belirlemek,

Görevleri, kadastro komisyonlarına aittir.

### **KADASTRO ÇALIŞMA ALANI, İLAN VE İTİRAZ: (Madde:4)**

**Kadastro Çalışma Alanı:** Belediye sınırları içerisinde bulunan her mahalle ile bu sınırlar dışındaki her köy ayrı bir çalışma alanıdır.

**Kadastro Çalışma Alanı İlanı:** Kadastrosuna başlanacak çalışma alanları, 15 gün önceden **bölge merkezinde, çalışma alanında, komşu köy, mahalle ve belediyelerde** alışılmış vasıtalarla ilan edilir. İlanın yapıldığı bir tutanakla tespit edilir.

Bu ilanın yapıldığından, **mahalli mülki amirine, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine, tapu sicil müdürlüğüne, maliye kuruluşuna, vakıflar idaresine, il özel idaresine, ilgisi var ise orman idaresi ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mahalli ünitelerine** bilgi verilir. Bilgi yazısında, kadastrosuna başlanacak köy veya mahalle sınırları içerisinde idarelerine ait taşınmazlarının bulunması durumunda, sınırlandırma ve tespitler sırasında değerlendirilmek üzere, bunlara ilişkin bilgi, belge ve haritalarının gönderilmesi istenir.

Ayrıca, Maliye ve Orman kuruluşlarına yazılan yazılarda, çalışmalar sırasında temsilci bulundurabilecekleri de açıklanır.

#### **Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesinde Dikkate Alınacak Belgeler;**

Çalışma alanı sınırının belirlenmesinde; **idari sınır kararları, idari sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları, kesinleşmiş orman tahdit haritaları, mahalle taksimat krokileri, sınırda bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları** esas alınır.

#### **A- Çalışma Alanının Komşu Köy ve Mahallelerle Olan Sınırının Belirlenmesi;**

3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre yapılan ilanda belirtilen 15 günlük sürenin bitimini müteakip, kadastro ekibince kadastrosuna başlanacak mahalle veya köyün komşu mahalle ve köylerle olan müşterek sınırlarının diğer bir anlatımla çalışma alanı sınırlarının tespitine başlanır.

Kadastro teknisyenleri; çalışma alanı sınırlarının tespitine hangi gün ve saatte ve nereden başlanacağını, komşu köy ve mahalle muhtarlıkları ile kadastrosuna başlanacak yerin muhtarlığına ve ayrıca varsa belediye başkanlıklarına çalışmalara başlanmadan önce birer yazı ile duyururlar.

Duyuru yazıları; çalışma alanı sınırı tespit çalışmalarına katılacak temsilcilerin belirlenmesi, gerekli belge ve bilgilerin temin edilebilmesi için çalışmalara başlanmadan en az 2-3 gün önceden gönderilmelidir.



Duyuru yazısında; çalışma alanı sınırının belirlenmesinde (mahalle veya köy sınırlarının) görev alacak yetkili kurul üyelerinin, varsa sınırla ilgili belgelerle birlikte çalışmanın yapılacağı gün ve saatte mahallinde hazır bulundurulması, gelmedikleri takdirde yokluklarında elde mevcut belgelere göre çalışma alanı sınırının belirleneceği, belirlenecek çalışma alanı sınırına karşı her mahalle veya köy ile ilgili çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren YEDİ gün içinde kadastro müdürlüğüne itirazda bulunulabileceği, bu süre geçtikten sonra yapılacak itirazların dikkate alınmayacağı hususları da açıkça belirtir.

Kadastro ekibince belirlenecek çalışma alanı sınırı idari sınır sayılmamakla birlikte, **çalışma alanının komşu köy veya belediyelerle olan müşterek sınırları; idari sınır kararları (Hudutname) ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları aynen uygulanmak, bu belgeler yoksa, sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile sınıra ilişkin diğer belge ve bilgiler** kadastro teknisyenlerince değerlendirilmek suretiyle belirlenir.

Sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmakla beraber, karar tarihinden sonra idare kurullarınca idari sınırlarda değişiklik yapılmış ve yapılan değişiklik de kesinleşmiş ise, çalışma alanı sınırının belirlenmesinde idari sınır kararları esas alınır.

İdari sınır kararları ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları haritaya bağlanmış ise haritaları zemine uygulanmak suretiyle, haritaya bağlanmamış veya harita fenni sıhate haiz değilse bilirkişiler ve tarafların göstermelerine göre sınır noktalarının yerleri arazi üzerinde tespit edilerek ölçüsü yapılır ve çalışma alanı sınır krokisi düzenlenir.

Ayrıca, çalışma alanının her mahalle ve köyle ilgili müşterek sınırının tespiti tamamlandığında, bu sınırın hangi belgelere istinaden ve ne şekilde belirlendiği, sınır belirleme çalışmaları sırasında taraflar arasında herhangi bir anlaşmazlık çıkıp çıkmadığı hususlarını içeren bir tutanak tanzim edilir.

Bu tutanak, tarih konmak ve hazır bulunanlar (Yetkili olarak çalışmalara iştirak eden taraflar) ile bilirkişiler tarafından kendi el yazılarıyla "**OKUDUM**" ibaresi yazılmak suretiyle kadastro teknisyenleriyle birlikte imzalanır.

İdari sınır kararı veya sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararının bulunmaması halinde ise, tarafların ve bilirkişilerin göstermelerine ve sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları hangi köy veya mahallede gösteriyorsa taşınmazları o köy veya mahalle sınırları içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırının belirlenmesi gerekir.

Belediye sınırları içinde bulunan mahalleler, bir başka köyle veya belediye sınırları içerisindeki mahallelerle komşu değilse, yani **kadastrasına başlanacak mahalle birimindeki çalışma alanı aynı belediye sınırı içerisindeki diğer mahallelerle sınır teşkil ediyorsa, çalışma alanı sınırı mahalle sınırlarını gösterir belgelerden** faydalanılmak suretiyle belirlenir.

Çalışma alanına komşu mahalle ve köylerin önceden kadastro çalışmaları sonuçlandırılmış veya devam etmekle beraber çalışma alanı sınırları tespit edilerek kesinleşmiş ise, bu sınırların yeniden belirlenmesine gerek yoktur. Evvelce kesinleşmiş olan bu sınırlar zemine apliance edilip sınır noktaları tespit edilerek aynen alınır.

Komşu köy ve mahalleler kadastro çalışmalarına açılmakla beraber, çalışma alanı sınırı henüz belirlenmemişse, müşterek sınırları o çalışma alanında görevli kadastro ekibi ile birlikte yukarıda ki açıklamalara göre tespit edilir.

Kadastro çalışma alanı sınırının tespiti sırasında, sınır üzerine rastlayan taşınmazlar teknik zorunluluk olmadıkça bütünlüğünün bozulmaması için büyük parçasının bulunduğu tarafta bırakılır.



Ancak, taşınmaz içinden sonradan geçen yol, dere ve kanal gibi nedenlerle iki parçaya bölünmüş ve idari sınırdan aradan geçen bu tesislere göre belirlenmiş ise, taşınmazın yol, dere ve kanal gibi tesislerin diğer tarafında kalan kısmının komşu çalışma alanı sınırı içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırı tespit edilir.

Çalışma alanı sınırının belirlenmesi sırasında taraflar arasında anlaşmazlık çıkarsa (Yani taraflar aynı sınır noktası üzerinde anlaşma sağlayamazlarsa), anlaşmazlık bulunan sınırlar idari sınır kararı ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı, bu belgeler yoksa sınırdan bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile benzeri diğer belgelerden yararlanılmak ve bilirkişi beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadastro teknisyenlerince re'sen tespit edilir. Tarafların hangi sınır noktaları arasında anlaşma sağlayamadıkları düzenlenecek tutanakta açıklanır ve tutanağın altına muhalefet şerhleri yazılarak imzaları alınır. Şayet taraflardan birisi veya tamamı düzenlenen bu tutanağı imza etmekten kaçınırlarsa bu husus yine tutanağın altında açıklanmak suretiyle hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır.

### **B- Ormana Komşu Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi:**

#### **Ormanla ilgili çalışma alanı sınırı;**

**a) Orman daha önce 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastrasına tabi tutulmamış ise;** 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince, idari sınırlar ve mahalle taksimatı dikkate alınarak belirlenir.

**b) Ormanın daha önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrası yapılarak kesinleşmiş olması halinde;** Ormanın tescil bütünlüğünün sağlanması açısından hangi idari birimden orman kadastrasına tabi tutularak kesinleştirilmiş ise o birimin çalışma alanı sınırı içerisine dahil edilir.

6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre yapılan çalışmalarda, orman, birden fazla belde, mahalle veya köyün idari sınırları içerisinde kalmasına rağmen, idari sınırlar ve mahalle taksimatı dikkate alınmaksızın bir bütün olarak orman kadastrasına tabi tutulmuşsa, ormanın tescil bütünlüğünün korunması için, orman çalışma alanı sınırı dışında bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırı belirlenir. Ormanın, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8 inci maddesi hükmüne göre tescili yapılır.

Ancak, bu durumdaki orman alanları içerisinde, orman haritalarında sarı renkle boyanan orman sayılmayan köy veya belde gibi yerleşim, yada tarım alanları varsa, çalışma alanı sınırı idari sınıra göre belirlenir. Bu şekilde yapılacak çalışma alanı sınırı nedeniyle orman ifraz edilmez ve tescili yukarıda açıklandığı şekilde yapılır.

Mülga 3116 sayılı Kanuna göre tahdidi yapılmış ormanlar içinde bu fıkralar uyarınca uygulama yapılır.

### **C- Çalışma Alanı Sınırının Tebliği, İlanı ve İtiraz:**

Kadastro çalışma alanı sınır krokisi düzenlendikten sonra birer örneği, hazır bulunan taraflara düzenlenecek bir tutanakla, hazır bulunmayan belediye başkanlıkları ile köy ve mahalle muhtarlıklarına ise bir yazı ekinde gönderilerek tebliğ edilir. Ayrıca, çalışma alanı sınır krokisi çalışma alanında ve komşu köy ve mahalle muhtarlıklarında ilan ettirilir. Yapılan tebliğ ve ilanlarda, çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren 7 günlük süre içerisinde kadastro müdürlüğüne itiraz edilebileceği belirtilir.

Çalışma alanı sınır krokisinin birer örneği, ilgisi varsa mahalli orman idaresine de tebliğ edilir.

Çalışma alanı sınırına ilan ve tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde;

- a) *Çalışma alanı ve komşu çalışma alanları muhtar ve belediye başkanları,*
- b) *Çalışma alanı sınırında taşınmazı bulunan gerçek ve tüzel kişiler,*
- c) *Orman idaresinin mahalli kuruluşu,*

Tarafından kadastro müdürlüğüne itiraz edilebilir.

**İtirazın İncelenmesi:** İtiraz eden kişinin, itiraz etmeye yetkili olduğu ve itirazın zamanında yapıldığı anlaşıldığı takdirde, Kadastro Müdürü tarafından itiraz 7 gün içinde incelenerek karara bağlanır ve kararın birer örnekleri taraflara tebliğ edilir.

Kadastro Müdürünün vermiş olduğu karara karşı, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine itiraz edilebilir. Kadastro Mahkemesi itirazı 15 gün içinde karara bağlar. Kadastro Mahkemesinin bu kararı kesin olduğundan, çalışma alanı sınırı mahkemenin kararına uygun hale getirilir.

**Mülki Sınırdaki Değişiklik:** Çalışma alanında ilk parsel için kadastro tutanağı düzenlendikten sonra o mahalle veya köyün mülki sınırında yapılan değişiklik başlanan kadastro çalışmaları durdurmaz. Tespit edilen çalışma programının plan ve ilkelerine göre kadastro çalışmaları devam eder. Ancak, çalışmalar tamamlanıp askı ilanı sonucu kesinleştikten sonra mülki sınırdaki değişikliğe göre taşınmazların kayıtları sınırı içinde bulunduğu köy ve mahallenin tapu kütüklerine aktarılır. Fenni belgeleri ve paftaları da buna göre düzeltilir.

### **DAVA LİSTELERİNİN VE DİĞER BELGELERİN ALINMASI: (Madde:5)**

**a- Davalı Sayılacak Taşınmazlar:** 3402 sayılı Kadastro Kanununun 25 inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyumsuzluklarına ilişkin kadastro çalışmaları ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara konu taşınmazların davalı sayılacağı belirtilmiştir.

**Dava listelerinin alınması:** Kadastro müdürü tarafından, kadastro çalışmalarına başlanmadan önce mahalli sulh ve asliye hukuk mahkemelerine yazılacak birer yazı ile kadastro başlanacak çalışma alanı sınırı (Köy veya mahalle sınırı) içinde bulunan taşınmazlardan, mahkemelerinde davası devam eden veya karara bağlanmış olmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan davalar varsa, bunlardan kadastro mahkemesinin görevi içine girenlerin listesi istenir. Dava listelerinde davanın esas numarası, davacı ve davalının adı-soyadı, adresleri, davanın konusu, dava konusu taşınmazın mevkii ve hudutları, varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarih ve numarası belirtilir.

Kadastro müdürü, mahkemelerden alınan dava listelerini kontrol edip kadastro mahkemesinin görevine girmeyen dava bulunmadığını tespit ettikten sonra kadastro teknisyenlerine imza karşılığında teslim eder.

### **b- Tapu Kayıt Örneklerinin Çıkarılması:**

Tapu kayıtları ve haritalarının çıkarılması ve bunların kadastro çalışmaları sırasında uygulanması 01.08.1991 tarihli ve 1509 sayılı genelge ile açıklanmıştır.

Kadastro müdürü tarafından görevlendirilecek bir ekip tarafından, tapu sicil müdürlüğündeki zabıt kayıtları taranıp, kadastro başlanacak çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan taşınmazlara ait tapu kayıtlarının örnekleri tarih sırasına göre çalışma alanı kayıt defterine (zabıt defterinin boşuna) çıkarılır. Örneği alınan kayıtların düşünceler sütununa kırmızı mürekkepli kalemle "**KADASTRO**" ibaresi yazılır. Örneği çıkarılan kayıt hisseleri ise hisseleri tamamlanır. Kayıtlar üzerinde mevcut hak ve mükellefiyetler, ihtiyati tedbir, haciz, ipotek ve vakıf ilişkisi gibi

tüm ayni ve şahsi haklar ile takyidatlar örnekleri üzerine aynen işlenir. Kayıtlar haritaya bağlı ise bu haritalarında birer örnekleri alınır ve üzerlerine ait oldukları tapu kaydının tarih ve numarası, çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kaydının yüzölçümü sütununa da (H) harfi yazılarak aralarında irtibat kurulur.

Tapu kayıtları örneklerinin çıkarılma işlemi tamamlandıktan sonra yeniden kontrol edilir ve çalışma alanı kayıt defterine çıkarılan kayıtların doğruluğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu yazılarak, kaydı çıkaranlar ve kontrol edenler tarafından imzalanır.

Tapu kayıtlarının örneklerinin çıkarılmasından sonra, taşınmazın tapu sicil müdürlüğünde intikal ve satış gibi nedenlerle tedavül veya tapu kaydı üzerinde aynı veya şahsi hak tesisi için talepte bulunulması durumunda, tapu sicil müdürlüğünce kadastro müdürlüğünden tespit örneği istenmek suretiyle talep karşılanır. Talep karşılandıktan sonra, tedavül sonucu düzenlenen tapu kaydının veya ipotek belgesinin birer örneği kadastro müdürlüğüne bir yazı ekinde gönderilir. İhtiyati tedbir veya haciz talepleri ise öncelikle zabıt kaydı üzerinde karşılanır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir.

Çalışma alanına ait olup mahallinde hisse tamamlaması yapılamayan veya eski yazı okuyan bulunmaması nedeniyle çıkarılamayan kayıtlar, tesis tarihi (ay ve yıl) olarak ve sıra numaraları bildirilmek suretiyle TKGM.Merkez Arşivi'nden (Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı) temin edilir. Köy ve mahalle adı bildirilmek suretiyle talep edilecek eski yazı tapu kayıtları ise, zamanında örneklerinin çıkarılabilmesi için Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı ile irtibat kurulur.

**c- Vergi Kayıtlarının Çıkarılması:** 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında; 31/Aralık/1981 tarihinde veya daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan vergi kayıtları zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edilmiştir.

**Zilyetliği tevsik edici vergi kayıtları;**

**1) 31/Aralık/1971 tarihine kadar, 2901 Sayılı Arazi Tahrir Kanununa göre tesis edilmiş özel idare tahrir kayıtları,**

**2) 1/Ocak/1972 tarihinden 31/Aralık/1981 tarihine kadar 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve değişikliklerine istinaden taşınmazların zilyetlerince vergi dairelerine verilen emlak vergisi beyannameleri;**

Olmak üzere ikiye ayrılır.

Ayrıca, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 36 ncı maddesinin 5 inci fıkrasında, "kadastro yapılan taşınmazlara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir." hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, 31/Aralık/1971 tarihine kadar olan özel idare tahrir kayıtlarının örnekleri özel idare müdürlüklerinden, 1981 yılına ait emlak vergisi beyannameleri örnekleri, vergi dairelerinden, devredilmiş ise belediyelerden, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesi örnekleri ise belediyelerden alınır. Özel idare tahrir kayıtları ile 1981 yılına ait emlak vergisi beyan kayıtları tespitlerde, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannameleri ise kadastro harçlarının tahakkukunda değerlendirilir.

**d- Diğer Kuruluşlarca Yapıtılmış Haritaların Alınması:** Sınırlandırma ve tespitlerde değerlendirilmek üzere, Belediyeler, Karayolları, DSİ, TEK, BOTAŞ ve Orman İdaresi gibi kuruluşlarca yapıtılmış olan harita ve belgelerinin birer örnekleri bu kuruluşlardan alınır.

### **MEVKİ VEYA ADA İLANI: (Madde:6)**

Kadastro Teknisyenleri; kadastro çalışma alanı sınırlarını belirledikten sonra ada bölümleri krokisini düzenlerler ve hangi adada çalışmaya başlanacağını en az 7 gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahalle muhtarlıklarında ilan ettirirler. Çalışmalara herhangi bir nedenle 3 aydan fazla ara verilirse bu ilan yenilenir.

**İlanda;** kadastroya başlanacak adanın, mevki, mahalle ve sokak isimleri açık olarak gösterilir. Ayrıca, kadastro yapılacak ada sınırları içerisindeki taşınmazların malikleri ile bu taşınmazlar üzerinde başkaca mülkiyet veya mülkiyetten gayri aynı hak iddiası olanların belirtilen günde taşınmazlarının başında hazır bulunarak sınırlarını göstermeleri, iddialarını bildirmeleri ve varsa iddialarını kanıtlayıcı belgelerini ibraz etmeleri, gelmemeleri veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırma ve tespitin yapılarında yapılacağı, ayrıca itirazların çalışma alanındaki faaliyetler sırasında yapılabileceği ve belgeye dayanmayan itirazların kabul edilmeyeceği hususları belirtilir ve ilanın yapıldığına dair bir tutanak düzenlenir

### **TAŞINMAZLARIN SINIRLANDIRILMASI: (Madde:7)**

3402 Sayılı Kadastro Kanunu ile kadastro yapılacak taşınmazların sınırlarını ve hukuki durumunu tespit etme görevi kadastro teknisyenlerine verilmiştir. Ancak, orman ve meraların sınırlandırılmasında ilgili yasa hükümlerine göre yapılır. (5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü madde, 4342 sayılı Mera Kanunu Madde:7)

Kadastro ekibinde görevli kadastro teknisyenleri; ada ilanında belirtilen gün ve saatte, muhtar ve bilirkişilerle birlikte sınırlandırma ve tespit çalışmalarına başlayacakları adaya giderek, burada taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile aynı taşınmaz üzerinde hak iddiasında bulunan başkaca kişiler varsa, bunların iddialarını dinleyip, ibraz edecekleri belgeler ile tapu ve vergi kayıtlarını, muhtar ve bilirkişilerin ve gerekiyorsa hazır bulunan diğer kişilerin bilgilerinden de istifade etmek suretiyle zemine uygulayıp taşınmazların sınırlarını belirlerler.

Uygulanan kayıt ve belgeler haritaya bağlı ve harita fenni sıhate haiz ise, taşınmazın sınırları bu haritaya göre belirlenir.

Birbirine bitişik (Hudut) taşınmazlarda sınır ihtilafı varsa ve malikleri de aynı sınır noktaları üzerinde anlaşma sağlayamıyorlarsa, anlaşmazlık bulunan (Davalı taşınmazlar hariç) sınırlar, tapu ve vergi kayıtları ile varsa tapu haritaları zemine uygulanmak ve bilirkişilerle hazır bulunan diğer kişilerin bilgi ve beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadastro teknisyenlerince belirlenir.

Şayet, sınır ihtilafı nedeniyle mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılmışsa davalı olan sınırlar paftasında mürekkeplenmeyip kurşun kalemlerle bırakılır ve ayrıca, zeminde halen mevcut olan sınırlar ile tarafların hak iddiasında buldukları sınırları gösteren ayrı bir kroki düzenlenerek kadastro tutanağına eklenir.

Tapuda ifraz görerek parçalara ayrılmış bulunan taşınmazların sınırları belirlenirken, her hangi bir hataya ve parsel kaybına sebebiyet verdirilmemesi için ifraz krokileri ile ifraz sonrası oluşturulan tapu kayıtları birlikte değerlendirilir.

Sınırları belirlenen taşınmazlar için, sınırlandırma ve ölçü krokisi düzenlenir.

Kadastro teknisyenleri, sınırlandırmasını yaptıkları taşınmazların, muhtar ve bilirkişiler ile hazır bulunan ilgililerinden (Taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile aynı taşınmaz üzerinde hak iddia eden kişiler) ve varsa tanıklığına başvurdukları kişilerden alacakları bilgileri değerlendirmek suretiyle hukuksal durumlarını belirleyerek, bu bilgileri ve kendi düşüncelerini her taşınmaz için ayrı ayrı düzenleyecekleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununa yazarlar.

Uygulamasý yapılan tapu kayýtlarý üzerinde, vakýf iliŒiđi, ipotek, haciz, ihtiyati tedbir ve irtifak hakký gibi ayni ve Œahsi haklar ile takyitler varsa bunlar da kadastro tutanađının ilgili sütunlarına yazýlır.

Düzenlenen kadastro tutanaklarý, muhtar ve bilirkiŒilerle birlikte, varsa bilgi ve tanýklýđına baŒvurulan kimseler ve kadastro teknisyenlerince imzalanýr. Ayrıca, edinme sebebi sütununda yapılan açıklamanın bittiđi yere tarih konur ve boŒ satýr bırakýlmaksýzýn muhtar ve bilirkiŒiler tarafından kendi el yazýlarıyla okudum ibaresi yazýlarak imzalanýr.

TaŒýnmazların sýnýrlarýnÝn ve mülkiyetinin belirlenmesinde kadastro teknisyenleri arasında grŒ ayrýlýđý çıkarsa, anlaŒmazlýđın nedeni kadastro tutanađında aýklanýr. Ayrıca anlaŒmazlýk sýnýra yönelik ise anlaŒmazlýk bulunan sýnýrlar paftasında mrekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz, anlaŒmazlýk mülkiyete yönelik ise taŒýnmazın maliki tayin edilmez ve anlaŒmazlýđın kadastro komisyonunda çözümlenmesi için kadastro tutanađý tanzim edildiđi tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

TaŒýnmaz üzerinde hak iddiasında bulunan kiŒilerce ibraz edilen kayýt ve belgelerin ayni kuvvet ve mahiyette olması halinde, kayýt ve belgelerin zemine uygunluđu ve zilyetlik durumu tutanakta aýklanmak suretiyle malik tayini yapılmaz ve tutanak komisyonda grŒlmek üzere 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

alıŒma alaný sýnırı içinde veya bitiŒiđinde yada dýŒında toplu olarak bulunan taŒýnmazlardan kadastro tutanađý düzenlenmeyerek kadastro harici (tespit harici) bırakılan yerler için kadastroya tabi tutulması yönünde bir iddia vaki olursa, öncelikle, kadastro teknisyenlerince iddia konusu yerin bir baŒka alıŒma alaný sýnırı içerisinde veya kesinleŒmiŒ orman tahdit sýnırı içerisinde kalýp kalmadıđý hususu araŒtırýlır. Yapýlacak araŒtırma sonucunda, taŒýnmazın bir baŒka alıŒma alaný yada kesinleŒmiŒ orman tahdit sýnırı veya mera sýnırı içerisinde kalmadıđý anlaŒýlırsa sýnýrlandırılması yapýlır ve ibraz edilen belgeler, muhtar ve bilirkiŒi beyanlarından da istifade edilmek suretiyle deđerlendirilerek tespiti yapýlır.

Bu Œekilde yapılan tespite karŒý ilgililerince itiraz edilmese dahi düzenlenen kadastro tutanađý ve eki belgeler kadastro komisyonunda incelenmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

- **Davalý TaŒýnmazların Sýnýrlandırma ve Tespiti:**

Kadastro tutanađý düzenlenmeden önce dava listeleri kontrol edilerek taŒýnmazın davalý olup olmadıđý araŒtırýlır. Dava listelerinde yer almamakla birlikte, hak iddiasında bulunan kiŒilerce veya bilirkiŒilerce taŒýnmazın davalý olduđu beyan edilirse bu husus mahkemeden sorulur.

— *Dava mülkiyete yönelik ise;* taŒýnmazın sýnýrlandırma, ölçü ve tersimatý yapýlarak yüzölçümü hesaplanır. Tarafların iddiaları ve ibraz ettikleri belgeleri deđerlendirilerek sonuçları kadastro tutanađının edinme sebebi sütununda aýklanýr. Ancak, malik tayini yapılmaz.

— *Dava sýnır ve yüzölçümüne yönelik ise;* tarafların iddiaları ve belgeleri deđerlendirilerek taŒýnmazın maliki tayin edilir. Ancak, İhtilafly sýnýrlar paftasında mrekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.

— *Dava hem mülkiyete, hem de sýnır ve yüzölçümüne yönelik ise;* malik tayini yapılmaz, ihtilafly sýnýrlar paftasında mrekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.

— *Dava sýnırlý ayni haklara, tapuya tescil veya Œerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek haklara yönelik ise;* taŒýnmazın sýnýrları belirlenip, maliki tayin edilir.

Davanın konusu ile dosya numarasý kadastro tutanađının edinme sebebi sütununda aýklanýr. Ayrıca, davalý olan taŒýnmazlara ait kadastro tutanaklarının n yüzünün sađ üst kŒesine kırmızı



kalemle ve dikkati çekecek şekilde "**DAVALIDIR**" sözcüğü ile Mahkemenin adı ve esas numarası yazılır.

Davalı taşınmazların kadastro tutanakları düzenlendiğinde, bu tutanaklar pafta örnekleri ile birlikte 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine gönderilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

**Davalı Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri :** Kadastro teknisyenlerince kadastro müdürüne teslim edilen davalı taşınmazlara ait kadastro tutanakları ile eklerinin fotokopisi veya örnekleri çıkarılarak, asılları 7 gün içinde kadastro Mahkemesine gönderilir, ayrıca davanın görülmekte olduğu mahalli Hukuk Mahkemesine de dava konusu taşınmazın tespitinin yapılarak kadastro tutanağının kadastro mahkemesine gönderildiği hususunda bilgi verilir. Kadastro mahkemesine gönderilen davalı taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının örneği, kadastro müdürü tarafından aslına uygunluğu tasdik edilerek ayrı bir dosyada saklanır. Çalışmaların tamamlanmasından sonra, bu dosya diğer evrakı müsbiteleriyle birlikte tapu sicil müdürlüğüne devredilir.

**Dava Listeleri Kadastro Müdürlüğüne Gönderildikten Sonra Mahalli Hukuk Mahkemelerinde Açılan Davalar Hakkında Yapılacak İşler:**

— **Dava konusu taşınmaza ait kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise;** Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda taşınmazın sınırlandırma ve tespiti yapılır.

— **Dava, kadastro tutanağının düzenlenmesinden önce açılmış olmakla birlikte, tutanak düzenlendikten sonra kadastro müdürlüğüne bildirilmiş ise;** kadastro teknisyenlerince malik sütunu kırmızı kalemle çizilir ve tutanağın uygun bir yerine şerh verilmek suretiyle tespit davalı hale getirilir.

— **Kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra dava açılmış ise;** tutanağın düzenlendiği tarihte kadastro mahkemesinin görevi başladığından, kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve davanın açıldığı hukuk mahkemesine açıklayıcı bir yazı ile kadastro tutanağının düzenlendiği hususunda ayrıntılı bilgi verilir.

— **Askı ilanı süresi içinde dava açılmış ise;** askı ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesinde dava açılabilceğinden, kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve dava konusu taşınmazın tespitinin yapılarak Kadastro Kanununun 11 inci maddesi uyarınca askı ilanına alındığı hususunda davanın açıldığı hukuk mahkemesine ayrıntılı bilgi verilir.

— **Kadastro tespitinden önce davalı olduğu halde, tespit davasız olarak yapılmış ve askı ilanı sonucu da kadastro tutanağı kesinleştirilmiş ise;**

Taşınmazın henüz tapu kütüğüne tescili yapılmamış ise tutanak davalı hale getirilir. Tapu kütüğüne tescil edilmiş ise tapu kütüğünün beyanlar hanesine, tespitin davalı olması nedeniyle kesinleşmediği yazılır. Taşınmazın tapu kütüğüne tescilini müteakip el değiştirmiş ise hiç bir işlem yapılmadan ilgililerine mahkemeye başvurmaları gerektiği hususu tebliğ edilir.

-- **Davalı Taşınmazların İhtilafsız Kısmının Ayrılması:** Kadastro Mahkemesinde sınır uyuşmazlığı nedeniyle açılmış davalarda, ilgililerin talebi üzerine dava konusu taşınmazın ihtilaf dışında kalan kısmının 3402 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi gereğince mahkemece ayrılabilir. Mahkeme, ayırma işlemini yapmak üzere kadastro müdürlüğünden talepte bulunur. Kadastro Müdürlüğü bu ayırma işleminin imara uygunluğunu yetkili mercilerden (il idare kurulu veya belediye encümeni) sağladıktan sonra (Şayet mahkemece bu husus yetkili mercilerden sorulmuş ve imara uygunluğu bildirilmiş ise, kadastro müdürlüğünce ayrıca yazışma yapılmasına gerek yoktur.) ayırımı yapar ve sonucunu mahkemeye iletir. Mahkemenin bildirisi üzerine ihtilafsız kısma son parsel numarası verilerek tescili yapılır. Şayet, taşınmazın bulunduğu yere göre İl İdare Kurulu veya

Belediye Encümenince ayırma işleminin imara uygun olmadığı yolunda karar verilirse ayırma yapılmaz ve sonucundan kadastro mahkemesine bilgi verilir.

- **Kimlik Tespiti;**

Taşınmaz maliklerinin kimlik tespitinde, muhtar ve bilirkişi beyanlarıyla yetinilmeyip, tespit malikinin nüfus cüzdanından, nüfus cüzdanı yoksa nüfus idaresinden alınacak nüfus kayıt örneğinden, yada varsa köy nüfus defterindeki bilgilerden, bunlarda temin edilemezse, tapulu taşınmazlarda tapu kaydı ve bu kayıtlara ait evrakı müspitelerdeki bilgilerden, tapusuz taşınmazlarda emlak vergisi beyan kayıtlarından veya kişinin o çalışma alanı içerisinde başkaca tapulu taşınmazı varsa bu kayıtlardaki bilgilerden yararlanır.

Nüfus cüzdanı veya nüfus idaresince verilen nüfus kaydına göre kimlik tespiti yapılması halinde bunların örnekleri ilgili sütununa işlenmek suretiyle kadastro tutanağına eklenir.

Yapılacak bu araştırmalara rağmen tespit malikinin kimlik bilgilerine ulaşılamaması halinde, yapılan araştırma ve sonuçlarının kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle, tespit malikinin sadece baba adı ile adı ve soyadının bilirkişi beyanına göre belirlenmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

- **Kat İrtifakına Konu Taşınmazların Tespiti;**

Zabıt kaydı üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların tespiti yapılırken, o taşınmaza ait zabıt kaydı ve evrakı müspiteleri incelenip, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda maliklerin mülkiyet hisseleri ile hangi bağımsız bölümün kimlere ait olduğu ve bunlara ayrılan arsa paylarının neler olduğu açıklanır. Ayrıca, kadastro tutanağının "İrtifak hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununda kat irtifakına konu bağımsız bölümlerin kimlere ait olduğu ve arsa payları yazılır. Tutanağın mülkiyet sütununda ise arsa payları belirtilmeksizin sadece maliklerin mülkiyet payları yazılır.

Askı ilanı sonucu tespit kesinleştiğinde, o parsel için tapu kütük sayfasına tescil yapıldıktan sonra, TKGM. nün 3/Eylül/1997 tarih 1997/10 (1536) sayılı genelgesi uyarınca kat irtifakının "KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜNE" taşınması gerekmektedir.

- **Kat Mülkiyetine Konu Taşınmazların Tespiti;**

Ana gayrimenkul için kadastro tutanağı düzenlenerek bu tutanakta hangi bağımsız bölümlerin kimlere ait olduğu, bunların arsa payları ile mülkiyet paylarının neler olduğu ve edinme şekilleri açıklandıktan sonra her bağımsız bölüm için ayrıca birer kadastro tutanağı düzenlenir. Bu tutanakların ada ve parsel numaralarının yazıldığı sütunlarda, ada numarası aynen, parsel numarası ise bağımsız bölüm numarası ile taksimli olarak yazılır. (Örnek: ana gayrimenkul 114 ada 5 parsel ise, 114 ada 5/1, 2, 3, ...14 parsel şeklinde) Bağımsız bölümler için düzenlenen kadastro tutanağında sadece o bağımsız bölüme ilişkin bilgiler yazılır ve bağımsız bölümlere ilişkin tutanaklar ana gayrimenkul için düzenlenen kadastro tutanağına eklenir.

Askı ilanında, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ayrı ayrı yazılarak ilana alınır. Tescil aşamasında öncelikle ana gayrimenkulün tapu kütüğüne tescili yapılır ve bu sayfa usulünce kapatılarak bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir.

- **Ormanların Sınırlandırılması;**

3402 sayılı Kadastro Kanununun, 5304 Sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile değişik 4, 5 ve 6 ncı fıkraları, **"Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrasına başlanılmamış olması halinde, orman kadastrası ve bu ormanların içinde ve bitişğinde her çeşit taşınmazların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti kadastro ekibi tarafından yapılır. Ancak, bu çalışmalarda kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü**



taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re'sen devam ettirilir.”

“Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde kadastro komisyonuna da itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilmesi zorunludur.”

“Çalışma alanındaki ormanların bu ekipçe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınır. Bu alanlarda orman kadastrosu yapılmış sayılır.”

“Orman kadastrosu kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur.”

Hükmünü içermektedir.

Ayrıca, “Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik” in 17 nci maddesinde ve 30.12.2005 tarihli ve 2005/22 sayılı “Ormanların kadastrosu ve tescili konulu” genelgede, çalışma alanı sınırı içinde kalan ormanlara ilişkin uygulamalar ayrıntılı olarak düzenlemiştir.

Buna göre; yıllık çalışma programları onaylandıktan sonra, kadastro müdürlüklerince, mahalli orman kuruluşuna yazılacak bir yazı ile; çalışma alanı sınırı içinde orman varsa, bunların 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri uyarınca kadastroya tabi tutulup tutulmadığı, tutulmuş ise kesinleşmiş orman tahdit haritaları ile tutanaklarının gönderilmesi, kesinleşmiş orman tahdidi yoksa, 6831 sayılı Kanun kapsamında orman kadastro çalışmalarına başlanıp da halen devam eden yerlerin bulunup bulunmadığının bildirilmesi istenir.

#### — Orman Kadastrosu Kesinleşmiş Yerlerde Uygulama;

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin son fıkrası “*Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.*” hükmündedir.

Bu nedenle, 6831 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile aynı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış ve çıkarma işlemi kesinleşmiş yerlerin, kadastrodan önce tapuya tescili yapılmış olsun veya olmasın, orman haritaları, 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilerek yüzölçümü hesaplanır. Bu çalışmalarda kontrolün de aynı zamanda yapılarak zaman kaybına neden olunmaması için, 30.12.2005 tarihli ve 2005/22 sayılı genelge uyarınca çalışmalara kontrol mühendisinin de iştirak ettirilmesi gerekmektedir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile birlikte kontrol mühendisi tarafından imzalanır.

Haritaları yürürlükteki teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilen veya uygunluğu sağlanan, 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile aynı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış alanlar bulunduğu adanın son parsel numarası altında tapu kütüğüne tescilleri yapılır. Bunların daha önce zabıt defterine tescilleri yapılmışsa tapu kütüğü ile zabıt defterindeki kayıtları arasında münakalesi sağlanır.

Kadastro çalışmaları sırasında, kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 2/A veya 2/B alanlarının, bitişiğinde bulunan gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazlarla olan müşterek sınırının tespiti,

kesinleşmiş ve teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilmiş veya uygunluğu sağlanmış orman haritalarındaki sınırları esas alınır.

Kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemi kesinleşmiş alanlar yeniden kadastraya tabi tutulmayacağından, bu yerler için kadastro tutanağı tanzim edilmez ve bu sınırlar içerisindeki mülkiyet iddiaları da dikkate alınmaz.

Orman, ada birleşmelerine neden oluyorsa, (Devlet Demiryolları güzergâhlarında olduğu gibi) müstakil bir ada numarası altında tescili yapılır.

#### — Orman Kadastrosu Kesinleşmemiş Yerlerde Uygulama;

##### **1) Kadastro Çalışmalarından önce 6831 Sayılı Kanuna Göre Orman Kadastrasına Başlanılmış Olup da Çalışmalar Halen Devam Ediyorsa:**

3402 sayılı Kanunun Geçici 7 nci maddesi “**Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, orman kadastro komisyonlarının sonuçlandırılır.**” hükmünde olduğundan, 3402 sayılı Kanuna göre kadastraya açılan çalışma alanlarında, kadastro çalışmalarına başlanmadan önce, 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastrosu çalışmalarına başlanılmış ve halen çalışmalar devam ediyorsa, bu çalışmaların orman kadastro komisyonlarınınca sonuçlandırılması gerektiğinden, kadastro ekibince ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda kadastro çalışması yapılır.

Orman kadastro komisyonunca yapılan çalışmalar, askı ilanı sonucu kesinleştirilerek tescil için idaremize gönderilmesi halinde, ormanın yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda tapu kütüğüne tescili yapılır.

Ormanın kadastro çalışmaları sonuçlandırılmadıkça, ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda yapılan çalışmalar tamamlansa dahi, çalışma alanında ölçülecek taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenmez ve bu tutanağın düzenlenmesi için orman kadastro komisyonunca yapılan çalışmalarının sonuçlandırılması beklenir.

6831 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmaların, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmaların devamı sırasında bitirilememesi ve ormanla ilgisi bulunmayan alanların da kadastrasının tamamlanması halinde, ormanla ilgisi olmadığından kadastrosu tamamlanan bu alanların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden **izin alınmaksızın** “ada bazında” kısmi olarak askı ilanına alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

6831 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar kesinleştiğinde, orman ile kısmi olarak askı ilanına alınan yerler arasında kadastraya tabi tutulmamış (tampon) alanların bulunması halinde, öncelikle bu yerlerin kadastrosu tamamlanmalı ve bundan sonra çalışma alanı içinde kadastrosu yapılmayan taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin tutanak düzenlenmelidir.

##### **2) Kadastro Çalışmalarından Önce 6831 sayılı Kanuna göre Orman Kadastrasına Başlanılmamış İse:**

5304 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası, “*Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrasına başlanılmamış olması halinde, orman kadastrosu ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti kadastro ekibi tarafından yapılır. Ancak, bu çalışmalarda kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat*

***mühendisinin bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re'sen devam ettirilir.”*** Hükümündedir.

Buna göre; kadastraya açılan çalışma alanı sınırı içinde bulunan ormanların, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre orman kadastrası kesinleşmemiş ve orman kadastr komisyonlarınca da henüz çalışmalara başlanmamış ise; bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibi tarafından yapılacağından, bu çalışmalarda görevli kadastro ekibine eleman iştirak ettirilmesi için kadastro müdürü tarafından çalışmalara başlanılmadan en az yedi gün önce mahalli orman ve tarım kuruluşlarına yazılacak birer yazı ile bildirimde bulunulur.

Bu şekilde oluşturulacak kadastro ekibi tarafından, çalışma alanı sınırı içerisinde kalan ormanların, bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazla olan müşterek sınırları belirlenir. Sınırları belirlenen her orman parseli için birer kadastro tutanağı düzenlenir. Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru olan kişilerle birlikte kadastro teknisyenleri, orman ve tarım kuruluşu görevlilerince imzalanır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilere (edinme sebebinin bittiği yerde ve boş satır bırakmadan) kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

Ormanın sınırları; kadastro ekibinde görevli orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin toprak yapısı ve ağaç çeşitliliği etütleri ile ormana ilişkin bilgi ve belgeler ve ayrıca tapu ve vergi kayıtlarının birlikte değerlendirilmesi suretiyle tespit edilmesi gerekir.

Ormanın sınırlandırma ve tespiti sırasında, kadastro ekibinde görev alan orman ve tarım kuruluşları görevlileri ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkması durumunda, anlaşmazlığın nedeni gerekçeli olarak kadastro tutanağında açıklanır. Ayrıca, anlaşmazlık bulunan sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz. Anlaşmazlığın kadastro komisyonunda çözümlenmesi için kadastro tutanağı tanzim edildiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Ormanla ilgili çalışmalara, muhtar ve bilirkişilerin herhangi bir gerekçe ile katılmamaları halinde, çalışmalara bunların yokluklarında re'sen devam edilir. Katılmama nedenleri ise kadastro tutanağının edinme sebebinde gerekçeli olarak açıklanıp, kadastro tutanağı ile diğer ilgili belgelerdeki muhtar ve bilirkişilere ait imza bölümlerine “çalışmalara katılmadı” ibaresi yazılır ve imzaları alınmaz.

**İtiraz;** Ormanların sınırlandırma ve tespitine, orman parseli için kadastro tutanağının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz edilebilir. İtiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi günlük süre içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ormanla ilgili itirazların incelenmesi sırasında, kadastro komisyonuna, itiraza konu parsellerin sınırlandırma ve tespitinde görev almamış orman idaresince görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilir. Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında; itiraza konu yerlerin, hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait orman veya hususi orman ya da

özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen Devlet ormanı olarak orman sınırı içine alındığı tespit edilirse, Devlet ormanının sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırılması düzeltilir. Düzeltme sonucu hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait ormanlar ile hususi ormanlar ayrı bir parsel olarak sınırlandırılıp hak sahipleri adına tespit edilir. Özel mülkiyete konu kültür arazisi nitelikli yerler ise orman sınırı dışında bırakılır. Yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır.

Çalışma alanındaki ormanların, bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazlarla olan müşterek sınırları da belirlenmek suretiyle sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, ekip görevlilerince çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir. Orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde Genel Müdürlükten izin alınmaksızın otuz günlük askı ilanına alınır. Askı ilanı sırasında, sınırlandırma ve tespitlerine dava açılmayan orman parsellerine ait kadastro tutanakları kesinleştirilerek, üç aylık süre içerisinde o çalışma alanı için açılacak tapu kütüklerine tescilleri yapılır.

Ormanın içerisinde olup da orman niteliğinde bulunmaması nedeniyle orman sınırı dışında bırakılan taşınmazlar ile ormana bitişik bulunan kültür arazisi nitelikli taşınmazlar, orman için yapılan askı ilanı sonuçlarına göre kadastroya tabi tutulur.

Ormanların kadastrosu kesinleşmekle sınırları sabit hale gelir. Bu sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyor ve bu sınırdaki başkaca (orman dışında) zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerler de yoksa kaydın miktarına değil zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilir.

Askı ilan süresi içinde ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, ormanın kadastrosu ve davaya konu edilen sınırları kesinleşmez. Bu nedenle, ormana bitişik taşınmazların tespitine başlanmadan önce davanın hangi amaçla ve orman parselinin neresine yönelik olarak açıldığı hususunun araştırılması gerekir.

Davanın orman parselinin sınırına yönelik olması durumunda, sadece dava konusu sınıra bitişik gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların ormanla müşterek sınırları davalı bırakılır ve kadastro tutanakları düzenlendikten sonra tasdikli birer örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ve pafta örneği dava dosyasına eklenmek üzere açıklayıcı bir yazı ile kadastro mahkemesine intikal ettirilir.

Dava konusunun orman parseli içerisinde kalan bir yere yönelik olduğu ve dış sınırlarıyla bir ilgisinin bulunmadığı anlaşılırsa, orman parseline bitişik gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların ormanla müşterek sınırları davalı bırakılmaz.

Her hangi bir nedenle ormanla ilgili çalışmalar yapılamaz ise, çalışmalara ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda devam edilir. Ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda yapılan çalışmalar Genel Müdürlükten **izin alınmak** suretiyle kısmi olarak askı ilanına alınabilir. Bilahare, ormanla ilgili çalışmalar tamamlandığında, orman ile kısmi askı olarak ilana alınan yerler arasında kalan tampon alanların kadastrosu tamamlanır.

### **3) 3402 sayılı Kanunda Değişiklik Yapan 5304 sayılı Kanunun Yürürlük Tarihinden Önce Kadastroya Açılmış Olup da Halen Kadastrosu Devam Eden Çalışma Alanlarında Uygulama:**

5304 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 03.03.2005 tarihinden önce, orman idaresince 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi uyarınca düzenlenip kesinleştirilmeden kadastro müdürlüğüne

gönderilen orman harita ve tutanaklarına göre ya da re'sen kadastro teknisyenliğince sınırlandırma ve tespiti yapılmış olan orman ve 2/B alanlarının sınırlandırma ve tespitleri aynen korunacaktır. Ancak, bu sınırlandırma ve tespitlere yapılacak itirazlar, orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro komisyonunca yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.

## **ORMANLARIN NİTELİK TESPİTİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREK HUSUSLAR**

5304 sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca yapılacak orman kadastrosu çalışmalarında uygulama birliğinin sağlanabilmesi amacıyla; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü arasında aşağıdaki uygulama talimatı düzenlenerek mahalli birimlere genelge ekinde gönderilmiştir. "TKGM. 04/09/2006 tarihli ve B.09.1.TKG0100001- 074/-217-3275 sayılı genelgesi"

### **3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 4 ÜNCÜ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ORMAN KADASTROSU UYGULAMA TALİMATI**

- 1- Yıllık iş programları hazırlık çalışmalarında mahalli birimler (Kadastro Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü) o yıl için ormanla ilişkili köy veya mahalleleri programa almadan önce ortak yapılacak çalışma ile orman kadastrasına başlanmış ve halen bitirilememiş köy veya mahalleleri tespit ederek bunlardan hangilerinin iş programına alınacağına karar verirler.
- 2- TKGM yıllık iş programının tasdikini müteakip bir örneğini OGM ye gönderir.
- 3- Kadastro Müdürlükleri program tasdikinden sonra çalışma yapacakları birimleri toplu olarak ilgili Orman İşletme Müdürlüklerine bildirir.
- 4- Orman İşletme Müdürlükleri bu bildirim üzerine 1/25 000 ölçekli en eski tarihli haritaları, Amenajman planlarını, hava fotoğraflarını, mahkeme kararlarını ve nitelik (vasıf) tespitine yarayan diğer belgeleri süratle temin eder. Hava fotoğraflarının değerlendirilmesi ve incelenmesi ile ilgili olarak mahalli birimlerde imkan varsa değerlendirmeler mahallinde yapılacak, aksi halde OGM den değerlendirme ile ilgili olarak talepte bulunulacaktır. Değerlendirme çalışmaları 7 günlük sürenin başlama tarihinden önce bitirilecektir.
- 5- Kadastro Müdürlüklerinden gelen yıllık iş programına göre Orman İşletme Müdürlükleri gerektiğinde kadastro müdürlükleri ile irtibat sağlayarak çalışmalara katılacak Orman Yüksek Mühendisi ve Orman Mühendisi adedini belirlerler. Elemanların yetersizliği tespit edilirse Orman Bölge Müdürlüğünden talepte bulunurlar. Bölge Müdürlüğü imkânları da yetersiz kalıyorsa eleman görevlendirilmesi için OGM den talepte bulunulur.
- 6- Orman Kadastrasına başlanılmamış yerlerde, ormanla ilgili kadastro çalışma alanı sınırı kadastro müdürlüklerince idari sınırlar dikkate alınarak belirlenir.

Orman kadastrosu kesinleşmiş yerlerde ise orman idari sınıra göre bölünmez ve hangi çalışma alanında orman kadastrasına tabi tutulmuş ise orada bırakılacak şekilde çalışma alanı sınırı belirlenir. Bu durumda çalışmalara orman işletme müdürlüklerince temsilci gönderilerek katkı sağlanır. Orman Haritalarının teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilirse, kadastro müdürlüğünün çalışmalarını aksatmayacak şekilde hatanın giderilmesi işlemleri için OGM den süratle düzeltmelerin yapılması yönünde yetki alınması sağlanır. Kanuni işlemler sonrasında hata giderilerek kadastro müdürlüğüne gönderilir.



- 7- Kadastroya açılacak çalışma alanlarında hangi tarihlerde çalışmalara başlanacağını, kadastro müdürlükleri ile orman işletme müdürlükleri birlikte yapacakları çalışma ile tespit ederek zamanlama planı düzenlerler. Bu planda meydana gelecek muhtemel değişiklikleri birlikte izler ve gerekli tedbirleri alırlar. Orman işletme müdürlükleri, zamanlama planında belirtilen günde ekibin oluşumu için görevlendirecekleri elemanların çalışmalara katılmalarını sağlayacaktır.
- 8- Ormanla ilgili arazi çalışmalarında kadastro müdürlüklerince düzenlenecek mesai başlama ve bitim saatlerine aynen uyulacaktır.
- 9- Orman İşletme Müdürlükleri, ilgili çalışma alanlarına ait 1/25 000 ölçekli eski tarihli haritaları, amenajman planlarını, hava fotoğraflarını ve nitelik (vasıf) tespitine yarayan diğer belgelerin tasdikli birer örneklerini ihtiyaç duyulması halinde, ekibin kullanımı için kadastro müdürlüğüne gönderir.
- 10- Çalışma alanı sınırı içinde bulunan ormanların sınırlandırılmasına başlanmadan önce orman ile ilgili belgeler ve mülkiyet belgeleri çalışma alanı sınırı da dikkate alınıp ekip görevlileri ve kontrol elemanları ile birlikte ön değerlendirmesi yapılır. Bu değerlendirme sonucunda çalışma alanında orman bulunmadığı tespit edilirse gerektiğinde arazi incelemesi de yapılarak orman bulunmadığına ilişkin tutanak düzenlenir.

Orman ile diğer mülkiyetlerin sınırını oluşturan orman sınırlarının tespitinde 5304 sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde ön görülen ekibin birlikte çalışması ve birlikte ve ortak sorumlulukla tespit yapması;. Ekip tarafından yapılacak tespitlerde 6831 sayılı Kanun ve 3402 sayılı Kanun hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde yer alan hususlar aynı anda, birlikte ve ortak sorumlulukta tespit yapılması esastır. Ekip tarafından yapılacak tespitlerde 6831 sayılı Kanun ve 3402 sayılı Kanun hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde yer alan hususlar aynı anda ve birlikte uygulanarak, 1/25000 ölçekli en eski tarihli haritalar, stereoskop ile değerlendirilen hava fotoğrafları, amenajman haritaları, tapu kaydı ve her türlü mülkiyet belge ve bilgileri, varsa her ölçekte hali hazır harita ve uydu görüntüleri ile toprağın niteliği (tarım toprağı veya orman toprağı olup olmadığı), zemindeki durum, ağaçların durumu, cinsi ve yaşı gibi hususlar birlikte ele alınarak sınırlar belirlenecektir. Bu değerlendirme sırasında 3116, 4785 ve diğer Kanunlarda öngörülen 1945 ve daha önceki yıllarda orman olup olmadığı hususları araştırılır. Her iki kurumun imkânları yanında, yüklenicilerin, üniversitelerin ve diğer kurumların imkân ve gücünden yararlanılır.

Ekipçe birlikte tespit yapılmaması veya görüş ayrılığı bulunması halinde kadastro tutanağında gerekli ve ayrıntılı açıklama yapılarak kanun ve yönetmeliklerde öngörülen hususlar çerçevesinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir. Kadastro komisyonu yukarıda fıkralarda belirtilen hususlara uyularak mevzuatta belirtilen şekilde tespit yapar.

- 11- Büroda yapılacak değerlendirme ve zemin etütlerine göre çalışma alanı içinde orman bulunduğunun tespiti halinde sınırlandırma ve tespitler aşağıdaki hususlar dikkate alınmak suretiyle yapılacaktır.
  - a- Öncelikle sınırlandırılacak ormanın 4785, 5653, 5658, 3573 ve 4342 sayılı kanunlar ile diğer ilgili kanunlara göre durumu,
  - b- 6831 sayılı kanunun 1 nci maddesi birinci fıkrası ile istisna fıkralarına göre durumu,
  - c- Yapılacak uygulamanın 6831 sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrosunun Uygulanması Hakkında Yönetmelik'in 26, 27 ve 28 nci maddesi kapsamında Devlet ormanı

mı, orman sayılmayan yer mi, yoksa Devletten başkasına ait ormanlardan olup olmadığının araştırılması,

- d- Sınırlandırmalarda gerek kanun ve gerekse yönetmeliklerde açık olarak belirtilmiş olan mülkiyete yönelik unsurlar tespit edilir. Bu tespitler sonucunda büro ve arazi bütünlemesi sonucu tespit edilecek orman sınırı içerisinde kalan alanlarda 6831 sayılı Kanunun 1 nci maddesi birinci fıkrası ile istisna fıkralarına (**A, B, C, Ç, D, E, F, G, H, İ ve J fıkraları**) göre orman sayılan ve sayılmayan yerler belirlenecek ve orman sayılmayan (**Orman tahdit haritalarında sarı alan olarak gösterilecek yerler**) taşınmaz mallar orman parseli dışında bırakılır.

Belirlenen orman sınırı dışında 4785 sayılı Kanunun 2 nci ve 6831 sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik'in 28 nci maddesi kapsamında kalan 3 hektar ve daha büyük tapulu araziler Özel Orman Vasfı ile kayıt maliki adına sınırlandırılır.

Orman sınırları dışında ve 3 hektardan az sahipli arazilerdeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı yerler aynı yönetmeliğin 24 ncü maddesi kapsamında ki sahiplilik esaslarına uyması halinde orman sayılmaz ve orman sınırı dışında bırakılır.

- 12- Orman ile ilgili kadastro tutanakları düzenlenirken ekip görevlileri; yapmış oldukları incelemeleri ve kanaatlerini, hangi belgeleri değerlendirdiklerini edinme sebebi sütununda açıkça yazarlar. Değerlendirmeye esas belgeler tutanağın ilgili sütununa yazılmak sureti ile tutanağa eklenir. Komisyon tutanaklarının düzenlenmesinde de bu esaslara uyulur.

- 13- Uygulama sırasında çözüme kavuşturulamayan sorunlar zaman kaybetmeden gerek Kadastro Müdürlüğü gerekse Orman İşletme Müdürlüğü aracılığı ile Bölge Müdürlüklerine intikal ettirmek suretiyle çözüme kavuşturulur. Bölge Müdürlüklerince de çözümlenemeyen sorunlar Genel Müdürlüklere intikal ettirilir.

Söz konusu talimatın 11/d maddesi ile; 4785 sayılı Kanunun 2 nci ve 6831 sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik'in 28 nci maddesi kapsamında kalan 3 hektar ve daha büyük tapulu arazilerin "Özel Orman Vasfı" ile kayıt maliki adına sınırlandırılacağı belirtilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanununun orman sayılacak yerler ile istisna bentlerini içeren 1 inci maddesi aşağıya yazılmış olup, ayrıca, maddede yer alan tanımlar ile istisna bentlerinin açıklaması yapılmıştır.

### **6831 SAYILI ORMAN KANUNU**

6831 sayılı Orman Kanununa göre orman ve orman sayılmayan yerler bu Kanunun 1 inci maddesiyle açıklanmıştır.

**"Madde 1 – Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.**

**Ancak :**

**A) Sazlıklar;**

**B) Step nebatlarıyla örtülü yerler;**

**C) Her çeşit dikenlikler;**



### **Ç) Parklar;**

**D) (Değişik: 23/9/1983 - 2896/1 md.) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,**

**E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler;**

**F) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,**

**G) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,**

**H) (Değişik: 5/11/2003-4999/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan (...) <sup>(1)</sup> fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;**

**İ) (Değişik : 23/9/1983 - 2896/1 md.) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılansız fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar.**

**J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, orman sayılmaz.”**

*(1) Bu arada yer alan “... kızılağaçlıklar ile aşılı kestanelikler, ...” sözcükleri, An.Mah.nin 17/3/2004 tarihli ve E.:2003/100, K.:2004/33 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden madde metinden çıkartılmıştır.*

*(1) a - Bu Kanunda geçen "Ziraat Vekaleti" deyimini 20/6/1973 tarih ve 1744 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesiyle Orman Bakanlığı olarak; Orman Bakanlığı adı da 6/3/1985 tarih ve 3161 sayılı Kanunla "Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı" olarak değiştirilmiştir.*

*b - Bu Kanun ile orman hizmet ve konularına ilişkin diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerde ve bunların ek ve değişikliklerinde Tarım Bakanı'na veya Bakanlığına verilen, görev ve yetkilerin Orman Bakanı'na veya Bakanlığına intikal etmiş olduğu 26/6/1972 tarih ve 1595 sayılı Orman Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanununun 13. maddesinde hükme bağlanmıştır.*

*c - Bu Kanun uyarınca yapılan tahsisler için 19/10/1989 gün ve 383 sayılı KHK'nin geçici 1 inci maddesine bakınız.*

6831 sayılı Yasanın 1 inci maddesinin 1 inci fıkrasında orman'ın tanımı yapılmış, 2 nci fıkrasında ise orman sayılmayacak yerler bentler halinde sıralanmıştır.

### **1 İnci Maddede Geçen Tanımlar;**

**Yerleri ile birlikte:** Ağaç ve ağaççıkların kapladığı yerler ile üzerindeki ağaç ve ağaççıklar tabii veya suni etkenlerle ortadan kaldırılmış sahaları ifade eder. (Örneğin; ağaç kesmek suretiyle orman boşluğu haline getirilmiş yerler).

**Tabii olarak yetişen;** İnsan emeği olmadan kendiliğinden tabii olarak yetişen ağaç ve ağaççıklardır.

**Emekle yetişen;** İnsan emeği ile gerek ekim, gerekse dikim yoluyla yetişen ağaç ve ağaççıklardır.

**Ağaç;** En az sekiz metre ve daha yukarı boy yapabilen kökü, gövdesi tepesi olan odunsu bitkilere, yaşı, çapı ve uzunluğu ne kadar olursa olsun ağaç denir.

**Ağaççık;** Dallarının çoğalması ve genişlemesi neticesinde yayvanlaşan, genel olarak genişlemesine bir büyüme şekli gösteren, boyu 8 metreyi bulmayan uzun ömürlü odunsu bitkilere çapı ve yaşı ne olursa olsun ağaççık denir.

**Topluluk;** Ağaç ve ağaççıkların veya her ikisinin birlikte buldukları saha üzerinde tabii olarak 0,1 den daha fazla kapalılık teşkil etmesi halidir.

**Kapalılık;** Ağaç ve ağaççıkların buldukları sahaya göre toprağı siperleme oranıdır.

**D) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,**

**MEZARLIK:** Köy, kasaba ve şehir halkının ölülerini defnettiği kadim yerlerdir. Bu yerler köy veya belediye tüzel kişiliği adına tescile tabii yerlerdir. Henüz tescil görmemiş fakat kadim mezarlık olarak kullanılan yerler de mezarlık olarak sayılır.

**a- Kadim ve faal mezarlıklar;** Evvelini kimsenin bilmediği kadar eski, eski zamana ait anlamına gelir. Bu yerler çok eskiden beri mezarlık olarak kullanılan ve halen ölü defnedilmeye devam eden yerlerdir.

**b- Metruk mezarlıklar;** Daha önce ölü defnedilmekte iken artık defin işlemi yapılmayan yerlerdir.

Kadastro çalışmaları sırasında bu nitelikleri taşıyan mezarlıklar orman sınırı dışında bırakılır ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A maddesi uyarınca sınırlandırılarak tespiti yapılır.

**E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler;**

Civar ormanlarda tabii olarak yetişmeyen, gerçek kişiler ile mahalli idareler tarafından ağaçlandırılan sahalardır.

Sahipliliği ispata yarayan belgelerin neler olduğu; 18.03.1993 tarihli ve 21528 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “**Orman Sayılmayan Yerlerdeki Ağaç Ve Ağaççıklardan Sahiplerinin Faydalanma Şekil Ve Esasları Hakkında Yönetmelik**” in 14 ve 15 inci maddelerinde sayılmıştır. (Bu belgeler, aynı zamanda 6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik’ in 24 üncü maddesinde de belirtilmiştir.)

Bunlar; tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan zilyetliği tevsik edici belgelerdir. Ayrıca, Yönetmeliğin 15 nci maddesinde, Türk Medeni Kanununa göre veraset ilamı, istimlak kararı, cebri icralarda ihale kararı, tasarrufun tayininde esas alınması gereken unsurlar olarak sayılmış ve inceleme sırasında bu unsurların da gözönünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

(E) bendinde sayılan yerlerin ormanın içinde veya bitişiğinde bulunması halinde, sahipliliğin tapu kaydı ile, dışında bulunması halinde ise tapu kaydı veya zilyetliği tevsike yarayan belgelerden birisi ile kanıtlanması gerekmektedir.

**F) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım**

**arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler;**

**Tarım Arazisi;** Üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılarak veya doğrudan doğruya doğal faktörlerden yararlanarak tarımsal, sınai ve hayvan yemi olarak bitkilerin üretimine elverişli olan veya ıslah edilmek suretiyle üretime elverişli hale getirilmiş bulunan araziye tarımsal arazi denilmektedir.

**Dağınık Olma;** Ağaç ağaççıkların buldukları saha üzerinde tabii olarak 0,1 ve daha az kapalılık teşkil etmesi halidir. 0,1 den fazla kapalılık teşkil etmesi halinde ise topluluk denir.

**Sıra;** Küme vasfını taşımayan ağaç ve ağaççıkların bir veya birkaç sıra halinde bir biri ardınca yer almasıdır.

**Küme;** Kapalılık derecesi 0,1 den fazla olan ve aynı zamanda en çok 3000 m2 büyüklüğündeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı örtüyü ifade eder.

Orman sınırı dışında, ziraat arazilerindeki sıra ve dağınık haldeki ağaç ve ağaççıklar ile yüz ölçümü üç hektarı aşmayan küme halindeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı yerlerin zilyetlikle iktisabı mümkündür.

**G) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler;**

Bu bentte, orman sınırı dışında olan yerlerin söz konusu edilmesi nedeniyle tapu kaydı zorunluluğu bulunmamaktadır. Sahiplilik 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerle kanıtlanabilir. Burada önemli olan husus taşınmazın 3 hektardan az olmasıdır. Tarım arazisi olarak kullanılması da koşul değildir. Ancak, bu bentte belirtilen alanın yüzölçümü **3 hektardan fazla ise özel orman olarak işlem göreceğinden** sahiplilik ancak tapu ile ispat edilebilir.

Bu maddede bahsi geçen ağaç ve ağaççık topluluklarının arazi üzerinde bir birinin devamı niteliğinde olması ve bütünlük teşkil etmesi gerekmektedir. Bir birinin devamı niteliğinde olmayan ve bütünlük teşkil etmeyen her bir parça yer ayrı ayrı değerlendirmeye tabi tutulacaktır.

**H) (Değişik: 5/11/2003-4999/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;**

Bu durumdaki yerlerin mülkiyeti de, orman sınırı içinde ve bitişiğinde tapu kaydı ile, dışında ise 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerle kanıtlanmalıdır. Kesinleşmiş mahkeme kararları da tapu kaydı niteliğindedir.

**İ) (Değişik : 23/9/1983 - 2896/1 md.) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılansız fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar;**

Bunlar, 3573 ve 6777 gibi özel yasalarına göre dağıtılan araziler olup, bunlar tapu kayıtları ile mülkiyetini kanıtlayanlar adına tespit edilir.

**J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler;**

Bu nitelikteki yerler orman sayılmamaktadır. Ancak, orman ve toprak muhafaza karakteri taşıyan fundalık ve makilikler orman sayıldığından orman olarak sınırlandırılması gerekir.

## VASIF TAYİNİ VE MÜLKİYET TESPİTİNE AİT HUSUSLAR

Ormanların kadastrounda izlenecek yöntem, 15.07.2004 tarihli ve 25523 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe konulan “**6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik**” ile açıklanmış ve bu yönetmeliğin 23 üncü maddesinde “*Vasıf Tayinine Esas Olacak Tanımlar*”, 24 üncü maddesinde “Orman Sayılmayan Yerlerde Sahipliliğin Tespiti”, 26 ncı maddesinde “*Devlet Ormanı Olarak Sınırlandırılacak Yerler*”, 27 nci maddesinde “*Sınırlandırmada Orman Dışı Bırakılacak Yerler*”, 28 inci maddesinde ise “*Devletten Başkasına Ait Ormanların Kadastro*” açıklanmıştır.

### ÖZEL ORMAN

Mülkiyeti gerçek veya kamu tüzel kişilerine ait olan idare ve işletmesi sahipleri tarafından, kontrol ve denetimi ise Orman Genel Müdürlüğü tarafından yapılan ormanlardır.

**Özel Orman Olarak Sınırlandırılacak yerler:** 6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin 28 inci maddesi;

a) 4785 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde sayılan ve Devletleştirme dışında bırakılan ormanlar,

b) 5658 sayılı Kanun uyarınca iade edilmiş ormanlar,

c) Kesinleşmiş mahkeme kararı veya Bakanlık Olur’u ile teşekkül eden özel ormanlar,

d) 4785 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 13/7/1945 gününden sonra orman idaresi hasım gösterilerek açılan dava sonunda alınan tapuların kapsadığı saha içerisinde kalan ormanlar,

e) Tapu ile sahipli arazi içerisinde bulunan ve 4785 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra tabii olarak veya ekim-dikim yoluyla yetiştirilmiş ormanlar,

Üç hektardan büyük bulunmak kaydıyla, özel orman olarak sınırlandırılır. Hükmündedir.

Buna göre; yukarıdaki fıkralar kapsamında kalan ve 3 hektarı geçen yerlerin özel orman olarak sınırlandırılması yapılacaktır. Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan ve gerçek yüzölçümleri tapuda yazılı miktardan fazla olan 4785 sayılı Kanunun kapsamına girmeyen (Devletleştirilmemiş olan) özel veya tüzel kişilere ait ormanlar, tapu kaydının sınırlarının sabit ve muayyen olması halinde sahipleri adına, sınırlarının sabit ve muayyen olmaması halinde tasarrufu tetkik edilen ormanın bulunduğu mevkie en yakın ve saha ile kuvvetli münasebeti bulunan, tapuda yazılı sınırları cihet ve vasıf bakımından uygun olan sabit hudutlara göre tapuda yazılı saha miktarını geçmemek üzere sahipleri adına, geri kalanı Devlet adına sınırlandırılır,

#### • **Bilirkişi Beyanları Yeterli Görülmediği Takdirde Yapılacak İşlem:**

Kadastro teknisyenleri, sınırlandırma ve tespitini yapacakları taşınmazlarla ilgili olarak muhtar ve bilirkişilerden aldıkları bilgi ve beyanlar ile bir sonuca varamazlarsa, nedeni kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle tahkikatı genişleterek o taşınmaza sınır bulunan diğer taşınmazların malikleri ile hazır bulunan diğer kimselerin bilgi ve beyanlarına başvurarak, varacakları kanaat doğrultusunda taşınmazın sınırlarını ve gerçek hak sahibini tespit etmekle yükümlüdürler.

Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılacak tespitlerin mutlaka bir kayıt veya belgeye dayandırılması gerekmektedir.

Muhtar ve bilirkişiler, kendi bilgi ve beyanları dışında yapılan tespitlere muhalif kalırlarsa, muhalif kalma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi bölümünde etraflıca açıklanır. Şayet,

bilgi ve beyanları dışında yapılan tespit nedeniyle kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince bu husus tutanağın edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır. Bu durumda da tutanak tekemmül etmiş sayılır.

Ancak, edinme sebebi ile tutanağa sonradan verilecek şerh arasında çelişki doğmaması için, tespit öncesinde, değerlendirmeye alınacak belgelerin uygunluğu ile mülkiyet bilgileri muhtar ve bilirkişilerle birlikte değerlendirilerek onların tespite ilişkin görüşleri alınmalıdır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilerin sonradan görüş değiştirilmelerinin önlenmesi amacıyla kadastro tutanakları düzenlendikten sonra hemen imzalatılmalıdır. (Madde:7, Yönetmelik 47/D madde:5)

### **KONTROL: (Madde: 8)**

Kadastro müdürü, kadastroya açılan çalışma alanları için kontrol planı yaparak, çalışma alanının kontrolünden sorumlu mühendis ve kontrol memurlarını belirler. Ayrıca, kadastro müdürü çalışmaların her aşamasında bizzat veya müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığıyla denetim yaparak gerekli gördüğü önlemleri almakla yükümlüdür.

Kontrol elemanları tarafından kadastro tutanağı ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide inceleme yapılır. İnceleme sonucu tespit edilecek teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıklar kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzeltilir.

Yapılacak düzeltme işlemi (sınır, yüzölçümü ve mülkiyet değişikliği gibi) ilgililerin haklarını etkilemekte ise, tutanak üzerinde her hangi bir düzeltme yapılmaz ve ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna intikal ettirilir.

Sınırlandırma ve tespit aşamasında, kontrol mühendisi, mühendis ve kontrol memurları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, görüş ayrılığının nedenleri kadastro tutanağında açıklanıp, görüş ayrılığı sınıra yönelik ise yüzölçümü hesaplanmadan, mülkiyete yönelik ise malik tayini yapılmadan düzenlenecek tutanak komisyona intikal ettirilir.

Kadastro müdürlüğünce, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da yukarıdaki fıkralara göre işlem yapılır.

5304 sayılı Kanunla, 3402 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde yapılan değişiklik ile Kadastro Müdürlüğünce yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucu tespit edilecek noksan ve yanlışlıkların da, kadastro komisyonuna intikal ettirilerek giderilmesine imkân sağlanmıştır.

### **KADASTRO TUTANAĞININ TANZİMİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR:**

a) Bütün sütunlarındaki bilgiler, siyah veya mavi mürekkepli kalemle veya daktiloyla ya da elektronik ortamda doldurulur. Elektronik ortamda doldurma işlemi, mevcut stok numaralı belgelerin format ve şekil düzeninde yapılır.

b) Tutanaklar üzerinde silinti, kazıntı ve satır aralarında çıkıntı yapılmamalıdır.

c) Tutanağın edinme sebebi sütununda hatalı yazılan kelimelerin üzeri aynı kalem veya daktilo ile (altı okunacak şekilde) tek çizgi olarak çizilip, yanına kaç kelime çizilmiş ise parantez içinde yazılmak suretiyle yazıma devam edilmelidir.

d) Kadastro tutanağının tanziminde sütunlarının yetersiz kalması halinde, kâğıt yapıştırmak veya ilgisi olmayan sütuna yazmak suretiyle ilave yapılmaması, yetersiz kalan sütunlar için ilave kadastro tutanağı kullanılmalı ve tutanaklar arasında irtibat kurulup, bütün tutanaklar ekip görevlilerince imzalanmalıdır.

## TUTANAKLAR ÜZERİNDE YAPILABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER:

### *a) İlgililerin haklarını etkilemeyecek adi yazım hataları ile eksiklikler;*

Kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda tutanağın tanzim tarihinden sonra gerek kadastro teknisyenlerince ve gerekse kontrol elemanlarınca farkına varılan, ilgililerin haklarını etkilemeyen adi yazım hataları ile eksiklikler, aynı sütunun altındaki boşluk kısımda açıklanmak suretiyle giderilir ve bu açıklamanın altı tutanakta imzaları bulunan kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerce imzalanır.

Kadastro tutanağının edinme sebebi dışındaki diğer sütunlarında yapılacak düzeltmelerin kadastro teknisyenlerince imzalanması yeterli olup, ayrıca muhtar ve bilirkişilere imzalatılmasına gerek bulunmamaktadır.

### *b) Adına tespit yapılan kimse tarafından taşınmazın tapuda bir başka kişiye devir ve temlik edilmesi;*

Kadastro tutanağı tanzim edildikten sonra, tapu kaydına göre adına tespit yapılan kişinin taşınmazı tapuda bir başka kişiye satması halinde, bu satış işlemi sonucu düzenlenen tapu senedi teknisyenliğe geldiğinde; öncelikle tapu kaydı çalışma alanı kayıt defterine işlenerek geldi kaydı ile aralarında irtibat kurulur. Ayrıca, kadastro tutanağının mülkiyet tablosundaki eski malikin (satışı yapan kişinin) adı-soyadı yazılı satır kırmızı mürekkepli dolma kalemle ve tek çizgi halinde çizilir ve üstüne yeni tapu kaydındaki tarih ve yevmiye numarası, altındaki boş satıra ise, yeni malike ait bilgiler yazılır. Ayrıca, tutanağın mülkiyet tablosunda yapılan bu değişikliğin nedeni edinme sebebi sütununda açıklanıp altı imzalanmalıdır. Tapu kaydı, ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağı eklenir.

### *c) Taşınmazın tespiti yapıldıktan sonra, tapu sicil müdürlüğünde o taşınmaza uygulanan kayıt üzerinde aynı veya şahsi hak tesis edilmesi veya takyit konması;*

Bu durumda, tapu kaydı üzerine tesis edilen bu haklar ve ihtiyati tedbir, öncelikle çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına işlenmeli ve tutanağının ilgili sütununa yazılmalıdır.

### *d) Taşınmaz kadastro öncesi davalı olmasına rağmen, herhangi bir nedenle davasız olarak tespiti yapılmışsa;*

Bu durumda, tutanağın edinme sebebi sütununa kadastro ekibince şerh verilmek suretiyle tespit davalı hale getirilmeli ve şerhin altı ekip görevlilerince imzalanmalıdır.

Kadastro tutanağı düzenlenip ekip görevlilerince imzalandıktan sonra, yukarıda belirtilen açıklamalar dışında, taşınmazların mülkiyetinde, tespit maliklerinin hisselerinde, sınır ve yüzölçümünde meydana getirilmiş olan hataların kadastro ekibince bu tutanaklara şerh vermek suretiyle giderilmesi mümkün değildir. Bu durumda, hatadan etkilenen gerçek veya tüzel kişilerin itirazları sağlanmak veya kontrol memurlarınca kontrol defterine yazılmak suretiyle kadastro tutanağı ekleriyle birlikte komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilmelidir.

## **KADASTRO TESPİTİNE İTİRAZ: (Madde:9)**

Orman parsellerine, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, orman parselleri dışında kalan taşınmazlara ise kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibince çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz edilebilir.



İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenliğine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, kadastro tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir.

Kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılan itirazlarda, itiraza konu taşınmaza ait kadastro tutanağı ekleriyle birlikte en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirmek üzere kadastro müdürlüğüne teslim edilir. İtirazlı tutanaklar geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir. İtirazla ilgili yapılan işlem bu defter üzerinde gösterilir.

Bir belgeye dayanmayan itirazların komisyonca incelenmesi mümkün olmadığından, kadastro müdürü tarafından belgeye dayanmayan itirazlı tutanaklar komisyona intikal ettirilmez ve bu husus itirazda bulunan kişilere yazılı olarak duyurulur. Bu duyuruda askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açma haklarının bulunduğu da belirtilir.

### **KOMİSYON İNCELEMESİ: (Madde:10)**

Kadastro komisyonu; kendisine intikal ettirilen kadastro tutanaklarını (Madde 7, 8 ve 9);

**Orman parsellerinde;** tutanakların intikal tarihinden itibaren on beş gün içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

**Orman parselleri dışındaki diğer taşınmazlarda ise;** tutanakların intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar inceleyerek sonuçlandırmak zorundadır.

Bu inceleme sonucu, eski tutanağın yerine geçmek üzere hak sahiplerini belirleyici kadastro komisyon tutanağı düzenlenir ve kadastro tutanağı bu tutanağa eklenir.

İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar komisyonca incelenemez.

Komisyon gerçek hak sahibini belirlemek için, gerektiğinde mahallinde uygulama, araştırma, soruşturma ve inceleme yapar. Muhtar, bilirkişi ve üçüncü şahısların tanıklığına başvurabilir.

Ancak, orman parsellerine yapılacak itirazların incelenmesinde, kadastro komisyonuna, 5304 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi gereğince, itiraza konu parsellerin tespitlerinde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi zorunludur.

Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konularda, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle kadastro komisyon tutanağı ekleriyle birlikte kadastro mahkemesine devredilir. Ancak, mükerrer tesis edilen vergi kayıtlarının varlığında, zilyetlikle birleşen vergi kaydına değer verilmesi gerektiğinden kadastro komisyonunca bu durum göz önüne alınarak tespit yapılması gerekir.

### ***Kadastro Tutanağına Yapılan İtirazın Geri Alınması:***

İtirazda bulunan kişinin herhangi bir nedenle itirazını geri alması durumunda, kadastro komisyonunca öncelikle, itirazda bulunan kişi ile itirazı geri alan kişinin aynı kişi olup olmadığı hususunda kimlik tespiti yapılır. Aynı kişi olduğunun tespiti halinde, itirazın geri alınma nedenini açıklayan bir tutanak düzenlenerek itiraz edenin imzası alınır ve itiraz kaldırılır. Ayrıca itiraz edenle



itirazı geri alan kişinin aynı kişi olduğu tutanağa yazılarak komisyon üyelerince imzalanır ve bu tutanak kadastro tutanağına eklenir.

### **KADASTRO SONUÇLARININ İLANI: (Madde:11)**

Sınırlandırma ve tespit sonucu kadastro ekibince düzenlenen kadastro tutanakları ile komisyon incelemeleri sonucu düzenlenen kadastro komisyon tutanaklarına dayanılarak mahalle ve köy esasına göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller pafta ozalitleriyle birlikte kadastro müdürlüğünde ve çalışma alanında 30 gün süreyle ilan edilir. Belediye teşkilatı olan yerlerde, sadece ilan cetvelinin bir örneği ayrıca belediyede de ilan ettirilir.

Askı ilanının birer örneği mahalli Maliye ve Orman kuruluşlarına da gönderilir ve ilanın asıldığı hususunda mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile, ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına yazılı olarak bilgi verilir.

Askı ilanının, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği, yani, kadastro ekibinin çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağı düzenlediği tarihten itibaren **üç ay** içinde yapılması zorunludur.

### **KADASTRO TUTANAKLARININ KESİNLEŞMESİ, TESCİLİ VE HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE: (Madde:12)**

30 günlük askı ilanı süresi dolduktan sonra, ilan süresi içerisinde dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler, kadastro tutanaklarının arka sayfasındaki ilgili sütunun boş bırakılan tarih kısmına askı ilanının başlama ve bitim tarihleri, bu sütunun altındaki boş kısma ise askı ilanının bitimini takip eden günün tarihi yazılmak suretiyle kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir.

Kesinleşmiş bulunan kadastro tutanakları ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları, o çalışma alanı içinde düzenlenecek tapu kütüklerine kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle 3 ay içerisinde tescil edilir.

3402 sayılı Kanununun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak gibi "**ORTA MALI**" taşınmazlar tescile tabi olmadığından, bunlar "Özel Siciline" (Kamu Orta Malı Sicili) kaydedilirler.

Askı ilanı süresi içerisinde sınırlandırma ve tespitlerine dava açılan taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının örnekleri çıkarılıp aslına uygunluğu kadastro müdürü tarafından tasdik edilerek müdürlükte bir dosya içerisinde saklanır. Asılları ise, pafta örnekleri ile birlikte dava dosyasına eklenmek üzere kadastro mahkemesine gönderilir.

Kesinleşen sınırlandırma ve tespitlere karşı, kesinleşme tarihinden itibaren 10 yıllık süre içerisinde genel hükümlere göre mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılabilir. Bu süre geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak dava açma hakkı ortadan kalkar.

3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 Sayılı Kanun ile eklenen "Sayısallaştırma" başlıklı Ek Madde 1'in 2 nci fıkrası ile, "**Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkraya hükümleri uygulanmaz.**" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir.

Bu nedenle, tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlar için 12 nci madde de yer alan hak düşürücü süre hükümleri uygulanmaz.

## **KADASTRO KANUNUNDAKİ İLAN SÜRELERİNİN TESPİTİ:**

Kadastro Kanununun 2, 4, 7 ve 11 inci maddelerinde ve ayrıca Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik'te, kadastro çalışmaları sırasında hangi ilanların yapılacağı ve bunların süreleri belirtilmiştir. Bu ilanlar;

**Kadastrosu Yapılacak Bölgelerin İlanı** ; Bir ay, (Madde:2)

**Kadastro Çalışma Alanı İlanı** ; 15 gün, (Madde:4)

**Mevki veya Ada İlanı** ; 7 gün, (Madde:6)

**Askı İlanı** (Kadastro Tutanaklarının İlanı) ; 30 gün, (Madde:11)

Kadastro Kanununda yer alan ilan süreleri; 4/Ekim/1989 tarihli ve 1502 sayılı genelgede de açıklandığı gibi 1086 sayılı H.U.M.K. nuh 160–162 nci maddeleri gereğince hesaplanır.

Buna göre;

**Gün olarak yapılan ilanlarda;** ilanın yapıldığı gün hesaba katılmaz ve ertesi günden itibaren ilan süresi hesaplanır. (Örneğin, 7 günlük ada ilanı, 1/Şubat/2007 tarihinde yapılmış ise ilan süresi 2/Şubat/2007 tarihinden itibaren hesaplanacağından, ilan 8/Şubat/2007 tarihinde mesai bitiminde sona erer. Çalışmalara ise en erken 9/Şubat2007 tarihinde başlanır.)

**Aylık ilanlarda;** ilan hangi gün yapılmış ise biteceği ayın aynı günü (Örneğin, 5/Ocak/ 2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; 5/Şubat /2007 tarihinde) sona erer. Şayet biteceği ayda aynı gün yoksa o ayın son günü (Örneğin, 31/Ocak/2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; Şubat ayı 28 gün ise 28/Şubat/2007 tarihinde, 29 gün ise 29/Şubat/2007 tarihinde) ilan sona erer.

İlanların son gününün (Cumartesi, Pazar veya Bayram gibi) resmi tatile rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk mesai gününün akşamı ilan sona erer. Çalışmalara, ilanın bitimini takip eden gün başlanır.

Aynı ilan birden fazla yerde yapılıyorsa, ilanların tüm birimlerde aynı gün yapılmasına özen gösterilmesi gerekir. Şayet, ilan her hangi bir nedenle tüm birimlerde aynı gün yapılamamış ise, en son yapılan ilan tarihinden itibaren ilan süreleri hesaplanmalıdır.

Her hangi bir hak kaybına ve kadastronun iptaline neden olunmaması için, ilan sürelerinin hesaplanmasında ve ilanların yasada belirtilen tüm yerlerde yapılmasında gereken dikkat ve özen gösterilmelidir.

## **TAPUDA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ:(Madde:13)**

**1) Kayıt Sahibi Adına Tespit:** Kayıt maliki sağ ve taşınmazı tasarrufunda bulunduruyorsa kayıt maliki adına tespit yapılır.

**2) Mirasçılar Adına Tespit:** Tapu kaydı maliki ölü ve taşınmaz mirasçılarının tasarrufunda bulunuyorsa mirasçıları adına tespit yapılır.

Mirasçılar; veraset belgesi ibraz edilmesi halinde veraset belgesindeki bilgilere göre belirlenir. Veraset belgesi yoksa kadastro ekibinde görevli muhtar ve bilirkişilerin beyanları ile köy nüfus defterindeki veya nüfus idaresinden alınacak vukuatlı nüfus kaydı örneğindeki bilgiler karşılaştırılır ve nüfus kayıtları ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanması halinde bu bilgilere göre mirasçılar belirlenmelidir.

Şayet, muhtar ve bilirkişilerce ölen kişinin mirasçıları hakkında kesin bilgi verilmez veya bilgi verilmekle beraber nüfus kayıtlarındaki bilgiler ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanamaz ise, taşınmaz kayıt maliki adına tespit edilir. Malikin ölü olduğu ve mirasçılarının belirlenememe nedeni tutanağın edinme sebebi sütununda açıklanıp, beyanlar hanesinde de malikin ölü olduğu hususunda belirtme yapılır.

Medeni Kanunumuza göre, taşınmaz elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak mirasçılara intikal ettiği için, Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 4/Ekim/1926 tarihinden sonraki ölümler nedeniyle mirasçılar adına yapılacak tespitlerde; elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmek suretiyle tasarrufu edildiğini gösterir tüm mirasçıların yazılı talebini içeren, noterlikçe tanzim edilmiş veya haricen düzenlenerek köy ya da mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya tüm mirasçıların bir arada kadastro teknisyenleri huzurunda beyanda bulunmaları halinde paylı (müşterek) mülkiyet olarak, aksi takdirde elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak tespit yapılması gerekir.

Ancak, taşınmazın tüm mirasçıların katılımı ile aralarında haricen taksime konu edilmesi veya üçüncü kişilere satılması suretiyle birlikte kullanıma son verilmesi hallerinde, muhtar ve bilirkişi beyanları ile elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. " TKGM. nün 1508 sayılı genelgesi"

Veraset belgelerinde mirasçıların hisselerinin belirtilmesi, elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesi için yeterli olmayıp, ayrıca, elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürüldüğü hakkında bir hükmün de yer alması gerekmektedir.

**3) Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Tapu Dışı Sözleşmelerle Satın Alan Kişiler Adına Tespiti:** Tapuda kayıtlı taşınmazı, tapu kaydı maliki veya mirasçıları dışında zilyet ve tasarrufunda bulduran kişi veya kişiler, taşınmazı çalışma alanı ilan tarihinden önce kayıt malikinden, kayıt maliki ölü ise mirasçılarından veya bunların kanuni mümessillerinden tapu dışı sözleşmelerle satın aldıklarını, satışı yapan kişilerin beyanı (Bu durumda, beyanda bulunan kişilerin bu beyanları kadastro tutanağına yazılarak imzaları alınır.) veya noterlikçe yada köy veya mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belge ile veya bilirkişi yada şahit sözleriyle ispat etmeleri ve satış tarihiyle tespitinin yapıldığı tarih arasında (TKGM. 31/Temmuz/1997 tarih 2680 sayılı genelge) taşınmazı en az on yıl müddetle nizasız, fasılasız olarak ve malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda buldurmaları halinde, taşınmazın bu kişiler adına tespiti yapılır.

Tespitin yapıldığı tarihte, haricen satın alan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliği on yılı doldurmuşsa, kayıt malikinin, malik ölü ise mirasçılarından yada bunların kanuni mümessillerinin muvafakatleri aranır. Bu kişiler kadastro teknisyenleri huzurunda taşınmazın haricen satın alan kişi veya kişiler adına tespitine muvafakat ederlerse haricen satın alan kişi adına, muvafakat edilmez ise kayıt maliki, kayıt maliki ölü ise mirasçıları adına tespit yapılır.

Kayıt maliki veya mirasçılarınca, taşınmazın tapu dışı sözleşme ile satın alan kişi adına tespitinin yapılmasına muvafakat edildiğini gösterir noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin teknisyenliğe ibraz edilmesi halinde ayrıca huzurda muvafakat aranmaz.

Tapuda kayıtlı taşınmazın çalışma alanı ilanından önce noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmek suretiyle haricen satılması halinde, on yıllık zilyetlik süresi dolmasa dahi muvafakat aranmadan satın alan kişi adına tespiti yapılır. Ancak, satış vaadi sözleşmesinde bir yükümlülük varsa bu yükümlülüğün yerine getirilmiş olduğunun belgelenmesi gerekmektedir.

Taşınmazı tapu dışı sözleşmeyle satın alan kişi, bu tutanaklara şerh vermek suretiyle 10 yıllık zilyetlik süresini doldurmadan bir başka kişiye satması halinde, önceki zilyedin zilyetlik süresi yeni zilyedin zilyetlik süresine eklenir.

Kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilen çalışma alanı ilanının yapıldığı günden sonraki tarihi taşıyan harici devir ve temliklerde, muvafakat sağlansa dahi harici satış kabul edilmez ve tespit kayıt maliki adına yapılır. İlgililerine de satış talebi için tapu sicil müdürlüğüne başvurmaları gerektiği hususunda açıklayıcı bilgi verilir.

Elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak tasarruf edilen taşınmazlarda, iştirakçilerden bir veya bir kaçının hisselerini diğer bir iştirakçiye devir ve temlik etmesi mümkün olduğundan, böyle bir durumla karşılaşılması halinde kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılarak, mülkiyet sütununda elbirliği (iştirak) hali çözülmeden hissesini devreden iştirakçinin ismi yerine devralan iştirakçinin ismi tekrar yazılır.

#### **Tarım arazilerinin haricen satın alan kişiler adına tespitinde izlenecek yöntem.**

5578 sayılı Kanunla değişik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde, “*Madde 8 – (Değişik: 31/1/2007-5578/2 md.) Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.*

**Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.**

**Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.**

**Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.” hükmü yer almaktadır.**

Bu nedenle, birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde; 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden sonra kayıt malikleri veya zilyetleri tarafından üçüncü şahıslara yapılmış olan hisse devrine yönelik satış ve devir işlemleri kabul edilmeyerek, satış

ve devre konu bu payların eski malikleri adına tespiti yapılmalıdır. (TKGM. 20.03.2007 tarihli ve 2007/5 (1643) sayılı genelge)

Ancak, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımıyla hisselerini üçüncü bir kişiye satmaları mümkün olduğundan, 3402 sayılı Kanundaki şartların da mevcut olması halinde tespit alıcısı adına yapılacaktır.

09/02/2007 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen harici satışlarda ise, bu Kanun hükümleri uygulanmayacaktır.

Tarım arazisinin, hangi arazi sınıfına girdiği hususundaki tereddütler, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İl ve İlçe Müdürlüklerinden sorulmalıdır.

### **Yabancı uyruklu gerçek kişilere haricen satılan taşınmazların tespitinde izlenecek yöntem;**

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri, 07.01.2006 tarihli ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesiyle hükme bağlanmıştır.

Bu nedenle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine haricen satılan tapuda kayıtlı taşınmazların, 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla Tapu Kanununun 35 inci maddesinde yapılan düzenlemeye açıklık getirmek üzere, TKGM.’ce yayımlanan 20.01.2006 tarihli ve 2006/1 (1617) sayılı genelge kapsamında tespitlerinin yapılması gerekmektedir.

### **TAPU DIŞI SÖZLEŞMELERLE YAPILAN HARİCİ SATIŞLARIN KABUL EDİLMEYECEĞİ HALLER:**

- a) Taşınmazın çalışma alanı ilan tarihinden sonraki bir tarihte harici satışa konu edilmesi,
- b) Harici satışa konu edilen taşınmaza ait tapu kaydı üzerinde ihtiyati tedbir veya kamu alacağından dolayı konmuş haciz varsa.
- c) Tapu kaydı üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş olan hakların (Haciz, ipotek, geçit hakkı gibi) haricen satın alan kişi veya kişilerce kabul edilmemesi,
- d) Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca birinci ve ikinci derece askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri sınırları içinde bulunan taşınmazlar yabancı uyruklu gerçek bir kişiye haricen satılmışsa, (29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu Madde 35)
- e) Uygulama imar planı veya mevzii imar planı bulunmayan alanlardaki taşınmazlar yabancı uyruklu gerçek bir kişiye haricen satılmışsa,
- f) Harici satışa konu edilen taşınmaza ait tapu kaydı üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine göre verilmiş kamulaştırma şerhi varsa,
- g) 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu uygulama alanı içerisinde kalan taşınmazın, uygulama alanı ilan tarihinden sonra harici satışa konu edilmesi,
- h) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesini değiştiren 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihinden sonra, birlikte mülkiyet (Elbirliği

mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde; üçüncü şahıslara yapılmış satış ve devir işlemleri,

Tapu dışı sözleşmelerle yapılan satışların kabul edilmeyeceği hallerden bazıları (Uygulamada en çok karşılaşılanlar) olup, bu gibi durumlarda harici satışa ilişkin talepler kabul edilmeyerek taşınmaz kayıt maliki adına tespit edilir.

#### **4- Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Kazandırıcı Zaman Aşımı Yoluyla Zilyet Bulunan Kişi Adına Tespiti:**

##### ***a- Kayıt Maliki 20 Yıl Önce Ölmüş İse:***

Kayıt malikinin ölüm tarihinden sonraki bir tarihte başlamak koşuluyla, taşınmazı mirasçı sıfatını taşımayan üçüncü bir kişinin 20 yıl müddetle, nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulundurması, bu süre içerisinde ölen kişinin mirasçıları tarafından tapuda intikal işlemi yaptırılmadığı gibi zilyet bulunan kişinin taşınmazdan men ettirilmesi için dava da açılmamış olması halinde, taşınmazın zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılır.

Ancak, zilyet kayıt malikinin mirasçısı durumunda ise, mirasçılar arasında kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmazın iktisabı mümkün olmadığından tespit biliniyorsa tüm mirasçılar adına, aksi takdirde kayıt maliki adına yapılarak, malikin ölü olduğu tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir.

##### ***b- Kayıt Malikinin Gaipliğine Karar Verilmişse:***

Tapu kaydı malikinin gaipliği taşınmazı kazandırıcı zamanaşımı yolu ile mülk edinilmeye elverişli duruma sokar. Zilyedin bu hükümden yararlanabilmesi için mahkemece tapu kaydı malikinin gaipliğine karar verilmiş olması ve verilen bu kararın kesinleşme tarihinden itibaren mirasçı durumunda olmayan üçüncü bir kişinin taşınmazı nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile ve en az 20 yıl müddetle zilyet ve tasarrufunda bulundurması, bu süre içerisinde kayıt malikinin mirasçılığı tarafından tapuda intikal işleminin yaptırılmamış veya zilyedin men ettirilmemiş olması gerekmektedir.

##### ***c- Tapu Kaydında Yazılı Malikin Kim Olduğu Tespit Edilemiyorsa:***

Medeni Kanunun yürürlük tarihinden önce tesis edilmiş ve bu güne kadar tedavül görmemiş tapu kayıtlarından bazılarında malikin lakabı ve baba adı (açık kimliği) yazılı olmadığından malikinin kim olduğunu anlamak güçtür. Yapılacak araştırmalara rağmen sicilindeki bu yetersizlik nedeniyle malikinin kim olduğu tespit edilemeyen taşınmaz, 20 yıl müddetle nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulunduran kişi adına tespit edilir.

Ancak, her üç halde de zilyet edilen taşınmazlar, kanunları uyarınca Devlete intikal eden kişilere ait ise, bu gibi yerler 3402 Sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrası hükmü nedeniyle zilyetlikle iktisap edilemeyeceğinden zilyetlik şartları tahakkuk etmiş olsa dahi Maliye Hazinesi adına tespit edilir. (Madde:13, Yönetmelik 47/D Madde:9)

#### **TAPU KAYITLARININ UYGULANMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR**

Taşınmaza uygulaması yapılacak tapu kaydında yazılı il, ilçe, mahalle ve köy isminin çalışma alanının bulunduğu il, ilçe, mahalle ve köy ismine, mevkisinin sınırlandırılmasını yaptığımız taşınmazın bulunduğu mevkii ismine, tapu kaydında yazılı hudutlarının da zemine uyup uymadığı hususlarının etraflıca araştırılması gerekir.

Genel olarak, tapu kayıtlarında yazılı il, ilçe, mahalle veya köy isimleriyle, mevkisinin, sınırlandırılmasını yaptığımız taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle, köy ve mevkii ismine uygun olması gerekir. Ancak, taşınmazın tapuya tescilinden sonra idari sınırlarda veya mahalle



taksimatında değişiklik yapılması veya mevkii isminin değiştirilmesi, taşınmazın hudutlarında bulunan taşınmazların el değiştirmesi nedenleriyle bir farklılık meydana gelmişse bu hususların kadastro tutanağında açıklanması icap eder.

Ayrıca, sınırlandırması yapılan taşınmazlar için ilgililerince ibraz edilen tapu kayıtları zemine uygulanmadan önce o kayda istinaden başkaca bir taşınmazın tespitinin yapıp yapılmadığı, kaydın çalışma alanı kayıt defterinde bulunup bulunmadığı hususları araştırılır.

Şayet, ilgililerince ibraz edilen tapu kaydı çalışma alanı kayıt defterinde mevcut değilse, öncelikle kaydın tedavül nedeniyle hükümsüz hale gelip gelmediği ve üzerinde herhangi bir takyit veya şerhin bulunup bulunmadığı hususları, tapu sicil müdürlüğündeki aslından kontrol edilir ve halen geçerli kayıtlardan olduğu görülürse çalışma alanı kayıt defterine işlendikten sonra taşınmazın bu kayda göre tespiti yapılır.

## **MÜKERRER OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLEN TAŞINMAZLAR**

Kadastro çalışmaları sırasında aynı taşınmaz için ayrı ayrı kişiler adına tesis edilmiş (Mükerrer) tapu kayıtlarının varlığına azda olsa rastlanmaktadır.

### **Mükerrer Tapu Kayıtları:**

1- Taşınmaz tapuda kayıtlı olmasına rağmen, senetsizden mahkeme kararına dayalı olarak ikinci kez tapu siciline tescilinin sağlanması,

2- Tapuda kayıtlı taşınmazın mülkiyeti intikal, taksim, ifraz ve satış gibi nedenlerle tedavüle konu edilmiş olmasına rağmen, sicilinde bu tedavül işlemi gösterilmediğinden, diğer bir anlatımla zabıt defterindeki kaydına, gittiği kaydın cilt, sayfa ve sıra numaraları yazılmadığından, aynı taşınmazın değişik nedenlerle (İntikal, satış, kamulaştırma gibi) ikinci kez tedavüle konu edilmesi,

3- Hazine adına tapuda kayıtlı olan bir taşınmazın, senetsizmiş gibi ikinci kez tapuya tescil ettirilmek suretiyle satışa veya dağıtıma konu edilmesi,

Gibi nedenlerden ileri gelmektedir.

Kadastro çalışmaları sırasında aynı taşınmaz için aralarında tedavül yönünden irtibat bulunmayan iki ayrı tapu kaydı ibraz edildiğinde veya böyle bir durumun farkına varıldığında, öncelikle bilirkişilerinde bilgilerine başvurulmak ve mücavir taşınmazlara uygulanan tapu kayıtlarının ilk tesislerine kadar inilmek suretiyle her iki kaydın da sınırlandırılması yapılan taşınmaza ait olup olmadığı araştırılır.

Yapılan araştırma sonucunda, her iki kaydında aynı taşınmaza ait olduğu tespit edilirse, bu kayıtların zemine ne şekilde uyum sağladığı, mükerrerliğin kaynaklanma nedeni, yapılan araştırma ve sonuçları kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır ve taşınmazın maliki tayin edilmez. Bu şekilde düzenlenen kadastro tutanakları komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

## **HİSSELİ TAPU KAYITLARINA GÖRE TESPİT**

Zabıt defterlerinde kayıtlı taşınmazlar satış, hibe ve trampa gibi nedenlerle tapuda el değiştirirken tedavül işlemi yeni bir sayfaya tescil edilmek suretiyle gösterilmekte ve eski kaydına da hangi kayda tedavül ettiği yolunda münakale verilmektedir. Bu tedavüller, taşınmazın tamamını kapsayabileceği gibi belli bir hissesini de kapsayabilmektedir.



Tespit esas alınan tapu kaydının taşınmazın belli bir hissesine ait olması durumunda, bu kaydın geldi kayıtlarına inilmek suretiyle diğer noksan hissesinin tamamlanması gerekmektedir.

Medeni Kanundan önce miras yoluyla yapılan intikal işlemlerinde, tapu sicil müdürlüklerince talepte bulunan mirasçıların hisseleri adlarına intikal ettirilmekte, talepte bulunmayan mirasçılara ait miras payları ise kaydında bu mirasçıların müracaatlarına bırakılmaktaydı. Bu nedenle, hisse tamamlaması yapılırken tapu kayıtlarının iktisap sütununda yazılı bilgilerden de yararlanılmalıdır.

Uygulamada çok sık rastlanmamakla birlikte, bazen tapu kayıtlarının ilk tesisine kadar inilmesine rağmen hissenin tamamlanmadığı görülmektedir.

Bu durumda, taşınmazın tespiti yapılmadan önce hissesinin tamamlanamadığı hususu kadastro müdürüne bildirilir. Kontrol elemanları vasıtasıyla tapu sicil müdürlüğünde bulunan zabıt defterleri üzerinde yeniden yapılacak incelemede de noksan olan hisse tamamlanamaz ise, o kaydın örneği de eklenmek suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile Merkez arşivindeki kayıtlarından noksan hissenin tamamlanarak gönderilmesi istenir.

Genel Müdürlükçe, noksan hisseye ait tapu kaydı bulunup örneği gönderilirse, gönderilen kaydın tedavülü olup olmadığı ve üzerinde takyit ve şerh bulunup bulunmadığı hususları tapu sicil müdürlüğünden araştırıldıktan sonra taşınmazın tespiti yapılır.

Şayet, Genel Müdürlükten gelen yazıda kaydın noksan olan hissesinin tamamlanamadığı, yani ilk tesis kaydının da hisseli olduğu bildirilirse, öncelikle taşınmazın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilebilecek yerlerden olup olmadığı ve taşınmaz üzerinde Hazine ve üçüncü kişilerce hak iddiasında bulunulup bulunmadığı araştırılır. Bu şekilde yapılacak araştırma sonucunda taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün yerlerden olduğu ve Hazine ile üçüncü kişilerin ilgisinin bulunmadığı, taşınmazın tamamının kaydın ilk tesisinden itibaren kayıt maliklerinin zilyet ve tasarrufunda bulunduğu ve zilyetlik süresinin de 20 yılı doldurduğu anlaşılırsa, taşınmazın tamamı kayıt maliki adına tespit edilir.

Ancak, kaydı bulunmayan hisse senetsiz taşınmazlar gibi işlem göreceğinden, bu hisse metrekareye tahvil edilerek taşınmazın ne miktarda kısmının tapu kaydına göre, ne miktarda ki kısmının da senetsizden tespitinin yapıldığı kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır ve senetsizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü belgesizler defterine işlenir.

### **TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: (Madde:14)**

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespit şekli, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle düzenlenmiştir. Bu maddede hangi nitelikteki taşınmazların kazandırıcı zaman aşımı yoluyla zilyedi adına tespit edilebileceği hususunda bir açıklık bulunmamakla beraber, Kanunun 18 nci maddesinin 2 nci fıkrası ile, **"orta malları, hizmet malları, ormanlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ve özel kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmazlar"** tapuda kayıtlı olsun veya olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemeyeceği hükmü getirilmiş ve Kanunun 16 ncı maddesinde de hizmet malları ile orta malı taşınmazların neler olduğu açıklanmıştır.

Ayrıca, ***kıyı kenar çizgisi (3621 sayılı Kanun) içerisinde kalan taşınmazların, vakıf taşınmazların, 5226 sayılı Kanunla değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 nci maddesi gereğince de, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanları ve sit alanları sınırı içinde kalan taşınmazların*** zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

Gerek 3402 sayılı Kadastro Kanununda ve gerekse özel kanunlarında yer alan zilyetlik iktisabı yasaklayan bu kısıtlamalar nedeniyle, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespiti yapılırken, öncelikle;

- a) Taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün yerlerden olup olmadığı,
- b) Taşınmaz üzerindeki zilyetliğin tespit tarihine kadar nizasız ve fasılasız olarak en az 20 yıldan beri ve malik sıfatıyla sürdürülüp sürdürülmediği,
- c) Zilyetliğin ayrıca bu maddenin (A, B, C, D, E, F, G, H) fıkralarında sayılan belgelerden birisine dayandırılıp dayandırılmadığı,
- d) Zilyetlik belgeye dayandırılmıyorsa, aynı çalışma alanı sınırı içerisinde aynı kişi adına belgesizden tespiti yapılan diğer taşınmazlar da dahil olmak üzere yüzölçümü toplamının sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü geçip geçmediği,

Hususlarının, bu sıraya göre ve detaylı bir şekilde araştırılması gerekmektedir.

Yapılacak araştırma sonucunda, taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisap edebilecek yerlerden olduğu belirlenir ve taşınmaz üzerindeki zilyetliğin de çekişmesiz ve aralıksız olarak en az 20 yıldan beri malik sıfatıyla devam ettiği belgelerle veya bilirkişi yada tanık beyanlarıyla ispat edilirse, sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü (40 ve 100 dönüm dahil) geçmemek üzere zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılır.

Bu şekilde ispat edilecek zilyetliğin yanında, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan ve hudutları itibariyle de taşınmaza uygunluğu saptanacak olan belgelerden birisi ibraz edilirse, 40 veya 100 dönümlük normlara bağlı kalınmaksızın taşınmaz zilyedi adına tespit edilir.

03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle değişik 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde, sulu veya kuru arazi (toprak) ayırımının, **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu** hükümlerine göre yapılacağı hükmü getirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 üncü maddesinin (j) bendinde ise; **“Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri”** olarak tanımlanmıştır.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit Ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında ise, **“Tarımı yapılan bitkilerin çeşidine göre büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun yeterli olduğu, su kaynağının yeterli sulamaya uygun olduğu ve yeterli miktarda su olduğu, kontrollü bir şekilde sulama ihtiyacının karşılandığı hususları ilgili tarım müdürlüklerince tespit edilmiş alanlardaki araziler sulu tarım arazisi, bu alanlar dışındaki araziler ise kuru tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Kadastro müdürü; çalışmalara başlanmadan önce, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden çalışma alanında sulu tarım arazisi tanımına giren yerler varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığının bildirilmesini bir yazı ile ister.”** Hükmü yer almaktadır.

Buna göre; kadastroya açılan çalışma alanlarında sulu tarım arazisi tanımına giren yerlerin bulunup bulunmadığı varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığı hususunun, kadastro müdürü tarafından çalışmalara başlanmadan önce Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerine yazılacak bir yazı ile sorularak, alınacak cevaba göre 40 veya 100 dönümlük normların değerlendirilmesi gerekmektedir.

Aynı çalışma alanı sınırı içinde bir kişi adına belgesizden toplam olarak sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönüm tespit yapılması mümkün olduğundan, hem sulu, hem de kuru toprak tanımına giren belgesiz taşınmazlarının bulunması halinde, (40 dönüm sulu toprak=100 dönüm kuru toprak) ilkesinden hareket edilerek (100/40 yani 1 dönüm sulu toprak = 2,5 dönüm kuru toprak) orantısı kurulur ve sulu veya kuru topraktaki 40 veya 100 dönümlük normları geçip geçmediği araştırılır. Yapılan çalışmada belgesizden edinebilecek normları geçtiği anlaşılırsa, fazla gelen kısım zilyedin tercihine göre ifrazen ayrılıp Hazine adına tespiti yapılır.

3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgeler zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edildiklerinden, zilyetlikle birleştiği takdirde bir hüküm ifade ederler. Bu nedenle, taşınmaz üzerinde zilyetliği bulunmayan veya zilyetliğini ferri zilyet aracılığı ile sürdürmeyen kişiler adına sırf bu belgelerin varlığına dayanılarak tespit yapılması mümkün değildir.

Ayrıca, belgesizden tespiti yapılan taşınmazların 40 veya 100 dönümlük normları geçip geçmediğinin, zilyedin adı ve soyadına göre her çalışma alanı için ayrı ayrı düzenlenecek bir deftere (Belgesizler Defteri) işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Taşınmaz birden fazla kişinin zilyet ve tasarrufunda bulunuyorsa, her hissedarın hissesine isabet eden kısmın yüzölçümü o hissedarın belgesiz defterine işlenir. Önceki belgesizden yapılan tespitler nedeniyle 40 veya 100 dönümlük normları dolduranlar varsa bunların hisselerine isabet edecek kısmın Hazine adına tespiti yapılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların mirasçıları adına tespitinde, mirasçılar; Tapuda kayıtlı taşınmazların tespitinde olduğu gibi, ibraz edilmesi halinde veraset belgesine göre, veraset belgesi yoksa muhtar ve bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri veya nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırılıp mutabakat sağlandıktan sonra belirlenir. Muhtar ve bilirkişi beyanları ile belgeler arasında mutabakat sağlanamadığı takdirde tespit ölü zilyed adına yapılmalı ve zilyedin ölü olduğu hususu kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanarak beyanlar hanesinde gösterilmelidir. Elbirliği mülkiyetin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesinde de ya tüm iştirakçilerin kadastro teknisyenleri huzurunda talepte bulunmaları yada aralarında bu konuda düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Mirasçılar adına yapılacak tespitlerde, mirasçıların intikale konu taşınmazlar üzerindeki müstakil zilyetlikleri 20 yılı doldurmamışsa, diğer bir anlatımla, mirasçıların zilyetlik süreleri murisin zilyetlik süresi eklenmek suretiyle 20 yılı dolduruyor ve maddede sayılan belgelerden biriside ibraz edilemiyorsa, aynı muristen miras yoluyla tüm mirasçılar adına toplam 40 dönüm sulu veya 100 dönüm kuru arazi tespiti mümkün olduğundan, bu hususun hem murisin, hem de mirasçılarının belgesiz defterine işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların devir ve temlikleri taşınır mallarda olduğu gibi teslim ile gerçekleştirildiğinden, o taşınmazla ilgili kadastro tutanağının düzenlenme tarihine kadar yapılan satışlar kabul edilerek tespiti son zilyedi adına yapılır. Zilyetlik süresinin hesabında ise, önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresine eklenir. Ancak, zilyetlik geçerli bir nedene dayanmadan devralınmışsa (örneğin, önceki zilyet zilyetliğini terk ettikten sonra bir başka kişi taşınmazı tasarruf etmeye başlamışsa) önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresinin hesabında dikkate alınmaz.

Zilyetliği devralan kişinin müstakil zilyetliği 20 yılı doldurmamış ve 20 yıllık süre önceki zilyedin zilyetlik süresinin eklenmesi suretiyle doluyorsa ve son zilyet tarafından da, 14 üncü maddede sayılan belgelerden birisi ibraz edilemiyorsa, 40 veya 100 dönümlük normun takibi için öncelikle taşınmazın yüzölçümü satışı yapan kişinin belgesizler defterine işlenmeli ve bu normları

doldurmadığının anlaşılması halinde son zilyedin adına tespiti yapılarak bu kişinin de belgesizler defterine işlenmelidir.

Birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde; 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden sonra kayıt malikleri veya zilyetleri tarafından üçüncü şahıslara yapılmış hisse satışı ve devir işlemleri kabul edilmeyerek, satış ve devre konu payların eski malikleri adına tespiti yapılmalıdır. TKG.M.12.07.2007 tarihli ve 2007/2 (1640) sayılı genelge

### **İMAR VE İHYA EDİLEN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: (Madde:17)**

İl, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanlar dışında olup da, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz araziden, masraf ve emek sarfi ile imar edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmazlar, 3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde öngörülen zilyetlik şartlarının da gerçekleşmiş olması koşuluyla imar ve ihya edenler veya bunların halefleri adına tespit edilir.

Ancak, imar ve ihya edilen taşınmazların öncelikle kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilebilecek yerlerden olup olmadığının kadastro teknisyenlerince araştırılması gerekir.

İmar ve ihya nedeniyle belgesizden yapılan tespitler ile, Kanununun 14 üncü maddesine göre belgesizden yapılan tespitlerin yüzölçümü toplamları sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü geçmemelidir.

### **TAKSİME KONU TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: (Madde:15)**

Tapuda kayıtlı taşınmazların malikleri, bunlar ölü ise mirasçıları veya tapu dışı sözleşmelerle taşınmazı iktisap edenler arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların ise, 3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesi uyarınca belirlenen zilyetleri veya bunların mirasçıları arasında haricen taksim edildiği, bunların beyanı veya belge veya bilirkişi yada tanık beyanları ile anlaşılması durumunda taksim gereğince tespit yapılır.

Hissedarlar arasında yapılan harici taksimlerde, taksim sonucu her hissedarın hissesine karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, mirasçılar arasında yapılan taksimlerde ise, her mirasçının miras payına karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, miras payına karşılık para yada taşınır mal almış ise bunların neler olduğu kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda hiçbir tereddüde yer verilmeyecek şekilde açıklanmalıdır.

3402 sayılı Kanununun 15 nci maddesinin son fıkrası “**Kadastradan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmazların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır.**”, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinin son fıkrası ise “**Kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez. Miras yolu ile intikallerde yeter büyüklükteki parseller oluşturulmıyorsa ifraz yapılmaz; ortak kullanım, kiralama veya satış yoluna gidilir.**” Hükümlerini içermektedir..

Söz konusu hükümler nedeniyle, hissedarlar, mirasçılar veya 14 üncü madde gereğince belirlenen zilyetler arasında yapılan taksim aynı zamanda ifrazı da içeriyorsa, öncelikle ifraz sonucu oluşan taşınmazların sınırlarının zeminde doğal veya yapay işaretlerle belirlenmiş olması ve ayrıca aşağıda belirtilen hususların göz önünde bulundurulması gerekir.

### **a) İmar Planı Bulunmayan Yerlerde;**

Belediye encümeni veya il idare kurulunun kararı aranmadan, zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre sınırlandırma ve tespitleri yapılır.

### **b) İmar Planı Bulunan Yerlerde;**

1 - Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden önce yapıldığının anlaşılması halinde, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmadan,

2 - Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden sonra yapıldığının anlaşılması halinde ise, belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı alınmak suretiyle,

Fiili zemin durumuna göre sınırlandırma ve tespiti yapılır.

Bu amaçla, kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, kadastro müdürlüğünce, belediye teşkilatı olan yerlerde belediye başkanlığına, köylerde ise bayındırlık ve iskan il müdürlüğüne yazılacak birer yazı ile çalışma alanı sınırı içinde nazım imar planı veya uygulama imar planı kesinleşmiş alanların mevcut olup olmadığı ve varsa, bu planların hangi tarihlerde kesinleştiği hususları sorularak haritalarının gönderilmesi ve kesinleşme tarihlerinin bildirilmesi istenilir.

Taşınmazların harici ayırma veya birleştirilmesiyle ilgili olarak belediye encümeni veya il idare kurullarınca çalışma alanının tamamını veya bir kısmını kapsayacak şekilde verilen kararların kabul edilmeyerek, ilgililerinden, ifrazdan önceki harici ayırma veya birleştirmeye konu olan her taşınmaz için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı getirmeleri istenir.

Ancak, 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlarla değişik 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesi uyarınca yapılan kadastro çalışmaları sırasında ayırma ve birleştirmeye konu edilmiş taşınmazlar için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmaz.

### **c) Tarım Arazilerinde;**

3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinin son fıkrası ile **“Kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez. Miras yolu ile intikallerde yeter büyüklükteki parseller oluşturulamıyorsa ifraz yapılmaz; ortak kullanım, kiralama veya satış yoluna gidilir.”** Hükmü yer aldığından;

**“Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik”** in (3/c) maddesinde; çalışmalara başlanmadan önce Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İl ve İlçe müdürlüklerine yazılacak yazı ile çalışma alanında 5403 sayılı Kanun gereğince tarımsal arazi yeter büyüklüğünün belirlenip belirlenmediği, belirlenmiş ise tarımsal arazi yeter büyüklüğü miktarının ne olduğu sorularak, tarımsal arazi yeter büyüklüğü belirlenmiş alanlarda, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19/7/2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde haricen yapılmış ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri bu Kanuna göre belirlenmiş tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise, ifrazen taksimler kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi



Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklikle, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi;

**"Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.**

**Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.**

**Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.**

**Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır." Şeklinde değiştirilmiştir.**

**Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, bölünemezlik büyüklüğü " mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar" belirlendiğine göre;**

**5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra, birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilen tarım arazilerinde, hissedarları veya iştirakçileri arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri, bölünmez büyüklük olarak kabul edilen bu miktarların altında olması durumunda ifrazen taksim talebi karşılanmayıp, taşınmazın ifraz öncesi sınırları (3402 sayılı Kanunun 20 nci maddesine göre yapılacak değerlendirme hariç) dikkate alınarak birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak sınırlandırma ve tespiti yapılmalıdır.**

**Ancak, ifrazen taksim işleminin 19/07/2005 tarihinden önceki bir tarihte yapıldığı belirlenirse parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.**

**Tarım arazisinin hangi sınıfa girdiği, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilecektir.**



## HARİCİ TAKSİMİN KABUL EDİLMEMEYECEĞİ HALLER

a) Tapu kaydı üzerinde ihtiyati tedbir veya kamu alacağından dolayı haciz bulunan taşınmazlar harici taksime konu edilmişse,

b) Tapu kaydı üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş olan hakların ifrazen taksim sonucu oluşan taşınmazlar üzerine işlenmesine muvafakat edilmiyorsa,

c) Tapu kaydı üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi uyarınca verilmiş kamulaştırma şerhi varsa,

d) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 nci maddesi gereğince korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanı sit alanı sınırı içinde kalan taşınmazlar kültür Bakanlığının izni alınmadan ifraza konu edilmişse,

e) Yaşı küçük çocuğun velisi ile birlikte hissedar oldukları taşınmazın harici taksiminde veli ve çocuk aynı taşınmazdan hisse almamışsa,

f) Hazinenin de hissedar bulunduğu taşınmaz, maliye kuruluşunun izni alınmadan taksime konu edilmişse,

g) 3083 Sayılı Kanun uyarınca dağıtılan taşınmazlar harici ifraz ve taksime konu edilmişse,

h) Tarım arazilerinde yapılmış ifrazen taksimlerde, ifraz sonucu oluşan parsel büyüklükleri, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre belirlenmiş tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise,

k) Kesinleşmiş imar planı bulunan yerlerde, belediye encümeni veya il idare kurulunca imara uygun olmadığı belirtilen ifrazen taksimler,

Harici taksimin kabul edilmeyeceği hallerden uygulamada en çok rastlananlar yukarıda sayılmıştır. Bu gibi hallerde harici taksime ilişkin talepler kabul edilmez.

### **KAMU MALLARI: (Madde:16)**

Kamu malları; 3402 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde, *Kamu hizmetinde kullanılan mallar, Kamunun ortak kullanımına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerler ve Ormanlar* olmak üzere dört bölümde açıklanmıştır.

#### **A) Kamu Hizmetinde Kullanılan Taşınmazlar:**

Kamu hizmetinde kullanılmak üzere, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan (Hükümet konağı, belediye, karakol ve okul binaları köy odası, hastane ve diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyu ve yunak gibi) bina ve tesisler ile pazar yeri, park bahçe ve benzeri yerler sınırlandırılıp mevcut kayıt ve belgelerine veya özel kanunlarına göre, Maliye Hazinesi, tüzel kişiliği olan kamu kurum ve kuruluşları ile, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına,

Kapanmış olması koşuluyla, yollar ve meydanlar buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri (Tapu Kanunu Madde:21), boşluklar ise Hazine adına,

Olmak üzere sınırlandırılıp tespit ve tescil edilirler.

Belediyelerin zilyetlik yoluyla taşınmaz edinmeleri mümkün olmadığından, yukarıda sayılan hizmet malı taşınmazlar ile kapanmış yol ve meydanlar haricinde, belediyeler adına zilyetlik yoluyla taşınmaz tespiti yapılmamalıdır.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik' in 12 nci maddesinde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamındaki kamu hizmet mallarının tespitinde 40 ve 100 dönümlük kısıtlamaların dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

### **B) Kamunun Ortak Kullanmasına Ayrılan Yerler:**

3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesi "*Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi, paralı veya parasız olarak kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile, ispat edilen orta malı taşınmazlar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümleri hesaplanır ve bu gibi taşınmazlar özel siciline yazılır.*" hükmünde iken, 28/Şubat/1998 tarih, 23272 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe konulan 4342 sayılı Mera Kanununun 2 inci maddesi ile, mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları bu Kanun kapsamına alınmış, Kanunun 6 ncı maddesiyle de bu yerlerin tespit, tahdit ve tahsisinin Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca (Bu amaçla kurulacak Mera Komisyonlarınca) yapılacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, Mera Kanununun 7 nci maddesinin 2 ve 3 üncü fıkraları ile "... 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca programa alınan yerler, çalışmaların başlamasından en az 4 ay önce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne, Bakanlığa bildirilir. Bu süre içinde ilgili komisyonlar tarafından mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahdidi yapılarak, durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne intikal ettirilir."

"Komisyonlar, yukarıda belirtilen süre içinde mera tespit ve tahdit işlemlerini yapmadığı takdirde, bu işlemler, 3402 sayılı Kadastro Kanunun hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca gerçekleştirilir." hükmü getirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 26 ncı maddesi ile de, **kadastro komisyonuna konu uzman Ziraat Mühendisinin dâhil edilmesi** öngörülmüştür.

Bu nedenle, 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrası uyarınca kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırları kadastro komisyonlarınca belirlenirken, kadastro komisyonunun; İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluş ve Görevleri Hakkında Yönetmelik'in 3 üncü maddesinin son fıkrasında belirtildiği gibi, kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğüne görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulması gerekmektedir.

4342 sayılı Mera Kanununun, tapu ve kadastroyu ilgilendiren hükümlerinin uygulanma şekli, TKGM nün 28/Eylül/2004 tarih, 2004/16 (1587) sayılı genelgesi ile açıklanmıştır.

Ayrıca, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü (TÜGEM) arasında, Mera Kanununun tapu ve kadastroyu ilgilendiren hükümlerinin uygulanış şeklini belirlemek üzere bir örneği TKGM nün 13/Aralık/2002 tarihli ve B.09.1.TKG013002-073/8846 sayılı genelgesi ekinde yer alan 13/Aralık/2002 tarihli protokol düzenlenmiştir.

### **Buna göre;**

\* TKGM.' ünçe onanan çalışma programı kadastro müdürlüğüne ulaştığında, öncelikle kadastro müdürlüğü ile mera komisyonu yetkilileri birlikte toplanarak, kadastro müdürlüklerinin kesinleşmiş çalışma programı çerçevesinde tesis kadastro çalışmalarına başlanacak olan köy ve mahallelerdeki mera, yaylak, kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların sınırlarının belirlenmesi

çalışmalarına mera komisyonlarınca hangi tarih sırasına göre başlanacağını gösterir bir plan (Zamanlama Planı) hazırlanır ve bu planda belirtilen tarihlerden itibaren 4 aylık süre geçmedikçe, o mahalle ve köyde kadastro çalışmalarına başlanmaz.

\* Kadastro çalışması yapılacak köy veya mahallede bulunan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde, **Mera Komisyonlarınca** tespit ve tahdidi yapılmak suretiyle harita ve belgeleri kesinleştirilmeden kadastro müdürlüklerine intikal ettirilmesi halinde, kadastro ekibince bu belgeler dikkate alınmak suretiyle mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların **ölçü ve tespiti** yapılır. Mera Komisyonundan gelen haritalarda belirtilen sınır işaretlerinin zeminde bulunamaması halinde ise, sınır işaretlerinin zeminde gösterilmesi mera komisyonlarından istenir.

Mera Komisyonlarınca 4 aylık süre içerisinde mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahdit işlemlerinin yapılmaması durumunda, mera, yaylak ve kışlak gibi orta malları tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinin de iştirak ettirileceği kadastro komisyonunca **sınırlandırılır. Ölçü ve tespiti** ise kadastro ekiplerince yapılır.

Kadastro ekibince, bu maddeye göre ölçüsü ve tespiti yapılacak mera, yaylak ve kışlaklar ile, umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların sınırlandırma ve tespit işlemleri, 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucu kesinlik kazanacağından, bu yerlere hudut gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tespitinde uygulanan kayıt ve belgenin miktarına itibar edilmelidir.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile, umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucunda kadastroları kesinleştiğinde, 3402 sayılı Kanunun 16/B maddesi ve TKGM' nün 13/Nisan/1989 tarih, 4-1-1-7/1496 sayılı genelgesi uyarınca Özel Siciline (Kamu Orta Malları Siciline) kaydı yapılır.

\* Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanlarının, zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde **Mera Komisyonlarınca** tespit ve tahdidi yapılmak ve 4342 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine göre de askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilerek harita ve belgelerinin İdaremize intikal ettirilmesi halinde, öncelikle bu haritalar ile haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olmadığı belirlenenler, nedenleri açıklanmak suretiyle Mera Komisyonuna iade edilir.

Harita ve belgeleri, yürürlükteki teknik mevzuata uygun olanlar ile daha sonra uygunluğu sağlanan orta malı taşınmazların özel siciline tescili sağlanır.

4342 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca yapılan ilan sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş bulunan orta malı taşınmazlar, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar sırasında yeniden kadastroya tabi tutulmayacağından, kadastro tutanağı düzenlenmeyeceği gibi askı ilanına da alınmayacaktır. Ancak, mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla, tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlaklara ait mera komisyonlarınca düzenlenmiş olan haritaların dış sınırları, 3402 sayılı Kanuna göre yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, zemine uygulanmak suretiyle kadastro paftasına işlenmeli ve mücavirindeki taşınmazların sınırları da buna göre belirlenmelidir.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak vasıflı taşınmazların sınırları Mera Komisyonunca belirlenip askı ilanı sonucu kesinleştirildiğinden, bu sınırlara mücavir gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu ve vergi kayıtlarının kapsamları belirlenirken, taşınmaz bu sınırlara kadar tasarruf ediliyor ve bu sınırdaki başkaca zilyetlikle iktisabı mümkün

olmayan yerlerde yoksa, kaydın miktarına değil zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilmelidir.

\* 4342 sayılı Kanununun 13 üncü maddesine göre yapılan askı ilanı sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, (orman kadastrosu kesinleşmiş Devlet ormanlarında olduğu gibi) sınırı içerisinde kaldığı adanın son parsel numarası verilmek suretiyle Özel Siciline tescil edilmeli ve fen klasörüne de işlenmelidir.

***Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi;***

4342 sayılı Kanununun 5178 sayılı Kanununun 3 üncü maddesiyle değişik 14 üncü maddesi; **“Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;**

***a) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,***

***b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,***

***c) Kamu yatırımları için gerekli bulunan,***

***d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi için ihtiyaç duyulan,***

***e) 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,***

***f) Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,***

***g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,***

***Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.***

***Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında başvuruda bulunan işletmeciler ile (c) bendi kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir.***

***Komisyon gerektiğinde; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulanmasını Bakanlıktan talep edebilir ve köy veya belediyelerde toplulaştırma projeleri uygulatabilir.***

***Durum ve sınıfı çok iyi, iyi ve orta ile arazi kullanım kabiliyet sınıfı bir, iki, üç olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f) ve (g) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz.***

***Bu Kanun kapsamında, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre arama ve işletme faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkartılacak bir yönetmelikle düzenlenir.***

***Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacı değişikliğinde bu madde hükümleri uygulanır.***” hükmündedir.

Buna göre; **mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi** kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak suretiyle valiliklere verilmiş olduğundan, bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesi kapsamında tahsis amacının (vasfının) değiştirilmesi ve tapuya tescilinin sağlanmasına yönelik valiliğin vasıf değişikliği yazısı İdaremize intikal ettiğinde, kadastro müdürlüklerince tescil bildirim düzenlenecek, tapu sicil müdürlüğünce de kamu orta malı taşınmazın Özel Sicilindeki kaydına gerekli revizyon verilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına, şayet vakfa ait ise vakfi adına tescili yapılacak ve sonucundan, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilecektir.

Tahsis amacı değişikliklerinde, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak valiliğin sorumluluğunda bulunduğundan, kamu orta malı taşınmazların vasıflarının değiştirilerek tescili yönünde kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek taleplerde, talep yazısı ekinde valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısının gönderilmesi yeterli olup, ayrıca, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüş yazılarının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Vasıf değişikliği, kamu orta malı taşınmazın bir kısmına yönelik ise, yani ayırma (ifraz) işlemini de gerektiriyorsa, Mera Kanununun 9 uncu maddesinin son fıkrası ve 13/Aralık/2002 tarih, B.09.1.TKG013002-073/8846 sayılı genelge eki, 13/Aralık/2002 tarihli protokol gereğince ayırma haritası mera komisyonlarınca yapılacağından/yaptırılacağından, kadastro müdürlüklerince, bu haritanın yürürlükteki teknik esaslara göre kontrolünü müteakip (uygunluğu halinde) tescil bildirim düzenlenmeli ve tescil işlemi için tapu sicil müdürlüğüne gönderilmelidir.

Tapu sicil müdürlüğünce, vasıf değişikliğine konu kısmın tescil bildirimindeki niteliği ve yüzölçümüyle tapu kütüğüne tescili yapılmalı ve Özel Sicilindeki kaydına da gerekli revizyon verilmelidir.

### **Mera, Yaylak ve Kışlakların İmar Planı Kapsamına Alınması**

a) 3.5.1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinin 4 üncü fıkrası ***"Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."*** şeklinde iken, bu fıkra, 4342 sayılı Mera Kanununun 35 inci maddesi ile, ***"Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar ,imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."*** şeklinde değiştirilerek, meralar madde metninden çıkarılmıştır.

Böylece, valilik ve belediyelerin meraları resen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle de, meraların imar planı kapsamına alınmadan önce tahsis amacının (vasfının) değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması öngörülmüştür.

Bu nedenle; **mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi** kamu orta malı taşınmazların imar planı sınırı içerisinde kalması durumunda, imar uygulamasını yapacak kurumca, öncelikle bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında vasıflarının değiştirilerek, Hazine adına tapuya tescillerinin sağlattırılması gerekmektedir.

Ayrıca, **5178 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanununa aşağıdaki geçici 3 üncü madde eklenmiştir.**



*“Geçici Madde 3- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün olmayan yerlerin tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır. Ancak ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların dava konusu olup olmadığına bakılmaksızın ücretsiz olarak tescilleri aynen ibka edilir. Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek veya tüzel kişilere tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin açılan davalardan, emlak ve rayiç bedellerin toplamının yarısı üzerinden taşınmazların halen maliki olan kişilerce Hazineye bedelinin ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Evvelce açılan davalarda Hazine lehine kesinleşen kararlara konu taşınmazların tapuları aynı esaslara göre önceki maliklerine veya kanuni mirasçılara devredilir.”*

Buna göre, 1/Ocak/2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları (**Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı**) içerisinde kalan, ancak yerleşim yeri olarak işgal edilmesi nedeniyle mera vasfıyla kullanımının teknik olarak mümkün olmadığı tespit edilen orta malı taşınmazların, valiliğin vasıf değişikliğini ve tescilini içeren yazısı üzerine, kadastro müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenir, tapu sicil müdürlüğünce de Özel Sicilindeki kayıtlarına revizyon gösterilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına tescili sağlanır.

#### **b) Köy Yerleşme Planı Kapsamında Kalan Yerler**

5178 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle, 18/03/1924 tarih, 442 sayılı Kanunun ek 12 nci maddesi, *“Köy yerleşme planında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder.*

*Ancak, bu madde kapsamında Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir.”* şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, köy yerleşme planında; konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlar ile mera, yaylak ve kışlak ile, otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler, köy yerleşim planının onayı ile bu vasıflarını kaybettiklerinden, onaylanmak suretiyle kesinleşen köy yerleşim planı içinde kalan bu nitelikteki yerlerin Hazine adına tescilleri yapılır. Bilahare de valiliğin talebi halinde tashihi ilgili köy tüzel kişiliği adına tescil edilmelidir.

Maliye Bakanlığının uygun görüşü valilikçe alınacağından, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tescil sırasında, ayrıca Maliye Bakanlığının uygun görüş yazısının aranılmasına gerek yoktur. Ancak, tescili müteakip, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilmelidir.

#### **c) Afete Maruz Kalan yerlerde Uygulama;**

5178 sayılı Kanunun 7 ncı maddesiyle, 15/05/1959 tarih, 7269 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesi, *“1 inci maddede öngörülen afetlerle ilgili olarak yeni yerleşim alanları sağlanması amacıyla mera vasfı taşıyan yerlerin tahsis amacı, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilerek, Hazine adına arsa olarak tescil ettirilir. Bu arsalar, tescil tarihi itibarıyla öngörülen amaçla kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsis edilmiş sayılır.”* şeklinde değiştirilmiştir.



Bu nedenle, afete maruz kalan bölgelerde, 7269 sayılı Kanun kapsamında yeni yerleşim bölgesi için belirlenen saha içerisinde kalan, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi, kamu orta malı taşınmazların, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında tahsis ve vasıf değişikliğini içeren valilik yazısına istinaden “**Arsa**” vasfıyla Hazine adına tescillerinin yapılması gerekmektedir.

#### **d) Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Uygulama**

5178 sayılı Kanunun 8 nci maddesiyle, 12/03/1982 tarih, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun ek 4 üncü maddesinin 2 nci fıkrası, “**Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacı 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilir.**” şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerlerinin, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısı ile vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir.

TKGM. nün 29/Mayıs/1998 tarih 1998/6 (1543) sayılı genelgesi ile 1/Mart/1999 tarih B021TKG0100001-074/97-498 sayılı genelgesinde; 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlük tarihinden önce kesinleşmiş imar planı (Nazım İmar planı, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı) kapsamına alınmış mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun mülga 11/4 maddesinin uyarınca vasıflarının plandaki kullanım amacı doğrultusunda tescil edileceği belirtilmiş ise de, **5178 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanuna eklenen geçici 3 üncü madde ile, Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları kapsamında kalan meralar için istisna hüküm getirilmiş olduğundan,** 29/Mayıs/1998 tarih 1998/6 (1543) sayılı genelge ile söz konusu 1/Mart/1999 tarih B021TKG0100001-074/97-498 sayılı genelge, 28/Eylül/2004 tarih, 2004/16 (1587) sayılı genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu nedenle, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı taşınmazların vasıf ve tahsis amacı değişikliklerine yönelik kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek talepler karşılanırken, mutlaka valiliğin vasıf ve tahsis amacı değişikliğine izin veren yazısı aranmalı aksi takdirde talep reddedilmelidir.

**Ancak, 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanunun 8 inci maddesinin (f) fıkrası ile, 4342 sayılı Mera Kanuna istisna getirilmiş olduğundan;**

**Bakû-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi güzergahında bulunan mera, çayır, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların (Bunlar özel siciline kayıtlı olsun veya olmasın) petrol boru hattı kapsamında kalan kısımları için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebiyle vasıfları değiştirilerek tapu kütüğünde Hazine adına tescilleri yapılacak ve tescil işleminden sonra Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının mahalli kuruluşlarına bilgi verilecektir. (TKGM. 4 Haziran 2002 tarih, 1855 sayılı genelge)**

\* Kamunun halen yararlanmakta olduğu yol, meydan, köprü ve ark gibi orta malı taşınmazlar, teknik yönetmeliğindeki özel işaretleriyle paftasında gösterilir. Bu gibi yerlere ada ve parsel numarası verilmeyeceği gibi, kadastro tutanağı da düzenlenmez.

\* DSİ. tarafından kamulaştırma suretiyle açılan sulama kanalları ve tahliye yolları ile Devlet Demiryolları güzergahı tescile tabi olduklarından, bunlar, sınırlandırılıp kayıt ve belgelerine göre bu kuruluşların adına tespiti yapılır.

### **C) DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ SAHİPSİZ YERLER:**

Medeni Kanununun 715 (eski 641) nci maddesinde sayılan kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sular sınırlandırma ve tescile tabi olmadıklarından kadastraya tabi tutulmaz.

Ancak, 3402 Sayılı Kanununun 18/1 maddesi hükmü nedeniyle, kadastraya tabi tutulmayacak olan bu yerlerden, ileride tarım arazisi haline getirilmesi mümkün olan yerlerle, ekonomik yarar sağlanabilecek yerlerin, kadastro çalışmaları sırasında sınırlandırılması ve Hazine adına tespiti yapılmalıdır.

### **D) ORMANLAR :**

Ormanlarının sınırlandırma ve tespiti “**Ormanların Sınırlandırılması**” başlıklı bölümde detaylı olarak açıklanmıştır.

### **TAKYİTLER, SINIRLI AYNİ HAKLAR VE MUHDESAT (Madde: 19)**

Tapuda kayıtlı taşınmazların kayıt malikleri, kayıt malikinin ölü olması nedeniyle mirasçıları veya haricen satın alan kişiler ya da kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuk etmesi nedeniyle zilyetleri adına tespiti yapılırken, tapu kayıtları üzerinde mevcut olan her türlü ayni ve şahsi haklarla mükellefiyetler kadastro tutanağının ilgili sütunlarına işlenir.

Şayet, taşınmazı haricen satın alan kişi/kişiler tapu kaydı üzerinde mevcut olan bu hakların kadastro tutanağına işlenmesine muvafakat etmezse, bu yöndeki beyan ve imzaları kadastro tutanağına alınmak suretiyle tespiti kayden malik olan kişi adına yapılmalıdır.

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişiye veya paydaşlardan birisine ait muhdesat (bina veya ağaç gibi) mevcut ise, bu muhdesatın cinsi, ihdas tarihi ve edinme şekli kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle beyanlar hanesinde gösterilir. Bu durumda, muhdesat tutanağın vasfı hanesine yazılmaz. Diğer bir anlatımla, vasfı hanesine taşınmazın muhdesat dışındaki cinsi (tarla veya arsa gibi) yazılır.

Şayet, muhdesat sahibi ile taşınmazın maliki arasında noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya kadastro teknisyenleri yada komisyon huzurunda talep edilmesi halinde, bu ikili kullanım şekli anlaşmaları doğrultusunda tek mülkiyete dönüştürülür.

### **KAYIT VE BELGELERİN KAPSAMININ TAYİNİ : (Madde:20)**

Mülkiyet hakkının tespitine yarayan tapu kayıtları ile 3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamının tayininde, öncelikle, bu kayıt ve belgelerin harita, plan ve krokiye bağlı olup olmadığı, taşınmazın sınırlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı hususları araştırılmalıdır.

### **A) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağlı ise;**

Medeni Kanununun 719 (Eski:645) uncu maddesinde "Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kurul, yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulamaz." hükmü yer almaktadır. Ancak, maddede öngörülen planın doğru ve teknik yönden zemine uygulanma kabiliyetinin bulunması gerekmektedir.

Buna göre;

a) Harita, plan veya krokinin teknik yönden zemine uygulanması mümkün ise, bu harita, plan veya krokideki sınırlara itibar edilir.

b) Kayıt ve belgelerin dayanağı olan harita, plan veya kroki, yapım tekniği ve detay noksanlıkları gibi sebeplerle zemine uygulanamaz ise, öncelikle taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı araştırılarak;

1) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması durumunda, zemindeki sınırlarına göre,

2) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin veya sınır komşularıyla arasında ihtilaf bulunması durumunda, harita, plan ve krokinin şekli, kenar uzunlukları ve taşınmazın yüzölçümü bir arada değerlendirilmek suretiyle belirlenecek sınırlara göre,

Taşınmazın sınırları belirlenir.

Sınırlandırmanın harita, plan veya krokiye uygun olarak yapıp yapılmadığı, yapılmamış ise nedeni, plan, harita ve krokinin uygun bir yerine yazılır ve ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalanır. Bu husus kadastro tutanağında da açıklanır.

c) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılmış olan (Kamulaştırma ve güzergah haritaları gibi) harita ve planlar varsa, öncelikle bu haritalar ve planlar zemine uygulanıp, harita ve plan kapsamında kalan taşınmazların sınırları belirlenir ve daha sonra mücavirinde bulunan diğer taşınmazların sınırları bu uygulama sonucuna göre tespit edilir.

#### **B) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağlı değilse:**

a) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması ve hudut komşularıyla da ihtilaf olmaması durumunda, zeminde kullanılan sınırlara,

b) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler varsa kayıt ve belgede yazılı miktara,

İtibar edilmek suretiyle taşınmazların sınırları belirlenir.

Ancak, hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunan taşınmazlar, fiziki yapıları ve konumları itibariyle genişletilmeye elverişli değilse zeminde kullanılan sınırları esas alınmalıdır.

Kayıt ve belgelerin kapsamlarının belirlenmesi yöntemini gösteren 3402 Sayılı Kanunun 20 nci maddesi ve ilgili yönetmelikte, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların neler olduğu açıklanmamışsa da, yerleşmiş Yargıtay kararlarına göre; orman, mera, büklük, çayır, fundalık, makilik, sazlık, çalılık, boz, azmak, hali, şif, bataklık, dere, ırmak, nehir, göl, deniz, kumluk, dağ, tepe, taşlık, kayalık, sırt, mezarlık, yol, harman yeri gibi yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmazlar genişletilmeye elverişli sınırlar olarak kabul edilmiştir.

Bu sınırlardan, bir kısmı 3402 Sayılı Kanunun 14 ve 17 nci maddesindeki şartların gerçekleşmesi koşuluyla iktisap edilebildiği halde, bir kısmının aynı Kanunun 18 nci maddesinin 2 nci fıkrası hükmü nedeniyle zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir. Örneğin, hali ve tepe gibi sınırları içeren yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün olmasına rağmen, orman ve mera gibi sınırlar kapsamında kalan yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

#### **C) Hazinece satılan veya dağıtılan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları:**

Hazinece, özel kanunlarına göre değişmez ve genişletilmeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan veya parasız dağıtılan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlalıkları taşınmazla

birlikte kullanılıyor ve satış veya dağıtım tarihinden itibaren de 10 yıl geçmişse kayıt miktarına bakılmaksızın zeminde kullanılan sınırlara göre kayıt maliki adına tespit edilir.

Şayet, 10 yıllık süre geçmemişse veya sınırlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunuyorsa kaydın miktarına itibar edilir.

### **MİKTAR FAZLASI KISMIN TESPİTİ (Madde: 21)**

Genişletilmeye elverişli kayıt ve belge kapsamında kalan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlası kısım;

a) Zilyetlik yoluyla kazanılabilecek yerlerden olup, bu kısım taşınmazla birlikte kullanılıyor ve zilyetlik şartları da tahakkuk etmiş ise, 40 veya 100 dönümlük normları geçmemek üzere zilyedi adına tespit edilir. Miktar fazlası kısmın zilyedi adına tespitinde, toprak bütünlüğünün bozulmaması için kayıt ve belge kapsamına göre tespiti yapılan taşınmazdan ayrılmaz. Ancak, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda taşınmazın ne kadar kısmının belgeye göre, ne kadar kısmının da belgesizden tespitinin yapıldığı açıklanır ve belgesizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü o kişiye ait belgesizler defterine işlenir.

b) Taşınmazın hudutlarında kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisabı mümkün olmayan yerler varsa veya miktar fazlası kısım üzerinde zilyetlik şartları tespit tarihinde henüz oluşmamışsa, kayıt miktarına itibar edilir ve fazla gelen kısım genişletilmeye elverişli hudut tarafından ifraz edilerek ayrı bir parsel numarası altında Hazine adına tespiti yapılır.

Miktar fazlası kısım 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan yerlerden ise, bunlar özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden ve ekilip biçilmeye konu edilmesi de bu vasıflarının değişmesine yeterli olmadığından malik tayin edilmez ve "orta malı" olarak sınırlandırılır.

c) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunmamakla beraber, kaydın miktarına itibar edilmesi gereken hallerde, miktar fazlası kısım zilyedin göstereceği taraftan, zilyet tespit sırasında hazır bulunmamış veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınmış ise, muhtar ve bilirkişilerin bilgileri alınmak suretiyle zilyedin yararına uygun olacak taraftan kesilmelidir.

### **EVVELCE KADASTROSU YAPILAN YERLER: (Madde:22)**

3402 Sayılı Kanunun 5304 Sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile değişik 22 nci maddesinde, “Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrusu yapılamaz. 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.

**Ancak;**

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı

## **İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,**

**Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.**

**İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.**

**Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.**

**Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.” hükmü yer almaktadır.**

### **Mükerrer Kadastroya Tabi Tutulan Taşınmazlarda Uygulama;**

Taşınmazların yanlışlıkla ikinci kez kadastroya (Kadastro-tapulama) tabi tutulması çoğu kez, çalışma alanı sınırlarının sıhhatli bir şekilde tespit edilememesinden ya da değişik ölçekli paftaların kenarlaştırılmamasından kaynaklanmaktadır.

Taşınmazların ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulmasının önlenmesi için; çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğinde daha önce kadastro çalışması yapıp yapılmadığının araştırılması, çalışma alanı sınırının sıhhatli bir şekilde belirlenmesi ve bitişik çalışma alanlarının daha önce kadastro yapılmış ise bu yerlere ait çalışma alanı sınır krokisinin zemine ve kadastro paftasına uygulanması gerekmektedir.

### **Taşınmazın ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulduğunun;**

— **Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden önce tespit edilmesi durumunda:** Mükerrer kadastroya tabi tutulan taşınmazlara ait kadastro tutanakları komisyona intikal ettirilerek iptali sağlanır. Bu durumda, tespit maliklerine Medeni Kanunun 1019 uncu maddesi uyarınca bilgi verilmelidir.

— **Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden sonra tespit edilmesi durumunda:** kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisinin sorumluluğunda oluşturulacak bir ekip tarafından fenni belgeler ve zeminde yapılacak inceleme sonucunda tamamen veya kısmen mükerrer kadastroya tabi tutulmuş olan taşınmazları gösterir kroki ve iptal edilmesi gereken miktarları da belirten bir rapor düzenlenerek bu rapor ve kroki kadastro müdürü tarafından da incelendikten sonra yazı ekinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğünce; öncelikle mükerrer kadastro yapılan taşınmazların tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapıldıktan sonra, kayıt malikleri ile varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine Medeni Kanunun 1026 ncı maddesi uyarınca (Mükerrerliği gösterir kroki ve raporunda eklenmesi suretiyle) açıklayıcı bir yazı ile duyuru yapılarak 30 gün içinde mahalli (Taşınmazın bulunduğu yer) hukuk mahkemelerinde dava açılmadığı takdirde ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulan taşınmazın kaydının iptal edileceği bildirilir. Duyuru, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır. İlgililerince 30 günlük süre içinde dava açılmaz ise, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı yevmiye alınmak suretiyle mükerrer kayıt, yazı eki belgelere göre kısmen veya tamamen iptal edilerek, sonucundan

kadastro müdürlüğüne ve Medeni Kanunun 1019 (eski 927) nci maddesi uyarınca da kayıt maliklerine ve aynı şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Ayrıca, yapılan değişikliklerin ikinci nüsha tapu kütükleri ile paftasında takip edilmesi için, Bölge Müdürlüğünde arşiv kurulmuş olması halinde Bölge Müdürlüğüne, aksi halde, Merkez'e (Tapu Arşiv ve Fen Dairesi Başkanlıklarına) bilgi verilmelidir.

Diğer taraftan, 22 nci maddesinin 2 nci fıkrasında (a ve b) bentlerinde belirtilen;

**Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerler ile,**

**Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,**

1 inci fıkra hükmü uygulanmaz.

22 nci maddenin 2 nci fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelik ile belirlenecek olup, bu konudaki çalışmalarda devam ettiğinden, yönetmelik beklenmelidir.

## **KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YERLERİN TESCİLİ:**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin 2 nci fıkrası, *“Tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmaz mallar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılar.”* hükmünde iken, bu hüküm, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile *“Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.”* şeklinde değiştirildiğinden, tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tespit dışı bırakılan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tapuda kaydı bulursa dahi kadastroya tabi tutulma imkanı ortadan kaldırılmış, bu yerlerden kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanların ise, doğrudan tapuya tesciline imkan sağlanmıştır.

### **I- Kadastro Tamamlanmış Çalışma Alanlarında**

#### **A- Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların Tescili:**

Kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde kaydı bulunmasına rağmen, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu kuruluşlarca tescili talep edildiğinde;

Talep yazısı ekinde; tescili talep edilen yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş olup da halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı hususunu belirten mahalli hukuk mahkemelerinden, ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya kroki örneğinin ibraz edilmesi gerekmektedir.



**Kadastro müdürlüğünce;** ibraz edilen tapu kaydının kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, uygulanmamışsa uygulanmama nedeni ile tedavül görmekle hükümsüz hale gelip gelmediği, tapudaki işlem dosyasında harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokisinin bulunup bulunmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır.

Ayrıca, ibraz edilen tapu kaydının talep konusu yere ait olup olmadığının tespiti amacıyla, “Kontrol mühendisi veya fen kontrol memuru, kadastro üyesi veya tasarruf kontrol memuru ve kadastro teknisyeni olmak üzere” oluşturulacak bir ekibe ilgili köy ya da mahallenin muhtarı ile iki azası iştirak ettirilmek suretiyle mahallinde inceleme yaptırılır.

Yapılan inceleme sonucunda; ibraz edilen tapu kaydının hudutları itibariyle talep konusu yere ait olduğu, tapu kaydının tedavülünün bulunmadığı, kadastro çalışmaları sırasında bir başka parselde uygulanmadığı ve kastrodan sonra bu yerle ilgili olarak mahalli hukuk mahkemelerinde açılan ve halen devam eden bir davanın bulunmadığı tespit edilirse, kayıt kapsamı yerin ölçüsü yapılır ve mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla varsa bitişik parsellerle irtibatlı haritası düzenlenir. Ayrıca, yapılan araştırma ve sonuçları, düzenlenecek bir tutanakta açıklanarak bu tutanak, ekip görevlileri, muhtar ve azalarca imzalanır.

Bu çalışmalar sonucunda, idarenin talep yazısı ve ekleri ile ekipçe düzenlenecek tutanak, sınırlandırma haritası ve tescil bildirimini kadastro müdürlüğünce bir üst yazıya eklenmek suretiyle tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

**Tapu sicil müdürlüğünce;** Kadastro müdürlüğünden gelen bu yazı yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tapu kütüğünde Hazine veya kayıt maliki kamu kurum veya kuruluşu adına tescili yapılır. Üzerinde muhdesat varsa tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescil işlemi sırasında, zabıt defterindeki kaydına gerekli münakale verilir. Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır.

Kesinleşmiş kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalan yerler özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden, bu yerlere ilişkin talepler karşılanmamalıdır.

### **B- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescili:**

Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında, Hazinesinin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan yada Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmaz malların Hazine adına tescili talep edildiğinde;

#### **Hazine Adına Tescil Ettirme Yetkisini Haiz Kuruluşlar**

##### **a- Maliye Bakanlığı**

Özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda, 22/Aralık/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 1 inci maddesine göre, Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük malmemuruna (Defterdar veya Malmüdürü) aittir. Bu, genel nitelikli bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi, merkez ilçe malmüdürleri değil, bu malmüdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır.

##### **b - Diğerleri**

Çevre ve Orman Bakanlığı; Orman Genel Müdürlüğü; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı; Tarım ve Köyişleri Bakanlığı; Tarım Reformu Genel Müdürlüğü; Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü olup, bunlardan Çevre ve Orman Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğünce tescil ettirilmesi gereken Devlet ormanları ile 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerler hakkında yapılacak işlemler 30/12/2005 gün ve 2005/22 (1616) sayılı genelgede açıklanmıştır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce Hazine adına tescil ettirilecek taşınmaz mallar ve bunların tescil şekilleri, özel kanunlarında ve bu idarelerin kuruluş kanunlarında belirtilmiştir. (15/Mayıs/1969 tarih, 7269 ve 22/Kasım/1984 tarih, 3083 ve 9/Mayıs/1985 tarih, 3202 Sayılı Kanunlar)

Mera, yaylak, kışlak, harman yeri gibi kamu orta malı niteliğindeki yerler hakkında yapılacak işlemler ise 28/Eylül/2004 tarihli ve 2004/16 numaralı genelgede açıklanmıştır.

### **Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak şartlar**

**1-** Maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısında; tescilin hangi amaçla istendiği (satış, kiralama ve tahsis gibi), tescili talep edilen yerle ilgili olarak gerçek ve tüzel kişiler tarafından açılmış ve halen devam eden tescil davası veya Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş bir ihtilaf bulunup bulunmadığı hususlarının açıkça belirtilmiş olması aranmalıdır.

**2-** Tescili talep edilen taşınmazın;

a) Orman sayılan veya 6831 Sayılı Kanununun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı hususunun mahalli orman kuruluşunca,

b) 3402 sayılı Kanununun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak, çayır ve harman yeri gibi kamu orta malı taşınmazlardan olmadığı tarım müdürlüklerince,

c) Tescili istenen taşınmazın bulunduğu sahada, içme suyu temin edilen göl ve baraj varsa, bunların su toplama havzası olarak belirlenen sahanın dışında kaldığı hususunun D.S.İ. mahalli kuruluşunca ve ilgili belediyesince,

d) Nehir ve dere metrukâtı gibi yerlerde, tescili istenen yerin suyun akışına mani bir hal teşkil etmediğinin ve Hazine adına tescilinde bir sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,

e) Su arkı olarak tespit dışı bırakılmışsa, bu özelliğini kaybettiğinden kapanmış olduğunun ve Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,

f) Tescili istenen taşınmaz mal, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sulara mücavir ise kıyı kenar çizgisi dışında (kara yönünde) kaldığının Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce,

g) Tescili istenen yer; Tarım Reformu Uygulama Alanı veya Bölgesi ilan edilen saha içinde ise, Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının ilgili Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce veya Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce,

Bildirilmiş olması,

**3-** Kapanmış Devlet karayolunun Hazine adına tescili taleplerinde ise, ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğü veya Karayolları Genel Müdürlüğünce muvafakat edilmesi,

Gerekmektedir. Bu yazışmalar, tescil talebinde bulunan maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca yapılacaktır. Ayrıca, maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren bir tutanak düzenlenerek bu tutanak ilgili kurumlardan alınacak yazılar ile birlikte talep yazısı ekinde idaremize gönderilecektir.

## II- Kadastroya Açılmamış Çalışma Alanlarında

Kadastrosuna başlanmamış köy veya mahallelerde, Hazinesinin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan yada Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler de, yukarıda belirtilen usul ve esaslara göre karşılanmalıdır.

## III- Tescile Yönelik Sınırlandırma Haritası Yapımı

Tescili istenen taşınmaz;

1- Kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanında kalıyorsa; 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinde yer alan "**Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.**" hükmü nedeniyle, kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında kadastro harici bırakılmış yerlerin Hazine adına tescilinde, sınırlandırma haritası kadastro müdürlüğünce düzenlenmeli ve bu haritaların yapımı için döner sermaye ücreti alınmamalıdır. Ayrıca, sınırlandırma haritası ile kadastro paftaları arasında uyum sağlanmalıdır.

2- Kadastroya açılmamış çalışma alanında kalıyorsa; 2005/1 sayılı genelge uyarınca, karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanı vb. gibi kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olan yerlerin tescile yönelik sınırlandırma haritaları kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın düzenlenmelidir. Sınırlandırma haritasının maliye kuruluşunca düzenletirilmiş olması halinde ise, bu haritalarının kontrolü sırasında kontrollük hizmeti için döner sermaye ücreti alınmayacaktır.

Kadastro müdürlüklerince düzenlenen veya kontrolü yapılan sınırlandırma haritaları, tescile konu taşınmaza ait, maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısı ve ekleri ile tescil bildirimini, üst yazı ekinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüklerince; kadastro müdürlüğünden alınan yazı ve ekleri incelenip, yukarıdaki bilgi ve belgelere göre tescilde sakınca bulunup bulunmadığı hususları belirlenir. Varsa eksik belgelerin tamamlattırılması sağlatıldıktan sonra, talep yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tescili yapılır. Üzerinde "muhdesat" varsa tapu kütüğünün/zabıt defterinin beyanlar sütununda gösterilir.

Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır.

2644 Sayılı Kanunun 21 inci ve 3402 Sayılı Kanunun 16/A maddeleri uyarınca sınırı içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gereken yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler karşılanmamalıdır.

## AFET BÖLGELERİNDEKİ KADASTRO ÇALIŞMALARI

7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18 inci maddesi "**Bu Kanuna göre afet sebebiyle İmar ve İskan Bakanlığınca lüzum görülecek yerlerin kadastrosu ilanların yapılmasına kadastro komisyonlarının kurulmasına lüzum kalmaksızın kadastro postalarına belediyece ve köy ihtiyar heyetince iki bilirkişi verilmek ve tasarruf tetkikleri, mahalli kadastro müdürü ve tapu memuru tarafından ifa olunmak suretiyle 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununa göre öncelikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yaptırılır. Anlaşmazlıklar mahalli mahkemelerce hallolunur.**" hükmündedir.

Ancak, 2613 sayılı Kanun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış ve bu kanunun 48 inci maddesinin 2 nci fıkrası ile de, "**Diğer kanunların, 2613 ve 766 sayılı kanunlara yaptığı atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır.**" hükmü getirilmiştir.

Buna göre; Afete maruz kalan yerlerde, TKGM. nün olumlu görüşü alınmak suretiyle kadastro çalışmalarına başlanır. Kadastro çalışmaları sırasında 3402 sayılı Kanununda öngörülen ilanlar yapılmaz. Ancak, vatandaşların bilgilendirilmesi ve varsa belgelerini ibraz etmeleri için çalışmalara başlanmadan 2-3 gün önceden muhtarlıklar vasıtasıyla duyuru yapılmalıdır.

Afet kadastro çalışmaları, Bayındırlık il müdürlüklerince belirlenen ve zeminde gösterilen sınırlar içinde yapılır ve sınırlar dışına ki taşınmazların 7269 sayılı Kanun kapsamında kadastroya tabi tutulması mümkün değildir. Afet nedeniyle yerleşim alanı olarak belirlenen saha, birden fazla çalışma alanı sınırı içerisinde kalıyorsa öncelikle idari sınırlara göre çalışma alanı sınırının belirlenmesi ve hangi parça hangi idari sınırlar içinde kalıyorsa o yerden kadastroya tabi tutulması gerekir. Aksi takdirde çalışma alanı sınırının belirlenmesine gerek yoktur.

Çalışmalar kadastro ekibi tarafından 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülür. Ancak, kadastro komisyonu kurulmayacağından ve askı ilanı yapılmayacağından, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda çalışmaların 7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18 inci maddesine göre yapıldığı hususu mutlaka açıklanmalıdır.

7269 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalarda kadastro komisyonu kurulmadığından, itirazlar komisyona intikal ettirilmez. Ayrıca, askı ilanı yapılmayacağından, çalışmalar sonuçlandığında tutanaklar ve fenni belgeleri kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürü tarafından; gerekli kontroller yapıp varsa eksiklikler kadastro ekibine tamamlattırıldıktan sonra, kadastro tutanaklarının son sayfasında uygun bir yere, gerekli kontrollerin tarafından yapıldığı ve tespitlerin uygunluğu yazılarak altı, tarih konmak, imzalanmak ve mühürlenmek suretiyle onanarak tutanaklar kesinleştirilir.

Afet kadastro çalışmaları yapılan mahalle veya köylerde daha sonra 3402 sayılı Kanuna göre kadastro çalışmalarına başlanması durumunda, mükerrer kadastroya neden olunmaması için, öncelikle afet kadastro sırasında düzenlenen kadastro paftaları zemine uygulanıp, afet kadastro sınırları belirlendikten sonra bu sınırlar dışında kalan kısımlar kadastroya tabi tutulur. Şayet, afet kadastro bir ada bazında yapılmamış ise, o adanın son parsel numarasından başlanmak suretiyle çalışmalara devam edilir.

Daha önce tapulama veya kadastro yapılmış çalışma alanlarında, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle kadastro harici bırakılmış alanlar, afet nedeniyle yeni yerleşim alanı olarak seçilmiş ise kadastroya tabi tutulmayıp 1996/6 sayılı genelge uyarınca Hazine adına tescili sağlanır.

### **KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ: (Madde:40)**

3402 Sayılı Kanununun 40 ncı maddesiyle, kadastroya başlanan çalışma alanlarında bulunan taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicil müdürlüklerine yapılacak akit ve tescil işlemlerine ilişkin taleplerin ne şekilde karşılanacağı hükme bağlanmış olup, aynı Kanununun 4 üncü maddesinde ise, kadastro çalışma alanı ilanının yapıldığı gün kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilmiştir.

Bu nedenle, kadastro çalışma alanı ilanı yapıldıktan sonra o çalışma alanı içerisindeki tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerinde haricen meydana getirilen her türlü akte ve tescile yönelik işlemler kadastro çalışmaları sırasında kabul edilmeyerek bu taleplerin tapu sicil müdürlüğüne yöneltilmesi gerektiği ilgililerine açıklanmalıdır. Ancak, ilgisince çalışma alanı ilan tarihinden sonra

düzenlenmiş bir belge (noter senedi veya harici senet gibi) ibraz edilerek talebinin karşılanmasında ısrar edilirse, belge geri verilmez ve tutanağın edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılmak suretiyle tespit yine tapu kaydı maliki adına yapılır. İbraz edilen belge de kadastro tutanağının ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağa eklenir.

Kadastrasına başlanan çalışma alanlarındaki taşınmazlarla ilgili tapu sicil müdürlüğüne yapılacak, intikal, satış, aynı ve şahsi hak tesisi gibi taleplerde, talep karşılanmadan önce, talep konusu taşınmazın tespit durumu kadastro müdürlüğünden sorulur.

Kadastro müdürlüğünden alınacak cevapta, taşınmazın henüz tespitinin yapılmadığı veya kayıt maliki adına tespit edildiğinin bildirilmesi halinde talep karşılanır ve kayıt örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir. Şayet, tapu kaydı kapsamı taşınmazın harici satış veya kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuku gibi nedenlerle kayıt maliki dışında üçüncü bir kişi adına tespiti yapılmış ise bu durum taraflara açıklanır. Taraflar buna rağmen kadastro sonucu doğacak durumu kabul ederek talebin karşılanmasında ısrar ederlerse, resmi senette bu konuda gerekli açıklama yapılmak ve ilgililerince kadastrodan doğacak bütün hukuki sonuçların kabul edildiği hususu yazılmak suretiyle talep karşılanır ve tapu senedinin bir örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro teknisyenlerince; öncelikle bu kayıtlar çalışma alanı kayıt defterine işlenir ve geldi kaydı ile de irtibatı sağlanır.

Tedavüle konu taşınmazın kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise; tespit, yeni tapu kaydı değerlendirmeye alınmak suretiyle yapılır.

Kadastro tutanağı düzenlenmiş ve tespit devir ve temlik yapan kayıt malikleri adına yapılmışsa; kadastro tutanağının mülkiyet sütununda satışı yapan kişinin ismi tek çizgi ile çizilip üzerine tapunun tarih ve yevmiye numarası, alttaki boş satıra ise yeni malike ait bilgiler yazılır. Ayrıca, tutanağın edinme sebebi sütunundaki boş kısma, bu konuda gerekli açıklama yapılarak kadastro teknisyenlerince imzalanır. Taşınmaz kayıt maliki ve mirasçıları dışında üçüncü bir kişi adına tespit görmüş ise tutanak üzerinde değişiklik yapılmaz. Ancak, tespite karşı itiraz edilirse tutanak ve ekleri komisyona intikal ettirilerek itiraz komisyonca değerlendirilir.

Taşınmaz askı ilanı sırasında el değiştirmiş ise; askı ilanı ve kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmaz. Tespit kesinleştikten sonra, taşınmazın önce askı ilanındaki tespit maliki adına tescili yapılır ve daha sonrada yeni malike tedavülü sağlanır. Şayet dava açılması nedeniyle tespit kesinleşmemiş ise, kadastro mahkemesine bu konuda bilgi verilerek kayıt örneği gönderilir.

İhtiyati tedbir kararları ile haciz müzekkerelerinde ise, öncelikle bu belgeler tapu sicil müdürlüğünde yevmiyeye kaydedilmek suretiyle zabıt defterinde gerekli tescil işlemi yapılır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Kadastro teknisyenleri de ihtiyati tedbir ve haciz' i çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına ve tespiti yapılmış ise kadastro tutanağının şerhler sütununa işler. Şayet, taşınmaz kayıt maliki veya mirasçıları dışında bir kişi adına tespit edilmiş ise bu konuda tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilir. Tapu sicil müdürlüğü de ilgili mahkemeye veya icra dairesine bilgi verir. (TKGM.' nün 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi)

### **HATALARIN DÜZELTİLMESİ: (Madde:41)**

5304 Sayılı Kanunun 9 uncu maddesi ile değişik 3402 Sayılı Kanunun, 41 nci maddesi, “*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re’sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin*



*kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.*

*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.*

*Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.” hükmündedir.*

Söz konusu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, “**Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat Ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik**” ile açıklığa kavuşturulmuştur.

**3402 sayılı Kanununun 41 inci maddesi ve söz konusu yönetmelik hükmüne göre;** kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince re'sen düzeltilmesi mümkündür.

**Kadastro Müdürlüğünce;** bu madde kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve varsa hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulacak en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme sonucunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır.

Kadastro müdürlüğünce bu rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin birer örneği açıklayıcı bir yazıya eklenmek suretiyle, hatadan etkilenen tüm parsellerin maliklerine ve varsa diğer hak sahiplerine 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu yazıda, ayrıca tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesine dava açma haklarının bulunduğu, dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü ve fenni evrakları üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı, dava açılması halinde davanın açıldığı mahkemenin ismi ile dava dosya numarasının bildirilmesi gerektiği hususlarına da yer verilir.

Ayrıca, bu tarihten sonra taşınmazı iktisap edecek üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarının önlenmesi için, düzeltmeden etkilenen parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine "**Kadastro Kanununun 41 inci maddesine göre düzeltme vardır.**" şeklinde belirtme yapılması için tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilir.

Tapu sicil müdürlüğünce bu yazı yevmiyeye kaydedilmek suretiyle kayıtlarında gerekli belirtme yapılır.

Tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde üç nüsha tescil bildirim düzenlenerek, bu tescil bildirim ile birlikte düzeltmeye ilişkin rapor, kroki ve ekleri bir yazıya eklenmek suretiyle (Bu yazıda, düzeltme kararının ilgililerine tebliğ edildiği ve süresi içerisinde dava açılmadığından düzeltmenin kesinleştiği de belirtilir.) tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

**Tapu sicil müdürlüğünce;** kadastro müdürlüğünden gelen yazı yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle, tapu kayıtları üzerinde gerekli düzeltme işlemi yapılır. Yine aynı yevmiye



ile, daha önce kaydın beyanlar hanesinde yapılmış olan "**Kadastro Kanununun 41 inci maddesine göre düzeltme vardır.**" belirtmesi terkin edilir. Bu düzeltmeden dolayı harç tahsil edilmez.

Düzeltilmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimlerinin iki nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne de fen klasöründe ve paftasında gerekli düzeltmeler yapılır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi kapsamında yapılacak düzeltmeler, aynı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen 10 yıllık hak düşürücü tabi olmadığından, tapu sicil müdürlüklerince bu konuda ayrıca bir araştırma yapılmaya gerek bulunmamaktadır.

Hataların düzeltilmesi amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmasına gerek bulunmamaktadır.

**Dava açılması halinde;** dava dosya numarası ve davanın açıldığı mahkemenin ismi ilgili parsellere ait tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılır ve konu ile ilgili belgelerin tasdikli birer örnekleri davanın görülmekte olduğu mahkemeye gönderilir. Bu durumda, düzeltme işlemi dava sonuçlanıncaya kadar bekletilir.

### **YARGILAMA GİDERLERİ, KADASTRO HARCİ VE TAHAKKUKU (Madde 36)**

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 36 ncı maddesi; kadastro yapılan taşınmazlara emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirileceği, emlak vergisi beyan değeri belli olmayan taşınmazlara ise kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edileceği hükmüne amirdir.

#### **492 Sayılı Kanuna Ekli (4) Sayılı Tarifeye Göre, Kadastro Tabi Tutulan Taşınmazlara;**

a) Tapuda murisi veya kendisi adına kayıtlı olup da tespitite hazır bulunanlara ait taşınmazların kadastrolanmasında **(Binde 5.4),**

b) Tapuda muris veya kendisi adına kayıtlı olup da tespitite hazır bulunmayanlara ait taşınmazların kadastrolanmasında **(Binde 9),**

c) Senetsiz taşınmaz malların zilyedi adına kadastrolanmasında, tespitite hazır bulunanlardan **(Binde 7.2),**

d) Senetsiz taşınmazların zilyedi adına kadastrolanmasında, tespitite hazır bulunmayanlardan **(Binde 10.8),**

Oranlarında kadastro harcı tahakkuk ettirilir.

Bu oranlara göre tahakkuk ettirilecek kadastro harçları, her mali yılı başında Bakanlar Kurulunca belirlenecek asgari miktarlardan az ise bu miktar üzerinden tahakkuk yapılır. **(2007 Mali yılı için alınacak en az harç miktarı 7,60 YTL'dir.)**

Yukarıda belirtildiği gibi, kadastro harçları taşınmazların tapulu veya tapusuz oluşlarına, malik veya zilyetlerinin tespitite hazır bulunup bulunmama durumlarına göre değişik oranlarda tahakkuk ettirilmekte ve bu harçların tahakkukunda da, en son emlak vergi beyan döneminde ilgililerince beyan edilen değerler matrah olarak kabul edilmektedir.

Buna göre, beyanın yapıldığı yıl içinde kastroya tabi tutulan taşınmazlar aynı yıl içinde askı ilanına alınacaksa, belediye sınırları içerisinde belediyeye verilen emlak vergisi beyannamelerinde yazılı değerler, köy sınırları içerisinde ise, köy beyan defterlerindeki beyanlar, harca esas matrah olarak kabul edilecektir. Beyan dönemini takip eden yıllarda ise, Bakanlar

Kurulunca belirlenen yeniden değerlendirme oranları ilgisince beyan edilen değere ilave edilmek suretiyle harca esas matrah bulunacaktır.

Bu itibarla;

1) Kadastro çalışmaları sırasında taşınmazın tapuda kayıtlı olup olmadığı hususunun detaylı bir şekilde araştırılması, taşınmaz tapuda kayıtlı ise tespitinin mutlaka tapu kaydına göre yapılması, kayıt maliki veya zilyet sınırlandırma ve tespit çalışmaları sırasında hazır bulunmuş ise, kadastro tutanağının "Beyanda Bulunan İlgililer ve Tanıklar" sütununa isminin yazılarak imzasının alınması gerekir.

2) Kadastro harçlarının tahakkukunda, en son emlak vergisi beyan döneminde ilgililerince beyan edilen değerler matrah olarak kabul edileceğinden, beyan dönemi içinde kadastro yapılan taşınmaz için ilgililerin o beyan dönemine ait emlak vergisi beyan değerini gösterir belediyece tasdik edilmiş bir belgenin ibraz edilmesi halinde bu belgedeki, ibraz edilmemesi durumunda ise yine ilgililerince o beyan dönemi için belediyelere verilen emlak vergisi beyannamelerinde veya köy defterinde (esasen, kadastro harcına esas olacak matrahın belirlenmesi için, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamelerinin birer örneği, hazırlık çalışmaları sırasında kadastro müdürlüklerince alınması gerekli belgelerdendir.) yazılı miktarlar, şayet kadastro çalışmaları beyan döneminden sonraki yıllarda yapılıyorsa, bu beyan değerlerine her yıl için Bakanlar Kurulunca belirlenen yeniden değerlendirme oranları eklenmek suretiyle bulunacak miktarlar, kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas matrah olmak üzere kadastro tutanağının ön yüzündeki "**Harca Esas Değer**" sütununa kadastro teknisyenlerince işlenir.

Kadastro çalışmalarına aynı beyan dönemi içerisinde başlanmış olmakla birlikte, tespitler bir sonraki yılda askı ilanına alınacaksa, kadastro harçları, o yıl için Bakanlar Kurulunca belirlenen yeniden değerlendirme oranı eklenmek suretiyle bulunacak matrah üzerinden tahakkuk ettirileceğinden, daha önce belirlenmiş harca esas değerler ile hesaplanmış olan harç miktarları bu açıklama doğrultusunda yeniden belirlenerek tutanak üzerinde gerekli düzeltme yapılır.

Teknisyenlerce yapılacak araştırmaya rağmen, son beyan dönemi için emlak vergisi beyannamesi verilmediği veya hisseli olup da bir kısım hissedarlarca beyanda bulunulmadığı tespit edilen taşınmazlara yada beyanname verilmiş olmasına rağmen beyan döneminden sonra vasfi değiştirilen (arsa veya tarla iken üzerine ev yaptırılması gibi) taşınmazlara rastlanması halinde, bunların her adadaki çalışmaların bitiminde ada ve parsel numarası, mevkii ve sokak ismi, taşınmazın yüzölçümü ve vasfi yazılmak suretiyle bir listesi düzenlenir ve bu liste, komisyonca kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas olacak değerlerin belirlenmesi için kadastro müdürüne teslim edilir.

Bu listede yazılı taşınmazların kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas değerleri, Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmazların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelikte belirtilen esaslara göre komisyonca belirlendikten sonra kadastro teknisyenlerine gönderilir. Komisyonca belirlenen bu değerler o taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının ilgili sütununa işlenerek, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede belirtilen oranlara göre kadastro harçları tahakkuk ettirilerek tutanağın ilgili sütununa yazılır. (Madde:36 ve Yönetmelik 47/H)

### **SAYISALLAŞTIRMA (Ek Madde 1)**

3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 Sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile, "**Kadastro veya Tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmazların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.**" hükmü getirilmiştir.

Ülkemizde kadastro/tapulama çalışmaları 1912 yılından beri sürdürülmektedir. Bu tarihten itibaren yapılan çalışmalar sonucu değişik sistemlerle paftalar oluşturulmuştur. Oluşturulan bu paftaların, coğrafi bilgi sistemleri ve ülke yatırımlarında kullanılabilmesi için, yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, kadastro veya tapulama haritalarının, arazi kontrolü yapılmak suretiyle günümüz harita tekniğinin zorunlu kıldığı köşe noktalarının koordinatlandırılarak sayısal hale getirilmesi ve kadastro müdürlüklerince 3402 Sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre ilan edilip, yapılan bu çalışmaların hukuki statüye kavuşturularak, kayıtlarında gerekli düzeltmelerin yapılmasına imkan sağlanması amaçlandığından bu madde hükmü getirilmiştir.

Bu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, 24.Kasım.2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “**Kadastro Haritalarının Sayısallaştırması Hakkında Yönetmelik**” ile açıklığa kavuşturulmuştur.

### **KADASTRO ÇALIŞMALARININ SONA ERMESİ VE UYGULANMAYAN KAYITLARIN DURUMU:**

**a- Uygulanmayan ve Uygulanamayan Kayıtlar Listesi;** Çalışma alanında kadastro ekibinin görevi sona erdiğinde, o çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kayıtları incelenerek, tespitler sırasında uygulanamayan tapu kayıtları varsa, uygulanamayan bu kayıtların yerleri muhtar ve bilirkişilerden (çalışma alanı için görevlendirilen 6 bilirkişi ile birlikte) sorulur, muhtar ve bilirkişilerce bunların yerleri gösterilebiliyorsa sınırlandırma ve tespitleri yapılır. Muhtar ve bilirkişilerce, uygulaması yapılmamış olan bu kayıtların zeminde nereye ait olduğunun bilinmemesi durumunda, varsa kayıt maliki ve mirasçılarının bilgilerine de başvurulur.

Yapılan inceleme sonucunda, uygulaması yapılmamış olan tapu kayıtlarının muhtar ve bilirkişilerce zeminde nereye kapsadığı bilinmiyor ve ilgililerince de zeminde yerleri gösterilemiyorsa yada orman sınırları içerisinde kalıyorsa uygulanamayan bu kayıtların listesi düzenlenir. Bu listeye, uygulanamayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanamama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından imzalanır.

Bir başka çalışma alanında kalması nedeniyle uygulanmayan kayıtlar için ayrı bir liste daha düzenlenir. Bu listeye, uygulanmayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanmama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle, yukarıda belirtilen görevlilerce imzalanır.

Kadastro çalışmaları sırasında bir başka çalışma alanı sınırı içinde kalması nedeniyle uygulanmayan zabıt kayıtları hakkında ne şekilde uygulama yapılacağı, TKGM.’ nün 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Ayrıca, uygulanmayan veya uygulanamayan kayıtlar listesine alınan bu kayıtların tescilli oldukları zabıt defterlerindeki kayıtlarına ve çalışma alanı kayıt defterindeki kayıtlarına kırmızı mürekkepli kalemle uygulanmama veya uygulanamama nedenleri "**YERİ BİLİNMIYOR, ORMANDA KALDI, (...) ÇALIŞMA ALANINDA KALDI**" gibi yazılır. Uygulananlara ise uygulandığı ada ve parsel numaraları yazılmak suretiyle revizyonu yapılır.

**b- Bitim tutanağının düzenlenmesi;** Çalışma alanında kadastro ekibinin ve komisyonun görevinin sona erdiği tarih itibariyle, o çalışma alanı sınırı içerisinde ölçülecek taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenir

ve bu tutanak tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından birlikte imzalanır.

Bu tarihten sonra taşınmazların sınırlandırma ve tespitlerine yapılacak itirazlar komisyonca incelenmez ve itirazda bulunan kişilere askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmaları gerektiği hususunda bilgi verilir.

Çalışma alanı içinde bulunan ormanların sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, çalışma alanı içinde ölçülecek orman parseli kalmadığına, ormanların sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin tutanak düzenlenerek bu tutanak sınırlandırma, ölçü ve tespit çalışmalarında görevli ekipçe imzalanır.

## KADASTRO TESPİT TUTANAĞI ÖRNEKLERİ

### 1- TAPULU TAŞINMAZLAR İÇİN (3402 Sayılı K.K.madde.13)

#### **A- Kayıt sahibi veya mirasçuları zilyet bulunuyorsa;**

##### **a-Kayıt sahibi adına:(3402 sayılı K.K. madde: 13-A/a)**

Sınırlandırılması yapılan işbu...Ada...Parsel sayılı taşınmaz .././.... tarih ve .... sıra nolu tapu kaydı ile ..... oğlu ..... adına kayıtlı olup, halen kayıt sahibinin tasarrufunda bulunduğu, uygulanan tapu kaydının doğu hududunda yazılı Ahmet tarlasının Ahmet oğlu Mustafa Aktürk elindeki (...Ada...Parsel) taşınmaz olduğu, Batı hududunda yazılı Mehmet Efendi tarlasının satış yolu ile el değiştiren şimdiki Ali oğlu Kahraman Can elindeki (...Ada...Parsel) taşınmaz olduğu, Kuzey ve Güney Hududunda yazılı araba yolunun ise zemine mevcut olup, kadimden beri ve halen güzergah değiştirmedeği, kaydın tesis edildiği tarihten beri ve halen aynı hudutlar altında kullanıla gelindiği, muhtar ve bilirkişilerin beyanlarıyla, teknisyenliğimizce yapılan incelemeden anlaşılacakla, 3402 sayılı Yasanın 13. maddesinin (A/a) bendine istinaden kayıt maliki ..... oğlu ..... adına tespiti yapıldı. .././....

##### **b- Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçuları adına: (3402 Sayılı K.K. madde-13-A/b)**

Sınırlandırılması yapılan işbu ...Ada...Parsel sayılı taşınmaz .././.... tarih ve .... sıra nolu tapu kaydı ile ..... oğlu.....adına kayıtlı olup, kayıt malikinin tasarrufunda iken, .... tarihinde ölümü ile mirasçı olarak .....Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme ..... tarih ... .. sayılı veraset belgesinde adları yazılı eşi .....kızı ..... ve çocukları ..... ve ..... ve ..... ve .....'yı terk ettiği, başkaca mirasçısının bulunmadığı, adları geçen mirasçılar tarafından ibraz edilen tutanağa ekli .././.... tarihli sözleşmeye istinaden .... tarihinde elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete çevirerek halen kanuni hisseleri nispetinde bu yere zilyet ve tasarruf buldukları, uygulanan tapu kaydının mevkii ve hudutları itibariyle taşınmaza uyduğu, tapu kaydının doğu hududunda okunan Hasan Yıldız tarlasının halen adı gecenin zilyet ve tasarrufunda bulunan (...nolu Parsel) tarla olduğu, batı hududunda okunan Ali Osman tarlasının satış suretiyle son olarak Ebubekir Demirci'nin tasarrufuna geçen (...nolu Parsel) tarla olduğu, kuzey ve güney hududundaki yazılı yolun ise zeminde mevcut olup kadimden beri aynı hudutlar içerisinde kullanıldığı ve yoldan genişletme suretiyle sınırlarında değişiklik yapılmadığı, muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan araştırmadan anlaşılacakla, 3402 sayılı yasanın 13. maddesinin (A/b) bendine istinaden ..... kızı ..... ve ..... çocukları .....ve ..... ve ..... ve..... adlarına hisseleri nispetinde tespiti yapıldı. .././....

**Not: Elbirliği mülkiyetinin (iştirak halinde mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesinde:**

\* Mirasçılar tarafından belge ibraz edilmiş ise: (Tarafından ibraz edilen, tutanağa ekli ..... tarihli sözleşmeye istinaden)

\* Mirasçılarının tamamı bizzat talepte bulunmuşlarsa : (bizzat teknisyenliğimiz huzurundaki beyan ve taleplerine göre) "Bu durumda mirasçılarının talepleri tutanağa yazılarak imzaları alınır."

\*Yukarıdaki tutanak örneğine mirasçılar tarafından belge ibraz edildiği düşünülerek yazılmıştır.

***c- Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına: (3402 sayılı K.K.md.13-A/c)***

Sınırlandırılması yapılan işbu ...Ada ... Parsel sayılı taşınmaz .././.....tarih ve .. sıra nolu tapu kaydı ile ..... oğlu.....adına kayıtlı olup, kayıt malikinin tasarrufunda iken, .... tarihinde öldüğu taşınmazın halen mirasçılarında oğlu..... tarafından zilyet ve tasarruf edildiği, ancak, mirasçılarınca veraset belgesi ibraz edilemediği gibi, muhtar ve bilirkişilerce de adı gecenin mirasçılarının kesin olarak kimlerden ibaret olduğunun bilinemediği, uygulanan tapu kaydının mevkii ve hudutları itibariyle taşınmaza uyduğu, tapu kaydının doğu hududunda okunan Hasan Yıldız tarlasının halen adı gecenin zilyet ve tasarrufunda bulunan (... Parsel) tarla olduğu, batı hududunda okunan Ali Osman Tarlasının satış suretiyle son olarak Ebubekir Demirci'nin tasarrufuna geçen (.... nolu parsel) tarla olduğu, Kuzey ve güney hududundaki yazılı yolun ise zeminde mevcut olup kadimden beri aynı hudutlar içerisinde kullanıldığı ve yoldan genişletme suretiyle sınırlarında değişiklik yapılmadığı, muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan araştırmadan anlaşılacakla, malikin ölü olduğu tutanağın beyanlar hanesinde belirtmek suretiyle, 3402 sayılı yasanın 13. maddesinin (A/c) bendine istinaden kayıt maliki ..... oğlu ..... adına tespit yapıldı. .././.....

***d- Kayıt sahibi ölmüş ve mirasçuları da terekeyi taksim etmişlerse: (3402 Sayılı K.K. md.13 A/b ve md. 15)***

Sınırlandırılması yapılan işbu.....Ada.....Parsel sayılı taşınmaz ../././..... tarih ve ..... sıra nolu tapu kaydı ile.....oğlu .....adına kayıtlı olup, kayıt malikinin tasarrufunda iken..... tarihinde ölümü ile mirasçı olarak.....Asliye Hukuk Mahkemesinden verilme .....tarih..... sayılı veraset belgesinde adları yazılı eşi.....kızı .....ve çocukları .....ve.....ve.....ve.....'yı terk ettiği, başkaca mirasçısının bulunmadığı ve adları geçen mirasçılarında zilyet ve tasarrufunda iken, mirasçılarının tamamı kanuni ehliyete haiz olarak.....tarihinde elbirliği mülkiyetini paylı (müşterek) mülkiyete çevirerek hissedarlık esasını kabullenip bu yere zilyet ve tasarruf bulunmakta iken.....tarihinde aralarında yapmış oldukları harici ifraz ve taksim neticesinde bu taşınmazın tamamı.....oğlu..... adına isabet edip, diğer mirasçılar iş bu taşınmazdaki hisselerine karşılık .....mevkiinde henüz sınırlandırılması yapılmayan taşınmazları aldıkları ve halen taksim sonucu adlarına isabet eden yerlere zilyet ve tasarruf buldukları, tapu kaydının hudutlarında bulunan kişilerin aynı ada....., ....., ....., nolu parsellerin maliki oldukları muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan araştırmadan anlaşılacakla, 3402 Sayılı yasanın 13. üncü maddesinin (A/b) bendi ile 15. inci maddesine istinaden tamamı.....oğlu.....adına tespiti yapıldı. ../././.....

## **B- Kayıt Sahibi veya Mirasçılarında Başkası Zilyet Bulunuyorsa:**

### ***a- Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatlari halinde zilyet adına;***

Sınırlandırması yapılan işbu .....Ada.....Parsel sayılı taşınmaz.../.../...tarih ve .....sıra nolu tapu kaydı ile.....oğlu .....adına kayıtlı olup, kayıt maliklerinin tasarrufunda iken, taşınmazın tamamını beş sene evvel .....oğlu .....'e haricen.....bedel mukabilinde satarak alakasını kesip zilyetliğini devrettiği ve halen taşınmazın alıcısı tarafından zilyet ve tasarruf edildiği, kayıt maliki .....'ın ön sayfadaki beyanı ile taşınmazın alıcısı .....adına tespitine muvafakat edildiği, tapu kaydının hudutlarında okunan kişilerin halen aynı ada ..., ..., ... ve ... nolu parsellerin maliki oldukları muhtar ve bilirkişi beyanları ile teknisyenliğimizce yapılan incelemeden anlaşılacakla taşınmazın 3402 sayılı Kanun 13. üncü maddesinin (B/a) bendine istinaden .....oğlu .....adına tespiti yapıldı. .../.../...

### ***b- Muvafakat edilmez ise:***

Sınırlandırması yapılan işbu .....Ada.....Parsel sayılı taşınmaz.../.../...tarih ve .....sıra nolu tapu kaydı ile.....oğlu .....adına kayıtlı olup, kayıt maliklerinin tasarrufunda iken, taşınmazın tamamını beş sene evvel .....oğlu .....'e haricen.....bedel mukabilinde satarak alakasını kesip zilyetliğini devrettiği ve halen taşınmazın alıcısı tarafından zilyet ve tasarruf edildiği, ancak tespit tarihinde 3402 sayılı Kanunun 13/B-b maddesinde öngörülen 10 yıllık zilyetlik suresini doldurmadığı gibi kayıt maliki tarafından da alıcısı adına tespitine muvafakat edilmediği, tapu kaydının hudutlarında okunan kişilerin halen aynı ada ..., .., ... ve ... nolu parsellerin maliki oldukları muhtar ve bilirkişi beyanları ile teknisyenliğimizce yapılan incelemeden anlaşılacakla, 10 yıllık zilyetlik suresinin dolmaması ve kayıt malikinin de alıcısı adına tespitine muvafakat etmemesi nedeniyle zilyedi adına tespitine yasal imkan bulunmadığından, taşınmazın 3402 sayılı Kanun 13. üncü maddesinin (A/a) bendine istinaden kayıt maliki .....oğlu .....adına tespiti yapıldı. .../.../...

## **2- TAPUSUZ TAŞINMAZ MALLAR İÇİN (3402 sayılı Kanun Madde:14)**

### ***A- Vergi Kaydı Olan Taşınmazlara Ait Kadastro Tutanağı Örneği:***

Sınırlandırması yapılan ve tapu kaydı bulunmayan işbu ....Ada.....Parsel sayılı taşınmaz vergi kayıt defterinin 1937 tarih.....tahrir sıra numarasında .....oğlu.....adına kayıtlı olup, adı gecenin bu tarihten beri nizasız fasılasız ve malik sıfatıyla zilyet ve tasarruf bulunduğu, uygulanan vergi kaydının hudut ve mevkii itibariyle bu yere ait olduğu, doğu hududunda yazılı Ahmet tarlasının (.....Ada.....Parsel) olduğu, Batı hududunda yazılı Şaban Demirci tarlasının (.....Ada.....Parsel) olduğu, Kuzey hududunda yazılı su arkının zeminde mevcut olup kadimden beri ve halen akış yönünde değiştirmedeği, Güney hududunda yazılı yolun zeminde mevcut olup kaydın tesis edildiği tarihten beri ve halen güzergah değiştirmedeği, aynı hudutlar altında kullanıla gelindiği muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce incelemeden anlaşılacakla, 3402 sayılı yasanın 14. üncü maddesine istinaden .....oğlu.....adına tespiti yapıldı. .../.../..



## **B- TAPUSUZ VE VERGİSİZ TAŞINMAZLARA AİT KADASTRO TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ:**

### ***a- Kuru toprakta 100 dönümden, sulu toprakta 40 dönümden fazlalık yok ise;***

Sınırlandırılması yapılan ve tapu ile vergi kaydı bulunmayan işbu.... Ada... parsel sayılı taşınmaz, ..... oğlu .....'nın 25 yılı aşkın bir zamandan beri nizasız, fasılasız ve malik sıfatıyla zilyet ve tasarruf bulunduğu, taşınmazın Hazineye intikali gereken veya kamu orta malı nitelikli yerlerden olmadığı gibi, bitişiğinde de bu nitelikli yerlerin bulunmadığı, çalışma alanında zilyet adına daha önce belgesizden tespiti yapılan taşınmazların yüzölçümleri toplamının bu parselle birlikte 3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen miktarı aşmadığı, muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenlerimizce yapılan incelemeden anlaşılma, 3402 sayılı Yasanın 14 üncü maddesine istinaden .....oğlu .....adına tespiti yapıldı.../.../....

### ***b- Kuru toprakta 100 dönümden, sulu toprakta 40 dönümden fazlalık var ise;***

Sınırlandırılması yapılan ve çalışma alanı tapu ile vergi kaydı bulunmayan iş bu .... Ada .... ve .... parsel sayılı taşınmazlar bir bütün halinde, .....oğlu .....'ın 25 yılı aşkın bir zamandan beri nizasız, fasılasız ve malik sıfatıyla zilyet ve tasarruf bulunduğu, taşınmazın Hazineye intikali gereken veya kamu orta malı nitelikli yerlerden olmadığı, gibi bu nitelikte herhangi bir taşınmaz bulunmadığı, zilyet adına bu çalışma alanı içerisinde kuru toprak vasıflı ....ada ....parsel, ....ada ....parsel numaraları altında toplam 80 dönüm taşınmazın tespiti yapıldığı iş bu .... ada ....nolu parselin yüzölçümü ise 55 dönüm olup 35 dönüm fazlalık bulunduğu, muhtar ve bilirkişi beyanları ile teknisyenlerimizce yapılan incelemeden anlaşılma, miktar fazlası olan 35000 m2 lik kısmın zilyedin yararına olan doğu hududundan ifraz edilerek ....ada....parsel numarası altında Maliye Hazinesi adına, 20000 m2 lik kısmının ise ....ada....parsel numarası altında .....oğlu ..... adına 3402 sayılı Yasanın 14 ve 21 inci maddelerine istinaden tespiti yapıldı. ..../.../....

## **3. KAMU MALLARININ TESPİTİ (Kadastro Kanunu Madde: 16 )**

**a) Köy Konağı:** Sınırlandırılması yapılan ve tapu ile vergi kaydı bulunmayan işbu ... Ada ... parsel sayılı taşınmazın ..... köyü Tüzel Kişiliğinin nizasız fasılasız ve malik sıfatıyla zilyet ve tasarrufunda iken .... yılında üzerine Köy konağı yaptırıldığı ve halen bu amaçla kullanıla gelindiği muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenlerimizce yapılan araştırmadan anlaşılma, 3402 sayılı yasanın 16.maddesinin (A) bendi gereğince ..... köyü Tüzel Kişiliği adına tespiti yapıldı. .../.../....

**b) İlk Öğretim Okulları:** Sınırlandırılması yapılan işbu ... ada ... parsel sayılı taşınmaz tapunun .....tarih ve ...numarasında ilköğretim okulu ve bahçesi olarak ..... köy tüzel kişiliği/ özel idare adına tescilli olup, tapu kaydının mevki ve hudutları itibariyle bu yere uyduğu muhtar ve bilirkişi beyanları ve teknisyenlerimizce yapılan incelemeden anlaşılma, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun Geçici 1 inci maddesi uyarınca tutanağın beyanlar hanesinde "Milli Eğitim Bakanlığının muvafakatı alınmadıkça satılmaz ve başka hizmetlere tahsis olunmaz" şeklinde belirtme yapılmak suretiyle 3402 sayılı Kanununun 16/A ve 222 sayılı Kanununun 65 inci maddeleri uyarınca ..... Köy Tüzel Kişiliği/Özel İdare adına tespiti yapıldı. .../.../...

**NOT- İlköğretim okulları köylerde köy tüzel kişiliği, belediye hudutları içinde ise özel**

idare adına tespit edilir. Tutanağın beyanlar hanesine 222 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi uyarınca belirtme yapılır.

- İlk öğretim okulları tapuda kayıtlı olmasa bile, yine köylerde köy tüzel kişiliği, belediye hudutlarında Özel İdare adına tespiti yapılır.

- Liseler ise, bulunduğu yere bakılmaksızın Maliye Hazinesi adına tespit edilir.

c) *Mera, Yaylak, Kışlak, Otlak, Harman, Panayır Yerleri:* (3402 sayılı yasanın 16 ncı maddesinin (B) bendine göre tescile tabi olmayan orta malları )

Sınırlandırılması yapılan ve tapu ile vergi kaydı bulunmayan işbu ...Ada ...parsel sayılı taşınmaz kadimden beri ve halen ..... köyü halkı tarafından.....olarak kullanıla gelindiği, zemin durumunda bu vasıfta olduğu, muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan incelemeden anlaşılma, 3402 sayılı yasanın 16. ncı maddesinin (B) bendi gereğince orta malı olarak tespiti yapılmıştır. ././....

**Not:** Tescile tabi olmayan "**orta malı**" taşınmazlara ait kadastro tutanağın malik hanesine "**Orta Malıdır**" ibaresi yazılmalıdır.

#### *4- İhya edilen taşınmazlar (3402 sayılı K.K. Madde:17)*

Sınırlandırılması yapılan ve tapu ile vergi kaydı bulunmayan işbu ...Ada ...parsel sayılı taşınmazın evveliyatı orman sayılmayan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen sahihsiz yerlerden iken, ..... oğlu..... tarafından, masraf ve emek sarfı ile .... yılında imar ve ihya ederek tarıma elverişli tarla haline getirildiği, 20 yılı aşkın bir zamandan beri ve halen bu yeri nizasız fasılasız ve malik sıfatıyla zilyet ve tasarruf bulundurduğu, taşınmazın imar planı içerisinde kalmadığı, zilyet adına daha önce ...Ada ...parsel, ...Ada...parsel numaraları altında toplam 40 dönüm belgesiz kuru toprak vasıflı taşınmaz tespiti yapılmış olup, bu parselle birlikte toplam yüzölçümünün 100 dönümü geçmediği muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan incelemeden anlaşılma, 3402 sayılı yasanın 14 ve 17. nci maddelerine istinaden .....oğlu.....adına tespiti yapıldı. ././....

#### *5- Hazine adına tespit (3402 sayılı K.K. Madde 18)*

Sınırlandırılması yapılan ve tapu ile vergi kaydı bulunmayan işbu ...Ada ...parsel sayılı taşınmaz Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerlerden olup, kimsenin mülkiyet iddiasında bulunmadığı; Muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından ve teknisyenliğimizce yapılan incelemeden, anlaşılma, "**Hali arazi/Ham toprak** " olarak 3402 sayılı yasanın 18. maddesine göre Maliye Hazinesi adına tespiti yapıldı. ././....

NOT: ("...") zemin durumuna göre birisi yazılacaktır.)