

MÜKERRER KADASTRO SORUNU VE ÖNERİLER

Nevzat İhsan SARI
Müfettiş Yrd.

1. GİRİŞ

İkinci kadastro yasağını düzenleyen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi “*Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu 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.....*” hükmündedir.

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

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

2. MÜKERRER KADASTRODA TEMEL ESASLAR

2.1 Mükerrer Kadastro ve Teknik Hata İlişkisi

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

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

Mükerrer kadastrodan bahsedebilmek için, mükerrerliğin teknik bir hatadan kaynaklanmaması koşulunun yanında diğer bir koşul da, mükerrerliğe konu taşınmazların kadastro tespit tutanaklarının kesinleşmiş olması koşuludur. Kesinleşmeyen kadastro tutanakları, tapuya

tescil edilemeyeceğinden bunların bir geçerliliği ve hükmü yoktur. Ancak bu konuda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12 nci maddesinin son fıkrasındaki herhangi bir nedenle kesinleşmemiş tutanakların tapuya tescil edilmesiyle ilgili hüküm koşulları saklıdır.

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

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

Oysa, mükerrerliğe konu taşınmazlardan hangisinin tapu kaydının geçerli sayılacağı hususunun, kadastro tespit tutanaklarının kesinleşme tarihine göre belirlenmesi doğru değildir. Zira tespit (tutanak düzenleme) tarihleri çok önce olmasına rağmen kesinleşme tarihleri, dava açılması, komisyona itiraz vb. nedenlerle daha sonra olan taşınmazların ikinci kadastro sonucu olduğu düşünülerek tapu kayıtları iptal edilmekte ve önce tespit gören taşınmaz malikleri tapularının iptaliyle karşı karşıya kalmaktadır.

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

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

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

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

Medenî Kanununun 1026 ncı maddesinin üçüncü fıkrası gereğince dava Tapu Sicil Müdürünce açılmalıdır.

2.3 Tescil Harici Yerlerle Mükerrerlik

Mükerrerlik iki taşınmaz arasında olabileceği gibi, bir taşınmaz ile kamu (malları) taşınmazları arasında da olabilmektedir. Kural olarak kamu taşınmazları, istisnalar ve özel yasa kuralları saklı olmak kaydı ile tecile tabi değildir.

Kamu taşınmazları ile iç içe geçme durumunun teknik bir hatadan kaynaklanmadığı belirlenmişse, bu durumdaki mükerrerlikle ilgili olarak, kamu taşınmazı özel yasalar gereği tescile tabi (tutanak düzenlenecek yerlerden) ise bu taşınmazın tespit tarihi ile mükerrerliğe konu diğer taşınmazın tespit tarihleri karşılaştırılmalı ve tespit tarihi önce olan tapu kaydı geçerli sayılmalıdır.

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

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

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

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

Tescil harici bırakılan kamu taşınmazın mükerrerliğe konu kısmının sınırlandırma tarihi tam olarak belirlenemiyorsa, bu durumda hangi taşınmazın geçerli sayılacağına mahkeme

tarafından belirlenmesi gerekecektir. Böyle durumlarda, mükerrerliğe konu taşınmazla ilgili aynı ve şahsi hak sahipleri ile maliye kuruluşu veya ilgili kamu kuruluşuna tebligat yapılarak, 30 gün içinde mükerrerliği gidermeleri yönünde dava açmaları istenilmeli, 30 günlük yasal süre içerisinde dava açılmadığı takdirde, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesinin üçüncü fıkrası gereğince dava Tapu Sicil Müdürünce açılmalı ve mahkeme kararına göre işlem yapılmalıdır.

2.4 Mükerrer Kadastronun İstisnaları

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesindeki “*kadastrosu yapılan yerlerin ikinci defa kadastraya tabi tutulamayacağı*” şeklindeki kuralın istisnaları da vardır. Bunlar:

- 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yapılan yenileme çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince sorunlu kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi için yapılan yenileme çalışmaları (22/a uygulamaları),
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan kadastro çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 44 üncü maddesi gereğince, toplu yapılarda yapılan kadastro çalışmaları,
- Tesis (kuruluş) kadastrosundan sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan orman kadastro çalışmaları,
- 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesinin (b) fıkrası gereğince, devletin hüküm ve tasarrufunda veya hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yapılan mera kadastrosu çalışmaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun Ek 10 uncu maddesi kapsamında, orman rejimi dışarısına çıkarılmış veya çıkarılacak olan, afete maruz kalan kamu kurum ve kuruluşları ile diğer afetzedelerin iskânlarının temin için Çevre ve Orman Bakanlığınca, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına devredilen sahalarda yapılan kadastro çalışmaları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi gereğince, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman kadastro komisyonlarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kullanıcılarını belirlemek amacıyla yapılan kullanım kadastrosu çalışmalarıdır.

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

3. KADASTRODAN SONRA YAPILAN İŞLEMLERLE MÜKERRERLİK OLUŞMASI

Bazı durumlarda taşınmazlardaki mükerrerlik durumunun, kadastro çalışmalarından kaynaklanmayıp, kadastrodan sonra yapılan teknik işlemlerden kaynaklandığı görülmektedir. Taşınmazlarda var olan bir ölçü, hesap, tersimat (çizim) ve sınırlandırma hatasının fark edilmeyerek değişiklik işlemlerinin yapılması vb. nedenlerle tapu fen işlemleri sonucunda da taşınmazlar iç içe girmekte, bu taşınmazlar tedavüle konu olması ve diğer nedenlerle teknik hatanın düzeltilmesi olanağı da ortadan kalkmaktadır.

Mükerrerliğin, kadastrodan sonra yapılan talebe bağlı teknik işlemler veya kontrollük işlemleri (tapu fen işlemleri) sonucunda oluştuğunun anlaşılması halinde, mükerrerliğin giderilmesi için çözüm, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununda aranmamalı ve 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanununun 2 nci maddesi uygulanmalıdır.

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

4. MÜKERRER KADASTRODA İYİ NİYETLİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN HAKLARI VE İLGİLİ MEMURLARIN SORUMLULUKLARI

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

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

Her ne kadar Yargıtay’ca kadastro çalışmaları sırasında yapılan hatalardan devletin sorumlu olmayacağı belirtilse de, iyi niyetli üçüncü kişilerin zararlarının tazmininde kadastro çalışmasını yapan memurlara rücu edilebilecektir. Nitekim mahkemelerin bu yönde kararlar verdiği görülmektedir. Kadastrodan sonra yapılan teknik işlemler sonucu bir mükerrerliğe neden olunması ve üçüncü kişilerin de bundan zarar görmesi durumunda, işlemi yapan ve kontrol eden kadastro müdürlüğü görevlileri sorumlu olacaktır.

5. ÖZET, SONUÇ VE ÖNERİLER

Mükerrer kadastro durumları ile karşılaştırılması durumunda, yukarıda açıklanan konular ışığında, **özette**, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince şu şekilde hareket edilmelidir:

- Taşınmazlardaki iç içe geçme durumunun herhangi bir teknik hatadan kaynaklanıp kaynaklanmadığı araştırılmalıdır. Teknik hatalar sonucu iç içe geçen taşınmazlardaki hata, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan uygulama yönetmeliği hükümlerine göre düzeltilmelidir.
- Taşınmazlarda herhangi bir teknik hata olmadığı ve iç içe geçme durumunun mükerrer (yinelemeli) kadastrodan kaynaklandığının anlaşılması halinde, ivedilikle mükerrerliğe konu taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine üçüncü kişileri mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapılmalıdır.
- Kadastro çalışmalarından kaynaklanan mükerrerlik durumlarında taşınmazların kadastro veya tapulama tutanaklarının kesinleşme tarihi değil, tespit (tutanak düzenlenme) tarihi esas alınmalıdır.
- Kadastro müdürlüğünce oluşturulacak bir ekip tarafında teknik belgeler ve zemin durumu incelenerek krokili rapor hazırlanmalı, raporda kısmen veya tamamen mükerrer olan kısımlar yüzölçümleriyle beraber belirtilmeli ve mükerrerliğin kadastro çalışmalarından mı yoksa tapu fen işlemlerinden mi kaynaklandığı açıklanmalı, taşınmazların tespit tutanakları ve tutanakların düzenlenme tarihleri belirtilmelidir. Raporu hazırlayacak ekip kontrol mühendisinin sorumluluğunda çalışmalı ve bu ekibe tasarruf kontrol memuru veya kadastro üyesi de iştirak ettirilmelidir.
- Tapu Sicil Müdürlüğünce kadastro veya tapulama tutanağı düzenlenme tarihi sonra olan taşınmazla ilgili ayni ve şahsi hak sahiplerine; 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesi gereğince yüzölçümlü, krokili rapor bir yazı ile gönderilmeli ve 30 gün içinde taşınmazın bulunduğu yer hukuk mahkemelerinde dava açılmadığı takdirde ikinci kez kadastroya tabi tutulan taşınmazın kaydının iptal edileceği bildirilmelidir.
- Tapu Sicil Müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılan bildirim, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılmalıdır. İlgililerince 30 günlük süre içinde dava açılmaz ise, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı yevmiye alınmak suretiyle mükerrer kayıt, kadastro müdürlüğünün düzenlediği rapor ve eklerine göre, kısmen veya tamamen iptal edilmelidir.
- Mükerrerliğe konu taşınmazların tespit tarihlerinin aynı olması durumunda, tüm taşınmaz malikleri ile ayni ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılmalı ve mükerrerliği gidermeleri yönünde 30 gün içinde mahalli hukuk mahkemelerinde dava açmaları istenilmelidir. 30 günlük süre içerisinde dava açılmadığı takdirde 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesinin üçüncü fıkrası gereğince dava Tapu Sicil Müdürlüğünce açılmalıdır.
- Mükerrerliğin, kastrodan sonra yapılan tapu fen işlemleri nedeniyle oluştuğunun anlaşılması halinde, mükerrerliğin giderilmesi için 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun 2 nci maddesine göre işlem yapılmalıdır.

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

Sonuç olarak; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesine göre; kadastrusu yapılan bir yerin daha sonra kadastrusu yapılamamaktadır. 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kanun 22/a maddesi kapsamındaki çalışmalar bu kuralın bir istisnası olarak, 2005 yılındaki 5304 sayılı Kanun değişikliği ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde de yer almış, sanki ikinci kadastro yapılabileceği kanısı uyandırılmış ancak 2859 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ve 22/a uygulama yönetmeliği ile kadastradan sonra yapılan yenileme çalışmalarının sadece teknik çalışmaları kapsayacağı belirtilmiş, bu çalışmalarla geçmişte yapılan hataların düzeltilmesi amaçlanmış ve ileriye dönük olarak hedefler belirlenmemiştir.

Sadece jeodezik ağ ve harita yenilemeleri ile sınırlı olan bu çalışmalarda, güncelliğini dahi yitiren kadastromuz, kapsam ve içerik olarak genişletilememekte ve ülke kadastrasına “yeni” alanlar ve “yeni” veriler eklenmemektedir. Oysa; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1 inci maddesinde kadastronun amacı, “4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak” olarak belirlenmiştir.

Mekânsal bilgi sistemleri, doğru, güncel ve kaliteli veriler üzerine inşa edildiğine göre, ülke kadastrusu da, dinamik bir yapıya sahip olan toprak–insan ilişkisi ekseninde, sürekli doğru, güncel, kalitesi artırılmış, günün gereksinimlerine cevap veren verileri entegre edilmiş bir şekilde, bilgilere dönüştürerek kullanıcılara sunması gerekir. Bunun da yolu kadastro yapılan yerlerin yeniden kadastrolarının yapılarak, doğru, güncel, entegre verilerin bilgi sistemi mantığında tasarlanması, ülke koşulları ve gereksinimleri de dikkate alınarak kadastronun kapsam ve içeriğinin genişletilmesi çalışmalarından geçmektedir.

Bu bakımdan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi yeniden ele alınmalı, doğru, güncel, entegre edilmiş tapu ve kadastro bilgilerinin sağlanması için, sadece teknik yenilemeleri değil mülkiyet ve mülkiyete ilişkin değişikliklerin de tapu siciline rahatlıkla yansıtılmasını sağlayacak sürekli dinamik bir kadastro modelinin kurulması hedeflenmelidir. Ancak bu şekilde ülke kadastromuz yinelenmekten öteye geçip yenilenebilir.

* * *