

1- GİRİŞ

Ülkemizde yürütülen kadastro yenileme çalışmaları 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendine göre yürütüldüğünden uygulamada yenileme çalışmaları “22/a uygulaması” olarak da tesmiye edilmektedir. Yenileme çalışmaları ‘Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik’ hükümlerine göre yürütülürken 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişiklik ile Yönetmeliğin ismi “Kadastro Güncelleme Yönetmeliği” olarak değiştirilmiş, yapılan bu değişiklikle yenileme yönetmeliğinde köklü düzenlemeler yapılmış ve bu minvalde yenileme çalışmaları artık “kadastro güncelleme çalışmaları” olarak anılmaya başlanmıştır.

Söz konusu Yönetmelik değişikliği ile yenileme çalışmalarının kapsamı ve içeriği zenginleştirilmiştir. Uygulamaya ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 21.12.2018 tarih 2018/13 sayılı “Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi” ile yön verilmektedir.

Kadastro güncelleme çalışmalarında miktar üzerinden edinilen taşınmazların değerlendirilmesi ayrı bir önemi haizdir. Bu taşınmazların değerlendirilmesi hem hazine hukukunun korunması hem de kişilerin mülkiyet hakkının zedelenmemesi bakımından özellik arz etmektedir. Aşağıdaki bölümde “miktar üzerinden edinilen taşınmaz” kavramına açıklık getirildikten sonra bu taşınmazlar bakımından güncelleme çalışmalarında uygulamaya nasıl yön verileceği açıklanmaya çalışılmıştır.

2- “MİKTAR ÜZERİNDEN EDİNİLEN TAŞINMAZ” KAVRAMI

İlk tesis (kuruluş) kadastro sırasında bazı taşınmazlar miktar üzerinden edinilmektedir. Miktarla itibar edilerek oluşturulan bu taşınmazların mülkiyeti yüzölçümlerine sıkı sıkıya bağlı olarak kazanılmaktadır. Bu taşınmazların edinim sebepleriyle yüzölçümleri arasında hukuki bir illiyet bağı bulunmaktadır. İşte bu şekilde edinilen taşınmazlara “miktar üzerinden edinilen taşınmazlar” denilmektedir. Miktar üzerinden edinilen taşınmazlar:

a) Tapu kaydı miktarına göre,

b) İktisap (kazanım) tarihindeki kanunda gösterilen belgesiz zilyetlikten edinilebilecek azami miktara göre,

c) Özel kanun hükümlerinde belirtilen miktarlara göre,

üç farklı şekilde oluşturulmaktadır.

Miktar üzerinden edinilen taşınmazların oluşturulma biçimleri aşağıda ayrı başlıklar halinde açıklanmış olup, çalışmanın bir sonraki bölümünde ise bu taşınmazlarda ortaya çıkabilecek yüzölçüm hatalarının kadastro güncelleme çalışmalarında giderilmesi için işlemlere nasıl yön verilmesi gerektiği üzerinde durulacaktır.

2.1) Tapu Kaydı Miktarına Göre Edinilen Taşınmazlar

Kural olarak kadastro sırasında uygulanan tapu kayıtları harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların yerlerine uygulanması mümkün bulunmakta ise, eski tapu kayıtlarındaki yazılı miktarlara bakılmaksızın harita, plan ve krokideki sınırlara itibar edilmekte ve bu sınırlar içerisindeki alanın mülkiyeti ilgisine yazılmaktadır. (3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 20-a)

Aynı şekilde harita, plan ve krokiye dayanmayan tapu kayıtlarındaki sınırlar zemine uygulanabiliyor ve bu sınırlar içindeki alan hak sahibi tarafından kullanılıyorsa burada da tapu kaydındaki yazılı yüzölçümü miktarına bakılmaksızın tapu kaydındaki sınırlara göre taşınmaz oluşturulmaktadır. (3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 20-b)

Ancak harita, plan ve krokiye dayanmayan tapu kayıtlarındaki taşınmazların en az bir sınırı değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte ise, bu taşınmazlar zeminde kullanılan sınırlara göre değil tapu kayıtlarında gösterilen yüzölçümü miktarına göre oluşturulmaktadır. İşte bu şekilde oluşturulan taşınmazlar tapu kaydı miktarına göre edinilen taşınmazlardır. Bu şekilde oluşturulan taşınmazlarda zeminde kullanılan yer tapu kaydında belirtilen yüzölçümün miktarından fazla ise miktar fazlası kısım taşınmazdan bölünerek (ifraz edilerek) kesilmektedir. (3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 20-c ve 21)

Örneğin, A taşınmazı zeminde 7 dönüm olarak kullanılmaktadır. A taşınmazına ait 5 dönümlük bir tapu kaydı bulunmakta ve bu tapu kaydında belirtilen sınırlar zemine uygulanabilmektedir. Bu taşınmazın bütün sınırları sabit olmakla birlikte bir sınırı mera okumaktadır ve zeminde de mera bulunmaktadır. Genişlemeye elverişli nitelikteki mera parselinin kadastrodan sonra kesinleştirilmiş (sabit hale getirilmiş) bir sınırı da bulunmamaktadır. Mera parselleri zilyetlikte kazanımı mümkün olmayan yerlerdendir. Bu nedenle kadastro sırasında A parseli 5 dönüm olarak sınırlandırıp 2 dönümü miktar fazlası olarak kesilip mera parseline dâhil edilmektedir. Bu hususlar A taşınmazının kadastro tutanağında etraflıca açıklanmakta ve bu şekilde tahdit ve tespiti yapılan A taşınmazı tapu kaydı miktarına göre edinilmiş bir taşınmaz olmaktadır.

Yukarıdaki örnekte belirtilen taşınmaza ait tapu kaydındaki sınırın mera yerine tepe okuduğunu ve zeminde de gerçekten mera yerine tepelik bir alan bulunduğunu düşünelim. Tepelik alanlar genişletilmeye elverişli yerlerdendir. Ancak bu alanların belgesiz zilyetlikten (senetsizden) kazanılması mümkündür. Bu durumda yine taşınmazda tapu kaydındaki 5 dönüme itibar edilir ancak 2 dönüm fazlalık zilyetlik şartları sağlanıyorsa (5 dönümlük taşınmazla birlikte) kullanan kişi adına, şartlar sağlanamamışsa hazine adına ayrı bir parsel olarak tespit edilir. 2 dönümlük alan belgesiz zilyetlikle taşınmaz malikine yazılmışsa bu miktar belgesizden verilmesi gereken azami miktarın kontrolü için belgesiz (senetsiz) defterine işlenir. Burada 5 dönümlük yer, tapu kaydı miktarı üzerinden edinilmiş bir taşınmaz olmaktadır.

İlk tesis (kuruluş) kadastro çalışmaları sırasında değişebilir (sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki) sınırın ne olduğu konusunda titiz davranılmalı, bu bağlamda parsel sınırının değişebilir olması için genişlemeye elverişli ve sabit olmaması gerektiği unutulmamalıdır. Yargıtay'ın yerleşmiş kararlarına göre şu sınırlar değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır olarak kabul edilmektedir:

Mer'a, harman yeri, bataklık, hendek, dağ, tepe, bayır, firarî ve mütegayyip eşhastan kalan yerler, yaylak, kışlak, öz, şif (hendeğin genişliği), cebel (dağ), azman, bulak (çeşme), kofalık, höyük, tump (iki taşınmaz arasındaki toprak yığıntısı), göl, akarsu, deniz kıyıları, dere, çay, çalılık, büklük (akarsu kıyısındaki ağaçlık), çorak, orman, Hazine arazisi vb. Fakat bu sınırlarda fizikî yapı ve konumları itibariyle değişmez sınır haline gelebileceğinden, sadece kayıttaki ifadeye itibar edilmemesi, taşınmaz malın mahallinde gezilip görüldükten sonra bu niteliğinin saptanması gerekir.

Şöyle ki; yatak değiştirmedeği bilirkişi beyanları ve eski tarihli ST haritalarla kanıtlanan dere ile aks değiştirmedeği saptanan yolların değişebilir sınır olmaması bunların sabit sınır kabul edilmesi gerekir. Aynı şekilde aniden yükselen dağ, kayalık gibi sınırlar da sabit olarak telakki edilmelidir.

2.2) Zilyetlik Esaslarına Göre Miktar Üzerinden Edinilen Taşınmazlar

Bir kişinin belgesiz (senetsiz) zilyetlikle edinebileceği taşınmazların miktarları geçmiş dönemdeki kadastro ve tapulama kanunları ile sınırlandırılmıştır. (Geçmişteki sınırlamalar çalışmanın bir sonraki bölümünde ayrıntılı biçimde açıklanmıştır.) Bu sınırlama yürürlükte bulunan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda da yer almaktadır.

Bu bağlamda, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde, bir kişinin belgesiz zilyetlikle (tespit gününden geriye doğru son yirmi yıldır çekişmesiz ve aralıksız malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmek koşuluyla) aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dâhil) bir veya birden fazla taşınmazı kazanabileceği belirtilmiştir.

Kadastro veya tapulama çalışmalarında kanunlarda belirtilen miktarların üzerinde belgesiz zilyetlikle kullanılmakta olan yerlerin, verilmesi gereken azami miktarı aşan kısmı taşınmazdan ifraz edilerek kesilmektedir. İfraz edilen bu kısım duruma göre ya taşınmaza bitişik kamu taşınmazlarına dâhil edilmekte ya da ayrı bir parsel olarak hazine adına tespit edilmektedir. İşte bu şekilde bir kısmı ayrılarak iktisap edilmiş taşınmazlar zilyetlik esaslarına göre miktar üzerinden edinilmiş taşınmazlardır.

Örneğin, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre kadastrusu yapılan bir köyde M isimli şahıs zilyetlikle iktisabı mümkün olan kuru arazi niteliğindeki 120 dönüm miktarlı bütün sınırları sabit olan A taşınmazını yirmi yıldan beri malik sıfatıyla çekişmesiz ve aralıksız kullanmaktadır. Bu köyde M'nin başka taşınmazı bulunmamakta ve M taşınmazı belgesiz zilyetlikle kullanmaktadır. M isimli şahıs belgesiz zilyetlikle bu köyde kuru toprak olarak en fazla 100 dönüm yer kazanabileceğinden 120 dönümlük taşınmazın 20 dönümü ifraz edilip hazine adına tahdit ve tespiti yapılmakta, A taşınmazı ise 100 dönüm olarak M adına tespit edilmektedir. Bu hususlar A taşınmazının kadastro tutanağında ayrıntılı olarak açıklanmakta ve bu şekilde tapuya kaydedilen A taşınmazı zilyetlik esaslarına göre miktar üzerinden edinilmiş bir taşınmaz olmaktadır.

Bu hususta başka bir örnek vermek gerekirse, 3402 sayılı Kanuna göre kadastrusu yapılan bir köyde bir şahıs belgesiz zilyetlikle son yirmi yıldır malik sıfatıyla çekişmesiz ve aralıksız olarak A, B ve C taşınmazlarını kullanmaktadır. Bu taşınmazların sınırları sabit ve vasıfları kuru toprak niteliğinde olup kullanım miktarları A= 40 dönüm, B= 50 dönüm, C = 20 dönümdür. Bu kişinin köyde belgesiz zilyetlikte kullandığı toplam alan 110 dönüm olup bu miktar verilmesi gereken azami miktarı (100 dönümü) aştığı için zilyet bulunan kişinin tercihi ile A taşınmazının 10 dönümü ifraz edilerek hazine adına tespiti yapılmış ve A taşınmazı 30 dönüm olarak zilyedi adına yazılmıştır. Bütün bu hususlar üç taşınmazın da kadastro tutanağında birbirleriyle bağlantı sağlanarak açıklanmaktadır. Bu şekilde kazanılan A taşınmazı zilyetlik esaslarına göre miktar üzerinden edinilmiş bir taşınmazdır.

Ancak burada B ve C taşınmazları da A taşınmazı gibi miktar üzerinden edinilmiştir. Çünkü bu üç taşınmazın yüzölçümleri birbirine sıkı sıkıya bağlıdır. Zira bu taşınmazlardan herhangi birinin yüzölçümünün kadastrodan sonraki işlemlerle değiştirilmesi edinim sebeplerine aykırılık oluşturacaktır.

Yani bu taşınmazlardan birinin kadastrodan sonra yüzölçümünün artırılması halinde kanunen verilmesi gereken azami miktar aşılabilecek ve hazinenin alacağı (istihkakı) ortaya çıkacaktır. Tersine durumda yani taşınmazlardan herhangi birinin kadastro sonrası işlemlerle yüzölçümünün küçültülmesi halinde bu sefer malikin istihkakı gündeme gelecektir. Bu nedenle örneğimizde kesinti her ne kadar A taşınmazından yapılmış olsa da örnekte verilen üç taşınmaz da zilyetlik esaslarına göre miktar üzerinden edinilmiş taşınmaz olmaktadır.

2.3) Özel Kanun Hükümlerine Göre Miktar Üzerinden Edinilen Taşınmazlar

09.06.1934 tarih ve 2502 sayılı Kars Vilayetiyle Bayazıt, Erzurum ve Çoruh Vilayetlerinin Bazı Parçalarında Muhacir ve Sığıntıların Yerleştirilmesi ve Yerli Çiftçilerin Topraklandırılması Hakkında Kanun, 1341 sayılı Muvazene-i Umumiye Kanunu uyarınca kabul edilen Toprak Tevzi Talimatnamesi, 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ve 2510 sayılı İskân Kanunu gibi kanunlar uyarınca geçmiş zamanlarda bedelli ve bedelsiz toprak dağıtım ve tahsisleri yapılmış ve bu taşınmazlar tapu siciline çoğunlukla da kadastro çalışmalarından önce zabıt defterlerine (kütüklerine) kaydedilmiştir.

Yukarıda sözü edilen kanunlar uyarınca dağıtım ve tahsisi yapılan taşınmazlar da miktar üzerinden edinilen taşınmazlardandır. Bu taşınmazlar genellikle kadastro veya tapulamadan önce zabıt defterlerine işlenmiştir. Zabıt defterlerindeki bu kayıtlar kadastro çalışmaları sırasında uygulanarak revizyon görmüş ve söz konusu taşınmazlar malikleri adına tescil edilmişlerdir.

Örneğin; Mülga 2510 sayılı İskân Kanununu ele alırsak, bu Kanun'un 23/1. maddesi *“Bu kanun hükümlerine göre muhacirlere, mültecilere, göçebelere, naklolunanlara ve yerlilere dağıtılan yapı ve toprakların temlikine vali ve kaymakamlar salahiyetlidirler. Dağıtım defter veya kararlarının altı vali veya kaymakamlarca tasdik edilmesi, temliktir. Tasdikli defterlerdeki veya kararlardaki miktarlar muteberdir.”* hükmündedir.

Mülga 2510 sayılı Kanunun 23. maddesinden, dağıtım defter ve kararının altının mülki amirce onaylanmasının mülkiyet devrini gerçekleştirdiği, bu özel kanun hükmüyle tapuda tescilden önce dağıtılan taşınmazların mülkiyetinin kazanıldığı (iskânen dağıtım yapılan taşınmazların edinilmesinin, tescilsiz iktisap hallerinden biri olduğu) anlaşılma ile birlikte bu defter veya kararlardaki miktarların geçerli (esas) alınacağı ve bu miktarlara itibar edileceği anlaşılmaktadır.

Aynı Kanunun 30. maddesi ise *“Hükümetçe iskân edilenlere borçlu veya borçsuz olarak iskân yoluyla verilen gayrimenkuller on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, haciz olunamaz. Tapularına o yolda kayıt düşürülür.”* hükmündedir. Kanunun 17. maddesinde de *“...İskan edilecek her aileye nüfuslarına göre dağıtılacak çeşitli toprak miktarı ve dağıtım şekli Sağlık ve Sosyal Yardım ve Tarım Bakanlıklarınca hazırlanıp Bakanlar Kurulu tarafından tasdik edilecek bir cetvelle tesbit olunur...”* denilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 19.09.1947 tarih 1132 sayılı Genelgesi ekinde duyurulan Bakanlar Kurulu kararının ekinde dağıtım kriterlerini belirleyen böyle bir cetvel yayınlanmış ve bu cetvelle toprak sınıfı ve her ailenin nüfusuna göre verilecek taşınmaz miktarları belirlenmiştir.

İşte gerek 2510 sayılı İskân Kanunu gerekse de paralı ve parasız toprak dağıtım ve tahsisini içeren özel kanunlar uyarınca verilen taşınmazlar da miktar üzerinden yani yüzölçümlerine sıkı sıkıya bağlı olarak oluşturulmuş ve tapuya tescilleri yapılmış taşınmazlardır.

Öte yandan; gerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamaları gerekse de 3083 veya 5403 sayılı Kanunlar uyarınca gerçekleştirilen arazi toplulaştırmaları sonucu oluşturulan taşınmazlar da miktar üzerinden edinilen bir başka deyişle miktara sıkı sıkıya bağlı olarak oluşturulmuş taşınmazlardır. Ancak bu taşınmazların kadastro güncelleme çalışmalarının kapsamı dışında tutulduğunu belirtmeliyiz.

Zira imar uygulaması ya da arazi toplulaştırması sonucu oluşan taşınmazlarda yapımdan kaynaklı yüzölçüm hataları tespit edilmesi durumunda bu taşınmazların yüzölçümlerinin düzeltilmesinde kendi özel mevzuatları gereğince hareket edilmesi gerekmektedir. Çünkü bu

uygulamalar bakımından taşınmaz yüzölçümlerinde sonradan tespit edilecek hatalar; tapuya tescil edilmiş parsellasyon veya toplulaştırma planının düzenleme esaslarını (daha önce yapılan dağıtım miktarlarını) değiştirici niteliktedir. Bu bağlamda Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinin 12/1. maddesinde bu taşınmazlar güncelleme çalışmalarının kapsamı dışında tutulmuştur.

Bu çerçevede, bu tür taşınmazlardaki yüzölçüm hatalarının düzeltilmesinde kendi özel mevzuatları bu noktada önem arz etmektedir. Bu hususlar tarafımızca hazırlanan 27.11.2011 tarihli “İmar Parsellerindeki Teknik Hataların Düzeltilmesi” ve 27.10.2015 tarihli “Arazi Toplulaştırmasının Tapu ve Kadastro Boyutu Sorunlar ve Öneriler” isimli makalelerimizde etraflıca irdelenmiştir.

3- MİKTAR ÜZERİNDEN EDİNİLMİŞ TAŞINMAZLARIN GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINA ALINMASI

Kadastro çalışmaları sırasında miktar üzerinden edinilen taşınmazlar, kadastro öğretisinde “22/a uygulaması” olarak adlandırılan 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi gereğince yürütülen sorunlu kadastro haritalarının yenilenmesi amacıyla yapılan “kadastro güncelleme” çalışmalarında özellik arz etmektedir. Çünkü 22/a uygulamalarında bu taşınmazların yüzölçümü son teknolojik ölçü yöntemlerine göre elde edilen koordinatlara göre hesaplanmakta ve çoğu zaman tapuda kayıtlı yüzölçümlerinden farklı çıkmaktadır. Bu durumda miktar üzerinden edinilen bu tür taşınmazların kadastro edinim sebeplerine aykırı bir hukuki durum ortaya çıkmaktadır.

Güncelleme çalışmalarında kural olarak ihtilaf olmadan kullanılan zemindeki sınırlar esas alınır. Çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyumsuzluk çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırın kadastral istikrar, kamu barışı ve “kanıksanmış sınırlara saygı” ilkeleri uyarınca hukukileştirilmesi öngörülmüştür.

Bu çerçevede; zeminde yıllardır sorunsuz kullanılan taşınmazlar bağlamında kadastro güncelleme çalışmalarında miktar üzerinden edinilen taşınmazların yüzölçümleri tapu kaydındaki yüzölçümünden eksik çıkarsa çok sorun ortaya çıkmayacaktır. Zira tespit bu yüzölçümü ile askı ilanına alınacak ve ilgilisi isterse askı ilanı süresinde kadastro mahkemesine yüzölçüm yönüyle alacağının bulunduğunu ileri sürerek eksik kısmın mülkiyeti için dava açabilecektir.

Ancak asıl sorun miktar üzerinden edinilen taşınmazların güncelleme çalışmasında hesaplanan yüzölçümünün tapu kaydındaki yüzölçümünden fazla çıkması durumunda ortaya çıkmaktadır. Zira böyle bir durumda ne yapılacaktır? Miktar fazlası kısım kesilecek midir? Kesilecekse bu kısım ayrı bir parsel numarası altında hazine adına mı tescil edilecek ya da bitişik kamu taşınmazlarına mı dâhil edilecektir? Yoksa miktar fazlası kısım kesilmeyip malik adına tespit yapıp fazlalık konusunda milli emlak kuruluşuna bilgi mi verilecektir?

İlk tesis (kuruluş) kadastro sırasında miktara bağlı kalınarak edinilen taşınmazların 22/a uygulamasında nasıl bir işleme tabi tutulacağı 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 47/M maddesine dayanılarak çıkarılan ve 29.11.2006 tarih 26361 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren 22/a Uygulama Yönetmeliği’nin (Yönetmeliğin ismi 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişiklik ile Kadastro Güncelleme Yönetmeliği olarak değiştirilmiştir.) 20. maddesinde düzenlenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 21.12.2018 tarih 2018/13 sayılı “Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi”nin 37. maddesinde de bu konuyla ilgili ayrıntılı hükümler sevk edilmiştir.

Miktar üzerinden edinilen taşınmazlar ile sonradan ortaya çıkan miktar fazlalıkları ile ilgili güncelleme çalışmalarındaki uygulamada oluşan tereddütleri gidermek amacıyla önceki Yönetmelik döneminde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez İnceleme Kurulu tarafından alınan 08.12.2009 tarihli karar şu şekildedir:

“Anılan yönetmeliğin 20. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenen değişebilir sınırları bulunan taşınmazların, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırları;

a-) Kadastro sonrasında yapılan Orman Kadastro veya Mera Komisyonlarınca yapılan çalışmalar neticesinde kesinleştirilen sınırlara dayanıyorsa bu sınırlara uyulmasına ve miktar fazlası varsa ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesine,

b-) Kadastro sonrasında Orman Kadastro veya Mera Komisyonlarınca herhangi bir çalışma yapılmamış ise (kesinleştirilmemiş ise) Yönetmeliğin 3/d maddesine göre miktara uyulmak sureti ile miktar fazlası kısmın Orman, Mera veya Hazine v.b. parsellerine dahil edilmesine,

Ayrıca, Kadastro sırasında kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazların değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırları mevcut olmasa bile Yönetmeliğin 3/d maddesine göre miktar fazlası için yeni bir parsel oluşturulmayıp fazla kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesi gerektiği kanaatine varılarak kararın gereği için Fen Dairesi Başkanlığına gönderilmesine Oy birliği ile karar verilmiştir.”

Miktar üzerinden edinilen taşınmazlar bağlamında Yeni Yönetmelik ve 2018/13 sayılı Genelge'deki hükümler, mezkûr inceleme kurulu kararı esas alınarak sevk edilmiştir. Merkez İnceleme Kurulu'nun bu kararına göre, 22/a Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen miktar üzerinden kazanılmış taşınmazların teknik belge, pafta ve zemindeki durum ve miktarına göre tespit yapıp fazlalık için milli emlak kuruluşuna bilgi verilmesi hususu sadece değişebilir sınırın kadastrodan sonra mera ve orman kadastro komisyonlarınca kesinleştirilen sınıra dayanması halinde (yani artık bu mera ve orman sınırının sabit sınır niteliğini alması halinde) yerine getirilecek, taşınmazların değişebilir sınırının kesinleşen bir sınıra dayanmaması halinde ise zemindeki fiili duruma göre tespit yapılamayacak, tapu miktarına göre sınır belirlenip miktar fazlası kısım ise orman, mera vb. kamu taşınmazlarına dâhil edilecektir.

Ayrıca taşınmazın değişebilir yani genişletilmeye elverişli sınırları mevcut olmasa bile (yani taşınmazın tüm sınırları değişmez, sabit nitelikte olsa bile) miktar fazlası için yeni bir parsel oluşturulmayıp fazla kısım için ilgili milli emlak kuruluşuna bilgi verilmesi gerekecektir.

Miktar fazlalığı tespit edilen taşınmazlardaki miktar fazlalığının hazineye ait olduğu hususu taşınmazların güncelleme tutanağın beyanlar sütununda ve dolayısıyla tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesinde gösterilmeli ve durumdan mahalli milli emlak kuruluşuna bilgi verilmelidir.

Bu şekilde tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesinde miktar fazlalığının hazineye ait olduğu yönünde belirtme bulunan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları hazinece 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4/g maddesi ile 313 sayılı Milli Emlak Tebliği gereğince taşınmaz maliklerine doğrudan rayiç bedel üzerinden satılmaktadır.

Söz konusu satış işlemlerinde miktar ve başvuru süresi sınırlaması bulunmamaktadır. İmar uygulamasına konu edilecek taşınmazlarda miktar fazlalığının değerinin hesabında düzenleme ortaklık payı düşülerek bedel tayin edilir. Satış işleminden sonra beyanlar hanesindeki belirtme terkin edilir. Yapılan işlem temelde bir taşınmaz satışı değil miktar fazlalığına ilişkin belirtmenin kaldırılması için bedelin ödenmesi (ilişik kesme) sonrası belirtmenin terkinini olarak görülmektedir.

4706 sayılı Kanun ve diğer milli emlak mevzuatında taşınmaz sahiplerinin alacağıının çıkması (miktar eksikliğinin belirlenmesi) durumunda nasıl hareket edileceği belirtilmemiştir. Bu hususunun yasayla düzenlenmesi gerekmektedir.

Öte yandan; miktar fazlalığı hazineye ait bu tür taşınmazlarda taşınmaz maliklerinin bu fazlalıkları satın almak istememeleri hususunda nasıl hareket edileceği de yasayla düzenlenmelidir. Zira Yargıtay bu tür taşınmazlarda hazinenin malik olmadığı gerekçesiyle ortaklığın giderilmesi davası açamayacağına karar vermektedir. Ayrıca bu şekilde beyanlar hanesinde belirtme bulunan taşınmazlar inşaat ruhsatı alamamakta, kişilerin mülkiyet hakkı bu bağlamda sınırlanmaktadır.

Bu bakımdan söz konusu taşınmazlarda nasıl uygulamaya yön verileceği 4706 sayılı Kanunda düzenlenmeli, maliklerin fazlalığı satın almamaları halinde hazinenin taşınmazda hisse sahibi olarak malik olmasını mümkün kılan bir başka deyişle bu tür durumlarda hazineye aynı hak bahşeden düzenlemeler getirilmesi uygulamadaki sorunlara çözüm getirecektir.

Kadastro cephesinden bakılacak olursa, güncelleme çalışması bağlamında Merkez İnceleme Kurulu'nun yukarıda zikrettiğimiz kararı oldukça yerindedir ve Yönetmelik hükümlerindeki bazı hususları tavzih etmiştir. Şu halde güncelleme etkinliklerinde miktar fazlalıklarıyla ilgili uygulamaya Merkez İnceleme Kurulu'nun söz konusu kararına göre yön verilmektedir.

Burada bir parantez açarak şunu da belirtelim ki, Merkez İnceleme Kurulu'nun yukarıda zikredilen kararının 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında yapılan yüzölçüm düzeltmesi işlemlerinde de uygulanması gerektiği düşüncesindeyiz. Bilindiği gibi 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesi "*Tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıkları tespit edilmesi halinde, beyanlar hanesinde belirtme yapılır ve hükmen çözüm yoluna gidebilecekleri hususunda ilgili taşınmaz maliki ve maliye kuruluşuna duyuruda bulunulur.*" hükmündedir.

Oldukça kötü kaleme alındığını düşündüğümüz bu hükümden kadastro sırasında miktar üzerinden edinilmiş taşınmazlarda sonradan tespit edilen yüzölçüm hatalarının idari yoldan düzeltilemeyeceği, konunun hükmen halledilmesi gerektiği şeklinde bir anlam çıkmaktadır. Uygulamada taraflar dava açmayınca da yıllarca taşınmazlar hatalı yüzölçümleri ile yaşamakta ve bu durum özellikle parselasyon, arazi toplulaştırması gibi yatırıma dayalı arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarının beklemesine neden olmaktadır.

Konuyla ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığınca Tapu ve Kadastro Şanlıurfa 21. Bölge Müdürlüğüne verilen 26.04.2010 tarih 1107 sayılı muktezada; "*İlgi yazınız ile GAP projesi kapsamında yapılan uygulamalara ilişkin yapılan yüzölçüm kontrolleri sırasında, tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda, tescilli duruma göre yüzölçümü hataları ve miktar fazlalıkları tespit edilmesi halinde doğru ve kesin yüzölçümünün ilgili kadastro müdürlüğüne raporlanarak gerekli düzeltmenin yapılarak beyanlar hanesinde belirtme yapılmak suretiyle tescil edilmesi ve sonucunda ilgililerine ve mahalli maliye kuruluşuna bildirimde bulunulması yönünde öneride bulunulduğu anlaşılmış olup yapılan bu önerinin ilgili Yönetmeliğine aykırılık teşkil edeceği değerlendirildiğinden uygun bulunmamıştır.*" denilerek Bölge Müdürlüğünün var olan darboğazı aşmak için getirdiği öneri reddedilmiştir.

Oysa verilen bu talimatın yerinde olmadığını belirtmeliyiz. Zira 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin bütünü değerlendirildiğinde, miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda idari yoldan düzeltme yapılmasına engel yoktur. Bu Yönetmeliğin 9. maddesinde belirtilen husus; miktar fazlalığının ya da miktar eksikliğinin mülkiyeti konusunda ilgililerin (mülkiyet yönüyle) dava açma haklarının bulunduğunu belirtmek anlamındadır. Yoksa bu hüküm "miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda yüzölçüm düzeltmesi yapılamaz" anlamında değildir.

Yani taşınmazın geometrik olarak düzeltilmesine bir engel getirilmemiştir. Düzeltmenin kesinleşmesinin ardından miktar fazlalığı varsa milli emlak kuruluşu, miktar eksikliği varsa da

taşınmaz maliklerinin istihkakı ortaya çıkacaktır. Bu durumu belirtmek ve ilgililerine gerekli uyarıyı yapmak anlamında 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesi düzenlenmiştir. Bu düzenleme miktar fazlalığının ya da eksikliğinin mülkiyet sorununun halli hususunda ilgililere gerekli uyarının yapılması anlamındadır ve taşınmazın geometrik olarak (konumunun, sınırlarının ve yüzölçümünün) düzeltilmesine engel değildir.

Bu husus tarafımızca düzenlenen raporlarda dile getirilmiş olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığınca Isparta Kadastro Müdürlüğünün teftişi sonucu Antalya Bölge Müdürlüğüne verilen 02.12.2013 tarih 10734 sayılı talimatla Genel Müdürlüğümüz eski görüşünü terk ederek miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda idari yoldan düzeltme yapılabileceğini belirtmiştir.

Söz konusu bu talimatta “.....Miktar fazlalıklarıyla ilgili konu tüm Bölge Müdürlüklerine gönderilmiş olan 04.01.2012 tarihli 165 sayılı talimatta belirtildiği gibi, burada tespit edilen miktar fazlalığı mülkiyeti etkilediğinden 3402/41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesi hükümlerine göre kaydın beyanlar hanesinde belirtilmesi ve mülkiyet yönüyle miktar fazlalığı sorununun hükmen çözümü için gerekli duyuru yapılmaktadır. Bu belirtme ve duyuru yüzölçüm düzeltmesi işlemini durdurmamaktadır.” denilerek konu açıklığa kavuşturulmuş ve uygulamadaki tereddüt giderilmiştir.

Bu değerlendirmelere göre, kadastro güncelleme çalışmalarının hazırlık aşamasında tapulama veya kadastro tutanakları ile kadastro beyannameleri (kadastro beyannamesi, 2613 sayılı Kanun’a göre yürütülen şehir kadastro çalışmaları düzenlenen kadastro tutanağı hükmündeki belgedir) çıkarılarak taşınmazların edinme sebepleri ayrıntılı olarak incelenmeli ve tapu kaydı miktarına göre edinildiği anlaşılan taşınmazların belirlenmesi ve bu taşınmazlarla ilgili söz konusu Merkez İnceleme Kurulu kararı doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, tapu kaydı miktarına göre edinilen taşınmazların kadastrodan sonra el değiştirmiş olmasının da bir önemi yoktur. Zira taşınmazı edinen yeni malik, eski malikin cüzi halefi olarak taşınmaza satış koşulları ve kanuna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olmaktadır. Bu bakımdan bu tür el değiştirmiş taşınmazlar için de söz konusu Merkez İnceleme Kurulu kararına göre işlem yapılmalıdır.

Güncelleme çalışmalarında zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilen taşınmazlarla ilgili geçmişe yönelik daha detaylı bir araştırma yapmak gerekecektir. Bu nedenle belgesiz zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilen taşınmazlarla ilgili yapılacak uygulama aşağıdaki bölümde ayrıntılarıyla açıklanmıştır.

4- ZİLYETLİK ESASLARINCA MİKTAR ÜZERİNDEN EDİNİLEN TAŞINMAZLARIN GÜNCELLEME ÇALIŞMASINA ALINMASI

Güncelleme çalışmalarının hazırlık aşamasında tapulama veya kadastro tutanakları ile kadastro beyannameleri çıkarılarak belgesiz zilyetlikten edinilen taşınmazlar belirlenmelidir. Ayrıca belgesiz defterleri çıkarılmalı, bu defterler yoksa tutanaklardan oluşturulmalıdır. Güncelleme çalışmalarında kadastro sırasında belgesiz zilyetlikle kazanılan taşınmazların yüzölçümlerinde elbette değişimler olacaktır. İşte bu değişimlerle, kadastro çalışmalarının yapıldığı sırada yürürlükte bulunan kanuna göre belgesiz zilyetlikle kazanılabilecek azami miktarın üzerine çıkılıp çıkılmadığı kontrol edilmelidir.

Kadastro sırasındaki kanuna göre edinilebilecek azami miktarın üzerine çıkılması halinde fazla kısım sabit sınırlı taşınmazlarda kesinti yapılmadan ilgilisi adına tespit edilmeli, miktar fazlalığı hususunda milli emlak kuruluşuna bilgi verilmeli, değişebilir sınır ihtiva eden taşınmazlarda ise azami miktara göre sınır belirlenip miktar fazlalığı bitişik kamu taşınmazına dâhil edilmelidir.

Bu çalışmalar sırasında kadastronun yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan miktar sınırlamalarının dikkate alınması gerekir. Zira özel hukuk çerçevesinde, hukuki olaylara kural olarak olayın gerçekleştiği tarihteki hukuk normları uygulanır. Kadastroyla ilgili eski kanunlarımızdaki belgesiz zilyetlikten edinilebilecek miktarlar konusu aşağıda ayrı bir bölüm halinde ele alınmıştır.

4.1 Hukukumuzda Belgesiz Zilyetlikten Edinilebilecek Taşınmaz Miktarları

Cumhuriyet döneminde plana dayalı ilk çalışmalar 22.04.1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Kanunu ile başlamıştır. Bu nedenle cumhuriyet döneminde ciddi anlamda kadastronun başlangıcının da 1925 olduğu söylenebilir. Bu kanun ile Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde kadastro teşkilatı kurularak bu teşkilat ile kadastro yapılmıştır. 658 sayılı Kanun uyarınca İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Konya gibi büyük illerde kadastro çalışmaları yapılmıştır.

1926 yılında kabul edilen Türk Medeni Kanunu ile 1930 yılında yürürlüğe konulmuş olan Tapu Sicili Tüzüğü'ne uygun olarak bugünkü anlamıyla kadastro çalışmaları 15.12.1934 tarih 2613 sayılı kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu hükümlerine göre yürütülmüştür. Bu yüzden modern anlamda kadastro çalışmaları bu Kanun ile başladığından belgesiz zilyetlikten kazanılabilecek miktarlar konusundaki incelememiz bu Kanundan itibaren başlatılmış ve günümüze değin yürürlüğe konulan tapulama ve kadastro kanunlarındaki miktar sınırlamaları incelenmiştir.

a) 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu

23.01.1935 tarihinde yürürlüğe giren 15.12.1934 tarih ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 1950 yılına kadar hem köylerde hem de şehirlerde uygulanmıştır. 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu'nun çıkarılmasıyla birlikte 2613 sayılı Kanun sadece şehirlerde (belediye sınırları içinde) uygulanmış ve 09.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile de yürürlükten kaldırılmıştır.

1950 yılına kadar hem köylerde hem şehirlerde, 1950 yılından sonra ise yalnızca şehirlerde (belediye sınırları içinde) uygulanan 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nda belgesiz zilyetlikten edinilebilecek taşınmazlar hususunda herhangi bir miktar sınırlaması yoktur. Ancak 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarının 97. maddeleri ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.11.1964 tarih E: 7/1149, K: 650 sayılı kararı ile 2613 sayılı Kanun'un uygulandığı yerlerde Tapulama Kanunu'nun 33. ve 42. maddeleri tatbik edilmiştir. Yani 1964 yılından itibaren şehir kadastrosu çalışmalarında da belgesizden kazanılabilecek miktarlar hususunda Tapulama Kanunlarında getirilen sınırlamalar uygulanmıştır. Tapulama Kanunlarındaki sınırlamalar ise aşağıda tarih sırasına göre açıklanmıştır.

b) 5602 sayılı Tapulama Kanunu

22.03.1950 tarihinde yürürlüğe giren 5602 sayılı Tapulama Kanunu'nda kişilerin belgesiz zilyetlikten edinebileceği taşınmazların miktarı konusunda bir sınırlama bulunmamaktaydı. Ancak sınırsız kazanımlar yönünden görülen sakınca üzerine hukukumuzda ilk defa her bir taşınmaz için kazanılabilecek miktar konusunda sınırlama, 5602 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6335 sayılı Kanun ile getirilmiştir. 17.03.1954 tarihinde yürürlüğe giren 6335 sayılı Kanun ile 5602 sayılı Kanun'un 13. maddesinde değişiklik yapılarak belgesiz zilyetlikten mülk edinilebilecek taşınmazların miktarı her bir (beher) taşınmazda 20 dönüm olarak sınırlandırılmış ve bu miktarı aşan taşınmaz iktisabında 10 yıl ve daha önceki tarihli vergi kaydının mevcudiyeti aranmıştır.

Önemle belirtelim ki, 5602 sayılı Tapulama Kanunu'nda yapılan bu değişiklikle her bir parsel için 20 dönüm sınırlaması getirilmiştir. Yoksa 5602 sayılı Kanun, zilyetlikten iktisap edilebilecek taşınmazların toplam miktarı hususunda bir sınırlama içermemektedir.

c) 509 sayılı Tapulama Kanunu

5602 sayılı Kanunun uygulanmasında ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesi ve ülke koşullarına uygun bir kanunun varlığına duyulan ihtiyaç nedeniyle 1964 yılında 509 sayılı Tapulama Kanunu kabul edilerek, 5602 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 04.08.1964 tarihinde yürürlüğe giren 509 sayılı Kanun ise, 33. maddesinde getirdiği sınırlamalar ile her bir taşınmazın 100 dönüme kadar olan kısmının belgesiz zilyetlikle iktisabına olanak tanımış, fazlası için vergi kaydının varlığını aramıştır.

509 sayılı Tapulama Kanunu'nun tümü, Cumhuriyet Senatosunda Anayasa'nın 86.maddesine aykırı olarak kabul edildiğinden usul bakımından 16.11.1965 tarihinde Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiş olup, iptal kararı; 12.01.1966 tarihli ve 12200 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. 509 sayılı Kanun'un 1966 yılında biçimsel yönden Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesi üzerine de aynı yıl yürürlüğe konulan 766 sayılı Tapulama Kanunu ile 509 sayılı Kanun'da yer alan hükümler aynen benimsenmiştir. 766 sayılı Kanun ile 509 sayılı Kanun birkaç madde dışında aslında aynı kanunlardır.

d) 766 sayılı Tapulama Kanunu

12.07.1966 tarihinde yürürlüğe giren 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 33. maddesinde (bu madde 509 sayılı Kanunun 33. maddesidir) her bir taşınmazda 100 dönüme kadar olan kısmın belgesiz zilyetlikle edinilebileceği belirtilmiştir. Bu maddeye göre müstakilen zilyetlik edilen taşınmazlarla gerek ayrı ayrı sebeplere dayanılarak zilyetlik edilen bitişik taşınmazların her birinin gerekse aynı bütünden (aynı zilyetlik gerekçesine dayanılarak kullanılan) bölünerek gelen bitişik taşınmazların her birinin 100 dönüme kadar olan kısmının belgesiz zilyetlikten edinilebileceği öngörülmüştür. Yani 766 sayılı Tapulama Kanununun 33. maddesinde belirtilen belgesiz zilyetlikten edinilebilecek 100 dönümlük sınır her bir parsel içindir ve yine bu kanun ile de bir kişinin belgesiz zilyetlikten edinebileceği toplam miktar hususunda bir sınırlama getirilmemiştir.

Ancak 766 sayılı Kanun'un 33. maddesi 26.07.1972 tarihinde yürürlüğe giren 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanunu'nun 20. maddesi ile değiştirilmiş ve bu maddeyle parsel başına 100 dönümlük olan sınır 20 dönüme indirilirken bir kişinin tapulama bölgesinde yani ilçe idari sınırları içinde belgesiz zilyetlikten edinebileceği miktar toplamı ise 50 dönüm olarak sınırlandırılmıştır. Bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkrasına göre aynı bütünden bölünen yani aynı sebebe dayanılarak zilyet olunan birbirine bitişik taşınmazların toplam yüzölçümü de 20 dönümü geçemeyecektir. 1617 sayılı Kanun ile hukukumuzda, belgesiz zilyetlikten edinilebilecek taşınmazların toplam yüzölçümü hususunda ilk defa sınırlama getirilmiştir. Bu kanun ile belgesiz zilyetlikten edinilebilecek taşınmaz miktarı kişiler aleyhine oldukça daraltılmıştır.

e) 3402 sayılı Kadastro Kanunu

09.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 766 sayılı Tapulama Kanunu yürürlükten kaldırılmış ve köy şehir ayrımı kaldırılarak her yerde aynı Kanunun uygulanması sağlanmıştır. 3402 sayılı Kanun, uygulaması bakımından daha çok 766 sayılı Tapulama Kanunu'nda belirtilen kuralları benimsemiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde, belgesiz zilyetlikle aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dâhil) bir veya birden fazla taşınmazın (son yirmi yıldır malik sıfatıyla çekişmesiz ve aralıksız kullanılmak koşuluyla) kazanılabileceği belirtilmiş ve bu miktarların fazlası için 14. maddede yazılı belgelerin mevcudiyeti şart koşulmuştur.

4.2 Belgesiz Zilyetlikten Edinilmiş Taşınmazların Güncelleme Çalışmalarında Değerlendirilmesi

Belgesiz zilyetlikle edinilen taşınmazlar, güncelleme çalışmalarında yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda taşınmazın kadastro tespit tarihindeki hukuksal durum göz önüne alınarak değerlendirilmelidir. Zira önceki bölümde belirttiğimiz gibi hukuki olaylara olayın gerçekleştiği tarihteki hukuk normları uygulanacaktır.

Bu bakımdan kadastro tespit tarihindeki mevzuata göre kişilerin edinebileceği azami miktarlar belirlenmeli ve güncelleme ile birlikte bu miktarın üzerine çıkıldığının anlaşılması halinde tespitler, sabit sınırlı taşınmazlarda kişiler adına yapılarak miktar fazlalığı milli emlak kuruluşuna bildirilmeli, değişebilir sınırlı taşınmazlarda ise bu taşınmazın sınırı verilebilecek azami miktara göre oluşturulmalı, fazlalık ise bitişik kamu taşınmazına dâhil edilmelidir.

Güncelleme çalışmalarında belgesiz zilyetlikten edinilen taşınmazlarla ilgili işlemlerde taşınmazın kadastro çalışmalarındaki tespit tarihinde yürürlükte bulunan kanun hükümlerinin uygulanması gerekmesi nedeniyle güncelleme çalışmalarında belgesiz (senetsiz) defterleri çıkarılmalıdır. Ülkemiz kadastrounda 766 sayılı Kanun'da değişiklik yapan 1617 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinde sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 1421 sayılı Genelge'nin yayımlandığı 26.07.1972 tarihinden itibaren belgesiz (senetsiz) defterleri tutulmuştur. İşte bu defterler arşivden çıkarılmalı yoksa bu defterler oluşturulmalı ve güncelleme uygulaması sonucu zilyetlikten verilmesi gereken azami miktarların aşılp aşılmadığı kontrol edilmelidir.

Örneğin, 1974-1978 yılları arasında kadastro yapılmış A köyünde şu an güncelleme çalışması yapılmakta ise çalışmalarda belgesiz zilyetlikle edinilen taşınmazlar konusunda 1617 sayılı Kanun ile değişik 766 sayılı Tapulama Kanununun 33. maddesine göre hareket etmek gerekecektir. Bu çerçevede, bir kişinin kadastro sırasında belgesiz zilyetlikle edindiği taşınmazlar belirlenerek bu taşınmazların güncelleme çalışması ile beraber her birinin 20 dönümü geçip geçmediği kontrol edilmeli ayrıca kişinin o ilçe sınırları içindeki diğer taşınmazlarıyla birlikte belgesiz zilyetlikten edindiği taşınmazlarının toplam 50 dönümü aşp aşmadığına bakılmalıdır. Azami miktarların üzerine çıkıldığının anlaşılması durumunda ise Merkez İnceleme Kurulu'nun söz konusu kararına göre işlem yapılmalıdır.

Bu konuda başka bir örnek vermek gerekirse tapulama çalışmaları 1955 yılında başlayıp 1957 yılında tamamlanan B köyünde güncelleme çalışması yapılıyorsa, tapulama tutanakları incelenerek belgesiz zilyetlikten edinilen taşınmazlar belirlenmeli ve bu taşınmazların güncelleme çalışması ile beraber her birinin o tarihte verilebilecek azami miktar olan 20 dönümü aşp aşmadığı kontrol edilmelidir. 20 dönümü aşan parseller değişebilir sınır içeriyorsa 20 dönüme göre sınır oluşturulup fazlalık bitişik kamu taşınmazına dâhil edilmeli, taşınmazın sınırları sabit nitelikte ise tespit malik adına yapılp fazlalık hususunda milli emlak kuruluşuna bilgi verilmelidir. 5602 sayılı Kanun'da kişilerin belgesiz zilyetlikle kazanabileceği toplam miktar konusunda bir sınırlama bulunmadığından B köyünde yapılan güncelleme çalışmasında kişilerin bu şekilde toplam ne kadar yer kazandığını belirlemeye gerek yoktur.

Öte yandan, belgesiz zilyetlikle edinilmiş taşınmazlar kadastro çalışmalarından sonra satış yoluyla el değiştirmiş olsa dahi azami miktarın aşılp aşılmadığı için yapılan kontrollerde

bu taşınmazların dikkate alınması gerekir. Çünkü taşınmaz satışında alıcı, eski malikin cüzi halefi olarak taşınmaza satış koşulları ve kanuna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olmaktadır.

Bu durumda taşınmaza sonradan sahip olan alıcının 22/a uygulamasında belgesiz zilyetlikle edinilen taşınmazlarla ilgili yapılan uygulama sonucu taşınmaz ya da taşınmazlarının yüzölçümü küçülebilecek dolayısıyla zararı ortaya çıkabilecektir. Satıcı bu zararını 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 244. maddesi gereği, satım sözleşmesinde yani tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senette özellikle üstlenmiş olmadıkça satıcıya yöneltemeyecek yani alıcı zararının tazminini satıcıdan isteyemeyecektir. Ancak alıcı zararının tazminini Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi kapsamında tapu sicilinin tutulmasından dolayı zarara uğradığını iddia ederek devlete yöneltebilecektir.

5- SONUÇ ve ÖNERİLER

Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında tapulama veya kadastro tutanakları ile kadastro beyannameleri çıkarılarak taşınmazların edinme sebepleri ayrıntılı olarak incelenmeli ve tapu kaydı miktarına göre veya zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinildiği anlaşılan taşınmazların belirlenmesi ve hazine zararına sebebiyet verilmemesi bakımından uygulamaya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez İnceleme Kurulu tarafından alınan 08.12.2009 tarihli karar uyarınca yön verilmesi gerekir. Şu durumdaki mevzuat, uygulamanın bu şekilde yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Ancak özellikle belgesiz zilyetlikten verilebilecek azami miktar üzerinden edinilen taşınmazlarla ilgili işlemlerin yerine getirilmesi oldukça güç görünmektedir. Çünkü bu işlemlerin yerine getirilmesi bir hayli zaman alıcı bazı ayrıntılı çalışmaların yapılmasını gerektirmektedir.

Örneğin, 1975 yılında kadastro 766 sayılı Kanun kapsamında yapılmış bir köyde 22/a uygulaması yapılıyorsa, belgesiz zilyetlikten edinilen taşınmazların her birinin 20 dönümü geçip geçmediği belirlenmeli ayrıca bir kişinin belgesiz zilyetlikten edindiği taşınmazların o ilçedeki tüm taşınmazlarıyla birlikte 50 dönümü aşp aşmadığı tespit edilmelidir. 50 dönümlük azami miktarın aşılıp aşılmadığının kontrolü içinse, kişilerin o ilçenin tüm köy ve mahallerindeki belgesiz zilyetlikten (1617 sayılı Kanunla değişik 766 sayılı Kanuna göre) kazandığı taşınmazlarının tespit edilmesi, bu taşınmazların gerektiğinde arazi kontrolü yapılmak suretiyle kesin yüzölçümlerinin elde edilmesi ve taşınmazların yüzölçümlerinin artış ve azalışlarına göre azami miktarın aşılıp aşılmadığının belirlenmesi gerekecektir.

Ayrıca belgesiz zilyetlikten edinilen taşınmazlar kadastrodan sonra el değiştirmiş olsa dahi azami miktarın aşılıp aşılmadığı için yapılan kontrollerde dikkate alınmalıdır. Zira sonraki malik önceki taşınmaz sahibinin cüzi halefi olarak taşınmazı tüm hak ve borçlarıyla birlikte edinmektedir. Masraflı, emek ve zaman isteyen bütün bu çalışmalar 22/a uygulamalarını aksatacak en büyük risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer taraftan, taşınmazları sonradan edinen malikler yıllar sonra sürpriz bir şekilde taşınmazlarında ortaya çıkan miktar fazlalığının külfetine katlanmak durumunda kalmaktadır. Zira taşınmazı satın aldıklarında ortada olmayan ve satın aldıkları sırada tapu kütüğünden de anlayamayacakları bir hukuksal durum sonradan zuhur etmektedir. Bu fazlalık taşınmazlarının tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesinde gösterilmekle bir anlamda taşınmazları ayıplı hale gelmekte, bu şekildeki taşınmazlar inşaat ruhsatı alamamakta, yeni maliklerin tasarruf hakları kısıtlanmakta ve taşınmazlarındaki bu miktar fazlalığını satın almaları yönünde zorlayıcı bir hukuksal durum ortaya çıkmaktadır.

Bu tür belirtme yönüyle tasarruf hakkı kısıtlanan ve taşınmazı sonradan ayıplı hale gelen yeni maliklerin bu belirtme konulduğu için zararlarının ortaya çıkması durumunda da malikler 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK'nın) 1023. maddesinde belirtilen tapu siciline güven ilkesinden yararlanarak (zira onlar taşınmazı edindiğinde tapu sicilinde böyle bir belirtme yoktur) oluşacak zararlarını 4721 sayılı TMK 1007. madde kapsamında hazineye karşı ileri sürebilecek ve davayı kazanabileceklerdir. Bu halde de ironik biçimde hazine miktar fazlalığını satıp gelir elde edeceği veya ettiği yerde bu belirtme dolayısıyla hakkı muhtel olan yeni maliklere bir de tazminat ödeyecektir.

Üstelik bu halde hazine, oluşan zararı kadastro görevlilerine de çoğunlukla rücu edemeyecektir. Zira yıllar önce yapılan ilk tesis kadastro zamanında yapılan yüzölçüm hatalarının büyük çoğunluğu zamanın kadastro görevlilerine izafe edilecek görev kusurundan ziyade zamanında kullanılan ölçü aletlerin teknolojik yetersizlikleri, ölçü ve hesaplama yöntemlerinin duyarsızlığı ile dönemin çalışma koşulları gibi olgulardan mütevellit anonim nitelikteki bir hizmet kusurundan kaynaklanmaktadır.

Bu değerlendirmeler ışığında, önümüzdeki süreçte çıkarılması düşünülen ve taslak metni oluşturulan “*Kadastro Güncelleme ve Yenileme Kanunu*”nda konunun ele alınarak 22/a uygulamalarında, ilk tesis (kuruluş) kadastro çalışmalarından itibaren belirli bir süre geçmiş taşınmazlarda miktar fazlalıklarının belirlenmesine gerek olmayacağı yönünde bir kuralın konulması, bu konuda hak düşürücü bir süre yasada öngörülerek hazinenin bu tür alacaklarından feragat etmesi, kadastro güncelleme çalışmalarını hızlandıracağı gibi yıllar sonra vatandaşların taşınmazlarının ellerinden alınmasını ve/veya taşınmazlarının ayıplı hale gelmesini engelleyecek, bu bağlamda hukuki istikrar temin edilerek devlete duyulan güvenin sarsılmasının önüne geçilecektir.