

MÜKERRER KADASTRO SORUNU VE ÖNERİLER-2

Nevzat İhsan SARI
Müfettiş Yardımcısı

1. GİRİŞ

Mükerrer kadastro sorunu ile ilgili olarak 2010 yılı Mart ayı içerisinde yayınlanan birinci makalemizde, mükerrer kadastronun temel esaslarını açıklamaya çalışmıştık. Kısaca “*kadastrosu yapılan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz; yapılmışsa dahi ilk kadastro geçerlidir, sonraki kayıt iptal edilmelidir*” şeklindeki kuralı etraflıca irdelemiştik.

Birinci makalemizde taşınmazlardaki iç içe geçmelerin kadastro sonrası işlemlerle de meydana gelebileceğini belirtmiştik. Burada şunu belirtmek gerekir ki, mükerrer kadastro kavramı daha ziyade kadastro çalışmalarından kaynaklanan iç içe geçmeleri tarif eder. Kadastrodan sonra oluşan durumlar için “*mükerrer kadastro*” kavramından ziyade “*çifte tapu*” kavramını kullanmak daha doğrudur. Ancak ilk makalemiz ile bu çalışmamızda kullanılan “*mükerrerlik*” veya “*mükerrer kadastro*” gibi kavramlar, her iki çalışmamızda açıklamaya çalıştığımız tüm iç içe geçmeleri tarif eden geniş nitelikli bir tanımlamadır.

Bu çalışmada ise mükerrer kadastro durumu ile karşılaşılması halinde dikkat edilmesi gereken ve gözden kaçabilecek bazı önemli hususlar açıklanmaya çalışılmıştır.

2. MÜKERRER KADASTRODA TESPİT TARİHİ ESKİ OLAN KAYDIN DOĞRU TEMELE DAYANMASI GEREKİR

Konu ile ilgili olarak hazırladığımız birinci makalemizde, mükerrer kadastro durumu ile karşılaşılması halinde kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihine değil, düzenlenme (tespit) tarihine itibar edilmesi gerektiğini belirtmiştik. Yani kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan hangisinin kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski ise o tapu kaydının ilk kadastro sonucu olduğu değerlendirilerek geçerli sayılmasını ifade etmiştik. **Ancak eski tarihli olan bu kayıtların aynı zamanda geçerli kayıt niteliğinde olmaları da gerekir. Mükerrer kadastroda eski ve geçerli olan (doğru temele dayanan) kayda itibar edilmesi esastır.**

Kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski olan kayda her zaman itibar edilmeyebilir. Bu kayda itibar edilmesi için bu taşınmazın kanuna ve usule uygun olarak oluşmuş olması ve haklı bir sebebe dayanıyor olması gerekir. Yani birbiri ile çatışan tapulardan, kadastro tutanağının düzenlenme tarihi eski olan kayda, doğru temele dayanması halinde itibar edilir.

Söylediklerimizi bir örnekle açıklamaya çalışalım:

Örnek: Pınartepe Köyü ile Yukarı Palu Mahallesi arasında kadim olan yol, iki birim arasında çalışma alanı sınırını oluşturmaktadır. Yolun kuzeyinde Pınartepe Köyü, güneyinde ise Yukarı Palu Mahallesi bulunmaktadır. Yolun güneyinde bulunan birim içe

belediye sınırları içerisindeki bir mahalledir. Pınartepe Köyü'nün kadastro çalışmaları 766 sayılı Kanun'a göre 1970 yılında yapılmış ve aynı yıl tespitler kesinleşmiştir.

Pınartepe Köyü'nün kadastro çalışmaları yapılırken, çalışma alanı sınırı aşarak yolun güneyinde yani Yukarı Palu Mahallesi sınırları içerisindeki 1 no'lu taşınmaz da 766 sayılı Kanuna göre Pınartepe Köyü'nden kadastroya tabi tutulmuş ve Şevket FIRSATÇIOĞLU adına tescil edilmiştir. Bu şekilde taşınmaz, Pınartepe Köyü tapu kütüklerine kaydedilmiştir.

Daha sonra 1982 yılında Yukarı Palu Mahallesi'nin kadastro çalışmaları 2613 sayılı Kanun'a göre yapılmış ve tespitler aynı yıl kesinleşmiştir. Yukarı Palu Mahallesi kadastro çalışmalarında, çalışma alanı sınırını oluşturan yolun güneyinde yani Yukarı Palu Mahallesi sınırları içerisindeki 1 no'lu taşınmaz, bu sefer Vahap KALENDER adına tespit ve tescil görmüştür. Bu taşınmaz ise, Yukarı Palu Mahallesi tapu kütüklerine kaydedilmiştir.

Şu durumda 1970 yılında kesinleşen tutanağa göre Şevket FIRSATÇIOĞLU adına kayıtlanan taşınmaz ile 1982 yılında Vahap KALENDER adına kadastrolan 1 no'lu taşınmaz tamamen mükerrerdir. Aynı taşınmaz, iki farklı kişi adına tapuda tescil edilmiştir.

İşte bu örnek olayımızda eski tarihli yani 1970 yılında kesinleşen ve Şevket FIRSATÇIOĞLU adına yapılan kaydın iptali gerekir. Birbiri ile çatışan kayıtlardan Şevket FIRSATÇIOĞLU adına yapılan tespit eski tarihlidir ancak bu kayıt geçersizdir. Zira, 1970 yılında Pınartepe Köyü'nün kadastro çalışmaları sırasında köy sınırı taşınarak (köy için belirlenen çalışma alanı sınırı dışında) mahallede bulunan bir taşınmaz, 766 sayılı Kanun'a göre kadastroya tabi tutulmuştur.

Oysa 766 sayılı Kanun'un 1. maddesinde, bu Kanun'un il ve ilçe merkez belediye sınırları dışındaki yerlerde uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla 766 sayılı Kanun'un belediye sınırı içinde olan bir taşınmazda uygulanma olanağı yoktur. İl ve ilçelerin merkez belediye sınırları içinde kalan taşınmazlar 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun kapsamına girmezler. Başka bir deyişle şehir ve kasaba belediye sınırları içindeki taşınmazlar hakkında 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümleri uygulanamaz.

Bu nedenle, 1970 yılında Pınartepe Köyü'nden Şevket FIRSATÇIOĞLU adına yapılan tespit kanuni dayanaktan yoksundur, haklı bir sebebe dayanmamaktadır ve bu tespit sonucu oluşan kayıt yolsuz tescil niteliğindedir.

Bu durumda; 1970 yılında Pınartepe Köyü'nden Şevket FIRSATÇIOĞLU adına yapılan tespit tarihi (tutanak düzenleme tarihi) eski bile olsa bu kayıt geçersiz olduğundan iptal edilmesi gerekir. Burada 1982 yılında Yukarı Palu Mahallesi sınırları içinde olan ve Vahap KALENDER adına kütüklenen kayda itibar edilmesi gerekir.

Görüldüğü gibi örnekte belirtilen olayda, eski tarihli olan kayıt geçersiz olduğundan esas alınmayacak ve bu kaydın iptali gerekecektir.

* * *

Kanaatimizce, örnekteki her iki birim de köy veya mahalle olsaydı da sonuç değişmeyecekti. Zira çalışma alanı sınırı (eski Kanunlar yönüyle birlik genel sınırı) kadastro ekibinin kapsam olarak yetkisini belirler.

Kesinleşen kadastro çalışma alanı sınırı, o çalışma alanı için oluşturulan kadastro ekibinin de yer yönünden yetkisinin sınırını tayin etmektedir. Yer yönünden belirlenen yetki sınırı

aşılarak, çalışılan birimde oluşturulan kadastro ekibinin çalışma alanı sınırı dışındaki taşınmazlarla ilgili tasarrufi muamele (tescil doğurucu işlem) yapamayacağı kanısındayız. Buna rağmen yetki aşılarak kadastro yapılmış ise, bu çalışma ve sonucunda oluşan kayıtlar yolsuzdur. Çalışma alanı ilanı vb. bütün hukuki süreçler çalışma alanı sınırı içinde bulunan taşınmazlar için işletilmektedir. Belirlenen sınır aşılarak başka köy veya mahallede bulunan taşınmaz, çalışılan köy ya da mahalleden kadastroya tabi tutulamaz.

* * *

Yukarıda verilen örnekte de görüldüğü gibi, mükerrer kadastroda iç içe geçen taşınmazlarda her zaman eski tarihli (kadastro tutanağının düzenlenme tarihi eski olan) kayda itibar edilmemektedir. Bu husus, uygulamada daha çok çalışma alanı sınırına rastlayan taşınmazlarda karşımıza çıkmaktadır.

Dolayısıyla çalışma alanı sınırına rastlayan parsellerdeki mükerrerliklerde daha dikkatli olmak gerekir. **Taşınmazların tespit tarihlerinin belirlenmesinin yanı sıra, doğru ve yetkili birimden kadastroya tabi tutulup tutulmadığı, yasal olarak doğru temele dayanıp dayanmadığı** hususu etraflıca araştırılmalıdır.

Bunun için birinci makalemizin “2.1 Bölümünde” etraflıca açıklandığı gibi, **her şeyden önce çalışma alanı sınırına rastlayan taşınmazlarda ve/veya çalışma alanı sınırında herhangi bir teknik hata olup olmadığı detaylıca araştırılmalıdır. Teknik hata olmadığı belirlendikten sonra** mükerrerliğin giderilmesi çalışmalarına başlanılmalıdır.

Unutulmamalıdır ki eski tarihli kayda, geçerli olduğu yani doğru temele dayanarak oluşturulduğunda itibar edilir. Ancak bu konuda 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 7/4. maddesinde yer verilen ve yok denecek kadar az uygulama alanı bulan hüküm koşulları saklıdır.

* * *

Örneğimizde, kanuni dayanağı bulunmayan, yolsuz tescil niteliğinde olan ve iptal edilmesi gereken kaydın malikinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesinde öngörülen on yıllık olağan zaman aşımı ile mülkiyeti kazanmış olabileceği dolayısıyla eski ve yolsuz olan kaydın iptal edilmeyebileceği düşünülebilir. (*Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesine göre, yoluz tescil ile oluşan kaydın maliki zilyetliğini on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse bu taşınmazın mülkiyetini kazanmaktadır.*) Ancak bu değerlendirmeyi yapacak olan mahkemelerdir. Bu konuda, tapu ve kadastro idaresinin kaydı geçersiz olan taşınmazın malikinin iyi niyetle ve on yıldır taşınmazı zilyetliğinde bulundurup bulundurmadığı gibi bir tespit ve değerlendirme yapmak görevi ve yetkisi bulunmamaktadır.

Bu nedenle mükerrer kadastro durumunda, tapu müdürlüğünün yapacağı şey, kadastro müdürlüğünce düzenlenen krokili raporu kaydı geçersiz olan ve tapu sicilinden terkin edilmesi gereken kişiye tebliğ etmektir. Bu tebliğde 30 gün içinde dava açmadığı takdirde kaydı geçersiz olduğu için tapu sicilinden terkin edileceği bildirilir. Geçersiz kaydın maliki (örneğimizde Şevket FIRSATÇIOĞLU) bu tebliğden itibaren 30 gün içinde açacağı davada 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesine göre taşınmazın mülkiyetini kazandığını ileri sürebilir. Ancak yukarıda da belirttiğimiz gibi bu husus mahkemenin takdirinde olan bir konudur.

Bu bakımdan idaremiz görevlileri, geçersiz kayıt malikinin iyi niyetle ve on yıllık zilyetlikle taşınmazın mülkiyetini kazanıp kazanmadığı hususuna girmeksizin (bu konuda bir değerlendirme yapmadan) eski tarihli de olsa geçersiz kaydın iptalini sağlamak için kaydı

geçersiz olan malike tebligat yaparak 30 gün içinde dava açmadığı takdirde kaydının tapu sicilinden terkin edileceğini bildirmesi gerekir.

3. MÜKERRER KADASTRODA İLK ÖNCE MUVAFAKAT ARANIR

Mükerrer kadastrada ilk önce kaydı iptal edilecek kişiden muvafakat istenmesi esastır. Muvafakat verildiği takdirde, kadastro müdürlüğünce düzenlenen krokili rapora istinaden mükerrerlik tapu sicilinden terkin edilmelidir. Mükerrerlik kısmen de olabilir; bu durumda geçersiz kayda dayanan kayıt malikinın talebi ile mükerrer kısımlar tapu kütüğünden ve tapu planından terkin edilmelidir.

Mükerrer kadastro durumu kesin anlamda tespit edildiği andan itibaren gerekli yasal prosedür içerisinde ilk önce kaydı geçersiz olan tapu malikinden taşınmazının tapu sicilinden terkinini için muvafakat istenir. Geçersiz kayda dayanan kayıt maliki, rıza gösterirse talebi alınarak diğer prosedürlere yer verilmeden taşınmazı tapu sicilinden (tapu kütüğü ve tapu planından) terkin edilir.

4. MÜKERRER KADASTRODA 10 YILLIK HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE DİKKATE ALINMAZ

Mükerrer kadastro durumuna ne zaman rastlanırsa rastlansın mükerrerlik prosedürü işletilerek iç içe geçme durumuna son verilmesi gerekir. Mükerrer kadastronun giderilmesi herhangi bir süreye tabi değildir. Mükerrerliğin oluşumundan itibaren aradan yıllar geçse dahi, mükerrerlik fark edildiği anda giderilmelidir.

Kadastronun 12. maddesinde belirtilen on yıllık hak düşürücü süre mükerrer kadastrada uygulanmaz. Herhangi bir nedenle mükerrerlik oluşması halinde, taşınmazın mükerrer olan bölümüne ait kaydın iptalini istemek Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde belirtilen "*tespitten önceki bir neden*" olarak kabul edilemez. Tapu sicilinin tutulması bakımından esas olan her taşınmaz için bir sahifenin tutulmuş olmasıdır. Aynı taşınmazın, bir bölümünün ikinci defa tapuya tescilli çifte tapuya yol açar. Böyle bir durumda ilgisi bulunan ve hakkı ihlâl olan kimselerin süreye bağlı olmaksızın her zaman idari ve adli işlemleri başlatması mümkündür.

Mükerrer kadastronun hak düşürücü süreye tabi olması, çifte tapu durumunun sürdürülmesine yol açar. Bu durumda da tapu sicili aleniyetini, güvenilirliğini ve hak karineliliği hükmünü yitirir. Bu nedenle mükerrerlik resen veya talep halinde fark edildiği anda, iç içe geçmenin ne zaman meydana geldiğine bakılmaksızın giderilmesi ve bu minvalde çalışmaların başlatılması gerekir.

5. MÜKERRER KADASTRODA DAVALAR, TAŞINMAZIN MÜLKİ SINIR OLARAK İÇERİSİNDE BULUNDUĞU YERDE AÇILIR

Mükerrer kadastro durumunda dava açacakların hangi mahkemeye dava açacakları bazen sorun olabilmektedir. Şöyle ki, taşınmaz iki ilçe sınırında olabilmekte ve her iki ilçenin tapu müdürlüğündeki kütüklerde de tescilli olmakta, bu durumda da davanın hangi ilçede açılacağı sorun yaratabilmektedir.

18.06.1927 tarih ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 13. maddesi

“Gayrimenkule müteallik davalar, gayrimenkulün bulunduğu mahal mahkemesinde ikame olunur.” hükmündedir. Bu maddedeki "gayrimenkulün bulunduğu mahal" kavramından kastedilen taşınmazın ile veya ilçe sınırları bakımından fiilen bulunduğu yerdir. Yoksa tapuda kayıtlı olduğu yer değildir. Bu nedenle mükerrer kadastro durumunda ilk önce taşınmazın idari sınır olarak nerede kaldığı belirlenmeli ve bu idari sınır dikkate alınarak dava açılmalıdır.

6. ÖZET VE SONUÇ

Yukarıda yapılan değerlendirmeler ışığında, mükerrer kadastro durumu ile ilgili olarak özetle şunlar söylenebilir:

– Mükerrer kadastroda herhangi bir hak düşürücü süre yoktur, mükerrer kadastro durumuna ne zaman rastlanırsa rastlansın mükerrerlik prosedürü işletilerek iç içe geçme durumuna son verilmesi gerekir.

– Mükerrer kadastroda birbiri ile çatışan tapulardan eski tarihli kaysa itibar edilmesi gerekli ise de, kısmen veya tamamen iç içe geçen taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenleme tarihi eski olan kayda her zaman itibar edilmeyebilir. Bu kayda itibar edilmesi için bu taşınmazın kanuna ve usule uygun olarak oluşmuş olması ve haklı bir sebebe dayanıyor olması gerekir. Yani mükerrer kadastroda eski tarihli ve doğru temele dayanan geçerli kayda itibar edilmelidir.

– Çalışma alanı sınırına rastlayan taşınmazlardaki mükerrerliklerde, taşınmazların tespit tarihlerinin belirlenmesinin yanı sıra, doğru ve yetkili birimden kadastroya tabi tutulup tutulmadığı, yasal olarak doğru temele dayanıp dayanmadığı hususu etraflıca araştırılmalıdır.

– Çalışma alanı sınırına rastlayan taşınmazlarda ve/veya çalışma alanı sınırında herhangi bir teknik hata olup olmadığı iyice araştırılmalıdır. Teknik hata olmadığı belirlendikten sonra mükerrerliğin giderilmesi çalışmalarına başlanılmalıdır.

– Mükerrer kadastro durumu kesin anlamda tespit edildiği andan itibaren gerekli yasal prosedür içerisinde ilk önce kaydı geçersiz olan tapu malikinden taşınmazının tapu sicilinden terkinin için muvafakat istenmeli, geçersiz kayda dayanan kayıt maliki, rıza gösterirse talebi alınarak hiçbir prosedüre yer verilmeden taşınmazı tapu sicilinden (tapu kütüğü ve tapu planından) terkin edilmelidir.

– Mükerrer kadastroda açılacak davalar, mükerrerliğe konu taşınmazın mülki sınır olarak içerisinde bulunduğu yerde açılmalıdır.

Mükerrer kadastro durumunda yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi yanlış ve farklı uygulamaları önleyerek hak kayıplarını engelleyecek ve tapu sicilinin güvenilirliğini koruyacaktır.

* * *

23 Haziran 2011 Perşembe