

TAPU PLÂNLARI TÜZÜĞÜ'NÜN GETİRDİKLERİ

Nevzat İhsan SARI
Müfettiş Yrd.

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 1003. maddesi "*Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir.*" hükmündedir. Bu madde hükmüne istinaden hazırlanan "**Tapu Planları Tüzüğü**" 27.08.2008 tarih ve 26980 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 20 maddeden oluşan bu tüzük, kadastro tüzemize birtakım yenilikler getirmiştir. Bunlardan belli başlıları aşağıda maddeler halinde incelenmiştir:

▪ **Kadaastro Müdürlüklerine Ret Yetkisi**

Tapu Planları Tüzüğü'nün 11. maddesine göre, bu tüzükte ve tapu plânlarına ilişkin teknik mevzuatta yer alan hükümlere uygun olmayan talepler; kadastro müdürlüğünce red kararı alınarak reddedilir. Tapu Sicil Müdürlüklerinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23. maddesine göre kullandıkları red yetkisi, bundan böyle kadastro müdürlüklerince de kullanılabilir.

Kontrol mühendisi sorumluluğunda kontrol ekibince düzenlenen rapora istinaden kadastro müdürlüğünce alınacak red kararlarında reddin gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilecektir. 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilecek olan red kararlarına tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, sonuç alınamazsa, bölge müdürlüğünün kararına karşı da yine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilecektir.

Bu yetki verilmeden önce kadastro müdürlükleri, mevzuata aykırı talepleri, açıklayıcı yazılar ve kontrol formlarıyla ilgililere bildirmekteydi. Özellikle tescile konu işlemlerde ısrar edilmesi halinde dosyalar Tapu Sicil Müdürlüklerine gönderilerek Tapu Sicil Müdürlüklerinden red kararı alması istenmekte ve böylece taleplerin reddi sağlanmaktaydı. Bundan böyle kadastro müdürlüklerimiz ısrar olması halinde tüzükten aldıkları yetkiyle red müessesesini doğrudan işletebileceklerdir.

Uygulamada red kararı verilmeden önce, tescile konu harita planların kontrolü aşamasında büro ve arazide tespit edilen eksiklikler kontrol formlarıyla istemde bulunan tarafa bildirilmeli, eksikliklerin tamamlanmaması ve de tescil isteminde ısrarcı olunması halinde red yetkisi kullanılmalıdır. Bir anlamda red öncesi tüm yasal prosedürlerin yerine getirilmesi ve kontrol yollarının tüketilmesi gerekir. Aksi takdirde eksikliği giderilebilecek/giderilecek olan plan ve istemlerin reddedilmesi, boşuna zaman kaybına yol açacağı gibi kırtasiyeciliğe de neden olacaktır.

▪ **Bağımsız Bölüm Aplikasyonu**

Tüzüğün 14. maddesinin 2. fıkrası "*Taşınmazlara ve bağımsız bölümlere ilişkin yer gösterme talepleri, tapu plânı ile vaziyet ve bağımsız bölüm plânındaki şekil ve ölçü değerlerine göre yerine getirilir.*" hükmündedir. Bu hükme göre de kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerin yer gösterme işlemleri bağımsız bölüm planı (inşaat projesi-mimari proje) ve vaziyet planına göre yapılacaktır.

Buna göre, bağımsız bölüm planları ve birden fazla yapı için vaziyet planı kadastro müdürlüklerince istenilmeli ve kadastro planları gibi arşivlenmelidir. Müdürlüğe gelen talepler bu projelere göre karşılanmalıdır. Ancak kadastro müdürlüğü personeline bu planların zemine uygulanışı ile ilgili temel eğitimin verilmesi gerekmektedir. Zira şu ana kadar, kadastro müdürlüklerinin görev tanımında bağımsız bölümün aplikasyonu olmadığından ve kadastro müdürlüklerince de mimari projeler hiçbir aşamada istenilmediğinden, bu projelerin tanınması ve aplikesi konusunda uygulamada bir yabancılık bulunmaktadır.

Bağımsız bölüm aplikasyonunda ilk önce yapının bulunduğu ada parsel zeminde tespit edilmeli, ikinci aşamada ise mimari proje uygulanarak bağımsız bölümler gösterilmelidir. Buna göre de döner sermaye hizmet bedelinin tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle bağımsız bölüm aplikasyonu için alınacak hizmet bedelinin, parselin yerinde gösterilmesinden bir miktar fazla olması beklenebilir. Nitekim günümüzdeki uygulamada, bu hizmet bedeli yıllık ücret tarifesinin 2. Bölümün E bendine göre alınmaktadır.

▪ Tescile Tabi Olmayan Taşınmazlarda Tapu Plânlarının Yapılması

Tüzüğün 12. maddesine göre, tescile tabi olmayan taşınmazlarda tescili gerektirir bir aynı hak tesis edileceği zaman, taşınmazın niteliğini esas alan ve hakkın kapsadığı kısmı gösteren tescile uygun tapu plânının yapılması zorunludur.

Özellikle yol, park ve yeşil alan gibi tescile konu olmayan sahalardaki irtifak hakkı tesislerinde, sadece irtifak hakkının kapsadığı alan, plandaki kullanım amacına uygun olarak yol, park, yeşil saha gibi vasıflarla (ihdas koşullarına göre ilgili idareler adına) tescil edilmeli ve irtifak bu taşınmaz üzerinde gösterilmelidir. Taşınmazın satışa konu edilemeyeceği ve irtifak hakkının sona ermesiyle bu taşınmazın kütük sayfasının kapatılarak terkinin yapılacağı yönünde beyanlar hanesinde belirtme yapılmalıdır. İrtifak hakkının sona ermesiyle de ilgili idarelerin talebiyle taşınmazın tescili iptal edilerek kütük sayfası kapatılmalıdır.

Esasen uygulamada bu tür tesciller, TMK'nın 999. maddesine istinaden Genel Müdürlük talimatlarıyla yapılagelmekteydi. İrtifak hakkı sahibi gerçek ve tüzel kişilerin hakkının korunması amacıyla yapılan bu tür uygulamalar, Tüzüğün 12. maddesiyle de kadastro mevzuatımıza girmiş bulunmaktadır.

Özellikle park ve yeşil alan gibi tescile konu olmayan sahalarda, belediyelerin, yapacakları birtakım yatırımları için alacakları kredi desteklerinde göstermek üzere kendi adına bu yerlerin tapusunun verilmesi gerektiğinden bahisle tescil talepleri olabilmektedir.

Bu tür sahaların, belediyeler adına tescil edilmesinde, (imar planındaki kullanım amacına aykırı düşmemek ve özel mülkiyete konu olmayacak şekilde faaliyet yürütmek koşuluyla) sakınca bulunmamaktadır. Örneğin, bir parkta havuz vb. tesisler yapmak için veya yeşil alanda bir takım spor faaliyetlerinde kullanılmak üzere araç gereç temini için bu sahaların plandaki kullanım amacına uygun olarak (yeşil alan ve park gibi vasıflarla) belediyeler adına tescilinde sakınca yoktur. Tescil park ve yeşil alan gibi vasıflarla yapılmalı ve taşınmazın satışa konu edilemeyeceği beyanlar hanesinde belirtilmelidir. Belediyelerce bu tür yerlerin genel hizmet alanı özelliğini kaybettirici ve bir takım yapı ve tesislerle özel mülkiyete konu olabilecek hale getirici faaliyetler nedeniyle yapacakları tescil talepleri ise reddedilmelidir.

▪ Ana Parseldeki İrtifak Hakkının Nakli

Tapu Planları Tüzüğü'nün 13.maddesiyle “*Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olan taşınmazın değişiklik işlemleri sonucunda parçalara ayrılması veya başka taşınmazlarla birleşmesi durumunda, değişiklik işlemi sonucu oluşan taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının isabet ettiği alanlar, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri de dikkate alınarak tapu plânında gösterilir.*” hükmü getirilmiştir.

Kadastro müdürlüklerince, kontrolleri yapılan ifraz, tevhit, parselasyon vb. işlemler esnasında mevcut irtifak hakkının hangi parselde ne kadar miktarda isabet ettiği belirlenmeli ve işlemin cinsine göre bu duruma göre değişiklik beyannamelerinin düşünceler sütununda, ada dağıtım cetvellerinde ve/veya açıklayıcı üst yazılarla Tapu Sicil Müdürlüklerine bildirilmeli ve yapılan bu bildirimde göre de irtifak hakları taşınmalıdır.

Üzerinde irtifak hakkı bulunan parsel, parselasyon işleminde bulunduğu yerden başka bir yerde tahsisi yapıldığı takdirde, kök parselde bulunan irtifak hakkı, tahsis edildiği yeni imar parseline taşınmakta böylelikle irtifak hakkına konu olmayan (yeni durumda hattın geçmediği) taşınmazlara irtifak hakkı işlenmekteydi. TPT'nin 13. maddesiyle bunun önüne geçilmiş olup, mevcut irtifakların sadece isabet ettiği parsellere aktarılması sağlanmış olmaktadır.

Değişiklik işlemi sonucu tescile tabi olmayan alanlara isabet eden irtifak haklarının tescilinde ise; bir önceki madde başlığında anlatıldığı şekilde, sadece hattın geçtiği kısım, imar planındaki kullanım amacına uygun vasıflarla ihdasen ayrı ada parsel numarası altında ilgili idareler adına tescil edilmeli ve irtifak hakları bu taşınmazlarda gösterilmelidir. Bu taşınmazların satışa konu edilemeyeceği belirtilmeli ve irtifak hakkının sona ermesiyle de ilgili idarelerin talebiyle kütük sayfaları kapatılarak terkinleri yapılmalıdır.

▪ Diğer Maddeler ve Uygulama Birliğinin Sağlanması

15.maddede zemin ile planın birbirini tutmaması halinde planın asıl olduğu ilkesi TMK'ya uygun olarak korunmuş ancak asıl olan planın dayanağı belgelerine göre doğru oluşturulmuş plan olduğu belirtilmiştir. Türk Yargı Organlarının yanlış oluşturulmuş (hataları bulunan) planları esas alan yaklaşımı üzerine tüzüğün bu

maddesiyle, bir anlamda planların oluşumuna dayanak olan özgün (orijinal) ölçü değerlerinin esas olduğu ilkesi benimsenmiştir.

6. maddede tüzük kapsamındaki tapu plânlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğunun harita mühendisi tarafından üstlenileceği belirtilmiş, planlarla ilgili yetki ve sorumluluk harita mühendislerine verilmiştir.

10. madde ile tapu plânlarının, kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuatı çerçevesinde kontrol edileceği ve kadastro müdürlüğüne kontrol edilmeyen tapu plânlarının, tapu sicil müdürlüğüne işleme alınmayacağı düzenlenmiştir.

16. maddede tescilli tapu plânlarında tespit edilebilen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, Kadastro Kanununun 41 inci maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yapılacağı ilkesi yer almıştır.

Görüldüğü gibi Tapu Planları Tüzüğü ile kadastro mevzuatımızdaki bazı ilkeler tüzük gücüyle teminat altına alınırken, tüzemize bir takım yeni uygulamalar da girmiştir. Ancak uygulama birliği sağlamak ve yanlış adımların önüne geçmek için 20 maddeden oluşan tüzüğün uygulanışına ilişkin yönetmelik veya genelgenin hazırlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

08 Temmuz 2009 Çarşamba