

Yüzölçümü Düzeltmeleri

Mehmet Fatih GÜRBÜZ
Müfettiş Yardımcısı

A – Kadastro veya değişiklik işlemleri ile kesinleşen parsellerde tespit edilen köşe koordinatlarından hesaplanan yüzölçümleri ile tescilli yüzölçümleri arasındaki yanılma sınırı içerisindeki hatalar, 3402 sayılı Yasanın 41/2 ve 41 inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesi gereğince düzeltme raporu tanzim edilmeden, yüzölçümü hesap cetvelinde farkın yanılma sınırı içerisinde olduğu gösterilmek suretiyle resen düzeltilebilir.

B – Kadastro veya değişiklik işlemleri ile kesinleşen parsellerde tespit edilen tecviz dâhilinde olmayan yüzölçümü hataları için düzeltme raporu tanzim edilmesi ve ilgili olduğu mevzuata göre işlem yapılması gerekmektedir.

- Düzeltme işleminin dayanağı belirlenirken şu hususlara dikkat edilmesi gerekir:

1 – Pafta–zemin uyumu bulunan parsellerde, yazım ve basit hesap hatalarından kaynaklanan hatalar 1458 sayılı genelgeye göre ilgililerin muvafakati alınarak ve düzeltme raporu tanzim edilerek,

2 – Pafta–zemin uyumu bulunan parsellerde, parselin köşe koordinatlarından hesaplanan yüzölçümü ile tescilli yüzölçümü arasında fark bulunması halinde 1994/5 sayılı genelge eki yönergeye göre ilgililerin muvafakati alınarak ve düzeltme raporu tanzim edilerek,

3 – Sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalar Kadastro Kanunun 41/1 inci maddesine göre düzeltme raporu tanzim edilerek ilgililere tebligat yapıldıktan sonra 30 günlük süre içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılmadığı belirlendikten sonra düzeltilmesi gerekmektedir.

Her üç yöntemde de artış yönündeki yüzölçümü düzeltmelerinde 41 inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9 uncu maddesi dikkate alınması gerekmektedir.

- 41. maddeye göre yapılan düzeltme işlemlerinde düzenlenen teknik raporlarda;
 - Parselin ne şekilde olduğu (kadastro, mahkeme kararı, imar, ifraz, idari yoldan tescil, kamulaştırma vs.)
 - Ölçü yönteminin ne olduğu, koordinatların ne şekilde hesaplandığı,
 - Kadastro parsellerinde tespit tutanakları incelenmek suretiyle tespitin neye dayanılarak yapıldığı, tespitin miktara dayalı olup olmadığı, tapu kaydına dayalı veya zilyetlikten tespitlerde miktar fazlası kesilip kesilmediği, düzeltme sonrası zilyetlikten iktisap edilebilecek azami miktarın veya tapu kaydına göre verilebilecek miktarın aşılmadığı,
 - Mahkeme kararı ile oluşmuş parsellerde, düzeltmenin mahkeme hükmünü etkilemediği,
 - Diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalar ile oluşmuş parsellerde, hatanın haritanın düzenleme amaçlarını değiştirmedeği ve haritayı esastan etkilemediği,

- Zemin, sınırlandırma krokisi, ölçü krokisi ve pafta karşılaştırılmak suretiyle; sınırlandırma, ölçü, hesaplama veya tersimat hatasının bulunup bulunmadığı,
- Zemin esas alınarak yapılacak düzeltmelerde, taşınmaz sınırlarında, kadastrodan sonra eylemli bir değişiklik olmadığının ve yüzölçümündeki artışın komşu parsellere el atmaktan kaynaklanmadığının belge veya beyanlarla tespit edildiği,
- Yüzölçümü hesaplama hatalarında, hatanın yanılma sınırı içerisinde kalıp kalmadığı, yüzölçümündeki farklılığın basit hesap ve yazım yanlışlıklarından kaynaklanmadığı,
- Hatanın kaynağının ne olduğu ve yaygın olup olmadığı,
- Sınırlandırma hatalarında, 47/N yönetmeliğinin 8. maddesinin hangi bendinin kapsamında kaldığı,

Hususlarının belirtilmiş olması ve rapora, mevcut hatalı durum ile düzeltme sonrası oluşacak durumu gösterir krokilerin eklenmesi ve raporun en az üç personel tarafından imzalanmış olması gerekmektedir.