

TAPU PLANLARI TÜZÜĞÜ UYGULAMALARI VE YENİ KAZANIMLAR

Fermani KAYA
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "Plan" başlıklı 1003 üncü maddesinde belirtilen, "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir."

Hükmü gereği hazırlanan Tapu Planları Tüzüğü 27.08.2008 tarih ve 26980 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Tüzük ile tescile konu harita ve planların yani tapu planlarının yapımına dair genel esaslara yer verildiği gibi meslek uygulamalarında karşılaşılan bazı sorunların çözümü ile meslek alanımızda ileride sıkça karşılaşacağımız yeni iş ve işlemlere yer verildiği görülmektedir.

Tüzük ile birlikte meslek alanımıza yeni giren kavram ve uygulamalara bakıldığında; "Bağımsız bölüm plânı", "vaziyet planı", "planların reddi", gibi işlemlerin yeni uygulamalar olduğu, "yetki ve sorumluluklar" "resmi ölçüm", "yanılma sınırı" gibi kavramlarında meslek uygulamalarını geliştirecek ve yönlendirecek nitelikte kavramlar olduğu görülmektedir.

Yetki ve sorumluluk

Tüzüğün "Yetki ve sorumluluk" başlığı ile getirilen "Bu Tüzük kapsamındaki tapu plânlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından üstlenilir." Hükmü mesleğimiz adına en büyük kazanımdır.

Bilindiği üzere; 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun ile 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununda, mühendislik ve mimarlık faaliyetlerinde bulunabilmek için genel şartlar belirlenmiş olup, mühendislik disiplinlerinin yapabilecekleri iş ve işlem türleri ile yetki alanları yönetmelik düzeyinde mevzuatlarla belirlenmiştir.

Bu anlamda, bir meslek disiplininin görev ve yetkilerinin bir kısmı, ilk defa yönetmelikten üst bir yasal dayanak olma özelliği taşıyan tüzükte belirlenmiştir.

Günümüzde birçok meslek disiplininin faaliyet alanlarının birbirine yaklaştığı, bunlar arasında zaman zaman yetki kargaşalarının oluştuğu, ileride bazı disiplinlerin birleşerek tek çatı altında toplanabileceği gibi hususların konuşulduğu bu süreçte, Tapu Planları Tüzüğü'nün Mesleğimize olan katkısı ve sürekliliği yönüyle önemi yadırganamaz niteliktedir.

Bağımsız bölüm plânı

Tüzükte yer alan "Bağımsız bölüm plânı" ile "vaziyet planı" kavramlarına ise meslek disiplinimizin iş ve işlemler yelpazesine yeni eklenen kavramlar olarak bakılması doğru bir yaklaşım olacaktır.

Tüzükte Bağımsız Bölüm Planı: "Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesi," olarak tanımlanmıştır.

Bilindiği üzere; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun “Kaydedilecek taşınmazlar” başlıklı 998 inci maddesinde, arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler tapu siciline kaydedilecek taşınmazlar olarak belirlenmiştir. Diğer yandan 1003 üncü maddesinde ise bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan planın esas alınacağı belirtilmiştir. Tapu sicilinde kayıtlı araziler ile bunların üzerindeki arza dayalı hakların haritaları bu güne kadar yapılmakta idi ki bu haritalar kadastro paftalarıdır. Ancak tapu sicilinde kayıtlı olan bağımsız bölümlerin harita yapımı yönüyle yetkili mühendis tarafından hazırlanan haritası veya planı bulunmamakta olup, Medeni Kanunun öngördüğü “kayıt” ve “plan” eşleşmesi, bağımsız bölümlerde yapılmamakta idi.

Medeni Kanunun, tapu sicilinde kaydı bulunan bir taşınmazın resmi ölçüme dayanan bir tapu planı ile belirlenmesi anlayışına paralel olarak, “bağımsız bölüm planı” kat mülkiyeti kütüklerinde yer alan bağımsız bölümlerin karşılığı olan plan niteliğini taşıyacaktır.

Diğer yandan; plan ve kayıt eşleşmesine dair çeşitli aksaklıklar nedeniyle binlerce kişinin (Çeşitli kaynaklarda, ülkemizde bu oranın %3 seviyelerinde olduğu belirtilmektedir.) yanlış bağımsız bölümlerde oturduğu, yani adına kayıtlı taşınmazdan farklı bir taşınmazda oturduğu göz önüne alındığında, Tüzük ile gelen bağımsız Bölüm planı ve buna paralel olarak geliştirilen “Bağımsız Bölüm Yer Gösterme” işlemlerinin bu tür karışıklıkların önüne geçeceği aşikârdır.

Vaziyet planı

“Vaziyet planı” kavramı bazı mevzuatlarda yer aldığı gibi bazı meslek disiplinlerinin uygulamaları arasında da yer almaktadır. Bu yüzden Tüzükte geçen “vaziyet planı” tanımını içeriği yönünden diğerlerinden ayırmak, hayata geçirilmesi işlemini de diğer meslek disiplinlerinin uygulamalarıyla çakışmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Tüzükte vaziyet planı: “*Vaziyet plânı: Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı*” olarak tanımlanmış olup, bu yönüyle bu güne kadar yaygın olarak mimarlar tarafından hazırlanan vaziyet planlarından farklı olarak binanın, eklenti ve teknik altyapılarının parsel içerisindeki oturumunun sayısal olarak ifade edilmesi ve tapu kaydına/tescile esas kadastral plan olması yönüyle farklılık arz etmektedir. Tüzükte, meslek disiplinimiz tarafından yerine getirilmesi öngörülen bu işlem ve tanım, TUS uygulamalarının da alt yapısını güçlendirecektir.

Bu noktada, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı gibi Tüzük ile birlikte meslek hayatımızda yer alacak belgelerin şekil ve standartların belirlenmesi ve bir an önce hayata geçmesi yönünde ilgili kurumlarla iletişim çalışmalarının hızlandırılması gerekmektedir.

Plandaki yanılma sınırları ve röleve alımının kaçınılmazlığı

Ülkemizde kadastro çalışmalarının başladığı ilk yıllardan bu yana muhtelif altlıklarda, muhtelif koordinat sistemlerinde ve muhtelif üretim araçları ile haritaların üretildiği göz önüne alınırsa haritalarda bulunan noktaların doğruluklarının da çeşitlilik arz etmesi bunun doğal sonucudur.

Buna dair; Tüzükte “yanılma sınırı” tanımlanarak “planların hazırlanması” başlıklı 5 inci maddesinde sayısal olarak üretilen noktaların üretim yöntemi ve konum doğruluğunun teknik belgelerinde gösterileceği, “Aplikasyon ve yer gösterme işlemi” başlıklı 14 üncü maddesinde ise tapu plânlarının aplikasyonunda, plânın yapımındaki yanılma sınırlarının dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Eski teknoloji ve günümüze göre hassas olmayan tekniklerle elde edilen haritaların yeni teknoloji ve daha hassas tekniklerle zemine uygulamasında çoğu zaman farklılıkların çıkması kaçınılmazdır. Bu farklılıklar o haritanın her zaman yanlış olduğunu göstermediği gibi tecviz içindeki bu farklılıklar o haritanın yapım yöntemine göre doğru bir harita olduğunu göstermektedir.

Bu nedenle, muhtelif doğruluklara sahip harita ve planlarda bulunan noktalar ve onların koordinatlarıyla iş yapmak isteyen kullanıcılar, o noktanın hangi üretim yöntemi ve tekniğiyle üretildiğini, üretimindeki yanılma sınırının ne olduğunu bilerek ve değerlendirerek kullanmalıdırlar.

Tüzükte belirtildiği gibi, noktaların üretim yöntemine göre yanılma sınırlarının belirlenerek teknik belgelerinde gösterilmesi, noktaların araziye uygulamasında da bu yanılma sınırlarının dikkate alınarak yapılacak işlemler (aplikasyon, ifraz, tevhid, parselasyon vb işlemler) kuşkusuz en doğru sonucun alındığı işlemler olacaktır.

Noktaların koordinatları, yanılma sınırları içerisinde sonsuz sayıda değerler alabileceğinden, hangi değere göre işlem yapılacaktır?

Bilindiği üzere tecviz içerisinde kalan tüm değerler doğru değer olarak tanımlandığından, doğru değer, yani işlemlerde kullanılması gereken koordinat: **arazide sabit olduğu ve farklılığının tecviz içerisinde** kaldığı tespit edilen noktanın yeni teknik ve teknolojilere uygun olarak alımın yapılması ile elde edilen değeridir. Kısaca araziden rölevesi alınan sabit sınırlar ve noktalarıdır.

Diğer yandan bu işlem; Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmeliğinin 13 üncü maddesinde belirtilen iyileştirilmiş değerlerin elde edilmesine dair işlemlerin aynısı olup, bu Yönetmelikte de iyileştirilmiş koordinat değerlerinin elde edilmesi yöntemi, özetle araziden röleve alımına dayanmaktadır.

Ülkemizdeki harita yapımı ve kadastro işlemlerinin geçirdiği evreler sonucunda bu gün gelinen nokta bilgi sistemlerinin oluşturulması ve bilgilerin hep birlikte yönetilmesidir. Bilgi sisteminde bulunan verilerin aynı standartta, güvenilir ve güncel olması gerektiği düşünüldüğünde, muhtelif yöntemler ve farklı yanılma sınırları ihtiva eden verilerin günümüz koşullarında kabul edilen yanılma sınırlarına çekilmesi gerekmektedir. Bu işlemin adı ise münferit ve talebe bağlı uygulamalarda röleve alımı, daha kapsamlı ve program dâhilinde yapılan uygulamalarda ise sayısallaştırma işlemidir.

Teknik bilgi ve belgeleri ve belgelerindeki ölçülere dayalı olarak üretilen (prizmatik ve klasik takeometri) nokta koordinatlarının değerlendirilmesinde, araziden elde edilen yanılma sınırı içindeki röleve değerlerinin kullanımında teknik açıdan bir sorun olmasa da röleve değerlerinin, dayandığı belgeye uygunluk göstermemesi nedeniyle yasal açıdan sakınca bulunmaktadır. Bu sakıncayı ortadan kaldırmak için de koordinat değerlerinin teknik

mevzuatına göre düzeltilmesi ya da sayısallaştırma mevzuatına göre işlem yapılması uygun olacaktır.

Diğer yandan, bilhassa çizgisel haritalar başta olmak üzere, haritasından herhangi bir yöntemle okunmak suretiyle elde edilen koordinatlarla yapılacak işlemlerde yanlış sınırları içerisinde arazide sabit noktalar ve sınırlardan elde edilen röleve değerlerinin kullanılmasında yasal ve teknik açıdan bir sakınca bulunmamaktadır.

Plânların reddedilmesi

Planların reddi işlemi Tüzük ile getirilen yeni bir uygulama olup, şekil itibarıyla Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23 üncü maddesinde yer alan “ istemin reddedilmesi” maddesinin kadastro müdürlükleri tarafından uygulanacak halidir diye tanımlansa çok da yanlış olmaz.

Tapu sicil tüzüğü'nün istemin reddedilmesi başlıklı 23 üncü maddesi genellikle tapu sicil müdürlüklerince çalıştırıldığından, kadastro müdürlüklerine kontrol için gelen işlemlerden mevzuata aykırı olduğu tespit edilenler tapu sicil müdürlüğüne tevdi edilmek suretiyle red mekanizması çalıştırıyordu. Bu madde ile mevzuata aykırı olduğu tespit edilen plan yapım ve kontrol taleplerinin daha fazla bürokratik işlemlere girilmeksizin kadastro müdürlüğüne de reddedilebilme olanağı sağlanılmaktadır.

Mahkeme haritalarının durumu

Tüzüğü'nün kapsam maddesine bakıldığında, mahkeme kararı eki kroki ve haritaların tüzük kapsamına alınmadığı görülmektedir. Anayasanın 138 inci maddesi kapsamında mahkeme kararları ve eki haritaların aynen infazı gerektiğinden bu haritaların yapım ve kontrol işlemlerinin tüzük kapsamında planların reddedilmesi hükümlerine tabi olmadığı, yargının bağımsızlığı ve üstünlüğü adına özel hükümlerine tabi olduğu görülmektedir.

Bu nedenle; mahkeme kararı eki haritaların Tüzük kapsamında reddedilme olanağı bulunmamaktadır. Mahkeme kararı eki harita ve planların Tüzük ve teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilmesi halinde, mahkeme kararının tavzih edilmesi gerektiği yönünde dava taraflarına bilgi verilmesi, eğer tavzih edilirse tavzih kararına göre, tavzih edilmemişse mahkeme kararına en uygun şekilde infazının yapılması gerekmektedir.

Tüzüğü'nün 5 inci maddesinin ikinci paragrafında; bu haritaların kadastro müdürlüğünde yapılması gereken işlemler atlanmaksızın yapılabilmesini sağlamak için bu haritaların öncelikle kadastro müdürlüğüne intikali ile gerekli kontrol ve tasdik işlemleri tamamlandıktan sonra tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi öngörülmektedir. Buradaki kontrol işleminin sonucu, mahkeme kararı eki tapu planlarının reddini içermemektedir.

Tescile tabi olmayan taşınmazlarda tapu plânlarının yapılması

Türk medeni Kanununun 999 uncu maddesi “*Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.*” hükmünde olup, bu gibi yerlerin tescil olabilmesi için illaki tescili gereken bir ayni hakkın doğması şartını da beraberinde getirmektedir. Tüzükte de bu gibi durumların ortaya çıkması durumunda öncelikle hakkın kapsadığı alanın haritasının yapılması gerektiği belirtilmektedir. (örnek: Yolların altında

bulunan çarşılar, mağazalar, yoldan geçen doğalgaz boru hattı veya enerji nakil hattına dair irtifak haklarının tescil ve gösterimi gibi örneklemler vermek mümkündür.)

Burada hakkın kapsadığı alanın haritası yapılarak mevcut vasfı ile (Örnek: yol, mera, park, otopark vb) tescil edilmeli ve üzerindeki hakkın gösterilmesi sağlanmalıdır. Bu mülkiyet tam bir mülkiyet olmayıp yalnızca üzerindeki hakkın gösterimi için tesis edildiğinden, hakkın ortadan kalkması yani tekrar tescile tabi olmayan bir hale dönüşmesi durumunda bu tescil aynı usulle terkin edilmelidir. Ayrıca, Bu durumun İmar Kanununun 11 inci maddesinde olduğu gibi tapu kütüğünde belirtilmesinde de yarar bulunmaktadır.

Ana parseldeki irtifak hakkının nakli

Tüzükte yer verilen “Ana parseldeki irtifak hakkının nakli” başlıklı 13 üncü maddesi ile, bilhassa imar uygulamalarında parseller dağıtıma tabi tutularak yeni parseller oluşumu durumunda arzda bulunan ve uygulama öncesi paftasında işaretlenen irtifak hakkına konu alanın (geometrisinin) yeni oluşan parsellere aktarılması öngörülmektedir.

Parsellerin dağıtımı yapılırken, üzerindeki irtifak hakları Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65, 66, 67 ve 74 üncü maddeleri gereği yeni oluşan parsellere nakledilmektedir. Ancak, dağıtımı yapılan ana parselde bulunan irtifak hakkına konu yapı ve tesislerin (boru hattı, enerji nakil hattı vb) dağıtım yapılan yerlere dağıtılamayacağı, yerinde sabit olduğu göz önüne alındığında, irtifak hakkına konu yapı ve tesislerin arazide kapsadığı alanın haritasında gösterilmesi amaçlanmıştır.

Bu işlem irtifak hakkına konu yapı ve tesislerin bulunduğu alana dağıtımla oluşan parseller üzerinde yeni bir irtifak hakkı kurma işlemi değildir. Ana parseldeki tescilli irtifak hakkı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65, 66, 67 ve 74 üncü maddeleri kapsamında ana parselden dağıtım sonucu oluşan yeni parsellere nakledildiğinden bu parseller üzerinde bulunan ancak arzında bulunmayan irtifak haklarının Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü hükümlerine göre terkinin sağlanması gerekmektedir.

Zemin ile tapu plânı arasındaki uyumsuzluk hali

Türk Medeni Kanununun 719 tapu planları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmaması halinde planı asıl olarak kabul etmektedir. Ancak planın hatalı olması halinde bir çok hatalı başka uygulamaların önü açılmakla birlikte bir çok haksızlığın ve mağduriyetin ortaya çıkması söz konusu olmaktadır.

Tüzüğü'nün 15 inci maddesi ile; Medeni kanunun esas aldığı planın teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenip tescil edilmiş tapu plânı olduğu belirtilerek planın dayanağı ölçü ve belgelerle zemindeki sabit sınırlarına bir işlerlik kazandırılmaktadır.

Planın, dayanağı ölçü, belge ve zemindeki sabit sınırlara uygun ise esas alınması gerektiği, uygun değil ise bu belge, ölçü ve zemindeki sabit sınırlara göre düzeltilen planın esas alınmasına gerektiğine işaret edilmektedir.

* * *

1[1] T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gönderdiği 16.4.2002 tarih ve 7-135-2002 sayılı yazısı. 07 Temmuz 2010 Çarşamba