

KADASTRODA TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ SORUNLAR ÖNERİLER

Nevzat İhsan SARI
Müfettiş Yrd.

Kadastroda teknik hatalar ile yüzölçüm hatalarının düzeltilmesiyle ilgili olarak hazırlanan bu çalışmanın birinci bölümde düzeltme işlemleriyle ilgili mevcut tüze ele alınmış ve bu işlemler sırasında uyulması gereken esaslar açıklanmıştır. İkinci bölümde ise uygulamada karşılaşılan bazı sorunlara değinilmiş, mevzuat eleştirileri yapılarak birtakım önerilerde bulunulmuştur.

1) DÜZELTMELERLE İLGİLİ MEVCUT TÜZE VE TEMEL ESASLAR

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili temel dayanak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesidir. Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi "*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.*

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz." hükmündedir.

Taşınmazlardaki ölçü, tersimat (çizim) ve sınırlandırma hataları pafta ile zemin uyumunu bozan teknik hatalardır. Bu hatalar, Kadastro Kanununun 41/1. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 41. madde uygulama yönetmeliğine (47/N Yönetmeliğine) göre düzeltilmektedir.

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde ise hatalar, yüzölçüm hatası olarak karşımıza çıkmakta ve bu hatalar hesaplama hatalarından kaynaklanmaktadır. Büyük çoğunlukla, bu hatalara zamanın teknolojik ölçüm ve yüzölçüm hesaplama yöntemlerinin hassasiyeti (duyarlılığı) ve matematiksel işlemlerde yapılan yanlışlıklar neden olmaktadır. Bu hatalar, Kadastro Kanununun 41/1. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 41. madde uygulama yönetmeliğine (47/N Yönetmeliğine) göre düzeltilmekle beraber bazı özel durumlarda 06.04.1994 tarih 1994/5 sayılı genelge hükümlerine göre de düzeltilebilmektedir.

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde dayanağı evraka aykırı olarak yapılan yazım hatasından kaynaklanan yüzölçüm hataları ise bazı şartların varlığı halinde, 17.01.1984 tarih 1458 sayılı genelgeye göre düzeltilebilmektedir.

1.1 Pafta Zemin Uyumu Bulunmayan Taşınmazlardaki Hatalar

Taşınmazlarda pafta zemin uyumunun bulunmaması, söz konusu hatanın sınırlandırma, ölçü veya tersimat hatasından kaynaklandığını gösterir. Aynı şekilde bazı hesaplama hatalarının ölçü ve/veya tersimat hatasına sebebiyet vermesi nedeniyle bu durumda da, parselin paftadaki durumu ile zemin durumu birbirine uymamaktadır.

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

1.2 Pafta Zemin Uyumu Bulunan Taşınmazlardaki Hatalar

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerdeki hatalar yüzölçüm hataları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu hatalar yanlış hesaplamalardan ve zamanın kullanılan ölçü ve hesaplama yöntemin duyarlılığından kaynaklanmakla birlikte bazı hatalar ise dayanağı evraka aykırı olarak yapılan basit yazım hatalarından kaynaklanmaktadır. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, yanılma sınırı içindeki yüzölçüm hataları ise re'sen düzeltilebilmektedir.

a) 1458 Sayılı Genelgeye Göre Düzeltilebilecek Yüzölçüm Hataları

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde, dayanağı evraka aykırı olarak yapılan yazım hatası gibi maddi hatalardan kaynaklanan hatalar, 1458 sayılı genelgeye göre ilgililerin muvafakati alınarak ve düzeltme raporu tanzim edilerek düzeltilmelidir. Ancak 1458 sayılı genelgeye göre yapılacak yüzölçüm düzeltmelerinde, hatanın kadastro veya tapulama hizmetlerinden kaynaklanmış olması, tespitin senetsizden yapılmış olması gerektiği unutulmamalı ve mahallinde inceleme yapılarak eldeki verilerin zemine uygunluğu, bir tutanakla belgelendirilmesi gerekir.

Şunu da hatırlatmak gerekir ki, 1458 sayılı genelgede bahsi geçen yüzölçüm düzeltmesi, teknik hata düzeltmesi olmayıp, evrak üzerinde veya tescil sırasında yapılmış maddi hata düzeltmesidir (YAKAR, 2000). Bu nedenle, 1458 sayılı genelgeye göre yapılacak düzeltmelerde muvafakat alınmaması halinde hata, (parselde başkaca bir teknik hata bulunmuyorsa) 3402 sayılı Kanun'un 41. maddesine göre değil, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1014, 1027. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesi kapsamında hazine avukatlarınca dava açılarak düzeltilmelidir. Hazine avukatı olmayan yerlerde bu dava, Tapu Sicil Müdürünce açılmalıdır.

b) 1994/5 Sayılı Genelgeye Göre Düzeltilebilecek Yüzölçüm Hataları

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde, parselin kesin köşe koordinatlarından hesaplanan yüzölçümü ile tescilli yüzölçümü arasında yanılma sınırını aşan farklar bulunması halinde; 1994/5 sayılı genelge eki yönergeye göre ilgililerin muvafakati alınarak ve bu genelgeye göre rapor düzenlenerek hata giderilmelidir. Ancak bu işlem sadece ayırma (ifraz) işlemi sırasında uygulanmalı ve muvafakat alınmaması durumunda hata, Kadastro Kanununun 41. maddesi

kapsamında düzeltilmelidir. Ayırma (ifraz) işlemi dışındaki işlemlerde de hata Kadastro Kanununun 41. maddesi kapsamında düzeltilmelidir.

c) Yanılma Sınırı İçindeki Yüzölçüm Düzeltmeleri

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Yanılma sınırı içerisindeki bu tür yüzölçüm farklılıkları, 3402 sayılı yasanın 41/2 ve 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin (47/N Yönetmeliği'nin) 7. Maddesi gereğince düzeltme raporu tanzim edilmeden, yüzölçümü hesap cetvelinde farkın yanılma sınırı içerisinde olduğu gösterilmek suretiyle resen düzeltilmelidir.

Yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklılıkları düzeltilmesiyle ilgili olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı, 18.03.2010 tarih 843 sayılı talimatta, bu tür yüzölçüm farklarının resen değil muvafakat alınarak düzeltilmesi yönünde hüküm bulunmakla birlikte bu talimatın, Kadastro Kanununun 41/2, 47/N Yönetmeliği'nin 7 ve 10. maddesine aykırı olduğu düşünülmektedir. Bu durum, çalışmanın ikinci bölümünü oluşturan "*Karşılaşılan Sorunlar, Eleştiri ve Öneriler*" kısmında etraflıca tartışılmıştır.

1.3 Düzeltme İşlemlerinde Dikkat Edilecek Hususlar ve Düzeltme Raporlarında Bulunması Gerekenler

Taşınmazlarda teknik bir hata veya yüzölçüm hatası tespit edildiğinde durum, derhal tapu sicil müdürlüğüne bildirilmelidir. Kadastro müdürlüğünün bildirim üzerine, tapu sicil müdürlüğünce, hatadan etkilenecek taşınmazların tapu sicilindeki kayıtlarının beyanlar hanesine, kadastro müdürlüğünce de fen klasörünün düşünceler sütununa, "*3402 sayılı Kanunun 41 inci maddesine göre düzeltmeye tâbidir*" şeklinde belirtme yapılmalıdır.

Bütün hata düzeltmelerinde, 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesi gereğince, taşınmazların kadastro tespit tutanakları muhakkak incelenmeli, **taşınmazların miktar üzerinden (tapu kaydı miktarına itibar edilerek veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca belirlenen miktar üzerinden) edinilen taşınmazlar olduğunun anlaşılması halinde**, düzeltme yapılmayarak beyanlar hanesinde belirtme yapılmalı ve hükmen çözüm yoluna gidebilecekleri hususunda ilgili taşınmaz maliki ve maliye kuruluşuna duyuruda bulunulmalıdır.

Ayrıca belgesiz (senetsiz) olarak edinilen taşınmazlarda yapılacak düzeltmelerde, iktisap tarihindeki zilyetlikten edinilebilecek azami miktar aşılmamalıdır. Böyle bir durumla karşılaşılması halinde, ilgililerine düzeltmenin hükmen yapılabileceği konusunda yazılı bilgi verilmelidir.

Orijinal ölçü değerlerinden veya paftasından alınan koordinatlarla yüzölçümü kontrollerinde grafik yöntemle yapılan yüzölçümü hesaplamalarındaki yanılma sınırları dikkate alınmalıdır. 27.08.1999 tarih 1999/1 sayılı genelge eki yönergenin 5. maddesinde, orijinal ölçü değerlerinden elde edilen koordinatların geçici sayısal değerler olduğu ve geçici sayısal değerlerden yüzölçümü hesaplanması halinde grafik yöntemle yapılan yüzölçümü

hesaplamalarındaki tecvizlerin dikkate alınacağı belirtilmekte ve buradan geçici sayısal değerlerle hesaplanan yüzölçümünün yanılma sınırı içerisinde kalması halinde doğru kabul edileceği ve düzeltmeye gerek olmadığı anlaşılmaktadır (YAKAR, 2000).

1458 ve 1994/5 sayılı genelgeler ile Kadastro Kanununun 41/1. maddesine göre yapılan düzeltme işlemlerinde düzenlenen raporlarda aşağıdaki hususlar belirtilmelidir: (YAKAR ve SEVİNÇ, 2009. , GÜRBÜZ, 2010'dan genişletilerek)

- Parselin ne şekilde olduğu (kadaastro, mahkeme kararı, imar, ifraz, idari yoldan tescil, kamulaştırma vs.)
- Ölçü yönteminin ne olduğu, koordinatların ne şekilde hesaplandığı,
- Kadastro parsellerinde tespit tutanakları incelenmek suretiyle tespit neye dayanılarak yapıldığı, tespit miktarına dayalı olup olmadığı, tapu kaydına dayalı veya zilyetlikten tespitlerde miktar fazlası kesilip kesilmediği, (miktara itibar edilerek edinilen taşınmazlardaki yüzölçüm hatalarında düzeltme yapılmaz ve 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesine göre işlem yapılır.)
- Belgesiz (senetsiz) olarak edinilen taşınmazlarda yapılacak düzeltmelerde, iktisap tarihindeki zilyetlikten edinilebilecek azami 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 yazım yanlışlıklarından kaynaklanıp kaynaklanmadığı,
- Hatanın kaynağının ne olduğu ve yaygın olup olmadığı,
- Sınırlandırma hatalarında, 47/N yönetmeliğinin 8. maddesinin hangi bendinin kapsamında kaldığı.

Ayrıca rapora, mevcut hatalı durum ile düzeltme sonrası oluşacak durumu gösterir krokilerin eklenmesi ve raporun kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulan en az üç görevli tarafından imzalanmış olması gerekir.

Rapor ve kroki, kadastro müdürünce onaylanmalıdır. Kadastro müdürünce onaylanan rapor ve kroki, bir yazıyla düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilmelidir. Tebliğ sadece kayıt maliklerine değil aynı zamanda diğer hak sahiplerine de yapılmalıdır. Bu nedenle 41. madde uygulamalarında, tapu sicil müdürlüğünden güncel tapu kaydı istenerek tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat çıkarılmalıdır. Tebligatta, tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için ilgili sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde düzeltmenin kesinleşeceği belirtilir.

Yanılma sınırı içindeki yüzölçüm farklarının resen düzeltilmesinde, parsellerin kayıt malikleri ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılmaz. Aynı şekilde düzeltmeden etkilenmeyen komşu parseller ile parselin önceki malikleri ve diğer hak sahiplerine de tebligat yapılmasına gerek yoktur.

2-) KARŞILAŞILAN SORUNLAR, ELEŞTİRİ VE ÖNERİLER

2.1 Teknik Hataların Düzeltilmesinde İlgililerinin Muvafakati Halinde 30 Günlük Sürenin Beklenmesine Gerek Olup Olmadığı Hususu

3402 sayılı Kanun'un 41. maddesi kapsamındaki teknik hatalar, ilgililere tebligat yapıldıktan sonra 30 günlük süre içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılmadığı belirlendikten sonra düzeltilmelidir. 30 günlük sürenin beklenmesi 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinin amir hükmü gereğidir. Bu nedenle şu durumdaki tüze gereği, hatadan etkilenen tüm ilgililer muvafakat etse dahi, 30 günlük süre geçip dava açılmadığı belirlenmeden düzeltme işlemi kesinleştirilmemelidir.

Ancak, düzeltmeden etkilenen kayıt malikleri ile diğer hak sahiplerinin düzeltme işlemine itiraz etmeyeceğini yazılı olarak bildirmelerine rağmen, 30 günlük sürenin beklenmesi, süresi içerisinde itiraz edilmeyeceği Kadastro Müdürlüğünce bilinmesine rağmen, Sulh Hukuk Mahkemelerine yazı yazılarak dava açılıp açılmadığının sorulması, mahkemeden gelecek yazının beklenmesi ve gelecek yazıya istinaden tescil bildirim düzenlenerek işleme ait evrakların tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi boşuna zaman kaybına neden olmaktadır.

Bu nedenle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında yapılan düzeltme işlemlerinde, düzeltmeden etkilenen parsel malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerinin 30 günlük süre içerisinde dava açmayacağını yazılı olarak bildirmeleri halinde, düzeltme kesinleştirilerek işlemle ilgili evrakların tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi ve böylece tescilin yapılmasının uygun olacağı kanısındayız.

Bu konuda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün de birbiriyle çelişen kararları mevcuttur. Örneğin, Genel Müdürlük Fen Dairesi Başkanlığının 02.07.1996 tarih 643 sayılı talimatının 2/c-2 maddesinde, hatadan etkilenen parsel malikleri ile diğer hak sahiplerinin dava açmayacağını bildirmeleri halinde 30 günlük süreyi beklemeye gerek olmadığı bildirilmiştir. Aynı Dairenin 01.09.2009 tarih 2171 sayılı muktezasında; 30 günlük sürenin beklenmesine gerek olmadan düzeltme işleminin yapılabileceğine dair ayrıca bir düzenleme bulunmadığından bahisle 30 günlük sürenin beklenmesinin gerektiği belirtilmiştir.

İdari basitleştirme, kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin önlenmesi çalışmaları kapsamında, teknik hataların düzeltilmesi işlemlerinde, hatadan etkilenen parsel malikleri ile diğer hak sahiplerinin dava açmayacağını yazılı olarak bildirmeleri halinde 30 günlük süreyi beklemeye gerek olmadan düzeltmenin kesinleştirilmesi yönünde 41. madde uygulama yönetmeliğinin 10, 11 ve 12. maddelerinde gerekli değişikliklerin yapılmasının yerinde olacağı değerlendirilmektedir. Bu kolaylığın sağlanabilmesi için, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/1. maddesinde değişiklik gerekip gerekmeyeceği hususu da değerlendirilmeli gerekirse kanunda da değişiklik yapılması düşünülmelidir.

2.2 Teknik Hataların Düzeltmesinde Tebligat Sorunu

41. madde uygulamalarında taşınmazların çok maliki bulunması, bunlardan bir kısmının yurt dışında ikamet etmesi, bu maliklerin tapuda kayıtlı ad ve soyadlarında yanlışlık bulunması, malikler ile diğer hak sahiplerinin vatandaşlık numaralarına ulaşamaması veya bazı ilgililerin vatandaşlık numaralarının bulunmadığı için adres tespitlerinin yapılamaması gibi nedenlerle yapılan düzeltme işlemleri ilgililerine tebliğ edilememektedir. İlanen tebliğ ise oldukça masraflı olduğundan yapılamamaktadır.

Bu nedenlerle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/1. maddesinde değişiklik yapılarak, ilgililerinin muvafakat verdiği haller dışında kalan düzeltme işlemleri sonuçlarının, (tıpkı Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik'in 19. maddesinde öngörülen askı ilanı gibi) belirli bir süre askı ilanı ile tüm ilgililere tebliğ edilmiş sayılması hususunda kanun değişikliği çalışmalarının başlatılması, böylece kadastro müdürlüklerinin bu konuda karşılaştığı büyük bir güçlüğü önlenmesi oldukça yerinde olacaktır.

2.3 Miktar Üzerinden Edinilen Taşınmazlardaki Hatanın Ancak Mahkeme Kararıyla Düzeltilebilmesi Sorunu

Tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre yüzölçüm hatalarının (miktar fazlalıkları ve eksikliklerinin) 41. madde uygulama yönetmeliğinde hükmen çözülmesi gerektiği yolundaki hüküm, taşınmazlardaki yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi konusunda çözümsüzlük üretmekte ve uygulamada darboğazlar yaratmaktadır.

Şöyle ki, miktar üzerinden edinilen taşınmazlardaki miktar fazlalığı veya eksikliği tespit edilmesi ve beyanlar hanesinde belirtme yapılmasından sonra ilgisinin ve maliye kuruluşunun dava açmaması durumunda taşınmazların alanları hatalı olarak kalmakta ve düzeltilememektedir. Bu şekilde belirtme yapılan taşınmazlar daha sonra imar uygulaması, kamulaştırma, toplulaştırma gibi işlemlerde konu olması durumunda hatalı yüzölçümleri düzeltilmeden bu tür işlemlere başlanılamamaktadır. Zira bu çalışmalarda yüzölçümleri üzerinden belirli kesinti ve dağıtım ölçütleri belirlenmektedir. Dolayısıyla yapılan işlemler tıkanma noktasına gelmektedir.

KOÇAK, 2007'ye göre miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda idari yoldan hata düzeltilmelidir. Tespit tutanağının "*edinme sebebi*" bölümünde miktar fazlasının kesimi konusunda yapılan belirtim ile taşınmazın hukuki sınırları çizilmiş olacaktır. Ancak tescilli yüzölçüm miktarı ile hukuki durum arasında bir çelişki bulunmaktadır. Fakat paftasındaki durum hukuki durumu göstermemektedir. Yapılacak iş; pafta ile zemin uyuyor diye paftasından bulunacak yüzölçüm miktarı esas alınıp düzeltme yapmak değil tam tersine tescilli yüzölçüm esas alınarak paftanın uygun hale getirilmesi şeklinde olacaktır. Bu da; miktar fazlası gayri sabit sınır tarafında bırakılmak suretiyle ve de miktar fazlasının kesilmiş halinin paftasına işlenmesi şeklinde olacaktır (KOÇAK, 2007).

Sonuç olarak, tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre ortaya çıkan yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıkları, idari yoldan düzeltilmeli, miktar artışına ve eksilmesine göre kişiler ile hazine lehine veya aleyhine yeni parseller oluşturulabilmeli ve bu şekilde idari olarak yapılan düzeltme işlemi maliye kuruluşu ve ilgililerine tebliğ edilmelidir. Süresi içerisinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme işlemi kesinleştirilmelidir.

Bu husus, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na aykırı olmamakla birlikte, Kanun'un 14, 20 ve 21. maddelerinin amir hükmü gereğidir. 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. ve 8/4. maddelerinde değişiklik yapılarak, miktara itibar edilerek iktisap edilen taşınmazlardaki yüzölçüm hataları idari olarak düzeltilmesine olanak sağlanmalıdır.

2.4 1999/1 Sayılı Genelge Kapsamında Düzeltme Yapılıp Yapılamayacağı Konusu

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde, taşınmazların köşe koordinatlarından hesaplanan yüzölçümü ile tescilli yüzölçümü arasında yanılma sınırını aşan farklar bulunması halinde; 1994/5 sayılı genelge eki yönergeye göre ilgililerin muvafakati alınarak ve bu genelgeye göre rapor düzenlenerek hata giderilebilmektedir.

Bu genelgedeki hükme benzer bir düzenleme, 27.08.1999 tarih 1999/1 sayılı genelge eki yönergede yapılmıştır. Genelgenin 16. maddesiyle, sayısallaştırma işlemleri sonucunda, iyileştirilmiş değerlere göre elde edilen yüzölçümlerinin ilgisinin muvafakat etmesi halinde düzeltilmesi öngörülmüştür. Ancak 1999/1 sayılı genelgeden sonra, 24.11.2006 tarih 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kadastro Haritalarının Sayısallaştırması Hakkında Yönetmelik'in 19. maddesiyle sonuçların askı ilanı ile duyurularak kesinleştirilmesi ön görüldüğünden ilgililerinden muvafakat alınarak düzeltme yapılabileceğini öngören 1999/1 sayılı genelgenin 16. maddesinin uygulama olanağı kalmamıştır.

Öte yandan; 1999/1 sayılı genelgenin uygulaması ve yürürlüğü konusunda tartışmalar bulunmaktadır. Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmeliğin 24 Kasım 2006 tarih 26356 sayılı Resmi Gazetede yayımlanıp yürürlüğe girmesinden sonra 1999/1 sayılı genelge eki yönergenin uygulama imkânı kalmamıştır (YAKAR ve GÜRBÜZ, 2009). Bu nedenle 1999/1 sayılı genelge yürürlükten kaldırılmalıdır. Gereksinim duyulması halinde ise, Yönetmeliğe uygun yeni bir iç düzenleme yapılması uygun olacaktır.

2.5 Yanılma Sınırı İçerisindeki Yüzölçüm Düzeltmeleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarih 843 sayılı Bölgelerarası talimatında; 08.03.2010 tarih 205 no'lu Merkez İnceleme Kurulu kararına atfen, Kadastro Müdürlükleri tarafından yerine getirilen talebe bağlı işlemler ile değişiklik ve kontrollük hizmetlerinde ortaya çıkan ve sınırlarında eylemli bir değişikliği bulunmayan yalnızca hesaplama yöntemlerinden kaynaklanan yanılma sınırları içerisinde kalan taşınmazların yüzölçüm farklarında; ilgisinin muvafakati alındığı takdirde yüzölçüm düzeltilmesinin yapılması belirtilmiştir.

Oysa; 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 2005 yılında 5304 sayılı yasa ile değiştirilen 41/2. maddesinde, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından yanılma sınırı içinde olanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlüklerinin yetkili olduğu belirtilmiştir. Bu maddeye dayanılarak çıkarılan 47/N yönetmeliğinin 7. maddesinde yanılma sınırı içindeki yüzölçüm farklılıklarının resen düzeltilerek, ilgili belgelerinde gösterilmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemlerinin yapılması benimsenmiş ve aynı yönetmeliğin 10. maddesinde de, resen düzeltme yapılan parsel malikleri ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılmaması ön görülmüştür.

Görüldüğü gibi, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi ve bu maddeye göre çıkarılan yönetmelikte yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklarının **resen** düzeltilmesi konusunda

kadastro müdürlüklerine yetki verildiği halde; Fen Dairesi Başkanlığının yukarıda bahsedilen talimatında, bu yetkinin sınırlandırılarak ancak ilgililerinden muvafakat alınması halinde düzeltme yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu haliyle, Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarih 843 sayılı Bölgelerarası talimatı, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesi ile 47/N Yönetmeliğinin 7. ve 10. maddelerine aykırıdır. Ayrıca bu talimatın b fıkrası ile , yola terk işlemi için yanılma sınırı dahilindeki yüzölçüm farklılıklarının artık yola verilmeyip resen düzeltilmesini öngören 08.10.2008 tarih 1742-1763 sayılı talimatın aksine bir uygulama getirilmesine rağmen söz konusu 1742-1763 sayılı talimat yürürlükten kaldırılmamıştır. Bu nedenle yola terk işlemine konu parsellerin yanılma sınırı içindeki alan hatalarının düzeltilmesiyle ilgili birbiriyle çelişen iki adet talimat mer'i hale gelmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesine göre, ilgililerin rızası ya da mahkeme kararı olmadıkça tapu sicilinde düzeltme yapılamamaktadır. Bu haliyle Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesinin çeliştiği söylenebilirse de bu değerlendirme doğru değildir.

Şöyle ki; özel bir yasa olan Kadastro Kanunu'nda bir hüküm var iken, genel bir yasa olan Türk Medeni Kanunu'na değer verilmemelidir. Gerek Medeni Kanun uygulamalarına gerekse de kanunların tarihsel yorumuna bakıldığında, Türk Medeni Kanunu 1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe girmiş, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesi ise, 22.02.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kanun koyucu uygulamadaki bazı sıkıntıları gidermek adına, 2005 yılında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na yanılma sınırı içerisindeki hataların resen düzeltilebileceğine ilişkin bir hüküm koymuş ve bu konuda yetkiyi kadastro müdürlüklerine vermiştir. Genel bir yasa olan Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihinden sonra çıkarılan bu özel yasa hükmüne (3402 sayılı Kanun'un 41/2. maddesine) değer verilmeli ancak özel yasada hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu'na bakılmalıdır.

Öte yandan, söz konusu Bölgelerarası talimat ile getirilen yüzölçümü kontrolü ve düzeltme yöntemi, 16 yıl öncesine dönüş niteliğindedir. Çünkü 1994/5 no'lu genelge ile getirilen koordinatlarla yüzölçümü kontrolü, yasal altyapısı olmamasına rağmen cesaretli bir şekilde teknolojinin gereği olarak sayısal yüzölçümünün tescilini öngörmekteydi. 3402 sayılı yasanın 41. maddesi değiştirilerek yanılma sınırı içerisindeki yüzölçümü hatalarının idarece resen düzeltilebileceği hükmü getirilerek sayısal yüzölçümünün tescil edilmesi için yasal altyapı da oluşturulmuşken yeni oluşan parsellerde yüzölçümü düzeltmesini malikin muvafakatine bağlamak anlaşılabilir gibi değildir. (YAKAR ve SARI, 2010)

Parselasyon, köy yerleşim haritaları vb. resen yapılan haritaların yapımında kesinleşip idaremize gelen uygulamalarda, uygulamaya giren parsellerde yapılan yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm düzeltmelerin problem yarattığı düşünülse de, idarelerce resen yapılan ve kesinleştikten sonra idaremize gönderilen uygulamalarda yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklarının resen düzeltilmesi uygulamaların bütünlüğünü bozacağından bu tür uygulamalarda resen düzeltme yapılması uygun görülmemektedir. Nitekim, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 27. maddesinde düzenlemeye giren tüm kadastro parsellerinin yüzölçümleri hesaplanarak tescilli yüzölçümleri ile karşılaştırılacağı ve aradaki farkın anılma sınırından küçük olması durumunda tescilli yüzölçümlerinin esas alınacağı hüküm altına alınmıştır. Bu kural, resen yapılan diğer uygulamalarda örnek alınarak işlemlere tapu yüzölçümleri esas alınarak yön verilmelidir. Ancak ayırma ve yola terk işlemlerinde yeni oluşan parsellerin

yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanabildiği halde bu parsellere ölen ana parselin hatalarını yansıtmak uygun değildir. Bu bakımdan bu işlemler sırasında ana parseldeki yanlış sınırlar içindeki yüzölçüm farklılığı resen giderildikten sonra ifraz veya yola terk işlemi yapılmalı ve bu suretle oluşan yeni parsellerin kesin koordinatlarına göre hesaplanan net sayısal alanları ile tapu siciline tescili sağlanmalıdır. (YAKAR ve SARI, 2010)

Diğer taraftan tescile tabi olmayan değişiklik işlemleri sırasında yanlış sınırlar içerisindeki hataların düzeltilip düzeltilmeyeceği de sorun oluşturmaktadır. Kanımızca tescile tabi olmayan ve kadastro müdürlüğünde başlayıp sonlandırılan işlemler sırasında yanlış sınırlar içindeki hataların düzeltilmesine gerek yoktur. 3402 sayılı Kanun'un 41/2. maddesi "*değişiklik*" işlemlerinden bahsetmektedir. Aplikasyon, plan örneği ve yer gösterme işlemlerinde tapu siciline ve kadastro haritasında herhangi bir değişiklik meydana gelmemektedir. Her ne kadar bu işlemlerle ilgili esaslar, 2010/4 sayılı talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemleri hakkında genelgede düzenlenmişse de bu işlemlerin teknik işlemler olduğu ancak değişiklik işlemi olarak nitelendirilemeyeceği düşüncesindeyiz. Ayrıca tescile konu olan değişiklik işlemlerinde (cins değişikliği, birleştirme ve irtifak hakkı tesisi işlemlerinde) de kesin (iyileştirilmiş) koordinatların elde edilmediği durumlarda yanlış sınırlar içindeki yüzölçüm farklılıklarının düzeltilmemesi gerektiği kanısındayız. Zira tapu siciline kayıtlı yüzölçümlerinin kesin koordinatlara göre hesaplanan net sayısal alanlar olması gerektiği kuşkusuzdur.

Bu değerlendirmeler ışığında, kadastro müdürlüklerinin 3402 sayılı Kanun'un 41. maddesinden aldığı yanlış sınırlar içindeki yüzölçüm hatalarını resen düzeltme olanağı kısıtlanmamalıdır. Gerek 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesine ve gerekse de 47/N Yönetmeliğinin 7. ve 10. maddelerine aykırı olan ve hukuki dayanağı bulunmayan Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarih 843 sayılı Bölgelerarası talimatının yeniden gözden geçirilmesi uygun olacaktır.

2.6 Teknik Hatalarda Hazinesin Sorumluluğu Konusu

Teknik hatalarda hazinesin sorumluluğu konusu tartışmalı bir husustur. KOÇAK ve BEYAZ, 2002'ye göre; teknik hatalar nedeniyle Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi kapsamında hazine sorumluluğu doğmaz. Kadastro sırasında ve sonrasında yapılan ölçü, sınırlandırma, tescim ve hesap hatalarının ilgililerin talebiyle ya da resen idarece veya mahkeme kararıyla düzeltilmesi olanağı bulunmaktadır. Bu tip hatalar dolayısıyla bir zarar doğmuşsa, zarar gören şahıs, Borçlar Yasası gereğince ya kusurlu görülen kişilere haksız fiil hükümlerine göre ya da hatadan faydalanan kişi aleyhine sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre dava açarak zararını tazmin edebilir.

KOÇAK ve BEYAZ, 2002'nin bu görüşüne göre; satın aldığı bir taşınmazda teknik bir hatadan dolayı zarara uğrayan şahıs, zararını TMK 1007 kapsamında hazineden talep edemez. Taşınmazı aldığı kişi aleyhine nedensiz zenginleşme hükümleri göre dava açabilir ya da taşınmazda teknik hataya sebebiyet veren görevliler aleyhine haksız fiil hükümlerine göre tazminat davası açabilir. Bu davalar da, Borçlar Kanununun 60. maddesinde belirtilen 1 ve 10 yıllık zaman aşımına tabidir.

Ancak kanımızca, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunacağından, üçüncü şahısların teknik hataları dolayısıyla karşılaşacağı zarardan dolayı hazinesin sorumluluğu doğabilecektir. Bilindiği gibi, TMK 1007 kapsamında, tapu siciline tutulmasından kaynaklanan zararlardan

devlet sorumlu olmaktadır. Doktrinde arz üzerinde tespit edilen sınırların plana geçirilmesi de sicil tutma olarak nitelenmektedir.

Plan tapu sicilinin ana sicillerinden ve esaslı unsurlarından biridir. Dolayısıyla planın oluşumunda ve tutulmasından kaynaklanan zararlardan devlet sorumlu olacaktır. Plan ile tapu sicili tam bir uyum içersinde olmalıdır. Bu ilke tapu sicilinin güvenilirliği ve aleniyetinin bir sonucudur.

(SİRMEN, 1999)'a göre, işaret edilip, ölçülmüş sınırların plana geçirilmesi sicil tutma niteliğinde bir görev olduğundan, plana geçirme sırasında yapılan yanlışlıklardan dolayı devlet Medeni Kanun 917'ye (yeni 1007'ye) göre, sorumlu olur. Arz üzerinde tespit edilen sınırların plana geçirilmesi de sicil tutma olarak nitelendiğine göre; yalnız tapu sicil müdür ve memurları değil, aynı örgüt içinde, planları yapan fen memurları da doğrudan doğruya sicil tutma faaliyetiyle görevlendirilmiş olmaktadır.

Öte yandan; kadastro haritaları kamusal (resmi) bir ölçüme dayanmaktadır. Borçlar Yasasının 215. maddesine göre, satım senedinde yazılı ölçü miktarından satıcı, ancak kamusal bir ölçüme dayanmayan durumlarda sorumludur. (KÖKTÜRK, 2009) Yargıtay'ın istikrar bulmuş kararları bu yöndedir. Bu değerlendirmeye göre, satıcı taşınmazın satım sözleşmesinde yani resmi senette özel bir hükümle taahhüt altına girmemişse, sonradan ortaya çıkan teknik hatalar dolayısıyla zarardan sorumlu olmamaktadır. Dolayısıyla teknik bir hatası bulunan taşınmazı satın alan iyi niyetli üçüncü şahıs, bu hatadan kaynaklanan zararının tazminini taşınmazı aldığı satıcıya yönlendirememektedir. Bu durumda, taşınmazı satın alan kişi zararını TMK'nın 1007. maddesi kapsamında hazineden talep edebilecektir. Hazine de bu zararı, teknik hataya sebebiyet veren görevlilere kusurları oranında rücu edebilecektir.

3-) SONUÇ

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesi ve yüzölçüm düzeltmelerinin ayrı bir düzenleme içerisinde, uygulamadaki sıkıntılar da göz önüne alınarak ele alınması, talebe bağlı teknik işlemleri ile kontrollük işlemlerinin belirlenen bu esaslara göre yürütülmesinin bir gereksinim olduğu düşünülmektedir. Bu bakımdan, uygulayıcılar ile kamu kurum ve kuruluşlarının da önerileri dikkate alınarak yeni düzenlemelerin hayata geçirilmesi yerinde olacaktır.

KAYNAKLAR

GÜRBÜZ, Mehmet Fatih., Müfettiş Yrd., "Yüzölçüm Düzeltmeleri", Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği, 2010

KOÇAK, Hüseyin, Başmüfettiş, Teknik Hatalar Düzeltmesi Kitabı, 2007, Ankara

KOÇAK, Hüseyin., BEYAZ, Metin., Başmüfettiş, Başmüfettiş, "41 uygulamalarında Hazinesin Sorumluluğu" Mülkiyet Dergisi, 2000

KÖKTÜRK, Erdal, "Kadaastro Haritalarının Yenilenmesi" İstanbul Bülten Dergisi, TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri İstanbul Şubesi Yayını, Mayıs 2009, İstanbul

SEVİNÇ, İzzet., Müfettiş, "Cevaplı Raporlar", 2009

SİRMEN, Lale, Dr., Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu

YAKAR, Aytuğ., GÜRBÜZ, Mehmet Fatih., Müfettiş, Müfettiş Yrd. "Cevaplı Raporlar", 2009

YAKAR, Aytuğ., SARI, Nevzat İhsan., Müfettiş., Müfettiş Yrd. "Tescile Konu Harita ve Planların Kontrolüne İlişkin Görüşler", 2010, Ankara

YAKAR, Aytuğ., Müfettiş, "Cevaplı Rapor", 2000

25 Temmuz 2010 Pazar