

PARSELASYONA TABİ PARSELDE YÜZÖLÇÜM HATASI

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

Hâlihazır haritaya aktarılan bütün parsellerin yüzölçümü, yüklenici mühendis tarafından hesaplanarak senet yüzölçümleriyle karşılaştırılır.

Aradaki fark, Uygulama Yönetmeliğinin 27'nci maddesinde yer alan ($df = 0.00042.M.\sqrt{F}$) formülüyle bulunacak değerden az çıkarsa tapu miktarı esas alınır. Fazla bulunması halinde ise, ilgili kadastro müdürlüğü ile diyalog kurularak çelişkinin giderilmesi sağlanır.

Burada;

df = Hata sınırı (m^2 cinsinden),

M = Parselasyon plâni ölçeğinin paydası,

F = Yüzölçümüdür. (m^2 cinsinden)

* İmara tabi kadastro parsellerinde tespit edilecek hataların düzeltilmesini iki ayrı başlık halinde ele alıp incelemek gerekirse;

Birincisi: tamamı uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesi,

İkincisi: kısmen uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesidir.

A – Tamamı İmara Tabi Kadastro Parsellerinde Hata

Uygulamaya tabi kadastro parsellerinde hata tespit edilmesi halinde yapılması gereken şey, bu hatanın düzeltilmesi ve parsellerin, uygulamaya doğru yüzölçüm değerleriyle alınmasıdır.

Yüzölçüm düzeltilmesi, ilgisinin muvafakati ile 1458 sayılı genelge ile, aksi halde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci madde uygulamasıyla mümkündür.

Uygulama sahasındaki kadastro parsellerinin yüzölçümlerinin farklı çıkması halinde;

- İlgililere ulaşılamazsa,
- Ulaşıldığı halde muvafakat alınamazsa,
- 41 inci madde uygulaması yapılması halinde, tebligat için yine ilgisine ulaşılamazsa,
- Ya da kendisine tebligat yapılan ilgili dava yoluna giderse
(*bu davanın sonucunun beklenmesi gerekeceğinden*),
Uygulama önemli ölçüde aksamayacaktır.

1 – Yüzölçüm Düzeltmesi Gerektirmeyen Durumlar

a) Farklılık tecviz dahilinde ise sorun bulunmamaktadır. Parsel uygulamaya, kontrol amaçlı olan hesap değeriyle değil, tapuda kayıtlı değeriyle alınmalıdır.

b) Farklılık tecvizi aşmasına rağmen, herhangi bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse, yine problem olmayacaktır. Bu durumda da herhangi bir düzeltme yapılmaksızın, parsel uygulamaya, tapuda kayıtlı mevcut yüzölçüm değeriyle alınmalıdır.

Düzeltilmeye gerek yoktur. Zira yapılan bu yeni hesap yalnızca kontrol amacını götüğünden, eldeki verilerin zemine aplikasyonu ve son ölçüm tekniğine göre yeniden alım yapılarak yüzölçüm hesaplanması gibi bir zorunluluk yoktur.

Ayrıca, kontrol amaçlı bu yeni hesabın sayısal yapılması gibi bir saplantıya da gerek bulunmamaktadır.

O nedenle de; uygulamaya tabi kadastronun yüzölçümleri eğer kadastronun sayısal değerleri varsa ya da elde edilerek bu değerlere göre hesaplanabilir.

Sayısal değerleri elde edilemiyorsa, grafik yöntemle de hesaplanabilir. Ya da çok istisnai de olsa – *eldeki verilerin uygulama kabiliyeti yeterli görülmemesi durumunda* – zemine yapılacak aplikasyon ve yeni bir ölçüm sonucu elde edilecek değerler yardımıyla hesaplanabilir.

Bu şekilde bulunan yüzölçümleri yukarıda da bahsedildiği üzere – *kontrol amaçlı olduğundan* – son bulunan değerle tescilli yüzölçümleri arasındaki fark tecviz içinde kalıyorsa (*ya da tecvizi aşırsa bile bu fark, herhangi bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse*) o parsel tescilli yüzölçümüyle uygulamaya tabi tutulur.

2 – Yüzölçüm Düzeltmesi Gerektiren Durumlar

Parselin tapu kütüğünde tescilli yüzölçümü ile uygulama sırasında kontrol amaçlı yapılan hesap arasındaki fark, bir kaba hatanın varlığını gösterecek boyutta ise (*örneğin; tescilli yüzölçüm 2000 m² olduğu halde, son bulunan değer 3000 m² ise*), öncelikle bu hatanın kaynağı araştırılır.

Hata araştırması ile ilgili önem arz eden bir konu; kadastronun ilk tesis kadastronun sırasında miktar fazlasının kesimi ile ilgili bir sorun bulunup bulunmadığıdır.

Bunun için kadastronun tutanağı ve bu parsellere uygulanan kayıtlar incelenir. (*Örneğin; Parsel zeminde fiilen 3000 m² dir. Miktar fazlası kesilmesi gerektiği için 1000 m² kesilip, 2000 m² olarak tescil görmüş, ancak, miktar fazlası paftaya işlenmemiş olabilir. Son hesap ise, paftasından ya da fiili durumdan hesaplandığından tescilli yüzölçümünden farklı çıkacaktır.*) Böyle bir durum tespit edilirse; parsel, uygulamaya tescilli yüzölçümüyle alınır.

Eğer böyle bir durum söz konusu değilse, gerçekten bir hatanın varlığı anlaşılıyorsa; **esas olan öncelikle bu hatanın düzeltilmesi**, daha sonra uygulamaya tabi tutulmasıdır.

Konuyla ilgili DANIŞTAY kararları; **“Parselasyon işlemi sırasında tapu sicil kayıtlarındaki yüzölçümün esas alınacağı”** şeklindedir. (6.Da.17.04.2003 ta. E2002/330, K.2003/2297).

O nedenle de öncelikle düzeltmenin yapılması gerekir.

Aksi halde; tapu sicilindeki yüzölçüm değeri hatalı olduğu halde, düzeltme yapılmadan – *fazlalık ya da eksiklik DOP'a giden kısımda eritilerek* – işlem yapmak yoluna

gidilebilmektedir. İlgilisinin, yüzölçüm hatasından haberi olmadığından böyle bir uygulamaya – yüzölçüm nedeniyle – itiraz da edemeyecektir.

Tapu sicilindeki hatalı yüzölçüm değeriyle uygulama yapma durumunda; yeni hesapta parselin yüzölçümü artmışsa ilgilisi zarara uğratılmış olabileceği gibi, eksilmesi durumunda ise o taşınmaz lehine işlem yapılırken, diğer taşınmazlar aleyhine olacak (*Daha fazla DOP kesilmesi*) şeklinde bir sonuca ulaşacaktır.

Şöyle ki;

(ÖRNEK.1);

İşleme tabi parselin tescilli yüzölçümü 1000 m² olsun, uygulama sırasında, bu parselin (*yeni hesaplama bulunan*) gerçek yüzölçümünün 800 m² olduğu tespit edilmiş olsun.

DOP oranının %30 olduğu varsayılırsa; Söz konusu parsel, tapu miktarı olan 1000 m² ile uygulamaya alındığında, DOP oranı düşüldükten sonra dağıtıma tabi tutulacak alan 700 m² olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün 800 m² olduğu düşünülürse, 800 m².lik kadastro parseline karşılık 700 m².lik kısım şuyulandırmaya tabi tutulmuş olacaktır ki, bu sonuç 800 m² den %12,5 oranında DOP kesimiyle elde edilmiş olur... Yani uygulamaya giren diğer parsellerden %30 DOP kesilirken, yüzölçüm hatası bulunan parselden %12,5 DOP kesilmiş olacaktır.

(ÖRNEK.2);

Tersine, uygulama sırasında bulunan yüzölçüm, tescilli yüzölçümden fazla çıkarsa ve o parsel uygulamaya tescilli yüzölçümüyle alınırsa, bu takdirde de taşınmaz maliki zarara uğramış olur.

Şöyle ki; Tescilli yüzölçüm 1000 m², hesaplanan yüzölçüm ise 1200 m², DOP oranı %30 olsun. Parsel, tescilli yüzölçümüyle uygulamaya alınıp DOP oranı düşüldükten sonra dağıtıma tabi tutulacak alan 700 m² olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün 1200 m² olduğu düşünülürse, 1200 m² lik bir kadastro parseline karşılık 700 m² lik bir alan şuyulandırmaya tabi tutulmuş olacaktır ki, bu sonuç 1200 m² den %41,666667 oranında DOP kesintisiyle elde edilir.

Böylece de, uygulamaya tabi diğer parsellerden %30 oranında DOP kesintisi yapılırken, bu parselden %41,666667 oranında DOP kesilmiş olacaktır.

BUTÜR olumsuzluklara meydan vermemek bakımından, uygulamaya tabi parsellerde yüzölçüm farklılıklarının bulunması durumunda, genel kural öncelikle hatanın düzeltilmesi daha sonra uygulamaya alınmasıdır.

GENEL Müdürlük talimatları da bu doğrultudadır. Örneğin; TKGM–Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 05.01.1998 tarih, 541–4 sayılı bir talimatı.

B – Kısmen İmara Tabi Kadastro Parsellerinde Hata

Kısmen uygulamaya tabi bir parselde hata tespit edilmesi halinde; (Bu konu ayrıca makale konusu edilip, bu sayfada yer verilecektir.)

* * *

08 Ağustos 2010 Pazar