

TOPLULAŞTIRMA ÇALIŐMALARINDA KADASTRAL HATALAR VE DÜZELTME YOLLARI

Hüseyin KOÇAK
BaŐmüfettiŐ

Ben konuŐmamda; “*Toplulaştırma çalıŐmalarında karŐılaŐılan kadastral hatalar ve düzeltme yolları*” üzerinde duracağım. Konuyu iki ayrı baŐlık altında ele almak gerekirse, bunlar;

- I – Teknik hatalar,
- II – Basit yazım hatalarıdır.

I – TEKNİK HATALAR VE İDARİ YOLDAN DÜZELTME

Arazi toplulaştırma çalışmalarının en önemli unsurlarından biri de işleme tabi parsellerin yüzölçüm değerleridir. ÇalıŐmalarda herhangi bir hak kaybına meydan vermemek bakımında, parsellerin doğru yüzölçüm değerleriyle alınması gerekmektedir.

O nedenle de toplulaştırma çalışmalarına tabi parsellerin öncelikle yüzölçüm kontrollerinin yapılması ve bir hata tespiti halinde ise düzeltilmesi gerekir. **Hata**, Tapu ve Kadastro İdarenin kendi elemanlarından kaynaklanmış ise bunun idari yoldan düzeltilmesi mümkündür.

İDARİ yoldan düzeltilebilecek teknik hataların neler olduğu 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesiyle düzenlenmiştir. 41’inci madde gereğince; *Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan iŐlemlerle geometrik durumları kesinleŐmiŐ olan taŐınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamaadan doğan hatalar, ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re’sen düzeltilir.*

Bu düzenlemeye göre; **41 inci madde** gereğince idari yoldan düzeltilebilecek hataları Şu Şekilde sıralayabiliriz;

- Hata, Tapu ve Kadastro elemanlarından kaynaklanmalıdır.
- Hata, tesis kadastro su ya da sonrasında olan deđiŐiklik iŐlemleri sırasında yapılmış olmalıdır.
- Geometrik durumu kesinleŐmiŐ olmalıdır,
- Ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamaadan doğan teknik hatalar olmalıdır.

A – Sınırlandırma hataları;

Bilindiği üzere, kadastro çalışmaları yapılırken öncelikle ilgilileri tarafından zeminde taşınmazın sınırları belirlenir. Muhtar bilirkiŐi ve yine ilgilileri tarafından zeminde gösterilen yer – *eğer aksine bir veri bulunmuyorsa* – kadastro ekipleri tarafından esas alınması gerekir. Aksi halde sınırlandırma hatası yapılmış olur.

Sınırlandırma hatalarının tespiti ölçü, tersimat ve hesaplama hataları gibi kolay değildir. Bu hataların tespiti eldeki pozitif verilerle mümkün iken, sınırlandırma hatalarının tespiti aynı Şekilde mümkün değildir.

Zira bir parselde sınırlandırma hatasından bahsetmekle, yıllar önce muhtar, bilirkiŐi ve ilgisinin beyanına aykırı noktalar esas alınmak suretiyle ölçüm yapılmış olduğunu kabul

etmek olacaktır ki, herhangi bir veriye dayanmaksızın bunun kabulü de risk taşımaktadır. O nedenle de, idari yoldan düzeltilebilecek sınırlandırma hataları için yönetmelikle bazı kıstaslar getirilmiştir.

Bu kıstaslara göre, çalışmalar sırasındaki duruma aykırı bir sınırlandırmanın yapıldığına ikna edici bir belge ya da verinin olması gerekir. Aksi halde, herhangi bir veri bulunmadığı halde ilgisinin beyanı, sınırlandırma hatasının düzeltilmesi için yeterli sayılmamalıdır.

B – Ölçü, tersimat ve hesaplama hataları;

Toplulaştırma çalışmalarının teknik yönü Harita Mühendisleri tarafından üstlenilmektedir. Ölçü, tersimat ve hesaplama işleri Harita Mühendisinin uzmanlık sahasıdır.

Ölçme hangi yöntemle yapılmış olursa olsun hatalı ise; elle yapılan tersimatlar hatalı ise; yine hesaplama hangi yöntemle yapılmış olursa olsun hatalı ise; Harita Mühendisi için bunun belgelemekte sorun yaşanmayacaktır.

C – D ü z e l t m e ;

Yapılan kontrolde yüzölçümü etkileyen bir hatanın tespiti halinde bunun 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41'inci maddesi gereğince idari yoldan düzeltilmesi gerekir. İşlem İdari yoldan düzeltme de olsa formaliteleri bulunmaktadır. Gerekli çalışma yapıp, krokisi hazırlanıp rapora bağlanması, işlemin tebliğ edilmesi ve tebliğden itibaren 30 günlük süre ile ilgisinin dava açık açmayacağı beklenmesi gerekir.

Bütün bu formalitelerin ise, yapılan çalışmaları aksatacağı muhakkaktır. O nedenle de hata tespiti halinde, çalışmalardaki aksamayı en aza indirmek gerekmektedir... Bunun için de;

1 – Tecviz ve Düzeltme

Kontrol amaçlı hesaplanan yüzölçüm değeriyle, tescilli yüzölçüm değerleri arasında bulunacak her türlü fark için düzeltme yapılmalı mıdır?

Özellikle, tescilli yüzölçüm değerleri sayısal olarak hesaplanmamışsa, yeni bulunan değerlerle tescilli değerler arasında mutlak surette farklılıklar bulunacaktır.

– Yeni bulunan değerle tescilli değer arasındaki fark tecviz içerisinde kalıyorsa herhangi bir düzeltmeye gerek duyulmaksızın tescilli yüzölçüm değerleriyle işlem yapılmalıdır.

– Yeni bulunan değerle tescilli değer arasındaki fark tecvizi aşmasına karşın, aradaki fark, bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse, yine düzeltme yapılmaksızın parsel tescilli yüzölçüm değeriyle işleme alınmalıdır... **Çünkü**, yapılan kontrol, parselin zeminde sınırlarının hassas bir şekilde belirlenip, bugünün ölçüm tekniğiyle yeniden alımı yapılmak suretiyle kontrol edilmiyor. Mevcut verilerin elverdiği ölçüde bir kontrol hesabı yapılıyor, o nedenle de kaba hatanın olmadığı durumlarda düzeltme yapmaya gerek duyulmamalıdır.

– Ancak, bir kaba hatanın tespiti halinde, herhangi bir hak kaybına sebep olunmamak bakımından mutlak surette öncelikle düzeltmenin yapılması ve daha sonra işleme alınması gerekir.

2 – 30 Günlük Tebliğ Süresi

41'inci madde gereğince yapılan düzeltmeler taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

Yani yasa hükmüne göre; gerekli düzeltme çalışması yapıp ilgililere tebliğ edildikten sonra tapu kütüğünde düzeltme yapabilmek için 30 günlük sürenin daha beklenmesi gerekecektir. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatları; yapılan düzeltmeye karşı eğer ilgililerin dava açmayacağı yolunda beyanları varsa, 30 günlük süre beklenmeksizin düzeltme işlemi sonuçlandırılabilmesine yolundadır. (TKGM – Fen Da.Bşk. 02.07.1996 ta. 643 sa. talimat)

Bu şekilde yapılacak uygulamalar zaman kazanma konusunda kolaylık sağlayacaktır.

3 – İdari yoldan bir başka düzeltme mevzuatı da 1458 sayılı genelgedir;

Medeni Kanununun 1027'nci maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85 ilâ 87'nci maddelerini dayanak alan bu genelge gereğince; *Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüzölçümler*, ilgisinin muvafakatiyle düzeltilebilecektir.

Teorik olarak ele alındığında; sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama doğru yapılmasına karşın, doğru yapılan yüzölçüm değerinin tapu kütüğüne hatalı yazımı bu genelge gereğince düzeltilebilecektir. Bu haliyle genelgenin kapsamı oldukça dardır. Ancak, uygulamada, özellikle, başka parsellere etkisi olmayacak basit yüzölçüm hataları da bu genelge gereğince düzeltilmesinde sakınca görülmemektedir. Yapılan işlemde herhangi bir hak kaybına sebep olunmadığı sürece bu genelge gereğince ilgisinin muvafakatini almak suretiyle düzeltme yapmakta sakınca görülmemelidir.

4 – Hata düzeltmenin işlemi aksatması;

Hata tespit edildiği halde, ilgililer muvafakate yanaşmaz ise, 41'inci madde uygulanacaktır. 41 uygulamasına da dava açılması halinde uygulamada zaman kaybı olacaktır.

– Bu tür aksamalara meydan vermemek bakımından; kontrol sırasında kaba hata tespit edilen parsellerin yeni bulunan değerini herhangi bir düzeltme çalışması yapmadan doğrudan uygulamaya alınabilir mi? 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uygulamasında parsellerin tapu sicilinde yazılı yüzölçümü ile alınması gerektiği yolundadır. Aksi halde bozma sebebi sayılmaktadır. O nedenle de uygulamaya alınan yüzölçümün öncelikle tapu kütüğünde yer alması gerekir. Onun için de öncelikle düzeltmenin yapılması gerekir.

– Uygulamaya tapu kütüğündeki yüzölçüm değeriyle alınma zorunluluğu bulunduğu için, hata tespit edilse bile herhangi bir düzeltme yapmadan doğrudan tapu kütüğündeki değeri alabilir miyiz? Bunun sakıncası ise, hak kaybına sebebiyet vermek olur. Eğer yeni bulunan değer artıyor ise parsel maliki zarara uğratılmış, eksiliyor ise tapu maliki avantajlı duruma getirilmiş olur. Onun için de gerekli durumlarda düzeltmenin mutlaka yapılması gerekir.

Toplulaştırma çalışmaları sırasında teknik hata nedeniyle olacak aksamaları bertaraf etmek ya da en aza indirmek bakımından; daha çalışmaların en başında uygulamaya tabi parsellerin yüzölçümlerinin kontrollerinin yapılması, tecviz içinde kalan ya da tecvizi aşsa bile bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta bir fark olmayan durumlarda herhangi bir düzeltme

çalışması yapılmaması, kaba hata tespit edilenlerden ise, diğer parselleri etkilemeyen hatalar için ilgililerinin muvafakati alınarak düzeltme yapılması, ilgililerin muvafakati alınamayan durumlarda ise zaman kaybetmeden 41'inci madde uygulamasının yapılmasının talep edilmesi gerekir.

Böylece, uygulama çalışmalarına başlamadan önceki formaliteler yerine getirildiği aşamalarda yüzölçümle ilgili hataların giderilmesi sağlanmış olur.

II – BASİT YAZIM HATALARI

Tapu kütüğünde yüzölçüm hatalarının dışında yazım hataları ile de karşılaşılması mümkündür. Yazım hatalarının düzeltilmesi ise Medeni Kanunun 1027, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85 ilâ 87'nci maddeleri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1458 sayılı genelgesi ile düzenlenmiştir.

1458 sayılı genelgede; idari yoldan düzeltilebilecek maddi yazım hataları şu şekilde sıralanmıştır;

- 1 – Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüzölçümleri,
- 2 – Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen taşınmazın niteliği,
- 3 – Malikin soyadının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış bulunması,
- 4 – Malikin baba adının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış olması,
- 5 – Malikin cinsiyetinin mülkiyet hanesine yanlış yazılmış bulunması, yani oğlu yerine kızı, kızı yerine oğlu yazılmış olması,
- 6 – Malikin baba adı ile birlikte soyadının yanlış yazılmış olması,
- 7 – Malik adının noksan veya yanlış yazılmış olması,
- 8 – Malik veya baba adı iki isim iken tek isim, yahut tek isim iken iki isim yazılmış olması ya da tek veya iki ismin rumuzla yazılmış olması,
- 9 – Ayrıca, evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüzölçümleri, gibi hatalardır.

Tapu kütüğünde yapılmış bu tür hataların tespiti halinde düzeltilmesi, o sicilin oluşturulmasının senetsizden ya da herhangi bir belgeye dayandırılmış olmasına göre farklılık gösterecektir. Şöyle ki;

a) Hatalı yazıma konu parsel, kadastro çalışmaları sırasında senetsizden tahdit ve tespit görmüşse, hata idari yoldan düzeltilebilir. Düzeltme için ilgisinin taşınmazın bulunduğu mahallesi veya köyü muhtarlığından alacağı fotoğraflı ilmuhaber ile nüfus idaresinden alacağı kayıt örneğiyle başvurması yeterli olacaktır.

b) Parselin tahdit ve tespiti tapu kaydına dayandırılmak suretiyle yapılmış olduğu halde; tapuya aykırı bir yazım söz konusu ise ve de önceki tapu kaydına uygun hale getirilmesi talep ediliyorsa aynı şekilde; muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmuhaber ve nüfus kayıt örneğiyle ilgisinin başvurusu üzerine hata idari yoldan düzeltilebilir.

c) Parselin tahdit ve tespiti tapu kaydına dayandırılmak suretiyle yapılmış ve tespit tapudaki bilgilere uygun olarak yazılmış olmasına karşın, ilgilisi farklı bir iddia ile düzeltme talep ediyorsa, talep tapu sicil müdürlüğüne karşılanmaz, Düzeltme için, ilgisinin mahkeme kararı getirmesi gerekir.

15 Ocak 2011 Cumartesi