

MÜKERRER KADASTRONUN GİDERİLMESİ

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

I – MÜKERRER KADASTRO GEÇERSİZDİR

3402 sayılı Kadastro Yasasının 22 nci maddesi; “*Evvelce tespit, tescil veya tapulaması yapılmış olan yerlerin kadastro su yeniden yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır.....*” hükmündedir.

Mükerrerlikle iki şekilde karşılaşılabilir. Bunlardan **birincisi**, genel sınırda (ve buna bağlı olarak genel sınıra yakın taşınmazlarda) mükerrerlik, **ikincisi** ise, çalışma alanı içerisinde mükerrerliktir.

22 nci maddenin öngörüsü doğrultusunda, mükerrerliğin giderilmesinin şekli yönü; mükerrerliğin genel sınırda ya da aynı çalışma alanı içinde olmasına göre değişmektedir.

II – GENEL SINIRDA MÜKERRERLİK

Teknik Yönetmelik, dolu pafta sistemine göre çalışmayı öngörmektedir. Dolu pafta sistemine göre yapılan çalışmalarda mükerrerlik, tersimat yapılırken anında fark edilebilir ve mükerrerliğin giderilmesi için gerekli formaliteler askı ilânı öncesi yerine getirilebilir.

Ancak, daha önceki çalışmalarda böyle bir koşul olmadığından, her çalışma alanı için açılan paftalara yapılan çizimler birbirinden kopuk olmakta ve bu durum ise genel sınırda oluşan mükerrerliğin, tersimat anında fark edilmesini mümkün kılmamakta idi.

A – Kadastro Müdürlüğüne Yapılacak İşlemler

Genel sınırda bir mükerrerliğin fark edilmesi halinde; herhangi bir talebe gerek kalmaksızın kadastro müdürlüğüne, mükerrer kısım için bir krokili rapor düzenlenip, –*üçüncü şahısların hakkının korunması bakımından*– hiç vakit geçirmeden bir üst yazı ekinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

1 – Krokili Rapor

a) Kroki;

Her iki çalışma alanının genel sınır çizgileri ve bu iki genel sınır arasında kalan mükerrerliğe konu parseller çizilir. Parseller bir bütün olarak mükerrerlik oluşturuyorsa, her iki çalışma alanında almış oldukları parsel (ada ve parsel) numaraları yazılır.

Eğer kısmen mükerrerlik oluşturan parseller varsa, mükerrer olan kısımların yüzölçümü hesaplanıp krokinin uygun bir yerine yazılır. Kroki, düzenleyen eleman ve kontrol eden eleman (kontrol mühendisi) tarafından tarih atılarak imzalanır.

b) Rapor;

Rapor, –*eğer yer varsa*– krokinin alt kısmına yazılabileceği gibi, krokiden ayrı olarak da yazılabilir.

Raporda;

* Kroki ve raporun, mükerrerliğin giderilmesine dair düzenlendiği,

* Mükerrerliğe konu çalışma alanının kadastrusunun kesinleşme tarihleri,

* Mükerrer parsellerin, her iki çalışma alanında aldığı numaralar ve parsellerin tamamen mi, yoksa kısmen mi mükerrer oldukları, kısmen ise mükerrer kısmın yüzölçüm miktarı raporda belirtilir.

Rapor, yine düzenleyen eleman ve kontrol eden kontrol mühendisi tarafından, tarih atılarak imzalanır.

(Eğer, kroki ve rapor tek bir kâğıt üzerinde düzenlenmişse, düzenleyen ve kontrol eden eleman imzası kroki ve rapor için ayrı olmayıp her ikisini birden kapsayacak şekilde birer adet olması yeterlidir.)

B – Tapu Sicil Müdürlüğünde Yapılacak İşlemler

Bir üst yazı ekinde tapu sicil müdürlüğüne gelen krokili rapor, hiç bekletilmeksizin yevmiyeye alınır ve ilgili parsellerin kütük sayfasının “BEYANLAR” hanesine, gerekli belirtim yapılır. Bu belirtmede, krokili rapordaki bilgiler yer alır, yani o sayfadaki kaydın, önce yapılan kadastro ile mi, yoksa sonra yapılan kadastro ile mi oluştuğu; ayrıca kısmi bir mükerrerlik varsa, mükerrerliğe konu kısmın yüzölçüm miktarı da yer alır.

Bu belirtimin akabinde yapılacak işlem ise Genel Müdürlüğün 14.06.1999 tarih, 1617 sayılı talimatında şu şekilde yer almaktadır:

“ krokili raporun birer örneği, açıklayıcı bir yazı ekinde parsel maliklerine ve aynî ve şahsi hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümlerine göre tebliğ edilir. Tebliğ yazısında, tebliğ tarihinden itibaren dava açılmadığı takdirde mükerrer kadastro sonucu oluşan sonraki kaydın iptal edileceği belirtilir.

30 günlük süre içerisinde dava açılmadığı takdirde de söz konusu parsellerin mükerrer olan kısımlarının tapu kütüğünde iptal edildikten sonra durum kadastro müdürlüğüne bildirilir.....”

C – Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

1 – Paftada Düzeltme

Mükerrerlik, parselin tümünü kapsıyorsa, kadastrusu sonradan yapılan parselin numarası iptal edilir. Kısmen mükerrerlik varsa, yine kadastrusu sonra yapılan paftaya son durum işlenir ve mükerrer olan kısım parselin dışında bırakılır.

İptal edilen kısımları, –*daha sonraki uygulamalarda herhangi bir karışıklığa neden olmaması için*– “**Mükerrerlik nedeniyle iptal edildi**” şeklinde bir belirtim yapılarak taranmasında yarar bulunmaktadır.

2 – Fen Klâsöründe Düzeltme

Mükerrerlik, parselin tümünü kapsıyorsa, kadastrusu sonradan yapılan parselin fen klâsöründe kayıtlı olduğu satır tümünden iptal edilir.

Mükerrerlik kısmen ise o takdirde yine, kadastrusu sonradan yapılan ve mükerrerliğin giderilmesi ile yüzölçümü azalan parselin son yüzölçüm değeri yazılır.

Fen klâsörünün “Düşünceler” sütununa, iptal ya da yüzölçüm düzeltilmesinin mükerrerlik nedeniyle olduğu belirtilir.

III – AYNI ÇALIŞMA ALANINDA MÜKERRERLİK

Aynı çalışma alanında yapılacak mükerrer tespit, tersimat sırasında fark edilebilir ve askı ilânı öncesinde giderilebilir.

Ancak, kadastrusu/tapulaması eski olan yerlerde paftalar folye sistemine göre açılmakta ve ada bazında ya da parsel toplulukları halinde yapılan tersimatlar, komşu ada ya da parsellerden kopuk olabilmekte idi. Bu ise, mükerrer tahditlerin tersimat sırasında fark edilmesine engeldi.

Çalışma alanları bazın kısmi ilânlara çıkarılarak kesinleştirilmesine karşılık, genellikle bir bütün olarak askı ilânına çıkarılmaktadır.

A – Çalışma Alanı Bir Bütün Olarak Askı İlânına Çıkılmışsa

Çalışma alanında yapılan çalışmalar bir bütün halinde askı ilânına çıkmışsa; o takdirde; mükerrerlik için, önceki kadastro ya da sonraki kadastro diye bir şey söz konusu olmayacaktır. Mükerrer tespitte esas alınan kayıt ve/veya zilyetlik durumuna göre hak sahibini belirlemek mahkemenin görevi olacaktır.

Mükerrerlik, kadastro müdürlüğünce fark edilmişse; yukarıda bahsedildiği üzere, durum bir krokili rapora bağlanıp tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Ve hiç zaman kaybetmeden, parselin tescilli olduğu tapu kütük sayfasının “BEYANLAR” hanesine belirtim yapılır.

Ve adına kayıtlı kişilere, mükerrerliğin giderilmesi için dava açmaları hususunda tapu sicil müdürlüğünce tebligat yapılır. 30 günlük süre içerisinde dava açılmamışsa tapu sicil müdürlüğü, mükerrerliğin giderilmesi için resen dava açar. Hangi kaydın iptal edileceğini mahkeme kararı belirler.

B – Kısmî İlân Varsa

Aynı çalışma alanı içinde mükerrerlik olmasına karşılık; mükerrerliğe konu parsel ya da parseller iki ayrı zamanda yapılmış ilânlarla askı ilânına çıkarılmışsa; o takdirde askı ilânına sonra çıkmış olanlar tüm sonuçlarıyla geçersiz olacaktır.

Ve mükerrerlik, yukarıda, "**Genel Sınırdaki Mükerrerlik**" başlıklı bölümde olduğu üzere giderilecektir.

20 Haziran 2010 Pazar