

Birleştirme İşlemine Tabi Parsellerde Yüzölçüm Hatası ve Düzeltme

Enes KAŞAK
Müfettiş Yrd.

Yapılan kontrollerde, başka parselleri etkilemeyen yüzölçüm hatasının varlığı anlaşılırsa, ilgisinin muvafakati ile çelişki giderilir.

Birleştirme işlemine tabi parsellerde yüzölçüm hatası hangi aşamada giderilmelidir? Bu konuda 2010/4 sayılı genelgede iki ayrı düzenleme yer almaktadır.

Tevhit işlemine tabi parsellerde yüzölçüm hatası tespit edilmesi halinde düzeltme işleminin hangi aşamada yapılacaktır?

2010/4 sayılı genelgenin 12'nci maddesinde; “*Aplikasyon, cins değişikliği, irtifak hakkı ve **birleştirme** işlemlerinde öncelikle işlem yapılacak parselde teknik bir hatanın olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmaza ilişkin teknik bir hatanın tespiti halinde öncelikle hata ilgili mevzuatınca düzeltilir. Hatanın düzeltilmesinden sonra işlemlere yön verilir.*”denmektedir...

Ancak yine genelgenin 28'inci maddesinde; “*Birleştirme işlemi ile ilgili parsellerin pafta tersimatı ve yüzölçümü kontrolü yapılır. Birleşen parsellerin yüzölçümleri toplamının, yeni oluşan parselin yüzölçümüne uygunluğu kontrol edilir. Hata bulunması durumunda ilgili mevzuatına göre düzeltilir. Yüzölçümleri arasındaki fark yanılma sınırları içinde kalıyorsa kadastro müdürlüğü veya lisanslı büro tarafından hazırlanan beyannamede bu durum gösterilir ve işlemlere tapu miktarı esas alınarak devam edilir.*” denmektedir.

12'nci maddedeki düzenlemeden, tevhit işleminden önce hatanın mahiyeti araştırılması, hata varsa hatanın düzeltilmesi gerektiği; **28'inci** maddedeki düzenlemeden ise; parsellerin bir bütün olarak değerlendirilerek oluşan yeni parselde göre yüzölçüm kontrolü yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Tevhit işlemine tabi parseller aynı kişiye ait olabileceği gibi farklı kişilere ait olması da mümkündür. Parseller aynı kişiye ait ise düzeltmenin hangi aşamada yapılacağı önem arz etmemektedir. Ancak, parsellerin farklı kişilere ait olduğu durumlarda, tevhit sonucu oluşacak ana parseldeki hisse oranlarının adaletli olmasını sağlamak bakımından düzeltme işleminin tevhit öncesi yapılması daha uygun olacaktır.

Düzeltilmenin Şekli:

a) Tescilli yüzölçüm ile işlem sırasında bulunan yüzölçüm arasındaki fark, tecviz sınırı içinde kalıyorsa 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41/2'inci maddesi gereğince düzeltme yapılır. Bunun için de; işleme dair düzenlenen tescil bildiriminin “Düşünceler” sütununa “**41/2 gereğince düzeltme**” belirtimi yapılır ve de tescil bildiriminin; “*Tescil bildirimini isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” kısmına ilgisinin imzası alınırken, “yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum” ibaresi yazılır.

b) Fark tecvizi aşıyorsa; düzeltme için bir teknik rapor düzenlenir ve aynı şekilde tescil bildiriminin; “*Tescil bildirimini isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” kısmına ilgisinin imzası alınırken, “yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum” ibaresi yazılır.

* * *

11 Ocak 2012 Çarşamba