

## 2/B ALANLARINDAKİ TAPULU PARSELLERİN İADESİ

**Hüseyin KOÇAK / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi**

[hkocak@tkgm.gov.tr](mailto:hkocak@tkgm.gov.tr)

**Özet:** Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi amacıyla 19.04.2012 tarih, 6292 sayılı Yasa yayınlanmıştır. Bu Yasa gereğince, 2/B sahalarında kalan taşınmazlar kullanıcılarına, rayiç değerinin belli bir oranını ödemeleri halinde kendilerine satılabilecektir.

Kamuoyunda Yasanın bu yönü tartışılırken, kadastro müdürlükleri tarafından tapulandığı halde daha sonra yapılan orman kadastro sırasında 2/B sahasında kalan taşınmazlarla ilgili düzenleme gölgede kalmıştır.

Kadastro müdürlükleri tarafından kişiler adına tapulandığı halde, daha sonra geçirilen orman kadastro sırasında **2/B** sahasında kalan yerlere ait tapu kayıtları, 6292 sayılı Yasa gereğince herhangi bir bedel ödenmeksizin geçerli sayılmıştır.

Böylelikle kadastro müdürlükleri tarafından yapılan çalışmalara bir nevi iadeyi itibar edilmiş olmaktadır.

**Anahtar Sözcükler;** kadastro, orman kadastro, tapu, 2/B sahaları, mülkiyet.

**Return of registered parcels in the 2/B areas;**

**Summary:** issued on behalf of the treasure out of the forest locations in order to determine Dated 04.19.2012, published in the Law No. 6242.in accordance with this law, 2 / B fields, the remaining 70% of the fair value upon payment of immovable property can be sold to users.

Although they had been before cadastral registrations by cadastre offices, then during the forest cadastre overshadowed the 2 / B field corresponding regulations of the remaining immovable properties, when discussing this aspect of the law on public,

Cadastral offices although it has been registered on behalf of Real Persons, then by the forest cadastre in the 2 / B of the places which are the areas of land records without paying any compensation deemed will be valid.

Thus, the work done by the cadastre offices have been a kind of reputation is reciprocal.

**Keywords:** cadastre, forest cadastre, land registry, 2 / B fields, ownership

\* \* \*

### I – 2/B SAHALARINDA KULLANIM KADASTROSU

#### A – 2/B Sahaları ve Değerlendirilmesi

6831 sayılı Orman Yasasının 2'nci madde (B) bendi; "31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (*antep fıstığı*, *çam fıstığı*) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılır." hükmündedir.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi amaçlı 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Yasa yayınlanmıştır. "*Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı*

*Hakkında Kanun*” olan bu Yasa ile 2/B sahalarının mevcut durumu itibariyle yapılacak işlemler ve bu alanların nasıl değerlendirileceği düzenlenmiştir.

2/B sahalarında kalan taşınmazların satışında; rayiç değerlerin nasıl hesaplandığı, satışın rayiç değer yüzde kaçından yapılacağı, peşin ödenmesi halinde alıcının ne kadar ödeyeceği, başvuru süresinin ne olduğu, ... kamuoyunda çokça konuşulup, bazı gazetelerde bu yönde seri yazılar yer alırken; daha önce tapulandığı halde, daha sonra geçen orman kadastro sırasında orman haritasında 2/B sahasında kalan kısımların bedelsiz iadesi gölgede kalmıştır.

## **B – 2/B Sahalarında Kullanım Kadastro ve Güncelleme Çalışmaları**

Bilindiği üzere; daha önce durdurulmuş olan 2/B çalışmalarına, 15.01.2009 tarihli olan 5831 sayılı Yasa ile yeni bir ivme kazandırılmıştır.

Bu Yasa gereğince; bir adet orman mühendisinin ve bir adet de ziraat mühendisinin katıldığı kadastro ekipleri tarafından; 2/B sahalarının dış sınırları belirlendikten sonra, iç kısımda “Kullanım Kadastro” olarak adlandırılan çalışma yapılmıştır. Bu çalışma ile; her bir parça fiili durum dikkate alınıp varsa kullanıcısı ya da muhdesat sahibi belirlenmiş, her bir parsel için kadastro tutanağı tutulmuş ve 30 günlük askı ilânı ile kesinleştirilerek tapu kütüklerine tescilleri sağlanmıştır.

Ayrıca, daha önce 2924 sayılı Yasa hükümlerine göre yapılan çalışmalar ile belirlendiği halde işlemleri tamamlanmamış 2/B sahalarında, ifraz – tevhit ve de malik yönüyle son hali göstermek üzere güncelleme çalışmaları yapılmıştır.

Bu çalışmalar ile; 2/B sahalarının satışı hakkında daha sonra yasal düzenlemeye yapıldığında, Tapu ve Kadastro sicilleri yönüyle gerekli altlık hazır bulundurulmuş olacaktır. Bu amaçla çalışmalar, hızlandırılmış halde devam eden birimler bulunmaktadır.

## **II – 2/B SAHALARININ SATIŞI**

2/B sahalarının satışı ile ilgili düzenleme 6292 sayılı Yasa ile yapılmıştır. 19.04.2012 tarihli olan bu Yasa 26.04.2012 ve 28275 Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere 2/B sahaları Maliye Bakanlığının tasarrufuna geçer. Ve daha önce yapılan çalışmalar ile tapuya tescili yapıp, üzerine “2/B sahasında kalmaktadır” şeklindeki belirtmeler Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir.

### **A – Hak Sahibi Olma ve Başvuru**

6292 sayılı Yasa; hak sahibi olma, hak sahibi olanlar için başvuru süresi ve satış beledilin peşin ya da taksitle ödenmesi durumları için gerekli düzenlemeyi içermektedir.

Buna göre; 2/B sahalarında hak sahibi olabilmek için o yerde kullanıcı ya da muhdesat sahibi olması 31.12.2011 tarihinden önceye dayanması gerekmektedir. Eğer kullanım kadastro yapılıyorsa, bu çalışmalar sırasında tutulan kadastro tutanağında ve tapu kütüğünde bu durumun belirtilmiş olması gerekir.

Güncelleme çalışmaları yapılırken, daha önce belirlenen kullanıcı ya da muhdesat sahibinden farklı bir kullanıcının ya da muhdesat sahibinin varlığı görülüyorsa; onun kullanıcı ya da muhdesat sahibi olmasının yine 31.12.2011 tarihinden öncesine dayanıyor olması gerekir. Güncelleme çalışmaları sonucunda düzenlenen “Güncelleme listesinde” ve tapu kütüğünde aynı şekilde bu durumun belirtilmiş olması gerekir. Güncelleme çalışmaları sırasında kullanıcı ya da muhdesat sahibinin güncellemesi yapılabileceği gibi sınır yönüyle güncelleme yapılması da mümkündür. Güncelleme çalışmaları sırasında sınırlarda olacak değişiklik için; imar mevzuatına uygunluk yönüyle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il özel idaresi kararı aranır.

Eğer, kullanıcı ya da hak sahibinin tapu kütüğündeki belirtimi 6292 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 26.04.2012 tarihinden önce yapılmışsa; hak sahiplerinin Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **6 ay** içinde illerde defterdarlığa, ilçelerde ise malmüdürlüğüne başvurması gerekir. (Bu başvuru süresi

normal şartlarda 26.10.2012'de bitmesi gerekirken uzatmalar olmuş ve en son 28.02.2013 tarihinde bitmiştir.)

“Kullanım kadastro” ya da güncelleme çalışmaları, Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacaksa; hak sahiplerinin; “kullanım kadastro”nun kesinleştiği tarihten, “güncelleme çalışmaları” yapılmışsa tescil tarihinden itibaren **8 ay** içinde illerde defterdarlığa, ilçelerde ise malmüdürlüğüne başvurması gerekir.

## **B – Satış Koşulları**

Yapılan “kullanım kadastro” ya da güncelleme çalışmaları sonucu, 31.12.2011 tarihinden öncesinden beri kullanıcı ya da muhdesat sahibi gösterilmiş olmaları nedeniyle hak sahibi olanlar süresi içerisinde ilgili idareye başvurup, taşınmazın bedeli karşılığı kendilerine doğrudan satışı talep etmeleri üzerine; başvuru süresinin bitimini takip eden 6 ay içinde satış işleminin gerçekleştirilmesi gerekir.

Satış koşulları Yasanın 6'ncı maddesinde yer almıştır. Maddenin 5'inci fıkrası; *“Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır”* hükmündedir.

Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin **yüzde yetmişidir**. Ancak tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb) ile sürekli ikâmet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için rayiç bedelin **yüzde ellisidir**.

Satış bedeli beşin ya da taksitle ödenebilir. Satış bedelinin tümünün peşin ödenmesi halinde **yüzde yirmi**, en az yarısının ödenmesi halinde ise **yüzde on** oranında indirim uygulanır. Bu bedeller, idarece yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. Taksitlendirme koşulları yine aynı maddede yer almaktadır.

Bu Yasa kapsamında yapılacak satış işleminde; 492 sayılı Harçlar Yasası gereğince alınan harçlardan ve de yine tapu işlemleri için alınan döner sermaye bedelinden muaftır.

6292 sayılı Yasa gereğince hak sahiplerine doğrudan yapılan satış işlemi sonucu; bu taşınmazların tapu kütüklerindeki 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesine tabi olduğu yönünde konulmuş belirtiler, Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu müdürlüğü tarafından terkin edilir.

## **III – 2/B SAHALARINDA KALAN TAPULU YERLER HAKKINDA UYGULAMA**

### **A – 2/B Sahasında Kalan Tapulu Yerler ili İlgili Düzenleme**

6292 sayılı Yasanın kamuoyunu en çok meşgul eden yönü, yukarıda değinilen 6'ncı maddesindeki düzenleme olmuştur. Bu madde hükmü tartışılırken, aynı Yasanın 7'nci maddesinin birinci fıkrası gölgede kalmıştır. Halbuki bu maddedeki düzenleme yıllarca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün en çok başını ağrıtan konuların başında yer almıştır.

Madde; *“Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan ve tapuda halen kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlardan Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi bulunan veya konulan taşınmazların tapu kayıtları bedel alınmaksızın geçerli kabul edilir. ...”* hükmündedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü;

Daha önce kadastro müdürlükleri tarafından tapulandığı halde orman haritasında orman ya da 2/B sahasında kalan taşınmazlar için; “Daha önce tapulanan taşınmazlar neden orman içerisinde kaldı?”; “Madem ki orası orman idi, öyle ise kadastro müdürlükleri tarafından neden tapulandı?”; gibi sorulara

muhatap kalmakta idi... Yargıtay'ın; *"daha sonra yapılan orman kadastrasının mükerrer kadastro sayılmayacağı"* yönündeki kararları ise durumunun daha da zorlaşmasına neden olmaktadır.

Bu durumdaki taşınmazların tapu kütük sayfalarına ormanda (ya da 2/B sahasında) kalmaktadır şeklinde belirtim konmak durumunda kalmaktadır. Özellikle de bu belirtim konmadan önce taşınmaz el değiştirmiş ise malik tarafından; *"Devletin güvencesinde tutulan tapu siciline güvenerek satın aldığı parsel nasıl olup da ormanda ya da 2/B sahasında bırakıldı, öncesi orman ise neden tapulandı"* yakınmasına, hatta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün suçlamasına neden olmaktadır.

## **B – Tapulu Yerlerin 2/B Sahasında Kalması**

Öncelikle, kadastro müdürlükleri tarafından tapulanan taşınmazların orman haritası içerisinde kalmaması gerekirken, neden kalmakta idi;

Birincisi; (22.02.2005 tarihli 5304 sayılı Yasa öncesinde) kadastro çalışmaları **kadastro ekipleri** tarafından yapılırken, orman kadastrası **orman kadastro komisyonları** tarafından yapılmakta idi. Her ne kadar mevzuat iki idarenin diyalog içinde çalışılmasını öngörmüş olmasına rağmen, bu husus uygulamada gerektiği gibi yürümemekte, iki idarenin çalışmalarının birbirinden kopuk sonuçları olmaktadır.

İkincisi; **orman kadastro komisyonları** tarafından hazırlanmakta olan haritalar tescile tabidir. Teknik Mevzuat, tescile tabi haritaların teknik sorumluluğunun bir harita mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmesine karşın orman kadastro komisyonlarında harita mühendisi bulunmamaktadır. (Orman kadastro komisyonlarında halen harita mühendisi bulunmasa bile; orman haritalarında harita mühendisinin görev alacağı hususu 2005 tarihli Orman Yönetmeliğinde yer almıştır. En son olarak da 2012 yılında yayınlanmış olan 6292 sayılı Yasada yer almıştır.)

Üçüncüsü; 3402 sayılı Kadastro Yasasının 4'üncü maddesi; orman sınırlarının orman idaresi tarafından belirlenmemiş olması durumunda, bu sınırların kadastro ekipleri tarafından belirlenebileceği ve bu şekilde orman kadastrasının da yapılmış sayılacağı hükmünde idi. Yani orman ile ilgili hiçbir teknik ve ziraat bilgisi olmayan kadastro elemanlarına orman sınırlarını belirleme yetkisi verilmişti. (Bu eksiklik 3402 sayılı Yasanın 4'üncü maddesinde 5304 sayılı Yasayla yapılan değişikliklerle giderilmiştir. Bu değişiklik ile; artık kadastro çalışmalarında orman sınırları belirlenirken kadastro ekiplerine bir adet orman mühendisi bir adet de ziraat mühendisi iştirak edecektir.)

Gerek orman mevzuatında ve gerekse kadastro mevzuatındaki bu eksiklikler belirtildiği şekilde daha sonraki yasal düzenlemeler ile telafi edilmeye çalışılmış olsa da öncesinde yapılan çalışmalarda; daha önce kadastro çalışmalarıyla tapulanan yerlerin orman haritasında, orman ya da 2/B gereğince orman dışına çıkarılan yerlerde kalmasıyla karşılaşmıştır.

Ek olarak kadastro çalışmalarının ile orman kadastrası çalışmalarının yapıldığı birimin farklı olması da, iki idare arasında iletişim kopukluğuna dolayısıyla tapulanan yerlerin orman haritasında kalmasında etkisi oluyordu.

## **C – 2/B Sahasında Kalan Tapulu Yerlerin İadesi**

Yukarıda da belirtildiği üzere kamuoyunda 2/B sahaslarına getirilen af yasası olarak bilinen 6292 sayılı Yasayla 2/B sahaslarının kullanıcısı ve/veya muhdesat sahipleri için satış koşulları belirlenirken aynı Yasada; daha önce tapulandığı halde 2/B sahaslarında kalan taşınmazlarla ilgili düzenleme de getirilmiştir.

Buna göre;

**1 –** Daha önce kadastro müdürlükleri tarafından kişiler adına tapulandığı halde, daha sonra geçirilen orman kadastrası sırasında (ya da sonrasında) 2/A ve **2/B** sahasında kalan yerler, herhangi bir bedel ödenmeksizin tapu kayıtları geçerli sayılacaktır.

**2** – 2/A ya da **2/B** sahasında kaldığı için Hazine tarafından açılan dava, Hazine lehine sonuçlanmış olsa bile henüz tapuya tescili yapılmamış ise bunlarda herhangi bir bedel ödenmeksizin önceki malikler adına tesciller geçerli olacaktır.

Bu durum için tapu kütüğündeki; “2/B maddesine tabi olduğu” yönündeki belirtme Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu müdürlüğüne terkin edilecektir.

Bu terkinin uygulamadaki şekli yönü ise şu şekilde yapılacaktır; Maliye Bakanlığı birimi olan idare (illerde defterdarlık ve ilçelerde malmüdürlükleri) tarafından resen yapılacak inceleme sonucu tapu müdürlüklerine yazılacak genel bir yazı ile terkinler yapılabilir. Eğer idare resen incelemeyi yapmakta gecikiyorsa, bu arada taşınmaz maliki de bir an önce tapu kütüğündeki belirtimin kaldırılmasını istiyorsa; o zaman taşınmaz malikinin ilgili idareye başvurusu üzerine de ilgili idare gerekli incelemeyi yapıp, yalnızca başvuru yapanın taşınmazına münhasır olarak yazı yazması da mümkündür. İdare tarafından bu şekilde yazılacak yazı üzerine tapu kütüğündeki belirtim kaldırılarak taşınmazın önceki malikine ya da yasal mirasçılara iade edilir.

**3** – Yine, daha önce yapılan kadastro çalışmaları ile tapulandığı halde daha sonra geçirilen orman kadastrosu sırasında (ya da sonrasında) 2/A ve **2/B** sahasında kalan yerler hakkında Hazine tarafından açılan dava, Hazine lehine sonuçlanıp, tapuda Hazine adına tescili yapılmış olan taşınmazların malikleri tarafından 6292 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **2 yıl** içinde idareye başvurusu halinde, herhangi bir bedele tabi olmaksızın önceki kayıt malikine ya da yasal mirasçılara iade edilir.

**4** – Ayrıca; özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ancak daha sonra Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi konulan taşınmazların tapu kayıtları geçerli kabul edilir, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir. Açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilenler ise, bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilgilileri tarafından idareye başvurulması hâlinde önceki maliklerine veya kanuni ya da akdî haleflerine bedelsiz olarak iade edilir. Ancak, bu kişilerden taşınmazlarına karşılık daha önce yer verilenlere veya bedeli ödenenlere iade işlemi yapılmaz. (6292 sayılı Kanun madde: 7/1.b)

#### **IV – SONUÇ**

Sonuç olarak; kadastro müdürlükleri tarafından yapılan çalışmalar ile tapulanmış olduğu halde daha sonraki çalışmalarla orman haritasında orman ya da 2/B sahasında kalan taşınmazlar, 6292 sayılı Yasayla birlikte; illerde defterdarlık, ilçelerde malmüdürlüklerinin yazısı ile, herhangi bir bedel ödenmeksizin önceki kayıt maliklerine iade edilebilecektir.

Yani kadastro müdürlükleri tarafından yapılan çalışmalarla oluşturulan tapular tespit maliklerine (*tespit sonrası el değiştirmişse halihazırda malik görünenlere*) hiçbir bedel ödemeksizin geri dönmüş olacaktır.

Böylelikle kadastro müdürlükleri tarafından daha önce yapılan çalışmalara bir nevi iadeyi itibar edilmiş olacaktır.

\* \* \*

**NOT:** Bu makale, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından 14 – 17 Mayıs 2013 tarihinde düzenlenmiş olan 14’üncü “Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında” Tapu ve Kadastro Başmüfettişi **Hüseyin KOÇAK** tarafından sunulan “**2/B ALANLARINDAKİ TAPULU PARSELLERİN İADESİ**” konulu bildirinin tam metnidir.

\* \* \*

23.06.2013/Pazar