

MÜKERRER KADASTRO VE KADASTRO GÖREVLİLERİNİN MALİ SORUMLULUĞU

G. Öcal DÖRTGÖZ / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1. Açıklama

Mükerrer kadastro, bir taşınmazın değişik tarihlerde iki kez kadastroya tabi tutulması, iki ayrı tapu kütüğü sayfasına aynı veya farklı malikler adına tescil edilmiş olması demektir.

Bu iki ayrı tescil aynı köy veya mahalle de olabileceği gibi birbirine komşu farklı köy ve mahalle veya ilçelerde de olabilir.

Mükerrer kadastro, kadastro çalışma alanı sınırının hatalı geçirilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Ancak aynı çalışma alanı (aynı köy) içerisindeki bir yerin iki defa ölçülüp, iki ayrı tapu kütüğü sayfasına farklı parsel numaraları altında tescil edilmiş olması ile de mükerrerlik oluşur. Hatta aynı kadastro tutanağının iki ayrı tapu kütüğü sayfasına iki defa tescil edilmesi de mükerrerlik oluşturacaktır.

Kadastro çalışma alanı (eski adıyla genel sınır) kadastro yapılacak bölgeyi belirler.

Kadastro bölgesindeki her köy ile mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder. Kadastro çalışma alanı sınırı, kadastroya başlanacak köy veya mahallelerin idari sınırları dikkate alınarak belirlenir.

Bu sınırlar mahalle, belediye, köy idari sınırları sayılmaz. Sadece kadastro yapılacak bölgeyi işaretlemeye yarayan bir sınırdır.

Sınır tespitlerinde; komşu mahalle veya köyün bilgi ve belgelerinden istifade edilir. Tespit edilen sınır harita veya ölçü krokisinde gösterilir (KK.4).

Kadastro teknisyenlerince, tarafların muhtar ve ihtiyar kurulu üyeleri) ve çalışma alanı tayin edilecek mahalle veya köyün bilirkişileri ile bitişik köy veya mahallede kadastro çalışması varsa o köy veya mahallede görevli bilirkişilerin zeminde gösterecekleri sınırları; sınır kayıtları, varsa sınırla ilgili mahkeme ilamları, tapu ve vergi kayıtları ve benzeri belgelere göre belirlemek suretiyle çalışma alanı sınır krokisi ve tutanağı düzenlenir.

Çalışma alanına komşu belediye ve köylerin evvelce kesinleşmiş olan genel sınırları zemine uygulanarak aynen alınır (KK.47/A Yönetmeliği m.3).

Çalışma alanı sınırının hatalı geçirilmesi mükerrer kadastro yapılmasına veya tampon bölge oluşmasına neden olur.

Çalışma alanları arasında boşluk kalması halinde tampon bölge oluşmaktadır. Tampon bölge kadastroya hiç yapılmamış alandır.

Çalışma alanı sınırı geçirilirken daha önceden kadastro kesinleşmiş köy veya mahalle varsa, o köy veya mahalleye ait kesinleşmiş çalışma alanı sınırının aynen alınması gerekmektedir. Bu bir zorunluluktur. Zira daha önceki sınır aynen alınmadığı takdirde yeni belirlenecek sınır önceki sınırın üstüne binebilir. Bu durumda üst üste binen yerlerdeki taşınmaz mallar önceden ölçülüp tapu kütüklerine tescil edildiği halde, yeni kadastro yapılmakta olan köyde bir daha ölçülüp, yeni köyün kütüklerine tescil edilmesine neden olur.

Böyle bir halde üst üste binen yerlerdeki taşınmaz mallar hem (A) köyü tapu kütüklerinde, hem de (B) köyü tapu kütüklerinde tescilli olacaktır. Bu mükerrer tescil ve mükerrer kastrodur.

Mükerrer kastroda her iki köydeki kayıtlar aynı kişi adına tespit görmüş olabileceği gibi, farklı kişiler adına da tespit görmüş olabilir. Zira, her köydeki kadastro o köydeki muhtar ve bilirkişilerin beyanlarına göre yapılmaktadır.

Aynı kişi adına olsa dahi, bu kişi tarafından her bir köydeki tapu kayıtları, kastrodan sonraki tarihlerde ayrı ayrı tasarrufa konu edilebilir. Başka başka kimselere satılabilir veya üzerinde farklı aynı veya şahsi haklar tesis edilebilir. Bunların her birisi risktir.

Farklı kişiler adına tespit görmüş ise zaten ortada sorun var demektir. Tedavül olmuşsa yine sorun ortaya çıkacaktır.

Kural olarak evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun

MÜKERRER KADASTRO VE KADASTRO GÖREVLİLERİNİN MALİ SORUMLULUĞU

G. Öcal DÖRTGÖZ / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu müdürlüğünce re'sen iptal edilir (KK.22).

İster aynı kişi adına yapılmış olsun, isterse farklı kişiler adına olsun mükerrer yapılan kadastro, kadastro müdürlüğünün yazısına istinaden tapu müdürlüğünce iptal edilecektir. Tapusu iptal edilen maliklere tapu müdürlüğünce tapularının iptal edildiği gerekçeli olarak yazılı olacak biçimde bildirilir.

Sonradan el değiştirmeler olmuş olması bu iptali engellemez. Taşınmazı tapuya güvenerek, iyi niyetli olarak satın almış üçüncü kişilerin hakları korunmaz. Yani mükerrer kadastroda tapuya güven ve iyi niyet ilkesi işlemez.

Mükerrer kayıtlardan hangisinin iptal edileceğini belirlemek için her iki köydeki kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihlerine bakılır. Kadastro tutanağı sonra kesinleşen iptal edilecek demektir.

Mükerrer kayıt iptal edilince üzerinde mevcut olabilecek tüm hak ve takyidatlar da iptal edilmiş olur. Bu hak sahiplerinin tümü tapunun iptal edildiği yönünde tapu müdürlüğünce yazılı olarak işlem den sonra bilgilendirilir. Tapu kütük sayfası çaprazlama çizgi ile tapu sicil tüzüğü'nün gösterdiği şekilde kapatılır. Kapatma nedeni sayfanın beyanlar sütuna yazılır. Örnek: *Mükerrer kadastro nedeniyle iptal edilmiştir. Tarih-Yev.*

Taşınmazın tümü değil de bir kısmı mükerrer ise sayfa kapatmaya gerek yoktur. Mükerrer olan kısım kadastro müdürlüğünce değişiklik bildirimine bağlanır. Bu değişiklik bildirimine ve kadastro yazısına istinaden parselin yüzölçümünden, mükerrer yüzölçümü düşülür ve düşüldüğü yerde mükerrer kadastro nedeniyle düşüldüğü belirtilir (yola terk uygulaması gibi). Ardından tapusu kısmen iptal edilene yazılı bildirim yapılır.

Tapu üzerindeki haklar terkin edilmez. Ancak hak sahiplerine mükerrerlik nedeniyle tapu kaydında kısmi iptal yapıldığı yazılı olarak bildirilir.

2. Mükerrerlikten Doğan Mali Sorumluluk

a) Tapu Kayıtları Aynı Kadastro Malikine veya Mirasçılara Ait ise,

Çalışma alanı sınırındaki mükerrerlikten dolayı taşınmazı iptal edilen kimse, önce kesinleşen köydeki ile aynı kadastro maliki ise (yani kadastro tespit ettiği malik veya onun mirasçıları ise) her hangi bir zarar ortaya çıkmaz. Bu nedenle mali sorumluluk da doğmaz.

b) Tapu Kayıtları Başka Kadastro Maliklerine Ait ise,

Taşınmazlar her iki köyde farklı kişiler adına tespit görmüş ve halen bu kimseler veya mirasçıları adına duruyorsa, mükerrer tapunun iptali nedeniyle bir zarar doğmaz.

c) Tapu Maliki Taşınmazı Kadastro Malikinden Devralmış İse,

Her iki taşınmazın mülkiyeti aynı şahsa ait olmakla birlikte, bu kimse kadastro tespit ettiği malik veya onun mirasçıları değil de, burayı sonradan devralan bir üçüncü kişi ise zarar doğacaktır. Zira bu kimse iptal edilen kaydı para ödeyerek edinmiştir. Hem devletin tuttuğu sicilin doğruluğuna güvenmiştir.

Böyle bir durumda hem kendisine satan kimse, hem de devlet mali olarak sorumludur. Satıcı Borçlar Kanununun 72. maddesine göre, Devlet ise Medeni Kanunun 1007. maddesine göre sorumlu olacaktır.

d) İptal Edilen Taşınmaz Üzerinde Haklar Mevcut İse,

İptal edilen taşınmaz üzerinde kadastrodan sonra tescil veya şerh edilmiş aynı veya şahsi haklar varsa bu haklar da iptal ile birlikte ortadan kalkacaktır. İptal anında malik ister kadastro maliki isterse başkası olsun, bu hakların terkinin ile zarar ortaya çıkar ve Devlet Medeni Kanununun 1007. maddesine göre mali olarak sorumlu olur.

3. Devletin Sorumluluğu

Devlet kadastro çalışmalarından kural olarak sorumlu değildir. Zira askı ilanına çıkarılmış itiraz ve dava yolları gösterilmiş olan çalışmalardan devlet sorumlu olmaz. Ancak devlet;

Kadastro sonuçlarının tapu kütüklerine hatalı tescil edilmiş olmasından sorumludur.

Kadastrodan sonraki ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi değişiklik işlemlerinden doğabilecek hatalardan sorumludur.

Kadastro öncesi hakların önce kadastro tutanaklarına, sonrada tapu kütüklerine aktarılmamış olmasından devlet sorumludur. Çünkü bu haklar ilan edilmemekte ve hak sahiplerine itiraz imkanı tanınmamaktadır.

Mükerrer kadastro tespit malikleri veya onların mirasçıları üzerinden iptal edilmesinden devlet sorumlu değildir

Mükerrer kadastro, kadastrodan sonra taşınmazı iktisap etmiş olanlar üzerinden iptal edilmesi halinde devlet tapuya güvenerek mülkiyet hakkı iktisap etmiş kişilerin uğrayacağı zararı karşılamak zorundadır.

Mükerrer kadastroda tapuya güvenerek aynı veya şahsi hak iktisap etmiş üçüncü kişilerin uğrayacağı zararı devlet tapuya güven ilkesi gereği karşılamak zorundadır.

Devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluğa dayanır.

4. Kadastro Memurlarının Sorumluluğu

Kadastro memurları ilk tesis kadastro çalışmaları kural olarak sorumlu değildir. Zira askı ilanına çıkarılmış itiraz ve dava yolları gösterilmiş olan çalışmalardan memurlar mali olarak sorumlu olmaz.

Kadastro sırasında kayıt ve belgelerin hatalı uygulanmış olmasından kadastro memurları mali olarak sorumlu olmaz. Zira hakkı zarara uğrayan kişilerin kadastro sonuçları ilan edildiğinde itiraz ve hatta on yıl sonrasına kadar dava açma imkanları vardır.

Kadastro sonuçlarının tapu kütüklerine hatalı tescil edilmiş olmasından sorumludur.

Kadastrodan sonraki ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi değişiklik (tapu fen) işlemlerinden doğabilecek hatalardan sorumludur.

MÜKERRER KADASTRO VE KADASTRO GÖREVLİLERİNİN MALİ SORUMLULUĞU

G. Öcal DÖRTGÖZ / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Kadastro öncesi hakların önce kadastro tutanaklarına, sonrada tapu kütüklerine aktarılmamış olmasından devlet sorumludur. Çünkü bu haklar ilan edilmemekte ve hak sahiplerine itiraz imkanı tanınmamaktadır.

Mükerrer kadastro tespit malikleri veya onların mirasçıları üzerinden iptal edilmesinden kadastro memurları sorumlu değildir.

Mükerrer kadastro tespit kadastrodan sonra taşınmazı iktisap etmiş olanlar üzerinden iptal edilmesi halinde memurlar tapuya güvenerek mülkiyet hakkı iktisap etmiş kişilerin uğrayacağı zararı karşılamak zorundadır.

Mükerrer kadastroda tapuya güvenerek aynı veya şahsi hak iktisap etmiş üçüncü kişilerin uğrayacağı zararı memurlar tapuya güven ilkesi gereği karşılamak zorundadır.

Kadastro memurlarının sorumlu olacağı yukarıda sayılan hallerde kusur şartının aranması gerekir. Kadastro memurları ancak kusurları tespit edilebilirse sorumlu olacaklardır. Oysa devlet her halükarda sorumludur. Zararın ortaya çıkmasında kusurlu olsun veya olmasın devlet mali olarak her zaman sorumludur.

Tapu Malikinin Sorumluluğu

Mükerrer kadastro sonucu adına taşınmaz tescil edilen malikin kural olarak her hangi bir sorumluluğu yoktur.

Mükerrerlik tespit edildiğinde adına olan tapu iptal edilecektir.

Bu kimse mükerrerliğin iptali nedeniyle devlete veya kadastro memurlarına karşı dava açamaz. Çünkü gerçekte kendisinin olmayan bir yer kendisi adına yazılmış ve mükerrerlik tespit edilince de iptal edilmiştir.

Adına tescilin on yıl veya daha uzun süre kalmış olmasının da bir önemi yoktur. Mükerrerliğin iptali için bir zamanaşımı süresi bulunmamaktadır. Mükerrerlik ne zaman tespit edilirse o zaman iptal edilebilir.

Taşınmazın el değiştirmiş olması veya üzerine haklar tesis edilmiş olması bu iptale engel olamaz. Mükerrerlik tespit edildiğinde tapu kaydı iptal edilir. Tapusu iptal edilen malike ve bu tapu kaydı üzerinde mevcut olabilecek aynı veya şahsi hak sahiplerine yazılı bildirim yapılır.

Tapu malikinin mirasçıları tapularının iptali nedeniyle devlete veya kadastro memurlarına karşı dava açamazlar.

Ancak tapu maliki veya mirasçıları bu taşınmazı devretmişler veya üzerine üçüncü kişiler yararına aynı veya şahsi haklar tesis etmişlerse bu kimselerin uğrayacağı zararı elde ettikleri menfaat oranında karşılamakla yükümlüdürler.

MÜKERRER KADASTRO VE KADASTRO GÖREVLİLERİNİN MALİ SORUMLULUĞU

G. Öcal DÖRTGÖZ / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Taşınmazı devralan veya taşınmaz üzerinde hak edinen üçüncü kişiler devlete, kusurlu ise kadastro memurlarına ve kendilerine bu yeri satan kadastro maliki veya mirasçılarına mali sorumluluk nedeniyle tazminat davası açabilirler.

Zarara uğrayan üçüncü kişi tarafından devlet veya kadastro memurlarına dava açılmış olup da, bunlar tarafından bir tazminat ödenmiş ise tazminatı ödeyen devlet veya kadastro memurunun gerçekte kendisinin olmayan taşınmazı mükerrerlikten yararlanarak satan kadastro maliki veya mirasçılarına karşı rücu davası açması gerekir.

Bu sorumluluk borçlar kanununun sebepsiz zenginleşme sorumluluğuna dayanır.

Borçlar Kanununun 72. Maddesi, "Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.

Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur." Hükümündedir.