

KADASTRO KANUNU'NUN 22/A MADDESİ KAPSAMINDA YAPILAN YENİLEME KADASTROSUNA İTİRAZ VE DAVA

Suat ŞİMŞEK*

GİRİŞ

Hukuk sistemimizde, tapu siciline kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğini haritaların sağladığı ve haritaların mülkiyet hakkının bütünleyici parçası olduğu kabul edilmektedir. Gerçekten de 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 997. maddesine göre tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur. Keza aynı Kanun'un 1003. maddesine göre, bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır.

Planlarının, mülkiyet hakkı açısından taşıdığı bu önem nedeniyle, yasalarımızda, tapu kayıtlarının kapsamının belirlenmesinde, kayıtlar bir plana ve haritaya bağlanmış ise bunlara değer verilmesi gerektiği benimsenmiştir.

Ancak bu kabulün gerçekte örtüşebilmesi için, harita ve planların doğruluk derecelerinin yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman uygulanabilir nitelikte olması zorunludur. Harita ve planların bu özellikleri taşıyabilmesi ise ancak yüksek güvenilirlik taşıyan kadastro işlemleriyle mümkündür. Bu noktada, kadastro çalışmalarının bir amacı da tapu sicilinin gerektirdiği yüksek güvenilirlikli haritaları oluşturmaktır. Bu anlamda kadastro işlemleri, tapu sicilinin gerektirdiği harita ve plan güvenliğini sağlamak suretiyle mülkiyet hakkını korumaktadır.

Bununla birlikte, Osmanlı'dan günümüze kadar üretilen kadastral haritaların önemli bir kısmı, teknik açıdan sorunların çözümüne olanak vermediği gibi, veri kalitesi de parsel tabanlı bilgi sistemini oluşturacak, haritaların sayısallaştırılmasına imkan sağlayacak nitelikte değildir. Dönemlere göre farklı ölçek ve koordinat sistemlerinde, farklı türlerdeki altlıklarla çizilmiş ve farklı üretim yöntemleriyle oluşturulmuş kadastral haritaların zemindeki gerçekliği tam olarak yansıtmaması, kadastromuzun en büyük sorunlarından biridir. Üstelik bunlardan bir kısmında, sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalar söz konusu olduğu için bu haritalar uygulama niteliğini kaybetmiş veya teknik nedenlerle yetersiz kalmıştır. Ayrıca zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması da önemli bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır.

* Başkan Yardımcısı, Maliye Bakanlığı Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı, ORCID: 0000-0003-1329-0468

İşte bu nedenlerle, teknik açıdan yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği anlaşılan kadastro haritalarının yenilenmesi ve uygulanabilir hale getirilmesi zorunlu olmuş; bu amaçla ilk önce 23.06.1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun uyarınca yenileme çalışmaları (yenileme kadastrosu) yapılmıştır.

2859 sayılı Kanun'un ihtiyaca cevap vermemesi üzerine, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesine eklenen ikinci fıkranın (a) ve (b) bentleri ve bu madde uyarınca 29.11.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Güncelleme Yönetmeliği hükümlerine göre kadastro güncelleme çalışmaları (uygulama kadastrosu) yapılmaya başlanmıştır.

Yapılan bu çalışmalar, 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca yapıldığı için bu uygulamalara kısaca *"22/A uygulaması"* denilmektedir. 22/A maddesi uyarınca yapılan uygulama kadastrosunun amacı, tesis kadastrosu ya da sonrasında yapılan ifraz ve tevhit işlemleri sırasında yapılan sınırlandırma hataları ile ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek suretiyle taşınmazların planlarını ve pafta haritalarını yenileyip, tapu sicilinde gerekli düzenlemeleri yapmaktır.

Bu çalışmamızda 22/A uygulamalarının nasıl yapılacağı, tescilin nasıl gerçekleştirileceği, 22/A uygulamasına nasıl itiraz edileceği ve dava açılacağı konusu izah edilecektir. Bu kapsamda ilk olarak 22/A uygulamalarının nasıl yapıldığı, sonrasında bu çalışmalara nasıl itiraz edileceği açıklanacaktır. Son bölümlerde ise 22/A uygulamalarına karşı nasıl dava açılacağı ve açılan bu davalarda incelemenin nasıl yapılacağı izah edilecektir.

1. 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Uygulaması Mevzuatı

22/A uygulamaları, 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendine göre yapılmaktadır. Madde şu şekildedir: "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanununun 1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak; a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı

Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi yerlerde, Birinci fıkra hükmü uygulanmaz”

Ayrıca 22. maddenin üçüncü fıkrasında “İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur; ayrıca, varsa yerel gazete ile ilan edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21. maddeler ile 13. maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz” hükmü yer almaktadır.

3402 sayılı Kanun’un 22/A maddesi uygulamasında, tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları göstermek amacıyla, Kadastro Güncelleme Yönetmeliği yayımlanmıştır. Buna uygulamada kısaca “22/A Uygulama Yönetmeliği” denilmektedir.

2. 22/A Uygulamalarının Hukuki Niteliği

3402 sayılı Kanun’un 22/a maddesi uyarınca yapılan uygulama kadastro; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla yapılan bir kadastro çalışmasıdır. Dolayısıyla, bu işlemlere karşı açılacak davaların, davalarda uygulanacak sürelerin, dava açılacak yargı yerinin, bu nitelik gözetilerek belirlenmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra 3402 sayılı Kanunun 22. maddesinin üçüncü fıkrasında “İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur; ayrıca, varsa yerel gazete ile ilan edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21. maddeler ile 13. maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz” hükmü yer almaktadır. Bu hüküm gereğince, 3402 sayılı Kanunun 22/2-a maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda taşınmazın mülkiyeti tartışma konusu edilemez (Yargıtay Yirminci Hukuk Dairesi E: 2015/11610 K: 2017/1291 T: 17.02.2017)¹.

Bu işlemlerde uygulama kabiliyeti bulunmayan ve harita tekniğine uymayan haritalar yerine, ülke koordinat sistemine uygun sayısal haritaları düzenlenerek, bu tespitin kesinleşmesi halinde tapu malikleri adına tapuya

¹ İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”, Erişim Adresi: <https://www.ictihat.gen.tr/kadastro-kanunu-22-maddesi-ile-ilgili-yargitay-karari/>

tescil edilir. Uygulama kadastrasının amacı, mülkiyet ihtilaflarını canlandırmak ve çözmek değil; tesis kadastrası sırasında yapılan teknik hataları belirleyerek gidermek ve kadastro paftalarını zeminle uyumlu, uygulanabilir, teknik ihtiyaçlara cevap verir ve güvenli hale getirmektir (Yargıtay Yirminci Hukuk Dairesi E: 2015/11610 K: 2017/1291 T: 17.02.2017)².

Bununla birlikte, Kadastro Güncelleme Yönetmeliği, 22/A uygulamaları esnasında mülkiyet uyuşmazlığına sebebiyet verebilecek bazı hükümler ihtiva etmektedir. Örneğin Yönetmeliğin 15. maddesinin altıncı fıkrasına göre; sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgili taşınmaz maliklerinin zeminde fiili kullanıcı/kullanıcılarının yazılı muvafakatı sağlandığı takdirde; dış sınırları çekişmesiz belirlenen bir alan içinde taşınmaz malikleri ve diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanım biçimine göre oluşturdukları sınırlar esas alınır. Bu hüküm, bir taşınmazın, fiili kullanım durumuna göre birden fazla kişi adına tesciline imkân tanımaktadır. Yani, kadastroda yapılan işlem, tapudaki mülkiyet durumunu değiştirmektedir.

Yönetmeliğin mülkiyet uyuşmazlığına sebebiyet verebilecek başka hükümleri de bulunmaktadır. Örneğin Yönetmeliğin 18. maddesine göre, bu çalışmalar sırasında; tapu kayıt sahibinin ve/veya sahiplerinin mirasçıları tarafından veraset belgesi ve vukuatlı nüfus kayıt örneğinin ibraz edilmesi halinde mirasçılar adına tespit yapılabilir ve ibraz edilen bu belgeler kadastro güncelleme tutanağına eklenir. Tapuda kayıtlı parsel malikleri veya bunların mirasçıları arasında taksim yapıldığına yönelik noterden düzenlenmiş bir sözleşmenin ibrazı ya da tüm malik veya mirasçılarının ekip huzurunda rızalarını beyan etmeleri halinde, kadastro güncelleme tutanağına imzaları alınmak suretiyle taksime göre tespit yapılabilir.

Yönetmeliğin 18. maddesinde yer alan bu hükümler de güncelleme kadastrası yapılan taşınmazlarda mülkiyet değişiklikleri öngörmektedir. Her ne kadar bu hükümlerde tüm maliklerin/kullanıcıların onayı aranıyor ise de bu durum hiçbir mülkiyet uyuşmazlığı çıkmamasını garanti edecek nitelikte değildir. Bu tarz hükümler, uygulamada kolaylık sağlasa da 22/A uygulamasının güncelleme kadastrası olma niteliğine aykırıdır. 22/A uygulamalarının amacı, mülkiyet sorunlarını çözmek veya tapudaki mülkiyet durumunu fiili kullanım durumuna uygun hale getirmek değildir.

3. 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Uygulaması Nasıl Yapılır?

22/A maddesi uygulamalarında hatalı, uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro paftaları, zeminde yapılan ölçüm ve diğer değerlendirmeler sonucu, pafta/zemin uyumsuzluğunu giderecek şekilde yeniden düzenlenmektedir. Bu sayede kadastro paftalarındaki sınırların, parsel zemininde yer alan gerçek sınırlarla uyumlu olması temin edilmeye çalışılmaktadır.

Örneğin aşağıda gösterilen paftada, parsel sınırları, zemindeki gerçek sınırlarla uyumlu değildir.

² İçtihat Bilgi Bankası “Kadastranın Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”



Şekil 1- 22/A Uygulaması Öncesi Pafta/Zemin Uyumsuzluğu³

Bu tür durumların olduğu bölgelerde yapılan 22/A uygulamaları sonucunda, parsellerin kadastro paftalarındaki sınırları, zemindeki sınırları ile uyumlu hale getirilmektedir. Aşağıdaki görüntüde 22/A uygulamaları sonucunda paftada yer alan sınırların, parselin zeminindeki gerçek sınırlara uyumunun nasıl sağlandığı görülmektedir.



Şekil 2- 22/A Uygulaması Sonrası Pafta/Zemin Uyumu⁴

³ Sadık Yıldırım ve Diğerleri (2015) Kadastroda Yenilemenin Kapsamı ve Getirdikleri, Erişim Adresi: <http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/fulltext23.pdf>, Erişim Tarihi: 08.20.2022

⁴ Sadık Yıldırım ve Diğerleri, 2015

Şimdi sırasıyla 22/A uygulamalarının nasıl yapıldığını işlem sırasına göre (ama sadece genel hatlarıyla) açıklamaya çalışalım.

a. Kadastro Güncelleme Alanının Belirlenmesi

Bir alanda 22/A uygulaması yapılabilmesi için öncelikle o alanın güncelleme alanı olarak belirlenmesi gerekir.

Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinin 5. ve 6. maddesine göre, güncelleme alanı; kadastro müdürlüğünce resen veya talep üzerine belirlenir ve bu şekilde belirlenen alanlar listelenir. Kadastro müdürlüğünce hazırlanan listeler, bağlı olduğu Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü aracılığıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilir.

Listelerde yer alan kadastro güncelleme alanları, Genel Müdürlükçe uygun görülmesi halinde onaylanır. Onaylanan kadastro güncelleme alanları, kadastro müdürlüğünce çalışma yapılmak üzere yıllık iş programına alınır.

b. Kadastro Güncelleme Alanının İlanı

Yıllık iş programına göre zamanı gelen 22/A uygulamalarına başlamadan önce güncelleme kadastro su yapılacağıın ilan edilmesi gerekir. Bu kapsamda, kadastro güncelleme alanı, kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önceden çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilân edilir.

Kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının⁵ ve Orman Genel Müdürlüğünün mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir.

c. 3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesi Kapsamında Kadastro Güncelleme Çalışmasına Tâbidir Beyanının Konulması

Güncelleme alanı ilan edilirken bir yandan da güncelleme çalışmalarına başlanacağı bilgisi ile kadastro güncelleme alanı kapsamında kalan taşınmazların listesi tapu müdürlüğüne gönderilir. Kadastro

⁵ Aslında Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinde “Hazine ve Maliye Bakanlığının” ibaresi yer almaktadır. Bununla birlikte burada kastedilen Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yönetmeliğin yayımı tarihinde Hazine ve Maliye Bakanlığına bağlı iken Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır. 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 798. maddesinin 1/b fıkrasında da “Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca veya birimlerine, Maliye Bakanına veya Maliye Bakanlığı görevlilerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanına veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlilerine yapılmış sayılır.” hükmüne yer verilmiştir. Bu nedenle burada yer alan “Hazine ve Maliye Bakanlığının” ibaresinin “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının” olarak okumak gerekir.

müdürlüğünce fen klasörüne, tapu müdürlüğünce de ilgili taşınmazların kayıtlarına *"3402 sayılı Kanunun 22. maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmasına tâbidir."* şeklinde belirtme yapılır. Bu bildirim, tapu sicilinde satış vb. işlemlerin yapılmasına engel değildir.

d. Kadastro Güncelleme Ada ve Mevki İlânı

Güncelleme kadastrosu çalışmaları, kadastro teknisyenlerinden oluşan kadastro ekibince yapılmaktadır. Yönetmeliğin 13. maddesine göre, kadastro teknisyenleri, kadastro güncelleme alanını mevki veya ada durumlarına göre kısımlara ayırarak bir iş programı düzenler. Hangi mevki veya adada çalışmaya başlanacağını en az yedi gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede ilân ettirir.

İlânda; uygulama yapılacak mevki ve ada açık olarak gösterilir. Ayrıca, taşınmaz maliklerinin ilânda belirtilen günde taşınmazlarının başında hazır bulunarak, sınırlarını göstermeleri, gelmemeleri veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırmanın gıyaplarında yapılacağı, itirazların kadastro güncelleme alanındaki faaliyetler sırasında yapılabileceği ve benzeri hususlar belirtilir.

e. 22/A Uygulamasının Yapılması

Uygulama kadastrosu yapılırken öncelikle zeminde bulunan ve ilk kadastro tarihinde de mevcut olan sabit noktalardan, aynı döneme ve öncesine ait farklı amaçlarla üretilmiş haritalar ile benzeri verilerden yararlanılarak yapılan bir dizi teknik çalışmalardan sonra tesis kadastrosu haritaları ortofoto üzerine işlenmekte, haritanın zemine uygun olmaması halinde farklılıkların nerelerden kaynaklandığı tespit edilerek ada raporu düzenlenmektedir.

Yönetmeliğin 15. maddesine göre, kadastro güncelleme alanına ait kayıt ve belgeler, zeminde mevcut olan sınırlar, kadastro haritaları, ilgililerince ibraz edilecek belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanır ve kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması yapılır. Taşınmazların; sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırları kadastro güncelleme ekibince zeminde belirlenerek sınırlandırmaları yapılır. Bu sınırlar esas alınarak diğer sınırlar mevcut bilgi ve belgelerine göre oluşturulur.

Sonrasında, sınırlandırma krokisi düzenlenmektedir. Bu kapsamda kadastro güncelleme alanında kalan parsellerin sınırlandırma krokileri ada bazında düzenlenir. Bu krokide, zeminde mevcut tüm tesis ve yapılar özel işaretlerine uygun olarak gösterilir, bunlardan tapuda tescilli olmayanlar, sınırlandırma krokisinin düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları ile belirtilir.

Bu aşamadan sonra, sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile yapı ve tesisler ölçülerek ölçü krokileri hazırlanır ve bu krokilere dayalı olarak geçici sınır belirlemesi yapılır. Ada ölçü krokileri kadastro güncelleme ekibi tarafından imzalanır.

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak;

a) Geçerli sınırlarda; paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre,

b) Belirsiz sınırlarda; dengeleme plânına göre,

c) Çekişmeli sınırlarda; kadastro teknik belgeleri veya dengeleme plânına göre,

d) Değişebilir sınırlarda; sabit veya geçerli ya da dengeleme plânı ile oluşturulan sınırlara dayandırılarak, bu taşınmaz, kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre; yoksa pafta ile teknik belgelerine göre,

sınır belirlemesi yapılır.

Bundan sonra Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinde açıklanan ilkeler çerçevesinde taşınmazların bütün sınırları tek tek değerlendirmeye tabi tutularak ilk tesis kadastrosu sırasındaki gerçek fiili duruma ulaşılmaya çalışılarak uygulama tutanağı düzenlenmekte ve uygulama kadastrosu haritaları üretilmektedir. Yönetmeliğin 27. maddesine göre, kadastro güncelleme ada raporundaki bilgilerden faydalanılarak her parsel için kadastro güncelleme tutanağı düzenlenir ve kadastro güncelleme ekibi tarafından imzalanır.

Sonrasında kadastro güncelleme alanındaki çalışmaların bitiminden evvel, tutanakların bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenip, varsa görülen noksanlıklar ilgili teknisyenlere tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı tutanağın ilgili sütununda belirtilerek imzalanır.

4. 22/A Uygulaması Çalışmalarına İtiraz

Makalenin bu kısmında kadastro çalışmalarına nasıl itiraz edileceği açıklanacaktır. Ancak bir noktayı peşinen belirtelim. Bu kısımda bahsedeceğimiz konu, 22/A güncelleme çalışmalarına, kadastro komisyonu nezdinde itirazdır. Kadastro mahkemesinde açılacak itiraz davası bir sonraki bölümde açıklanacaktır. İkinci olarak da şunu vurgulayalım. Kadastro Kanunu yapılacak kadastro işlemlerine (buna güncelleme kadastrosu da dahildir) kadastro komisyonuna yapılacak itirazlar, askı ilanından önce yapılmaktadır. Askı ilanına çıkarılmış tutanaklara, kadastro komisyonu nezdinde itiraz edilemez, bunlara ancak kadastro mahkemesinde dava açılabilir. Bu nedenle makalede, itiraz konusu askı ilanı konusundan önce açıklanacaktır.

a. İtiraz Edebilecekler

Kadastro güncelleme çalışmalarına, bu çalışmalar neticesinde parselinde yüzölçümü azalması olan kişiler itiraz edebilirler. Bununla birlikte Kadastro Güncelleme Yönetmeliği itiraz edebilecek kişileri malikler ile sınırlamamıştır. Yönetmelikte itiraz edebilecek kişiler “parselin ilgilisi” olarak ifade etmiştir. Bu ifade “parsel malikleri” ifadesinden daha geniş bir

anlamı ihtiva eder. Bu nedenle, parselde sınırlı aynı hak sahibi (örneğin irtifak hakkı) olanların da itiraz edebileceğinin kabulü gerekir.

Elbirliği veya paylı mülkiyet durumunda bulunan parsellerde ortaklardan veya paydaşlardan birinin itiraz etmesi yeterlidir. Bunun yanı sıra Yönetmelik “vekili veya kanuni temsilcisi tarafından yapılacak” itirazların da kadastro komisyonu tarafından karara bağlanacağını hüküm altına almıştır.

b. İtirazın Yapılacağı Mercî

Kadastro Güncelleme Yönetmeliğine göre, 3402 sayılı Kanunun 22/A maddesi kapsamında yapılacak uygulamalara kadastro komisyonu nezdinde itiraz edilebilir. Komisyon, parselin ilgisi, vekili veya kanuni temsilcisi tarafından yapılacak itirazlara konu tutanaklar ile teknisyenler arasında ya da teknisyenler ile kontrol elemanları arasında görüş ayrılığına konu edilen tutanaklar veya kadastro müdürlüğünce yapılacak denetimler sırasında hatalı uygulama yapıldığı tespit edilen parsellere ait tutanaklara ait konuları karara bağlar.

c. İtiraz Süresi

Aslında Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinin “Kadastro komisyonunun oluşturulması, görevi, itirazların süresi ve incelenmesi ile komisyona intikal ettirilecek işler” başlıklı 29. maddesi “parselin tutanağının tanzim edildiği tarihten çalışmaların bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar” yapılacak itirazları kadastro komisyonunun görevleri arasında sayılmıştır. Bu hükme göre kadastro komisyonuna, “çalışmaların bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar” itiraz edilebilecektir.

Bununla birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde yer alan bilgiye⁶ göre; çalışmaların öğrenildiği an itibariyle kesin askı ilanına (30 günlük) kadar olan süreçte çalışmayı yürüten kadastro müdürlüğü/birimine sadece ada parsel numarası ve kimlik fotokopisi ibraz etmek suretiyle itiraz edilebilir. Bu bilgiye göre, güncelleme alanında çalışmaların bitirildiğine ilişkin tutanak düzenlendikten sonra da kesin 30 günlük askı ilanına (yani tutanaklar askı ilanına çıkarılıncaya) kadar olan süreçte kadastro komisyonu nezdinde itiraz edilmesi mümkündür.

d. İtiraza Dair Karar Tebliğ Edilir mi?

Kadastro Güncelleme Yönetmeliği, parsel malikleri tarafından kadastro komisyonuna yapılan itirazlara dair komisyon kararlarının ilgisine tebliğini öngörmemiş sadece itiraz sonuçlarının askı ilanında gösterileceğini belirtmekle yetinmiştir. Dolayısıyla komisyon kararları, itiraz edenlere tebliğ edilmemektedir.

⁶ TKGM (2022) “Güncelleme Çalışmalarına Ne Zaman ve Nasıl İtiraz Edebilirim?” Erişim Tarihi: 04.09.2022, Erişim Adresi: <https://www.tkgm.gov.tr/kadaastro-db/guncelleme-calismalarina-ne-zaman-ve-nasil-itaraz-edebilirim>

e. İtiraz Dava Şartı mı?

Güncelleme kadastrolarında, kadastro komisyonuna yapılabilecek bu itirazlar, dava şartı değildir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi uyarınca yapılan ve askı ilan süresinde dava açılmamakla kesinleşen uygulama kadastroso tespitine karşı açılacak davalar, Kadastro Müdürlüğüne başvuru yapılmasına gerek olmaksızın, 3402 sayılı Kanun'un 11. maddesinde sözü edilen askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesine açılabilceğı gibi, askı ilan süresi içinde itiraz edilmeyen tutanakların kesinleşmesi halinde, genel mahkemelerde de açılabilmektedir. Yani kadastro komisyonuna itiraz edilmiş olsun veya olmasın, kadastro mahkemelerinde veya genel mahkemelerde dava açılması mümkündür.

5. 22/A Uygulamasında İlan

Yukarıda kısaca açıklanan çalışmalar tamamlandıktan ve yapılan itirazlar kadastro komisyonu tarafından karara bağlandıktan sonra güncelleme kapsamında yapılan çalışmalar sonucu düzenlenen tutanaklara göre kadastro güncelleme askı ilan cetvelleri düzenlenir. Bundan sonra uygulama tutanakları ve haritaları askı ilanına çıkarılmaktadır.

Bu cetveller ve pafta örnekleri; kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilân cetvelinin bir örneğı belediye başkanının göstereceğı yerde 30 gün süre ile ilân edilir. Askı cetvelinin bir örneğı mahalli maliye kuruluşuna ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilâna alındığı hususu bir yazı ile bildirilir.

Daha önceden de belirttiğimiz gibi kadastro tutanakları, haritalar ve kadastro komisyonu kararları, parsel maliklerinde ayrıca tebliğ edilmemektedir.

6. 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğince Yapılan Yenilemenin Tescili

a. Eski Paftaların Geçersiz Sayılması ve Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

Uygulama kesinleştikten ve askı ilanı tamamlandıktan sonra öncelikle eski paftalar geçersiz kılınır. Yönetmeliğin 37. maddesine göre eski pafta kısmen veya tamamen özel mürekkeple tarandıktan sonra paftaların geçersiz olduğuna dair belirtme yapılarak kontrol mühendisince imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır.

Eski paftalar geçersiz sayıldıktan sonra yeni paftalar oluşturulur. Yapılan çalışmalar sonucu oluşturulan paftaların altına, "Bu pafta, 3402 sayılı Kanunun 22. maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmaları sonucuno'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." şeklinde belirtme yapılır ve bu haritalar, kontrol mühendisince imzalanır, kadastro müdürü tarafından tarih yazılarak onaylanır.

b. Eski Tapu Kayıtların Kapatılması ve Yenilemenin Tescili

Kadastro Güncelleme Yönetmeliğine göre, kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör dosya içerisine konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler ve yeni tapu kütükleri kadastro müdürlüğünce ilgili tapu müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

Tapu müdürlüğünce yeni tapu kütüklerine tescilleri yapılır. İşte bu şekilde yapılan uygulamalara, “3402 sayılı Yasanın 22/a maddesi gereğince yenilemenin tescili” denilmektedir.

Yeni tapu kütüğü düzenlenen yerlerde, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı tapu müdürlüğünce yevmiye alınmak suretiyle, eki listelere göre eski kütük sayfaları irtibat sağlanarak kapatılır. Kapatılan eski kütük sayfalarına “yenilemenin tescili ile pasife alınmıştır” ifadesi konulur.

7. 22/A Uygulamasına İtiraz Davası

22/A uygulama kadastro suna itiraz davaları, uygulama kadastro faaliyetinin yöntemine uygun yapıp yapılmadığının denetlenmesine yönelik davalardır. Uygulama kadastro suna, tesis kadastro suna sırasında yapılan teknik hataların belirlenerek haritaların zeminle uyumlu, teknik ihtiyaçlara cevap verir şekilde güvenli hale getirilmesi amaçlanır.

Kadastro komisyonuna yapılan itirazın kabul görmemesi durumunda (veya kadastro komisyonuna hiç itiraz edilmeksizin) 22/A uygulamasına karşı dava açılması mümkündür. Yani kadastro Müdürlüğüne başvuru yapılmasına gerek olmaksızın doğrudan dava açılması da mümkündür.

a. 22/A Uygulamasına İtiraz Davasında Yetkili Mahkeme

22/A uygulamalarına karşı açılacak davalarda yetkili mahkeme, davanın hangi süre içerisinde açıldığı hususu dikkate alınarak belirlenmektedir.

30 günlük askı ilan süresi içinde bu nitelikteki davalar, kadastro mahkemesine açılabilir. Yani 22/A uygulaması kapsamında yapılan çalışmalara karşı, askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz edilebilir. Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez. Bu parsellere ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta ve ada raporunun tasdikli birer örnekleri kadastro mahkemesine gönderilir.

Güncelleme kapsamında yapılan çalışmalar öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı ilan süresi içinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları, ilanın bitimini takip eden gün itibarıyla, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir. Bu şekilde kadastro tutanakları kesinleştikten sonra (yani 30 günlük askı ilanı içerisinde dava açılmamış ise) 22/A uygulamalarına genel mahkemelerde dava açılabilir. Yani askı ilan süresi içinde itiraz edilmeyen tutanaklar kesinleşir ve bunlara karşı genel mahkemelerde açılabilir (Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 02.02.2016, E: 2016/377, K: 2016/592).

b. 22/A Uygulamalarına Dava Açma Süresi

Kadastro Kanunu'nun 11. maddesine göre, kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Dolayısıyla 22/A uygulamasına 3402 sayılı Kanun'un 11. maddesinde sözü edilen, 30 günlük askı ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesine açılabilir (Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 02.02.2016, E: 2016/377, K: 2016/592).

Kadastro Kanunu'nun 26. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre kadastro mahkemesi, Kanun'un 11. maddesinde belirtilen 30 günlük askı ilanı içinde açılan davalara bakmakla görevlidir. Dolayısıyla 30 günlük askı ilanı bittikten sonra kadastro mahkemesine dava açılması mümkün değildir.

c. 22/A Uygulamasına İtirazda Hak Düşürücü Süre

Yargıtay kararlarına göre (örneğin Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 02.02.2016, E: 2016/377, K: 2016/592)⁷, 22/A uygulamalarında, güncelleme kadastrolarına askı ilan süresi içinde itiraz edilmeyen ve kadastro mahkemesinde de dava açılmayan tutanakların kesinleşmesi halinde, genel mahkemelerde açılacak bu davalarda Kadastro Kanununun 12. maddesinde yer alan hak düşürücü süre uygulanır.

Kadastro Kanunu'nun 12. maddesine göre, bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. Dolayısıyla 22/A uygulamalarına, tutanakların kesinleşmesi tarihinden itibaren 10 yıl geçtikten sonra genel mahkemelerde de dava açılmaz.

d. 22/A Uygulamasına İtiraz Davasını Kim Açabilir?

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama kadastrolarına itiraza, taşınmaz malikleri yetkilidir. Bununla birlikte, parsel üzerinden sınırlı ayni hak sahibi olanların da güncelleme kadastrolarına dava açabileceklerinin kabulü gerekir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama kadastrolarına itiraz davasında, taşınmaz hisseli ya da elbirliği mülkiyetinde ise (yani birden fazla malik var ise) tüm paydaşların birlikte dava açmaları yahut biri veya birkaçı tarafından açılan davaya diğer paydaşların da katılımının sağlanması gerekir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi 10.02.2020, E: 2016/15077 K: 2020/262)⁸. Bu şekilde, hisseli ya da elbirliği mülkiyetinde bulunan parsellerde taşınmaz maliklerinden yalnızca birinin dava açması durumunda, mahkemece diğer paydaşların katılımını

⁷ İçtihat Bilgi Bankası "Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları"

⁸ İçtihat Bilgi Bankası "Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları"

sağlaması için davacıya süre ve imkan tanınmalı, verilen süre içerisinde bu eksikliğin tamamlanması halinde yargılamaya devamla sonucuna göre karar verilmelidir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 12.11.2019, E: 2016/13152 K: 2019/7215)⁹. Aktif dava ehliyetinin mevcudiyeti dava şartı olup, bu koşul yerine getirilmeden işin esası hakkında hüküm kurulması mümkün değildir.

e. 22/A Uygulamasına İtiraz Davası Husumet

22/A uygulamalarına karşı açılacak davalarda husumet; taşınmazının yüzölçümünde ortaya çıkan eksikliğin; hesaplama yönteminden mi, yoksa komşu parsellerdeki artıştan mı kaynaklandığına göre değişmektedir.

Eğer taşınmazının yüzölçümünde ortaya çıkan eksiklik bir başka komşu parseldeki artıştan kaynaklanıyor ise davada husumet, lehine sınır değişikliği yapılan parsel veya parsellerin maliklerine yöneltilir. Bu tür ihtilaflarda lehine sınır değişikliği yapılan kişiden maksat, davacı tarafın taşınmazındaki eksilmenin aksine, taşınmazının yüzölçümü artan ya da lehine ortak sınır değiştirilen taşınmaz malikleridir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 03.02.2014, E: 2014/202 K: 2014/575)¹⁰. Yargıtay kararlarında (örneğin Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 12.11.2019, E: 2016/13152 K: 2019/7215) da sıkça vurgulandığı üzere, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/A maddesi uyarınca yapılan uygulama kadastro suna itiraz davalarında husumetin, yapılan tespit sonucunda, itiraz edenin taşınmazları aleyhine yüzölçümü artan ya da lehine ortak sınır değiştirilen taşınmazların maliklerine yöneltilmesi gerekir.

Uygulama kadastro sonucunda lehine sınır değişikliği yapılan veya yüzölçümü artan taşınmaz veya taşınmazların tespit edilememesi (yani taşınmazının yüzölçümünde ortaya çıkan eksikliğin hesaplama yönteminden kaynaklanması) halinde ise Kadastro Müdürlüğüne husumet yöneltilerek dava açılabilir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 10.12.2013, E: 2013/8007 K: 2013/12294)¹¹. Yani davacıya ait taşınmazların geometrik sınırlarında bir değişiklik olmadığının ve yüzölçümlerinde oluşan eksilmenin hesaplamaya dair maddi hatadan veya hesaplama yönteminden kaynaklandığının anlaşılması halinde, husumet kadastro müdürlüğüne yöneltilmelidir.

Fakat bir taşınmazın yüzölçümünde meydana gelen azalmanın diğer taşınmazlardaki artışlardan veya sınır değişikliklerinden kaynaklanıp kaynaklanmadığını bilebilmek her zaman mümkün olmamaktadır. Bu durum da 22/A uygulamasına itiraz davasında husumetin kime yöneltileceği veya komşu parsellerin hangisindeki artıştan kaynaklandığı belirlenmeden sadece Kadastro Müdürlüğüne husumet yöneltilip yöneltilmeyeceği sorunu gündeme getirmektedir.

Böylesi bir durumda, husumetin doğrudan kadastro müdürlüğüne yöneltilip yöneltilmeyeceği konusu Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun

⁹ İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”

¹⁰ İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”

¹¹ İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”

22.03.2017 tarihli ve E: 2017/470, K: 2017/544 sayılı kararı¹² ile açıklığa kavuşturulmuştur. Karara göre, dava konusu taşınmazının yüzölçümünde ortaya çıkan eksikliğin hesaplama yönteminden mi, yoksa komşu parsellerdeki artıştan mı kaynaklandığı belirlenmeden sadece kadastro müdürlüğüne husumet yöneltilmesi mümkündür. Çünkü böylesi bir duruma, davacı taşınmazının uygulama kadastrosu sonucu oluşan yüzölçümü ile tesis kadastrosundaki yüzölçümü farkının hesaplama yönteminden kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususunun davacı tarafından bilinmesi mümkün olmayıp, uygulama kadastro çalışmaları özü itibarıyla önemli oranda mühendislik faaliyeti gerektirdiğinden bu durum ancak teknik inceleme sonucu anlaşılmaktadır.

Husumetin sadece kadastro müdürlüğüne yöneltildiği böylesi bir 22/A uygulamasına itiraz davasında mahkemece, husumetin kime yöneltileceği hususunun açıklığa kavuşturulabilmesi için öncelikle mahallinde keşif ve uygulama yapılarak davacıya ait taşınmazın yüzölçümünde oluşan azalmanın hangi nedenden kaynaklandığı uzman fen bilirkişi raporuyla yöntemince saptanmalıdır (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 22.03.2017, E: 2017/470 K: 2017/544)

Bu şekilde araştırma, inceleme ve uygulama yapılmadan karar verilemez. Doğru sonuca ulaşılabilmesi için; yerel bilirkişi kurulu ve taraf tanıkları ile uzman fen bilirkişisi olduğu halde mahallinde yapılacak keşifte, davacıya ait taşınmazın sınırları yerel bilirkişi kurulu ve tanık sözleri ile belirlenmeli; fen bilirkişisinden davacıya ait taşınmazların yüzölçümünde oluşan eksilmenin nereden kaynaklandığını açıklayan, ilgili yönetmelik ve diğer mevzuat gereği davacıya ait taşınmazların sınırlarının zeminde ne şekilde bulunduğunu irdeleyen, tesis kadastrosu paftası ile uygulama kadastrosu paftasını ayrı renklerle karşılaştırarak gösteren ayrıntılı rapor alınmalıdır.

Bilirkişi incelemesi sonucunda, taşınmazın yüzölçümü artan ya da lehine ortak sınır değiştirilen komşu taşınmaz bulunduğu takdirde komşu parsel maliklerinin, tespit ve tescil harici taşınmazlar yönünden ise Hazine veya ilgili kamu tüzel kişilerin 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 124. maddesi uyarınca davaya dâhil edilmesi için davacı tarafa imkan tanınmalıdır. Davacı taşınmazında meydana gelen yüzölçümü farkının hesaplama yönteminden kaynaklandığının anlaşılması halinde ise Kadastro Müdürlüğüne karşı yürütülerek hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

8. 22/A Uygulamasına İtiraz Davasında Mahkeme İncelemesi

Uygulama kadastrasına itiraz davaları, 22/A uygulama kadastrosu çalışmalarının, önceki bölümlerde açıklanan ilke ve yöntemlere göre yapılıp yapılmadığının denetlenmesini zorunlu kılan davalardır. Bu nedenle, ihtilafın çözümü için nasıl bir araştırma yapılması gerektiği hususu önem taşımaktadır.

¹² İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”

a. Taraf Teşkili

Bu tür davalarda öncelikle taraf teşkili sağlanmalıdır. Davanın niteliği itibarıyla, yargılama neticesi verilecek hükümle müşterek maliklerin tamamının hukukunun etkilenerek olması nedeniyle, hem davacının taşınmazının, hem de davalı taşınmazların tüm paydaşlarının davaya katılımının sağlanması zorunludur (Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 10.02.2020, E: 2016/15077, K: 2020/262). Davalı taşınmaz paydaşlarından veya ortaklarından birinin davada davalı olarak yer alması, taraf teşkilinin sağlanması için yeterli değildir.

b. Bilgi ve Belge Temini

Bundan dosyada dayanan tapu kayıtları ilk tesislerinden itibaren tüm tedavülleri ile birlikte ilgili yerlerden istenmeli, intikaller sırasında tapu kayıtlarının sınırlarında ve yüzölçümlerinde değişiklikler ortaya çıkması halinde bunun nedenleri araştırılarak sınır ve miktar değişimine dayanak olan kayıt ve belgeler ile istimlak belgeleri ve ifraz haritaları getirilmelidir.

Ayrıca tapu kayıtlarının kadastro sırasında revizyon gördükleri taşınmazlara ait kadastro tutanakları ile dava konusu taşınmazı bu taşınmazlarla birlikte gösterir pafta haritaları istenmeli; davacıların, dayandıkları tapu kayıtlarında paylarının kalıp kalmadığı tespit edilmelidir.

c. Keşif

Bundan sonra çekişmeli taşınmaz başında fen bilirkişisi ve davada yararı bulunmayan köy ya da mahalleler halkından seçilecek yaşlı üç kişilik yerel bilirkişi kurulu ile aynı nitelikler dikkate alınarak taraflarca gösterilecek tanıkların katılımıyla keşif yapılarak dayanan tapu kayıtlarının sınırları tek tek okunmak suretiyle zeminde gösterilmesi sağlanmalı, yerel bilirkişilerce bilinmeyen ve gösterilemeyen sınırlar konusunda taraflara tanıkla kanıtlama olanağı sağlanmalı, yerel bilirkişi ve tanık sözleri komşu taşınmazlara ait kadastro tutanakları ve dayanağı belgelerle denetlenmelidir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 11.02.2013, E: 2013/1015 K: 2013/745)¹³.

d. Bilirkişi Raporu Alınması

Sonrasında, uzman fen bilirkişisine çekişmeli taşınmaz ile komşu taşınmazları ve tarafların tutundukları tapu kayıtları ile aynı kökten gelen kayıtların kadastro sırasında revizyon gördükleri parselleri (arazi kadastrosu sırasında aldıkları parsel numaraları ile) birlikte gösteren, yerel bilirkişi ve tanıkların gösterdiği nokta ve sınırların işaretlendiği, keşfi izlemeye elverişli ayrıntılı rapor ve harita düzenletirilmelidir.

22/A uygulama kadastrosu, önemli oranda bir mühendislik faaliyetidir. Bu nedenle, Yargıtay kararlarına göre (örneğin Yargıtay Yirminci

¹³ İçtihat Bilgi Bankası “Kadaastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”

Hukuk Dairesi, 24.06.2013, E: 2013/1215 K: 2013/7038)¹⁴ bu tür davalarda harita ve jeodezi uzmanı bilirkişi vasıtasıyla keşif ve inceleme yapılarak, bu konuda bilirkişiden bilimsel verileri içeren rapor alınmalıdır.

Bilirkişi raporunda, tesis kadastrounun hangi yöntem ve tekniklerle yapıldığı, uygulanan yöntemlerin hata paylarının ne olduğu, üretilen haritaların yüzölçümleri ya da sınırları itibariyle zeminle uyumsuz bulunması halinde taşınmazın yüzölçümündeki azalmanın hangi sebeple oluştuğunun tespit edilmesi, uygulama kadastro sonucunda tespit edilen yeni sınırların yönetmelik hükümlerine uygun olarak tespit edilip edilmediği, uygulama kadastrounda hata yapılmış ise doğru sınır ve haritanın nasıl olması gerektiğinin açıklanması, uygulama kadastro sırasında dava konusu taşınmazın çapında bir değişiklik olup olmadığının belirlenebilmesi için eski ve yeni paftanın ölçekleri eşitlenmek sureti ile bilgisayar ortamında karşılaştırma yapılarak her bir paftadaki sınırın farklı renklerle gösterilmesi gerekir (Yargıtay Yirminci Hukuk Dairesi, 17.04.2018, E: 2018/817 K: 2018/3126).

Bilirkişi raporunda, "ada raporu" ile "uygulama tutanağı ve haritasını" irdeler şekilde, teknik ve bilimsel verilere dayalı ayrıntılara yer verilmelidir.

Ayrıca fen bilirkişisinden, birincisi "ada bazında" ikincisi, "çekişmeli taşınmazlar ile komşularını daha büyük ölçekle kapsar bazda" ve üçüncüsü ise "çekişmeli taşınmazı daha yakın planda gösterecek bazda" ortofoto üzerinde tesis kadastrouna ait harita ile uygulama haritasını karşılaştırır tarzda en az üç adet harita düzenlenmesi ve uygulama haritasında yanlışlık varsa, doğru sınırları göstermesi istenmelidir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 24.12.2012, E: 2012/6961 K: 2012/11314)¹⁵.

e. Karar

Bu tür davalarda, dava konusu taşınmazların uygulama kadastro sonucunda oluşan yüzölçümü ile tesis kadastroundaki yüzölçümü farkının hesaplama yönteminden kaynaklandığının anlaşılması halinde davanın esastan reddine karar verilmelidir (Yargıtay Onaltıncı Hukuk Dairesi, 03.02.2014, E: 2014/202 K: 2014/575)¹⁶.

Uygulama kadastro sonucunda oluşan yüzölçümü azalmasının ve davalı olarak gösterilen taşınmazlardaki artışın, mevzuata uygun olduğu (yani yapılan güncelleme çalışmalarının Kadastro Kanunu'nun 22. maddesine, Kadastro Güncelleme Yönetmeliğine ve diğer teknik mevzuata uygun olduğu) anlaşılır ise yine davanın esastan reddine karar verilmelidir.

Buna karşılık yapılan işlemin, yukarıda açıklanan mevzuata uygun olmadığı anlaşılır ise bilirkişiye hakikate uygun paftanın ne şekilde olması gerektiği konusunda kroki ve davacı/davalı taşınmazlarının gerçek yüzölçümünün ne olduğu konusunda rapor hazırlattırılır. Rapor ve kroki doğrultusunda tescile karar verilir.

¹⁴ İçtihat Bilgi Bankası "Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları"

¹⁵ İçtihat Bilgi Bankası "Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları"

¹⁶ İçtihat Bilgi Bankası "Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları"

SONUÇ

Kadastro Kanunu 22/A uygulamaları; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi için yapılan bir kadastro faaliyetidir.

Bu uygulamalar, Kadastro Kanunu'nun 22. maddesi ile Kadastro Güncelleme Yönetmeliğine göre yapılmakta ve Kadastro Kanunu'nun 11. maddesinde yer alan 30 günlük askı ilanına çıkarılmaktadır.

Bu çalışmalara, kadastro güncelleme tutanaklarının düzenlendiği tarihten, askı ilanına çıkarıldığı tarihe kadar, kadastro komisyonu nezdinde itiraz edilebilir. İtiraz, tutanaklar askı ilanına çıkarılmadan önce kadastro komisyonu tarafından karara bağlanır ve sonuçlar askı listesinde gösterilir. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği itiraz üzerinde kadastro komisyonları tarafından alınan kararların, itiraz edenlere tebliğ edilmesine öngörmemiştir. Zaten uygulamada da komisyon kararları tebliğ edilmemektedir.

Güncelleme kadastro çalışmaları parsellerinin yüzölçümlerinde azalma meydana gelen parsel malikleri, bu kadastro çalışmalarına, 30 günlük askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesi, bu süre geçtikten sonra genel mahkemelerde dava açılabilir. Genel mahkemelerde açılacak bu davalar, Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde yer alan 10 yıllık hak düşürücü süreye tabidir.

Bu davalarda husumet, lehine sınır değişikliği yapılan veya yüzölçümü artan komşu parsel maliklerine yöneltilir. Eğer komşu parsellerde lehine sınır değişikliği yapılan veya yüzölçümü artan komşu parsel mevcut değil ise, yani davacı taşınmazında meydana gelen yüzölçümü azalması, tamamen hesaplama yönteminden kaynaklanması halinde ise Kadastro Müdürlüğüne husumet yöneltilerek dava açılabilir.

Bir parselin yüzölçümünde meydana gelen azalmanın, hesaplama yönteminden mi, yoksa komşu parsellerdeki artıştan mı kaynaklandığı belirlenmeden sadece kadastro müdürlüğüne husumet yöneltilmesi mümkündür. Bu durumda meydana gelen azalmanın, hesaplama yönteminden mi, yoksa komşu parsellerdeki artıştan mı kaynaklandığı konusunda bilirkişi incelemesi yaptırılır. Azalmanın komşu parsellerdeki artıştan kaynaklandığı anlaşılırsa bu kişilerin Muhakemeleri Kanununun 124. maddesi uyarınca davaya dâhil edilmesi için davacı tarafa imkan tanınmalıdır.

KAYNAKÇA

Sadık Yıldırım ve Diğerleri (2015) Kadastroda Yenilemenin Kapsamı ve Getirdikleri, Erişim Adresi:

<http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/fulltext23.pdf>, Erişim Tarihi: 08.20.2022

TKGM (2022) “Güncelleme Çalışmalarına Ne Zaman ve Nasıl İtiraz Edebilirim?” Erişim Tarihi: 04.09.2022, Erişim Adresi:

<https://www.tkgm.gov.tr/kadastro-db/guncelleme-calismalarina-ne-zaman-ve-nasil-itiraz-edebilirim>

İçtihat Bilgi Bankası “Kadastro Kanunu 22. Maddesi İle İlgili Yargıtay Kararları”, Erişim Adresi: <https://www.ictihat.gen.tr/kadastro-kanunu-22-maddesi-ile-ilgili-yargitay-karari/>