



TAPU BİLGİLERİ İLE KADASTRO VERİLERİ ARASINDAKİ ALAN FARKLILIKLARI

Emre Ergin Ergani ^{1*}, Hasan Çelik ¹

¹Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu Dairesi Başkanlığı, 06100, Ankara.

Özet

Günümüzde taşınmaz mülkiyeti, mülkiyete konu taşınmazların bizatihi kendisi dışında ekonomik hayatta edindikleri rol açısından kazandığı önem çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir kavramdır. Kadastro 2034 vizyonu çerçevesinde ideal kadastro sistemi, insanların arazi ve taşınmaz mallarla ilgili tüm hakların, kısıtlamaların ve sorumlulukların sınırlarını ve içeriğini kolayca ve güvenilir bir şekilde anlamalarını sağlağan sistemdir (Cadastre 2034 Strategy Powering Land and Real Property, March 2015).

Türkiyede tapu ve kadastro tek bir çatı altında yönetilmekte ve bu model Dünyadaki başarılı örnekler arasında yer almaktadır. Bu modelin gelecekte de başarılı olabilmesi ve aynı zamanda toplumsal ekonomik ihtiyaçlara cevap verebilmesi için tapu ve kadastro bilgilerinin entegre bir şekilde ve hukuki kesinlik çerçevesinde üretilmesi ve paylaşılması sağlanmalıdır. Böylece tapu ve kadastro verilerinin kalite güvencesi sağlanmış olacaktır.

Tapu ve kadastro verilerinin entegrasyonunda yaşanan sorunlardan bir tanesinin alan farklılıkları olduğu görülmektedir. Tapu bilgileri ve kadastro verileri arasındaki alan farklılıkları, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yürütülen yenileme (güncelleme) çalışmaları, mülkiyet sahiplerince yaptırılan aplikasyonlar, kamulaştırma uygulamaları, yargı organlarından yansıyan uyumsuzluklar gibi sebepler ile ortaya çıkmaktadır. MEGSIS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ve TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) kayıtları arasındaki fark incelendiğinde, Türkiye genelinde 120.251 adet parselin alan farkının %100 den fazla olduğu, 372.427 taşınmazda bu farkın %50 nin üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Tapu alanı ile kadastro alanı arasındaki hata oranları tespit edilirken, sisteme veri girişi yapılırken oluşan kaba hataların da bu oran içerisinde olduğu dikkate alınmalıdır. Sayısallaştırma hatalarının arındırılmasından sonra bulunacak rakam asıl hatalı taşınmaz sayısını verecektir. Hukuken tecviz sınırlarını aşan tüm hataların düzeltilmesi gerekmektedir olup, aksi halde bu hatalar mülkiyet uyumsuzlukları, tazminat içeren yargı kararları ve kalitesiz veri sunumu yapılması gibi istenmeyen sonuçlar doğuracaktır.

Bu çalışmada tapu bilgileri ve kadastro verileri arasındaki alan farklılıklarının giderilmesi için izlenmesi gereken yöntem ve bir yol haritasının oluşturulması hedeflenmiştir. Bu amaçla anılan hataların oluşma biçimleri ortaya konularak, hatanın niteliğine göre kısa ve uzun vadede izlenecek teknik ve hukuki süreçler belirlenmeye çalışılmıştır. Bu süreçler çerçevesinde yapılacak çalışmalar sonucunda tapu ve kadastro verilerinin entegrasyonu ile tapu ve kadastro verilerinin kalite güvencesi sağlanmış olacaktır.

Anahtar Sözcükler

tapu ve kadastro verileri, entegrasyon, veri kalite güvencesi, alan farklılıkları, mülkiyet uyumsuzlukları

1. Giriş

Günümüzde taşınmaz mülkiyeti, mülkiyete konu taşınmazların bizatihi kendisi dışında ekonomik hayatta edindikleri rol açısından kazandığı önem çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir kavramdır. Kadastro 2034 vizyonu çerçevesinde ideal kadastro sistemi, insanların arazi ve taşınmaz mallarla ilgili tüm hakların, kısıtlamaların ve sorumlulukların sınırlarını ve içeriğini kolayca ve güvenilir bir şekilde anlamalarını sağlağan sistemdir (Cadastre 2034 Strategy Powering Land and Real Property, Mart 2015).

Tapu ve kadastro faaliyetleri toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek ilkeleri ortaya koymalı ve devletin gelecekte vermesi gereken hizmetleri de belirlemelidir. Kadastro faaliyetlerinin bir sonucu olarak ortaya çıkan ve mülkiyete ilişkin hareketlerin kaydedildiği tapu sicili, sadece günümüz toplumsal ihtiyaçlarına değil gelecekteki ihtiyaçlara da cevap verebilecek şekilde tasarlanmalıdır.

Türkiyede tapu ve kadastro tek bir çatı altında yönetilmekte ve bu modelin Dünyadaki başarılı örnekleri arasında yer almaktadır. Bu modelin gelecekte de başarılı olabilmesi ve aynı zamanda toplumsal ekonomik ihtiyaçlara cevap verebilmesi için tapu ve kadastro bilgilerinin entegre bir şekilde üretilmesi ve paylaşılması sağlanmalıdır. Üretilen verilerin yüksek kaliteye sahip olduğunun söylenebilmesi için verinin; geçerlilik, güvenilirlik, kesinlik, doğruluk ve güncellik kriterlerini taşıması gerekmektedir (USAID, Data Quality Assurance, Eylül 2019). Bu özellikleri taşıyan tapu ve kadastro verilerinin kalite güvencesi sağlanmış olacaktır.

2. Türkiyede Tapu ve Kadastro Çalışmaları

Türkiye’de ilk kadastro çalışmalarına Şubat 1328 (1912) tarihli, Emvali Gayrimenkul’e’nin Tahdit ve Tahriri Hakkında Muvakkat Kanun’un uygulanmasıyla başlanmış ancak bugünkü kadastro yöntemlerini içeren 658 sayılı Kadastro Kanunu 22 Nisan 1341 (1925) tarihinde kabul edilmiştir. Güncel kadastro yöntemlerini içeren bir düzenleme olarak Türkiye’de kadastro bu Kanun ile başladığını kabul etmek gerekir.

* Sorumlu Yazar: Tel: (0312)5514290 Faks: (0312)4136252

E-posta: emreergani@tkgm.gov.tr (Emre Ergin Ergani), hcelik@tkgm.gov.tr (Hasan Çelik)

658 sayılı Kanun ile taşınmazların tasarruf işlemleri ile hukuki durumlarının tespit ve temini ile arazilerin geometrik usullerle ölçümlerinin yapılması ve sınırlarının belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu Kanun kapsamında yapılan kadastro çalışmaları yersel-klasik yöntemle yapılmış ve arazi ölçümleri, pafta üretimi konularında günün imkanları çerçevesinde hukuki ve teknik kıymeti olan çalışmalar ortaya konulmuştur (Defterhane'den Tapu ve Kadastro'ya, 2010). Buna karşın bu Kanunla getirilen kadastro yöntemlerinin uygulanması aşamasında hukuksal ve teknik sorunlar yaşanması sebebi ile 1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu çıkarılmıştır. Taşınmaz mallardaki eylemler durumların hukuksallaştırılıp, tapusuz taşınmazların tapulamak ve kadastroya dayanan haritaların yapılmasını sağlamak üzere kabul edilen 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 1950 yılına kadar uygulandıktan sonra, özellikle kırsal alanlardaki ciddi mülkiyet uyumsuzluklarının çözümü ve kadastro bitirilmesi bakımından yeterli hızda olmadığı değerlendirilerek, kentlerin merkez belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadastrounu yapmak amacıyla 5602 sayılı Tapulama Kanunu çıkarılmıştır (Defterhane'den Tapu ve Kadastro'ya, 2010).

5602 sayılı Kanun uygulamaları sonucunda 1964 yılında 509 sayılı, 1966 yılında 766 sayılı Tapulama Kanunları yürürlüğe konulmuştur. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 10.10.1987 tarihine kadar, merkez belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadastro Tapulama Kanunları (5602,509,766), kent merkezleri ise 2613 sayılı Kanun hükümlerine göre ikili bir sistemle tamamlanmaya çalışılmıştır. 1925'ten 1987 yılına gelinceye kadar ekonomik ve sosyal sebepler dolayısıyla kadastro hızlandırılmasının ön plana çıkarıldığı, kadastral verilerin kalitesinin ikinci planda kaldığı değerlendirilmektedir. Her ne kadar 1963-1967 arasında kapsayan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ocak 1963) şehir kadastro ve 1/5000 ölçekli harita ihtiyacı vurgusu yapılarak bir nevi amaca göre kadastro (Fit-For-Purpose Land Administration, 2014) hedefi konmuş olsa da ilerleyen zamanlarda bu hedeften uzaklaşıldığı görülmektedir. Mevzuatın getirdiği hukuki ve teknik kuralların uygulanması ile ideal kadastral hedeflere ulaşamayacağı düşünülerek, yukarıda izah ettiğimiz kanun değişiklikleri ve farklı tekniklerle çalışmalar yürütülmeye çalışılmıştır. Bu dönemlerde, büyük çabalar ve iyiniyetle yapılan çok başarılı çalışmalar yanında, mülkiyet bilgileri eksik, ciddi geometrik hatalar taşıyan çok sayıda tapulama çalışmasına da rastlanmaktadır.

Türkiye'de 1925 yılında başlatılan kadastro çalışmalarından bu güne kadar; yersel ölçme yöntemleri (dik koordinat yöntemi, takeometrik yöntem ve kutupsal alım yöntemi) ve 1/5000 ölçekli fotogrametrik paftalar üzerinden yapılan sınırlandırma yöntemi kullanılmıştır (Atak, Durduran, 2015). Farklı yöntemlerle üretilen ancak teknik nedenlerle yetersiz kaldığı anlaşılan ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro paftalarının yenilenmesi amacıyla 23.06.1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

2859 sayılı Kanun ile yapılacak kadastro yenileme çalışmalarının alt yapısı hazırlanırken, yeni bir Kadastro Kanunu 1987 yılında yürürlüğe girmiştir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek, hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak hedeflenmiştir (5304 sayılı Kanunla değişik 1'inci madde). Kanun modern emsallerine uygun bir şekilde "ülke koordinat sistemi", "mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak" gibi yeni teknik boyutlar ve hedefler belirlemiştir (Toker, 2015).

Yakın geçmişte 2006-2009 yılları arasında yapılan ihaleli kadastro çalışmaları bu Kanun kapsamında yürütülmüş ve 2010 yılı itibarı ile ülke genelinde %99 oranında kadastro tamamlanmıştır.

3. Alan Farklılıkları ve Yaşanan Sorunlar

Teknik yöntemler ile elde edilen ve mülkiyetin tespitini de içeren kadastral bilgiler, 3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 12'ye göre kesinleşmesi sonrasında; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilerek klasik tapu sicili oluşturulur. Tapu sicili Türk Medeni Kanunu'nun 1007'nci maddesi ile kusursuz sorumluluk esasına göre Devlet garantisi altına alınmıştır.

Tapu sicilini oluşturan kadastro haritalarından, uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilenlerin tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacı ile 3402 sayılı Kanun'un 22-a maddesi (22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanun ile değişik) ile tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere tapulama ve kadastro görmüş yerlerde yenileme çalışmaları başlatılmıştır.

Diğer yandan 3402 sayılı Kanun'un 41'inci maddesi kapsamında, kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilebilmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yürütülen yenileme çalışmaları, düzeltmeler, teftiş ve iç denetim faaliyetleri, mülkiyet sahiplerince yaptırılan işlemler, imar, kamulaştırma işlemleri, yargı organlarına yansıyan uyumsuzluklar sonucunda tapu bilgileri ve kadastro verileri arasında ciddi alan farklılıkları olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışmada MEGSİS ve TAKBİS kayıtları esas alınarak inceleme yapılmıştır. MEGSİS ve TAKBİS kayıtları arasındaki fark incelendiğinde, Türkiye genelinde 120.251 adet parselin alan farkının %100 den fazla olduğu, 372.427 taşınmazda bu farkın %50 nin üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Hata oranı küçüldükçe taşınmaz sayısı artmaktadır. Tapu alanı ile kadastro alanı arasındaki hata oranları tespit edilirken, sisteme veri girişi yapılırken oluşan kaba hataların da bu oran içerisinde olduğu dikkate alınmalıdır. Veri girişi hatalarından arındırıldıktan sonra bulunacak rakam asıl hatalı taşınmaz sayısını verecektir. MEGSİS ve TAKBİS kayıtları arasındaki farkların yüzdelik dilimlere göre gösterimine ilişkin örnekler Tablo 1'de gösterilmektedir.

Tablo 1: MEGSİS ve TAKBİS kayıtları arasındaki alan farkları

Kontrol Sorguları											
Kriter											
Bölge											
Katman											
Parseller											
Birim Adı						Yüzölçüm Farkı %10dan Az	Yüzölçüm Farkı %10-30	Yüzölçüm Farkı %30-50	Yüzölçüm Farkı %50-100	Yüzölçüm Farkı %100den Fazla	
Ankara	1.	31	6.	0	39	3.1	3.494.757	74.099	15.116	20.517	7.087
Antalya	42	31	3.1	0	28	60	2.701.382	67.270	12.511	18.615	4.632
Bursa	1.	35	6.	0	36	5.	3.864.095	101.922	17.448	16.905	7.356
Denizli	90	25	4.	0	24	2.	2.621.143	68.714	13.017	13.705	5.578
Diyarbakır	63	8	2.1	0	13	1.1	1.125.047	21.540	5.107	17.509	3.789
Edirne	55	13	4.	0	16	2.1	1.660.193	58.942	10.097	12.176	3.853
Elazığ	1.	21	5.	2	17	3.	1.770.220	91.230	21.984	30.745	13.587
Erzincan	34	5	3.	0	11	40	1.076.008	24.132	5.147	6.688	2.391
Erzurum	41	1	4.1	0	18	1.1	2.367.492	57.191	13.143	27.097	7.705
Eskişehir	73	26	6.	1	35	93	3.713.298	124.946	21.250	20.145	8.052
Gaziantep	1.1	11	3.	0	20	2.1	1.361.596	35.322	6.564	10.572	2.871
Halay	1.	13	4.	0	29	3.1	2.478.264	60.302	12.294	18.481	5.940
İstanbul	70	24	3.	0	35	2.	2.604.845	52.793	8.834	16.023	4.082
İzmir	1.1	18	7.1	0	40	4.	3.338.858	95.293	17.756	17.364	7.203
Kastamonu	80	15	4.1	0	16	83	2.393.465	15.035	3.093	10.280	1.996
Kayseri	31	9	4.1	0	24	75	2.616.051	56.811	10.929	13.226	4.441
Konya	45	6	5.	4	38	75	3.321.454	70.402	11.689	13.789	4.721
Samsun	33	42	2.1	0	36	47	3.338.581	47.437	8.291	20.676	3.934
Şanlıurfa	50	37	5.1	0	17	1.1	1.312.110	47.065	9.413	13.023	4.358
Sivas	78	8	4.1	0	24	21	2.531.695	59.429	9.871	13.522	4.331
Trabzon	16	12	1.	0	26	16	2.634.725	10.293	2.156	13.999	1.814
Van	2.1	5	5.1	0	12	5.1	1.035.920	53.232	11.844	19.207	7.659
Yozgat	10	6	3.	0	18	18	2.186.118	51.814	8.066	8.163	2.871
Toplam	18	40	10	7	5.1	46	55.547.317	1.345.214	255.620	372.427	120.251

Türkiye genelinde örnekleri somutlaştırmanın konunun izahında daha faydalı olacağı düşünülmektedir. Örneğin Elazığ İli Merkezde bir parselin alanı kadastrada 901,71 m² iken, tapu kaydında 9.650,00 m² gözükmektedir. Ekonomik hareketliliğin fazla ve toprak rantının yüksek olduğu büyükşehirlerde de durumun farklı olmadığı görülmektedir. Ankara İli, Haymana İlçesi'nde bir parselin alanı kadastrada 1.680,00 m² iken, tapu kaydında 13.123,00 m² gözükmektedir. Ankara İlinin merkez ilçelerinden Altındağ'da kayıtlı bir parselin alanı kadastrada 585,26 m² iken, tapu kaydında 5.750,00 m² gözükmektedir. Örneklerden bazılarının sayısallaştırma sırasında fazladan sıfır atılması, basamak ayıran virgülün yanlış konulması gibi basit hatalar olduğu da görülmektedir.

Veri girişi hatalarının tespiti ve düzeltilmesi amacı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığına tapu kütüğü-TAKBİS veri entegrasyon çalışmaları başlatılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda son 1 yılda 41.310.578 adet ana taşınmaz ve 14.332.072 adet bağımsız bölümde yüzölçüm hatası giderilmiştir. Bu çalışmalar yanında, Kadastro Dairesi Başkanlığı'na yürütülen MEGSİS entegrasyon çalışmaları da devam etmektedir. Entegrasyon çalışmalarının koordineli olarak bitirilmesi ile önemli bir aşama tamamlanmış olacaktır.

Veri girişi hataları dışındaki örnekler incelendiğinde, kadastro verileri açısından, ölçü, tersimat ve hesaplama sırasında yapılan hatalarla karşılaşılmaktadır. Bu hatalar kadastro sırasında veya sonrasında kadastronun dayandığı teknik kurullarla yapılan ölçülerdeki hatalar, ölçülerin paftaya aktarımı yapılırken yapılan tersimat hataları ve paftaya aktarılan parsellerin günün teknolojisi ve yöntemiyle elde edilen alan hesaplamalarından kaynaklanan hatalardır (Atak, Durduran, 2015). Bu hatalara sabit sınırlar ve zemine mevcut yapılar krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken sınırlara uyulmamış olması, parsel sınırının zemine uygunsuz bir şekilde düz ya da kırıklı çizilmiş olması gibi sınırlandırma hataları örnek verilebilir.

Sınırlandırma hatası yapılan bir parselin, kadastro sonrasında doğru sınırlandırma ve yüzölçümle hükmen teşkil edilmesi ile oluşan bir alan farklılığı örneğine ilişkin zemin durumu tablo 2'de gösterilmiştir. Bu örnekte tapu sicilindeki teşkil durumunun paftasına yansıtılmadığı anlaşılmaktadır.

Tablo 2: Sınırlandırma hatası örneği

Parsel ID	Ada	Parsel	Tapu Alan	Kadastro Alan	Cins
12000929	0	7386	306,00	296,99	Yol
22248674	0	7406	10.676,00	10.730,96	Ham toprak
22248679	0	7407	53.608,00	52.583,83	Ham toprak
23641556	0	7410	153.165,65	153.165,30	Ham toprak
23641705	0	7411	126.810,42	126.809,02	Ham toprak
24034030	0	7412	11.630,00	11.630,15	Ham toprak
24473282	0	7417	100.665,00	100.236,44	Ham toprak
56532939	0	7423	403,00	405,75	Tarla
58120308	0	7434	20.050,50	20.045,86	Ham toprak
58120309	0	7435	4.361,00	4.320,61	Ham toprak
58124376	0	7436	6.397,00	6.552,78	Ham toprak

Taşınmazın yüzölçümünün tapu sicilinde belgesine ve haritasına aykırı olarak yanlış tescil edilmesiyle oluşmuş basit hatalara da rastlanmaktadır. Kadastrodan kaynaklanan ya da tapu siciline tescil sırasında oluşmuş olsun, alanı hatalı bir taşınmazın imar veya kamulaştırma uygulamasına tabi tutulması, devir ve intikal görmesi, üzerinde aynı hak tesis edilmiş olması gibi durumlarda oluşacak hukuki sorunların karmaşıklığı giderek artmaktadır.

Yargıya yansıyan durumlarda uzun bir dönem kadastro işlemleri Türk Medeni Kanunu 1007'inci madde kapsamında değerlendirilmemiştir. Bir karar örneğinde; yüzölçümden kaynaklanan bir hatanın 3402 sayılı Kanun'un 41'inci maddesi kapsamında ilgili kadastro müdürlüğüne düzeltilmesi sonrasında, yerel mahkeme tarafından 03.03.2007 gün ve 2007/245 E. 2007/448 K. sayılı karar ile kadastro sırasında yapılan işlemlerin, Türk Medeni Kanunu'nun 1007 inci maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceği yönünde karar verilerek, davacının tazminat talebi reddedilmiştir. Davanın temyiz incelemesi sonucunda yerel mahkeme kararı, Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 10.07.2008 tarihli ve 2007/14020 E., 2008/9552 K. sayılı kararı ile onanmıştır. Uzun dönem davalarda bu şekilde karar veren yüksek mahkeme, son dönemlerde içtihatlarında değişikliğe gitmiştir. Bu içtihat değişikliğinde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararları (Örn: 18.11.2009 gün ve 2009/4-383 - 2009/517 sayılı ve 16.06.2010 gün ve 2010/4-349 - 2010/318 sayılı kararlar), Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi kararları etkili olmuştur.

AİHM tarafından, Gürtaş Yapı Ticaret ve Pazarlama A.Ş./Türkiye (07/7/2015, B. No: 40896/05) başvurusunda, resmi ölçüme dayalı yüzölçümün hatalı olmasından kaynaklanan zarara başvuru katlanmasının, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine ek 1 No. lu Protokolün 1. Maddesine aykırılık oluşturduğu gerekçesi ile mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir (Case Of Gürtaş Yapı Ticaret ve Pazarlama A.Ş. Turkey).

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi Sefa Koşar başvurusunda (10/5/2018, B. No:2015/18352), AİHM'nin Gürtaş Yapı Ticaret ve Pazarlama A.Ş. kararını da emsal göstererek,mülkiyet hakkı ihlal edildiğinden yeniden yargılanma yapılması gerektiği yönünde karar vermiştir. (Kararlar Bilgi Bankası, Erişim Eylül 20019)

Son dönemlerde Yargıtay'ın da bu kararlara uyarak (Yargıtay 20'nci Hukuk Dairesi 18.09.2018 tarihli ve 2018/3982 E. 2018/5761 K. sayılı Kararı); "...tapu işlemleri, kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak, birbirini takip eden sıralı işlemler olup, tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, kadastro kayıtlarından kaynaklanan hatalardan da TMK'nın 1007. maddesi anlamında Devlet sorumludur. Zira, kesinleşen kadastro işlemi sonrasında, bu işlem esas alınarak tapu sicili oluşturulmaktadır. Bu itibarla, tapu sicili kavramı geniş anlamda kadastro işlemlerini de kapsamaktadır.

Bu açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; davacılar ait parsellerin yüzölçümünün kadastro sırasında fazla miktarda olarak tespit edilip, bu haliyle tapuya tescil edilmesi ve sonrasında bu hatalı işlemin düzeltilmesi ile davacıların tapulu parsellerinin yüzölçümünün, parselleri satın aldıkları tarihe göre azaldığı anlaşılmaktadır. Şu hale göre, davacıların zararlarının oluştuğu ve bu zararlarının tazminini TMK'nın 1007. maddesi uyarınca Devlettten isteyebileceklerinin kabulü gerekir...." şeklinde hüküm kurduğu görülmektedir.

Kanaatimizce kadastro ve tapulama sırasında yapılan tüm işlemlerin istisnasız sicil tutma faaliyeti olarak nitelendirilmesi çok genişletici bir yorum olacaktır. Tapu sicilinin esaslı unsurlarından planlar ile kadastro veya tapulama tutanaklarındaki mülkiyet ve aynı haklar sicile aktarıldıktan sonra Devletin sorumluluğu başlar. Doktrinde ve uygulamada ölçme faaliyetinin sicil tutma kavramına girmediği görüşünü savunan yazarlar bulunmaktadır (Sirmen, 1976, Koçak 2016). Hiç tereddütsüz ölçülen sınırların plana aktarılmasında yapılan hatalar veya tutanaklardaki mevcut yüzölçümün tapu siciline hatalı aktarılması Türk Medeni Kanunu 1007'nci madde kapsamında sicil tutma niteliğindedir ve sorumluluk doğurmalıdır. Ancak tarihi dönemine göre farklı kadastral amaçlarla ve farklı teknik düzeylerde yapılarak, sicile aktarılan alan ölçümlerinin, Devletin kusursuz sorumluluğu ile garanti altına alınmasının hukukun ve özellikle tekniğin zorlanmasıyla ulaşılmış bir sonuç olduğu değerlendirilmektedir. Yüzölçüm hesabı sadece hesaplamadan değil, aynı zamanda ölçü teknikleri ve çizim tekniklerinden de kaynaklanan hataları barındırmaktadır. Bununla birlikte sınırlandırma çalışmalarında, ölçü tekniğinden bağımsız olarak insan faktörünün devrede olması, bu faktörden kaynaklanan olası hataları da yüzölçüm hesap sürecine dahil etmektedir. Bu sebeple Yargısal içtihatlar oluşturulurken, zaman içerisinde değişen teknik imkanlar ve insan unsuru göz önüne alınarak, yanılma (tecviz) sınırlarının hakkaniyete uygun oranlarda belirlenmesi, yüzölçüm

hatalarının genelleştirilerek her türlü hatanın sorumluluk kapsamında değerlendirilmemesi şeklinde bir yaklaşım getirilmesinin hakkaniyete daha uygun olacağı düşünülmektedir.

4.Sonuç

Tapu ve kadastro hizmetleri verilirken oluşturulan deneyimler ve yargı kararlarından çıkarılması gereken sonuç, ileride muhtemel hak kayıplarının veya yargı kararları sonucu ödenmesi muhtemel tazminat miktarlarının en aza indirilmesi için mahkeme kararı gerektiren hususlar hariç olmak üzere, mülkiyetin değiştirilmesi sonucunu doğurmayan alan hatalarının idari yoldan düzeltilmesinin bir gereklilik haline geldiğidir. Tapu sicilindeki bilgilerin doğru ve güncel olması sadece taşınmaz malikinin ve ilgili diğer hak sahiplerinin haklarının korunması bakımından değil aynı zamanda taşınmazlara ilişkin ekonomik hayatın iyi işlemesi ve işlem güvenliğinin sağlanması bakımından da önem taşımaktadır. Bu öneme istinaden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tapu ve kadastro birimlerince yürütülen entegrasyon çalışmalarının sağlıklı bir şekilde tamamlanması öncelikli olmalıdır.

Kadastro Birimlerince Yapılması Gerekenler;

Öncelikle kadastral verilerin doğruluğunun, güvenilirliğinin ve güncelliğinin sağlanması için mevcut kayıtlar ve güncel işlemler sırasında yapılacak incelemelerle alan hatalarının tespit edilmesi,

MEGSİS giriş, güncelleme ve entegrasyon işlemlerinin eksiksiz yapılması; tapu müdürlükleri tarafından tescil işlemleri tamamlanarak kadastro müdürlüklerine gönderilen değişikliklerin mutlaka MEGSİS'e aktarılması (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 17.06.2013 tarihli, 45172909-604/5745 sayılı ve 02.05.2019 tarihli, 1531631 sayılı talimatları),

İşlemlerde yeni tesis edilen kontrol noktalarının koordinat hesapları kontrol edilerek, bulunacak farkların yanılma sınırı içinde kalıp kalmadığı, röleve ölçü krokileri ve tersimatı, yüzölçüm hesapları, yeni oluşan parsellerin yüzölçümlerinin ana kadastro parselleri yüzölçümüne uygunluğu gibi tüm teknik bilgi ve belgelerin kontrolünün yapılması (2010/22 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelgenin 11'inci maddesi fıkra 11),

Daha önce çeşitlerini saydığımız teknik hataların düzeltilmesinde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi, Tapu Planları Tüzüğü'nün 16'ncı maddesi, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi gereğince kadastro müdürlükleri tarafından düzeltilcek hatalara ilişkin Kadastro Sırasında Veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat Ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik uygulanarak;

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilerek, düzeltmenin, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilmesi (tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.),

Değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesi konusunda tereddüt edilmemesi (Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen 30 günlük hak düşürücü süre dikkate alınmaz) gerekmektedir.

İmar Kamulaştırma gibi uygulamalarda esas etkilemeyen hataların düzeltilmesinde hak sahiplerinin yüzölçümde küçülme nedeniyle düzeltmeye muvafakat etmediği durumlar olacaktır. Özellikle tamamı değil de bir kısmı uygulamaya giren parsellerde düzeltme yapılırken dikkat edilmesi gereken noktalar vardır. Uygulamaya kısmen giren parsellerde esas olan hatanın uygulama öncesi düzeltilmesidir (Koçak, Ankara 2016). İvedi işlemlerde hak sahibi muvafakat etmiyorsa parselin imar uygulamasına giren bölümü kesin olarak hesaplanmalı, bu değer uygulamaya giren parselin yüzölçümünden düşülmeli, hatalı yüzölçüm daha sonra düzeltilmek üzere parselin uygulama alanı dışında kalan kısmında bırakılacak şekilde işlem yapılmalıdır (2010/22 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelgenin 11'inci maddesi fıkra 21).

Hatanın, uygulamaya giren kısımda bırakılması ya da uygulamaya giren kısımla, kalan kısım arasında dağıtıma sokulması durumunda uygulamadan çıkış yüzölçümü ve DOP oranlarında olmaması gereken oynamalar (azalma ve eksilmeler) ortaya çıkacağından, hata sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılmalıdır (Koçak, Ankara 2016).

Yapılan düzeltmelerin tapu müdürlüklerine bildirilerek Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine göre tapu kütüklerine işlenmesinin sağlanması gerekmektedir.

Kadastro müdürlüğünce, taşınmazda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamadan doğan hata olmadığı, pafta-zemin uygunluğunun olduğu durumlarda, taşınmazın yüzölçümünün, tescile esas belgelerine ve paftasına aykırı olarak hatalı tescil edildiği tespit edilirse;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yürürlüğe konulan 2016-2 sayılı Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Genelge'nin 12'nci maddesine göre tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması,

Genelge'nin 13'üncü maddesi uyarınca tapu müdürlüğünden taşınmazın tesciline ilişkin belgeler ile tapu kütük ve kayıt örnekleri istenerek, parselin pafta-zemin uygunluğunun incelenmesi, pafta-zemin uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası

olduğunun tespiti halinde hatanın düzeltme formu içerisinde ayrıntılı olarak açıklanarak tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Tapu Müdürlüklerince Yapılması Gerekenler;

Kadastro birimlerince gönderilen düzeltme formu ve tescil bildiriminin yevmiye defterine kaydedilerek hatalı kaydın düzeltilmesi ve düzeltme işleminin, taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilmesi,

Tapu müdürlüğüne tescile esas belgesine aykırı basit yazım hatasından kaynaklanan alan farklılığı tespit edilirse, 2016-2 sayılı Genelgenin 13'üncü maddesine göre, taşınmazın tesciline ilişkin dayanak belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örneklerinin incelenmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilmesi,

Kadastro müdürlüğüne parselin pafta-zemin uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası olduğunun tespiti halinde gönderilecek düzeltme formuna istiaaden tapu müdürlüğüne yapılan düzeltmenin hak sahiplerine tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Tapu müdürlüğüne, tescile esas belgesine (örneğin mahkeme kararı) aykırı basit yazım hatasından kaynaklanan alan farklılığının tespit edilmesi durumunda, 2016-2 sayılı Genelgenin 13'üncü maddesine göre, taşınmazın tesciline ilişkin dayanak belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örneklerinin incelenmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği yukarıda ifade edildi. Bu uygulamanın, teşçile dayanak belgelerinden açıkça anlaşılın hataların düzeltilmesinde süreci uzatmaktan başka bir hukuki yarar sağlamadığı değerlendirildiğinden, Genelge'nin revize edilerek, teşçile esas belgesinden açıkça anlaşılın bu tür basit yazım hatalarının kadastro müdürlüğüne gönderilmeden tapu müdürlüğüne düzeltilmesinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir.

Diğer yandan kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde buraya kadar sayılanlar dışında, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilmesi için; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74'üncü maddesi uyarınca ilgililerin yazılı olurunun alınması, ilgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durumun beyanlar sütununda belirtilerek, 26.9.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükümünde Kararname hükümlerine göre dava açılmasının sağlanması,

İlgililerin yazılı oluru ile yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise bu hak sahiplerinin de yazılı olurlarının aranması ve tapu müdürlüğüne ilgililerin bilgisi dışında yapılan işlemlerin ilgililere tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Bu işlemler yapılırken, 3402 sayılı Kanun'un 41'inci maddesi kapsamına giren düzeltmelerin 2016/2 sayılı Genelge ile düzeltilmeyeceğinin, anılan Genelgenin sadece belgesine aykırı basit yazım hatalarında uygulanacağı unutulmamalıdır.

Kaynaklar

Anayasa Mahkemesi Kararları, <https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Basvurular/tr/pdf/2015-18352.pdf> (Erişim Eylül 20019)

Atak Bilal, Durduran S.Savaş, Proceedings of the World Cadastre Summit 2015, Istanbul, Page 445-455 (Erişim Eylül 2019)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ocak 1963, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Birinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1llık-Kalkınma-Planı-1963-1967%E2%80%8B.pdf> (Erişim Eylül 2019)

Cadastre 2034 Strategy Powering Land and Real Property, March 2015, Cadastral Reform and Innovation for Australia-A National Strategy, <https://www.icsm.gov.au/sites/default/files/Cadastre2034.pdf> (Erişim Eylül 2019)

Case Of Gürtaş Yapı Ticaret ve Pazarlama A.Ş. Turkey
<https://hudoc.echr.coe.int/tur#%7B%22display%22:%5B%5D,%22tabview%22:%5B%5D,%22document%22:%5B%5D,%22languageisocode%22:%5B%5D,%22itemid%22:%5B%5D%7D> (Erişim Eylül 2019)

Fit-For-Purpose Land Administration, The World Bank and the International Federation of Surveyors (FIG) 2014, FIG Publication No 60, <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub60/figpub60.pdf>. (Erişim Eylül 2019)

Koçak Hüseyin, Kadastroda Teknik Hatalar, Ankara 2016

Sirmen Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:391, Ankara 1976

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı Yayın No:2, Defterhane'den Tapu ve Kadastro'ya, Ankara 2010

Toker Kemalettin, Proceedings of the World Cadastre Summit 2015, Istanbul, Page 436-444 (Erişim Eylül 2019)

USAID, Data Quality Assurance, http://www.fsnnetwork.org/sites/default/files/Data_quality_%20assurance_short.pdf (Erişim Eylül 2019)