



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



ENES KARA

TAPU SİCİLİNDEKİ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Doktora Tezi

Antalya, 2024



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Enes KARA

TAPU SİCİLİNDEKİ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ

Danışman

Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Antalya, 2024

T.C.
Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Enes Kara'nın bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR

Üye (Danışman) : Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA

Üye : Prof. Dr. Mehmet DEMİR

Üye : Prof. Dr. Nedim MERİÇ

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

Tez Başlığı: Tapu Sicilindeki Sınır ve Yüzölçümü Kayıtlarının Düzeltilmesi

Onay: Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 12/12/2024

Mezuniyet Tarihi : 02/01/2025

AKADEMİK BEYAN

Doktora Tezi olarak sunduğum “Tapu Sicilindeki Sınır ve Yüzölçümü Kayıtlarının Düzeltilmesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Enes KARA





T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



24/12/2024

TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Enes KARA
Öğrenci Numarası	202052026003
Anabilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Doktora
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA
Doktora Tez Başlığı	Tapu Sicilindeki Sınır ve Yüzölçümü Kayıtlarının Düzeltilmesi
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	2515633197
Rapor Tarihi	24/12/2024
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %14 Alıntılar dahil: %15

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE,

Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 255 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır.

Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:

(X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise:

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım.

() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise:

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.

Gerekçe:

Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.

Danışman
Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	x
ÖZ	xii
ABSTRACT	xiii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNE GENEL BAKIŞ VE BUNLARIN TAPU SİCİLİ İLE İLİŞKİSİ

1.1. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümüne Genel Bakış	5
1.1.1. Taşınmaz Sınırları	5
1.1.1.1. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamının Belirlenmesinde Sınır Kavramı	5
1.1.1.1.1. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamının Sınır Kavramı ile İlişkisi.....	5
1.1.1.1.2. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamını Belirleyen Sınırlar.....	8
1.1.1.2. Sınır Belirleme Yöntemleri	10
1.1.1.2.1. Genel Olarak	10
1.1.1.2.2. Plan Sınırı.....	11
1.1.1.2.3. Fiili Sınırlar	12
1.1.1.3. Sınır Belirleme Yöntemleri Arasında Öncelik Durumu.....	14
1.1.1.4. Sınır Yapıları Üzerindeki Mülkiyet İlişkileri	16
1.1.1.5. Arazinin Sınırlıkla Çevrilmesi	19
1.1.1.6. Sınırların Belirlenmesi ve Sınır Anlaşmazlıklarının Çözümlemesi	21
1.1.1.6.1. Sınırların Belli Olmaması ve Sınır Anlaşmazlıkları Kavramı	21
1.1.1.6.2. Sınırların Belirlenmesi Talebi (Abgrenzungsanspruch).....	23
1.1.1.6.3. Sınırların Belirlenmesi Davası (Grenzscheidungsklage)	25
1.1.2. Taşınmaz Yüzölçümü	27
1.2. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümü ile Tapu Sicili Arasındaki İlişki	31
1.2.1. Tapu Sicilinin Unsurları Bakımından.....	31
1.2.1.1. Genel Olarak	31
1.2.1.2. Plan.....	32
1.2.1.3. Tapu Sicilinin Diğer Unsurları Bakımından	35
1.2.2. Tapu Siciline Hâkim Olan Prensipler Bakımından	37
1.2.2.1. Taşınmaza Sahife Açılması Prensibi.....	37
1.2.2.2. Ayni Hak Kazanılabilmesi İçin Tescil Gerekmesi	38
1.2.2.3. Tescilin Sebebe Bağlılığı	38

1.2.2.4.	Tapu Sicilinin Kamuya Açıklığı	39
1.2.2.5.	Tapu Siciline Güvenin Korunması	40
1.2.2.6.	Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu	44
1.2.2.6.1.	Devletin Sorumluluğunun Şartları	44
1.2.2.6.1.1.	Tapu Sicilinin Tutulması	44
1.2.2.6.1.1.1.	Genel Olarak	44
1.2.2.6.1.1.2.	Tapuda Kayıtlı Olmakla Beraber Henüz Kadastro Yapılmamış Taşınmazlar	44
1.2.2.6.1.1.3.	Kadastro İşlemleri	45
1.2.2.6.1.1.4.	İlk Tesis Kadastroından Sonra Resmi Ölçüme Dayalı Planda Değişikliğe Yol Açan İşlemler	47
1.2.2.6.1.2.	Hukuka Aykırılık	49
1.2.2.6.1.3.	Zarar	50
1.2.2.6.1.4.	İllyet Bağı	52
1.2.2.6.2.	Devletin Sorumluluğunun Sonuçları	52
1.2.3.	Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümünün Tapu Siciline Geçirilmesi	55
1.2.3.1.	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda Öngörülen Teşkilat	55
1.2.3.1.1.	Genel Olarak	55
1.2.3.1.2.	Kadastro Ekibi	55
1.2.3.1.3.	Kadastro Komisyonu	57
1.2.3.1.4.	Kadastro Mahkemesi	58
1.2.3.2.	3402 sayılı Kadastro Kanunu'na Göre Kadastro İşlemi	58
1.2.3.2.1.	Amacı ve Uygulama Alanı	58
1.2.3.2.2.	Kadastro Hazırlık Çalışmaları	59
1.2.3.2.3.	Taşınmazların Sınırlandırılması ve Tespit İşleri	63
1.2.3.2.4.	Kadastro Tutanağı	66
1.2.3.2.5.	Kadastro Tespitine İtiraz	67
1.2.3.2.6.	Kadastro Sonuçlarının İlan Edilmesi	68
1.2.3.2.7.	Kadastro Sonuçlarının Kesinleşmesi ve Tapuya Kayıt	70
1.2.3.2.8.	Uyuşmazlıkların Dava Yoluyla Çözümlemesi	70
1.2.4.	Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi ve Birleştirilmesi	72
1.2.4.1.	Genel Olarak	72
1.2.4.2.	Taşınmazların Bölünmesi	73
1.2.4.3.	Taşınmazların Birleştirilmesi	74
1.2.5.	Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümüne İlişkin Yolsuz Kayıtlar	75

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNDE TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNÜN BELİRLENMESİ

2.1. Kadastro Yapılmış Taşınmazlarda	78
2.1.1. Arazi Kayması Sonucunda Belirlenmesi	78
2.1.1.1. Arazi Kayması.....	78
2.1.1.1.1. Genel Olarak	78
2.1.1.1.2. Arazi Kaymasının Sınır Değişikliğine Yol Açmayacağı İlkesi	79
2.1.1.1.3. Arazi Kaymasına Konu Arazi Parçalarının ve Diğer Cisimlerin Hükümü.....	79
2.1.1.2. Heyelan Bölgeleri.....	81
2.1.1.2.1. Genel Olarak	81
2.1.1.2.2. Heyelan Bölgelerinin Belirlenmesi	82
2.1.1.2.2.1. Genel Olarak.....	82
2.1.1.2.2.2. Yetkili Makam.....	83
2.1.1.2.2.3. Dikkate Alınacak Ölçütler	84
2.1.1.2.2.4. Gösterim Şekli	86
2.1.1.2.3. Taşınmazların Heyelan Bölgesinde Olduğunun Bildirilmesi ve Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Yazılması	87
2.1.1.2.4. Heyelan Bölgelerinde Sınırların Değişmezliği İlkesinin Uygulanamaması	88
2.1.1.2.5. Heyelan Bölgelerinde Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulanamaması	89
2.1.1.3. Sınırların Yeniden Belirlenmesi.....	90
2.1.1.3.1. Genel Olarak	90
2.1.1.3.2. Sınırların Yeniden Belirlenmesi Talebi.....	90
2.1.1.3.2.1. Ön Koşul.....	90
2.1.1.3.2.2. Hak Sahibi	91
2.1.1.3.2.3. Yasal Süreç	92
2.1.1.3.3. Taşınmazların Değer Artışının veya Azalmasının Denkleştirilmesi.....	93
2.1.2. Kadastro Haritalarının Güncellenmesi Sonucunda Belirlenmesi	94
2.1.2.1. Genel Olarak	94
2.1.2.2. Güncellemenin Amacı.....	96
2.1.2.3. Güncelleme Çalışması Yapılmasını Gerektiren Nedenler	97
2.1.2.3.1. Genel Olarak	97
2.1.2.3.2. Uygulama Niteliğini Kaybetme	97
2.1.2.3.3. Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma	97
2.1.2.3.4. Eksikliği Görülme	97

2.1.2.3.5. Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermeme.....	98
2.1.2.4. Güncellemenin Kapsamı	98
2.1.2.4.1. Güncelleme Kapsamındaki Alanlar	98
2.1.2.4.2. Güncelleme Kapsamında Dikkate Alınacak Hükümler	99
2.1.2.5. Güncellemede Taşınmazların Sınırlandırılması	100
2.1.2.5.1. Genel Olarak	100
2.1.2.5.2. Sınır Tanımları	100
2.1.2.5.2.1. Genel Olarak.....	100
2.1.2.5.2.2. Sabit Sınır	100
2.1.2.5.2.3. Geçerli Sınır.....	101
2.1.2.5.2.4. Geçerli Sayılabilecek Sınır	101
2.1.2.5.2.5. Değişebilir Sınır.....	101
2.1.2.5.2.6. Deprem Sonucu Oluşan Sınır	102
2.1.2.5.2.7. Çekişmeli Sınır	102
2.1.2.5.2.8. Belirsiz Sınır.....	103
2.1.2.5.3. Dengeleme Planı	103
2.1.2.5.4. Sınırlandırmanın Yapılması	104
2.1.2.6. Güncellemenin İlanı ve Kesinleşmesi	104
2.1.2.7. Güncellemeye Karşı Dava Açılması	105
2.1.2.7.1. Taraflar	105
2.1.2.7.2. Görev	107
2.1.2.7.3. Yetki	108
2.1.2.7.4. Dava Süresi	109
2.1.3. Sayısallaştırma İşlemi Sonucunda Belirlenmesi	110
2.1.3.1. Genel Olarak	110
2.1.3.2. Sayısallaştırmanın Amacı.....	110
2.1.3.3. Sayısallaştırmanın Kapsamı	111
2.1.3.4. Sayısallaştırma İşleminde Arazi Kontrolü	112
2.1.3.5. Sayısallaştırmaya İtiraz	113
2.1.4. Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Göre Belirlenmesi	113
2.2. Tapuda Kayıtlı Olmakla Beraber Henüz Kadastro Yapılmamış Taşınmazlarda ..	115
2.2.1. Genel Olarak.....	115
2.2.2. Tapu Kayıtlarının Yerine Uygulanmasına Genel Bakış.....	117
2.2.3. Tapu Kayıtlarında Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Bulunması Halinde Sınırların Belirlenmesi	119

2.2.3.1.	Genel Olarak	119
2.2.3.2.	Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanamaması 120	
2.2.3.3.	Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanabilmesi 121	
2.2.4.	Tapu Kayıtlarının Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlere Dayanmaması Halinde Sınırların Belirlenmesi.....	122
2.2.4.1.	Genel Olarak	122
2.2.4.2.	Taşınmazın Sınırları Sabit ve Değişmez Nitelikte İse	123
2.2.4.2.1.	Genel Kural	123
2.2.4.2.2.	Devlet Tarafından Özel Kanun Hükümlerine Göre Devredilen Taşınmazların Dayanak Belgelerinde Yazılı Yüzölçümüne Değer Verildiği Hallerde Genel Kuralın Şartlı Uygulanması.....	125
2.2.4.3.	Taşınmazın Sınırları Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte İse 127	
2.2.4.3.1.	Genel Kural	127
2.2.4.3.2.	Genel Kuralın Uygulanmadığı Başlıca Haller	128
2.2.4.3.2.1.	Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Sınırın Sabit ve Değişmez Sınır Haline Dönüşmesi	128
2.2.4.3.2.2.	Fiziki Yapıları ve Konumları İtibariyle Belli Bir Yeri Kapsayan Sınırlar 129	
2.2.5.	Tapu Kaydının Kapsamı Dışında Kalan ve Fazlalık Olduğu Belirlenen Yerlerde Uygulanacak Hükümler.....	131
2.2.6.	Tapu Kaydında İtibar Edilen Yazılı Yüzölçümüne Göre Fazlalık Oluşturan Yerlerin İfrazı.....	134
2.2.6.1.	Genel Olarak	134
2.2.6.2.	Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümünden Fazla Çıkan Kısımın İfrazı	135
2.2.6.3.	Sabit ve Değişmez Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümüne İtibar Edilmesi Halinde İfraz.....	136
2.3.	Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda	138
2.3.1.	Sınırların Belirlenmesinde İzlenecek Yol.....	138
2.3.2.	Zamanaşımı Yoluyla Kazanılacak Arazinin Miktarı ve Bu Hususta Gerekli Belgeler 144	
2.3.2.1.	Zamanaşımı Yoluyla Kazanılacak Arazinin Miktarı	144
2.3.2.2.	Yüzölçümü Sulu Toprakta 40 ve Kuru Toprakta 100 Dönümü Geçen Miktarlarda Dayanılması Gerekli Belgeler	146
2.3.2.2.1.	31/12/1981 Tarihine veya Daha Önceki Tarihlerle Ait Vergi Kayıtları	146
2.3.2.2.2.	Tasdikli İrade Suretleri ile Fermanlar	147

2.3.2.2.3. Muteber Mütevellî, Sipahi, Mültezim, Temessük veya Senetleri.....	147
2.3.2.2.4. Kayıtları Bulunmayan Tapu veya Mülga Hazine-i Hassa Senetleri veya Muvakkat Tasarruf İlmühaberleri	148
2.3.2.2.5. Tasdiksiz Tapu Yoklama Kayıtları	149
2.3.2.2.6. Mülkname, Muhasebatı Atika Kalemi Kayıtları	149
2.3.2.2.7. Mubayaa, İstihkâm ve İhbar Hücetleri	149
2.3.2.2.8. Evkaf İdarelerinden Tapuya Devredilmemiş Tasarruf Kayıtları.....	150

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNDEKİ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ

YOLLARI

3.1. Medeni Kanun'da Öngörülen Düzeltme Yolları.....	151
3.1.1. Genel Olarak.....	151
3.1.2. Kendiliğinden Tapu Memuru Tarafından.....	151
3.1.2.1. Ayni Hakkın İçeriğini Etkilemeyen Yazım Yanlılıkları.....	151
3.1.2.2. Düzeltmenin Yapılması.....	153
3.1.2.3. Düzeltmenin Tebliği.....	154
3.1.3. İlgililerin Talebi veya Yazılı Rızasıyla Tapu Memuru Tarafından Düzeltim ..	155
3.1.3.1. Genel Olarak	155
3.1.3.2. İlgililerden Sadece Birisinin Talepte Bulunması Üzerine Düzeltim.....	155
3.1.3.3. İlgililerin Anlaşması ve Hak Sahibi Görünen Kişinin Talebi Üzerine Düzeltim	156
3.1.3.4. İlgililerin Yazılı Rızasıyla Düzeltim	158
3.1.4. Mahkeme Kararıyla Yapılan Düzeltme.....	160
3.1.4.1. Genel Olarak	160
3.1.4.2. Davanın Konusu.....	161
3.1.4.3. Davanın Hukuki Niteliği	162
3.1.4.4. Davanın Şartları.....	165
3.1.4.5. Davanın Tarafları	166
3.1.4.5.1. Davacı.....	166
3.1.4.5.2. Davalı	168
3.1.4.6. Davada Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	168
3.1.4.6.1. Görev	168
3.1.4.6.2. Yetki	169
3.1.4.7. Davada İspat Yüğü	170
3.1.4.8. Davanın Hükmü	171

3.2. Düzeltme Yollarına İlişkin Özel Kanunlarda Öngörülen Başlıca Hükümler	172
3.2.1. Kesinleşmiş Kadastro Tutanaklarına Dayanan Tapu Sicillerinin Hak Düşürücü Süreye Bağlı Olarak Mahkeme Kararıyla Düzeltilmesi (Kadastro Kanunu m. 12/3).....	172
3.2.1.1. Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesine Rağmen Dava Açma İmkânı ...	172
3.2.1.2. Hükmün Amacı ve Kapsamı	173
3.2.1.3. Medeni Kanun ile Kadastro Kanunu m. 12/3 Arasındaki İlişki	175
3.2.1.4. Hükmün Uygulanmasının Şartları.....	177
3.2.1.4.1. Kadastro Tutanağının Varlığı.....	177
3.2.1.4.2. Kadastro Tutanağının Kesinleşmesi.....	178
3.2.1.4.3. Davanın Konusunun Kadastro Tutanağındaki Tespitlere İlişkin Olması	179
3.2.1.4.4. Davanın Kadastrodan Önceki Hukuki Sebeplere Dayanması.....	179
3.2.1.5. Davada Uygulanacak Özel Hükümler.....	180
3.2.1.6. Hak Düşürücü Sürenin Belirlenmesi.....	182
3.2.1.6.1. Hak Düşürücü Sürenin Başlangıcı	182
3.2.1.6.2. Hak Düşürücü Sürenin Hesaplanması.....	184
3.2.1.6.3. Hakkın Süresinde Kullanılması Sonucunu Doğuran Davalar	185
3.2.2. Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplama Kaynaklı Hataların Kadastro Müdürlüğü Tarafından Düzeltilmesi (Kadastro Kanunu m. 41).....	185
3.2.2.1. Genel Olarak	185
3.2.2.2. Hataların Düzeltilmesinin Amacı ve Kapsamı.....	186
3.2.2.3. Hataların Düzeltilmesinde Kadastro Müdürlüğü'nün Kendiliğinden Düzeltme Yetkisi	187
3.2.2.4. Hataların Düzeltilmesinin Hak Düşürücü Süreye Tabi Olmaması	189
3.2.2.5. Hataların Düzeltilmesinde “Mülkiyet Değişikliği” Sorunu	189
3.2.2.6. Düzeltmeye Konu Hatalar.....	191
3.2.2.6.1. Ölçü Hataları	191
3.2.2.6.2. Tersimat Hataları.....	193
3.2.2.6.3. Hesaplama Hataları	195
3.2.2.6.4. Sınırlandırma Hataları	197
3.2.2.6.4.1. Sınırlandırma Hatası Kavramı	197
3.2.2.6.4.2. Düzeltilebileceği Kabul Edilen Sınırlandırma Hataları.....	198
3.2.2.6.4.2.1. Genel Olarak	198
3.2.2.6.4.2.2. Kadastro İşlemi Sırasında Uygulanan Kayıt Sınırlarının Sabit Sınır Niteliğinde Olmasına ve Zeminde Halen Bulunmasına Rağmen Buna Aykırı Sınırlandırma Yapılması	198

3.2.2.6.4.2.3. Resmi Ölçüm Sırasında Oluşturulan Krokilerde Gösterilen ve Zeminde Yerinin Kesin Olarak Değişmediği Belirlenen Yapılara Aykırı Sınırlandırma	199
3.2.2.6.4.2.4. Kadastro İşleminin Dayandığı Tapu Kaydında Bulunan Çizimlere Aykırı ya da Hatalı Harita Esas Alınarak Yapılan Sınırlandırma....	201
3.2.2.6.4.2.5. Taşınmaz Sınır Çizgilerindeki Düz Hattın veya Kırıkların Hatalı Belirlenmesi	201
3.2.2.6.4.2.6. Birbirine Sınır Olması Gereken Taşınmazlar Arasında Binmeler veya Boşluklar Olması	202
3.2.2.6.4.2.7. Fotoğrametrik Haritalara Dayalı Kadastro Çalışmalarında Taşınmaz Sınırı Oluşturmayan Çizgiler Esas Alınarak Sınırlandırma Yapılmış Olması	203
3.2.2.6.4.2.8. Birbirine Bitişik Taşınmazlarda Kadastro Sırasında Malik İsimlerinin Birbirinin Yerine Yazılması veya Kaydırılarak Yazılması Suretiyle Hatalı Tescil Yapılması	204
3.2.2.6.4.2.9. Kadastro Sırasında Taşınmazların Cinsinin Yanlış Yazılması, Taşınmazların Üzerindeki Yapılar Belirlenmeksizin Tescil İşleminin Yapılması	205
3.2.2.7. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Farklılıklarının Düzeltilmesi	206
3.2.2.7.1. Yanılma Sınırı Kavramı	206
3.2.2.7.2. Yanılma Sınırının Hesaplanması.....	207
3.2.2.7.3. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi ve Düzeltilmesi.....	209
3.2.2.7.3.1. Genel Olarak.....	209
3.2.2.7.3.2. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Kapsamı	209
3.2.2.7.3.3. Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi	209
3.2.2.7.3.4. Değişiklik İşlemleri Sırasında Düzeltilmesi	210
3.2.2.8. Düzeltme İşleminin Tebliği ve Kesinleşmesi.....	211
3.2.2.9. Hataların Düzeltilmesine İlişkin Karara Karşı Dava Açılması	212
3.2.2.9.1. Genel Olarak	212
3.2.2.9.2. Taraflar, Görev, Yetki ve Süre	213
3.2.2.9.2.1. Taraflar	213
3.2.2.9.2.2. Görev	215
3.2.2.9.2.3. Yetki	215
3.2.2.9.2.4. Dava Süresi.....	216
3.2.3. Henüz Kadastro Yapılmamış Taşınmazlarda Tapuda Kayıtlı Yüzölçümünün Mahkeme Kararıyla Düzeltilmesi (Tapu Kanunu m. 31).....	216
SONUÇ	220

KAYNAKÇA.....	226
ÖZGEÇMİŞ.....	242



KISALTMALAR LİSTESİ

Art.	: Artikel
AS	: Amtliche Sammlung des Bundesrechts
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BBi	: Bundesblatt
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BSK	: Basler Kommentar
C.	: Cilt
dpn.	: Dipnot
E.	: Esas
eMK	: 743 sayılı Türk Kanuni Medenisi
GeoIG	: Geoinformationgesetz
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İHFM	: İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
N.	: Nummer
OR	: Obligationenrecht
R.G.	: Resmî Gazete
Rn.	: Randnummer
Rz.	: Randziffer
S.	: Sayı
s.	: sayfa
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TVAV	: Technische Verordnung des VBS vom 10. Juni 1994 über die amtliche Vermessung
VAV	: Verordnung vom 18. November 1992 über die Amtliche Vermessung
VAV-VBS	: Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung
VBS	: Das Eidgenössische Departement für Verteidigung für Verteidigung Bevölkerungsschutz und Sport
vb.	: ve benzeri

Y. : Y11
ZBGR : Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZGB : Schweizerisches Zivilgesetzbuch



ÖZ

Tapu sicilinde bulunan özel mülkiyete elverişli taşınmazların sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların resmi ölçüme dayalı olarak belirlenmesi öngörülür. Gerçek duruma uymayan plan sınırı ve tapu siciline kayıtlı yüzölçümü tutarı; hak sahibinin zarara uğraması, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğu, coğrafi bilgi sistemlerinin alt yapısının beklenen yararı sağlayamaması gibi devlet, toplum ve bireyler açısından çeşitli olumsuz sonuçlara neden olur. Aynı zamanda taşınmaz sınır ve yüzölçümünün resmi ölçüme dayalı olarak belirlenmesi ve düzeltilmesi, eşya hukukuyla kadastro mevzuatı arasında gizli gerilime yol açar.

Çalışmada özel mülkiyete elverişli taşınmazların sınır ve yüzölçümünün belirlenmesi ve tapu sicilinde düzeltilmesi taşınmazların daha öncesinde tapuda kayıtlı veya kadastro görmüş olup olmamasına göre incelenmiştir. Sınır ve yüzölçümü kavramlarının teknik yönü ile bunlara ilişkin yapılan hataların tapu kütüğündeki diğer bilgiler kadar kolay anlaşılabilmesi gerçek duruma uymayan sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesinde farklı hükümlerin ve yolların izlenmesini gerektirmiştir. Bu açıdan başta Türk Medeni Kanunu'nda öngörülen tapu sicilinin düzeltilmesi yolları olmak üzere kadastro haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma, Kadastro Kanunu m. 41'e göre hataların düzeltilmesi vb. diğer düzenlemelerin irdelenmesi ve bunların birbiriyle ilişkisinin ortaya koyulması noktasında katkı sunulmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Resmi Ölçüm, Plan, Taşınmaz Sınırları, Yüzölçümü, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi

ABSTRACT

RECTIFICATION OF BOUNDARY AND SURFACE AREA RECORDS IN THE LAND REGISTRY

The records regarding the boundaries and surface area of lands eligible for private ownership in the land registry shall be determined based on an official cadastral survey. Inaccuracies in the plan boundary and the surface area registered in the land registry lead to various negative consequences for the state, society, and individuals, such as the loss of rightful ownership, the state's responsibility for maintaining the land registry, and the failure of the geographical information systems infrastructure to provide the expected benefits. There also arises a hidden tension between property law and cadastral legislation due to the determination and rectification of the boundaries and surface area of lands based on official cadastral surveys.

In this study, the determination of the boundaries and surface area of lands eligible for private ownership and their rectification in the land registry are analyzed based on whether the lands were previously registered in the land registry and whether they were subject to official cadastral surveys. The technical nature of the concepts of boundary and surface area, as well as the full complexity of errors in other records in the land registry, require different provisions and approaches to be followed in the rectification process for boundaries and surface areas that do not comply with the facts. In this respect, this study aims to contribute to the literature by examining the methods of rectifying the land registry as stipulated in the Turkish Civil Code and other regulations in the Cadastral Law, such as updating cadastral maps, digitization, and error correction, while also revealing their interrelations.

Key Words: Official Cadastral Survey, Plan, Land Boundaries, Surface Area, The Rectification of Land Registry

GİRİŞ

Resmi ölçüme dayalı plan sayesinde tapu sicilinin taşınmaz üzerindeki hakları göstermek dışında mülkiyet hakkının yatay kapsamını belirleme işlevi mevcuttur. Özellikle gerçek hak durumunu yansıtmayan veya mülkiyet hakkının yatay kapsamının belli olmasını sağlamayan taşınmaz yüzölçümü bilgisi ve plan sınırı; sınır anlaşmazlıklarının ortaya çıkmasına, hakkın sona ermesine, hak sahibinin zarara uğramasına, tapu sicilinin tutulmasından dolayı devletin sorumluluğuna vb. durumlara yol açabilir.

Resmi ölçümün (kamu ölçmelerinin) 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun¹ (TMK) öngördüğü tapu sicilinin kurulması ve yaşatılmasının yanı sıra coğrafi bilgi sisteminin alt yapısının oluşturulmasında da rolü vardır. Coğrafi anlamda gerçek durumu yansıtmayan sınır ve yüzölçümü kayıtları; çevresel, sosyal, ekonomik vb. sorunların çözümünde mekâna/konuma dayalı karar verme süreçlerine zarar verir.

Taşınmazın geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesi, teknik eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesi, kayıtların gerçek hak durumuna uygun hale getirilmesi; kadastro haritasının (planın) tekrar düzenlenmesini ve tapu sicilinde diğer düzeltmelerin yapılmasını gerektirir. Ayrıca kalıcı/sürekli arazi kayması tehlikesi altında olduğu tespit edilmesi gereken yerlerde meydana gelen sınır değişiklikleri nedeniyle plan sınırının yeniden belirlenmesi ihtiyacıdır. Buna ek olarak sınırların belli olması için planın düzeltilmesi talebinde bulunulması veya buna ilişkin dava açılması söz konusudur. Henüz ilk tesis (kuruluş) kadastrosu yapılmadığından resmi ölçüme dayalı planı bulunmayan tapuda kayıtlı taşınmazların yüzölçümünün gerçek miktara artırılması ve mahkeme kararının eki haritaya bağlanması yolu da bulunur. Sonuçta taşınmaz sınır ve yüzölçümünün tapu sicilinde gösterilen diğer kayıtlardan farklı özellikleri, gerçek hukuki durumun belirlenmesinde dikkate alınması gerekenleri ve düzeltme yollarını değerlendirme ihtiyacını ortaya çıkarır.

Sınır ve yüzölçümü bakımından tapu sicilinin düzeltilmesinin veya kadastro haritalarının (planın) yeniden düzenlenmesinin resmi ölçüme dayalı olması kadastro mevzuatı ile eşya hukukunun temel kavramları ve kuralları arasındaki ilişkinin ortaya koyulmasını zorunlu kılar. Ancak tapu sicilinin tutulmasında özellikle sınır ve yüzölçümüne konu hukuki işlemlerin haritacılıkla sıkı bağlantısı, sorunun salt hukuki açıdan değerlendirilmesine engel olur. Aynı zamanda yeryüzü parçasının (parselin) ölçülmesinde ortaya çıkan hatalar ve bunların düzeltilmesinde teknik anlamda izlenmesi gereken yollar, eşya hukukunda öngörülen düzeltme

¹ R.G. No: 24607, T. 08.12.2001. Bundan böyle kısaca TMK olarak anılacaktır.

yollarıyla gizli bir gerilime yol açar. Üstelik Türk Medeni Kanunu’nda da kullanılan “resmi ölçüm”, “yüzölçümü”, “plan” vb. kavramların matematiksel ve teknik yönü; sorunların hukuki anlamda tartışılmasını, sadeleştirilmesini, irdelenmesini, menfaat dengesinin kurulmasını ve uyuşmazlıklara çözüm bulunmasını zorlaştırır. Sonuçta özel mülkiyete konu taşınmazlar için başta Kadastro Kanunu olmak üzere kadastro haritasındaki (plandaki) sınır çizgisinin belirlenmesi ve düzeltilmesine ilişkin diğer düzenlemelerin tapu sicilinin düzeltilmesinin hukuki sonuçları açısından ele alınması, yapılan işlemlerin hukuki denetimini ve öngörülebilirliğini güçlendirir.

Tapu sicilinin düzeltilmesinin özel mülkiyete elverişli taşınmazların sınır ve yüzölçümüyle sınırlı olarak ele alındığı bu çalışma, üç bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde, öncelikle taşınmaz sınırları ve bununla bağlantılı olarak yüzölçümü kavramı hakkında genel bilgiler verilmiştir. Birinci bölümün diğer kısmı ise, TMK anlamındaki taşınmaz sınır ve yüzölçümü kavramları ile tapu sicili arasındaki ilişkiye özgülenmiştir. Burada başta resmi ölçüme dayalı plan olmak üzere tapu sicilinin diğer unsurlarının sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların tutulmasındaki rolü irdelenmiştir. Ayrıca salt yüzölçümü bilgisinin aynı hakkın (ve dolayısıyla tescilin) içeriğini etkileyip etkilemediği, plana güvenin korunup korunmayacağı, resmi ölçüm nedeniyle tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğunun sınırları vb. sınır ve yüzölçümü kayıtları özelinde tapu siciline hâkim olan prensipler bakımından ortaya çıkan sorunlar ele alınmıştır. Öte yandan taşınmaz sınır ve yüzölçümünün tapu siciline geçirilmesi ve kaydedilen bilgilerin yaşatılması da tapu sicili ile sınır ve yüzölçümü kavramları arasındaki ilişkinin ortaya koyulması için önemlidir. Dolayısıyla 3402 sayılı Kadastro Kanunu’na² göre öngörülen teşkilat ile kadastro işlemi ve sonrasında mülkiyet hakkının yatay kapsamına ilişkin sonuçları bulunan taşınmazların bölünmesi ve birleştirilmesi işlemleri incelenmiştir. Birinci bölümde en son olarak kısaca sınır ve yüzölçümü kayıtlarının gerçek hak durumuna uymaması üzerinde durulmuştur.

Tapu sicilinin düzeltilmesinde yöntemine uygun şekilde sınır ve yüzölçümünün belirlenmesiyle mülkiyet hakkının yatay kapsamına ilişkin gerçeklik ortaya çıkar ve şartları oluşmuşsa yolsuz kayıt düzeltilir. Kadastro yapılmış taşınmazlar, tapuda kayıtlı olmakla beraber henüz kadastro yapılmamış taşınmazlar ve tapuda kayıtlı olmayan (tapu kaydı sonradan oluşturulan) taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkının yatay kapsamı birbirinden farklı şekillerde belirlenir. Bu nedenle çalışmanın ikinci bölümünde tapu sicilinin düzeltilmesinde taşınmazların tapuda kayıtlı veya kadastro görmüş olup olmaması ayrımı dikkate alınarak sınır ve yüzölçümünün belirlenmesi ortaya koyulmaya çalışılmıştır. İkinci

² R.G. No: 19512, T. 09.07.1987.

bölümde kadastronu yapılmış taşınmazlar yönünden TMK’da yer alan arazi kayması kavramına ilişkin genel bilgiler verildikten sonra, arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açması halinde sınırların yeniden belirlenmesi süreci anlatılmıştır. Ayrıca kadastronu yapılmış taşınmazlar için Kadastro Kanunu ve diğer hükümlerde öngörülen kadastronun güncellenmesi ve kadastro paftalarının yenilenmesi yoluyla sınır ve yüzölçümünün belirlenmesi üzerinde durulmuştur. Tapuda kayıtlı olmakla birlikte henüz kadastronu yapılmamış taşınmazların incelendiği kısımda ise; taşınmazların harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanıp dayanmaması ve tapu kaydında yazılı sınırların niteliği dikkate alınarak eski tapu kayıtlarındaki sınır ve yüzölçümüne ilişkin gerçek hak durumunun ne şekilde belirleneceği açıklanmıştır. İkinci bölümde son olarak, önceleri tapuda kayıtlı olmayan (tapu kaydı sonradan oluşturulan) taşınmazların sınır ve yüzölçümünün belirlenmesinde izlenmesi gerekli yol ve zamanaşımı yoluyla kazanılabilecek arazinin miktarı incelenmiştir. Belli yüzölçümünün kapsamı dışında kalan yerlerin olağanüstü zamanaşımıyla iktisap edilmesinin Kadastro Kanunu m. 14/son’da sayılan belgelere dayandırılması şartı üzerinde durulmuştur.

Çalışmanın üçüncü bölümünde öncelikle sınır ve yüzölçümü kaydının düzeltilmesinde TMK’da öngörülen yollar gösterilmiştir. Aslında TMK’da gerçek durumu yansıtmayan tapu kaydının, şartları oluşmuşsa, kural olarak mahkeme kararıyla düzeltilmesinden söz edilir (TMK m. 1025, m. 1027). Bununla birlikte yolsuz kayıtların ilgililerin talebi veya yazılı rızasıyla ya da kendiliğinden tapu memuru tarafından düzeltilmesi imkânının taşınmaz sınırları ve yüzölçümü yönünden ele alınması gerekmiştir. Ancak başta Kadastro Kanunu’ndaki bazı maddeler olmak üzere özel kanunlarda yer alan düzeltme yollarına ilişkin hükümler, uygulama alanı itibarıyla TMK’da yer alan hükümlerin önüne geçmiştir. Bu nedenle üçüncü bölümün geriye kalan kısmında özel kanunlarda düzeltme yollarına ilişkin öngörülen başlıca hükümlerin üzerinde durulmuştur. İlk önce kesinleşmiş kadastro tutanaklarına dayalı planın mahkeme kararıyla düzeltilmesinin Kadastro Kanunu m. 12/3’teki hak düşürücü süreye bağlı olması irdelenmiştir. Ancak taşınmazın geometrik durumuna ilişkin tapu sicilinde öngörülen her düzeltmenin hak düşürücü süreye tabi olması beklenemez. Düzeltilmesi hak düşürücü süreye tabi olmayan hataların özel kanun hükümleriyle düzenlenmesinde yarar görülmüştür. Bu açıdan taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların düzeltilmesinde on yıllık hak düşürücü süreye tabi hallerin geniş yorumlanmasının ve genel anlamda mahkeme kararıyla düzeltme şartının aranmasının beklenen faydayı sağlamadığı kabulüyle getirilen düzenlemelerden birisi, Kadastro Kanunu m. 41’e göre hataların düzeltilmesidir. Dolayısıyla bahse konu hükümde öngörülmekle birlikte Kadastro Kanunu’nun diğer bazı maddeleriyle (m. 22/2-a ve Ek madde 1) ve başkaca hükümlerle (örneğin 2859 sayılı Kanun) bağlantısı olan ölçü, sınırlandırma,

tersimat ve hesaplama kaynaklı hatalara ve bu hataların kadastro müdürlüğü tarafından düzeltilmesine özel olarak yer verilmiştir. Buna ek olarak henüz kadastrusu yapılmamış taşınmazlarda sınırların çekişmesiz olması ve gerçek yüzölçümünün tapuda yazılı yüzölçümünde fazla olması halinde 2644 sayılı Tapu Kanunu³ m. 31’de öngörülen yüzölçümünün düzeltilmesi ve taşınmazın haritaya bağlanmasına ilişkin özel düzenleme burada incelenmiştir.

Mülkiyet hakkının yatay kapsamının yanı sıra dikey ve madde itibariyle kapsamı da vardır. Ancak TMK’da “sınır” kavramı mülkiyet hakkının yatay kapsamını belirleyen çizgi olarak kullanılır. Bu nedenle taşınmaz mülkiyetinin dikey ve madde itibariyle kapsamına hakkın yatay kapsamıyla ilişkisi kadariyle çalışmada yer verilmiştir. Zaten arazi mülkiyetinin dikey kapsamına ilişkin resmi ölçüme dayalı herhangi bir kayıt bulunmadığından bunların da tapu sicilinde düzeltilmesinden söz edilemez. Aynı zamanda taşınmazın sınır ve yüzölçümüne ilişkin TMK’da öngörülen hükümlerin (örneğin TMK m. 719 vd.) kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ile tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların en azından tümü bakımından doğrudan doğruya uygulanması mümkün değildir. Kaldı ki arazilerin sınır ve yüzölçümünü gösteren veya belirten kayıtlara ilişkin hukuki sonuçlar (TBK m. 244/2, TMK m. 1007, TMK m. 1023) onaylı mimari projenin resmi ölçüme dayalı olmaması nedeniyle kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin dayandığı belgeler için öngörülmez. Anlatılan nedenlerle çalışmada “sınır” kavramı, arazi (toprak parçasının) mülkiyetinin yatay kapsamını belirleyen çizgi olarak ve bununla bağlantılı şekilde “yüzölçümü” kavramı ise toprak parçasının (arazinin) toplam alanını gösteren bir tür matematiksel bilgi olarak ele alınmıştır. Özetle çalışmada kullanılan “taşınmaz” kavramı, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ile tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakları kapsamaz. Öte yandan özel mülkiyete elverişli taşınmazların (arazilerin) sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların düzeltilmesi özel hukuk hükümleriyle sınırlı olarak incelenmiştir. Dolayısıyla kamu malları ile ortaya çıkan sınır ve yüzölçümü sorunlarıyla kamu mallarının kendi aralarında gerçekleşen sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesi işlemleri kural olarak kamu hukuku hükümlerine tabi olduğundan çalışmanın dışındadır.

³ R.G. No: 2892, T. 29.12.1934.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNE GENEL BAKIŞ VE BUNLARIN TAPU SİCİLİ İLE İLİŞKİSİ

1.1. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümüne Genel Bakış

1.1.1. Taşınmaz Sınırları

1.1.1.1. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamının Belirlenmesinde Sınır Kavramı

1.1.1.1.1. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamının Sınır Kavramı ile İlişkisi

Taşınmazların sadece bir yüzeyden oluşmaması ve daha açık bir ifadeyle üç boyutlu bir varlığa sahip olması⁴ nedeniyle sınırlarının çeşitlilik göstermesi düşünülebilir. En azından uzayda taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamını belirleyen dikey sınırların varlığı ileri sürülebilir. Bununla birlikte ülkemizde resmi ölçüme dayalı gösterim (kadaströ) sistemi iki boyutlu olarak kurulmuştur⁵. Nitekim TMK anlamında taşınmazın dikey yönde matematiksel olarak belirlenebilir bir sınırı yoktur⁶.

Henüz ülkemizde arazinin üç boyutlu geometrik durumunun belirlenmesi ve bunun resmi ölçüme dayalı olarak tapuya geçirilmesi söz konusu değildir⁷. Dolayısıyla yatay sınırların aksine, taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı bakımından genel anlamda kesin bir kapsam tanımlamasından kaçınılarak somut olaya göre belirlenebilir ölçütler koyulur⁸. Taşınmaz mülkiyetinin dikey boyutunu ve madde itibarıyla kapsamını düzenleyen TMK m. 718'in kenar

⁴ Zevkliler, Aydın, **Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1982, s. 7; Zevkliler, Aydın, **Gayrimenkul Sınır İhtilafları**, Pars Matbaası, Ankara, 1976, s. 9; Eren, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 337.

⁵ Bilgin, Celalettin, “Üç Boyutlu Kadastro ve Ekonomik Açıda Önemi”, **Proceedings of The World Cadastre Summit, The World CADASTRE**, Editör: Tahsin Yomralıoğlu, TKGM Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü, Ankara, 2016, ss. 587-600, s. 591.

⁶ Haab, Robert/Simonius, August/Scherrer, Werner/Zobl, Dieter, **Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB**, Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. Wieland, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1977, Art. 667, N. 2; İsviçre hukukunda mülkiyet hakkının dikey kapsamının resmi ölçüme tabi olmadığına yönelik bkz. Huser, Meinrad, **Scweizerisches Vermessungsrecht**, Schulthess Juristische Medien AG, 3. Auflage, Zurich, 2014, N. 45.

⁷ Ülkemizde üç boyutlu ölçüme esas nesneler üç boyutlu veri konumları esas alınmaksızın tapu siciline geçirilir (Döner, Fatih/Bıyık, Cemal/ Demir, Osman, “Dünyada Üç Boyutlu Kadastro Uygulamaları”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, S. 104 Özel S. 2, 2011, ss. 53-59, s. 54). Ayrıca kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde standartlara göre hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modelinin belediyeler ve yetkili diğer kurumlar tarafından tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekir (TKGM'nin 24/08/2017 tarihli ve 2017/6 sayılı Mimari Projelerin Elektronik Ortamda Alınması Hakkında Genelgesi m. 2; TKGM'nin 01/09/2021 Tarih 2021/4 sayılı Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Genelgesi m. 2/c). Ancak bu aşamada bile adı geçen düzenlemede sözü edilen yapı modeli bakımından arazi mülkiyetinin üç boyutlu ve resmi ölçüme dayalı olarak tapu siciline geçirilmesi söz konusu değildir.

⁸ Meier-Hayoz, Arthur, **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 2. Teilband, Grundeigentum I, Art. 655-679 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1965, Art. 667, N. 7.

başlığında “*kapsam*” ifadesi kullanılırken, taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamını düzenleyen TMK m.719’de ise “*sınırlar*” ifadesinin kullanılması da bu farklılığın bir sonucu olarak görülebilir.

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı, malikin taşınmazın üstünden ve altından ne ölçüde faydalanmaya yetkili olduğunu belirler⁹. Arazi üzerindeki mülkiyetin kullanılmasında yarar olduğu ölçüde arazinin üstündeki hava sahası ve altındaki tüm katmanlar arazi mülkiyetinin kapsamındadır (TMK m.718/1). Burada “kullanma menfaati” veya “kullanma yararı” ölçütüne göre taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı bakımından malikin yetkileri sınırlandırılmıştır¹⁰. Malikin kullanmakta menfaati olmadığı alt ve üst katmanlar ise, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır¹¹.

Malikin kullanma menfaati ölçütü, her olayın özel durumuna, arazinin niteliğine, faaliyetin türüne göre değişir¹². Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamının belirlenmesinde taşınmazın özgülendiği ekonomik amaç, iş ilişkilerindeki görüşler ve özellikle dürüstlük kuralı dikkate alınmalıdır¹³. Böyle bir kullanma menfaatinin belirlenmesi bir yandan daha nesnel bir bakış açısıyla teknik olarak mümkün olmalı; diğer yandan ise, yerin altının veya üstünün kullanımına yasal olarak izin verilmelidir¹⁴. Bu nedenle kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar da dikey kapsamın belirlenmesinde rol oynar¹⁵. Aynı zamanda çağın¹⁶ ve kamu menfaatinin gerekleri ile gelecekteki menfaatler¹⁷ taşınmazın altındaki ve üstündeki

⁹ Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2018, s. 516; Akipek, Jale, **Türk Eşya Hukuku: İkinci Kitap Mülkiyet**, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s. 168; Dural, Mustafa: **Eşya Hukuku Dersleri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1981, s. 94; Feyzioğlu, Feyzi N./Doğanay, Ümit/Aybay, Aydın, **Eşya Hukuku Dersleri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1968, s. 125.

¹⁰ Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984, s. 566; Eren, Mülkiyet, s. 338; Bir başka ifadeyle ise, “malikin çıkarı” (Art. 667/1 ZGB) taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamının belirlenmesinde bir ölçüt olarak koyulur (**Zevkliler**, İnşaat, s. 26; Ayrıca bkz. Karahasan, Mustafa Reşit, **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku C. I**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2007, s. 817). Bununla birlikte “kullanma menfaati/yararı” ve “malikin çıkarı” kavramlarını çeviri farklılığı olarak değerlendirmek ve aralarında sonuçta bir fark görmemek gerekir (Aynı yönde bkz. **Zevkliler**, İnşaat, s. 24 vd.).

¹¹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 568; Eren, Mülkiyet, s. 340. Hâkim görüşün bu yönde olduğu: Çörtoğlu, İ. Sahir, **Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması**, Dayınlarlı Hukuk, Ankara, 1988, s. 162.

¹² Gürsoy/Eren/Cansel, s. 567-568; Eren, Mülkiyet, s. 340.

¹³ Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, **Eşya Hukuku**, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, N. 1741; Akipek, Eşya Hukuku II, s. 169; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 568; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu Sicili Uygulamaları**, Tapu Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2014, s. 139

¹⁴ Rey, Heinz/Strebel, Lorenz, **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 664-712 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011, Art. 667, N. 6.

¹⁵ Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altıtop, Atilla: **Eşya Hukuku C. I**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, s. 787.

¹⁶ Nitekim teknolojik gelişmeler neticesinde eski zamanlardan farklı olarak taşınmazın üstünden teleferik, uçak, drone geçebilirken, altında da tünel, metro vb. yapılar bulunabilir.

¹⁷ Rey, Heinz, **Die Grundlagen des Sachenrechts und Das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I**, 3. Auflage, Stämpfli Verlag AG, Bern, 2007, N. 1076; Rey/Strebel, Art. 667, N. 7; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 667, N. 5.

katmanların sınırsız kullanılamayacağını¹⁸ ve bahsi geçen hususların mülkiyet hakkının dikey boyutta belirlenmesinde dikkate alınması gerekliliğini gösterir.

Arazi mülkiyetinin dikey kapsamı, mülkiyet hakkına ait hem aktif hem de koruyucu yetkiyi sağlar¹⁹. Buna göre malik, kendisine yararlı olduğu ölçüde arazisinin altını ve üstünü kullanma ve onlardan yararlanma yetkisine sahiptir²⁰. İkinci olarak, arazisinin kendisine yararlı olan dikey alanlarına başkalarından gelen saldırıların önlenmesi mülkiyet hakkının içeriğindedir²¹. Örneğin malikin korunmaya değer menfaati temelinde dikey kapsam hava sahasında belirli bir yüksekliğe kadar belirlenebiliyorsa, uçuşlar mülkiyet hakkına müdahale oluşturur²². Vurgulamak gerekir ki kullanma menfaati yoksa yüksek bir seviyeden arazinin üzerinden gerçekleşen uçuşlar yasaklanamaz²³. Ayrıca kullanma menfaati olduğu ölçüde araziye yönelik inşaat veya kazı faaliyetlerinde bulunulabilir. Buna ek olarak taşınmaz malikin kullanma menfaatinin maddi bir menfaat olması zorunlu olmadığı gibi bu menfaatin estetik veya bilimsel bir menfaat olması da mümkündür²⁴. Ancak malikin kullanma menfaatinin her halükârda hukuken korunmaya değer bir menfaat olması gerekir²⁵. Bu nedenle alelade bir menfaatin kanunun aradığı kullanma menfaati olarak kabul edilmesi mümkün değildir²⁶.

Türk-İsviçre hukukunda arazinin üstündeki hava sahasını ve altındaki arz katmanlarını kullanmakta menfaati olduğunu ispat yükü maliktedir²⁷. Alman hukukunda ise arazinin altını veya üstünü kullanmakta malikin herhangi bir menfaatinin olmadığını ispatı üçüncü kişilerin üzerine yüklenmiştir (bkz. BGB § 905)²⁸.

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamını soyut olarak kesin kesitlerle önceden tespit etmenin zor olduğu ve işin özelliğine uygun olmadığı görüşü mevcuttur²⁹. Aslında teknik olarak taşınmazın üç boyutlu gösterimi mümkündür. Teknik imkânlarla rağmen hukuki anlamda esnek bir biçimde tanımlanmış taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı, en azından hukuki kesinliği

¹⁸ Köprülü, Bülent, **Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukuki Sorunlar**, ss. 32-40, s. 34-35,

https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 25.10.2022.

¹⁹ Rey/Strebel, Art. 667, N. 7; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 517-518; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1735 vd.

²⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 518; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1736.

²¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1737; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 518.

²² Rey/Strebel, Art. 667, N. 8; BGE 134 II 49, 58 E. 5; BGE 104 II 86, 88 E. 1; BGE 103 II 96, 100 E. 3; BGE 95 II 397, 405 E. 4b.

²³ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 667, N. 10; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 667, N. 18; Eren, Mülkiyet, s. 338-339.

²⁴ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 667, N. 9.

²⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 568.

²⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 568.

²⁷ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 667, N. 4; Akipek, Eşya Hukuku II, s. 171; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 568; Eren, Mülkiyet, s. 340.

²⁸ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 518-519; Akipek, Eşya Hukuku II, s. 171.

²⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 517.

ortadan kaldırır³⁰. Bunun yanı sıra kamusal çıkarlar veya taşınmaz maliklerinin özel hukuk çıkarları yeraltına veya yerüstüne doğru genişledikçe taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamına ilişkin çatışma alanları artacaktır. Nitekim İsviçre’de kantonlar son dönemde yeraltından 400 metre derinlikten itibaren egemenlik alanı belirlemişlerdir³¹. Bu nedenle bir başka görüşe göre ise, çözüm yolu olarak medeni kanunlarda taşınmazın dikey boyutuna ilişkin daha sabit bir sınırlama getirilmelidir³². Bu öneri ise, üç boyutlu kadastronun³³ veya imkânlar ölçüsünde çok amaçlı kadastronun gündeme gelmesine neden olur.

Kanaatimizce taşınmazın dikey boyutunun teknik anlamda ölçülmesinin ve belgelenmesinin imkânı tartışılmadan önce TMK’da öngörülen “kullanma menfaati” kavramından daha objektif bir ölçütün belirlenip belirlenemeyeceği değerlendirilmelidir. Bu ise, teknik bir sorundan ziyade sosyal ihtiyaçlar, ekonomik gereklilikler ve hukuk politikası tercihi ile ilgilidir. Nitekim taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamının belirlenmesinde Türk-İsviçre hukuk sistemi malikin taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamındaki tasarruf yetkisini sınırlayıcı politikaya sahipken, Fransa ve Avusturya hukuklarında malike daha geniş tasarruf yetkisi tanındığı söylenebilir³⁴. Alman hukukunda ise mülkiyet hakkının dikey kapsamının taşınmazın altına ve üstüne dek uzanacağı kabul edilmekle birlikte malikin menfaati olmayan yükseklikte veya derinlikte gelen müdahaleleri yasaklayamayacağı (BGB § 905) düzenlenmiştir.

1.1.1.1.2. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamını Belirleyen Sınırlar

Mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesine ilişkin hükümlerde “sınır” kavramı kullanılır (TMK m. 719 vd.). Aynı şekilde TMK m.709/1, m. 710/1, m. 711/1, m. 713/7, m. 754, m. 1000’de bulunan “sınır” kavramı, arazileri yatay düzlemde bölen çizgi anlamındadır. Buna karşılık TMK’da mülkiyet hakkının dikey kapsamına ilişkin olarak “sınır” kavramının kullanımına rastlanılmaz (TMK m.718/1). Dolayısıyla çalışmamızda kullanılan “taşınmaz sınırları” ifadesinden mülkiyet hakkının yatay kapsamını belirleyen çizgi anlaşılmalıdır.

³⁰ Bu yönde bkz. Huser, Meinrad, Nutzung des Untergrunds: Umfang des Grundeigentums - ein Diskussionsbeitrag, *Umweltrecht in der Praxis*, 2014, ss. 522-531, s. 523.

³¹ Huser, Nutzund des Untergrunds, s. 523.

³² Huser, Nutzund des Untergrunds, s. 523.

³³ Üç boyutlu kadastron; hakların ve kısıtlamaların, yalnızca yüzeydeki parsel üzerinden değil, ayrıca üç boyutlu mülkiyet birimleri olarak tapuya geçirilmesini sağlayan bir kadastron işlemidir (Bilgin, s. 591).

³⁴ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 667, N. 2; Akipek, Eşya Hukuku II, s. 168; Zevkliler, Sınır, s. 11, dpn. 34; Zevkliler, İnşaat, s. 24 vd.; Belgesay, Mustafa Reşit, *Türk Kanunu Medenisi Şerhi, Ek No:1, Ayni Haklar*, M. Sıralar Matbaası, İstanbul, 1956, s. 88; Arazi mülkiyetinin arazinin üstündeki hava sahasını ve altındaki tüm katmanları sınırsız olarak kapsadığına dair ilke (cuius est solum ilkesi) roma hukuku kökenlidir (Özyakışır, Özkan, “Arazi Mülkiyetinin Kapsamına İlişkin “Cuius Est Solum İlkesi”nin Bir İstisnası: Türk Hukukunda Maden Mülkiyeti”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 29, S. 3, 2021, ss. 1659-1692, s. 1660 vd.).

Türk Dil Kurumu'nun güncel Türkçe sözlüğünde, "sınır", komşu iki devletin, komşu il-ilçe-köy veya kişilerin topraklarını birbirinden ayıran çizgi olarak tanımlanır³⁵. "Sınır" kavramına ilişkin gerek TMK'da gerekse Alman ve İsviçre medeni kanunlarında herhangi bir tanım bulunmaz³⁶.

TMK anlamında sınırların belirlenmesi zorunlu olmayıp, belirlenebilir olması yeterlidir³⁷. Ancak komşuların barış içinde bir arada yaşamasının sağlanmasının ve hukuki ilişkilere duyulan ihtiyacın bir gereği olarak sınırların sadece belirlenebilir olması değil, keyfi ve istemsiz değişikliklere karşı güvence altına alınacak şekilde belirlenmesi ve sabit hale getirilmesi gerekir³⁸.

Taşınmaz sınırlarını oluşturan çizgiler, teorik anlamda bir noktadan başlayarak başka bir noktaya kadar uzanır. Sınır çizgilerinin kesişim yeri veya bitim noktaları sosyal veya ekonomik nedenler, resmi ölçüm çalışmaları veya zemindeki doğal yapılar ve benzeri nedenlerden ortaya çıkabilir. Sonuçta bir taşınmazı komşu taşınmazlardan ayırabilmek ve zeminde veya planda gösterebilmek için çizgilerin birleşiminin tanımlanabilir bir kapalı alan oluşturması gerekir.

Hukuki anlamda taşınmaz sınırı, bir taşınmazı yeryüzündeki öteki taşınmazlardan yüzeysel olarak ayırt etmeye yarayan çizgi olarak tanımlanabilir³⁹. Hassas ve kesin ölçülerle belirlenen ve taşınmazın her bir tarafını çevreleyen teorik çizgiler sayesinde taşınmaz hukuken ve fiziksel olarak kimlik kazanır. Her ne kadar sınırlar geniş anlamıyla komşu devlet, il, ilçe veya köy sınırlarını birbirinden ayırt etse de taşınmaz sınırları kural olarak o ülkedeki toprak parçalarını bölen ve birbirinden farklı kılan bir işleve sahiptir. Bunun yanında Türk-İsviçre hukukunda TMK m. 719 (Art. 668 ZGB) vd. hükümleri, sınırların belirlenmesi ve buna ilişkin yükümlülüğü özel hukuk ilişkileri anlamında düzenler. Aynı şekilde Alman Medeni Kanunu m. 919/1'in özel hukuk kapsamındaki sınır belirleme hakkını düzenlediği kabul edilir⁴⁰.

³⁵ <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 05.02.2023.

³⁶ **Zevkliler**, Sınır, s. 12.

³⁷ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 1.

³⁸ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 1.

³⁹ **Zevkliler**, İnşaat, s. 13; **Zevkliler**, Sınır, s. 12 vd.; Ayan, Mehmet, **Eşya Hukuku II-Mülkiyet**, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 284; Topuz, Murat, **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 317; Petek, Hasan, **Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s. 168.

⁴⁰ Grziwotz, Herbert/Lüke, Wolfgang/Saller, Roland Rudolf: **Praxishandbuch Nachbarrecht**, C. H. Beck, 3. Auflage, München, 2020, § 2, Rn. 3.

1.1.1.2. Sınır Belirleme Yöntemleri

1.1.1.2.1. Genel Olarak

Hukuki bir nesne olarak taşınmazın varlığı onun genel yüzeyden yeterince farklı olmasını ve diğer taşınmazlardan ayrılmasını gerektirir⁴¹. Bunun sağlanabilmesi için sınırların, plan ve kural olarak arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenmesi gerekir (TMK m. 719/1).

Sınır işaret ve yapılarının yerinin doğal (sel, su taşkınları, deprem vb.) veya yapay (insan davranışlarıyla) nedenlerle değişebilmesi ihtimali ve değişmeden önceki halinin ispatının zorluğu nedeniyle zemin üzerindeki işaret ve yapıların tek başına sınırları belirleme yöntemi olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle sınırlar yapay veya doğal müdahalelere uzak teknik ve hukuki belge niteliğine sahip resmi ölçüme dayalı plan üzerinde de gösterilmelidir. Ancak taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kimseler, her zaman plan sınırına bakma olanağına sahip değildir. Plan sınırı yeryüzüne uygulanabilirliğiyle anlam kazandığından plana uygun sınırın zeminde gösterilmesi ve işaretlenmesi gerekir. Ayrıca yeryüzündeki doğal koşullar nedeniyle zeminde dış etkilere dayanıklı özel işaretleme olmadan resmi ölçüme dayalı sınırların yeryüzünde kalıcı ve iyi şekilde temsili de söz konusu olmaz. Görüldüğü üzere sınırların sınır işaret ve yapılarından yararlanılmaksızın (sadece plan üzerinde) belirlenmesi, en azından sınır anlaşmazlıklarını tek başına çözmekten uzaktır. Bu nedenle taşınmazın zemindeki dış görünüşü de yeterli araçlarla işaretlenmeli ve taşınmaz bireyselleştirilmelidir.

Sonuç olarak sınırlarının belirlenmesinde plan ve arz üzerindeki sınır işaretleri taşınmazın komşu taşınmazlardan ayrılmasında ve sınırların belli olmaması olasılığının ortadan kaldırılmasında birbirini tamamlayıcı fonksiyona sahiptir. Sınır belirleme yöntemlerinin hiçbirisi tek başına yeterli olmadığından taşınmaz sınırlarının eksiksiz belirlenebilmesi için her iki yöntemden de yararlanılması gerekir⁴².

Resmi ölçüme dayalı planı bulunmayan taşınmazlar bakımından ise, sınırların ne şekilde belirleneceğine ilişkin TMK’da açık bir hüküm yoktur. TMK m. 719/1’in resmi ölçüme dayalı planı bulunmayan taşınmazları dikkate almamasından ortaya çıkan boşluk 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 30 ile doldurulabilir⁴³. Buna göre bahsi geçen taşınmazların sınırlarının belirlenmesinde eskiden beri bilinen ve belli olan (malum ve muayyen) sınırlara itibar olunur (Tapu Kanunu m. 30)⁴⁴.

⁴¹ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 1.

⁴² **Zevkliler**, Sınır, s. 15. Ayrıca bkz. BGE 80 II 380; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 1 vd.

⁴³ Aynı yönde bkz. Berki, A. Sadettin, “Tapularda Miktar ve Hudut Meselesi”, **Adalet Dergisi**, S. 3-4, 1961, ss. 316-323, s. 318.

⁴⁴ Ayrıca bkz. **Özyakışır**, s. 1666.

1.1.1.2.2. Plan Sınırı

Planın taşınmaz sınır ve yüzölçümünü geometrik şekilde gösteren belge⁴⁵ olması dikkate alındığında plan sınırı bu belgeden ve onun teknik detaylarından yararlanılmak suretiyle ortaya çıkarılan resmi taşınmaz sınırlarıdır. Bir başka deyişle plan sınırı, usulüne uygun hazırlanmış harita üzerinde gösterilen sınırlardır⁴⁶. Plan sınırı sayesinde taşınmazın (parselin)⁴⁷ sınırları yeryüzündeki işaret ve yapılar dışında ikinci bir yolla sabitlenir. Plan sınırında ölçme çalışması esas alınarak taşınmaz sınırları grafik temsiliyle iki boyutlu olarak resmî belge üzerinde gösterilir.

Planda taşınmazın sınırları kuşbakışı görünümüyle ölçekli ve belli bir oranda yansıtılır. Sınırların plan üzerinde çizgisel veya sayısal gösteriminin bilimsel ve kati surette olması hedeflenir. Ölçek, geometrik şekil ve teknik bilgi sayesinde plan üzerinde gösterilen taşınmaz sınırları istenildiğinde zemine uygulanabilir. Görüldüğü üzere sınırların resmî belge üzerinde sabitlenmesi işlemi, resmî belgenin yeryüzünde anlamlandırılabilirdiği ve bilimsel ve teknik yönüme uygun kabul edilebildiği düzeyde değer taşır.

Plan sınırının zeminde belirlenmesi, gösterilmesi ve işaretlenmesi faaliyetinin teknik boyutu göz ardı edilmemelidir. Teknik anlamda sınırların zeminde belirlenmesi ve haritada gösterilmesi, ölçme bilgisinin⁴⁸ konularından birini oluşturur. Burada bir toprak parçasının bitim noktalarının geometrik olarak tespiti ve gösterilmesi amaçlanır. Ayrıca plan sınırının yeryüzünde anlam taşıması için planı zeminde uygulama yetkinliğine sahip teknik kişinin sınırları yeryüzünde belirledikten sonra plana uygun sınırı zeminde göstermesi (yer gösterme)⁴⁹

⁴⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 510.

⁴⁶ Ayan, Eşya Hukuku II, s. 286; Topuz, s. 317.

⁴⁷ Uygulamada ilk tesis kadastroından sonra oluşan parsellerin sınırları “kadastral parsel sınırı” olarak ifade edilirken, imar uygulaması sonucunda oluşan parsellerin sınırlarına “imar parsel sınırı” denir. Kadastral parseller kadastro tespit çalışması kesinleştikten sonra tapuya tescil edilirken, imar parselleri imar uygulamasının (parselasyonun) kesinleşmesi sonucunda tapuya geçirilir; Uygulamada “kadastral ve imar parsellerinin sınırları” ifadesine örnek için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 25.09.2019, E. 2019/4220, K. 2019/8114, Yargıtay 1. HD, T. 19.03.2014, E. 2013/15582, K. 2014/5979 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.02.2023); İmar parseli ise, kadastro parselinin 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planı ve ilgili yönetmeliklere göre düzenlenerek tapuya geçirilen yeni halidir (Ayrıca bkz. TKGM’nin 29.03.2023 tarihli ve 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 3/1)

⁴⁸ Yeryüzündeki küçük veya büyük parçaların şeklinin belirlenmesi ve büyüklüğünün ölçülmesi ve sonuçlarının bir ölçekte küçültülerek plan veya harita halinde çizilmesi ile ilgilenen bilim dalı, ölçme bilgisidir (Anlı, Alper Serdar, **Ölçme Bilgisi**, ss. 1-20, s. 3,

https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/11910/mod_resource/content/0/Hafta%201%20Tan%C4%B1m-Kapsam-D%C3%BCzlem%20ve%20Godezik%20%C3%96l%C3%A7me.pdf, Erişim Tarihi: 15.02.2023)

); Ayrıca bkz. Erkan, Hüseyin/Seylam, S. Gökşin/Yaşayan, Ahmet, **Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğü**, 2. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara 2013, s. 41, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/15945e08fb5cdba_ek.pdf, Erişim Tarihi: 12.10.2022; Düzlem ölçme çeşitlerinden kadastral ölçme, arazi mülkiyet sınırlarının belirlenmesi amacıyla yapılan bir ölçmedir (Bayrak, Temel/Asri, İbrahim, **İnşaat Mühendisleri İçin Ölçme Bilgisi Ders Notları**, Gümüşhane Üniversitesi, Gümüşhane, 2011, s. 7; Anlı, s. 13-14).

⁴⁹ “Parselin veya kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümün bulunduğu yerin, herhangi bir ölçme işlemi yapmadan paftası ile vaziyet ve bağımsız bölüm planındaki şekil ve ölçü değerlerinden yoksa mimari projesinden

veya aplike etmesi (aplikasyon)⁵⁰ gerekir. En nihayetinde plan sınırı talebe bağlı işlemlerden⁵¹ olan aplikasyon ve yer gösterme gibi işlemlerin gerçekleştirilebilmesi sayesinde taşınmaz sınırlarını belirleme yöntemi olarak işlevini yerine getirir.

1.1.1.2.3. Fiili Sınırlar

Plan sınırının yanı sıra TMK m. 719’da öngörülen sınır belirleme yöntemlerinden bir diğeri de arz üzerindeki sınır işaretleridir. Ancak sınırların zeminde belirlenebilmesi için her zaman sınır işaretlerinin koyulmasına ihtiyaç olmayabilir. Çünkü istisnai olarak, özellikle zeminde yeterli doğal sınırlar varsa, sınır işaretlerinden vazgeçilebilir⁵² (bkz. VAV Art. 17). Bu nedenle taşınmazın zemindeki durumunu diğerlerinden ayıran ve taşınmazın yeryüzündeki kimliğinin oluşmasını sağlayan durum için daha kapsayıcı olması nedeniyle fiili sınırlar⁵³ ifadesi de kullanılabilir.

Fiili (eylemli/yersel) sınırlar, taşınmazın sınırını belirleyerek onu diğer taşınmazlardan dış görünüş itibarıyla ayırmaya yarayan, doğa gereği zeminde bulunan veya insan eliyle yeryüzüne koyulan maddi nesne ve belirtilerdir⁵⁴. Fiili sınırlar, doğal ve yapay sınırlar olmak üzere ikiye ayrılarak incelenebilir⁵⁵.

Doğal sınırlar, belirli bir bölgede yeryüzünün değişik görünümlere bürünmesine neden olan doğa olayları veya rastlantı eseri komşu taşınmazların bitim noktalarına denk gelerek onları doğal biçimde ayıran nesne ve oluşumlardır⁵⁶. Bunlara akarsu, vadi, kayalar, vadi, dere ve çalılık vb. oluşumlar örnek verilebilir⁵⁷. Ayrıca genel sular, ormanlar vb. ile özel mülkiyete elverişli taşınmazlar arasında kamu malı ve özel mülkiyet rejiminin başlangıç veya bitim noktalarını oluşturan sınırlar (örneğin kıyı kenar çizgileri) için öngörülen kamu hukuku düzenlemeleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte genel sulardan farklı olarak özel

faydalanarak mahallinde ilgisine gösterilmesini, ada/parsel, adres ile kuyu, direk ve benzeri tesislerin hangi parsel içerisinde kaldığının” tespitine yer gösterme denir (TKGM’nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 3/1).

⁵⁰ “Taşınmaza ait mülkiyet, irtifak hakkı ve yolların sınırlarının, tescilli tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesi” işlemine aplikasyon denir (TKGM’nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 3/1).

⁵¹ Talebe bağlı işlemler; harita (plan) örneği verilmesi, aplikasyon yapılması, parselin yerinde gösterilmesi, cins değişikliği, irtifak hakkı tesis ve terkin, birleştirme vb. işlemlerdir.

⁵² Schmid, Dominik/Von Graffenried, Caroline, **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Art. 667-679a, Art. 919-941 ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, Art. 668, N. 3; **Rey/Strebel**, Art. 668, N. 4.

⁵³ “Fiili sınır (tatsächlichen Grenzen)” ifadesinin kullanılmasına ilişkin aynı yönde bkz. Schmid, Jörg/Hürlimann-Kaup, Bettina, **Sachenrecht**, Schulthess Verlag, 5. Auflage, 2017, N. 877; **Ayan**, Eşya Hukuku II, s. 286; Fiili sınır ifadesiyle benzer anlamda olan “eylemli (yersel) sınırlar” ifadesinin kullanılmasına ilişkin bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 21; **Ayan**, Eşya Hukuku II, s. 286.

⁵⁴ **Zevkliler**, Sınır, s. 21.

⁵⁵ **Schmid/Hürlimann-Kaup**, N. 877; **Ayan**, Eşya Hukuku II, s. 286.

⁵⁶ **Zevkliler**, Sınır, s. 22.

⁵⁷ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 2; **Zevkliler**, Sınır, s. 22.

suların bulunduğu yatakların özel hukuk ilişkisinin düzenlenmesi anlamında sınırların belirlenmesinde rolü mevcuttur.

Yapay sınırlar, komşu taşınmazları dış görünüş itibariyle birbirinden ayırmak amacıyla insan eliyle belirlenen sınırlardır⁵⁸. O halde resmi ölçüme dayalı planı bulunan taşınmazlarda önceden öngörülen şekilde yetkilendirilmiş mühendis⁵⁹ veya harita teknikeri tarafından plan sınırlarının yeryüzüne uygulanması (örneğin aplikasyon suretiyle) sonucunda ortaya çıkan sınıra göre arz üzerine sınır işaretlerinin koyulması suretiyle hukuki anlamda geçerli bir işaretleme yapılması gerekir. İsviçre hukukunda resmi ölçümün yapılmadığı (tapu sicilinin kurulmadığı) yerlerde ise, arz üzerine sınır işaretlerinin koyulmasına ilişkin düzenleme yapma yetkisi kantonlardadır⁶⁰. Belirtilmelidir ki, kural olarak sınır işaretlerinin resmi ölçüm yapılmadan (ilk kez ölçülmeden) önce koyulması gerekir (VAV Art. 16/1). Türk hukukunda ise, kadastro çalışmasının bir parçası olan ada/mevki ilanında sınırları belli olmayan taşınmazların köşe noktalarına yerel örf ve âdete uygun kalıcı sınır işaretlerinin koyulması gerekliliği duyurulur (Kadaastro İlanları Hakkında Yönetmelik⁶¹ Ek-3).

Sınır işaretleri, sınırların kalıcı olarak tanınmasını ve basit yollarla bulunabilmesini sağlayacak şekilde yerleştirilmelidir (VAV Art. 15/1) İsviçre hukukunda kural olarak taşınmaz sınırları geçici olarak ahşap kazıklarla, kesin olarak granit veya metal işaretlerle gösterilir⁶². Türk hukukunda ise, taşınmaz parsel köşe noktalarına hangi sınır işaretlerinin tesis edileceği Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde⁶³ ve TKGM'nin 29.03.2023 tarihli ve 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi'nde düzenlenmiştir. Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ek-4'te yer alan Şekil: 12'de parsel köşe noktalarının standartları gösterilmiştir. Burada zeminin niteliğine göre parsel köşe noktalarının farklı şekilde tesis edilmesi gerekliliği gösterilir. Buna göre taşınmaz zemininin yumuşak, gevşek kayalık, blok kayalık ve sert olması dikkate alınarak farklı köşe noktaları tesis edilmelidir. Taşınmaz zemininin karakterine göre tesis edilen sınır işaretleri sayesinde sınır işaretlerinin doğal veya tesadüfi olaylardan etkilenme olasılığı azalır. Ayrıca TKGM'nin 29.03.2023 tarihli ve 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi'nin 12'nci maddesinin 11'inci fıkrasında yeni üretilen ada ve parsel köşe

⁵⁸ Ayrıca bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 41 vd.

⁵⁹ Bu anlamda mühendis; harita ve kadastro, harita, jeodezi ve fotogrametri, geodezi, geomatik mühendisi veya yüksek mühendisi olabilir (Tapu Planları Tüzüğü m. 3/1-f; Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik m. 3/1-j).

⁶⁰ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 3; Tschümperlin, Paul, **Grenze und Grenzstreitigkeiten im Sachenrecht**, Universitätsverlag Freiburg, 1984, s. 104-105.

⁶¹ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

⁶² **Rey/Strebel**, Art. 668, N. 3.

⁶³ R.G. No: 30460 (Mükerrer), T. 26.06.2018.

noktalarında Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde belirtilen sınır işaretlerinin yanı sıra genelgenin eki Örnek-2'deki sınır işaretlerinin de kullanılabileceği ifade edilmiştir. Adı geçen Genelge'nin Örnek-2'sine göre, parsel köşe noktalarında şeklen gösterildiği haliyle metal veya ahşap sınır işaretleri kullanılabilir.

1.1.1.3. Sınır Belirleme Yöntemleri Arasında Öncelik Durumu

Plan sayesinde hukuk düzeninin yeryüzünde tanıdığı ve teknik yöntemlerle belirlediği sınırların bir resmî belge üzerinde kalıcı hale getirilmesi amaçlanır. Olması gereken plan üzerindeki sınırlar ile fiili sınırların birbirini tutmasıdır. Ancak çeşitli nedenlerle plan sınırlarıyla fiili sınırlar birbirine uymayabilir. Her iki sınır belirleme yöntemi arasındaki uyumsuzluk planda gösterilen sınırların doğru olmamasından kaynaklanabileceği gibi fiili sınırların zamanla değişime uğramasından da kaynaklanabilir.

Arz üzerindeki sınır işaretlerinin ortadan kaldırılabilmesi veya doğal ya da insan eliyle gerçekleşen nedenlerle yerinin değiştirilebilmesi, planın devletin sorumluluğunda ve denetiminde olması, planın saklanma şeklinin izinsiz değişiklikleri zorlaştırması nedeniyle plan üzerindeki sınır çizgisi arz üzerindeki sınır işaretlerinden daha yüksek bir garanti sağlar⁶⁴. Bu hususlar dikkate alınarak sınır çeşitlerinin birbirini tutmaması halinde TMK m. 719/2'ye göre çözüm bulunur. Buna göre plan sınırları ile arz üzerindeki sınır işaretleri birbirini tutmazsa, plan üzerindeki sınırlara üstünlük tanınmalıdır.

AKİPEK'e göre, mahkemelerce veya diğer yetkili merciler tarafından az çok fenni usullere göre yapılmış olmakla birlikte Kadastro Kanunları dışında hazırlanmış haritalar da⁶⁵ (örneğin tapu tahdit haritaları) 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde⁶⁶ (eMK) yürürlüğe girdikten sonra oluşturulması ve aynı bir hak doğurmaya elverişli olması şartıyla TMK m. 719'da anılan planlardandır⁶⁷. Kanaatimizce yetkili kişiler tarafından resmi ölçüm sonucunda elde edilmesi, hazırlandığı zamanın teknik mevzuatına ve yöntemlerine uygun oluşturulması ve taşınmazın sınırlarını belirli bir ölçeğe bağlı olarak göstermesi şartıyla tapu kütüğünün ayrılmaz bir parçası olmak üzere eMK yürürlüğe girdikten sonra oluşturulan haritalar, yapıldığı zaman yürürlükte bulunduğu hükümler uyarınca aynı bir hak doğurmaya elverişli ise plan sınırının

⁶⁴ Rey/Strebel, Art. 668, N. 10; Schmid/von Graffenried, Art. 668, N. 4; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 14.

⁶⁵ Taşınmazın haritaya dayanması bakımından kadastro (tapulama) kanunları dışında Tapu Kanunu m. 31 ve 32, tapu tahdit haritası hazırlanmasına ilişkin hükümler ya da haritaların hazırlanmasına ilişkin Osmanlı Dönemi hükümleri mevcuttur (Bu yönde bkz. Esmer, Galip, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 6. Baskı, Tapu Kadastro Vakfı Yayınları, Ankara, 1998, s. 96 vd.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 511).

⁶⁶ R.G. No: 339, T. 04.04.1926. Bundan böyle kısaca eMK olarak anılacaktır.

⁶⁷ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 511; İsviçre Federal Mahkemesi'nin benzer yönde örnek kararı için bkz. BGE 44 II 468.

üstünlüğü ilkesinden yararlanır. Öte yandan aynı bir hakka esas olamayacağından özel kişilerin isteği ve yer göstermesine dayanan (örneğin belediye mühendislerine özel kişiler tarafından yaptırılan⁶⁸) haritalara arz üzerindeki sınır işaretleri karşısında TMK anlamında doğrudan doğruya üstünlük tanınmaz. Aynı zamanda mahkeme veya diğer yetkili merciler tarafından hazırlanmasına rağmen taşınmaz sınırların resmi ölçüme dayalı gösterilmesi amacı taşımayan harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin plan sınırın üstünlüğü ilkesinden yararlanması beklenemez. Benzer şekilde eMK yürürlüğe girmeden önce İstanbul'da Bostancı ve Kartal bölgelerinde yapılan haritalar, idari amaçlarla yapılması ve hak sahiplerine bilgi verilerek itiraz etme olanağı tanınmadan hazırlanmaları nedeniyle arz üzerindeki sınır işaretleri karşısında TMK anlamında üstünlük tanınmayan ve bilgi vermekten başka işe yaramayan haritalara örnek oluşturur⁶⁹.

Resmi ölçüme dayalı plan, TMK m. 7 (ZGB Art. 9) anlamında resmi sicil ve belgelerdendir. Buna göre plan, belgelediği taşınmaz sınırlarının doğruluğuna kanıt oluşturur (TMK m. 7/1). Taşınmaz sınırlarını belirleyen resmi ölçümün doğruluğu ve plan üzerindeki sınırın arz üzerindeki sınır işaretlerinden üstün tutulması çürütülebilir bir karinedir. Planın belgelediği taşınmaz sınırlarının doğru olmadığına ispatı, başka bir kanun hükmü mevcut olmadıkça herhangi bir şekle bağlı değildir (TMK m. 7/2).

Arz üzerindeki sınır işaretleri karşısında plan sınırının üstünlüğünün kabul edilmesinin tapu sicilinin kamuya açıklığı ve tapu siciline güven ilkeleriyle ilişkisi bulunur. Plan sınırlarına dayanmayan yüzölçümü bilgisi veya hesaplama hatası bakımından ise, plan sınırının üstünlüğü ilkesi veya kamunun inancının korunması kabul edilemez.

Yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi olarak belirlenen yerlerde plan sınırının üstünlüğü ilkesi uygulanamaz (TMK m. 719/2-2)⁷⁰. Heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde plan sınıрыyla fiili sınırlar uyumsuz olsa da taşınmaz sınırlarının bir şekilde belirlenmesi gerekir. Bu yerlerde her ne kadar plan sınırının üstünlüğü ilkesi uygulanamayacak ise de taşınmaz sınırlarının belirlenmesi sorunu çözüme kavuşturulmalıdır. Bu bakımdan yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde arz üzerindeki sınır işaretleri öncelikle dikkate alınmalıdır⁷¹. Ancak arazi kayması taşınmaz sınırlarında değişikliğe yol açmamışsa plan sınırlarının üstünlüğü ilkesi geçerliliğini korur.

Tapu Planları Tüzüğü'nde TMK'daki haliyle plan sınırının üstünlüğü ilkesi tekrarlandıktan sonra farklı bir hükme yer verilir. Buna göre; *“taşınmazın zemindeki sınırları*

⁶⁸ HGK, T. 17.06.1964, E. 715/D-7, K. 1964/476 (Adalet Dergisi, S. 9-12, Y. 1964, s. 1097).

⁶⁹ Bertan, Suad, **Aynı Haklar, Medeni Kanununun 618 - 764 üncü Maddelerinin Şerhi, C. I, M. K. 618 - 702**, Balkan Basım ve Ciltevi, Ankara, 1976, s. 600.

⁷⁰ Bkz. 2.1.1.2.4.

⁷¹ **Rey**, Eigentum, N. 1063a.

ile tapu plânındaki sınırları arasında farklılık bulunması halinde, teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenip tescil edilmiş tapu plânındaki sınırlar esas alınır” (Tapu Planları Tüzüğü m. 15/1-3). Kanaatimizce TMK’nın öngördüğü bir ilkeyle bağlantısı olması nedeniyle planın zeminde gösterilmesine ve işaretlenmesine (aplikasyon ve yer gösterme) ya da hataların düzeltilmesine ne şekilde yön verildiğine eşya hukukunun terminolojisine uygun olarak ve alt normun çelişkili hüküm getirdiği tartışmasının çıkmasına engel olacak şekilde TMK’da yer verilmesi daha yerindedir. Ayrıca kadastro haritalarının zemine uygulanmasına yönelik karşılaşılan teknik eksiklik ve yetersizlikleri gidermek, mevcut kesinleşmiş geometrik hataları düzeltmek, aplikasyonun ve yer göstermenin ne şekilde yapılacağını göstermek amacıyla kadastro haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma, 2859 sayılı Kanuna göre kadastro paftalarının yenilenmesi, Kadastro Kanunu m. 41’e göre hataların düzeltilmesi, yer gösterme ve aplikasyon⁷² işlemleri mevcuttur. Ancak bahsi geçen hükümlerin plan sınırının üstünlüğü ilkesi karşısındaki durumunun ve tapu siciline hâkim olan prensiplerle ilişkisinin teorik anlamda yeterince tartışılmaması, kadastro mevzuatının eşya hukukundan bağımsız olarak yön bulmasına neden olmaktadır.

1.1.1.4. Sınır Yapıları Üzerindeki Mülkiyet İlişkileri

Taşınmazları birbirinden ayıran sınır, bir çizgi olarak varsayılabilirken; sınır yapıları ise, üç boyutludur⁷³. Bu bakımdan sınır yapılarıyla taşınmaz sınır çizgisi tam olarak birbirine denk gelmez⁷⁴. Diğer taraftan sınır yapıları ya tamamen bir veya diğer taşınmaz üstünde (sınır çizgisinin bitişiğinde) ya da aynı anda her iki taşınmaz üstünde (sınır çizgisinin üstünde) bulunur⁷⁵.

Sınır yapılarının sınır çizgisinin bitişiğinde bulunması halinde mülkiyet ilişkileri, aksine özel düzenleme yoksa⁷⁶, eşya hukukunun bütünleyici parça ilkesi ve arazi mülkiyetinin maddi kapsamını konu alan düzenlemelerle belirlenir. Sınır çizgisinin üstüne isabet etmeksizin sınır çizgisinin herhangi bir tarafında bitişik halde yer alan sınır yapıları, üzerinde bulundukları taşınmazın bütünleyici parçası sayılır⁷⁷. Arazinin maliki, TMK m. 684/1 uyarınca arazinin bütünleyici parçası olan sınır yapılarının da malikidir.

⁷² Aplikasyon işleminin yapımına ilişkin esaslar için bkz. TKGM’nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 17.

⁷³ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 670, N. 2.

⁷⁴ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 670, N. 2.

⁷⁵ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 1.

⁷⁶ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 5.

⁷⁷ Zevkliler, Sınır, s. 60; Ayan, Eşya Hukuku II, s. 287.

Komşulardan birisinin bir diğerinin taşınmazı üstüne sınır yapısı yapması bütünleyici parça ilkesinin uygulanmasına engel değildir. Komşulardan birisinin arazinin üstünde bulunan sınır yapılarında kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanması ve yapının yer aldığı arazinin üzerinde aynı hak kazanmaması halinde sınır yapısının mülkiyeti, bütünleyici parçası olduğu taşınmazın malikine aittir. Bu halde komşu, diğer taşınmaz üstünde bulunan sınır malzemesi ve yapısı üzerinde, TMK m. 724'ün şartlarının oluşamayacağı kabul ediliyorsa, mülkiyet hakkını elde edemez. Sınır yapılarını yapan komşu malik, malzemelerin maliki olup olmamasına göre, şartları taşıyorsa, sınır yapılarının mevcut malikinden TMK m.722 vd. maddelerde düzenlenen ve özü mülkiyet hakkına dayanmayan taleplerde bulunabilir. Ayrıca komşu tarafından sınır çizgisine bitişik olarak yapılması amaçlanan yapının diğer araziye taşırılması halinde, eğer yapıyı yapan komşu malik taşınan arazi üzerinde irtifak hakkına sahipse, taşınan kısım yapı malikine aittir. Ancak komşu, yapıyı taşıdığı arazide bu hususta bir irtifak hakkına sahip bulunmamakla beraber arazi maliki taşkın yapıya katlanmakla yükümlüyse (örneğin zarar görenin süresinde itiraz etmemesi veya durum ve koşulların haklı göstermesi nedeniyle), taşkın yapıyı iyi niyetle yapan komşu, uygun bir bedel karşılığında taşınan kısım için irtifak hakkı kurulmasını veya o kısmın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep edebilir.

Sınır yapılarının hangi taşınmazın kapsamında kaldığı çoğu zaman 15-20 santimetrelilik, belki de daha küçük ölçülerle belirlenir. Bunların sınır çizgisinin üstünde mi yoksa sadece taşınmazlardan birisinin üstünde mi yer aldığı sınırların belirlenmesi neticesinde ortaya çıkar. Bununla birlikte imar parselinde çap kaydı bulunmasına rağmen ilgili belediyeden görevlendirilen harita mühendisi veya teknikeri ve kontrol memuru tarafından yapılan yer gösterme işlemi ve düzenlenen izin tutanağı gereğince yapı yapan kişinin iyi niyetli olduğunun kabul edilmesi gerekir⁷⁸. Ayrıca komşu maliklerin yol açmadığı kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin ölçü, vb. kaynaklı hatalar nedeniyle sınırların belirlenmesinde ortaya çıkabilecek sorunlar⁷⁹ da sınır yapıları üzerindeki mülkiyet ilişkilerinin çözümünü zorlaştırır.

Türk-İsviçre hukukuna göre mülkiyet dikey olarak bölünmemişse de⁸⁰ sınır çizgisinin üstünde yer alan sınır yapıları, üç boyutlu yapısı nedeniyle fiziksel anlamda birbirbirinden ayırdığı her iki taşınmaza isabet edecek şekilde bölünür. İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan sınır yapısının, aksi ispat edilmedikçe, taşınmaz maliklerinin paylı malı olduğu kabul edilir (TMK m. 721). Burada açıkça öngörüldüğü üzere adi kanuni karine (çürütülebilir/aksi

⁷⁸ Yargıtay 8. HD, T. 07.11.2018, E. 2018/2010, K. 2018/18259 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 13.03.2023).

⁷⁹ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 563; Özmen, İhsan, **Taşkın İnşaat**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1980, s. 66.

⁸⁰ Rey/Strebel, Art. 670, N. 5.

ispat edilebilir) mevcuttur. Hükümde öngörülen karine sadece sınır yapısı üzerindeki mülkiyet ilişkisi için geçerlidir. Karine paylı mülkiyete konu sınır yapısının altındaki toprak parçasına uygulanmaz⁸¹.

Genel anlamdaki paylı mülkiyet hakkından farklı olarak TMK m. 721'de öngörülen ilişki eşyaya bağlı paylı mülkiyet şeklindedir⁸². Komşu maliklerin sınır yapıları üzerinde kanundan doğan ön alım hakkı yoktur. Sınır yapıları üzerinde komşu malikler arasında olduğu varsayılan paylı mülkiyet ilişkisi bağımsız bir taşınmaz üzerinde kurulmadığından ve sınır yapıları sürekli bir amaca özgülendiğinden kanuni karineye dayanan paylı mülkiyet ilişkisinin TMK m. 698 (Art. 650 ZGB) gereğince sona erdirilmesi istenemez⁸³.

TMK m. 721'de öngörülen adi karinenin uygulanabilmesi için sınır yapısının sınır belirlemeye yönelik işlevinin öncelikli olması şart değildir. Bunların her iki taşınmazın ortak yararına hizmet etmesi (BGB § 921) ve sınır belirleme işlevini arızı olarak yerine getirmesi yeterlidir⁸⁴. Aynı zamanda özel mülkiyete elverişli olmaları ve başka bir düzenleme bulunmaması şartıyla sınır ağaçları ve çalılılarıyla özel sulara paylı mülkiyet karinesinin uygulanmasına engel yoktur⁸⁵.

Sınır yapısının her iki komşunun paylı malı sayılacağı karinesinin aksinin tarafların arasında yapacağı bir sözleşmenin veya paylı mülkiyetten değişik bir ilişkiyi konu alan yerel örf ve âdet kuralının ya da yasal düzenlemenin varlığıyla ispat edilmesi mümkündür⁸⁶. Örneğin İsviçre hukuku bakımından Valais Kantonunda olduğu gibi⁸⁷ öngörülen özel hükümlerle komşu maliklerin sınır yapısı üzerindeki mülkiyet ilişkisini düzenleyen karinenin farklı şekilde kurgulanması sağlanabilir.

Sınır yapısı üzerindeki mülkiyet ilişkisi komşulardan birisinin sınır yapısının altındaki toprak parçasının tamamının mülkiyetini kazanmasıyla (kendi arazisinin yanı sıra diğer arazinin mülkiyet hakkını kazanması suretiyle) veya sınır yapısının diğer taşınmaza isabet eden kısmı üzerinde irtifak hakkına sahip olmasıyla (örneğin üst hakkıyla) sona erdirilmesine imkân tanınır⁸⁸. Bunun yanı sıra İsviçre hukuku bakımından kantonlarda maliklerden birisinin bakım

⁸¹ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 10; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 670, N. 5; **Rey/Strebel**, Art. 670, N. 5.

⁸² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1721; **Zevkliler**, Sınır, s. 66 vd.; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 670, N. 9; **Schmid/von Graffenried**, Art. 670, N. 3.

⁸³ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 19; **Rey/Strebel**, Art. 670, N. 5; **Schmid/von Graffenried**, Art. 670, N. 4.

⁸⁴ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 670, N. 1.

⁸⁵ **Rey/Strebel**, Art. 670, N. 1; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 670, N. 1; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 3. Ayrıca bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 50 vd. ile 79 vd.

⁸⁶ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 21 vd.; **Rey/Strebel**, Art. 670, N. 6 vd.; **Zevkliler**, Sınır, s. 72 vd.

⁸⁷ Kanton Valais Art. 142/3 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

⁸⁸ **Rey/Strebel**, Art. 670, N. 11; **Schmid/von Graffenried**, Art. 670, N. 6.

yükümlülüğünden kurtulmak için paylı mülkiyet hakkından feragat etmesinin öngörülebileceği kabul edilir⁸⁹.

1.1.1.5. Arazinin Sınırlıkla Çevrilmesi

Sınırlıklar, taşınmazı çeşitli amaçlarla dışarıdan çevirmeye yarayan çit, duvar, hendek, bitkiler, parmaklık, tahta vb. şeylerdir. Aslında taşınmazın köşe noktalarını birleştiren düz çizgi boyunca uzandığında sınırlıkla çevirme⁹⁰, taşınmaz sınırlarının belirlenmesine de hizmet eder. Bunun yanında sınırlıkla çevirmenin taşınmaz ile onun dışında kalan yerler arasında geçişi önleyici (önleç, bariyer) rolü göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca taşınmazın konumuna, niteliğine, şekline, malikin ihtiyacına vb. nedenlere dayalı olarak sınırlıkla çevirmenin çeşitli amaçları bulunur. Daha somut bir ifadeyle sınırlıkla çevirme, yetkisiz kişilerin ve hayvanların taşınmaza girmesinin önlenmesi, tehlikeli yerlerin (kanal, taş ocağı, hendek vb.) kapatılması, çocukların ve evcilleştirilmiş hayvanların kaçmasının önlenmesi, zeminin sele ve toprak kaymasına karşı korunması vb. çeşitli amaçlar taşır⁹¹. Buna ek olarak taşınmazın dışarıdan görülmesinin önlenmesi, dışarıdan gelen gürültünün azaltılması, pis ve kirli şeylerin taşınmaza girmesinin engellenmesi vb. amaçlarla da taşınmaz sınırlıkla çevrilebilir.

Çit, duvar, parmaklık vb. cansız nitelikteki sınırlıklar; TMK m. 738/739 (Art. 685/686 ZGB) anlamında yapı (bauen) olarak kabul edilir⁹². Bununla birlikte sınırlıkların bulunduğu toprağa kökleriyle tutunan ağaç, sarmaşık vb. bitkilerden oluştuğu da görülür. Bunlar ise, TMK m. 740/741 (Art. 687/688 ZGB) anlamında bitki (pflanzen) niteliğindedir⁹³. Giderlerin karşılanmasını düzenlemek ve özel kanun hükümlerine atıf yapılmak suretiyle (İsviçre’de kantonlara sınır belirleme yükümlülüğü hakkında özel düzenleme yetkisi verilerek) TMK m. 749/1 ve 2’nin kazı ve yapılar ile bitkiler bakımından komşuluk sebebiyle meydana gelen karşılıklı ilişkileri düzenleyen hükümleri (TMK m. 738-741; Art. 685-688 ZGB) tamamlayıcı rolü vardır.

⁸⁹ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 670, N. 20.

⁹⁰ Her ne kadar ZEVKLİLER, TMK m. 749’deki (eMK m. 673) düzenleme için “yatay sınırları belirleme yükümlülüğü” veya “sınırlandırma yükümlülüğü” ifadelerini (bkz. Zevkliler, Sınır, s. 104 vd.) tercih etmiş ise de kanaatimizce bu ifadelerin TMK m. 719-720 hükümlerinde düzenlenen “sınırların belirlenmesi” ve “sınır belirleme yükümlülüğü” ifadeleriyle karıştırılma ihtimali yüksektir.

⁹¹ Meier-Hayoz, Arthur, **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 3. Teilband, Grundeigentum II, Art. 680-701 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1975, Art. 697, N. 1; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 697, N. 1, Rey/Strebel, Art. 697, N. 1; von Fischer Lehmann, Marie, **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB Art. 680-703**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, Art. 697, N. 1.

⁹² Rey/Strebel, Art. 697, N. 2; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum II, Art. 697, N. 2; von Fischer Lehmann, Art. 697, N. 2.

⁹³ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum II, Art. 697, N. 3; Rey/Strebel, Art. 697, N. 3; von Fischer Lehmann, Art. 697, N. 2.

Mülkiyet hakkının (TMK m. 683) doğal sonucu olan sınırlıkla çevirme hakkının hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılması gerekir. Sınırlıkla çevirme biçimine ilişkin özel kanun hükümleri koyulabileceği gibi bahse konu hak, hakkın kötüye kullanılması yasağına dayanan genel bir sınırlandırmaya da tabidir. Örneğin taşınmaz malikine yarar sağlamayacak ve komşunun manzarasını engelleyecek şekilde sınır duvarı inşa edilemez⁹⁴. Aynı zamanda kanun tarafından komşuya verilen yetkilerin (TMK m. 742, 743 747, 748) kullanılmasını engelleyecek şekilde sınırlıkla çevirme hakkının kullanılmasına izin verilmez⁹⁵. O halde doğal olarak akan suyun akışının diğer komşulara zarar verecek şekilde değiştirilmesine sebep olmaması, komşu malike tanınan geçit hakkının kullanılmasını engellememesi ve komşu araziden fazla suyun akıtılmasını engellememesi de arazinin sınırlıkla çevrilmesinin gereklerindendir.

Arazinin sınırlıkla çevrilmesi yükümlülüğü (TMK m. 749/2), sınırların belirlenmesi için TMK m. 720’de öngörülen arz üzerine sınır işareti koyulmasına katkıda bulunma yükümlülüğü (TMK m. 720) ile karıştırılmamalıdır. Sınırlar belli olsa da sınırlıkla çevirme yükümlülüğü mevcuttur⁹⁶. Ülkemizde arazinin maliklerine sınırlıkla çevirme yükümlülüğü getiren özel düzenlemeye İmar Kanunu m. 41 örnek oluşturur. Buna göre belirli yollar üzerinde binasız veya mahzurlu bina bulunan arsaların yola bakan yüzlerinin belirli şekilde kapatılmasına belediye veya valilikler karar vermeye yetkilidir. Verilen süre içinde taşınmaz maliklerince sınırlıkla çevirme yükümlülüğü yerine getirilmezse, gereği belediye veya valiliklerce yerine getirilerek masrafi arsa sahibinden alınır (İmar Kanunu m. 41). Hükümde öngörülen sınırlıkla çevirme yükümlülüğü kamu hukukuyla maliklere yükletilen bir ödev niteliğinde olduğundan komşu malikin talep edip etmediğinden bağımsız olarak arsa maliki taşınmazın yola bakan yüzünü kapatmak mecburiyetindedir⁹⁷.

Sınırlıkların tamamen kendi arazisi üzerinde yer alması halinde, malik taşınmazın sınırlıklarla çevrilmesi için yaptığı giderleri karşılar (TMK m. 749/1). Öte yanda özel hüküm veya örf ve âdet hukuku ya da taraflar aksini öngörmezse, paylı mülkiyete tabi olan sınırlıkların giderleri komşu maliklerin payları oranında üstlenilmelidir⁹⁸.

⁹⁴ **Rey/Strebel**, Art. 697, N. 6; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum II, Art. 697, N. 11.; **von Fischer Lehmann**, Art. 697, N. 3.

⁹⁵ **von Fischer Lehmann**, Art. 697, N. 3; **Rey/Strebel**, Art. 697, N. 7.

⁹⁶ **Sirmen**, A. Lâle, **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 411; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1721.

⁹⁷ **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s. 515; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1721.

⁹⁸ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum II, Art. 697, N. 18; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 697, N. 9; **Rey/Strebel**, Art. 697, N. 11; **von Fischer Lehmann**, Art. 697, N. 4.

Sınır yapıları için Türk Borçlar Kanunu⁹⁹ (TBK) m. 69'un (Art. 58 OR) uygulanması söz konusudur¹⁰⁰. Buna göre komşu malikler sınır yapısındaki bozukluklardan veya yapımındaki eksikliklerden doğan zararları gidermekle yükümlüdür. Maliklerin sorumluluğunun belirlenmesinde sınırlıklar üzerindeki payları dikkate alınmalıdır. Ayrıca sınırlıklardan zarar görme tehlikesiyle karşılaşan kimse, TBK m. 70'e dayanarak komşulardan tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınmasını isteyebilir. Arazi ve sınır yapısı üzerindeki mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesiyle karşılaşan kişiler ise, sınır yapısının eski hale getirilmesini veya sınır yapısı nedeniyle ortaya çıkan zararın veya tehlikenin giderilmesi talep etme hakkına sahiptir (TMK m. 730). Örneğin doğası gereği hukuka aykırı bir çitin neden olduğu zarar (yasaklanmış bir dikenli çitin yerleştirilmesi), sınırlığın uzantısının üçüncü bir taşınmazda ortaya çıkardığı zarar, izin verilen yüksekliği aşan duvar TMK m. 730 anlamında sorumluluk doğurur¹⁰¹. Bunun yanı sıra sınırlıklardan doğan zararların TBK m. 49 vd. hükümlerine göre karşılandığı (üçüncü kişilerin verdiği zararlarda olduğu gibi)¹⁰² örnekler de mevcuttur.

1.1.1.6. Sınırların Belirlenmesi ve Sınır Anlaşmazlıklarının Çözümlemesi

1.1.1.6.1. Sınırların Belli Olmaması ve Sınır Anlaşmazlıkları Kavramı

Komşu malikler arasında taşınmaz sınırlarının belli olmamasına ilişkin sorunlar ortaya çıkabilir. Örneğin sınır çizgisinin nereden geçmesi gerektiği konusunda bir anlaşmazlık söz konusu olmasa da başlangıçtan beri koyulmamaları veya zaman içinde kaybolmaları nedeniyle arz üzerinde sınır işaretleri bulunmayabilir¹⁰³. Mevcut sınır işaretlerinin yanlış yerleştirilmesi veya doğru yerleştirilmiş olmasına rağmen arazi kayması (TMK m. 709; Art. 660 ZGB) veya keyfi dış etkiler sonucunda yer değiştirmesi ya da plan üzerindeki sınırların gerçek durumu yansıtmaması da mümkündür¹⁰⁴. Kanaatimizce teknik eksikliklere ve yetersizliklere rağmen planın güncellenmemesi veya yenilenmemesi de (örneğin Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya göre çalışma yapılmasının gerekmesi) sınırların belli olmaması sonucunu doğurabilir. Sınır çizgisinin geçeceği yerin komşu taşınmaz malikleri arasında çekişmeli olması da söz konusu olabilir¹⁰⁵. Buna ek olarak henüz kadastro yapılmamış taşınmazların sınırlarının çekişmesiz olmasına rağmen gerçek yüzölçümünün tapuda kayıtlı yüzölçümünden fazla olması da

⁹⁹ R.G. No: 27836, T. 04.02.2011. Bundan böyle kısaca TBK olarak anılacaktır.

¹⁰⁰ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 697, N. 11; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum II, Art. 697, N. 19; Bertan, s. 870; Zevkliler, Sınır, s. 91.

¹⁰¹ Bu yönde bkz. Zevkliler, Sınır, s. 92; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 697, N. 12.

¹⁰² Bertan, s. 870.

¹⁰³ Ayan, Eşya Hukuku II, s. 290-291; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 14.

¹⁰⁴ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 14.

¹⁰⁵ Ayan, Eşya Hukuku II, s. 293-294.

TMK'nın öngördüğü şekilde sınırların belli olmaması nedeniyle taşınmaz sınırlarını ilgilendiren sorunlar arasında incelenir¹⁰⁶. Ancak “sınırların belli olmaması” kavramının hukuki anlamda tanımlanmamasının bireysel olaylara uygulanmasında (somutlaştırılmasında) zorluklara neden olabileceği de kabul edilmelidir¹⁰⁷.

Taşınmaz mülkiyetinden kaynaklanan hakların kullanılmasında anlaşmazlıkların önlenmesi için her bir malikin bitişik taşınmazlarla sınırlarının kalıcı ve kesin olarak belirlenmesinde doğrudan menfaati vardır¹⁰⁸. Bu yönüyle taşınmaz sınırlarının bilinmemesi veya gerçeğe uygun olmaması, mülkiyet hakkının konusu bakımından bir anlaşmazlık içerdiğinden komşular arasındaki ilişkilerde mülkiyet düzenini bozucu niteliktedir¹⁰⁹.

Bizce sınır anlaşmazlığı, plandaki sınır gösteriminin veya arz üzerindeki sınır işaretlerinin birisi veya her ikisinin öngörülen şekliyle işlevini yerine getirememesi veya belirlediği yerin ve taşınmaz yüzölçümünün komşular arasında anlaşmazlık konusu olması hali olarak tanımlanabilir. Bunun yanında sınır komşuları arasında aynı hak sahibi oldukları taşınmazlardan kaynaklanan diğer uyuşmazlıkların sınır anlaşmazlıklarından ayırt edilmesi gerekir. Örneğin bir arazi üzerindeki yapının diğer araziye taşırılması (taşkın yapı) veya komşu araziye ait ağaç, kök ve dallarının kendi arazisine geçmesine katlanılması taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamının belirlenmesi suretiyle ortaya koyulur. Fakat bitişik taşınmazlardan kaynaklanan söz konusu komşuluk hukukundan doğan kısıtlamalar veya taşınmaz mülkiyetinin madde itibarıyla kapsamına ilişkin haller bitişik taşınmaz malikleri arasında sınır anlaşmazlığı olduğunu göstermez. Çünkü bu ve buna benzer uyuşmazlıklar, doğrudan doğruya sınır çizgisiyle ilgili maddi bir davranış veya görünüm içermezler¹¹⁰ ve bunlar kural olarak sınırların belli olmamasına ilişkin değildirler.

Taşınmaz sınırlarının bir şekilde belirlenebildiği ve komşu malikler arasında çekişmesiz olduğu ancak işaretlenmesinde veya belgelendirilmesinde eksiklikler veya hatalar olduğunda bitişik taşınmaz maliki TMK m. 720’de öngörülen sınır belirleme yükümlülüğünü yerine getirmez ise, taşınmaz sınırlarının resmi şekline getirilmesine ilişkin bir sınır anlaşmazlığı ortaya çıkar. Buna öğretide dar anlamda sınır anlaşmazlığı¹¹¹ da denir. Buna karşılık sınır anlaşmazlığı, taşınmaz sınırlarının belli olmaması ve sınırların maddi hukuk anlamında geçmesi gereken yere ilişkin komşuların aynı görüşte olmaması şeklinde de ortaya çıkabilir. Bu duruma

¹⁰⁶ Bu şekilde inceleyen eserlere örnek için bkz. **Akipek**, Eşya Hukuku II, s. 165-166; **Ayan**, Eşya Hukuku II, s. 291-292.

¹⁰⁷ **Rey**, Eigentum, N. 2065.

¹⁰⁸ **Rey/Strebel**, Art. 669, N. 1.

¹⁰⁹ **Zevkliler**, Sınır, s. 110.

¹¹⁰ **Zevkliler**, Sınır, s. 109.

¹¹¹ **Zevkliler**, Sınır, s. 109.

ise, öğretide geniş anlamda sınırların belli olmaması¹¹² veya geniş anlamda sınır anlaşmazlığı¹¹³ denir.

1.1.1.6.2. Sınırların Belirlenmesi Talebi (Abgrenzungsanspruch)

Bir arazinin sınırları belirsiz ise, komşu arazi malikleri birbirlerinden planın düzeltilmesi veya arz üzerine sınır işaretleri koyulması suretiyle belli olmayan sınırların belirlenmesi için katkıda bulunulmasını talep etme hakkına (Abgrenzungsanspruch) sahiptir (TMK m. 720)¹¹⁴. Görüldüğü üzere sınırın belirlenmesi sonucunda ortak sınırın ayırdığı taşınmazların mülkiyet hakkının kapsamı etkileneceğinden özel bir düzenleme bulunmadığı sürece sınırların belirlenmesinde maliklerin birlikte hareket etme zorunluluğu bulunur.

Bitişik taşınmaz malikinin komşudan sınırların belirlenmesine katılmasını istemesi üzerine komşunun birlikte hareket etme yükümlülüğü kanundan doğan eşyaya bağlı bir borçtur¹¹⁵. Borcun doğması için talebin yöneltildiği komşunun taşınmazını ayıran sınırın belli olmaması¹¹⁶ şarttır. Sınırların belirlenmesi talebi, mülkiyet hakkına dayandığından hakkın kullanılması zamanaşımına uğramaz¹¹⁷. Taşınmaz malikleri dışında kalan aynı hak (örneğin sınırlı aynı hak veya rehin hakkı) sahiplerinin birbirlerinden sınırların belirlenmesi talep etme hakları mevcut değildir.

Taşınmaz maliklerinin birlikte hareket etme yükümlülüğü arz üzerine sınır işaretlerinin koyulması veya mevcut sınır işaretlerinin yenilenmesi ya da düzeltilmesi üzerine olabilir. Planı bulunan taşınmazlarda sınırın belli olmaması halinde ise, Türk hukukunda ilgili idare tarafından taşınmazların bulunduğu yerde Kadastro Kanunu'nda (m. 20/a, m. 22/2-a) ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'da öngörülen hükümler uygulandığı takdirde komşu malike planın düzeltilmesi suretiyle sınırların belirlenmesi talebini yöneltmeye gerek kalmaz.

Mülkiyetin devrine temel (Grenzregulierungsvertrag) oluşturmaması şartıyla sınırların belirlenmesine ilişkin resmi şekle bağlı olmayan bir sözleşme yapılması (Grenzfeststellungsvertrag) suretiyle taşınmaz maliklerinin birlikte hareket etme

¹¹² Akipek, Eşya Hukuku II, s. 166.

¹¹³ Zevkliler, Sınır, s. 109.

¹¹⁴ Sirmen, Eşya, s. 410; Rey, Eigentum, N. 2064; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 8; Zevkliler, Sınır, s. 145.

¹¹⁵ Liver, Peter, Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, Sachenrecht, Das Eigentum, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Stuttgart, 1977, s. 163; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 8; Rey, Eigentum, N. 2068; Erel, Şafak N., Eşyaya Bağlı Borç, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 90; Serozan, Rona, Eşya Hukuku I, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 37.

¹¹⁶ Sınırların belli olmaması hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. 1.1.1.6.1.

¹¹⁷ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 8; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 15.

yükümlülüklerini yerine getirmeleri mümkündür¹¹⁸. Resmi ölçüme dayalı planı bulunmayan taşınmazlarda arz üzerindeki sınır işaretlerinin veya yeni koyulması gereken sınır işaretlerinin uygulanabilir hükümler ve yerel adetler dikkate alınarak yapılan sözleşmede daha detaylı tanımlanması gerekir¹¹⁹. Türk hukuku bakımından tapuda kayıtlı olmakla birlikte henüz kadastro yapılmamış taşınmazlarda tarafların anlaşması suretiyle arz üzerine sınır işaretlerinin koyulmasında ileride taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işlerinde tapu kaydının kapsamını tayine ilişkin Kadastro Kanunu m. 20'nin göz önünde bulundurulması şarttır¹²⁰. Buna karşın resmi ölçüme dayalı planı bulunan taşınmazlarda ise, ortak sınır, komşu taşınmaz maliklerinin iş birliği anlaşması uyarınca yetkili kimse (örneğin harita mühendisi veya teknikeri) tarafından belirlenmelidir¹²¹.

Komşu malikin TMK m. 720'de öngörülen sınırların belirlenmesi için birlikte hareket etme yükümlülüğünü yerine getirmediği ve sınırın belli olmamasına itiraz etmediği durumda malikin sınırların resmi olarak belirlenmesini talep etme hakkı vardır. İsviçre hukukunda malikin bitişik taşınmaz malikiyle iş birliğine gerek kalmaksızın sınırların belirlenmesi talebinde bulunacağı yetkili makamın (hâkimin) ve buna ilişkin usulün düzenlendiği hükümlere Graubünden kantonunda yer alan özel kanun hükmü¹²² örnek gösterilebilir. Türk hukukunda ise, taşınmaz malikin (veya maliklerinin) tek başına/başlarına hareket etmesini öngören ve doğrudan doğruya TMK m. 720'ye dayanan özel bir kanuni düzenleme yoktur¹²³. Şunu da ifade etmek gerekir ki, sınırın belli olmaması halinde resmi ölçüme dayalı çalışmalarda yaşanan teknolojik gelişmeler karşısında planı bulunan taşınmazlarda idari işlemler öngören düzenlemeler yapılabileceği dikkate alınarak sınırların belirlenmesinde ağır işleyen ve ihtiyaca cevap vermeyen düzenlemelerden (doğrudan doğruya hâkime başvurulması gibi) vazgeçilmelidir. Bununla birlikte sınırların belirlenmesi talebini yerine getirmeyen bitişik taşınmaz malikine (birlikte mülkiyet halinde tüm maliklere) karşı, bu konuda özel bir

¹¹⁸ Schmid/von Graffenried, Art. 669, N. 3; Rey/Strebel, Art. 669, N. 6; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 14.

¹¹⁹ Rey/Strebel, Art. 669, N. 7; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 16.

¹²⁰ Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 631-632.

¹²¹ Rey/Strebel, Art. 669, N. 8.

¹²² Bu yöndeki örnek için bkz. Kanton Graubünden Art. 109 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Ayrıca bkz. Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 18; Rey/Strebel, Art. 669, N. 10; Rey, Eigentum, N. 2069; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 17.

¹²³ Bununla birlikte Türk hukukunda sınırları çekişmesiz olan henüz kadastro yapılmamış taşınmazların tapuda kayıtlı yüzölçümünün düzeltilmesinin ve haritaya bağlanmasının taşınmaz maliki tarafından hâkimden talep edilebilmesini öngören özel kanun hükmü mevcuttur (Tapu Kanunu m. 31). Resmi ölçüme dayanan taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumunda meydana gelen hataların ilgili hak sahibinin talebi ile (veya re'sen) düzeltilmesi de mümkündür (Kadastro Kanunu m. 41). Buna ek olarak, Türk hukukunda taşınmazın plana uygun olarak zeminde işaretlenmesi (aplikasyon) işleminin düzenlendiği tüzük ve genelgeler de bulunur. Ancak bahsi geçen hükümler, İsviçre Graubünden kantonunda yer alan özel kanun hükmü örneğinin aksine, doğrudan doğruya TMK m. 720'ye dayanmaz.

düzenleme mevcut değilse, olağan usule göre dava açılması (Abgrenzungsklage)¹²⁴ gerektiği kabul edilir¹²⁵. Bu sayede malik, talebin yöneltildiği komşuya masraf yükletilmesini sağlayacak şekilde¹²⁶ arz üzerine sınır işaretlerinin koyulmasının ifasına izin verilmesini isteyebilir.

1.1.1.6.3. Sınırların Belirlenmesi Davası (Grenzscheidungsklage)

Maddi hukuk anlamında taşınmaz sınırlarının nereden geçmesi gerektiği hakkında aynı görüşte olamayan komşu maliklerin, sınırların belirlenmesine ilişkin başlangıçta birlikte çaba gösterebilirler bile, taşınmaz sınırlarının belli olmaması halinde birlikte hareket etme yükümlülüğünü yerine getirmeleri beklenemez. O halde sınırların geçmesi gerektiği yerin maddi hukuk anlamındaki belirsizliğini ortadan kaldırmak isteyen ve bitişik taşınmaz malikiyle bir sonuca varamayan komşu malike dava açma imkânı tanınmalıdır. İsviçre öğretisinde bahsi geçen dava “Grenzscheidungsklage” şeklinde nitelendirilir¹²⁷. Türk öğretisinde farklı isimlerle anılsa da¹²⁸ bu davaya “sınırların belirlenmesi davası” denilebilir¹²⁹. Bununla birlikte kanuni veya benzeri bir zorunluluk bulunmaması, pratik bir ihtiyacı karşılamaması, davaların niteliğinin ve ayrımının yapılmasında aşılabilir zorluklar olması nedeniyle sınırların belirlenmesi talebine katılmayan komşu malike karşı açılması gerekli dava (Abgrenzungsklage) ile sınırların belirlenmesi davası (Grenzscheidungsklage) ayrımına gerek olmadığı da savunulur¹³⁰. Bir diğer yaklaşım ise; her iki davayı birbirinden ayrı incelemektedir¹³¹.

Talep edilen hukuki koruma bakımından sınırların belirlenmesi davası inşai (yenilik doğuran) davadır¹³². Davacının herhangi bir sınır çizgisi göstermesi ve bunu ispat etmesi gerekmeksizin belirsiz ve çekişmeli sınırın belirlenmesini talep etmesi yeterlidir. Komşu malikin taşınmazın çekişmeli bir kısmının mülkiyetine ilişkin bir hüküm alma amacı bulunuyorsa, buna ilişkin mülkiyet davası (örneğin el atmanın önlenmesi veya istihkak davası)

¹²⁴ Buna öğretide “sınırlandırma davası” da denir (Zevkliler, Sınır, s. 145; Sirmen, Eşya, s. 411).

¹²⁵ Rey, Eigentum, N. 2069a; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 17; Rey/Strebel, Art. 669, N. 10; Zevkliler, Sınır, s. 145; Sirmen, Eşya, s. 411.

¹²⁶ Masrafların paylaştırılmasında davacının derhal dava açması veya onun komşuyla bir anlaşmaya varamaması dikkate alınmalıdır (Bu yönde bkz. Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 15).

¹²⁷ Rey/Strebel, Art. 669, N. 11 vd.; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 4, 19 vd.; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 20 vd.; Rey, Eigentum, N. 2070 vd.

¹²⁸ “Hudut tefriki davası” ifadesi için bkz. Üstündağ, Saim, Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, Baha Matbaası, İstanbul, 1959, s. 154; “sınır tespiti (tahdit)” ifadesi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1720; Giritlioğlu, Necla, Müdahalenin Men’i (El Atmanın Önlenmesi) Davası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984, s. 131; “sınır ayırdetme davası” ifadesi için bkz. Sirmen, Eşya, s. 411.

¹²⁹ Aynı yönde bkz. Zevkliler, Sınır, s. 146.

¹³⁰ Göksu, Tarkan, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 667-712, Art. 730-744, Art. 780-792 ZGB, Schulthess Juristische Medien AG, 4. Auflage, 2023, Art. 669, N. 6.

¹³¹ Rey, Eigentum, N. 2069 vd.; Schmid/Hürlimann-Kaup, N. 881; Schmid/von Graffenried, Art. 669, N. 4 vd.; Zevkliler, Sınır, s. 145.

¹³² Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 19; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 20. Ayrıca bkz. Tschümperlin, s. 174; Zevkliler, Sınır, s. 156.

açılması gerekir. Sınırların belirlenmesi davasının, mülkiyet hakkını koruma amaçlı davalarla birleştirilmesine engel yoktur¹³³. Bu durumda davacı hem sınırların belirlenmesini hem de mülkiyet hakkının korunması için gereken mahkeme kararının verilmesini talep edebilir. Komşu malikten sınırların belirlenmesine katılmasının talep edilmesinde olduğu gibi sınırların belirlenmesi davası, mülkiyet hakkına dayandığından, herhangi bir zamanaşımı süresine de tabi değildir.

Taşınmaz malikleri dışındaki aynı hak sahiplerinin, sınırların belirlenmesinde iş birliği yapma yükümlülükleri bulunmadığı gibi, birbirlerine karşı sınırların belirlenmesi davası açma hakkı da yoktur¹³⁴. Ortak sınırların geçmesi gerektiği yer belli değilse ve sınırların belirlenmesine ilişkin komşu malikler bir sonuca varamıyorsa, ancak taşınmaz malikleri sınırların belirlenmesi davası açabilir.

Belirsiz ortak sınırın komşu malikler arasında çekişmeli olması halini bağımsız olarak düzenleyen Alman Medeni Kanunu m. 920 ve Avusturya Medeni Kanunu m. 851’de sınırların belirlenmesinde maliklerin zilyetlik durumunun belirleyici olması, çekişmeli alanın eşit şekilde paylaşılması vb. hakkaniyete uygun çözüm yolları gösteren hükümler mevcuttur. Sınır anlaşmazlıklarının çözümlenmesine yönelik bahsi geçen çözümlere Türk-İsviçre medeni kanunlarında ise yer verilmez. Bu bakımdan Türk hukukunda belirsiz ve çekişmeli ortak sınırın belirlenmesinde izlenecek yola ilişkin başta Kadastro Kanunu’ndaki hükümler olmak üzere diğer hükümlerin dikkate alınması ve istikrarlı Yargıtay içtihatlarının¹³⁵ göz önünde bulundurulması gerekir.

Mülkiyet hakkını koruma amaçlı davalarla sınırların belirlenmesi davasının birlikte görüldüğü hallerde davacı mülkiyet hakkının uzandığı sınırı ispat edemiyorsa bile hâkim her halükârda belirsiz ve çekişmeli sınırın geçmesi gerektiği sınır çizgisini belirlemelidir. Bununla birlikte davacının sınırın belirli bir yerden geçmesi gerektiğini ileri sürmesi halinde sınırın daha ileriden geçmesine yönelik karar verilmesi mümkün olmaz¹³⁶. Davada yenilik doğuran bir kararla taşınmaz sınırları belirlenir¹³⁷. Belirlenen sınırların belgelendirilmesinde tereddüt olmayacak şekilde (örneğin usule uygun ek bir haritaya atıfta bulunularak) sınırların kararda

¹³³ **Rey/Strebel**, Art. 669, N. 13; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 20; Tenchio, Luca, **Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Art. 29, 30, 68, 69, 258-260 ZPO**, Herausgeber: Spühler, Karl/Tenchio, Luca/Infanger, Dominik, 3. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2017, Art. 29, N. 11.

¹³⁴ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 20; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 21; **Zevkliler**, Sınır, s. 157 vd.

¹³⁵ Planı bulunmayan sınırları belirsiz taşınmazlarda tapu kayıtlarının yerine uygulanmasına ilişkin örnek Yargıtay kararları için bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 186 vd.

¹³⁶ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 22.

¹³⁷ **Rey**, Eigentum, N. 2072; **Sirmen**, Eşya, s. 411; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 27; **Schmid/Hürlimann-Kaup**, N. 883; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 23; **Rey/Strebel**, Art. 669, N. 12.

açıkça gösterilmesi gerekir. Taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olmakla birlikte davacı veya davalı sıfatı bulunmayan kimseler (örneğin sınırlı aynı hak sahipleri) için de hüküm hukuki sonuç doğurur¹³⁸. Komşu maliklerin muvazaasından zarara uğrayan diğer aynı hak sahiplerinin tazminat talep etme hakkı mevcuttur¹³⁹.

1.1.2. Taşınmaz Yüzölçümü

Mevzuatımızda kullanılmakla birlikte taşınmaz yüzölçümünün¹⁴⁰ açık bir tanımı mevcut değildir. Yüzölçümü Türk Dil Kurumu'nun güncel Türkçe sözlüğünde *“bir yerin veya bir şeyin yüzeyini ölçme, bu ölçme sonunda ortaya çıkan miktar, mesaha”* şeklinde tanımlanır¹⁴¹. Yüzölçümü kavramının günlük hayattaki tanımından hareketle mülkiyet hakkının yatay kapsamını belirleyen sınırların ölçülmesi sonucunda ortaya çıkan miktara (metrekare, hektar vb.) taşınmazın yüzölçümü denilebilir. Taşınmazın sınır ve yüzölçümü teknik veya hukuki anlamda ya da gündelik hayatta birbiriyle yakın ilişki içindedir. Belli kurallara göre tayin edilen ve tapuya geçirilen sınırlar, o taşınmazın yeryüzündeki konumu hakkında bilgi verir. Yüzölçümü ise, sınırlandırılan ve tespit edilen taşınmazın yeryüzünde kapladığı toplam alanı matematiksel olarak gösterir.

Sınırlarının resmi ölçüme dayalı olarak belirlenmesinin doğal sonucu olarak taşınmazın yüzölçümü de tespit edilir. Öte yandan eski tapu kayıtlarında sınır komşularının adı belirtilmek suretiyle oluşturulan yüzölçümü bilgisi tahmini olarak yazılırdı.

Eskiden alan ölçü birimi olarak günümüzde kullanılan metrekare veya desimetrekare yerine; atik dönüm, evlek, arşinkare, cedit dönüm, kirah, endazekare vb.¹⁴² ölçü birimlerinin kullanıldığı örnekler mevcuttur. Ayrıca eski tapu kayıtlarında ülke genelinde uygulanan alan ölçü birimi standardının olduğu söylenemez. Örneğin eski tapu kayıtlarının bir kısmında taşınmazların yüzölçümleri yerel kullanımlara göre belirlenen batman, şinik, kile gibi ekilen tohumun miktarına göre değişen ölçü birimleriyle gösterilmiştir¹⁴³. Buna karşılık TMK ve

¹³⁸ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 27; **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 23; **Rey/Strebel**, Art. 669, N. 12; **Rey**, Eigentum, N. 2072.

¹³⁹ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 27.

¹⁴⁰ Her ne kadar Türk Dil Kurumu'nun güncel Türkçe sözlüğünde “yüz ölçümü” şeklinde yazım var ise de özel hukukun temel kanun metinlerinde “yüzölçümü” ifadesi kullanıldığından ifadenin bitişik hali tercih edilmiştir (bkz. TMK m.713/7, Türk Borçlar Kanunu m. 244/1, 2; Erbek Odabaşı, Özge, “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 23, S. 1, 2021, ss. 193-232, s. 206, dpn, 42).

¹⁴¹ <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 12.01.2023.; **Erbek Odabaşı**, s. 206.

¹⁴² Örnekte geçen alan ölçü birimlerinin günümüzdeki yüzölçümü birimlerine göre karşılıkları için bkz. Özmen, İhsan/Çorbalı, Halim, **3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1995, s. 330 vd.; Gültekin, Hayrettin, **Osmanlıca Tapu Terimleri Sözlüğü**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2007, s. 17 vd., https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/osmanlica_tapu_terimleri_sozlugu.pdf, Erişim Tarihi: 26.06.2024.

¹⁴³ **Özmen/Çorbalı**, s. 328.

kadastro mevzuatı anlamında sınırlandırma ve tespit işleri sırasında kural olarak taşınmazın sınırları ve buna bağlı olarak yüzölçümü resmi ölçüm sayesinde belirlenir. Örneğin taşınmazın sınırlandırılması ve tespiti sonucunda düzenlenen kadastro tutanağında taşınmazın yüzölçümü bilgisine yer verilir. Hâlihazırda taşınmaz yüzölçümü belirlenirken, eski hesaplama yöntemlerinin (örneğin Thomson yöntemi) aksine, Tapu Planları Tüzüğü¹⁴⁴ m. 8/2 uyarınca taşınmaz yüzölçümü köşe noktalarının koordinatları kullanılır. Bundan başka kat mülkiyetine konu bağımsız bölüme ilişkin onaylı mimari projede kural olarak iyiniyetli üçüncü kişinin korunması veya devletin sorumluluğu sonucunu doğurmayan yüzölçümü bilgisine yer verilir. Sonuçta kadastro tutanağındaki, resmi ölçüme dayalı bilgi ve belgelerdeki veya onaylı mimari projedeki yüzölçümü tapu müdürlüğünce tapu siciline aktarılır (Kadastro Kanunu m. 12/2, TKGM'nin 24/08/2017 tarihli ve 2017/6 sayılı Mimari Projelerin Elektronik Ortamda Alınması Hakkında Genelgesi m. 4).

Özellikle dikey mimariye sahip kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin dar ve teknik anlamda (TMK'da kullanılan kavram olarak) "sınırları" bulunmasa da ana gayrimenkulün ve bağımsız bölümlerin yüzölçümü hesaplanır ve tapu siciline yansıtılır. Nitekim kat mülkiyet kütüğünde, kat mülkiyeti sayfa numarasının yanı sıra onaylı bina planına göre bağımsız bölüme ilişkin kat/bağımsız bölüm/proje numarası, proje tarihi, arsa payı, niteliği bilgileri de yer alır¹⁴⁵. Aynı zamanda kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölümün bağlı olduğu ana gayrimenkulün bulunduğu yer (Mahallesi/sokağı/kapı numarası), numarası (pafta/ada/parsel), niteliği ve yüzölçümü bilgileri de bulunur.

07/07/2021 tarihli ve 2107344 sayılı bakanlık makamı oluru ile değişik TKGM'nin 24/08/2017 tarihli ve 2017/6 sayılı Mimari Projelerin Elektronik Ortamda Alınması Hakkında Genelgesi'nin 4'üncü maddesinde öngörüldüğü şekliyle taşınmaz yüzölçümü bilgisinin kat mülkiyeti kütüğüne geçirilmesi gerekir. İlgili genelgelerde¹⁴⁶ onaylı mimari projede bağımsız bölüme ait net ve brüt yüzölçümü bilgilerine yer verilmesi zorunlu tutulmuştur. Ancak kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin yüzölçümü onaylı mimari projeye göre oluşturulduğundan tapu siciline geçirilen yüzölçümü bilgisinin resmi ölçüme dayandığı söylenemez. Bu bakımdan TKGM'nin 2017/6 sayılı Genelgesi'nde tapu müdürlüklerinin sorumluluğu, taşınmaz yüzölçümünün onaylı mimari projedeki yüzölçümünü sicile yansıtmakla sınırlandırılmıştır (m. 4).

¹⁴⁴ R.G. No: 26980, T. 27.08.2008.

¹⁴⁵ Şengül, Mehmet, **Tapu Sicilinin Aleniyeti**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 517.

¹⁴⁶ 07/07/2021 tarihli ve 2107344 sayılı bakanlık makamı oluru ile değişik TKGM'nin 24/08/2017 tarihli ve 2017/6 sayılı Mimari Projelerin Elektronik Ortamda Alınması Hakkında Genelge m. 4; TKGM'nin 01/09/2021 Tarih 2021/4 sayılı Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Genelgesi m. 2/a-6.

Yüzölçümünün tapu kütüğüne geçirilmesi bakımından taşınmazın plana dayanan yüzölçümüne tapu siciline ilişkin ilkelerin neden ve nasıl uygulanması gerektiği üzerinde durulmalıdır. Taşınmaza ilişkin kütükte bulunan temel bilgilerden sadece yüzölçümü bilgisinin hukuki sonuç doğurduğu ve tapu siciline ilişkin ilkelere tabi olduğu kabul edilir¹⁴⁷. Resmi ölçüme (plana) dayanılarak tapu kütüğüne yazılan yüzölçümü dışında kalan kayıtlar (bilgiler) ise, basit malumat niteliğinde olup tapu siciline dair kurucu ve bağlayıcı hukuki sonuçlar doğurmazlar¹⁴⁸. Kanaatimizce taşınmaz yüzölçümü bilgisi plan sınırına dayalı şekilde doğru hesaplandığı kadarıyla ayni etkiye sahiptir. Esasında tescile ilişkin ilkelere tabi olanın resmi ölçüme dayalı belirlenen plan sınırı olduğu dikkate alındığında tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisinin önemi, taşınmaz sınırlarının matematiksel anlamda özet bir görünümü olan toplam alan bilgisi olmasından ileri gelir. Bu nedenle taşınmaz sınırlarında herhangi bir değişikliğe yol açmayan hatalı yüzölçümü hesaplamasının veya kaydının tescilin diğer ilkelerinden yararlanması mümkün değildir. O halde resmi ölçüme dayalı belirlenen sınırları temel alan yüzölçümü alan hesabından farklı olan ve sınırlardan bağımsız bir bilgi olarak tapu kütüğüne yansıyan yüzölçümü bilgisinin aleniyet korumasından yararlandığını ve hukuki sonuç doğurduğunu söylemek mümkün değildir¹⁴⁹. Yeryüzünde hiçbir yer kaplamayan ve hatalı hesaplanarak veya tapuya geçirilerek sayısal anlamda artırılan yüzölçümünün zeminde yer kaplaması mümkün olmadığından salt tapuda yazılı yüzölçümü bilgisine dayanılarak iyi niyetle ayni hak kazanılması söz konusu olmaz.

Ferden belirlenmiş (yatay kapsamı belirli) bir taşınmazın satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamaması, edimin niceliği ile ilgili değil, en azından edimin niteliğini etkileyen ve aynen ifa talebinde bulunulmasını engelleyen bir hal olarak değerlendirilmelidir¹⁵⁰. Bu nedenle TBK m. 244/1 ve 2’de taşınmaz yüzölçümünün satış sözleşmesinde belirtilen veya tapuda kayıtlı tutardan az çıkmasının satıcının ayıptan sorumluluğu bakımından sonuçları yer alır.

¹⁴⁷ Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel, **Şekli Eşya Hukuku**, 13. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2023, s. 337; **Sengül**, s. 519.

¹⁴⁸ Bu yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 824; **Ünal/Başpınar**, s. 337.

¹⁴⁹ Ayrıca bkz. **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 20; Zürcher Obergericht, II. Zivilkammer, 22 Mai 1964 (ZBGR, S. 48, 1967, s. 147).

¹⁵⁰ Giger, Hans, **Berner Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch, Der Grundstückskauf, Art. 216-221 OR**, Stämpfli Verlag AG, Bern, 1997, Art. 219, N. 33; Honsell, Heinrich, **Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 192-210, 217, 219 OR**, Herausgeber: Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Wiegand, Wolfgang, 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011, Art. 219; N. 1; BGE 62 II 161; Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 197; Binder, Markus, **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art. 216-221 OR**, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023, Art. 219, N. 2; Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s. 194.

Yüzölçümü eksik çıkan taşınmazın resmi ölçüme dayanıp dayanmamasına göre TBK m. 244'te öngörülen satıcının sorumluluğunun sonuçları değişiklik gösterir. Taşınmaz satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarı resmi bir ölçüme dayanmıyorsa, aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça, satıcı sözleşmede belirtilen¹⁵¹ yüzölçümü tutarındaki eksiklikten doğan zarar için alıcıya karşı sorumludur (TBK m. 244/1). Bu bakımdan hüküm resmi ölçüme dayalı planı bulunmayan taşınmazlarda, özellikle tapu sicili kurulmayan¹⁵² (ilk tesis/kuruluş kadastro yapılmayan) yerlerde uygulama alanı bulur.

Resmi ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılan yüzölçümü, taşınmazın aslına uygun belirlenen miktarından az olduğu takdirde, satıcı özellikle üstlenmedikçe, tazminat ile yükümlü olmaz (TBK m. 244/2)¹⁵³. Taşınmaz yüzölçümünün bir reklam panosunda veya satış sözleşmesinde yazılı olması, satıcının tapu sicilinde yazılı yüzölçümünü üstlendiği anlamına gelmez¹⁵⁴. Burada satıcının tazminat ödeme yükümlülüğünün doğması, resmi ölçüme dayalı yüzölçümü eksikliğini açıkça üstlenilmesine bağlıdır. Açık üstlenmenin resmi şekil şartına tabi olup olmadığı ise tartışmalıdır¹⁵⁵.

TMK'nın öngördüğü resmi ölçüm (TMK m. 1003/1) olarak nitelendirilebilmeleri nedeniyle kadastroya/tapulamaya veya imar uygulamasına (parselasyona) dayanılarak tapu siciline yazılan yüzölçümü, TBK m. 244/2 kapsamındadır¹⁵⁶. Buna karşılık resmi bir ölçüme dayanılmadığı veya tapu siciline geçirilmediği için bina (inşaat) hacmi, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün kullanılabilir alanı vb. binaların çizimine ilişkin ölçümler bakımından¹⁵⁷ TBK m. 244'ün uygulanmasının söz konusu olmadığı dikkate alınarak TBK m. 219 vd. öngörülen ayıptan sorumluluk hükümleri göz önünde bulundurulmalıdır¹⁵⁸. TBK m. 244'de yer

¹⁵¹ Zorunlu olmasa da taşınmaz yüzölçümüne satış sözleşmesinde yer verilmesi yaygın bir uygulamadır (Lips, Michael/Rickenbacher, Larissa, **Kommentar, Schweizerischen Obligationenrecht, Art. 216-221 OR**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2023, Art. 219, N. 3).

¹⁵² Bu yönde bkz. **Eren**, Borçlar Özel, s. 194.

¹⁵³ Satış sözleşmesindeki yüzölçümüyle tapuda yazılı yüzölçümünün birbirine uygun olması gerektiği görüşünde: Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 66.

¹⁵⁴ **Honsell**, Art. 219; N. 4; BGE 62 II 159 vd.; **Binder**, Art. 219, N. 4.

¹⁵⁵ İsviçre Hukuku'ndaki görüşler için bkz. Cavin, Pierre, **Schweizerisches Privatrecht**, Band VII/1, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Stuttgart, 1977, s. 139; **Honsell**, Art. 219, N. 4; **Giger**, Art. 219, N. 41, 52.

¹⁵⁶ Aynı yönde bkz. Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/1**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 271; Yavuz, Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt**, Beta Basım Yayın, 11. Baskı, İstanbul, 2022, s. 275; Aral/Ayrancı, s. 197; **Eren**, Borçlar Özel, s. 195; Gümüş, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı**, 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 132; Bilge, Necip, **Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1971, s. 100. Karahasan, Mustafa Reşit, **Mülkiyet Hakkının Kazanılması C. I**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998, s. 396.

¹⁵⁷ **Honsell**, Art. 219; N. 5.

¹⁵⁸ Friedrich, Hans-Peter, "Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum (Nach einem Referat anlässlich des Schweizerischen Notarentages vom 7-8 Oktober 1966 in Fribourg)", **ZBGR**, S. 47, 1966, ss. 321-348, s. 343; BGE 87 II 244; **Giger**, Art. 219, N. 65; **Honsell**, Art. 219; N. 5; **Binder**, Art. 219, N. 5; **Eren**, Borçlar Özel, s. 193-194.

alan ayıptan sorumluluk hükümleri, TBK m. 30 vd.'da öngörülen, başta yanılma hükümleri olmak üzere, irade bozukluklarına başvurma imkânını da ortadan kaldırmaz¹⁵⁹. Bununla birlikte İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre¹⁶⁰ satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü ile yeni kadastro çalışması arasındaki farkın daha hassas bir ölçme yönteminin kullanılmasından kaynaklanması halinde yanılma hükümleri (TBK m. 31/5; Art. 24/3 OR) uygulanamaz. Bu yönüyle ülkemizde öngörülen kadastro haritalarının güncellemesi veya sayısallaştırılması ya da 2859 sayılı Kanuna göre kadastro paftalarının yenilenmesi sırasında yeniden düzenlenen kadastro haritasının (planın) ölçü yönteminin ve ölçeğinin daha hassas olması nedeniyle ortaya çıkan yüzölçümü farklılıkları için yanılma nedeniyle satış sözleşmesinin iptali mümkün değildir.

1.2. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümü ile Tapu Sicili Arasındaki İlişki

1.2.1. Tapu Sicilinin Unsurları Bakımından

1.2.1.1. Genel Olarak

Taşınmaz üzerindeki hakları göstermesi amacıyla resmi görevlilerce tutulan (TMK m. 997) tapu sicili, TMK m. 7 (Art. 9 ZGB) anlamında resmi sicillerdendir¹⁶¹. Öte yandan tapu sicili sadece taşınmazların üzerindeki hakların belirlenmesine yönelik bir araç olmayıp, özellikle içeriğinde yer alan plan unsuru sayesinde taşınmaz sınırları hakkında da bilgi verir¹⁶². Bu yönüyle taşınmaz sınır ve yüzölçümü ile tapu sicilinin kurulması, tutulması ve düzeltilmesi arasında fonksiyonel ilişki vardır. Nitekim tapu sicilinin işlevini düzgün ve yeterli şekilde yerine getirebilmesi için arazinin teknik usullere göre yüzölçümünün belirlenmesi ve resmi ölçüme dayalı planın mevcut olması gerekir¹⁶³. Bu anlamda Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze ilk kadastral nitelikli çalışma örneklerinden biri olarak 10 Nisan 1924 (1340) tarihli ve 474 sayılı “*Artvin, Ardahan, Kars Vilayetleri ve Kulp ve Iğdır Kazaları ve Hopa Kazasının Kemalpaşa Nahiyesindeki Arazide Hakkı Tasarrufa Ait Kanun*” ile söz konusu yerlerin o zamanın teknik yöntemlerine göre sınırlandırması yapılmaya çalışılmıştı¹⁶⁴. Ancak söz konusu kayıtlar çağın tekniklerine uygun olarak taşınmazın geometrik durumunu tam anlamıyla yansıtmadığından ve çalışmanın birer örnekleri TKGM arşivinde bulunmadığından, bu

¹⁵⁹ Lips/Rickenbacher, Art. 219, N. 6; Ayrıca bkz. Eren, Borçlar Özel, s. 195-196.

¹⁶⁰ BGE 119 II 341.

¹⁶¹ Deillon-Schegg, Bettina, *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 942-977 ZGB*, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023, Art. 942, N. 1.

¹⁶² Joye-Yerly, Camille, *Le Registre Foncier*, Schulthess Juristische Medien, Zürich, 2018, N. 106.

¹⁶³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 600.

¹⁶⁴ Erkan, Hüseyin, *Kadaastro Bilgisi*, 9. Baskı, TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2016, s. 47; Özmen/Çorbalı, s. 180; Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü, *Türkiye Kadastrasunun Tarihi “Kadaastro Tarihinin Kaynakları*, Ankara, 2021, s. 114-117, https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user61/T%C3%BCrkiye%20Kadastrasunun%20Tarihi_0.pdf, Erişim Tarihi: 23.10.2022.

çalışmalar kadastro anlamında geçerli sayılmayarak bahse konu yerlerin kadastrasının tekrar yapılması planlanmış ve yapılan yeni kadastro çalışmaları ikinci kadastro olarak kabul edilmemiştir¹⁶⁵.

TMK m. 997/2 (Art. 942/2 ZGB)'de tapu sicilinin unsurları olarak tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünün yanı sıra bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgelerle planlar da sayılır. Burada sayılan tapu sicilinin ana ve tamamlayıcı unsurları geniş anlamda tapu sicilini oluşturur¹⁶⁶. Hükümde sayılan tapu sicilinin ana ve tamamlayıcı unsurlarının bir kısmının taşınmaz sınır ve yüzölçümüyle doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmaktayken bir kısım unsurların ise taşınmaz sınır ve yüzölçümüyle dikkate değer bir ilişkisi mevcut değildir. Aynı zamanda TMK m. 997/2'de öngörülen unsurlardan başka, yardımcı siciller ve tapu sicili bulunmayan yerlerde tutulan defterler de bulunur. Bu sicillerin de taşınmaz sınır ve yüzölçümüyle ilişkisi incelenmelidir.

1.2.1.2. Plan

İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği'nde¹⁶⁷ (VAV) (m. 7, 14a, 28, 29) ve İsviçre Medeni Kanun'u m. 950'de "Plan für das Grundbuch" ifadesi tercih edilirken, aynı Medeni Kanun'un 668 ve 669'uncu maddelerinde "Grundbuchpläne" kavramı kullanılır. Türk hukukunda ise Tapu Planları Tüzüğü'nün ve Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'in¹⁶⁸ yanı sıra TMK m. 719-720'de de "tapu planı" kavramından söz edilir. Buna karşılık TMK m. 942 ve m. 1003'de ise "plan" ifadesine yer verilir. Eserimizde ise, öğretildeki yaygın kullanıma uygun olarak¹⁶⁹ "plan" kavramı kullanılacaktır.

¹⁶⁵ Özmen/Çorbacı, s. 180; Erkan, Kadastro, s. 47; İnam, Şaban, "Türkiye Kadastrasının Mevcut Durumu ve Özellikleri", Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 49, ss. 25-32, s. 30, <https://www.tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/49.pdf>, Erişim Tarihi: 24.06.2024; **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**, Türkiye Kadastrası, s. 114-118; Yıldırım, Mehmet: **Türkiye Kadastrası'nın Tarihine Dair İki Önemli Kaynak, Mahmud Esad Efendi Layihası ve İlk Kadastro Kanunu**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Doç. Dr. Hatice ORUÇ (Danışman), Ankara, 2013, s. 68, <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user91/DOKUMANLAR/TEZLER/KADASTRO/Mehmet%20YILDIRIR.%20Uzmanl%C4%B1k%20Tezi.pdf>, Erişim Tarihi: 13.10.2022; Seylam, S. Gökşin/Yurttaş, Gülseren, **Türkiye'de Kadastro 1923-2006**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Yayını, İstanbul, 2008, s. 25.

¹⁶⁶ Pfammatter, Aron, **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch Art. 942-977 ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, Art. 942, N. 2.

¹⁶⁷ S.R. 211.432.2, Verordnung vom 18. November 1992 über die Amtliche Vermessung, Bundan böyle kısaca VAV olarak anılacaktır.

¹⁶⁸ R.G. No: 31966, T. 27.09.2022.

¹⁶⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 320 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 179; Zevkliler, Sınır, s. 15 vd.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 244; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 620 vd.; Esmer, s. 738 vd.; Ünal/Başpınar, s. 303; Ertaş, Şeref, **Eşya Hukuku**, 16. Baskı, Fakülteler Yayınevi, İzmir, 2021, s. 92; Nomer, Haluk Nami/Ergüne, Mehmet Serkan, **Eşya Hukuku**, 10. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 121; Buna karşılık plan ifadesinin yanı sıra "tapu planı" ifadesinin kullanıldığı örnekler de mevcuttur. Bu yönde bkz. Antalya, Osman Gökhan/Topuz, Murat, **Eşya Hukuku C. IV/1**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 559; Nomer/Ergüne, s. 121.

Plan, TMK m. 997/2 ve Tapu Sicil Tüzüğü¹⁷⁰ m. 7/2-d'ye göre tapu sicilini oluşturan ana sicillerdendir. İsviçre Medeni Kanunu'nun "amtliche vermessung" (resmi ölçüm/kamu ölçmesi) kenar başlığı taşıyan ve eMK yer almayan 950'nci maddesi TMK m. 1003'de "plan" kenar başlığıyla bulunur. Aslında söz konusu hüküm TMK'nın öngördüğü planın resmi ölçüme dayanması zorunluluğunu gösterir. Buna göre, bir taşınmazın tapu siciline kaydında ve sınırlarının belirlenmesinde resmi ölçüme dayanan plan esas alınmalıdır (TMK m. 1003/1). Resmi ölçüm sonucunda oluşturulan plan onaylandıktan sonra, resmî belgelerin kanıtlayıcı gücüne sahip olur (VAV Art. 29/2). Özel olarak hazırlanan bir çizim, örneğin bir mimarın projesi, medeni kanun anlamında plan olarak kabul edilemez¹⁷¹. O halde plan, yetkili kişiler tarafından resmi ölçüm sonucunda elde edilen, hazırlandığı zamanın teknik mevzuatına ve yöntemlerine göre oluşturulmuş, taşınmazın sınırlarının belirli bir ölçeğe bağlı olarak çizgisel veya sayısal olarak gösterildiği, belirtilmesi gerekli diğer teknik hususları barındıran bir çeşit resmî belge olarak tanımlanabilir¹⁷².

Planların hazırlanmasına dair esaslara ve yapımında dikkate alınması gereken diğer hususlara TMK'da yer verilmez. Planların nasıl hazırlanacağını Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle¹⁷³ (halihazırda tüzükle) belirlenmesi gerekir (TMK m. 1003/2). Bu anlamda İsviçre Medeni Kanunu m. 950/2'de ise, planın dayanağı resmi ölçümün niteliksel ve teknik gerekliliklerinin İsviçre Coğrafi Bilgi Kanunu'nda (GeoIG)¹⁷⁴ düzenlenmesi öngörülür.

Tapu Planları Tüzüğü m. 5/1 uyarınca plan, taşınmaz mülkiyetinin içeriğinde yer alan fiziksel anlamda gösterilebilir bazı unsurların (örneğin eklentilerin, yapıların) ve onun sınırlarının zemindeki konumları doğru gösterilecek şekilde teknik mevzuatına ve yöntemine uygun şekilde resmi ölçüme dayalı olarak yapılır; sayısal olarak üretilen noktaların konum doğruluğu ve mevcut üretim yöntemi teknik belgelerde gösterilir. Bunun yanı sıra İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 7/2'ye göre plan, en azından mülklerin köşe noktalarını ve sınır çizgilerini, arazi üzerindeki bağımsız ve sürekli hakların köşe noktalarını ve çizgilerini, madenleri, kalıcı arazi kaymasının olduğu (heyelan bölgesi olarak ilan edilen) yerleri içerir.

¹⁷⁰ R.G. No: 28738, T. 17.08.2013.

¹⁷¹ **Deillon-Schegg**, Art. 950, N. 7; BGE 138 III 742 E 2; Ayrıca bkz. Art. 732/2 ZGB.

¹⁷² Ayrıca İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 7/1'e göre plan, resmi ölçüm verilerinden elde edilen analog veya dijital özüttür. Tapu Planları Tüzüğü m. 4'e göre ise; plan, "tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır."

¹⁷³ TMK m. 1003/2'de yer alan "tüzükle" ifadesi 02/07/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 139'uncu maddesiyle "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir (R.G. No: 30471 2. mükerrer, T. 07.07.2018).

¹⁷⁴ S.R. 510.62. Bundesgesetz über Geoinformation.

Planın Kadastro Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenmesi suretiyle tapu sicil müdürlüğünce işleme alınması mümkündür. Bununla birlikte planın bizzat kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenmemesi durumunda bile tapuya işlenmesinde kadastro müdürlüğü sürecin dışında tutulamaz. Mahkeme kararına dayalı olarak veya kanunlar uyarınca yetkili kılınan kişi veya kuruluşlar tarafından düzenlenen plan, ancak teknik mevzuata uygunluk çerçevesinde kadastro müdürlüğünce gerçekleştirilen kontrol ve onaydan sonra tapuya tescile konu olur (Tapu Planları Tüzüğü m. 5/2 ve m. 10/1-1). Sonuçta kadastro müdürlüğünce kontrol edilmeyen ve teknik mevzuata uygun bulunmayan planın tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi veya gönderilse bile tescile konu olması mümkün değildir. Ayrıca planlarda yapım, kontrol, sayısallaştırma, hataların düzeltilmesi ve aplikasyon işlerinin yürütülmesi bakımından teknik sorumluluğun mühendis tarafından üstlenileceği öngörülür (Tapu Planları Tüzüğü m. 6/1)

Tapu Planları Tüzüğü m. 8/1 uyarınca plan, teknik yöntemle uygun şekilde elde edilen sayısal değerlere göre çizilmelidir. Sayısal değer, zemine ve plan yapım tekniğine uygun şekilde resmi ölçüme dayalı üretilen ve taşınmazın köşe noktalarına, sınırlarına ve varsa mevcut yapılara ve onların detay noktalarına ilişkin mevzuatına göre kesinleşmiş koordinat ve diğer sayısal (dijital) bilgilerdir (Tapu Planları Tüzüğü m. 3/1-ğ). Bu bakımdan planın, eski resmi ölçüm çalışmalarından farklı olarak, sayısal değere dayalı olarak yapılması zorunludur. İsviçre hukukunda da planın, artık sadece elektronik ortamda saklanan temel veri setinden çizgisel (grafik) olarak oluşturulan bir alıntı olduğu kabul edilir¹⁷⁵. Ayrıca resmi ölçüm sırasında elde edilen sayısal değerler sayesinde taşınmazın yüzölçümünün tahmini olarak belirtilmesine veya eski hesaplama yöntemlerine göre belirlenmesine gerek kalmaz. Planın yapımı sırasında taşınmazın yüzölçümü de elektronik ortamda saklanan veri setinin bir parçası olan taşınmazın köşe noktalarının koordinatlarına göre (Tapu Planları Tüzüğü m. 8/2) hesaplanır.

İlk tesis kadastroundan (ersterhebung)¹⁷⁶ sonra plan üzerinde değişiklik işlemleri yapılması mümkündür. Orijinal planın yanı sıra ilk oluşumundan sonra üzerinde değişiklik yapılan plan da tapu sicilinin parçasıdır. Planda mevzuat uyarınca yapılacak hukuki, teknik ve geometrik değişiklikler, özel hükümler uyarınca yetki ve sorumlulukları belirlenen kadastro müdürlüğü, lisanslı bürolar, serbest mühendis veya diğer kurum ve kuruluşlar tarafından yerine getirilir (Tapu Planları Tüzüğü m. 9).

¹⁷⁵ Schmid, Jürg, **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 942-977 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011, Art. 950, N. 24.

¹⁷⁶ İlk tesis (ölçüm), kesin olarak tanınmış resmi ölçüm kayıtları olmayan alanlarda resmi ölçüm sonuçlarının tapu kütüğüne geçirilmesinin bileşenlerinin oluşturulmasıdır (VAV m. 18/1; **Huser**, Vermessungsrecht, N. 26).

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26'ncı maddesinde genel olarak tapu sicili üzerinde işlem yapılmasına ilişkin istemin reddedilmesi düzenlenirken, plan bakımından tapu sicilinde hak sahibi olanların taleplerinin (istemlerinin) reddedilmesi ise, Tapu Planları Tüzüğü'nün 11'inci maddesinde özel olarak öngörülür. Tapu sicilinde hak sahibi olan kişilerce plan üzerinde hukuki, teknik ve geometrik değişiklikler yapılması için ilgili müdürlüğe başvurulması halinde hukuka aykırılık veya eksiklik bulunmayan taleplerin gerekleri yerine getirilir. Ancak Tapu Planları Tüzüğü'ne ve planlara ilişkin teknik mevzuata uygun olmayan talepler, kontrol mühendisinin sorumluluğunda kontrol ekibince düzenlenen rapora dayandırılarak kadastro müdürlüğünce reddedilir (Tapu Planları Tüzüğü m. 11/1). Kadastro müdürlüğü tarafından verilen plana ilişkin talebin reddedilmesi kararının tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmesine Tapu Planları Tüzüğü'nde yer verilmez.

Ret kararının talep sahibine Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliği gerekir (Tapu Planları Tüzüğü m. 11/1). Ayrıca ret kararında talebin Tapu Planları Tüzüğü'nde ve teknik mevzuatta yer alan hangi duruma uymadığı diğer gerekçelerle birlikte belirtilerek itiraz yeri ve süresi gösterilmelidir.

Kadastro müdürlüğü tarafından verilen ret kararına karşı şikâyet yolu mevcuttur. Planın reddedilmesi kararının tebliğinden itibaren kadastro müdürlüğünün bağlı olduğu bir üst birime ve üst birimin ret kararı vermesi halinde de yine ret kararının tebliğinden itibaren otuz gün içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz yolu açıktır. Kanaatimizce planın reddedilmesi kararı bakımından dava açılabilmesi için Tapu Planları Tüzüğü m. 11'de öngörülen idari başvuru yollarının tüketilmesi gerekmez. Çünkü hükümde dava açmadan önce idari başvuru zorunluluğu açıkça öngörülmez. Ayrıca Tapu Planları Tüzüğü'nde idari başvuru zorunluluğu düzenlenseydi bile, tüzük hükmü ile dava şartı öngörülmesi mahkemeye erişim hakkının engellenmesi sonucunu¹⁷⁷ doğururdu.

1.2.1.3. Tapu Sicilinin Diğer Unsurları Bakımından

Öğretide tapu sicili kavramı yerine tapu kütüğü kavramının kullanıldığı örnekler mevcuttur¹⁷⁸. Aslında tapu sicili ve tapu kütüğü aralarında parça-bütün ilişkisi bulunan birbirinden farklı kavramlardır. Tapu kütüğü ile plan, tapu sicilinin unsurlarıdır. Bu bakımdan resmi ölçüme dayalı sınırlar tapu kütüğü üzerinde değil, tapu kütüğünde atıf yapılan plan üzerinde gösterilir. Mülkiyet hakkının yatay kapsamıyla bağlantılı olarak tapu kütüğü plana

¹⁷⁷ Tapu Sicil Tüzüğü m. 75/4 gereği idari başvuru şartının aranıp aranmamasına ilişkin örnek yargı kararları için bkz. 3.1.3.4.

¹⁷⁸ Üstündağ, Tashi, s. 1 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 463 vd.; Acemoğlu, Kevork, **Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Gayrimenkullerin Hukuki Durumu**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1965, s. 1 vd.; Ayrıca bkz. Kurt, Ekrem, **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**, Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2004, s. 9.

(paftaya) atıf yapar ve taşınmazın yüzölçümü bilgisini gösterir. Tapu kütüğünde taşınmaza ilişkin temel bilgilerin verildiği üst sol sütunda taşınmazın numarası (sayfa/pafta/ada/parsel), bulunduğu yer (semt/mahallesi/köyü/mevkii/sokağı), niteliği (tarla, arasa, zeytinlik vb.) bilgilerinin yanı sıra yüzölçümü bilgisi de yer alır. Tapu kütüğünde yer alan yüzölçümü bilgisi onun atıf yaptığı resmi ölçüme dayalı planın (pafta) köşe noktalarının koordinatlarıyla hesaplanır (Tapu Planları Tüzüğü m. 8/2). Bu yönüyle tapu kütüğündeki bilgilerden yüzölçümü bilgisinin taşıdığı hukuki değer, tapu kütüğüne yazılan taşınmazın niteliğine ilişkin diğer bilgilerden farklıdır. Ayrıca kat mülkiyeti kütüğünde yer alan ana gayrimenkule ait yüzölçümü bilgisi de tapu kütüğünde yer alan yüzölçümü bilgisiyle aynı niteliktedir.

Tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler yevmiye defterine kaydedilir (Tapu Sicili Tüzüğü m. 23/1). Örneğin taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin kesinleşen mahkeme kararının icrası gerçekleştirilirken tapu sicili müdürlüğünde yapılan işlem yevmiye defterine kaydedilir. Tapu kütüğüne tescil ile doğan ayni hakkın etkisinin yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren başladığı öngörülür (TMK m. 1022/1,2). O halde taşınmaz sınırlarının plan üzerindeki gösteriminin ayni hakkın içeriğine etkisi, taşınmazın resmi ölçüme dayalı planla tapuya geçirilmesinin veya kadastro haritasında değişikliğe yol açan işlemin yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren başlar. Yevmiye defterine yazım tarihi ve sıra numarasına göre tapu sicilinde kayıtlı hakların birbirine üstünlüğü belirlenir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 23/1-2).

Resmî belgeler, tapu siciline yapılan kaydın ve diğer işlemlerin sebep ve gerekçelerini oluşturarak kütükleri tamamlayan belgelerdir¹⁷⁹. Aynı zamanda tescil, terkin, tashih, tadil, beyan ve şerh vb. tapu sicili işlemlerine dayanak oluşturan bu belgelere, eski ifadesiyle “evrak-ı müsbite” de denir¹⁸⁰. 1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesinde mevcudiyeti halinde evrak-ı müsbite ile plan tapu kütüğünün tamamlayıcı belgeleri olarak sayılmıştı (m. 2/1). Mülga Tapu Sicil Tüzüğü’nde¹⁸¹ ise, resmî belgelere mahkeme kararı, resmi senet ve diğer belgelerin yanı sıra plan da örnek gösterilmişti (m. 6/1). Buna karşılık yürürlükteki Tapu Sicil Tüzüğü’nde plan resmî belgelerden ayrı olarak sayılmıştır (m. 7/2-ç, d).

Resmî belgeler plandan ayrı incelenirken özellikle sınırlı ayni hakların ve bağımsız bölümlerin kapsamının kütükte yapılan yollamaya göre bahsi geçen resmî belgelerle tayin edileceği ifade edilmiştir¹⁸². Buna ek olarak plan üzerindeki çizimlerde arazi sınırları gösteriliyorsa da plandaki teknik eksiklik ve yetersizlikler nedeniyle arazi mülkiyetinin yatay

¹⁷⁹ Ünal/Başpınar, s. 302; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 617.

¹⁸⁰ Ünal/Başpınar, s. 303.

¹⁸¹ R.G. No: 21953, T. 07.06.1994.

¹⁸² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 618.

kapsamının belirlenmesinde resmi ölçüm sırasında oluşturulan ve plan ya da onun tamamlayıcısı olarak kabul edilmeyen teknik bilgi ve belgelerden yararlanılması zorunluluğu ortaya çıkabilir.

Yardımcı sicillerin aynı hakkın doğumu, içeriği, değişikliğe uğraması, devri ve sona ermesi üzerinde hiçbir etkisi yoktur¹⁸³. Bu nedenle aynı hak anlamında taşınmazın yeryüzündeki boyutlarının tapu sicilinde gösterilmesi ve bunun sicil üzerinde değişikliğe uğraması bakımından yardımcı sicillerin rolü bulunmaz.

Henüz kadastro yapılmamış yerlerde tapuda kayıtlı olan taşınmazların kayıtları, TMK'nın öngördüğü sicil yerine, esas Osmanlı Devleti dönemine dayanan zabıt (kayıt) defterlerinde tutulur. Bu taşınmazların harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimleri mevcutsa, bu çizimler dosyasında saklanır (Tapu Sicil Tüzüğü Geçici Madde 1-3). Özellikle taşınmazın mahkeme kararına dayanılarak tapuya kaydedildiği durumlarda taşınmazların kroki veya haritası bulunur¹⁸⁴. Bahsi geçen çizimlere dayanmayan taşınmazların sınırları ise, komşu taşınmazlar zikredilerek gösterilir. Bunların tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisi ise, tahminidir. Kadastro yapılmamış yerlerde yapılan işlemler neticesinde taşınmazların sınır ve yüzölçümünde değişiklik meydana gelebilir. Bu durumda ise, her işleme ait belgelerin üzerine tarih, sıra ve yevmiye numarası yazılmak suretiyle ayrı bir dosya içinde saklanması gerekir (Tapu Sicil Tüzüğü Geçici Madde 2-1).

1.2.2. Tapu Siciline Hâkim Olan Prensipler Bakımından

1.2.2.1. Taşınmaza Sahife Açılması Prensibi

Her taşınmaza tapu kütüğünde bir sayfa ayrılır (TMK m. 1000/1). Zeminde yeryüzü parçası olarak mevcut olan taşınmaz resmi ölçüm sırasında elde edilen verilere göre ortaya çıkan haliyle tapu siciline kaydedilir. Ayrılan her bir sayfayı belirten sayfa numaraları birbirini izleyecek şekilde verilir.

Taşınmaza ayrılan sayfada taşınmazın gösterildiği plana atıf yapılmalıdır. Tapu kütüğüne kayıtlı parseller ile plan üzerindeki parsellerin ebadı ve numaralarının birbiriyle uyumlu olması gerekir¹⁸⁵. Öte yandan tapu kütüğüne kayıtlı bir arazi farklı parsellerden (bağımsız bütünlerin birleşiminden) oluşamaz¹⁸⁶.

¹⁸³ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 245; Ünal/Başpınar, s. 306; Homberger, Arthur, **İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C. IV, Aynı Haklar, Zilyedlik ve Tapu Sicili**, çev. Suat Bertan, Ankara Yeni Cezaevi Matbaası, 1950, Art. 942, N. 16.

¹⁸⁴ Reisoğlu, Safa, **Türk Eşya Hukuku C. I**, 7. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1984, s. 135.

¹⁸⁵ Homberger, Art. 945, N. 5.

¹⁸⁶ Aynı yönde bkz. Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 655, N. 3.

Aynı veya farklı kadastro çalışmaları ya da başkaca işlemler sonucunda plan üzerinde bulunan bir yerin aynı anda birden fazla taşınmazın kapsamında gösterilmesine yol açılmamalıdır. Aksi takdirde birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler veya çifte tapu sorunu ortaya çıkabilir.

Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesini oluşturur (Tapu Sicil Tüzüğü m. 6/1). Taşınmaz sınırlarının birden fazla tapu sicil bölgesinde bulunması mümkündür. Sınırları birden çok tapu sicil bölgesine uzanan taşınmaz, diğer bölge sicillerinde de kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bir bölgedeki tapu siciline ayrı ayrı kaydedilir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 6/3). Bu durum taşınmaza birden fazla sayfa açılması veya taşınmaza ilişkin birden fazla bölgede tescil işlemi yapılması sonucunu doğurmaz. Böyle bir yerdeki taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve işlemleri sadece taşınmazın büyük bir bölümünün bulunduğu bölgede yapılarak tescil diğer kütüklere işlenmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüklerine bildirilir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 6/3).

1.2.2.2. Aynı Hak Kazanılabilirliği İçin Tescil Gerekmesi

Kural olarak tescil yapılmadıkça aynı hak kazanılması söz konusu değildir (TMK m. 1021). Ancak başta TMK m. 705/2'de öngörülenler olmak üzere bu kuralın istisnaları mevcuttur. Resmi ölçüme dayanan plan esas alınarak taşınmazın sınırlarının belirlenmesinde ve tapuya geçirilmesinde de TMK'nın öngördüğü anlamda tapu sicili kurulmadan önceki hukuki durumun dikkate alındığı göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin yatay kapsamı olağanüstü zamanaşımıyla kazanmanın koşullarına göre belirlenerek tapu kütüğünde sınırları gösteren plana atıf yapılır ve taşınmaz tapuya geçirilir. Tapuda kayıtlı olmakla beraber henüz kadastrası yapılmamış taşınmazlarda da zaten tapuda kayıtlı olan aynı hak, TMK'nın öngördüğü şekliyle hazırlanan planda gösterilir. Buna karşılık resmi ölçüme dayanan plana ilişkin işlemler aynı hakkın değişikliğe uğraması (örneğin taşınmazların bölünmesi veya birleştirilmesi) sonucunu doğuruyorsa, kural olarak tescil işlemi şarttır.

1.2.2.3. Tescilin Sebebe Bağlılığı

Aynı hakkın yatay kapsamını belirleyen plan üzerindeki sınırların kazanılması için tapu kütüğünde planla bağlantı kurulması tek başına yeterli değildir. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan ya da gerekli hukuki sebepten yoksun bulunan taşınmaz sınırlarına ilişkin kayıt yolsuzdur. Kural olarak hakkın doğumu için geçerli ve gerekli bir hukuki sebebin mevcut olması şartıyla tapu kütüğünde bağlantı kurulan plan, aynı hak kazandırır.

1.2.2.4. Tapu Sicilinin Kamuya Açıklığı

Heyelan bölgesi ilan edilen yerler dışında kalan taşınmazlar bakımından plan üzerindeki sınır çizgisinin zemindeki sınırlardan üstün tutulabilmesi (TMK m. 719/1) için planların kamuya açık belgelerden olması şarttır. Bu bakımdan plan, yetkili makamlar tarafından hazırlandığı¹⁸⁷ ve tapu kütüğünde atıf yapıldığı ölçüde TMK m.7’de (Art.9 ZGB) belirtilen anlamda kamuya açık belgelerdendir.

İlgisini inanılır kılan herkes, planın memur önünde kendisine gösterilmesini veya resmi ölçüme dayalı plandan örnekler verilmesini isteyebilir (TMK m. 1020/1, Art. 970/1 ZGB). Bununla birlikte İsviçre hukukunda ön koşulsuz bilgi edinme hakkını düzenleyen hükümler öngörülmüştür. Nitekim ZGB Art. 970/2’de sayılan taşınmazı tanımlayıcı bilgiler, malikinin kimliği, mülkiyet edinme tarihi vb. tapu kütüğünde bulunan bir kısım bilgilerin verilmesinde kişilerin bilgi edinme hakkı bulunduğundan, kişilerin ilgilerini inanılır kılması şartı aranmamıştır. Ancak ZGB Art. 970/2’de sayılanlar arasında plana ve plana ait teknik belgelere veya diğer kadastro bilgilerine yer verilmemiştir. Yine de arazinin tanımıyla ilgili olduğu için tapu kütüğünde atıf yapılanın hangi plan olduğunun ve taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümü bilgisinin edinilmesinde kişinin ilgisini inanılır kılmasına gerek yoktur¹⁸⁸. Sonuçta İsviçre ve Türk hukuklarında planın kendisine gösterilmesini veya plandan örnekler verilmesini isteyen kimsenin ilgisini inanılır kılması gerekir¹⁸⁹. Şunu da eklemek gerekir ki, tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümü bilgisi ve hangi plana atıf yapıldığı bakımından kişilerin inceleme yapmalarında ilgilerini inanılır kılmaları şartının aranıp aranmayacağına dair tereddütlerin ortadan kaldırılmasında, ZGB Art. 970/2’dekine benzer bir düzenlemeye Türk hukukunda da ihtiyaç vardır.

Kişinin ilgisini ne şekilde inanılır kılacağı veya memurun hangi ölçütleri dikkate alarak kişinin ilgisini inanılır kabul edeceği belirsizdir. Bu belirsizliğin giderilmesinde; inceleme talebinde bulunan kişiyle plan arasında işlevsel veya içsel bir bağlantı ya da nitelikli yakınlık kurulması, planı inceleme talebinde bulunan kişiyle planın kapsadığı taşınmazlarda hak sahibi olan kişilerin çıkarların dengelenmesi vb. çözüm yaklaşımları benimsenebilir¹⁹⁰. Örneğin görünüşte planın kapsadığı alanda bulunmayan diğer taşınmazlarda hak sahibi olan kişilerin düzeltim talebi için araştırma yapmaları bakımından planı ve onun teknik evraklarını inceleme

¹⁸⁷ Deschenaux, Henri, **Schweizerisches Privatrecht, V/3, I**, Herausgeber: Meier-Hayoz, Arthur, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main, 1988, s. 62; Saymen, Ferit Hakkı/Elbir, Halid Kemal, **Türk Eşya Hukuku**, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954, s. 157.

¹⁸⁸ Bu yönde bkz. **Schmid**, BSK, Art.970, N. 6.

¹⁸⁹ Aynı yönde bkz. **Şengül**, s. 439.

¹⁹⁰ Tapu sicilini inceleme hakkının ön koşulları veya inceleme hakkının belirlenmesinde çözüm önerileri için bkz. Rey, Heinz, Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs (Schriftliche Fassung des Kantons Zürich am 16. November 1983 gehaltenen Referats), **ZBGR**, S. 65, 1984, ss. 73-84, s. 80 vd.

hakkı mevcuttur. Bunun yanı sıra kadastro, harita vb. alanlarda bilimsel araştırmalar yapan kişilerin de planları incelemesi mümkündür. Dahası planı ve onun eklerini inceleme işinin teknik boyutu dikkate alındığında menfaat sahiplerinin haklarının teknik olarak belirlenmesinde haritacılık alanında mühendis veya teknisyen olan kişilerin menfaat sahipleriyle bağlantılı olarak mesleki faaliyetlerinin gerektirdiği ölçüde planı ve onun teknik belgelerini incelemesine, örnek alabilmesine imkân tanınmalıdır.

Tapu sicilinin kamuya açıklığının bir sonucu olarak TMK m. 1020/3’de kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği düzenlenmiştir. Kanaatimizce hükmün kamuya açıklığın şartlarını taşıyan resmi ölçüme dayalı plan için de uygulanması gerekir. Ancak uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen ya da bir bütün olarak zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen planın TMK anlamında kamuya açıklığından söz etmek zorlaşacaktır. Zira planla karşılaştırıldığında tapu sicilinin bir diğer parçası olan tapu kütüklerinde genellikle bu türden sorunlarla karşılaşılması beklenilmez. Anlatılan nedenlerle bir kimsenin taşınmaz sınırlarını bilmediğini ileri sürememesinin ancak kamuya açıklığın şartlarını yeterince taşıyan resmi ölçüme dayalı plan açısından geçerli olduğu kabul edilmelidir. Dolayısıyla TMK’nın öngördüğü şekliyle kamuya açıklığından söz edilemeyecek kadastro haritasında (planda) TMK m. 1020/3’teki düzenlemenin imkânlar ölçüsünde uygulanması şarttır.

1.2.2.5. Tapu Siciline Güvenin Korunması

İsviçre’de hâkim olan ve Federal Mahkemece kabul edilen görüşe göre; taşınmaz sınırlarının belirlenmesi salt olgusal bir nitelik taşımadığı, hakkın içeriğinin belirlenmesinde hakkın niteliği veya onun sağladığı yetkilerin kapsamı kadar önemli bir rol oynadığı gerekçesiyle plan sınırları kamu inancının bir parçasıdır¹⁹¹. Bu yaklaşıma göre; plan üzerinde zeminde olduğu gibi bir hakkın sahasının belirlenmesi itibariyle ve o nispette, üçüncü kişinin plan üzerinde gösterilen taşınmaz sınırlarına güveni korunur¹⁹². Türk hukuku bakımından da hâkim görüşe göre, numara ve harfler sayesinde tapu siciliyle bağlantı kurulan planın görevinin sadece fiili durumu tespit etmekten ibaret olmaması ve aynı hakkın kapsamını (veya objesini) belirlemesi nedeniyle tescili tamamlayıcı işlevi bulunduğundan iyiniyetli üçüncü kişi plan

¹⁹¹ İsviçre öğretisinin ve uygulamasının bu yöndeki yaklaşımını ifade eden: **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 10.

¹⁹² **Homburger**, Art. 973, N. 5; Liver, Peter, Entstehung und Ausbildung des Eintrags- und des Vertrauensprinzips im Grundstücksverkehr, **ZGBR**, S. 60, 1979, s. 1-23, s. 1 vd.; Wieland, Carl, **Kanuni Medenide Ayni Haklar C. II**, çev. İsmail Hakkı Karafakı, 2. Bası, Ankara Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1949, Art. 973/974, N. 4, **Schmid**, BSK, Art. 973, N. 8; Friedrich, Hans-Peter, “Fehler in der Grundbuchvermessung, ihre Folgen und ihre Behebung”, **ZBGR**, S. 58, 1977, ss. 131-155, s. 136 vd.; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 16.

üzerindeki sınırlara dayanarak aynı hak kazanır¹⁹³. Buna karşılık zeminde mevcut olmaması veya bir başka deyişle yeryüzünde herhangi bir hacim kaplamaması nedeniyle taşınmaz yüzölçümünün tapu siciline yolsuz geçirilmesi herhangi bir hakka konu olamaz. Sonuçta plan sınırlarına dayanmayan yüzölçümü bilgisine veya hesaplama hatasına güvenerek aynı hak kazanılamaz. Aynı zamanda plan üzerinde yer alan zeminin özellikleri, binalar vb. bilgiler için de kamu inancından yararlanılması mümkün değildir¹⁹⁴.

Türk-İsviçre öğretisindeki hâkim görüşe rağmen kamu inancının plan sınırlarına genişletilmesinin sağladığı avantajların yanı sıra içerdiği tehlikeler de tartışılmalıdır. Daha öncesinde yetkili kimseler tarafından hazırlanan haritaların çok farklı amaçlarla üretildiği veya birbirinden farklı niteliklere sahip olduğu gerçeği (özellikle tahrir kayıtlarının) dikkate alınmayı hak eder¹⁹⁵. Örneğin İsviçre’de çok geçmişte yapılan çalışmalarda yeryüzü parçalarının hukuki ve geometrik olarak tanımlanması amacının ön planda olduğunu söylemek güçtür. Nitekim Basel-Stadt ve Solothurn hariç geçmişte, özellikle 19. yüzyılda, yürütülen tapuya kayıt işlemleri daha çok vergisel amaçlar taşırdı¹⁹⁶. Bu çalışmalar kadastral nitelik taşımazdı. Ancak İsviçre’de daha sonraki yıllarda gerçekleştirilen kadastral ölçümlerde olduğu gibi (örneğin tapu tahriri niteliğinde olmayan çalışmalarda), planın en baştan itibaren kadastral amaçlar için üretildiği (yani parsellerin belirlenmesi ve bireyselleştirilmesi için bir araç olmasıyla hataların en aza indirildiği) durumlarda kamu inancına ilişkin bahse konu endişelerin ortadan kalktığı unutulmamalıdır¹⁹⁷. Öte yandan özellikle ülkemizde daha öncesinde üretilen kadastro haritalarının uygulama kabiliyetini kaybettiği, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği, teknik eksikler ve yetersizlikler içerdiği örneklerle oldukça sık rastlanır. Ayrıca taşınmazların kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin olarak ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama hatalarının yapıldığı pek çok plan da mevcuttur. Bu bakımdan ülkemizde söz konusu teknik eksikleri ve yetersizlikleri gidermek ve mevcut kesinleşmiş geometrik hataları düzeltmek amacıyla kadastro haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma, 2859 sayılı Kanuna göre kadastro paftalarının yenilenmesi ve Kadastro Kanunu m. 41’e göre hataların düzeltilmesi çalışmaları söz konusudur. TMK m. 1027/1 anlamında aynı hakkın içeriğine etki edebilecek bu

¹⁹³ **Zevkliler**, Sınır, s. 96 vd.; Cansel, Erol, **Tapu Siciline İtimat Prensibi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1964, s. 91; Göktürk, Hüseyin Avni, **Türk Medeni Hukuku, Dördüncü Kitap, Aynı Haklar**, Ankara, 1949, s. 888; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1717; **Reisoğlu**, s. 196; Yakuppur, Sendi, **Tapu Kütüğüne Güven İlkesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 23-24; Özçelik, Ş. Barış, **Tapu Siciline Güvenin Korunması**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 112; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 269; **Eren**, Mülkiyet, s. 333.

¹⁹⁴ **Hombberger**, Art. 973, N. 5; **Friedrich**, Grundbuchvermessung, s. 137; **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 668, N. 17.

¹⁹⁵ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 12.

¹⁹⁶ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 12.

¹⁹⁷ **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 668/669, N. 12.

çalışmalarda tapu sicilinin tutulmasında devletin sorumluluğu kabul edilmesine rağmen, iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması gerekip gerekmediği tartışılmaz. Üstelik Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Yargıtay'ın yaklaşımına bakıldığında taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin giderilen teknik yetersizlik ve eksikler ile düzeltilen hatalarda kamu inancının korunduğu örneğe rastlanmadığı için Türk hukukundaki uygulama bakımından bu nitelikteki çalışmalarda tapu siciline güven ilkesinin dikkate alındığı söylenemez.

Bir görüşe göre, plan ile zemindeki sınırlar arasında 2 ila 5 metrelik farlılıkların olması durumunda tapu siciline güven ilkesinin uygulanması mümkün ise de resmi ölçüm sırasında zemindeki sınırların çok büyük farlılıklar neticesinde plana hatalı geçirilmesinin güven ilkesinden yararlanması beklenemez¹⁹⁸. Buna göre sınır kayıtları bakımından iyiniyetli üçüncü kişinin korunması nedeniyle gerçek hak sahiplerinin tüm mülkiyet hakkının yitirilmesi düşünülmemiştir¹⁹⁹. Anlatılan nedenlerle bu görüşe göre plan sınırının tapu siciline güven ilkesinden yararlanıp yararlanamayacağı somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir²⁰⁰.

Türk hukukunda savunulan bir görüşe göre; kadastro yapılmış taşınmazda sonradan mülkiyet hakkı kazanan kimsenin aldığı yerin plan sınırları zeminde değişmeden duran eski sınır işaretlerine uymuyorsa, fiili/zemindeki sınırları görerek taşınmazı kazanan üçüncü kişi iyiniyetli kabul edilemez²⁰¹. Buna göre evin veya bahçenin eski bir duvarına rağmen kadastro sırasında ölçüm hatası yapılmışsa, fiili sınırlara göre zilyetliğini sürdürdüğünden tereddüt edilmeyen kimsenin yolsuzluktan yararlandırılması söz konusu olmaz²⁰².

Kanaatimizce ülkemizde neredeyse tamamlanan ilk tesis kadastroundaki teknik eksikler ve yetersizlikler, büyük ölçekli taşınmaz sınırlandırma sorunları ve yaygın teknik hatalar dikkate alındığında kadastro haritalarının yenilenmesi veya güncellenmesi beklenen seviyede gerçekleşmediği sürece planın peşinen kamu inancının kapsamında kabul edilmesi güçtür. Ancak bu aşamada bile mülkiyet hakkının tespitine ilişkin maddi hukuk hükümlerine göre belirlenen ve arazide değişmeden duran eski sınır işaret ve yapılarıyla çelişmeyen plan üzerindeki sınır çizgisi, mülkiyet hakkının güvence altına alınmasını sağlayacak kadar kamu inancından yararlanmalıdır. Örneğin daha öncesinde tapuda kayıtlı olmayan yerin sınırları; tanık beyanlarının, coğrafi özelliklerin, zamanaşımı sürelerinin veya diğer hususların maddi hukuk anlamındaki doğru yorumlanmaması nedeniyle hatalı belirlenerek plan üzerinde

¹⁹⁸ Karahasan, Mustafa Reşit, **Mülkiyet Hakkının Kazanılması C. II**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998, s. 2011-2012; Baur, Fritz/Stürner, Rolf, **Sachenrecht**, 18 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009, § 23, N. 10, s. 295.

¹⁹⁹ Karahasan, Eşya I, s. 838; Karahasan, Mülkiyet II, s. 2011-2012.

²⁰⁰ Karahasan, Mülkiyet II, s. 2011-2012.

²⁰¹ Bertan, s. 601.

²⁰² Bertan, s. 601.

gösterilmişse, buna güvenerek hak kazanan üçüncü kişi korunmalıdır. Fakat böyle bir korumanın da hukuk güvenliği adına yeterli olduğu söylenemez. Bu nedenle TMK'nın öngördüğü sistemin altyapısına uygun resmi ölçüme dayalı planların oluşturulması veya yeniden düzenlenmesi sürecinin derhal tamamlanması işlem güvenliğinin sağlanması için zorunluluk haline gelmiştir.

Farklı amaçlarla veya şekillerde üretilen (özellikle tapu tahriri niteliğinde olan/kadastral nitelikte olmayan) haritalarda kamu inancının kabul edilmesi suretiyle söz konusu haritalara daha öncesinde öngörülme-yen yasal önemin verilmesinin oluşturduğu tereddüt, en çok önceleri Almanya'da harita uzmanlarının ve Avusturya'da ise doktrin ve uygulamanın tapu siciline güven ilkesini neden resmî belge niteliğindeki bir kısım haritalara kadar genişletmediklerinin açıklayan gerekçelerdendir²⁰³. Bu bakımdan yabancı doktrinde planın tapu siciline güven ilkesinden yararlanmadığı görüşünün savunulduğu örneklerle de rastlanmaktadır²⁰⁴. Öte yandan İsviçre Federal Mahkemesi'nin güncel bir kararında²⁰⁵ kadastro haritası sayısallaştırılırken arazide değişmeyen sınır niteliğinde bulunan duvarın orijinal paftada konumunun hatalı gösterilmesi durumunda taşınmazın fiili ve dışarıdan görülebilen fiziksel durumunun (doğal aleniyetin) üçüncü kişinin iyiniyetli olmasını engelleyeceğine hükmedilmiştir. Dışarıdan görülebilen mecra irtifakları için TMK m. 727/3'de (Art. 776 ZGB) öngörülen düzenlemeye ilave olarak İsviçre Federal Mahkemesi'nin doğal aleniyet ilkesini konu alan güncel kararları üçüncü kişinin yolsuz kayda (plana) güvenerek aynı hak kazanımını daraltır²⁰⁶. Taşınmaz sınırlarının plan üzerinde gösterilmesinin teknik niteliği ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle plan sınırının uyumunun hak sahipleri tarafından çoğu zaman kontrol edilmediği dikkate alındığında, sınırların plan üzerinde gösterimine ilişkin hataların tapu kütüğündeki mülkiyet bilgisinde yapılan hatalar kadar kolay anlaşılamadığı ortadadır. Kanaatimizce başta dışarıdan görülebilen mecra irtifakları olmak üzere, taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamını ilgilendiren bazı hallerde, işlem güvenliğinin korunması karşısında taşınmazın fiziki yapısının niteliği ve dürüstlük kuralı (TMK m. 2) dikkate alınarak ve menfaatler dengesi gözetilerek tapu siciline güvenin korunması orantılı bir şekilde sınırlandırılabilir. Buna karşılık İsviçre Federal Mahkemesi'nin "doğal aleniyet" ilkesine ilişkin söz konusu kararları, tapu siciline duyulan

²⁰³ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 12.

²⁰⁴ Nitekim tapu siciline güven ilkesinin plan üzerindeki sınırları kapsamadığı görüşüne sahip yabancı doktrindeki yazarlar için bkz. Cansel, s. 91, dpn. 16'da belirtilen yazarlar ve Zevkliler, Sınır, s. 96, dpn. 278.

²⁰⁵ BGer 5A_431/2011 vom 01/11/2011 E. 3.2, E. 4.2.1 vd. (www.bger.ch, Erişim Tarihi: 28/02/2024).

²⁰⁶ Benzer şekilde bkz. Tek, Gülen Sinem, **Yararı Kalmayan ya da Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi (MK m. 785)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 84; Eberhard, Philipp, "Die Rechtsfigur «natürlichen Publizität»", **Schweizerische Juristen-Zeitung**, S. 117, 2021, ss. 128-137, s. 133 vd.; Zengin Özküçükparlak, Burcu, "İsviçre'de Yeni Bir Eğilim: Tapu Sicilinde Aleniyet İlkesine Farklı Bir Bakış", **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 1, 2023, ss. 743-768, s. 753 vd.

kamu inancını göreceli hale getirdiği ve yasal belirsizlik yarattığı gerekçesiyle eleştirilir²⁰⁷. Bahse konu eleştiri doğrultusunda taşınmazın fiili durumuyla tapu sicili arasında fark bulunan her somut olayda taşınmazı gidip görmeyen üçüncü kişinin iyiniyetli olamayacağı sonucuna varılarak tapu siciline güven ilkesinin aşırı biçimde daraltılmasıyla karşı karşıya kalılabileceği savunulur²⁰⁸.

1.2.2.6. Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu

1.2.2.6.1. Devletin Sorumluluğunun Şartları

1.2.2.6.1.1. Tapu Sicilinin Tutulması

1.2.2.6.1.1.1. Genel Olarak

TMK m. 1007/1’de öngörülen zararlardan sorumluluk hali, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanır. Bu nedenle mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesine ve tapuya geçirilmesine ilişkin yürütülen ve tapu sicilinin tutulması olarak nitelendirilebilecek faaliyetlerden doğan bütün zararlardan da devletin TMK m. 1007/1 anlamında sorumlu olması gerekir.

Plan, kural olarak resmi ölçüme (kadaströ, tapulama vb. olarak nitelendirilen işlemler) dayanılarak oluşturulur. Taşınmaz sınır ve yüzölçümünün belirlenmesinde resmi ölçüm sırasında bir hata yapılabilmesi veya doğru yapılan resmi ölçümün belgelerinin tapuya aynı şekilde geçirilmemesi mümkündür. Bununla birlikte tapu sicilinin kuruluşundan sonra resmi ölçüme dayalı planda değişikliğe yol açan işlemler (taşınmazların bölünmesi veya birleştirilmesi, kadaströ haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma vb.) de mülkiyet hakkının yatay kapsamına ilişkin hatalara yol açabilir. Bu nedenle sınır ve yüzölçümünün belirlenmesine ve tapuya işlenmesine ilişkin yürütülen faaliyetlerin hangi aşamadan itibaren tapu sicilinin tutulması olarak kabul edilmesi gerektiği belirlenmelidir.

1.2.2.6.1.1.2. Tapuda Kayıtlı Olmakla Beraber Henüz Kadaströsu Yapılmamış Taşınmazlar

Kadaströ görmüş taşınmazlardakine benzer şekilde henüz kadaströsu yapılmamış taşınmazların mülkiyetinin yatay kapsamının devlet tarafından eski sicillere hatalı kaydedilmesi mümkündür. Bu yönüyle eski tapu kayıtlarının TMK’ya göre oluşturulmamasından kaynaklanan zorluklar kadaströ işlemi ve yeni kütüklerin tesisi sayesinde giderilir²⁰⁹.

²⁰⁷ Eberhard, s. 137.

²⁰⁸ Zengin Özküçükparlak, s. 765.

²⁰⁹ Gürzumar, Fikri, **Kadaströ Tapulama ve Tescil Müessesesi**, Örnek Matbaası, Ankara, 1956, s. 3.

Eski sicillerin daha öncesinde medeni hukuk hükümlerine göre oluşturulmaması, düzenlenmemesi ve denetlenmemesi nedeniyle bu sicillerde ortaya çıkan sınır veya yüzölçümüne ilişkin zararı doğuran yanlışlığın mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin²¹⁰ yürürlüğünden önce meydana gelmesi halinde devletin sorumluluğu bulunmaz. Ekleme gerekir ki, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 15/03/1944 T., 1944/13 E., 1944/8 K. sayılı kararı²¹¹ dikkate alındığında zarar en erken mülga Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden sonra meydana gelmişse zararı doğuran sicil yanlışlığının ne zaman meydana geldiği önem taşımaz. Ancak eski sicillere kayıtlı taşınmazların yüzölçümlerinin tahmini olarak yazılması²¹² ve sınır komşularının adının anılarak belirtilmesi karşısında²¹³ (mülga Tapu Sicil Tüzüğü Geçici m. 1) resmi ölçüme dayanmayan eski sicillerde mülkiyet hakkının yatay kapsamına ilişkin belirlemelerde devletin sorumluluğu kabul edilemez²¹⁴. Nitekim onaylı mimari proje resmi ölçüme dayanmadığından kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin yatay ve dikey kapsamı ile yüzölçümü bilgisi bakımından bile devletin sorumluluğu bulunmaz. Bu nedenle söz konusu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nın amacı ve eski sicillerin niteliği dikkate alındığında resmi ölçüm yapılmadan tutulan eski sicillerdeki sınır ve yüzölçümüne ilişkin belirlemelerde TMK m. 1007 hükmü uygulanamaz. Bununla birlikte SİRMEN'e göre de mülga Türk Kanunu Medenisinin yürürlüğe girmesinden önceki sicillerin tutulması TMK m. 1007 anlamında tapu sicilinin tutulması olarak kabul edilemez²¹⁵. Ancak yazara göre; yalnızca Mülga Kanunu Medenisinin Sureti Meriyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'un²¹⁶ m. 37/2 hükmünde öngörülen şekilde ilgililerin aynı haklarını tapuya geçirmeleri (tescil etmeleri) için haberdar edilmemeleri halinde devlet sorumlu tutulabilir²¹⁷.

1.2.2.6.1.1.3. Kadastro İşlemleri

Kadastro işleminin tapu sicilinin tutulması kavramının içinde yer alıp almadığı hakkında öğretide çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. AYİTER'e göre; devletin yalnızca tapu ile ilgili işlemlerin usulünce yapılmamasından sorumlu olmasından hareketle devletin kadastro nun yanlış yapılmasından doğan zararlardan sorumluluğu bulunmaz²¹⁸.

²¹⁰ R.G. No: 339, T. 04.04.1926.

²¹¹ R.G. No: 5742, T. 28.06.1944.

²¹² Reisoğlu, s. 135.

²¹³ Belgesay, s. 89-90; Çağlar, Nurettin/Yılmaz, N. Fusun/Arıbaş, Ali, **3402 Sayılı Kadastro Yasası Açıklaması ve Uygulaması**, Eskişehir, 1988, s. 521-522.

²¹⁴ Aynı yönde bkz. Ertaş, Eşya, s. 99.

²¹⁵ Sirmen, A. Lâle, **Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975, s. 59.

²¹⁶ R.G. No: 402, T. 19.06.1926.

²¹⁷ Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 59.

²¹⁸ Ayiter, Nuşin, **Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı)**, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1983, s. 51.

AKİPEK'e göre de kadastro işlemlerinde kadastro ölçülerinin veya haritalarının yanlış yapılmasından doğan zararlarda kural olarak TMK m. 1007 hükmü uygulanmaz²¹⁹. Buna karşılık bu görüşe göre, kadastro sonucunun tapu siciline hatalı işlenmesi ise, bir tapu sicilinin tutulması faaliyeti olduğundan, TMK m. 1007 hükmü kapsamındadır²²⁰. Söz konusu ifadelerde zemindeki ölçümle kadastro sırasındaki büro faaliyetleri arasında ayırım yapılmaması nedeniyle yalnızca kadastro tespitinin kesinleşmesinden sonra taşınmazın zemindeki sınırlarının tapu siciline hatalı geçirilmesinden bahsedildiği izlenimi söz konusudur. DÖRTGÖZ ise, daha somut bir ifadeyle askı ilanının kesinleşmesinden sonra kadastro sonuçlarının tapu kütüğüne eksik, hatalı veya yolsuz şekilde aktarılmasından devletin sorumlu olduğunu ifade etmiştir²²¹. Kadastro işlemi bir bütün olarak TMK m. 1007 kapsamına dâhil etmek istemeyen görüşe göre; kadastro işlemiyle tapu sicilinin kuruluş işlemleri arasında bir ayırım yapılarak tapu sicilinin kuruluşuna ilişkin işlemler tapu sicilinin tutulması kavramının içerisinde değerlendirilmelidir²²². WIELAND'a göre, TMK m. 1007 anlamında devletin sorumluluğu yalnızca tapu kütüğüne yolsuz yapılan tescillerden kaynaklanmaz²²³. Ayrıca yazara göre; hatalı ölçüm yapılması devletin sorumluluğunu doğurmasa da, doğru ölçümün plana hatalı geçirilmesi ve bu sırada ilgililerin haberdar edilmesine ilişkin işlemlerin eksik veya hatalı yapılması TMK m. 1007 hükmü kapsamındadır²²⁴. Bununla birlikte SİRMEN'e göre, İsviçre doktrinindeki görüşlerden hareketle²²⁵ tapu sicilinin tutulması bakımından zeminde ölçülmüş sınırların plana geçirilmesinde hata yapılmışsa devletin TMK m. 1007 gereğince sorumlu olması gerekir²²⁶. Kanaatimizce bu yaklaşıma göre devletin sorumluluğunu doğuracağı kabul edilen hatalar, kadastro sırasında taşınmazın geometrik durumuna ilişkin Kadastro Kanunu m. 41/1 ve 22/2-a hükümlerinde düzeltilmesinden söz edilen hatalarla benzerlik gösterir. Ayrıca bu görüştekiler; zemindeki ölçme faaliyetinin tapu sicilinin tutulması kavramına girmediği görüşünden yola çıkarak plandaki sınırlar ile arz üzerindeki sınırlar birbirini tutuyorsa, TMK m. 1007'nin

²¹⁹ Akipek, Jale, **Türk Eşya Hukuku: Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972, s. 342; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 279-280.

²²⁰ Akipek, Eşya Hukuk I, s. 342; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 280. AKİPEK'e atıfla aynı yönde bkz. Esmer, s. 749; Ünal/Başpınar, s. 391; Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, **Toprak Hukuku**, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 253; Ayan, Mehmet, **Eşya Hukuku I-Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 14. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s. 267.

²²¹ Dörtgöz, Gürsel Öcal, **Açıklamalı Tapu Sicili (Tapu Sicili Tüzüğü Şerhi)**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2005, s. 52.

²²² Homberger, Art. 955, N. 3; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 43-44.

²²³ Wieland, Art. 955, N. 3.

²²⁴ Wieland, Art. 955, N. 3.

²²⁵ Fisch, Arnold, **Die Verantwortlichkeit der Kantone für Schaden aus der Führung des Grundbuches, ZGB. Art. 955**, Dissertation, Zurich, 1939, s. 57; Jenny, F., **Der Öffentliche Glaube des Grundbuches nach dem schweizerischen ZGB**, Dissertation, Bern, 1926, s. 218'den aktaran Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 53.

²²⁶ Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 53, 56, 57; Sirmen, Eşya, s. 135.

uygulanamayacağını ifade etmiştir²²⁷. Buna göre, ilgili taşınmaz maliklerinin sınırların belirlenmesinde ve işaretlenmesinde resmi ölçüm görevlileriyle iş birliği içerisinde olmaları nedeniyle sınırların zemin üzerinde işaretlenmesinde ve ölçülmesinde devletin sorumluluğu kabul edilmemiştir²²⁸.

Yargıtay'ın önceki kararlarında kadaströ işlemlerinde kanun yollarının gösterilmesi ve kanun yoluyla düzeltilmesinin olanaklı bulunması gerekçe gösterilerek kadaströ işleminin tapu sicilinin tutulması kapsamında olmadığı değerlendiriliyordu²²⁹. Yargıtay'ın güncel kararlarında ise; tapu sicili işlemleriyle kadaströ sırasındaki tespit işlemlerinin birbirini takip eden işlemler olduğu, tapu sicilinin oluşumunu sağlayan kadaströ işlemleriyle tapu sicili işlemlerinin bir bütün oluşturduğu yaklaşımdan hareketle yapılan hatalardan TMK m. 1007 anlamında devletin sorumlu olduğu kabul edilmiştir²³⁰. FEYZİOĞLU'na göre de kadaströ işlemlerinde devletin sorumluluğu yalnızca kesinleşen kadaströ işlemiyle sınırlı tutulmamalıdır²³¹. Benzer görüşte olan ERTAŞ da kadaströ tespitlerinin sonucunun tapuya yanlış geçirilmesinin de bir tapu sicili işlemi olması nedeniyle kadaströ işleminin bizzat kendisinin hatalı olduğu durumlarda kadaströ tespitinde yapılan hatalardan TMK m. 1007 gereğince devletin sorumlu olması gerektiğini savunmuştur²³². Bunun yanında özellikle Yargıtay'ın içtihat değişikliğinden sonra kaleme alınan eserlerde de Yargıtay'ın güncel görüşüne benzer şekilde kadaströ işleminden doğan zararlara TMK m. 1007 hükmünün uygulanacağı savunulmuştur²³³.

1.2.2.6.1.1.4. İlk Tesis Kadastrosundan Sonra Resmi Ölçüme Dayalı Planda Değişikliğe Yol Açan İşlemler

İsviçre hukukunda ilk tesis kadastrosu verilerine uygun olarak hazırlanmış plandaki hatalarda devletin sorumluluğunu kabul etmeyen görüş, en azından yenileme işlemi veya

²²⁷ Fisch, s. 57; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 53.

²²⁸ Jenny, Franz, "Die Verantwortlichkeit im Grundbuchwesen" (Referat, gehalten an der Schweizerischen Grundbuchverwalter-Tagung in Arbon am 6. September 1964), ZBGR, S. 46, 1965, ss. 65-89, s. 83; Schmid, BSK, Art. 955, N. 11.

²²⁹ HGK, T. 26.11.1980, E. 1978/4-624, K. 1980/2478 (Karahasan, Mustafa Reşit, **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku C. II**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2007, s. 998; Esmer, s. 749; Sapanoğlu, Süleyman, **Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 149-150); Aynı yönde bkz. HGK, T. 14.03.1988, E. 1987/10179, K. 1988/2368 (Sapanoğlu, Devletin Sorumluluğu, s. 151).

²³⁰ HGK, T. 18.11.2009, E.2009/4-383, K. 2009/517; HGK, T. 16.06.2010, E.2010/4-349, K. 2010/318 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 27.10.2023).

²³¹ Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I**, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 682.

²³² Ertaş, Eşya, s. 99 vd.; Ertaş, Şeref, "Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu", **Turhan Tufan Yüce'ye Armağan**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 2001, ss. 45-57, s. 50, 51.

²³³ Pekmez, Cüneyt, **Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 44; Sariaslan, Damla, "Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 133, 2017, ss. 393-422, s. 407; Erbek Odabaşı, s. 228.

kadastronun sürdürülmesi suretiyle kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesini tapu sicilinin tutulmasının bir parçası olarak görmüştür²³⁴. Bunun yanı sıra Türk hukukunda taşınmazların ayrılması vb. tapu-fen hizmetlerinden doğan zararlardan da TMK m. 1007 anlamında devletin sorumluluğu olacağı ifade edilmiştir²³⁵.

Bir görüşe göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bünyesinde gerçekleştirilmemesi nedeniyle imar uygulamasının hatalı yapılmasından doğan zararlardan devlet sorumlu tutulamaz²³⁶. İsviçre hukukunda savunulan bir başka görüşe göre ise, özellikle imar uygulaması (parselasyon) sırasında taşınmazların geometrik durumuna ilişkin işlem yapan harita uzmanlarının ilgili taşınmazlarda hak sahibi olanlar tarafından belirlenmemesi nedeniyle imar uygulaması sırasında gerçekleşen ölçüm hataları devletin sorumluluğuyla sonuçlanmalıdır²³⁷. Kanaatimizce ilgili belediyelerin yaptığı işlemler dikkate alındığından imar uygulamasında devlet tüzel kişiliği dışında diğer kamu tüzel kişilerinin yetkisinin olması yapılan işlemin tapu sicilinin tutulması faaliyetinin uzantısı olması gerçeğini değiştirmez. İmar uygulaması neticesinde oluşturulan mülkiyet hakkının yatay kapsamını gösteren haritalar tapu sicilinin bir parçasıdır. Bu yönüyle imar uygulamasında ilgili taşınmazda hak sahibi olanların dışında gelişen taşınmazın geometrik durumuna ilişkin idari yönü ağır basan teknik işlemlerin sorumluluğu hak sahiplerine yüklenemez. Ancak imar uygulamasından kaynaklanan hatanın somut olay bakımından tapu sicilinin tutulması işleminin bir uzantısı olup olmadığı değerlendirilmelidir.

Sonuçta Türk hukukunda ilk tesis kadastrosundan sonra oluşan resmi ölçüme dayalı planda değişikliğe yol açan işlemler evleviyetle tapu sicilinin tutulması olarak görülmeli ve söz konusu işlemler nedeniyle doğan zararlardan TMK m. 1007 anlamında devletin sorumlu olduğu kabul edilmelidir. Bu çerçevede devletin sorumluluğuna yol açan tapu sicilinin tutulması olarak görülmesi gereken resmi ölçüme dayalı planda değişikliğe yol açan işlemlere; ayırma, birleştirme, imar uygulaması, Kadastro Kanunu m. 41'e göre yapılan düzeltme, kadastro haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma, 2859 sayılı Kanuna göre kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve benzerleri örnek gösterilebilir.

²³⁴ Deschenaux, SPR, V/3, I, s. 218; Aynı yönde bkz. Schmid, BSK, Art. 955, N. 11; Deillon-Schegg, Art. 955, N. 3; Pfammatter, Art. 955, N. 3; BGE 119 II 216 E. 3.

²³⁵ Dörtgöz, s. 52.

²³⁶ Sapanoğlu, Devletin Sorumluluğu, s. 158-159.

²³⁷ Deschenaux, SPR, V/3, I, s. 218; Jenny, s. 83.

1.2.2.6.1.2. Hukuka Aykırılık

Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle zararın doğmasında görevlinin kusurlu olmasına gerek yoktur²³⁸. Bu nedenle mülkiyetin tespitine ilişkin esaslara göre doğru belirlenmiş taşınmaz sınırlarının plana aktarılmasındaki hatanın görevlinin kusuru dışında ölçü aletindeki eksiklikten veya plana altlık oluşturan evraktaki fiziki yetersizlikten kaynaklanması durumunda da TMK m. 1007 anlamında devletin sorumluluğu bulunur.

TMK m. 1007 gereğince devletin sorumlu olması için görevlinin kusuru aranmasa da zararın ortaya çıkmasına hukuka aykırı bir durumun neden olması gerekir²³⁹. Kanaatimizce yanılma sınırı içinde kalan farklılıklar bakımından da planın oluşturulması sırasında kullanılan ölçü yöntemini ve plan ölçeğini konu alan istikrarlı, tekniğe uygun, denetlenebilir düzenlemeler yapılmadığı sürece TMK m. 1007 hükmü uygulanmalıdır. Ancak söz konusu şartlara uygun olarak belirlenen yanılma sınırı içindeki farklılıklar bakımından devletin sorumluluğu bulunmamalıdır. Zira resmi ölçüm çalışmalarında harita bilimi bakımından hata olarak görülmeyen bir durumun hukuka aykırı bir tapu sicilini tutma işlemi olarak da kabul edilmemesi gerekir.

Taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuzluğun varlığı, maddi hakkın konusu taşınmazın büyümesi veya küçülmesi sonucunu ortaya çıkaracağından tescilin içeriğinde kısmi bir yolsuzluk söz konusudur²⁴⁰. Arazinin zemindeki konumunu ve şeklini değiştirmesi nedeniyle tapu siciliyle güvence altına alınan aynı hakkın içeriğini etkileyen hukuka aykırı işlem nedeniyle devletin sorumlu olması gerekir.

Bir görüşe göre taşınmazın yüzölçümü hesaplamasına ilişkin yapılan bir hata arazinin aynı hak anlamında kapsamını değiştirmediğinden ve taşınmazın niteliğine ilişkin bilgilerin doğruluğunu devlet garanti etmediğinden tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisine ilişkin olarak devletin sorumluluğu bulunmaz²⁴¹. Öte yandan tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisi, taşınmazın ekonomik değerinin belirlenmesinde önem taşır. Üstelik resmi veya özel amaçlarla ölçüm ve hesaplama yapılmadığı sürece yüzölçümü eksikliğinin veya fazlalığının fark edilmesi zordur. Bundan da hareketle bir diğer görüşe göre ise devletin sorumluluğunun temeli kamu inancının korunmasına dayanmadığından plan sınırında değişikliğe yol açmayan tapu kütüğüne

²³⁸ **Homberger**, Art. 955, N. 5; **Wieland**, Art. 955, N. 2-a; **Sirmen**, Eşya, s. 137; **Schmid**, BSK, Art. 955, N. 12; Şener, Esat, “Madeni Kanunun 917 nci Maddesine Göre Hazinesinin Mesuliyeti”, **Yargıtay Yüzüncü Yıl Dönümü Armağanı**, İstanbul Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, ss. 551-590, s. 561; Yargıtay 5. HD, T. 23.09.2021, E. 2020/8804, K. 2021/10327 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 31.10.2023).

²³⁹ **Wieland**, Art. 955, N. 2-a.

²⁴⁰ **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 83.

²⁴¹ **Jenny**, s. 86.

kayıtlı yüzölçümü bilgisindeki hatalarda da devletin TMK m. 1007 anlamında sorumluluğunun olmadığı söylenemez²⁴².

1.2.2.6.1.3. Zarar

Mülkiyet hakkının yatay kapsamına ilişkin tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması nedeniyle devletin sorumlu olması için diğer şartların yanında bir zararın da meydana gelmesi şarttır. Örneğin iyiniyetle kazanımın korunduğu hallerde plana yolsuz geçirilen sınırların komşu tarafından kazanılması halinde, diğer malik zarara uğrar. Benzer şekilde; tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisine güvenilerek alıcının fazladan ödediği satış bedeli alıcının zararına neden olur. İyiniyetle kazanımın kabul edilmediği durumlarda da (örneğin çifte tapu²⁴³ vb.), yolsuz plana güvenen alıcının taşınmazın gerçek değerinden fazla ödediği satış bedeli zarar oluşturur.

Tapu sicilindeki yolsuzluğun düzeltilmesi imkânı olduğu sürece TMK m. 1007’de öngörülen sorumluluk için zarar şartı oluşmaz²⁴⁴. Bir başka ifadeyle yolsuz planı düzeltme imkânına sahip (örneğin iyiniyetli üçüncü kişinin korunması söz konusu değilse) taşınmaz maliki, devletin sorumluluğuna dayanamaz.

Yargıtay; kadastro haritalarının güncellenmesi sırasında planda bir değişiklik yapıldığının ve komşu taşınmazlara bir kayma olduğunun tespit edilmesi halinde ilgili hak sahibinin komşu taşınmazlara yönelik açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla zararını giderilebileceğini kabul etmiştir²⁴⁵. Bununla birlikte, kadastro haritalarının güncellenmesi yöntemine uygun yapılmışsa veya bu şekilde bir kabul varsa, kökleri ilk tesis kadastrasına uzanan hatadan dolayı doğrudan doğruya devletin sorumluluğuna gidilmesine engel yoktur.

Taşınmazın tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisinin zemindeki gerçek durumu yansıtmadığının soyut iddia niteliğinde olmaması ve hak sahibinin öncelikle gerçek durumu yansıtmayan yüzölçümündeki eksikliği gidermek için ilgili yollara başvurması gerekir. Bu çerçevede Yargıtay, taşınmazın zeminde kapladığı alanın tapu kütüğünde yazılı yüzölçümünden daha az olduğunu iddia eden ilgili hak sahibinin Kadaastro Kanunu m. 41/1’e

²⁴² Schmid, BSK, Art. 955, N. 15; Deschenaux, SPR, V/3, I, s. 228. Schmid, BSK, Art. 950, N. 29; BGE 106 II 341. Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 49.

²⁴³ Çifte tapu durumunda tapu siciline güven ilkesinin uygulanamayacağı görüşünde: Karahasan, Mustafa Reşit, **Zilyetlik ve Kadaastro Hukuku C. I**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998, s. 1394; Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip, **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatları**, 2. Baskı, İstanbul Matbaacılık, İstanbul, 1956, Saymen/Elbir, s. 198 vd.; Homberger, Art. 973, N. 6. Çifte tapu halinde devletin sorumluluğunun bulunması gerektiği görüşünde: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 458; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 78-79.

²⁴⁴ Wieland, Art. 955, N. 2-d; Reisoğlu, s. 231; Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 87.

²⁴⁵ Yargıtay 5. HD, T. 01.04.2021, E. 2020/8857, K. 2021/4644; Yargıtay 20. HD, T. 09.04.2019, E. 2016/13445, K. 2019/2439 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 31.10.2023).

göre düzeltme yapılmasını talep edebileceğini, ancak davacının başvurusu sonucunda da taşınmaz yüzölçümünde bir azalma meydana gelirse zararın doğacağını belirtmiştir²⁴⁶.

Tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararın belirlenmesinde TMK m. 1007'nin tapu sicili doğru tutulmasaydı zarar görenin malvarlığının içinde bulunacağı duruma göre dengelenmesi aracı olduğu gözetilerek usul hukukunun izin verdiği ölçüde zarar görenin yararına olan hüküm anının dikkate alınması gerektiği savunulmuştur²⁴⁷. Ayrıca taşınmazın değerinin hüküm anına kadar düşmesi durumunda, zararın doğduğu veya davanın açıldığı tarihlerden zarar görenin daha yararına olan tarihin seçilmesi gerektiği ileri sürülmüştür²⁴⁸. Bizce özellikle ülkemizdeki enflasyonist durumun telafisinin yasal faiz oranlarıyla karşılanmasında ortaya çıkan problemler dikkate alındığında²⁴⁹ TMK m. 1007 anlamında zararın belirlenmesinde usul kurallarının imkân verdiği ölçüde hüküm anına en yakın tarih esas alınmalıdır. Bundan dolayı malvarlığı değerinin keşif ve bilirkişi delillerine göre incelenmesi tarihiyle en azından ilk derece mahkemesinin hüküm tarihi arasındaki zaman aralığının makul olması gerekir. Buna karşılık Yargıtay'ın tapu sicilinin tutulmasından zarar görenin zararının belirlenmesinde ve hesaplanmasında kararları değişiklik gösterir. Daha öncesinde Yargıtay'ın; zarar görenin açmış olduğu tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kesinleştiği tarihi esas aldığı örnek kararı mevcuttur²⁵⁰. Bundan başka, iyi niyetli üçüncü kişiye taşınmaz satışının olduğu bir somut olayda taşınmazın satış günündeki değerine göre hesaplama yapılacağına karar verilmiştir²⁵¹. Ayrıca Yüksek Mahkeme'nin Kadastro Kanunu m. 41'e göre yapılan düzeltmenin kesinleşerek tapuya geçirildiği tarihi esas aldığı kararları da bulunur²⁵². Güncel kararlarında ise, Yargıtay'ın, önceki görüşünden farklı olarak, zarar görenin zararının belirlenmesinde devletin sorumluluğuna ilişkin açılan davanın tarihini esas aldığı görülmektedir²⁵³.

²⁴⁶ Yargıtay 20. HD, T. 18.04.2017, E. 2015/15987, K. 2017/3364 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 31.10.2023).

²⁴⁷ **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 92; **Karahasan**, Eşya II, s. 981; genel olarak zarar miktarında esas alınacak anın hüküm anı olduğu yönünde bkz. Tandoğan, Haluk, **Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet)**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1961, s. 265; Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 602; Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 823-824.

²⁴⁸ **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 92; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s. 265.

²⁴⁹ Aynı yönde bkz. Oğuzman, M. Kemal, Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. II**, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 92.

²⁵⁰ Yargıtay 4. HD, T. 17.04.1989, E. -/10335, K. 1989/3626 (**Karahasan**, Eşya II, s. 981).

²⁵¹ HGK, T. 02.06.1971, E. 1969/4-487, K. 1969/350 (**Karahasan**, Eşya II, s. 980).

²⁵² Yargıtay 20. HD, T. 20.09.2018, E. 2016/12102, K. 2018/5789; Yargıtay 20. HD, T. 05.04.2018, E. 2016/6961, K. 2018/2680 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 02.11.2023).

²⁵³ Yargıtay 5. HD, T. 14.02.2022, E. 2020/9053, K. 2022/2038; Yargıtay 5. HD, T. 31.03.2022, E. 2021/3499, K. 2022/5928 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 02.11.2023).

1.2.2.6.1.4. İlliyet Bağı

Devletin TMK m. 1007 anlamında sorumlu olması için tapu sicilinin tutulması ile meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması şarttır²⁵⁴. Bunun doğal sonucu olarak, söz konusu illiyet bağını kesen herhangi bir sebep somut olayda devletin sorumlu tutulmasına engel olur. Bu bakımdan taşınmazın geometrik durumunda değişikliğe neden olan heyelan veya deprem gibi doğa olayları, tapu sicilinde gerekli güncellemeler makul sürede ve ölçüde yapıldığı takdirde, TMK m. 1007 anlamında devleti sorumluluktan kurtaran sebeplerdendir. Benzer şekilde, sınır veya yüzölçümünde yanlışlık olduğunu bilerek taşınmazı satın alan kimsenin ağır kusuru da tapu sicilinin tutulmasıyla zarar arasındaki illiyet bağını keser²⁵⁵. Buna ek olarak, ilk tesis kadastrounda veya sonrasındaki değişiklikler sırasında planın yolsuz tutulmasına ilişkin işlemlerde ilgili hak sahibinin ağır kusurunun bulunması, devletin sorumluluğunu azaltabilir veya ortadan kaldırabilir.

1.2.2.6.2. Devletin Sorumluluğunun Sonuçları

TMK m. 1007'ye göre devlete karşı açılacak tazminat davasında davacı, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından zarara uğrayan kimsedir²⁵⁶. Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle paylı mülkiyete konu taşınmazın yüzölçümünde eksilme varsa, her bir paydaşın kendi payına düşen zarar için diğer paydaşlardan ayrı dava açma hakkı bulunur. Buna karşılık davacının elbirliği mülkiyetine konu taşınmazda ortaklığı mevcutsa, taşınmazın yüzölçümündeki eksilmeden kaynaklanan tazminat alacağı üzerinde söz konusu ortaklık devam ettiği için tüm mirasçıların birlikte hareket etmesinin koşulları yerine getirilmelidir.

Devlete karşı açılacak tazminat davasında davalı sıfatı ise, hazineye aittir²⁵⁷. Önceki düzenlemeden (eMK m. 917) farklı olarak hükümde “hazine” yerine “devlet” ifadesinin kullanılması (TMK m. 1007/1) sonucu değiştirmez. Bu bakımdan taşınmazın tapu kaydında belirtilen büyüklükte olmaması nedeniyle devlete karşı açılan tazminat davalarında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün veya ona bağlı alt birimlerin ya da bu Genel Müdürlüğün bağlı

²⁵⁴ **Sirmen**, Eşya, s. 140; **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 92 vd.; **Ertaş**, Hazinesinin Sorumluluğu, s. 49; **Şener**, Hazinesinin Mesuliyeti, s. 567.

²⁵⁵ Taşınmazdaki yüzölçümü farklılığını bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişinin ağır kusurunun illiyet bağını keseceğine ilişkin bkz. Yargıtay 5. HD, T. 09.03.2021, E. 2020/10843, K. 2022/4005; Yargıtay 5. HD, T. 18.05.2023, E. 2022/13773, K. 2023/5105 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 03.11.2023).

²⁵⁶ **Akipek**, Eşya Hukuku I, s. 345; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 282; **Deschenaux**, SPR, V/3, I, s. 235; **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 100; **Sirmen**, Eşya, s. 142; Akçaal, Mehmet: **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 205; **Pekmez**, s. 148.

²⁵⁷ **Sirmen**, Eşya, s. 142; **Ertaş**, Hazinesinin Sorumluluğu, s. 56; **Akçaal**, s. 205; **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 100.

olduğu Bakanlığın doğrudan doğruya devlet tüzel kişiliğini temsil etmek anlamında davalı sıfatı yoktur²⁵⁸.

Uyuşmazlık mahkemesinin son görüşüne göre, devletin sorumluluğuna ilişkin davaların adli yargı yolunda görülmesi gerektiğinden²⁵⁹ TMK m. 1007’ye göre açılacak davalarda, Hukuk Muhakemeleri Kanunu²⁶⁰ (HMK) m. 2 gereğince asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Bu davalarda yetkili mahkeme ise, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesidir (TMK m. 1007/3). Davanın açıldığı sırada taşınmazın bulunduğu yer dışındaki başkaca bir tapu sicil müdürlüğü tarafından sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtlarda yanlışlık yapılmış olabilir. Kanaatimizce TMK m. 1007/3’te tapu sicilinin “bulunduğu yer” ifadesi kullanıldığı ve kesin yetki kuralı getirildiği dikkate alınarak daha önceki idari sınır değişikliklerine bakılmaksızın yalnızca davanın açıldığı sıradaki tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesi devletin sorumluluğuna ilişkin davalarda yetkili kabul edilmelidir²⁶¹.

Doktrinde, TMK m. 1007’ye göre devlete karşı açılacak tazminat davasında, haksız fiile ilişkin olması nedeniyle TBK m. 72’de öngörülen zamanaşımı sürelerinin uygulanacağı kabul edilir²⁶². TBK m. 72’ye göre; “*tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar*”. Her ne kadar bahse konu sorumluluk davasında doktrinde haksız fiil zamanaşımı süresinin uygulanacağı kabul edilse de her halde işleyecek olan on yıllık zamanaşımı süresi özel uygulama alanı nedeniyle yeterli görülmez²⁶³. Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından zarar görenin zarar verici fiilden haberi olmaksızın on yılın geçebileceği dikkate alındığında bahse konu sürenin çok kısa olduğu ortaya çıkar²⁶⁴. Nitekim kadastro

²⁵⁸ Örnek kararlar için bkz. Yargıtay 20. HD, T. 08.07.2020, E. 2017/10119, K. 2020/2559; Yargıtay 20. HD, T. 01.07.2020, E. 2017/10368, K. 2020/2313; Yargıtay 20. HD, T. 01.11.2018, E. 2016/12840, K. 2018/6971 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 02.11.2023); Ayrıca bkz. **Sirmen**, Eşya, s. 142-143.

²⁵⁹ Uyuşmazlık Mahkemesi, E. 1976/49, K. 1977/32; E. 1976/51, K. 1977/33 (R.G. No: 16143, T. 18.12.1977); İdari yargı kolunun görevli olması gerektiği yönünde görüş için bkz. Avcı, Mustafa/Bilgin, Hüseyin, “Tapu Sicilinin Yolsuz Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu ve Görevli Yargı Yeri”, **Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 7, S. 1, 2019, ss. 79-97, s. 96.

²⁶⁰ R.G. No: 27836, T. 04.02.2011. Bundan böyle kısaca HMK olarak anılacaktır.

²⁶¹ Hukuka aykırı işlemin başlatıldığı veya yapıldığı tapu dairesinin bulunduğu yer mahkemesinin de yetkili olduğuna dair aksi yöndeki görüş için bkz. **Pekmez**, s. 164-165.

²⁶² **Jenny**, s. 75; **Ertas**, Hazinesinin Sorumluluğu, s. 56; **Deschenaux**, SPR, V/3, I, s. 236; **Akipek**, Eşya Hukuku I, s. 345; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 282; **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 103; **Sirmen**, Eşya, s. 143; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, Eşya Hukuku, s. 460; **Pekmez**, s. 165; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 211; **Ünal/Başpınar**, s. 396; Buna karşılık güncel Yargıtay kararlarında ise, TMK m. 1007’ye göre açılan davalardaki zamanaşımı süresinin belirlenmesinde, teorik açıdan karşılık bulması güç bir şekilde TBK m. 146 hükmünün uygulanmasına hükmedilir; Örnek kararlar için bkz. HGK, T. 13.06.2018, E.2017/5-2025, K. 2018/1189; 07.10.2021, E.2017/5-2384, K. 2021/1172; Yargıtay 20. HD, T. 17.09.2020, E. 2017/10479, K. 2020/3035; Yargıtay 20. HD, T. 24.10.2019, E. 2017/5800, K. 2019/6193 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 22.02.2024). AKÇAAL’a göre; devletin sorumluluğuna ilişkin davalarda uygulanacak zamanaşımı sürelerinin belirlenmesinde güncel Yargıtay kararları teorik açıdan tutarsız olsa da on yıllık daha uzun bir zamanaşımı süresinde tazminat istenebilmesine imkân tanınması pratik açıdan zarar görenlerin lehinedir (**Akçaal**, s. 208).

²⁶³ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 473; **Deschenaux**, SPR, V/3, I, s. 236 vd.

²⁶⁴ **Sirmen**, Devletin Sorumluluğu, s. 104; **Jenny**, s. 75.

haritalarının yeniden düzenlenmesi sırasında yapılan yanlışlıklar veya resmi ölçümde doğru hesaplanan yüzölçümünün tapu kütüğüne hatalı geçirilmesi durumunda zarar görenlerin bu işlemlerden haberdar olamaması mümkündür²⁶⁵. Bu bakımdan harita mühendisi yirmi yıl önce plan üzerindeki sınırı yanlış çizmişse ve bunun sonucunda zarara uğrayan hak sahibi durumu fark etmemişse, davacının tazminat talebinin zamanaşımına uğramaması gerekir²⁶⁶. Anlatılan nedenlerle tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasında zararın meydana gelmesindeki özel durum, düzeltim davasının açılabilmesi imkânı ve ilgililerin haberdar olma olasılığının diğer haksız fiillere göre daha düşük olması birlikte düşünülecek olursa, sorumluluk davasında davacının tazminat talebinin zamanaşımına uğrama ihtimali azaltılmalıdır.

Anayasa Mahkemesi'ne göre; Yargıtay HGK'nın 18/11/2009 karar tarihli içtihadı dikkate alınarak²⁶⁷ kadastro işlemlerinden kaynaklanan hatalarda tazminat talebinin incelenmesinin etkili ve elverişli hale gelmesi nedeniyle 18/11/2009 tarihinden önce zamanaşımı süresinin dolması halinde dava açılmasını mümkün kılan makul bir süre öngörülmediği takdirde kamu yararıyla bireyin mahkemeye erişim hakkı arasında adil denge bozularak mahkemeye erişim hakkının orantısız engellendiği kabul edilmelidir²⁶⁸. Kamu yararıyla bireylerin mülkiyet hakkının korunması arasında adil dengeyi sağlayacak makul sürenin ne kadar olacağının takdiri ise, ilk derece mahkemelerine ve özellikle içtihat makamı olan Yargıtay'a aittir²⁶⁹. Anayasa Mahkemesi'nin bahse konu kararı gereğince Yargıtay'ın güncel tarihli kararlarına göre 18/11/2009 tarihinden önce devlete karşı açılan tazminat davasında zamanaşımı süresinin dolduğu hallerde 18/11/2009 tarihinden itibaren başlamak üzere somut olaya uygun makul süre içinde dava açılmasına imkân verilmelidir²⁷⁰.

Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından kaynaklanan zararı tazmin eden devletin görevli memura rücu edebilmesi için o memurun kusurlu olması şarttır (TMK m. 1007/2). İlk tesis kadastrusunun yanı sıra Kadastro Kanunu m. 41'e göre hataların düzeltilmesi, kadastro haritalarının güncellenmesi vb. işlemlerde de kusuru bulunan memura devlet rücu edebilir. O memurun kadastro haritalarının düzenlenmesi veya denetlenmesi ya da tapuya kaydı aşamalarının hangisinde görevli olduğu önem taşımaz.

²⁶⁵ Deschenaux, SPR, V/3, I, s. 237.

²⁶⁶ Friedrich, Grundbuchvermessung, s. 143-144.

²⁶⁷ HGK, T. 18.11.2009, E.2009/4-383, K. 2009/517 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 27.10.2023).

²⁶⁸ AYM Başvuru No: 2014/6673, 25.07.2017, § 71, 73,74 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.02.2024).

²⁶⁹ AYM Başvuru No: 2014/6673, 25.07.2017, § 73 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.02.2024).

²⁷⁰ HGK, T. 07.10.2021, E. 2007/5-2384, K. 2021/1172; Yargıtay 5. HD, T. 19.04.2022, E. 2021/4917, K. 2022/6907; Yargıtay 5. HD, T. 19.04.2022, E. 2021/4915, K. 2022/6906 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.02.2024).

Özellikle kadastrodan kaynaklanan hatalarda TMK m. 1007 anlamında tazminat talebinin incelenmesinin etkili ve elverişli hale gelmesi, kadastro işlemlerinde görevli memura rücu edilmesinin önünü açmaktadır. Buna karşılık Tapu Kanunu'na 10/09/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunla getirilen ek madde 2 ile ise, devletin rücu alacağına bağlı olduğu zamanaşımı süresinin kusurlu memur lehine sınırlandırıldığı söylenebilir. Nitekim hükme göre; *“tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her hâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar”*. Böylece memurun hafif kusuruna ilişkin olarak devletin zararı ödemesinden itibaren iki yıllık zamanaşımı süresi henüz dolmasa bile, kadastro işleminin gerçekleşmesinden itibaren on yılın geçmesi nedeniyle devletin tazminat alacağı zamanaşımına uğrar²⁷¹. Kadastro işlemlerinin yanı sıra kadastro haritalarının veya taşınmaz yüzölçümünün tapuya geçirilmesinde memurun hafif kusurunun bulunması halinde de Tapu Kanunu'na 10/09/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunla getirilen ek madde 2 uygulanır. Ancak tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak görevli memurun ağır kusuru bulunuyorsa iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerinin TBK m. 73'deki şekliyle uygulanmasına engel yoktur. Buna göre; iki yıllık rücu istemi süresi, tazminatın tamamının devlet tarafından ödendiği ve varsa birlikte sorumlu memurun öğrenildiği tarihten itibaren başlar. Burada devletin kusurlu memura yönelik rücu istemi, herhalde zararın ödendiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

1.2.3. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümünün Tapu Siciline Geçirilmesi

1.2.3.1. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda Öngörülen Teşkilat

1.2.3.1.1. Genel Olarak

Kadastro teşkilatı, idari ve adli teşkilat olmak üzere ikiye ayrılır²⁷². Kadastro bölgelerinde kadastro müdürlüklerine bağlı kadastro komisyonu ve kadastro çalışma alanında kadastro ekipleri oluşturulur. Kadastro bölgelerinde tek hâkimli ve Asliye Mahkemesi sıfatına sahip yeter sayıda kadastro mahkemesi de kurulur (Kadastro Kanunu m. 24/1).

1.2.3.1.2. Kadastro Ekibi

Kadastro ekibi, kadastro çalışma alanındaki işlerin yürütülmesinde görevlidir. Kadastro ekibinde kural olarak en az *“iki kadastro teknisyeni”*, *“mahalle veya köy muhtarı”* ile *“üç bilirkişi”* bulunur (Kadastro Kanunu m. 3/1). Bununla birlikte 5304 sayılı Kanunla değişik

²⁷¹ Bu yönde örnek Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 4. HD, T. 19.09.2022, E. 2020/2310, K. 2022/10510; Yargıtay 4. HD, T. 29.04.2019, E. 2018/4999, K. 2019/2492 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 26.02.2024).

²⁷² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya Hukuku, s. 272.

Kadastro Kanunu'nun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrası, kadastronun fenni (teknik) işlerinin ihale yoluyla yapıldığı hallerde en az iki kadastro teknisyeni temin edilemezse, bir kadastro teknisyeniyle yetinilebilmesini öngörür. Hatta kadastro ekibine kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru görevlendirilmesi de mümkündür (Kadastro Kanunu m. 3/2). Buna ek olarak çalışma alanının büyüklüğü veya işlerin yoğunluğu birden fazla kadastro ekibinin oluşturulmasını gerektirdiği hallerde de her bir ekip kurulurken asgari sayılar göz önünde bulundurulmalıdır.

Kadastro teknisyenleri, kadastro işlemlerini yürütülmesinde gerekli teknik bilgiye sahip elamanlardır²⁷³. Kadastro teknisyenlerinin taşınmazların sınırlandırılmasındaki görevleri ve haritacılık alanındaki teknik bilgileri dikkate alındığında taşınmazların sınır ve yüzölçümünün belirlenmesinde hem teknik ve hem de idari rolü bulunur.

Muhtarın kadastro çalışma alanında birden çok ekibin görev yapması halinde diğer kadastro ekibinde çalışması veya herhangi bir nedenle çalışmalarda hazır edilememesi olasılığı bulunur. Böyle hallerde kadastro çalışmalarına muhtarın yerine kanuni vekili katılır (Kadastro Kanunu m. 3/3).

Kadastro Kanunu'nda "bilirkişi" olarak ifade edilen kişilerin taşınmazların geometrik ve hukuki durumunu bilen kimselerden olması (Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik²⁷⁴ m. 3) gerekir. Taşınmazların sınırlandırılması ve tespiti çoğu kez bu kimselerin beyanlarına göre yapılır²⁷⁵. Buna karşılık bahse konu kimselerin HMK m. 266 vd. yer alan anlamda bilirkişi oldukları söylenemez. Örneğin bu kişilerin seçiminde mahkemeler değil, idari makamlar yetkilidir. Zira Kadastro mevzuatına göre bunların, belediyenin veya köyün ilgili organı tarafından ya da belli şartlar altında mülki amir tarafından seçilmesi öngörülür (Kadastro Kanunu m. 3, Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik m. 4). Buna ek olarak Kadastro Kanunu'nda "bilirkişi" denilen kimseler, kadastro çalışmalarına ilmi veya mesleki bir açıklama yapmak için değil, bir olguyu veya durumu bildirmek üzere katılırlar²⁷⁶.

Kadastro ekibinde yer alan bilirkişilerin beyanlarına Kadastro Kanunu m. 7 gereğince özel önem verildiği kabul edildiği taktirde birtakım sakıncalar ortaya çıkar. Örneğin çalışma alanının tümü için seçildiklerinden bu kimselerin taşınmazların sınırları ve tespiti hakkında elde ettikleri bilgiler çoğu zaman rastlantısaldır²⁷⁷. Ayrıca bir taşınmazın sınırlarının o mahalde

²⁷³ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 257.

²⁷⁴ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

²⁷⁵ Bu yönde bkz. Akman, Sermet, **3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun İncelenmesi ve Eleştirisi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1990, s. 24.

²⁷⁶ Acemoğlu, Kevork, **Tapulama Kanununun İncelenmesi ve Eleştirilmesi**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1970, s. 77.

²⁷⁷ Akman, s. 24; Acemoğlu, Tapulama, s. 78.

yaşayanlar tarafından bilinmesi, bu taşınmazın kime ait olduğunun bilinmesiyle karşılaştırıldığında daha zordur. Özellikle taşınmazın sınırlandırılmasının hassas ve detaylı bilgi gerektirdiği dikkate alındığında bilirkişilerin zeminde gösterdikleri sınırların doğruluğu noktasında tereddütler ortaya çıkar. Dahası kadastro ekibinde yer alan bilirkişileri seçen organlar dikkate alındığında taşınmazların sınırlandırılması ve tespitine ekonomik ve sosyal açıdan güçlü kimselerin etkisinin yansıtacağı ileri sürülebilir²⁷⁸.

1.2.3.1.3. Kadastro Komisyonu

Kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınmak suretiyle kadastro müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın niteliğine göre kontrol mühendisi veya kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur (Kadastro Kanunu m. 3/9, İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik²⁷⁹ m. 3/1). Kadastro komisyonunda yer alan memurlar bu amaçla açılmış okul ve kurslardan mezun olanlar arasından atanır (Kadastro Kanunu m. 3/10). Bu nedenle burada unvanları belirtilen memurların, başkaca niteliklerin yanı sıra taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin itirazların incelenmesinde gerekli teknik bilgi ve donanımına da sahip olması öngörülür.

Taşınmazın sınır ve yüzölçümünün belirlenmesine ilişkin konular kadastro komisyonunun önüne çeşitli şekillerde gelebilir. Örneğin taşınmazların sınırlandırılması ve tespiti sırasında kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığının bulunması ya da aynı kuvvet ve mahiyette belgelerin uygulanması halinde taşınmaza ait kadastro tutanağı, ilgili haritalar ve diğer eklerinin kadastro komisyonuna gönderilmesi öngörülür (Kadastro Kanunu m. 7/III). Aynı zamanda kadastro müdürü veya onun görevlendirdiği kontrol elemanları tarafından kadastro çalışmalarının kontrolü sonucunda yapılan işlemlerin ilgililerin haklarını etkilemesi halinde veya kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunduğu anda kadastro tutanaklarının, haritaların ve diğer eklerin kadastro komisyonuna gönderilmesi gerekir (Kadastro Kanunu m. 8/1). Kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerler hakkında da tutanak düzenlenmesi gerektiği ileri sürülüyorsa, sınırlandırılması ve tespiti yapılarak taşınmaz hakkındaki tutanak Kadastro Kanunu m. 7/4 uyarınca kadastro komisyonuna gönderilir. Buna ek olarak taşınmazın sınır ve yüzölçümüne ilişkin Kadastro Kanunu'nun 9'uncu maddesine göre yapılan itirazları da kadastro komisyonu inceler.

²⁷⁸ Acemoğlu, Tapulama, s. 79.

²⁷⁹ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

1.2.3.1.4. Kadastro Mahkemesi

Fertler arasında yıllanmış olan uyuşmazlıkların kadastro çalışmaları sırasında yeniden canlandığı, taşınmazlar sınırlandırma ve tespit işlerinin yeni uyuşmazlıkların ortaya çıkmasına yol açtığı dikkate alındığında kadastronun kesinleşmesi ve TMK'nın öngördüğü tapu sicilinin kurulması yeniden canlanan veya sonradan ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözülmesine bağlıdır²⁸⁰. Bu bakımdan kadastro çalışmalarında ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümlenmesini üstlenecek mahkemeler özel olarak düzenlenir. “Sınır ve ölçü uyuşmazlıkları” da dâhil olmak üzere (Kadastro Kanunu m. 25/1), Kadastro Kanunu'nun uygulanması ile ilgili dava ve diğer işlere belirlenen şekilde bakmak üzere kadastro bölgesinde 2802 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu'na²⁸¹ tabi tek hâkimli yeter sayıda kadastro mahkemesi kurulur.

3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe girmeden önce kurulan tapulama mahkemeleri, kadastro mahkemesi adını alarak Kadastro Kanunu'nda öngörülen hükümlere göre faaliyet yürütür (Kadastro Kanunu Geçici madde 1/1). Ayrıca Kadastro Kanunu yürürlüğe girmeden önce 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'na göre asliye hukuk mahkemesine açılan ve henüz kesinleşmeyen davalara kadastro mahkemesinde Kadastro Kanunu'nun öngördüğü şekilde bakılır (Kadastro Kanunu Geçici madde 1/2).

1.2.3.2. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na Göre Kadastro İşlemi

1.2.3.2.1. Amacı ve Uygulama Alanı

Resmi ölçüme dayanmayan tapu kayıtlarının nereye ve hangi taşınmazlara ait olduğunun kuşkulara yol açması mümkündür²⁸². Öte yandan eski tapu kayıtlarında taşınmazların sınırlarının komşu taşınmazlar zikredilerek belirtilmesi ve yüzölçümü bilgisinin tahmini olarak gösterilmesi de sınır anlaşmazlığı ve hukuki sorumluluk (TBK m. 244/1) nedenlerindendir. Buna ek olarak tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın tapuya geçirilmesi için sadece malikinin ve üzerindeki hakların tapu sicilinde gösterilmesi yeterli olmadığından taşınmaz sınırlarının geometrik yöntemlere ve öngörülen diğer şartlara uygun olarak plan üzerinde gösterilmesi gerekir.

Taşınmaz sınır ve yüzölçümünü ilgilendiren işlerin sağlıklı şekilde yürütülmesi ve gerçek hak sahiplerinin belirlenebilmesi ancak tapu sicilindeki bilgilerin tam anlamıyla itimada değer planlara dayanmalarıyla gerçekleşebilir²⁸³. Büyük paralar ve emekler harcanmak suretiyle yapılan kadastronun yararlı olması, ancak kadastro haritalarının (planın) bozulmaması

²⁸⁰ Akman, s. 24.

²⁸¹ R.G. No: 17971, T. 26.02.1983.

²⁸² Akman, s. 26.

²⁸³ Baltensperger, Y[J]., **İsviçre'nin Kadastro Ölçümü**, çev. Miraç Katırcıoğlu, Doğu Matbaası, Ankara, 1948, s. 1; Ozanalp, Nusret, **Tapulama Kanunu Şerhi**, Ünal Matbaası, Ankara, 1976, s. 30; **Zevkililer**, Sınır, s. 132.

ve uygulanabilirlik niteliğini kaybetmemesiyle mümkündür²⁸⁴. Bu bakımdan taşınmazların sınırlarının arazi ve belli nitelikleri haiz harita üzerinde gösterilmesi suretiyle TMK'nın öngördüğü tapu sicilinin ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısının oluşturulması Kadastro Kanunu'nun amaçları arasında yer alır (Kadastro Kanunu m. 1).

Kadastro Kanunu m. 22/1'de kadastro (veya tapulama) yapılmış yerlerde yeniden kadastro yapılamayacağı öngörülür. Ancak yeniden kadastro yapılması yasağını düzenleyen bu hüküm bahsi geçen yerlerde Kadastro Kanunu'nun uygulanmasını tam anlamıyla ortadan kaldırmaz. Özellikle resmi ölçüme dayanan planın uygulama niteliğini kaybetmesi, teknik nedenlerle yetersiz kalması, eksikliği görülmesi veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemesi halinde bir yerde daha öncesinde kuruluş (ilk tesis) kadastro yapılmış olmasına rağmen Kadastro Kanunu'nun uygulanması gerekliliği ortaya çıkabilir. Kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin ölçü, hesaplama vb. kaynaklı hataların giderilmesi suretiyle kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi (Kadastro Kanunu m. 22/2-a) veya kadastro haritalarının sayısal hale getirilmesi (Kadastro Kanunu Ek madde 1) kadastro haritalarının güncel tutulması suretiyle coğrafi bilgi sistemlerinin alt yapısının oluşturulması ve işlem güvenliğinin sağlanması için gereklidir. Benzer şekilde 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'a göre yapılan kadastro paftalarının yenilenmesi, niteliği gereği, yeniden kadastro yapılması olarak değerlendirilemez (Kadastro Kanunu m. 22/2-b). Bir yerde daha öncesinde tapu tahriri yapılması halinde ise, herhangi bir plan düzenlenmesi gerekmeksizin taşınmazın hukuki durumunun yazılmasından ibaret bir işlem söz konusu olduğundan, ortada Kadastro Kanunu'nun kabul ettiği anlamıyla bir kadastro (veya tapulama) işlemi bulunmaz. Nitekim 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu'nun 35'inci ve Kadastro ve Tapu Tahrir Tüzüğü'nün 47'nci maddelerine göre tapu tahriri komisyonlarında fen memuru bulundurulmaksızın ve plana dayanılmaksızın taşınmaz yazımının yapılmasına imkân verilmişti. Bu nedenle daha öncesinde sadece tapu tahriri yapılan yerlerde de Kadastro Kanunu'na göre ilk tesis (kuruluş) kadastro yapılarak taşınmazın resmi ölçüme dayalı planının oluşturulması gerekir.

1.2.3.2.2. Kadastro Hazırlık Çalışmaları

Büyük masrafa, zamana ve yetiştirilmiş elemana ihtiyaç duyulan kadastro çalışmalarının ülkenin her yerinde aynı zamanda başlatılarak düzenli bir şekilde devam ettirilmesi olanaksızdır²⁸⁵. Özellikle ilk tesis kadastro sunun yoğun olarak yapıldığı dönemlerde

²⁸⁴ Ozanalp, Tapulama, s. 30.

²⁸⁵ Özmen/Çorbali, s. 187.

kadastrosuna başlanacak bölgelerin belirlenmesinde taşınmaz uyuşmazlıklarının yoğun olması, kalkınma planları, tarımsal amaçlı projeler vb. nedenlerin dikkate alınması gerekliliği üzerinde durulmuştur²⁸⁶. Bu bakımdan kadastro çalışmalarının yürütülmesinde bölge esası öngörülür. Her ilin merkez ilçeleriyle diğer ilçelerin idari sınırlarının içinde kalan yerler kadastro bölgesini oluşturur (Kadaströ Kanunu m. 2/1). Kadaströ yapılacak bölgeler ana plan göz önünde bulundurularak Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve bağılı bulunduğu bakanın onayı ile belirlenir (Kadaströ Kanunu m. 2/2). Sonuçta kadastrosu yapılacak bölgelerin başlama tarihinden en az bir ay önce olmak üzere Kadaströ Kanunu m. 2/3'de öngörülen şekilde ilan edilmesi ve duyurulması gerekir.

Kadaströ çalışma alanının belirlenmesi, ilanı ve varsa buna ilişkin itirazların değerlendirilmesi kadaströ hazırlık çalışmalarının parçasıdır. Kadaströ bölgesinde bulunan her bir köy veya mahalle kadaströ çalışma alanını oluşturur (Kadaströ Kanunu m. 4/1, Kadaströ Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik²⁸⁷ m. 3/1). Kadaströ çalışmalarının yapılacağı köy ve mahalleler ile hangi gün ve saatte kadaströ çalışmalarına başlanacağı çalışmalara başlanmadan en az 15 gün önce Kadaströ Kanunu m. 4/2 uyarınca alışılmış vasıtalarla duyurulur.

Kadaströ çalışma alanının sınırlarının tespitinde il ve ilçelerin belediye ile köy sınırları dikkate alınır (Kadaströ Kanunu m. 4/7). Tarafların (muhtar vb.) ve kadaströ bilirkişilerinin zemindeki sınır gösterimleri, sınır kayıtları, tapu ve vergi kayıtları, varsa sınırlarla ilgili mahkeme kararları ve diğer belgeler (Kadaströ Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 3/4) göz önünde bulundurularak kadaströ çalışma alanı sınırları belirlenir. Bahse konu sınırların tespitinde komşu mahalle veya köyün bilgi ve belgelerinden yararlanılması ve bitişik yerde kadaströ çalışması varsa o yer kadaströ bilirkişilerinin de zemindeki sınır gösterimlerinin dikkate alınması gerekir. Ayrıca kadaströ çalışma alanı sınırları belirlenirken il ve ilçelerin belediye ile köy sınırlarına rastlayan taşınmazlar, bütünlüğün bozulmamasını sağlamak için büyük kısmın bulunduğu tarafta bırakılır (Kadaströ Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 3/4). Ancak belirlenen kadaströ çalışma alanı sınırları bulundukları belediyenin, köyün veya mahallenin idari sınırları sayılmaz (Kadaströ Kanunu m. 4/7).

Kadaströ teknisyenleri tarafından belirlenen çalışma alanı sınırına yedi gün içinde kadaströ müdürlüğüne itiraz edilebileceği öngörülür (Kadaströ Kanunu m. 4/10). Ancak belirlenen kadaströ çalışma alanından ilgililerin ne şekilde haberdar edileceği ve kadaströ

²⁸⁶ **Ozanalp**, Tapulama, s. 130; **Özmen/Çorbalı**, s. 187-188.

²⁸⁷ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

müdürlüğüne itiraz için belirlenen yedi günlük sürenin hangi andan itibaren başlayacağı söz konusu hükümde yer almaz.

Kadastro Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'in 3'üncü maddesinde kadastro teknisyenlerince belirlenen kadastro çalışma alanı sınırlarını gösterir belgenin ilgililere ne şekilde ilan ve tebliğ edileceği düzenlenmiştir. Kadastro teknisyenlerince belirlenen çalışma alan sınırına ilişkin belgenin ilan veya tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde; ilgililer tarafından yapılan itirazlar ise, gerekiyorsa yerinde inceleme yapılmak suretiyle Kadastro Kanunu m. 4/11 uyarınca kadastro müdürü tarafından yedi gün içinde karara bağlanır (Kadastro Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 6). Bunun yanında kadastro müdürünün itiraz üzerine verdiği karara karşı, tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde kadastro mahkemesine itiraz yolu açıktır (Kadastro Kanunu m. 4/11). Ancak duruşmasız ve gerektiğinde yerinde inceleme yapmak suretiyle kadastro mahkemesinin itiraz tarihinden itibaren on beş gün içinde vereceği karar, kadastro çalışma alan sınırlarının belirlenmesi yönünden kesin niteliktedir. Kadastro çalışma alanı içindeki ilk taşınmaz (parsel) için kadastro tutanağı düzenlendikten sonra, idari sınırlarda yapılan değişiklikler kadastro çalışmalarını durdurmaz (Kadastro Kanunu m. 4/12). Kadastro tespitleri kesinleştikten sonra, idari sınır değişikliği yapılan kısımda kalan taşınmazların tapu kayıtları köy veya mahalle muhtarının talebi üzerine veya resen, Kadastro Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 8 gereğince idari sınır değişikliğinin sonucunda bağlı olduğu köy veya mahalle tapu kütüklerine aktarılır.

Kadastro çalışma alanında işe başlamadan önce, o alandaki taşınmazların hukuki ve geometrik durumunu belirlemeye yarayan tüm tapu kaydı, vergi kaydı, harita ve diğer belgeler çıkarılarak kadastro teknisyenliğine verilmelidir. Zira tapu kaydı ve diğer belgelerin harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanması halinde işe başlamadan önce bu belgelerin temin edilmesi ve kadastro çalışmaları sırasında görevlilerin elinde bulundurulması taşınmazların sınır ve yüzölçümünün doğru şekilde saptanmasını sağlayacaktır. Bu bakımdan zabıt defterlerinin haritaya dayanan kayıtlarının yüzölçümü hanesinde (H) harfi ve krokiye dayanan kayıtlarının yüzölçümü hanesinde (K) harfi yazıyorsa, tapu kayıtlarının dayandığı mevcut haritalar veya krokiler ilgili yerlerden araştırılarak çıkarılmalıdır. Nitekim Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik²⁸⁸ m. 3/7 gereğince diğer kurum ve kuruluşlar tarafından yapılmış harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin ve bunlara ait belgelerden kadastro çalışma alanına konu olanların örnekleri istenmelidir. Sonuçta çıkarılan belgeler harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere

²⁸⁸ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

dayanıyorsa, bu durum kadastro çalışma alanı için oluşturulan tapu kayıt defterinde gösterilmelidir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 3/6). Şunu da ifade etmek gerekir ki, taşınmazın hukuki ve geometrik durumunun birbirini etkilediği dikkate alındığında, taşınmaz sınırlarını gösteren çizimler dışında kalan diğer belgelerin kadastro çalışmalarında hazır bulundurulması taşınmaz sınır ve yüzölçümünün belirlenmesinde rol oynayacaktır.

Kadastro işleminin sağlıklı ve usule uygun olarak tamamlanabilmesi için kadastro çalışma alanında bulunan taşınmazlar hakkında kadastro ile ilgili görülmekte olan veya hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların, yürütülen çalışmalarla bağlantılı olarak göz önünde bulundurulması gerekir. Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik'in 3'üncü maddesinde hangi hallerde taşınmazların davalı sayılacakları sıralanır. Sınır anlaşmazlıklarının çözümlenmesindeki rolü dikkate alındığında kadastro çalışmaları sırasında "sınır ve ölçü uyuşmazlıklarını" ilgilendiren davalara konu taşınmazların davalı sayılması doğaldır. Kadastro Kanunu m. 5/1 uyarınca bahse konu davaların listesi kadastro çalışma alanında işe başlanmadan önce kadastro müdürü tarafından temin edilerek kadastro teknisyenliğine verilir. Taşınmazın sınır ve yüzölçümüne yönelik davanın mevcut olması halinde Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik m. 5/1-b gereğince davaya konu sınırlar paftasında mürekkeplenmeden kurşun kalemle işaretlenip kadastro çalışmalarına esas olacak şekilde herhangi bir yüzölçümü hesaplaması yapılmaz. Aynı hüküm gereğince tarafların iddia ettikleri sınırlarla zeminde bulunan sınırların gösterildiği ayrı bir kroki kadastro tutanağına eklenir. Taşınmazın sınır ve yüzölçümünün yanı sıra kime ait olduğu da davalıysa, taşınmazın sınırları Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik m. 5/1-b'ye uygun olarak gösterilmelidir. Davalı taşınmaz listesinin kadastro müdürlüğüne verilmesi üzerine davalı taşınmazların sınırlandırması ve tespiti yapıldıktan sonra düzenlenen tutanaklar Kadastro Kanunu m. 5/3 uyarınca bir hafta içinde kadastro mahkemesine gönderilir ve durumdan listenin alındığı yerel mahkeme haberdar edilir.

Sınır uyuşmazlıkları birden fazla taşınmaz arasında görülür. Yerel mahkemede görülen dava aynı kadastro çalışma alanında birden fazla taşınmazı ilgilendiriyorsa, her bir taşınmaz için kadastro tutanağı düzenlendiği dikkate alındığında, her bir taşınmaz için kadastro mahkemesine ayrı kadastro tutanağı gönderilir. Burada aynı davanın konusunu oluşturan birden fazla kadastro tutanağının birbiriyle bağlantısının kadastro mahkemesine bildirilmesi görülen davanın daha sağlıklı yürütülmesini sağlar.

Davalı taşınmazların listesi kadastro müdürlüğüne verildikten sonra mahalli hukuk mahkemelerinde açılan davaların da kadastro müdürüne bildirilmesi gerekir (Kadastro Kanunu m. 5/2). Liste müdür tarafından alındıktan sonra askı ilan süresinde açılan davalarda ne şekilde işlem yapılacağı Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik 7'inci maddesinde öngörülmüştür. Ayrıca kadastro çalışma alanındaki taşınmazların davalı olmasına rağmen, kadastro tutanaklarının kesinleştirilmesinin usulsüz olduğu dikkate alınmalıdır. Bu durumda da usulüne uygun kesinleşmeyen tutanakların ve mahalli mahkemelerde görülmekte olan davanın kadastro mahkemesine devrinin sağlanması gerekir.

Şunu da ifade etmek gerekir ki, kadastro çalışma alanında işe başlamadan önce taşınmazların üzerinde sınır işaretlerinin bulunması ve bunların korunması taşınmazların sınırlandırma ve tespit işlerinin gerçekleştirilmesini kolaylaştırır. Ancak işlerin yürütüleceği alanda (birlik sınırında) yer almasına rağmen sınırları işaretlerle belirtilmemiş taşınmazların sınırlarını belirtecek işaretler koymaya ve bu işaretleri korumaya hazırlık işlerinin gereği olarak taşınmaz maliklerini mecbur bırakan 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 19'uncu maddesinin karşılığı bir düzenleme Kadastro Kanunu'nda hüküm olarak yer almaz. Bunun yerine Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik Ek-3'e göre düzenlenen ada/mevki ilanında, sınırları belli olmayan taşınmazların köşe noktalarına mahalli örf ve âdete uygun kalıcı işaretlerin koyulması gerektiği belirtilir.

1.2.3.2.3. Taşınmazların Sınırlandırılması ve Tespit İşleri

766 sayılı Tapulama Kanunu'nda "*tesbit işleri*" olarak ifade edilen kenar başlığının yerine 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda "*sınırlandırma ve tespit işleri*" başlığı tercih edilmiştir. Sınırlandırma kavramının taşınmazın geometrik durumunun belirlenmesi anlamında kullanıldığı dikkate alındığında kadastro çalışmalarında taşınmazların sınırlandırılmasının önemini belirtilmesi bakımından kenar başlığının değiştirilmesi yerinde olmuştur²⁸⁹.

Taşınmazların sınırlandırılması ve tespit işlerinin fiilen başlaması kadastro çalışma alanı sınırlarının belirlenmesinden sonra gerçekleşir. Bu yönüyle taşınmazların daha önce genel mahkemelerde uyuşmazlık konusu edilmesi, teknik gerekler ve alanın büyüklüğü dikkate alınarak kadastro teknisyenleri tarafından kadastro çalışmasının yapılacağı yerler mevki veya adalara bölünerek bir iş programı hazırlanır²⁹⁰. Hangi mevki veya adada kadastro çalışmasına başlanacağına çalışmalara fiilen başlamadan en az yedi gün önce ilgili köy veya mahalle

²⁸⁹ Kaşıkçı, Mehmet, **Uygulamada Yeni Kadastro Kanunu**, Fatih Gençlik Vakfı Matbaa İşletmesi, İstanbul, 1988, s. 74-75.

²⁹⁰ **Ozanalp**, Tapulama, s. 165; Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik m. 5/1.

muhtarlıklarında kadastro teknisyenlerince ilan ettirilmesi ve çalışmalara üç aydan fazla fiilen ara verilmesi halinde ilanın yenilenmesi gerekir (Kadaastro Kanunu m. 6). Kadastrusu fiilen yapılacak alanları belirten ilanda Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik m. 5/2 uyarınca aynı hak sahiplerinin belirli bir günde taşınmaz başında bulunmak suretiyle sınırları göstermeleri, iddialarını bildirmeleri, varsa belgelerini ibraz etmeleri gerektiği belirtilir. Ayrıca aynı ilanda bizzat katılmamaları veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırma ve tespit işlerinin yapılacağı, herhangi bir belgeye dayanmayan itirazların kabul edilmeyeceği, itirazların çalışma alanında işlerin yürütüldüğü sırada yapılabileceği vb. hususlar aynı hak sahiplerine bildirilir (Kadaastro İlanları Hakkında Yönetmelik m. 5/2).

Hangi adada veya mevkide kadastro çalışmasına fiilen başlanacağını ilanından sonra kadastro teknisyenleri sınırlandırılması ve tespit işleri yapılacak taşınmazların başına muhtar ve bilirkişilerle birlikte gelmelidir²⁹¹. Taşınmaz maliklerinin sınırlandırma ve tespit işleri sırasında hazır bulunmamaları çalışmanın yürütülmesine engel değildir. Muhtarın ve en az üç kadastro bilirkişisinin bilgilerinden yararlanılmak suretiyle hazır bulundukları takdirde ilgililerin mahallinde verdikleri belgeler, varsa tapu kayıtları, vergi kayıtları, harita vb. diğer belgeler mahallinde uygulanır ve teknik mevzuata uygun olarak taşınmazların sınırlandırması yapılır (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 4/1). Daha öncesinde fotoğrametrik yöntemle yapılmış çalışmalar veya Tapu Kanunu'nun 30 ve 31'inci maddelerine göre düzenlenmiş haritalar ya da mahkeme kararının eki haritalar taşınmazların sınır tespiti sırasında dikkate alınmalıdır²⁹².

Taşınmazların sınırlandırılması, parselin şeklinin zeminde belirlenmesinden ibaret değildir. Yapılan sınırlandırmanın Kadastro Kanunu'nun 7'nci maddesinin birinci paragrafının son cümlesi gereğince kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf ya da röperli kroki üzerinde gösterilmesi ve ihtilaflı sınırların ayrıca belirtilmesi gerekir. Güncel çalışmalarda coğrafi bilgi sisteminin alt yapısının oluşturulması ve teknolojik gelişmelerle uyumlu bir tapu sicilinin kurulması bakımından taşınmazın tespit edilen şeklinin ülke koordinat sistemiyle de bağlantısı kurulmalıdır.

Her ne kadar bir kadastro çalışma alanında görevlendirilen bilirkişilerin taşınmazın hukuki ve geometrik durumu hakkında bilgi sahibi olması aransa da o kimselerin çalışma alanındaki tüm taşınmazların başta sınır ve yüzölçümü olmak üzere diğer durumlarını bilmesi beklenemez. Bu bakımdan kadastro ekibinde yer alan bilirkişilerin beyanlarıyla herhangi bir kanaate varamayan kadastro teknisyenlerinin başka kimselerin bilgisine başvurma imkânı

²⁹¹ Akman, s. 56; Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 4/1.

²⁹² Özmen/Çorbalı, s. 218.

mevcuttur (Kadastro Kanunu m. 7/2-1). Örneğin bu durumda kadastro teknisyenleri sınır komşularının beyanlarına başvurma yetkisine sahiptir²⁹³. Öte yandan taşınmazların ortak sınırlarının tespitinde, bunlarla ortak sınırı bulunmayan, yani sınırlandırmaya taraf olmayan, taşınmaz maliklerine başvurulması da sınırlandırmaya katkı sağlar. Bununla birlikte Kadastro Kanunu m. 7/2-2’ye göre; *“bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına uymayan tespitlerde durumun kayıt ve belgelere dayandırılması ve ayrıca sebeplerinin kadastro tutanağında açıklanması zorunludur”*. ACEMOĞLU, daha öncesinde 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 22’nci maddesinde de yer alan bu düzenlemeler bakımından birinci cümlede kadastro teknisyenlerine verilen imkânın ikinci cümlede öngörülen kural ile geri alındığını değerlendirir²⁹⁴. AKMAN ise, kadastro teknisyenlerinin herhangi bir “kayıt ve belgeye” dayanmaksızın kadastro ekibinde yer alan bilirkişilerin beyanlarından ayrılmasının daha isabetsiz bir çözüm olduğunu ifade eder²⁹⁵. Bu görüşe göre, ilgililere itiraz hakkı tanındığından çevreyi bilmeyen ve geçici görev süresi olan kadastro teknisyeninin kadastro ekibinde yer alan bilirkişilerin beyanlarıyla bir dereceye kadar bağlı tutulmasında sakınca yoktur²⁹⁶. Ancak kanaatimizce kadastro komisyonuna yapılan itirazlarda belgeye dayanmayanların itirazlarının incelenmediği (Kadastro Kanunu m. 9/3-1) göz önünde bulundurularak kayıt ve belgeye dayanmayan bilirkişi beyanlarına özel önem verilmesine tereddütle yaklaşılmalıdır. Buna ek olarak OZANALP, düzenlemeler arasında görünürde bir aykırılık bulunduğundan hareketle ikinci cümlenin *“bilirkişilerin kayıt ve belgelere dayanan beyanlarına aykırı olarak yapılan tesbitlerin, kayıt ve belgelere dayanmasının zorunlu olduğu”* şeklinde anlaşılmasının kanun koyucunun amacına daha uygun düştüğü görüşündedir²⁹⁷.

Taşınmaz sınırlarının belirlenmesi ve harita üzerinde gösterilmesi için kadastro teknisyenlerinin haritacılık anlamında teknik bilgiye sahip olması yeterli değildir. Taşınmazların sınırlandırılmasında Kadastro Kanunu’nun dördüncü bölümünde yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların da kadastro teknisyenlerince dikkate alınması gerekir²⁹⁸. Bu esasların usulünce uygulanabilmesi için kadastro teknisyenlerinin genel hukuk kuralları, eşya hukuku ve kadastro hukuku hakkında taşınmazlarının sınırlandırılması ve tespiti için gerekli asgari eğitimle de donatılmış olması beklenmelidir²⁹⁹.

²⁹³ Ozanalp, Tapulama, s. 169.

²⁹⁴ Acemoğlu, Tapulama, s. 78.

²⁹⁵ Akman, s. 57, dñn. 5.

²⁹⁶ Akman, s. 57, dñn. 5.

²⁹⁷ Ozanalp, Tapulama, s. 169.

²⁹⁸ Özmen/Çorbali, s. 218; Akman, s. 57; Ozanalp, Tapulama, s. 168.

²⁹⁹ Akman, s. 57; Ozanalp, Tapulama, s. 168.

1.2.3.2.4. Kadastro Tutanağı

Sınırlandırma ve tespit işlerine ilişkin yapılan incelemeler sonucunda kadastro tutanağı düzenlenir. Kadastro tutanağında taşınmazın yüzölçümünün yanı sıra taşınmazın harita üzerinde belirtildiği yeri işaret etmesi bakımından onun bulunduğu kütük sahifesi, pafta adı ve parsel numarası da (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 6/1-b) gösterilir.

Kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerler hakkında da tutanak düzenlenmesi gerektiği ileri sürülüyorsa, sınırlandırması ve tespiti yapılarak ve iddia sebepleri açıklanmak suretiyle düzenlenen tutanak tekrar bir itiraza konu olmasa bile Kadastro Kanunu m. 7/4 uyarınca kadastro komisyonuna gönderilir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 20/1). Bu nitelikteki yerler hakkında kadastro komisyonu tarafından inceleme yapılarak eski tutanağın yerine geçmek üzere yeni bir kadastro tutanağı düzenlenir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 20/2). Taşınmazın geometrik ve hukuki durumu bakımından kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olduğunda taşınmazlara ait tutanağın, gerekiyorsa malik hanesi doldurulmadan ve çekişmeli sınırlar kesinleştirilmeden, kadastro komisyonuna gerekçesiyle birlikte gönderilmesi ve bunun üzerine komisyon tarafından inceleme yapılmak suretiyle eski tutanak ortadan kaldırılarak her bir taşınmaz için yeni tutanak düzenlenmesi gerekir.

Kadastro çalışmaları sırasında kadastro müdürü veya onun görevlendirdiği kontrol elemanları tarafından kadastro tutanağı, onu tamamlayan haritalar ve diğer belgeler üzerinde gerektiğinde zeminde inceleme yapılmak suretiyle taşınmazın sınır ve yüzölçümünün belirlenmesine ilişkin tespit edilen teknik, idari, hukuki eksikler ve yanlışlıklar kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzeltilir. Kadastro müdürünün veya kontrol elemanlarının eksiklikleri tamamlama veya yanlışlıkları düzeltme yetkileri sınırlıdır. Zira yapılan işlemin ilgililerin haklarını etkilememesi şartıyla kadastro müdürünün veya kontrol elemanlarının doğrudan doğruya tamamlattırma veya düzeltme yetkisi vardır. Bu bakımdan kontrol sonucu yapılan işlem ilgililerin haklarını etkiliyorsa veya kontrol elemanlarıyla kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, bu durumun kontrol defterine yazılması, kadastro tutanakları ve eklerinin kadastro komisyonuna gönderilmesi gerekir (Kadastro Kanunu m. 8/1-3; Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 20/2).

Düzenlenen kadastro tutanaklarının yanı sıra bunların dayanağı haritalar da taşınmazların sınırlandırılmasının bir parçasıdır. Kadastro haritalarının kadastro teknisyenlerince imzalanmasından sonra, teknik yönetmeliği uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği ve doğruluğu, fen kontrol memuruyla birlikte kontrol mühendisinin

sorumluluğunda incelenerek kadastro müdürüyle birlikte imza altına alınmalıdır (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 23/1-b).

1.2.3.2.5. Kadastro Tespitine İtiraz

Kadastro tutanakları düzenlendikten sonra, orman parseli dışında kalan taşınmazların sınır ve yüzölçümüne ilişkin itirazların kadastro komisyonu tarafından incelenmesi için çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve resmi ölçüm yapılacak taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar kadastro müdürlüğüne veya teknisyenliğine itiraz yöneltilmelidir. Bu durumda taşınmaz sınır ve yüzölçümüne konu itirazla ilgili tutanaklar ve ekleri, en geç on gün içinde kadastro komisyonuna gönderilir (Kadastro Kanunu m. 9/2-2). Kadastro komisyonuna itirazın kapsamı komşu taşınmazların sınırlarına ilişkinse, itiraza konu sınırların bulunduğu taşınmazların tutanak ve eklerinin de kadastro komisyonuna gönderilmesi gerekir.

766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 2'nci fıkrasında tapulama komisyonunun kendisini yetkili görmemesi halinde itirazlı tutanakların kadastro mahkemesine devrinin öngörülmesine rağmen, tapulama komisyonunun hangi hallerde yetkili olduğu düzenlenmemiştir. Buna karşılık Kadastro Kanunu m. 9/3'e göre ise, *"itiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez."* Örneğin tapuda kayıtlı olmayan yerlerin olağanüstü kazandırıcı zamanaşımına ilişkin esaslara göre ortak sınırlarının hatalı belirlendiğinden bahisle tek başına üçüncü kişi beyanlarına dayanılarak komisyon incelemesi talep edilemez. Bu sayede kadastro komisyonunun hangi hallerde kadastro tespitine itirazın çözümünde yetkili olduğuna ilişkin tartışmaların önüne geçilmesinin amaçlandığı söylenmelidir. Ayrıca hükmün tapulama tespitinden doğan uyuşmazlıkların bir kısmının hâkime değil de komisyona gönderilmesinden kaynaklanan sakıncaların giderilmesi, kadastro çalışmalarının çok çabuk bir biçimde sonuçlandırılması ve kadastro komisyonlarında iş birikmesini önleme amacı taşıdığı kabul edilir³⁰⁰. Buna ek olarak komisyonun incelemesi için kadastro tespitine itiraz edilmesinin daha sonra kadastro mahkemesinde (Kadastro Kanunu m. 9/4) veya genel mahkemelerde dava açılmasına engel olmaması, kadastro komisyonunun itirazları inceleme yetkisinin sınırlandırılmasının tek başına hak kaybına yol açmasını önler.

İtirazlı tutanakların gönderilmesinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçesi gösterilmek suretiyle en geç kadastro ekibi çalışma alanındaki işlerini bitirinceye kadar kadastro komisyonu inceleme yapmak zorundadır (Kadastro Kanunu m. 10/1). Taşınmaz

³⁰⁰ Akman, s. 60; Özmen/Çorbalı, s. 227.

üzerinde hak iddia edenin dayandığı belgeye karşı kadastro komisyonu Kadastro Kanunu m. 10/3 anlamında “şahit” dinleyemez. Kadastro komisyonunun gerektiğinde bilirkişilerin ve muhtarın beyanından yararlanarak (Kadastro Kanunu m. 10/2-2) gerçek hak sahibini belirleyebilmesine ise, özellikle itiraz dışındaki işlerin incelenmesi sırasında rastlanılır.

Kanaatimizce kadastro tespitine esas alınan belgenin geçersizliğinin ileri sürülmesi de bir belgeye dayalı olarak itiraz edilmesi anlamına gelir. Örneğin tespite esas alınan parmak iziyle düzenlenen senetlerin usul hukukunda öngörülen şekle uymaması veya belgenin sahte olması ya da 1515 sayılı Kanun’a göre tapu kaydının geçersiz olması halinde kadastro komisyonuna itiraz edilmesi mümkündür (İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik m. 8/1-a.1). Bu yönüyle tespite esas alınan tapu kaydının ve onun dayanağı haritanın sahte çıkması veya geçersiz olması halinde taşınmazın hatalı sınırlandırılmasını inceleme yetkisi kadastro komisyonundadır. Bu incelemeler sonucunda kadastro komisyonunca eski tutanağın yerine geçmek üzere taşınmaz sınırlarının yeniden gösterildiği ve hak sahibini belirleyen yeni bir tutanak ve onun ekleri düzenlenir.

İdari teşkilat içinde yer alan kadastro komisyonu, Kadastro Kanunu’nda öngörülen sınırlar içinde görevini yerine getirir. Örneğin sınırları itibariyle kısmen veya tamamen aynı yere uyan birden fazla tapu kaydının mevcut olması halinde, hangi tapu kaydına değer verilmesi gerektiğine kadastro komisyonu karar veremez. Zira kadastro komisyonunun aynı kuvvet ve mahiyette belgelerin hukuki anlamda değerlendirilmesi için gerekli kadroya sahip olmaması ve idari teşkilat içinde yer alması nedeniyle gerekli tarafsız ve bağımsız bir yapıya ve yeterliğe sahip olduğu söylenemez. Bu bakımdan aynı kuvvet ve mahiyette belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan konular Kadastro Kanunu m. 10/son uyarınca kadastro komisyonu tarafından kadastro mahkemesine devredilir.

1.2.3.2.6. Kadastro Sonuçlarının İlan Edilmesi

Kadastro Kanunu’na göre yapılan ilanlar aynı kanunda yer alan m. 11/4 uyarınca ilgili gerçek ve tüzel kişilere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Hükümdeki ifadenin kadastro tutanaklarının kesinleşmesi için mahallinde ilan yapılmasını yeterli gördüğü açıktır. Bununla birlikte olması gereken hukuk açısından bir kimsenin hakkını elinden alan idari işlemin mahallinde ilan edilmesinin şahsen tebliğ sayılmasının temel hukuk kurallarına, ülke gerçeklerine ve adalete uygun olmadığından bahisle değiştirilmesi gerektiği savunulmuştur³⁰¹. Ancak yürürlükteki hukuk bakımından kadastro müdürü Kadastro Kanunu m. 11/1 uyarınca

³⁰¹ Ozanalp, Nusret, “3402 Sayılı Kadastro Kanununda Yer Alan Hak Düşürücü Süreyle İlgili Düşünceler”, *Yargıtay Dergisi*, C. 14, S. 3, 1988, ss. 271-282, s. 275.

kadastro tutanaklarında belirtilen tespitlere göre askı cetvellerini düzenleyerek plan (pafta) örneklerini kadastro müdürlüğünde ve ilgili yerlerde otuz gün süre ile ilana çıkarır. Askı cetvellerinin ve pafta örneğinin ilgili yerlerde farklı günlerde ilan edildiği takdirde en son ilan tarihi dikkate alınır. İlanda askı cetvellerinin yanı sıra pafta örneğinin yer alması sayesinde taşınmaz sınırlarının da ilan içeriğinde gösterilmesi sağlanır. İlan metninde taşınmazların konumlarını gösterir pafta ozalit kopyaları incelemek suretiyle sınırların tespitinde hata olduğu iddia ediliyorsa kadastro mahkemesinde dava açılması gerektiği belirtilir (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik Ek-6). Kanaatimizce kadastro sonuçlarının ilanı veya tebliği düzenlenirken kadastro çalışmalarında sınırlara işaret koyulmasının da öngörülmesinin taşınmazların sınırlandırılmasının ilgililere bildirilmesinde etkili rol oynayacağı göz önünde bulundurulmalıdır. Buna ek olarak taşınmazların sınırlandırılmasının kadastro çalışmasının parçası olduğu dikkate alındığında diğer yerlerde sonuçlandırılan ilanlarda yer aldığı gibi belediye başkanının göstereceği yerdeki ilanda da Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik m. 7/1-2'deki düzenlemenin aksine, askı cetvellerinin yanı sıra pafta örneklerinin de bulundurulması öngörülmemeliydi.

Sonuçlandırılan kadastro çalışmalarına itirazı olanlara kadastro mahkemesinde dava açmaları için ilana başlama tarihinden itibaren verilen otuz günlük süre; tutanakların kesinleşmesini önleyen ve sonuçları tapuya geçirilmeden önce işlemin usulüne uygunluğunun kadastro mahkemesinde değerlendirilmesini sağlayan, hak düşürücü süre veya zamanaşımıyla ilgisi bulunmayan bir tür bekleme süresidir. Bu süreyi kaçıran taşınmaz malikleri sonradan komşulara dava açma imkânına sahip olsalar da artık kadastro/tapulama faaliyetini durduramadıklarından³⁰² gerçekleştirilen sınırlandırma işlemine göre taşınmazların tapuya geçirilmesini önleyemezler.

Kadastro ekibinin çalışma alanındaki işleri bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde kadastro sonuçlarının ilan edilmesi gerekir (Kadastro Kanunu m. 11/2). Ancak çok sayıda parsel bulunan kadastro çalışma alanlarında ilan için tüm taşınmazların tespitlerinin sonuçlanmasının beklenilmesi, çalışmaları önceden yapılmış parseller için gereksiz gecikmelere yol açabilir³⁰³. Sakıncaların önlenmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürü'nün onayı alınmak suretiyle kadastro henüz tamamlanmayan çalışma alanlarında bir ada veya mevkiden daha küçük olmamak üzere kadastro sonuçlarının kısmi ilanı Kadastro Kanunu m. 11'de öngörülen esaslara göre kadastro müdürlüğünce gerçekleştirilebilir. Kanaatimizce ada veya mevkiden daha küçük olmayan bir alanda kısmi ilanın yapılması durumunda birbirleri arasında sınır anlaşmazlığı

³⁰² **Acemoğlu**, Tapulama, s. 12; Ayrıca **ACEMOĞLU**'na göre, otuz günlük sürenin bir amacı da dava açacak olanları bir an önce dava açmaya zorlamaktır (**Acemoğlu**, Tapulama, s. 12).

³⁰³ **Özmen/Çorbalı**, s. 239; **Akman**, s. 62.

çıkma potansiyeli taşıyan özel mülkiyete konu taşınmazların aynı kısmi ilanda yer almaları hem ada ve mevkiinin belirlenmesinin niteliğine hem de ilanın amacına daha uygundur.

1.2.3.2.7. Kadastro Sonuçlarının Kesinleşmesi ve Tapuya Kayıt

Otuz günlük ilan süresi içinde kadastro sonuçlarına karşı dava açılmazsa, kadastro tutanaklarında yer alan sınırlandırma ve tespitler kesinleşir (Kadastro Kanunu m. 12/1). Müsterek sınırlara itirazla dava açılmaması veya kadastro mahkemesinde açılan davanın kesinleşmesi, çalışma alanındaki taşınmazların sınırlandırma işlemlerinin kesinleşmesi için şarttır. Tutanakların kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle sınırlandırması ve tespiti Kadastro Kanunu'nun öngördüğü anlamda kesinleşen taşınmazlar, en geç üç ay içinde tapu kütüğüne kaydedilir (Kadastro Kanunu m. 12/2). Buna karşılık ilan süresinde veya daha öncesinde kadastro sonuçlarına ilişkin davalı olduğu anlaşılan taşınmazların kütük sayfaları tapuya kayıt sırasında boş bırakılmalıdır. Bu işlem, davaya konu sınırların ayırdığı taşınmazların her birisi için uygulanmalıdır. Bahsi geçen taşınmazlarla ilgili davanın dosya numarası, açılan kütük sayfalarının beyanlar hanesine kurşun kalemle yazılmalıdır (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 26/2-2).

Daha öncesinde tescil işlemi tamamlandıktan sonra, taşınmazların kadastro haritasından kopya edilen çizimini ve taşınmazla ilgili diğer bilgileri içeren bir belgenin (çaplı tasarruf vesikasının/kadastro çapının) ilgililere dağıtılması gerekmektedir. Ancak Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 26 ncı Maddesinin 3 üncü Fıkrasının Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelikle³⁰⁴ tescil işlemi tamamlandıktan sonra ilgililere tapu senetlerinin verilmesi öngörülmüştür.

Kesinleşen tutanakların asıllarının, kadastro haritalarının aksine, ilgili tapu sicil müdürlüğüne devri ve teslimi gerekir. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 26/5 uyarınca paftanın (planın) ve teknik (fenni) belgelerin asılları ise, ilgili kadastro müdürlüğüne saklanmalıdır. Paftanın ikinci nüshasının bölge arşivleri kurulduğu takdirde bölge arşivlerine, aksi halde merkeze gönderilmesi de şarttır (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 26/5).

1.2.3.2.8. Uyuşmazlıkların Dava Yoluyla Çözümlemesi

Kadastro mahkemeleri görevde bulundukları sürece “sınır ve ölçü uyuşmazlıkları” da dâhil olmak üzere taşınmazın kadastro tespit günündeki durumu³⁰⁵ ile ilgili uyuşmazlıkları

³⁰⁴ R.G. No: 20685, T. 04.11.1990.

³⁰⁵ Bkz. Ünal/Başpınar, s. 335.

inceleyerek sonuçlandırır. Ayrıca kadaströ çalışmaları sırasında taşınmazların yüzölçümünün hatalı hesaplanması veya kadaströ tutanağına yanlış geçirilmesi mümkündür. Bu halde de kadaströ mahkemesinin görevi bulunmadığı söylenemez³⁰⁶.

Taşınmazlar için kadaströ tutanağının düzenlenmesinden itibaren (Kadaströ Kanunun m. 26) kadaströ işlemlerinin ilgili bölgede tamamlanmasından sonra veya iş yoğunluğu itibarıyla ihtiyaç duyulmadığının anlaşılması üzerine kadaströ mahkemesi kaldırılarak dava dosyaları taşınmazın bulunduğu asliye hukuk mahkemesine devredilinceye kadar Kadaströ mahkemeleri görevlidir. Bu süre içinde taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin sonuçlandırılmayan dava ve işlere kaldığı yerden Kadaströ Kanunu'nda belirlenen usul ve esasa göre yerel mahkemece devam edilir (Kadaströ Kanunu m. 33/1-2). Kadaströ mahkemesi görevde bulunduğu sürece, Kadaströ Kanunu m. 10 uyarınca kadaströ komisyonunca gönderilen tutanaklara ilişkin davalara, Kadaströ Kanunu m. 11'de belirtilen ilan süresinde açılan davalara, Kadaströ Kanunu m. 27 uyarınca kadaströ mahkemesine devredilen davalara, tespitten önceki haklara dayanan asli müdahale davalarına bakar. Diğer taraftan kadaströ tutanağının düzenlendiği veya sonradan tamamlanarak düzeltildiği günden sonra taşınmaz sınırlarında değişiklik yapılmasına dayanan talepler kadaströ mahkemesinin görevi dışındadır.

Kadaströ Kanunu'na göre yapılacak yargılamalarda uygulanacak özel usul kuralları öngörölür. İlgililerin başvurusu beklenilmeksizin kadaströ tutanaklarıyla taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek belgeler Kadaströ Kanunu m. 28/1-2 uyarınca ilgili yerlerden hâkim tarafından getirtilmelidir. Şunu da ifade etmek gerekir ki taşınmazın sadece belirli bir kısmının çekişme konusu olmasına rağmen kadaströ mahkemesindeki davanın devam ettiği sürede taşınmazın geriye kalan kısmından yararlanılamamasının ortaya çıkardığı ekonomik sakıncalar³⁰⁷ karşısında davanın taşınmazın tamamı için sürdürülmesini gerekli kılan üstün tutulabilir bir menfaat bulunmaz. Bu nedenle kadaströ mahkemesinde görülen davada uyuşmazlık taşınmazın belirli bir kısmıyla sınırlandırılabiliriyorsa, imar mevzuatına uygun olması şartıyla ilgililerin talebi üzerine taşınmazda uyuşmazlık olmayan kısım ayrılarak (ifraz edilerek) davaya sadece uyuşmazlık konusu olan kısım üzerinden devam edilir (Kadaströ Kanunu m. 30/3). Aynı zamanda kadaströ çalışmaları sırasında ilgililerin talebi üzerine veya kadaströ ekibi tarafından ya da itiraz üzerine kadaströ komisyonunca uyuşmazlık konusu olmayan kısmın bu şekilde ayrılmasına engel yoktur³⁰⁸. Bu sayede taraflar sadece uyuşmazlık konusu kısım için gerçekleştirilen kadaströ tespitine karşı dava açma imkânına kavuşur.

³⁰⁶ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 704; **Özmen/Çorbalı**, s. 1001.

³⁰⁷ Bkz. **Akman**, s. 157; **Özmen/Çorbalı**, s. 1164-1165.

³⁰⁸ **Özmen/Çorbalı**, s. 1165.

Kadastro mahkemesi kararları 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre re'sen taraflara tebliğ edilir (Kadastro Kanunu m. 32/1). Bunun yanı sıra kadastro haritasında değişikliğe yol açılması durumunda, teknik usullere uygun hazırlanmış haritanın kararın eki olduğunun kararda ifade edilmesi gerekir. Sonuçta mahkeme kararının ayrılmaz parçası olan haritanın mahkeme kararıyla birlikte taraflara tebliği zorunludur. Bu nedenle bizce kadastro haritalarındaki değişiklikten etkilenen taraflar için kanun yollarına başvuru süresi, mahkeme kararının ve onun eki sayılan haritanın taraflara tebliğinden itibaren başlamalıdır³⁰⁹.

Kadastro Kanunu m. 25 vd. hükümlerine göre yapılan yargılama neticesinde verilip de usulüne uygun kesinleşen kararlar, davada taraf olanlar ile taraflar dışında tespitten önceki haklara dayanarak asli müdahale talebinde bulunanların leh ve aleyhine kesin hüküm oluşturur (Kadastro Kanunu m. 34/1). Kadastro haritalarında değişiklik yapılmasını gerektiren kararların infazı, mahkeme kararının eki sayılan haritaya göre yapılır. Taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin kadastro davalarında teknik usule uygun olarak hazırlanmış harita kararın eki olarak açıkça yazılmamış veya kararla bir şekilde irtibatlandırılmamış ise, kararın icrasına olanak bulunmaz. Sonuçta kararın icrası için mahkemece onaylanmış haritanın mahkeme kararıyla birlikte fiilen ilgili idareye gönderilmesi gerekir.

1.2.4. Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi ve Birleştirilmesi

1.2.4.1. Genel Olarak

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın bölünmesi veya aynı ya da farklı maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin sonuçlar ortaya çıkarır. Zira söz konusu hallerde taşınmazların yeryüzündeki konumları, sınırları ve boyutları değişir³¹⁰.

Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi halinde uyulacak usul hakkında TMK'da ayrıntılı bir düzenleme mevcut değildir. Bu konunun Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirlenmesi öngörülür (TMK m. 1000/2). Ayrıca yapılan işlemlerin aynı hakkın içeriğine etkisi dışında bir takım ekonomik, idari, sosyal vb. sonuçları bulunduğundan bu nitelikteki işlemlerin yapılmasını düzenleyen başkaca hükümler yer alır. Bu bakımdan Tapu Kanunu (m. 32), 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu³¹¹ (m. 6, 11 ve 13), 3194 sayılı İmar Kanunu (m. 15-19), Kadastro Kanunu (m. 15, 21, 30 ve 40), 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Kadastro Çalışmalarında

³⁰⁹ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 943.

³¹⁰ **Erkan**, Kadastro, s. 178.

³¹¹ R.G. No: 18592, T. 01.12.1984.

Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik³¹², Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik³¹³ taşınmazın bölünmesi veya birleştirilmesi halinde göz önünde bulundurulmalıdır³¹⁴.

1.2.4.2. Taşınmazların Bölünmesi

Türk hukukunda bir taşınmazdan birden çok taşınmaz oluşturulması bakımından “ayırma”, “taksim”, “ifraz”, “bölünme” vb. farklı terimlere yer verildiği görülür. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu’nda “ifraz” kelimesi kullanılır. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (m. 11) ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nda (m. 1 ve 2) ise, “bölünme” kavramı mevcuttur. Buna ek olarak Tapu Sicil Tüzüğü’nün m. 57 vd. hükümlerinde “bölünme” ve “taksim” terimleri kullanılır. Bununla birlikte Tapu Sicil Tüzüğü’nde, 1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesinden farklı olarak, bir arazinin birden çok parçaya bölünmesiyle bir araziden bir parçanın ayrılmasını neredeyse aynı esaslara tabi tutulur³¹⁵.

Aslında taşınmazın (arazinin) taksiminde o arazinin tamamen bölünerek farklı parsellere ayrılması neticesinde ondan ayrılan her bir parça için ayrı bir sayfa açılması ve tamamen bölünen taşınmazın sayfasının kapatılması söz konusudur. Fakat araziden bir parçanın ayrılması halinde ise, taşınmaza ait eski sayfa (sahife) kapatılmaksızın taşınmazın yeniden belirlenen sınırlarına uygun olarak taşınmazın yüzölçümü düzeltilerek ayrılan her bir parça için tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılır. Şunu da ifade etmek gerekir ki ayırma (ifraz), yalnızca bağımsız bir taşınmaz oluşturmak amacıyla gerçekleştirilmez. Ayrıca bu işlem sayesinde arazinin bir parçasının komşu taşınmazla birleştirilmesi öngörülebilir.

Bir taşınmazdan birden çok taşınmazın oluşması eşyanın bölünebilirliğini ele almayı gerektirir. Bu ayırım, eşyanın fiziki anlamda bölünebilirliğine değil, hukuki bakımdan eşyanın bölünmesinin mümkün olup olmamasına göre yapılır³¹⁶. Tapuya kayıtlı bir taşınmazdan birden çok taşınmaz oluşmasında hukuk düzenince özellikle yüzölçümü bakımından öngörülen asgari sınırlar göz önünde bulundurulmalıdır. İmar mevzuatıyla veya tarımsal araziler için öngörülen kurallarla belli bölgeler bakımından parsellerin asgari yüzölçümü belirlenebilir³¹⁷. Söz konusu

³¹² R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

³¹³ R.G. No: 31047, T. 22.02.2020.

³¹⁴ Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 817; **Akıpek**, Şebnem, **Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi-Birleştirilmesi ve Arazi Toplulaştırmasının Genel Esasları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2010, s. 59 vd.; **Akcaal**, s. 261-262, dpn. 276; **Ayan**, Eşya Hukuku I, s. 401-402.

³¹⁵ **Ünal/Başpınar**, s. 336; **Akıpek**, Arazi Toplulaştırması, s. 69; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 819. Ayrıca bkz. 1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesi m. 98.

³¹⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 61.

³¹⁷ Bu yönde bkz. **Akıpek**, Arazi Toplulaştırması, s. 72-73; Aksoy Dursun, Sanem: **Eşya Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 45. Bu konuda örneğin İmar Kanunu, 5403 sayılı Kanun, 3083 sayılı Kanun ve

asgari yüzölçümü sınırları; arazinin aşırı küçülerek tarım yapılamaz hale gelmesinin önlenmesi, yapılaşmanın gereklerinin korunması, tarımsal verimliliğin artırılması, taşınmazın ekonomik değerinde önemli ölçüde azalma olmasının engellenmesi vb. amaçlara dayanır. Bu bakımdan belirlenen asgari yüzölçümü sınırının altında kalan arazinin bölünmesi mümkün olmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmazdan birden çok taşınmaz oluşması farklı şekillerde meydana gelebilir. Örneğin paylı mülkiyetin paylaşılması yoluyla taşınmazın birden çok parsel ayrılması, taşınmazdan bir parça ayrılarak bağımsız bir taşınmaz oluşturulması, imar mevzuatı uyarınca o bölgedeki yapılaşma için belirlenen büyüklüğe uygun olarak bir taşınmazdan birden çok taşınmaz oluşturulması, tarımsal arazinin birden çok parçaya ayrılması mümkündür³¹⁸. Nitekim ilgililerin talebi veya mahkeme kararı ya da idari bir işlem sonucunda TMK dışında başta İmar Kanunu'nda öngörülen düzenlemeler de göz önünde bulundurularak bir taşınmazdan iki ya da daha fazla taşınmaz ortaya çıkarılır. Bundan başka birlikte mülkiyete konu taşınmazların mülkiyetinin yatay kapsamı değişecek şekilde tüm maliklerin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla şartları olduğu takdirde aynen bölüşülmesi öngörülebilir. Burada taşınmazın aynen bölüşülmesi tapu kütüğünde atıf yapılan planda değişikliğe yol açtığından resmi ölçüme dayanan planı bulunan taşınmazların mahkeme kararına ya da rızaya dayalı olarak parçalara ayrılmasını belirleyen harita (plan) yapılır (Tapu Kanunu m. 32).

1.2.4.3. Taşınmazların Birleştirilmesi

1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesinde birden fazla taşınmazın yeni bir numara altında tek bir taşınmaz olarak birleştirilebilmesi için taşınmazların aynı malike ait olması gerekirdi (m. 99/1). Ancak Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre aynı kişiye veya farklı kişilere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür (Tapu Sicil Tüzüğü m. 66/1)³¹⁹.

Taşınmazların birleştirilmesi, niteliği gereği, planda değişiklik gerektirir. Yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasında önceki taşınmazlar üzerindeki hak ve yüklerin kime/kimlere ait olduğu belirtmek suretiyle birleştirilen taşınmazlara ait eski kütük sayfası kapatılır (Tapu Sicil Tüzüğü m. 66/5, m. 67/1). 1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesine göre bir taşınmazın sınırlarına bir diğer taşınmazın ilavesiyle taşınmazın yüzölçümünün artması, taşınmazların birleştirilmesi olarak kabul edilmezdi (m. 101/1). Bu durumda kendisine bir başka taşınmazın ilavesi sonucunda yüzölçümü büyüyen taşınmazın sayfasında yazılı yüzölçümünde gerekli

benzeri düzenlemelerde çeşitli sınırlayıcı hükümler mevcuttur (Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 61 vd.).

³¹⁸ **Akipek**, Arazi Toplulaştırması, s. 71.

³¹⁹ 1994 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü'nde de taşınmazların birleştirilmesi için aynı malike ait olması şartı aranmazdı (m. 75/1).

düzeltilme yapılmasıyla yetinilerek o taşınmaza ait sayfa kapatılmazdı³²⁰. Tapu Sicil Tüzüğü'nde ise, taşınmazlardan bir tanesinin eski kütük sayfasının korunması anlamına gelebilecek herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bizim de katıldığımız görüşe göre, her durumda yapılanın esasen bir birleştirme işlemi olduğu dikkate alınarak Tapu Sicil Tüzüğü ile getirilen sistemin daha gerçekçi ve net olduğu kabul edilmelidir³²¹. Ayrıca bir başka yerin ilavesiyle yüzölçümü artan taşınmazın kütük sayfasının korunmasında üstün tutulabilecek bir yarar yoktur. Hatta hangi suretle birleştiriliyor olursa olsun, kütük sayfasının ve planın sadeleşmesi ve karışıklıkların önlenmesi bakımından taşınmazların birleştirilmesi halinde eski kütük sayfasının kapatılması daha yerinde bir düzenlemedir.

1.2.5. Taşınmaz Sınır ve Yüzölçümüne İlişkin Yolsuz Kayıtlar

Tescil, tapuya kayıtlı taşınmaz üzerinde aynı hak tesisi için yapılması gereken tapu sicil işlemidir³²². Başka bir anlatımla tescil, tapu kütüğündeki kayıtlardan doğrudan doğruya aynı haklarla ilişkili olanlardır³²³. Bu anlamda tescil, özel ve teknik bir terimdir³²⁴. Kanaatimizce her ne kadar plan doğrudan doğruya tescil kavramının içinde yer almasa da plan üzerindeki sınırlar, taşınmazın yeryüzündeki boyutlarını güvence altına alır. Bu yönüyle taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuzluklar, maddi anlamda hakkın konusu taşınmazın büyümesi veya küçülmesi sonucuna yol açtığından tescilin içeriğinde de kısmi yolsuzluğa yol açar³²⁵. Anlatılan nedenlerle genel anlamda yolsuz tescile ilişkin ele alınan konuların tapu kütüğünün plana atıf yaptığı ölçüde taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuz kayıtlarla zorunlu bir bağlantısı mevcuttur. Taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümü bilgisi de plan üzerindeki sınırlara dayandığı ölçüde tescilin içeriğinde meydana gelen yolsuzluğa işaret eder. Buna karşılık tapu kütüğünde atıf yapılan planla hiçbir bağlantısı olmayan taşınmaz yüzölçümüne ilişkin hesaplama veya yazım hatalarının aynı hakkın kurulmasına ve hakkın objesinin kapsamının belirlenmesine etkisi bulunmadığından tescilin içeriğinde yolsuzluğa yol açtığı söylenemez.

Kadastro faaliyetiyle bir yandan taşınmazın geometrik durumu ve diğer yandan da taşınmaz üzerindeki aynı haklar belirlenir³²⁶. Kadastrodan kaynaklanan nedenlerle taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuzluklar ortaya çıkabilir. Bu bakımdan yolsuz kadastro sonucu oluşturulan tapu sicili de yolsuzdur³²⁷.

³²⁰ Ünal/Başpınar, s. 336; Akipek, Arazi Toplulaştırması, s. 117-118.

³²¹ Akipek, Arazi Toplulaştırması, s. 118.

³²² Ünal/Başpınar, s. 337.

³²³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 323-324.

³²⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 825.

³²⁵ Sirmen, Devletin Sorumluluğu, s. 83.

³²⁶ Özçelik, s. 71.

³²⁷ Kurt, s. 35.

Kadastro Kanunu m. 12/3'te öngörülen yolsuzluklar; kadastro tutanaklarında belirtilen tespitlere ait tutanaklarda kadastrodan önceki hukuki sebeplerin hatalı değerlendirilmesine dayanır. Örneğin tanık beyanlarının, tapu kaydındaki sınır tariflerinin, zamanaşımı sürelerinin veya diğer hususların maddi hukuk anlamında hatalı yorumlanması taşınmazın kadastro sonucunda hatalı bir şekilde sınırlandırılmasına ve plan üzerinde yolsuzluğa yol açar. Buna ek olarak ilk tesis kadastrolarından sonra planda ortaya çıkan değişikliğin (örneğin taşınmazların bölünmesi veya birleştirilmesi) bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanması ya da gerekli hukuki sebepten yoksun bulunması halinde de yolsuzluk mevcuttur.

Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların değerlendirilmesinin hukuka uygunluğunun tartışılması anlamına gelmeyen taşınmazın sadece harita üzerinde gösterimine ve yüzölçümünün hesaplanmasına ilişkin ortaya çıkan yolsuzluklar mevcuttur. Örneğin Kadastro Kanunu m. 22/2-a ve m. 41 hükümlerinde açıkça öngörüldüğü şekliyle taşınmazın kesinleşmiş “geometrik durumuna”³²⁸ ilişkin ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı hatalar söz konusudur. Bununla birlikte ilk tesis kadastrolarından sonra planda değişikliğe yol açan işlemlerin de bu nitelikte hatalara neden olduğu kabul edilir³²⁹. Şunu da ifade etmek gerekir ki, taşınmaz yüzölçümünün resmi ölçüm sırasında doğru hesaplanmasına rağmen tapu kütüğüne yanlış geçirilmesi de mümkündür.

Taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuz kayıtların tapu sicilinde yer almasının çeşitli sakıncaları bulunur. Tapu kütüğüne göre hak sahibi görünen kimseden (kütük yetkilisinden), iyi niyetle hak iktisap edenin bu iktisabının tapu siciline güven ilkesi gereği korunacağı ortadadır³³⁰. Aynı hakkın içeriğine etki ettiği ölçüde, bir başka deyişle yolsuz tescilin içeriğinde meydana getirdiği kısmı yolsuzluk miktarınca, taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuz kayıt kamu inancı kapsamındadır. Örneğin ilk tesis kadastrounda Kadastro Kanunu'nun dördüncü bölümünde yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslarda maddi hukuk anlamında yanılğıya düşülmesi nedeniyle yolsuz hale gelen plana dayanan iyiniyetli üçüncü kişinin hak kazanımı, gerçek hak sahibinin komşu taşınmazın sınırları üzerindeki mevcut hakkını ortadan kaldırır. Ayrıca planda değişikliğe yol açan

³²⁸ Kadastro Kanunu m. 41 ve m. 22/2-a hükümlerinde TMK ve TBK'da yer almayan “taşınmazın geometrik durumu” ifadesi kullanılır. Geometri kavramı Fransızcadaki géometrie (hendese) sözcüğünden, Fransızcaya da Eski Yunancadaki γεωμετρία (yer ölçümü) sözcüğünden geçmiştir (Bkz. <https://www.nisanyansozluk.com/kelime/geometri>, Erişim Tarihi: 07.04.2023). Bu kavram Yunanca γῆ (yer) ve Eski Yunanca μετρον/μέτρον (ölçüm) sözcüklerinin bileşiğidir (Bkz. <https://www.nisanyansozluk.com/kelime/geometri>, Erişim Tarihi: 07.04.2023). Kavramın kökeninden anlaşılacağı üzere geometri kavramı yer ölçüm çalışmalarıyla doğrudan bağlantılıdır. Kanaatimizce “taşınmazın geometrik durumu” ifadesinin içeriğine “sınır” ve “yüzölçümü” kavramlarının dahil olduğu kabul edilmek suretiyle TBK ve TMK hükümleriyle Kadastro Kanunu arasında kavramsal köprü kurulabilir.

³²⁹ Nitekim “değişiklik işlemleri” ifadesi; 2005 yılında Kadastro Kanunu m. 22 ve m. 41 hükümlerinde değişiklik gören 5304 sayılı Kanun'da yer alır.

³³⁰ Üstündağ, Tashih, s. 13-14.

taşınmazların bölünmesi veya birleştirilmesi ve benzeri hallerde hukuki işlemin kurucu unsurlarında sakatlık bulunması durumunda üçüncü kişinin taşınmazı iyiniyetle iktisabı, gerçek hak sahibinin düzeltim davasında kendi lehine sonuç çıkarmasına engel olur.

Tapuda kayıtlı taşınmazlarda hak karanesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından (taşınmaz üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimsenin gasp ve saldırı sebebiyle açacağı davalar istisna olmak üzere) sadece adına yolsuz tescil bulunan kimsenin yararlanacağı dikkate alındığında yolsuz tescil halinde hak karanesi, tapu kütüğündeki tescile bağlıdır (TMK m. 992/1). Tescilin içeriğini belirlediği ölçüde taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların yolsuzluğu, bunlara yönelik hak karanesinin kullanılabilmesini ve kural olarak zilyetlik davasının açılabilmesini engeller. Örneğin gerçek hak sahibi taşınmazın mülkiyetinin yatay kapsamına ilişkin yolsuzluğun düzeltilmesini sağlamadığı sürece, komşu taşınmaza yönelik bundan kaynaklı el atmanın önlenmesi davası açamaz.

Gerçek hak sahibi yerine bir başkasının tapuda malik gözükmesi, vergi yükümlüsü olmayan bir kimsenin vergilendirilmesi anlamına gelir³³¹. Alınacak verginin miktarının belirlenmesine taşınmazın sınır ve yüzölçümü etki ediyorsa, taşınmaz yüzölçümünde gerçek hak durumuna göre fazlalığa sahip olan kimse boşu boşuna daha çok vergi ödemek zorunda kalır.

Taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuz kayıtların doğurabileceği sakıncalar, bu kayıtların gerçeğe uygun olarak düzeltilmesini gerektirir. Bu bakımdan bir yandan tapu sicilinin düzeltilmesinde taşınmaz sınır ve yüzölçümünün ne şekilde belirleneceği, bir yandan da taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin öngörülen düzeltme yolları ortaya koyulmalıdır.

³³¹ Kurt, s. 78.

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNDE TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNÜN BELİRLENMESİ

2.1. Kadastrosu Yapılmış Taşınmazlarda

2.1.1. Arazi Kayması Sonucunda Belirlenmesi

2.1.1.1. Arazi Kayması

2.1.1.1.1. Genel Olarak

Türk-İsviçre medeni kanunları arazinin bulunduğu zemindeki daha küçük ve yüzeysel arazi kaymalarıyla geniş alanlara yayılabilen ve topoğrafik koşulları tamamen değiştirebilen genellikle uzun zaman dilimlerine yayılmış büyük ölçekli arazi kaymaları arasında ayırım yapmaktadır³³². Arazi kayması, TMK m. 709 veya m. 710 hükümlerindeki ayırmadan (kalıcı olmayan ve kalıcı arazi kayması ayrımı) bağımsız olarak TMK m. 720 (Art. 669 ZGB) anlamında taşınmaz sınırlarının belli olmaması³³³ sonucu bakımından ele alınmayı gerektirir³³⁴. Üstelik bir kısım arazi kaymalarında taşınmaz sınırlarındaki belirsizliğin ortadan kaldırılması yollarından biri olarak tapu sicilinin düzeltilmesi (dolayısıyla resmi ölçüme dayalı planın düzeltilmesi) zorunluluğunu ortaya çıkarır. Görüldüğü üzere arazi kaymasının kadastrosu yapılmış taşınmazlarda bile sınırların belirsizliğine yol açması nedeniyle arazi kayması kavramından ne anlaşılması gerektiğinin, arazi kaymasının çeşitlerinin, arazi kayması neticesinde taşınmaz sınırlarının yeniden belirlenmesinin ve bunlarla bağlantılı diğer hususların açıklığa kavuşturulması gerekir.

Kalıcı ve kalıcı olmayan arazi kaymasından hareketle TMK m. 709’da sözü edilen arazi kayması; çoğu zaman sadece birkaç parseli etkileyecek kadar küçük ölçekli, yani belli bir bölgeyi ya da yöreyi etkilemeyen, kalıcı olmayan ve yeryüzünde büyük ölçekli kütle hareketlerine yol açmayan yüzeysel yer değiştirmeleridir. Nitekim sınır değişikliğine yol açmayan küçük ve yüzeysel arazi kaymalarında toprak, bina parçaları, bitkiler vb. arazi parçalarının ve diğer cisimlerin özel mülkiyete konu bir araziden başka bir araziye taşınması söz konusudur³³⁵.

³³²Laim, Hermann, **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 655-663 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011, Art. 660, N. 1.

³³³ “Sınırların belli olmaması” kavramı için bkz. 1.1.1.6.1.

³³⁴ Bkz. **Rey**, Eigentum, N. 2072c.

³³⁵ Kernen, Alexander, **Kommentar - Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Art. 655-666b ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, Art. 660, N. 1.

Kalıcı olmayan arazi kaymalarında doğal nedenler olarak şiddetli yağışlar, kar kaymaları, depremler; yapay nedenler olarak ise, kazı faaliyetleri ön plandadır³³⁶. Bu durumda doğal veya yapay nedenlerle bir taşınmazdan başka bir taşınmaza arazi parçaları veya diğer cisimler sürüklenirken arazinin (toprak parçasının) topoğrafik özellikleri arazinin sınırlarının değiştiğini kabul etmeyi gerektirecek düzeyde etkilenmez.

2.1.1.1.2. Arazi Kaymasının Sınır Değişikliğine Yol Açmayacağı İlkesi

TMK m.709/1’de arazi kaymasının kural olarak sınır değişikliği gerektirmediği kabul edilmiştir. Ancak arazi kaymasının her halükârda taşınmaz sınırlarında değişikliğe yol açmadığının öngörülmesi hatalı sonuçların ortaya çıkmasına neden olur³³⁷. Bu nedenle hükümde bütün arazi kaymalarının sınır değişikliği gerektirmeyeceği kastedilmez. Burada taşınmaz sınırlarında herhangi bir değişikliğe yol açmadığı anlaşılan küçük ve yüzeysel arazi kaymasından söz edilir.

Küçük ve yüzeysel arazi kayması neticesinde ortadan kalkan veya komşu araziye kayan sınır işaretlerinin yenilenmesinde ya da belirsiz hale gelmiş mülk sınırlarının tespitinde taşınmaz sınırlarının belirlenmesine ilişkin genel kurallardan (TMK m. 719 ve m. 720) yararlanılabilir³³⁸. Dolayısıyla taşınmaz sınırlarında değişikliğe yol açmayan küçük ve yüzeysel arazi kayması neticesinde yeri değişen sınır işaretleri, zemindeki doğru konumuna resmi ölçüme dayalı plana göre yeniden yerleştirilmelidir. Aynı zamanda sınır değişikliğine yol açmayan küçük ve yüzeysel arazi kayması nedeniyle taşınmaz sınırları belirsiz hale gelmişse, taşınmaz malikinin sınırların yeniden belirlenmesi talebi karşısında komşu, sınırların belirlenmesi için gerekli katkıyı sunmakla yükümlüdür.

2.1.1.1.3. Arazi Kaymasına Konu Arazi Parçalarının ve Diğer Cisimlerin Hükümü

Sınır değişikliği gerektirmeyen arazi kaymasının doğal sonucu olarak arazi parçalarının ve diğer cisimlerin komşu taşınmazlara geçmesi mümkündür. Nitekim arazi kayması sonucunda komşu taşınmaza geçebilecek cisimlere toprak, taş, ağaç, çalı, çit, duvar, bina parçaları vb. örnek verilebilir³³⁹.

Sınır değişikliğine yol açmayan arazi kaymasında arazi parçalarının ve diğer cisimlerin komşu taşınmazlara geçmesinin ortaya çıkardığı hukuki sonuçlar TMK m. 709/2’de düzenlenmiştir. Buna göre arazi kayması sonucunda bir taşınmazdan başka bir taşınmaza geçen

³³⁶ Laim, Art. 660, N. 1.; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 1.

³³⁷ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 660, N. 2.

³³⁸ Ayrıca bkz. Rey, Eigentum, N. 1576; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 4.

³³⁹ Arazi kaymasına konu arazi parçalarına ve diğer cisimlere ilişkin örnekler için bkz. Laim, Art. 660, N. 5; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 5.

arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında sürüklenen şeylere ve karışmaya ilişkin hükümler uygulanmalıdır. TMK m. 709/2’de her ne kadar “karışma” ifadesi kullanılmış ise de İsviçre Medeni Kanunu’ndan (Art. 660/2 ZGB) yola çıkarak burada kastedilenin eşya hukukunun bütünleyici parçalar vb. maddi bağlantıya (sachverbindung) ilişkin hükümleri olduğu kabul edilmelidir. Sonuçta küçük ve yüzeysel arazi kaymasında bir taşınmazdan başka taşınmaza geçen arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında sürüklenen şeyleri düzenleyen TMK m. 752 ve 774 (Art. 700 ve 725 ZGB) hükümleri ve eşya hukukunun maddi bağlantıya ilişkin hükümleri (Art. 642, 667, 671-674 ZGB; TMK m. 684, 718, 722-725) dikkate alınmalıdır³⁴⁰.

Kalıcı olmayan arazi kayması neticesinde kopan cisimlere uygulanması gereken hükümler dikkate alındığında bir taşınmazdan ayrılan arazi parçaları ve diğer cisimler sıkı maddi bağlantı veya yerel adetler dolayısıyla komşu taşınmazlardan herhangi birisinin bütünleyici parçası kabul edilene kadar bağımsız bir eşya niteliğindedir. Bu nedenle kalıcı olmayan arazi kayması nedeniyle taşınmazdan ayrılan arazi parçaları ve diğer cisimler yeniden bir başka taşınmazın bütünleyici parçası olma vasfı kazanana kadar ayrıldıkları taşınmazın sahibine ait kabul edilirler³⁴¹.

Arazi parçalarının ve diğer cisimlerin bir başka taşınmazın bütünleyici parçası haline gelmeyecek şekilde sürüklendiği veya düştüğü arazi maliki cisimlerin ayrıldığı malike söz konusu cisimleri arayıp alması için izin vermek zorundadır (Bkz. TMK m. 752/1). Bununla birlikte cisimlerin sürüklendiği veya düştüğü arazi malikinin TMK m. 752/2’ye (Art. 700/2 ZGB) dayalı olarak sürüklenen cisimlerin ve benzerlerinin geri alınmasından kaynaklanan zararların denkleştirilmesini isteme hakkı ve söz konusu denkleştirme bedeli ödenene kadar arazi parçaları veya diğer cisimler üzerinde özel bir hapis hakkı mevcuttur³⁴².

Kalıcı olmayan arazi kayması neticesinde bir başka taşınmazın bütünleyici parçası haline gelmeyecek şekilde sürüklenen veya düşen cisimlerin ayrıldığı arazi maliki tarafından alınmaması halinde sürüklenen veya düşen cisimler hangi arazi malikinin egemenlik alanına girmişse, o malik kaybolan eşyaya ilişkin düzenlenen haklara sahip ve yükümlülöklere tabi olacaktır (Bkz. TMK m. 774/1). Bir başka ifadeyle kalıcı olmayan arazi kaymasına konu arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında uygulanacağı öngörölen sürüklenen şeylere ilişkin hükümlerde (TMK m. 774/1) Türk Medeni Kanunu’nun bulunmuş eşyaya ilişkin hükümlerine (TMK m. 769 vd.) atıf yapılmıştır. Bu çerçevede arazi parçasının veya diğer cisimlerin sürüklendiği arazi malikinin komşuya bu durumu bildirme, komşu maliki bilmiyorsa ilgili

³⁴⁰ **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 5; **Laim**, Art. 660, N. 5.

³⁴¹ Ayrıca bkz. **Haab/Simonius/Scherrer/Zobl**, Art. 660, N. 3.

³⁴² **Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 6; **Rey**, Eigentum, N. 2170; aynı yönde bkz. **Laim**, Art. 660, N. 6.

makamlara bildirme veya araştırma yapma ya da gerektiğinde ilan yapma yükümlülüğü bulunur. Ayrıca bulunan arazi parçasını veya diğer cisimleri ilgili kişinin (bulanın) özenle koruma yükümlülüğü ve koşullar gerektiriyorsa usulüne uygun olarak satma hakkı mevcuttur. Yapılan tüm araştırmalara ve buna ilişkin ilan yapılmasına rağmen arazi parçasının veya diğer cisimlerin geldiği taşınmaz malikine ulaşılamazsa (örneğin tapu kaydından malikin anlaşılamadığı durumlarda), ilan veya ilgili makamlara bildirme tarihinden itibaren beş yıl geçmekle o cisimlerin mülkiyetinin bulan kimse tarafından kazanılması da söz konusudur (Bkz. TMK m. 771/ Art. 722 ZGB)³⁴³.

Bir taşınmazın sınırından başka bir taşınmaza geçen bitkiler, toprak parçaları vb. arazi parçalarının veya diğer cisimlerin mülkiyet hakkının kapsamını genişletmesi veya taşınmazın bir unsuru haline gelerek cisimlerde mülkiyet değişikliğine yol açması mümkündür³⁴⁴. Buna göre sınır değişikliğine yol açmadan bir taşınmazdan ayrılan arazi parçalarının veya diğer cisimlerin sıkı maddi bağlantı veya yerel adetler dolayısıyla başka bir taşınmazın temel unsuru haline gelmesi halinde ikinci taşınmazın maliki bütünleyici parça (bestandteil) niteliği kazanan cisimlerin de mülkiyetine sahip olur. Bir diğer anlatımla başka bir taşınmaz malikine arazi parçalarının veya diğer cisimlerin mülkiyetini kazandıran bu durum, eşya hukuku açısından bir şeyi oluşturan parçaların zorunlu olarak asıl şeyin yasal kaderini paylaşmasının³⁴⁵ doğal sonucudur³⁴⁶.

2.1.1.2. Heyelan Bölgeleri

2.1.1.2.1. Genel Olarak

İsviçre hukukunda ZGB Art. 660a'da heyelan kavramının (erdrutsch) kullanılması yerine kalıcı olmayan ve kalıcı arazi kayması (Bodenverschiebung/dauernde Bodenverschiebung) ayrımı yapılarak “kalıcı arazi kayması” (dauernde Bodenverschiebung, le glissement de terrain permanent) kavramının kullanılması tercih edilmiştir. Buna göre kalıcı arazi kayması dikkate alınacak birtakım ölçütlerle ve yetkili makamlar tarafından belirlenmesiyle İsviçre Medeni Kanunu anlamında ilk akla gelen arazi kayması durumundan (Bodenverschiebung, kalıcı/sürekli olmayan, ZGB Art. 660) ayrılır. TMK m. 710'un kenar başlığında ve içeriğinde ise, ZGB Art. 660a'daki “kalıcı arazi kayması” (dauernde

³⁴³ Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra, **Das Schweizerische Zivilgesetzbuch**, 13. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zurich, 2009, §99, Rz. 19; Laim, Art. 660, N. 8.

³⁴⁴ Bu yönde bkz. Haab/Simonius/Scherrer/Dieter, Art. 660, N. 3

³⁴⁵ Bkz. Meier-Hayoz, Arthur, **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1981, N. 98; Belge, Ayşe Merve, **Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı**, Yetkin Yayınları Ankara, 2016, s. 19; Reisoğlu, s. 141; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 249.

³⁴⁶ Rey, Eigentum, N. 392, 1581; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 660, N. 3.

Bodenverschiebung, le glissement de terrain permanent) kavramının yerine “heyelan” ifadesi kullanılır.

Kanaatimizce TMK m. 710’da “kalıcı arazi kayması” kavramı yerine “heyelan” ifadesinin kullanılması İsviçre hukukundan sapma amacı taşımaz. Şöyle ki, Türkçede heyelan ile toprak kayması kavramlarının farklı anlamlara geldiği söylenemez³⁴⁷. “Arazi kayması” kavramı ise, “Bodenverschiebung” ifadesi gibi daha çok TMK’da ve onun alt düzenlemelerinde kullanılır. Hükümde “heyelan” kavramının kullanılması daha çok çeviri bilimi ile ilgili bir konudur. Kantonlar tarafından ZGB Art. 660a uyarınca kalıcı arazi kaymasının olduğu belirlenen yerlerle TMK m. 710’da sözü edilen yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yerler için aynı ölçütlerin ve yöntemlerin dikkate alınması gerektiği kabul edilmelidir. Bu nedenle İsviçre Medeni Kanunu’nun öngördüğü kalıcı olmayan ve kalıcı arazi kayması ayrımının ölçütlerini ve hukuki sonuçlarını anlamak için bazen “kalıcı arazi kayması” kavramının, TMK’daki terminolojiden uzaklaşmamak için bazen de “heyelan” kavramının kullanılması gerekir.

Kalıcı arazi kayması genellikle oldukça yavaş gerçekleşen ve bu nedenle kolaylıkla algılanamayan bir karaktere sahiptir³⁴⁸. Örneğin bir vadinin bir bütün olarak içindeki binalarla ve diğer yapılarla birlikte yavaşça yer değiştirmesinde genellikle tüm bir bölge yılda birkaç santimetre yer değiştirir³⁴⁹. Öte yandan yavaş ve sürekli bir şekilde gerçekleşen arazi kayması sırasında arazi yüzeyinde çatlakların oluşmaması, binaların çökmemesi vb. nedenlerle de taşınmaz sahipleri tarafından kalıcı arazi kaymaları kolaylıkla algılanamaz.

2.1.1.2.2. Heyelan Bölgelerinin Belirlenmesi

2.1.1.2.2.1. Genel Olarak

Arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesi, yetkili makamlar tarafından kalıcı arazi kayması/heyelan bölgesi olduğu belirlenen yerlerde uygulanmaz (TMK m.710). Hükümün dikkate aldığı ölçütlere göre yetkili makamlar tarafından heyelan bölgeleri belirlenmediği sürece arazinin bulunduğu bölgedeki jeolojik değişikliklere bakılmaksızın resmi ölçüme dayalı plan sınırının doğru olduğu kabul edilir³⁵⁰ veya sanılır. Bu bakımdan taşınmazın bulunduğu yerin fiziki yapısının ve konumunun gerekliliklerine uygun şekilde heyelan

³⁴⁷ Örneğin Türk Dil Kurumu’nun güncel Türkçe sözlüğünde heyelan, toprak kayması olarak tanımlanmıştır (<https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 05.08.2023).

³⁴⁸ Steinauer, Paul-Henri, “Les Glissements de Terrain Permanents”, Revue Fribourgeoise de Jurisprudence Freiburger Zeitschrift Für Rechtsprechung, Le Droit En Mouvement, **Numéro spécial «RFJ 10 ans»**, 2002, ss.73-85, s. 75. İsviçre Federal Konseyi’ne göre İsviçre’nin toplam yüzölçümünün yaklaşık %4’ü kalıcı arazi kaymasının etkisi altındadır (BBI 1988 III 1082’den aktaran **Laim**, Art. 660a, N. 1).

³⁴⁹ **Steinauer**, s. 75.

³⁵⁰ **Huser**, Vermessungsrecht, N. 143.

bölgesinde olduğunun belirlenmesi toprak parçasının hareketli olma halinin zorunlu kıldığı hukuki sonuçların ortaya çıkmasını (bir anlamda hukuki durumun fizik dünyasının gereklerine daha uygun hale getirilmesini) sağlar.

2.1.1.2.2.2. Yetkili Makam

İsviçre Medeni Kanunu'nda kalıcı arazi kaymasının olduğu bölgeleri belirleme yetkisi kantonlara bırakılmıştır (Art. 660a/1 ZGB). İsviçre hukukunda kantonların (yetkili makamların), etkilenen kişilerin talebi üzerine veya re'sen herhangi bir zaman sınırlamasına bağlı kalmaksızın kalıcı arazi kaymasının olduğu alanları belirleyebilme yetkisi vardır³⁵¹. Bu çerçevede İsviçre'nin Fribourg, Jura, Valais ve Vaud kantonlarında taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişilere bölgenin kalıcı arazi kayması altında olduğunu belirleme sürecini başlatabilme hakkı tanınmaktadır³⁵².

İsviçre'de kalıcı arazi kaymasının olduğu bölgeyi belirleyecek makam kantonlar arasında farklılık göstermektedir. Bu bakımdan kalıcı arazi kaymasının olduğu bölgeyi belirlemede 2002 yılında yapılan bir çalışmaya göre Yüksek Mahkemenin/Danıştay'ın (Basel-Stadt, Fribourg, Schaffhouse, Solothurn, Valais, Vaud, Nidwalden), tapu sicil memurunun (Genève), bir müdürlüğün (Basel-Land, Ticino), bölge planlama bölümünün (Jura), mülkün bulunduğu belediyenin (Bern, Zug, Graubünden), resmi bilirkişinin (Uri) yetkili olarak belirlendiği örnekler mevcuttur³⁵³.

Arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesinin uygulanamayacağı kabul edilen bölgeleri (heyelan bölgelerini) belirleyecek ve ilan edecek yetkili makam TMK m. 710/1'de öngörülmemiştir. Öte yandan ülkemizde yer/arazi kaymasına maruz bölgelerin belirlenmesine ilişkin olarak 7269 sayılı “*Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un*”³⁵⁴ 2'nci maddesinde yer/arazi kayması afetine uğramış veya uğrayabilir bölgelerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tespit edileceği öngörülmüştür. Aynı hükümde bu bölgelerin sınırlarının imar planı bulunan yerlerde imar planına, imar planı bulunmayan yerlerde haritaya veya krokiye işlenmesi gerektiği, belirlenen heyelana konu bölgelerin sınırlarının Cumhurbaşkanınca afete maruz bölge olarak kararlaştırılacağı ve ilgili yerin valiliklerince mahallinde ilan edileceği belirtilmiştir. Ayrıca TKGM'nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin

³⁵¹ Laim, Art. 660a, N. 7; Hitz, Flurina, **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 655-666b, Art. 713-729, Art. 779-779L ZGB**, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023, Art. 660-660b, N. 8.

³⁵² Steinauer, s. 79.

³⁵³ Steinauer, s. 79.

³⁵⁴ R.G. No: 10213, T. 25.05.1959.

Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 17/(8) uyarınca heyelan bölgesi olduğu dikkate alınarak aplikasyon işleminin gerçekleştirilmesinde o yerin heyelan bölgesinde olduğunun resmi ölçüme dayalı plana veya tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesinin yanı sıra kadastro müdürlüğünce bir şekilde resmi olarak bilinmesi de yeterli görülmüştür. Kanaatimizce bir yerin 7269 sayılı Kanun uyarınca yer/arazi kayması nedeniyle afete maruz bölge olarak belirlenmesi ve ilan edilmesi kendiliğinden heyelan bölgelerinde taşınmaz sınırlarına ilişkin TMK’da yer alan istisna hükümlerin uygulanması sonucunu doğurmaz. Zira 7269 sayılı Kanun’un kabul tarihi (1959), amacı ve TMK hükümlerine atıf yapmadığı dikkate alındığında 7269 sayılı Kanun’un ve değişiklik getiren hükümlerinin TMK m.710’da öngörülen heyelan bölgelerinin belirlenmesine ve ilanına dayanılarak hazırlanmadığı anlaşılmaktadır. Bunun yanı sıra bir yerde yer/arazi kayması olduğu takdirde 7269 sayılı Kanuna göre afete maruz bölge ilan edilmesinde dikkate alınacak ölçütlerle Türk-İsviçre medeni hukuk sisteminin kabul ettiği kalıcı olan ve olmayan arazi kayması ayrımında dikkate alınacak ölçütler arasında bir bağlantı kurulamamaktadır. Bu çerçevede mevzuatımızda TMK m.710/1’e dayanılarak heyelan bölgelerini belirlemek için dikkate alınacak süreci ve yetkili makamı gösteren herhangi bir hüküm yoktur. Açıklanan nedenlerle TMK m. 710 anlamında heyelan bölgelerinin belirlenmesine ilişkin süreci ve yetkili makamı konu alan ilave hukuki ve teknik düzenlemelerle bu konudaki yasal altyapı güçlendirilmelidir.

2.1.1.2.2.3. Dikkate Alınacak Ölçütler

Heyelan bölgesinin belirlenmesinde bölgedeki arazinin yapısı göz önünde tutulmalıdır (TMK m. 710/2). “Arazinin yapısı” ifadesinin arazinin niteliği/özellikleri (Beschaffenheit) olarak anlaşılması da mümkündür. Arazinin yapısı/niteliği/özellikleri kavramının belirsizliği dikkate alındığında kalıcı arazi kayması olan bölgenin hangi ölçütlere göre tespit edileceği Türk-İsviçre medeni hukuk sisteminin arazi kaymasına ilişkin hükümlerinden açıkça belirlenemez.

Her ne kadar Türk-İsviçre medeni kanunlarında kalıcı arazi kayması olan bölgenin belirlenmesinde kullanılacak ölçütler açıkça belirlenmemiş olsa da hükmün amacından, mantık kurallarından ve teknik bilgilerden yola çıkarak bu bölgelerin belirlenmesinde kullanılabilecek arazinin özellikleriyle ilgili bir takım ana ölçütler ortaya koyulabilir. Buna göre kalıcı arazi kayması olan alanları belirlerken arazinin örtüsü, kullanımı ve maddi değeri ana ölçütler olarak dikkate alınabilir³⁵⁵. Bu çerçevede taşınmazların bulunduğu toprak örtüsünün ve arazinin

³⁵⁵ Laim, Art. 660a, N. 8; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, §99, Rz. 20, Sutter-Somm, N. 535; Kernen, Art. 660a, N. 2.

kullanım şeklinin arazinin heyelana maruz kalma ihtimalini artırması mümkündür. Bunun yanı sıra verimsiz veya ormanlarla kaplı araziler kalıcı arazi kaymalarından etkileniyorsa, heyelan bölgesini belirleme sürecinin maliyetiyle karşılaştırıldığında toprak parçasının maddi değerinin düşük olduğu dikkate alınarak bu nitelikteki arazilerin kalıcı arazi kaymasının olduğu bölge içerisinde bulunduğunun tespit edilmesinden ve buna ilişkin çevre planı hazırlanmasından vazgeçilebilir³⁵⁶.

Kalıcı arazi kaymasının ölçütlerinin somut olarak ortaya koyulmaması TMK m. 710/2'nin (Art. 660a/1 ZGB) düzenlenmesindeki bir bilinçli boşluk olarak değerlendirilmelidir. Zira kalıcı arazi kaymasının ölçütlerini belirlemekten kaçınılması sayesinde heyelan bölgelerinin (kalıcı arazi kaymasının olduğu bölgelerin) sınırlandırılmasında yerel koşulların dikkate alınmasını sağlayacak esnekliğe imkân tanınmıştır³⁵⁷. Bu çerçevede İsviçre hukukunda heyelan bölgelerinin belirlenmesine ilişkin kurallar büyük ölçüde kantonlara bırakılmıştır³⁵⁸. Ancak 2002 yılında İsviçre'de kaleme alınan bir eserde bahsedildiği üzere kantonlar kalıcı arazi kaymasının uygulanmasının düzenlenmesi noktasında aşırı istek göstermedikleri gibi pek az somut tedbir almışlardır³⁵⁹. Bununla birlikte İsviçre hukukunda heyelan bölgesi olarak ilan edilen yerlerin belirlenmesinde ve buna yönelik itirazların değerlendirilmesinde İsviçre Kantonları Resmi Ölçüm Büroları Konferansı'nda resmi ölçümlerde kalıcı arazi kaymalarının ele alındığı tavsiyeler³⁶⁰ ve teknik düzenlemeler³⁶¹ dikkate alınarak bölgedeki hareketliliğin kalıcı arazi kayması için öngörülen referans değerlere ulaşp ulaşmadığı denetlenebilir³⁶².

Bir yerde kalıcı arazi kayması olduğunun kabul edilebilmesi için ilk resmi ölçümle ikinci ölçüm arasında yirmi yıllık bir süre farkı olması tavsiye edilir³⁶³. Ancak gerekirse kontrol noktalarının tekrar ölçümünün on yıl sonra da yapılabileceği kabul edilmiştir³⁶⁴. Dahası İsviçre

³⁵⁶ Laim, Art. 660a, N. 8; Steinauer, s. 76.

³⁵⁷ Steinauer, s. 76, dpn. 7.

³⁵⁸ Bkz. Hitz, Art. 660-660b, N. 8; Laim, Art. 660a, N. 9; Sutter-Somm, Thomas, **Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, Sachenrecht, Eigentum und Besitz**, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014, N. 534.

³⁵⁹ Steinauer, s. 79-80.

³⁶⁰ Arazi kayma süreçlerinde kalıcı arazi kaymasının tespitinde referans alınması gereken kayma değerlerine ilişkin tavsiyeler için bkz. Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, **Empfehlungen, Behandlung von dauernden Bodenverschiebungen in der Amtlichen Vermessung**, Version: 28.04.2004, s. 1-17, s. 10, <https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/de/manual-av/publication/recommendation.download/cadastre-internet/de/documents/av-empfehlungen/Empfehlung-Bodenverschiebung-de.pdf>, Erişim Tarihi: 26.07.2023.

³⁶¹ S.R. 211.432.21. Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung; bkz. VBS'nin Resmi Ölçüm Tüzüğü (VAV-VBS) m. 4. Bundan böyle kısaca VAV-VBS olarak anılacaktır. Bununla birlikte İsviçre'de daha öncesinde referans değerleri detaylı olarak belirleyen hükümler için bkz. Technische Verordnung des VBS vom 10. Juni 1994 über die amtliche Vermessung (TVAV), Bundan böyle kısaca TVAV olarak anılacaktır. Ayrıca yürürlükten kaldırılmadan öncesi için bkz. İsviçre Resmi Ölçüm Teknik Yönetmeliği (TVAV) m. 31.

³⁶² Bir bölgedeki arazi kaymasının kalıcı arazi kayması olup olmadığının belirlenmesinde dikkate alınacak referans değerlere yönelik örnek karar için bkz. İsviçre Graubünden Kantonu İdare Mahkemesi'nin 25 Nisan 2006 Tarihli Kararı (Urteil des Graubünden Verwaltungsgericht vom 25.04.2006 (A 05 88) (ZBGR, S. 89, Y. 2008, s. 83-88).

³⁶³ Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, s. 10.

³⁶⁴ Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, s. 10.

Kantonları Resmi Ölçüm Büroları Konferansı'nda resmi ölçümlerde kalıcı arazi kaymalarının ele alındığı tavsiyeler göz önünde bulundurulduğunda kalıcı arazi kaymalarının hesaplanmasında VBS'nin Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV-VBS) m. 4'te kabul edilen (TVAV Art. 3, 31) tolerans seviyeleri esas alınabilir³⁶⁵.

Zeminde kalıcı arazi kaymasının olup olmadığına dair tespitlerde kullanılan referans değerler esasında ölçüme ilişkin hukuk ve teknik bakımından kabul edilebilir farklılıklardır (Bkz. toleranz). Kalıcı arazi kaymasında referans değerlerin (toleransın) aşılması resmi ölçüme dayalı planın üretim yöntemi, ölçeği vb. durumlardan kaynaklanmaz. Burada resmi ölçüme dayalı planın oluşturulmasından sonra arazinin yapısında ve konumunda daha öncesinden öngörülmesi beklenen referans değerleri aşan³⁶⁶ fiziksel değişimler meydana gelir.

Ülkemizde bir bölgenin TMK'nın öngördüğü şekilde kalıcı arazi kaymasının (heyelanın) etkisi altında olduğunu belirlemek için İsviçre Kantonları Resmi Ölçüm Büroları Konferansı'nda resmi ölçümde kalıcı arazi kaymalarının ele alındığı tavsiyelerden yararlanılabilir. Aynı zamanda heyelan bölgelerinin (kalıcı arazi kaymalarının olduğu bölgelerin) belirlenmesinde yetkilendirilecek resmi bir kurum tarafından söz konusu tavsiyelere benzer bir rapor veya rehber yayınlanabilir.

2.1.1.2.2.4. Gösterim Şekli

Kalıcı arazi kayması etkisi altında olduğu belirlenecek bölgelerin resmi ölçümü yapılmadan önce teknik altyapının kurulması şarttır. Kalıcı arazi kaymasının olduğu alanların belirlenmesinde ölçüme başlanmadan önce özel koşullara uyarlanmış sabit kontrol noktalarından³⁶⁷ veya bunun karşılığını oluşturan unsurlardan yararlanılması gereklidir.

Kalıcı arazi kayması olan alanların resmi bir belge üzerinde gösterilmesi adına bir harita (başka bir deyişle çevre planı) hazırlanması, TMK m. 710/1'in uygulanmasını sağlayacaktır³⁶⁸. Ancak ülkemizde TMK'daki hükümler yönünden kalıcı arazi kayması etkisi altında olduğu belirlenen bölgelerin hangi resmi çizimler veya belgeler üzerinde ne şekilde gösterilmesi gerektiği düzenlenmemiştir.

³⁶⁵ Bkz. **Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter**, s. 10.

³⁶⁶ Bkz. **Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter**, s. 10; Ayrıca yürürlükten kaldırılan İsviçre Resmi Ölçüm Teknik Yönetmeliği (TVAV) m. 31.

³⁶⁷ Kalıcı arazi kaymasının olduğu yerlerde resmi ölçüme başlanmadan önce bölgenin özel koşullarına uygun sabit nokta ağının kurulmasına yönelik bkz. mülga İsviçre Resmi Ölçüm Teknik Yönetmeliği (TVAV) m. 59.

³⁶⁸ Nitekim yürürlükten kaldırılmadan önce İsviçre'de kalıcı arazi kayması olan bölgeleri gösterir çevre planının hazırlanmasına yönelik bkz. mülga İsviçre Resmi Ölçüm Teknik Yönetmeliği (TVAV) m. 67.

2.1.1.2.3. Taşınmazların Heyelan Bölgesinde Olduğunun Bildirilmesi ve Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Yazılması

TMK m.710/3'e göre; bir taşınmazın heyelan bölgesinde *"bulunduğu, ilgililere uygun biçimde bildirilir."* Hükümde ifade edilen ilgili kişilerin kimler olduğu açıklığa kavuşturulmamıştır. Hiç şüphesiz heyelan bölgesinde olduğu belirlenen arazi malikleri bu kapsamdadır. Ayrıca tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak sahiplerine (örneğin üst hakkına sahip kişilere vb.) de menfaatleri olduğu ölçüde uygun bir biçimde bildirim yapılması gerektiği kabul edilir³⁶⁹. Kanaatimizce kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün bağlı olduğu ana gayrimenkulün de kalıcı arazi kaymasından etkilenebileceği dikkate alınarak heyelan bölgesi olarak belirlenen bölgede bulunan bağımsız bölüm maliklerine de menfaatleri olduğu ölçüde bildirim yapılmalıdır. Bununla yetinilmeyerek heyelan bölgelerinin belirlenmesi veya değiştirilmesi çıkarlarını etkilediği ölçüde heyelan bölgesi kapsamında olmayan yakın taşınmaz maliklerine veya heyelan bölgesinin artık kapsamı dışında bırakılan taşınmaz maliklerine de bildirim yapılması gerekebilir³⁷⁰.

Türk hukukunda taşınmazın heyelan bölgesinde olduğunun ne şekilde bildirileceğini öngören bir düzenleme mevcut değildir. Heyelan bölgesinin belirlenmesi bir resmi ölçüm neticesinde gerçekleştiğinden taşınmazın heyelan bölgesinde olduğunun bildirilmesinde İsviçre hukukunda resmi ölçümlere ilişkin kamunun aydınlatılmasını (Öffentliche Auflage) düzenleyen Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 28 uygulanacaktır. Söz konusu hüküm dikkate alındığında kalıcı arazi kaymasının olduğu alanları gösterir çevre planının kamuya açık bir gösterimi yapılmalıdır³⁷¹. İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği m. 28/3'e göre adresi bilinen arazi malikleri de kamuya açık bir gösterimin yanı sıra adi posta yoluyla yasal hakları da hatırlatılmak suretiyle bilgilendirilmelidir.

TMK m.710/3'e göre bir taşınmazın heyelan bölgesinde bulunduğunun ilgililere uygun biçimde bildirilmesiyle birlikte tapu kütüğünün beyanlar hanesine de yazılması gerekir. Hükümde ifade edilen beyanın yalnızca taşınmazın heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin açıklayıcı bir rolü bulunur³⁷². Taşınmazın heyelan bölgesinde olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılması, potansiyel bir alıcıya plan sınırının üstünlüğü ilkesinin uygulanmayacağını (TMK m.719/2), potansiyel alıcının taşınmazın sınırları konusunda iyi

³⁶⁹ Laim, Art. 660a, N. 10; Kernen, Art. 660a, N. 3; Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, s. 14; Hitz, Art. 660-660b, N. 10.

³⁷⁰ Laim, Art. 660a, N. 10.

³⁷¹ Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, s. 14; Bunun aksine söz konusu çevre planının kamuya açık bir şekilde gösterimine gerek olmadığı yönünde bkz. Laim, Art. 660a, N. 10.

³⁷² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1067.

niyetinin korunmayacağını ve kalıcı arazi kaymasından etkilenen herhangi bir arazi sahibinin sınırın yeniden belirlenmesini talep edebileceğini (TMK m.711/1) bildirir³⁷³.

İsviçre’de kalıcı arazi kaymasının olduğunun belirlendiği alanlarda kalan taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine “kalıcı arazi kaymasının ve resmi ölçüme dayalı planın sınırlı etkisinin olduğu alan (Art. 660a ZGB; TMK m.710; Art. 668/3 ZGB; TMK m. 719/2-son)” şeklinde bir beyanın yazılması önerilir³⁷⁴. Ülkemizde ise, kalıcı arazi kaymalarının olduğu alanlar belirlendiği ve ilan edildiği takdirde beyanlar hanesine ne şekilde bir ifadenin yazılacağı açıkça ortaya koyulmamıştır.

2.1.1.2.4. Heyelan Bölgelerinde Sınırların Değişmezliği İlkesinin Uygulanamaması

Küçük ve yüzeysel olmayan arazi kaymasında toprağı ve evleri geri almanın zorluğu gibi nedenlerle taşınmazı eski duruma getirmenin imkânsızlığı dikkate alındığında taşınmazın heyelan öncesi orijinal sınırlarına bağlı kalmak düzenden çok karışıklığa neden olacaktır³⁷⁵. Heyelan bölgelerinin belirlenmesine ve kalıcı arazi kaymasından etkilenen taşınmazların sınırlarının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler sayesinde (TMK m.710 ve m.711 / Art. 660a ve Art. 660b ZGB) heyelan bölgelerinde resmi ölçüme dayalı planın orijinal sınırlarına bağlı kalmanın yol açacağı karışıklık ve belirsizlik giderilmiştir. Bu sayede heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde toprak parçalarının ve diğer cisimlerin yerlerinin yanı sıra taşınmazın sınırları da değiştiğinden bu bölgelerde sınırların değişmezliği ilkesi kısmen veya tamamen uygulanamaz.

Heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde sınırların değişmezliği ilkesinin uygulanamamasının doğal sonucu olarak arz üzerindeki sınır işaretleri karşısında plan sınırının üstünlüğü ilkesinin uygulanması da mümkün değildir. Nitekim plan sınırının üstünlüğü ilkesinin yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde uygulanamayacağı TMK m. 719/2’de açıkça öngörülmüştür. Kalıcı arazi kayması etkisi altındaki bu yerlerde plan sınırının üstünlüğü ilkesi kısmen veya tamamen uygulanamadığından arz üzerindeki sınır işaretleri öncelikli olarak belirleyici kabul edilir³⁷⁶. Ancak sınır işaretlerinin koyulmasından vazgeçilebileceği halleri düzenleyen İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 17/2-b hükmü özellikle tarımsal kullanım ve diğer etkiler nedeniyle sınır işaretlerinin kalıcı olarak tehlikeye girdiği hallerde kantonların sınır işaretlerinin koyulmasından vazgeçebilmesine

³⁷³ Laim, Art. 660a, N. 11.

³⁷⁴ Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter, s. 14.

³⁷⁵ Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 660, N. 2; ayrıca bkz. Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 660, N. 2.

³⁷⁶ Plan sınırının üstünlüğü ilkesinin uygulanmadığı yerlerde arz üzerindeki sınır işaretlerinin belirleyici olacağına dair bkz. Kernen, Art. 660a, N. 1.

imkân tanır. Bu bakımdan hükümden yola çıkarak İsviçre hukukunda kalıcı arazi kaymasının sınır işaretlerinin yerlerini sürekli olarak tehlikeye soktuğu kabul edilerek kantonlar tarafından sınır işaretlerinin koyulmasından vazgeçilebileceğine yönelik düzenleme yapılabilir³⁷⁷.

2.1.1.2.5. Heyelan Bölgelerinde Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulanamaması

İsviçre Medeni Kanunu'nda iyiniyetli üçüncü kişinin tapu siciline güvenerek aynı hak kazanımına ilişkin hükmün yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yerlerde uygulanamayacağı açıkça düzenlenmiştir (Art. 973/2 ZGB). Bu yönüyle heyelan bölgesinde kamu inancının korunmaması plan sınırı bakımından geçerlidir. Bir taşınmaz sırf heyelan bölgesinde olduğu için mülkiyet devrine ilişkin tüm durumlarda iyiniyetli üçüncü kişinin tapu kütüğüne güvenerek aynı hak kazanımını engelleyecek bir istisnanın varlığı kabul edilemez.

Taşınmazın bulunduğu yerin heyelan bölgesinde olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmaması halinde, beyan hak yaratmadığından (açıklayıcı nitelikte olduğundan), kamu inancının plan sınırına sirayet edeceği söylenemez³⁷⁸. Heyelan bölgesinde tapu siciline güven ilkesinin uygulanamaması, bu bölgelerde arz üzerindeki sınır işaretleri karşısında plan sınırlarının üstünlüğü ilkesinin uygulanamamasının (TMK m.719/2) doğal sonucu olarak görülmelidir. Resmi ölçüme dayalı plana itibar edilemediği veya bu planın üstün tutulamadığı durumda iyi niyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanabileceği savunulamaz. Dolayısıyla sırf tapu kütüğünün beyanlar hanesine söz konusu taşınmazın heyelan bölgesinde olduğunun yazılmaması, daha öncesinde mülkiyet hakkının tespitine ilişkin maddi hukuk hükümlerine göre tespit edilen gerçeği yansıtmayan resmi ölçüme dayalı planın görünümüne güvenerek iyi niyetli üçüncü kişinin hak kazanmasını sağlayamaz.

İyiniyetli üçüncü kişinin tapu siciline güvenerek aynı hak kazanımının korunacağını düzenleyen TMK m. 1023'e İsviçre Medeni Kanunu'na sonradan eklenen ve 1994 yılında yürürlüğe giren 973'üncü maddenin 2'nci fıkrası eklenmemiştir. TMK m. 1023'ün gerekçesinde de buna ilişkin bir açıklama yapılmamıştır. Bir taşınmazın heyelan bölgesinde olduğunun belirlenmesi halinde bu durum tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmasa bile heyelan bölgesinde plan sınırına üstünlük tanınamaması sonucu kendiliğinden ortaya çıkar. Heyelan bölgesinde bulunan taşınmazın fiziki durumu taşınmaz sınırları bakımından tapu siciline güven ilkesinin uygulanmasına engel oluşturur. Bu nedenle İsviçre Medeni Kanunu m.

³⁷⁷ Laim, Art. 660a, N. 4.

³⁷⁸ Aynı yönde bkz. Schmid, BSK, Art. 973, N. 5; Deillon-Schegg, Art. 973, N. 22, Pfammatter, Art. 973, N. 13.

973/2'nin Türk Medeni Kanunu'na alınmaması heyelan bölgesinde tapu siciline güven ilkesinin uygulanabileceği anlamına gelmez³⁷⁹.

2.1.1.3. Sınırların Yeniden Belirlenmesi

2.1.1.3.1. Genel Olarak

Taşınmaz sınırlarında belirsizliğe yol açan arazi kaymasında plan sınırları hâlâ gerçek durumu yansıtıyorsa taşınmaz üzerindeki sınır işaretlerinin yerinin mevcut plana göre yeniden belirlenmesi mümkündür. Sınır değişikliğine yol açmayan arazi kaymasında arazi üzerindeki sınır işaretlerinin yerinin belirlenmesinde genel kurallar (TMK m. 719 vd.) geçerliliğini korur. Ancak arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açtığı durumlarda plan sınırının artık gerçek durumu yansıttığı söylenemez. Bu durumda arazi kaymasının sınırlarda değişikliğe yol açmasından önceki halini gösteren plana veya arz üzerindeki sınır işaretlerinin arazi kayması öncesindeki konumuna bağlı kalınmaksızın TMK m. 711/1'e göre sınırların yeniden belirlenmesi gerekir.

2.1.1.3.2. Sınırların Yeniden Belirlenmesi Talebi

2.1.1.3.2.1. Ön Koşul

Heyelan bölgesi olduğunun bildirilmediği ve bu durumun tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmadığı bir yerde arazi kayması meydana gelmiş olsa bile arazi kayması sınır değişikliğine yol açtığı takdirde sınırların yeniden belirlenmesi talep edilebilir³⁸⁰. Öte yandan taşınmazın üzerinde bulunan cisimlerin yer değiştirmesine rağmen arazi sınırları değişmeyebilir. Bu durumda önemsiz olarak nitelendirilebilecek zemindeki yer değiştirmeler sınırın yeniden belirlenmesini gerektirmez³⁸¹.

Sınırlarının yeniden belirlenmesi için ZGB Art. 660b'de (TMK m.711/1) taşınmaz sınırının “uygunsuz” (unzweckmässig) hale gelmesinden söz edilmiştir. Bu nedenle ZGB Art. 660b'nin arazinin amaca uygun kullanımını belirttiğinden hareketle ZGB Art. 660b'nin uygulanabilmesi için kaymanın arazinin amaca uygun kullanımını zorlaştırması veya imkânsız hale getirmesi şartının aranması gerektiği (örneğin arazi kaymasının uygun arazi kullanımına veya gayrimenkul ticaretinin çıkarlarına hizmet edilmesini engellemesi) görüşü dile getirilmiştir³⁸². Bu görüşe göre gelişmiş veya yapılaşmış bir alanda küçük veya büyük ölçekli bir arazi kayması sonucunda bir taşınmaz sınırları içinde duran bir binanın başka bir taşınmaza

³⁷⁹ Heyelan bölgelerinde resmi ölçüme dayalı planın sınırları belirleyici özelliği ortadan kalktığı için TMK m. 1023'ün bu bölgelerde uygulanamayacağı yönünde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 998, dpn, 723.

³⁸⁰ Bu yönde bkz. **Laim**, Art. 660b, N. 2.

³⁸¹ **Sutter-Somm**, N. 538.

³⁸² **Laim**, Art. 660b, N. 3; **Sutter-Somm**, N. 538.

sürüklenmesi halinde arazi kayması nedeniyle sınırların uygunsuz olduğunu kabul etmek gerekir³⁸³. Yine bu görüşe göre, şayet yalnızca özel mera olarak kullanılan bir yerde sınırın uygunsuz hale geldiğini kabul etmek ve bunu ileri sürebilmek için daha nitelikli gerekçeler aranmalıdır³⁸⁴. Kanaatimizce söz konusu hüküm arazinin kullanımının uygunsuzluğundan daha çok taşınmaz sınırlarının gerçek duruma uygunsuzluğunu gidermeyi amaçlar. Zaten Türk Medeni Kanunu'na alınmayan ZGB Art. 703/3'teki toprağın iyileştirilmesine ilişkin ilave düzenlemeler arazinin uygun kullanımını sağlamaya ilişkin eksikliği gidermektedir. Üstelik Türk hukuku bakımından TMK m. 711/1'de sınırların yeniden belirlenmesi için taşınmaz sınırlarının “gerçeği yansıtmaması” şartı aranmıştır. Sonuç olarak Türk hukukunda TMK m. 711 anlamında sınırın yeniden belirlenmesi için arazi kayması sonucunda ortaya çıkan sınırların gerçeği yansıtmaması yeterli kabul edilmelidir.

Arazi kayması nedeniyle gerçeği yansıtmayan sınırların düzeltilmesine ilişkin herhangi bir süre sınırlaması getirilmemiştir. Ancak arazi kaymasının zeminde ortaya çıkardığı hareketliliğin durmasından itibaren gerçeği yansıtmayan sınırların yeniden belirlenmesini istemek daha elverişli olacaktır³⁸⁵. Bununla birlikte TMK m.711/1'de sınırların yeniden belirlenmesi için arazi kaymasının durması vb. özel bir zaman şartı öngörülmez.

2.1.1.3.2.2. Hak Sahibi

Sınırın yeniden belirlenmesini isteyebilecek hak sahibi, TMK m. 711/1'de “ilgili taşınmaz maliki” olarak ifade edilmiştir. Bu çerçevede ilgili taşınmaz malikinden hükümde geçen bir başka kavram olan “arazi” ifadesi gerekçe gösterilerek yalnızca arazi (TMK m.704/1-1) maliki anlaşılmamalıdır. Kanaatimizce kalıcı arazi kaymasından menfaati etkilenen bağımsız ve sürekli hak sahiplerinin de arazi sınırlarının yeniden belirlenmesini talep etme hakkı mevcuttur. Örneğin arazi kayması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilen binası artık arazi üzerinde hiç bulunmayan veya kısmen bulunan üst hakkı sahibi de sınırların yeniden belirlenmesini isteyebilir³⁸⁶.

Kalıcı arazi kayması kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm maliklerinin ortak menfaatini oluşturan ana gayrimenkulün sınırlarını değiştirebilir. Kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerde paydaş durumunda olduklarından mülkiyet hakkının

³⁸³ **Laim**, Art. 660b, N. 3.

³⁸⁴ **Laim**, Art. 660b, N. 3.

³⁸⁵ Ayrıca bkz. **Laim**, Art. 660b, N. 3.

³⁸⁶ **Laim**, Art. 660b, N. 4.

koruyucu yetkilerinden yararlanır³⁸⁷. Aynı zamanda TMK m. 693/3'e göre *"paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir."*³⁸⁸ Görüldüğü üzere doktrindeki tapu sicilinin düzeltilmesi talebinin bölünemez nitelikte olduğuna ve paydaşların her birinin düzeltme talebinde bulunabileceğine ilişkin hâkim görüşün³⁸⁹, niteliğine bakıldığında, sınırların yeniden belirlenmesi talebinde de dikkate alınması mümkündür³⁹⁰. Bu çerçevede tüzel kişilikleri de bulunmayan kat malikleri kuruluna veya yönetimine bu konuda dava açma hakkı verilmediği dikkate alındığında kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm malikleri de ana gayrimenkulün kalıcı arazi kayması sonrasında sınırlarının yeniden belirlenmesini tek başına veya birlikte talep edebilir.

2.1.1.3.2.3. Yasal Süreç

Hak sahibinin TMK m. 711/1'e dayanan sınırların yeniden belirlemesi talebi bakımından TMK m. 720'deki sınır belirleme yükümlülüğüne ilişkin hükümlerden yararlanılması mümkündür³⁹¹. Bu çerçevede arazi kayması nedeniyle sınırların yeniden belirlenmesi talebi üzerine komşu malikin sınırların yeniden belirlenmesi için gerekli iş birliğini yapmak veya katkıda bulunmak yükümlülüğü bulunur. Arazi kayması nedeniyle gerçek durumu yansıtmayan sınırların yeniden belirlenmesi talebini komşu dikkate almazsa, sınırların yeniden belirlenmesi için talepte bulunan kimse, arazi kayması sonrası durum dikkate alınarak sınırların yeniden belirlenmesi için dava açabilir.

Toprağın iyileştirilmesi için arazi toplulaştırması, orman yetiştirme vb. işlemlerin, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip olmaları şartıyla maliklerin üçte ikisinin bu yöndeki kararıyla gerçekleştirilebileceği ve bu karara ilgili taşınmazların diğer maliklerinin de uymasının zorunlu olduğu öngörülür (TMK m. 755). Arazi kaymasının hiç olmadığı veya sürekli olmadığı alanların yanı sıra kalıcı arazi kayması olan alanlarda da toprağın iyileştirilmesi gerekebilir. Nitekim ZGB Art. 703/3'de toprağın iyileştirilmesine ilişkin düzenlemelerin kalıcı arazi kayması olduğu belirlenen alanlarda da geçerli olduğunun kantonlar tarafından ilan edilebileceği düzenlenmiştir. Bu

³⁸⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 2207.

³⁸⁸ Kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm malikinin ana taşınmaz üzerinde paydaş olduğuna ve TMK m. 693/3 uyarınca *"taşınmazın korunmasına yönelik olarak diğer paydaşları temsilen taraf sıfatı"* bulunduğu dair bkz. Yargıtay 1. HD, T. 29.11.2013, E. 2013/12744, K. 2013/16942 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 06.08.2023); TMK m.693/3 hükmünün kat irtifakı sahiplerinin paydaş oldukları taşınmazlar bakımından da geçerli olduğuna dair bkz. HGK, T. 08.05.2013, E.2012/14-1607, K. 2013/623 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 06.08.2023).

³⁸⁹ Paydaşların tek başına tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilme imkânına ilişkin bkz. 3.1.4.5.1.

³⁹⁰ Buna göre paylı mülkiyete konu arazilerde de her bir paydaşın TMK m. 711/1'e göre sınırların yeniden belirlenmesini isteme veya buna dayanarak dava açma hakkı bulunur.

³⁹¹ Ayrıca bkz. **Laim**, Art. 660b, N. 5.

sayede İsviçre’de kantonlar sınırların yeniden belirlenmesi ve toprağın iyileştirilmesi önlemleri sayesinde arazinin sınırlarının değişmesinin ortaya çıkardığı taşınmazın değerindeki artışları veya azalmaları telafi etme imkânına sahiptir (Bkz. Art. 703/3 ZGB)³⁹². Ancak Türk hukuku bakımından toprağın iyileştirilmesini düzenleyen TMK m.755’e kalıcı arazi kaymasının olduğu alanlara ilişkin toprağın iyileştirilmesi hükümleri alınmamıştır. Kanaatimizce bu hükümlerin Türk Medeni Kanunu’nda yer almamasında kantonlara düzenleme yetkisi veren hükümlerin ayıklanarak alınmasına dair genel yaklaşım etkili olmuştur.

Ülkemizde heyelan bölgelerinde belirsiz hale gelen sınırların ne şekilde belirleneceğine ilişkin TMK m. 711 dışında düzenlemelere de yer verilmiştir. Daha öncesinde TMK m. 709 vd. ile TMK m. 719/2 hükümlerine aykırı olacak şekilde TKGM’nin 2010/4 sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelgesi’nin 18’nci maddesinin (7)’nci fıkrasında yetkili makamlarca heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde aplikasyon işleminin yapılmayacağı öngörülmüştü. TKGM’nin mülga 2019/13 sayılı Genelgesiyle 2010/4 sayılı Genelgesi’nin ilga edilmesiyle birlikte TMK hükümlerine aykırılık oluşturan söz konusu durum ortadan kaldırılmıştır. Öte yandan mevcut durumda TKGM’nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi’nin aplikasyona ilişkin esasların gösterildiği 17’nci maddesinin (8) fıkrasında heyelan bölgesinde yasal sürecin ne şekilde işleyeceği yer alır. Söz konusu hükme göre kadastro müdürlüğü tarafından heyelan bölgesi olduğunun resmi olarak bilindiği ya da tapu kütüğünün beyanlar hanesine bir yerin heyelan bölgesinde olduğu yazıldığı takdirde aplikasyon işlemi, heyelandan etkilenmeyen yer kontrol noktaları veya “TUSAGA-Aktif sistemiyle Ağ GZK yöntemi” kullanılarak yapılacaktır. Heyelan gerçekleştiği takdirde resmi ölçüme dayalı planın zemindeki gerçek durumu yansıtmayacağı ve plan sınırıyla arz üzerindeki işaretler arasında uyumsuzluk oluşacağı görülmektedir. Bu nedenle heyelan nedeniyle yer kontrol noktalarının yerinin değişebileceği ve pafta zemin uyumu olmadığı dikkate alınarak “tersimat ve hesap kontrolü yapılmak suretiyle tescilli ölçülerinden” oluşturulan koordinatlardan yararlanılmak suretiyle aplikasyon işlemi gerçekleştirilmelidir. Söz konusu yöntemlerle sınırların zeminde işaretlenmesi mümkün değilse taşınmazın “tescilli tapu planından elde edilen değerlerine göre kontrollü şekilde” aplikasyon işleminin gerçekleştirileceği ve aplikasyon krokisinin düzenleneceği ifade edilmiştir.

2.1.1.3.3. Taşınmazların Değer Artışının veya Azalmasının Denkleştirilmesi

TMK m.711/2’e göre “fazlalık ve eksikler denkleştirilir.” Hükümde taşınmazın hangi niteliğindeki fazlalığın veya eksikliğin denkleştirilebileceğinden söz edilmez. ZGB Art.

³⁹² Laim, Art. 660b, N. 6.

660b'nin ikinci fıkrasından yararlanılarak değerlendirme yapıldığında denkleştirilecek artmanın veya azalmanın taşınmazın değeriyle ilgili olduğu anlaşılmalıdır. Buna göre arazi kayması nedeniyle gerçeği yansıtmayan sınırların yeniden belirlenmesi, bir arazinin değerinde artışa veya azalmaya neden olursa, bu durumun TMK m.711/2 (Art. 660b/2 ZGB) hükmüne göre denkleştirilmesi gerekir³⁹³.

Heyelanın sınırlarda meydana getirdiği değişiklik neticesinde bir taşınmazın yüzölçümü artarken diğerinin azalması çoğunlukla taşınmazın değerinde de değişikliğe yol açacaktır. Hatta heyelanın etkisi altındaki taşınmaz üzerinde daha öncesinde bir rehin hakkı kurulmuşsa, mülkiyet hakkının yatay kapsamını etkileyen bu hareketlilik bahse konu rehin hakkının kapsamını bile etkileyecektir. Aslında sınırların yeniden belirlenmesini gerektiren arazi kayması neticesinde taşınmaz rehnindeki yükümlülüğün kapsamında meydana gelen genişleme veya daralma daha temelinde taşınmazın değerinde meydana gelen artıştan veya azalmadan kaynaklanır. Bu hallerde taşınmaz heyelan bölgesi olarak belirlenen bir yerde bulunuyorsa ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine bu durum yazılmışsa heyelan nedeniyle taşınmazın yüzölçümünde bir artış olması durumunda rehin yükümlülüğü buna göre genişleyecek veya yüzölçümünde bir azalma olması durumunda bu yükümlülük buna göre daralacaktır³⁹⁴. Kısacası bu durumda taşınmaz rehninin kapsamı taşınmazın değerindeki artışı veya azalmayı takip edecektir. Görüldüğü üzere rehnin kapsamını bile etkilediği anlaşılan arazi kaymasının taşınmaz değerinde ortaya çıkardığı değişikliğin denkleştirilmesi zorunludur. Ekleme gerekir ki taşınmazın değerindeki artışın veya azalmanın toprağın iyileştirilmesi önlemleri yoluyla denkleştirilmesi de mümkündür³⁹⁵.

2.1.2. Kadastro Haritalarının Güncellenmesi Sonucunda Belirlenmesi

2.1.2.1. Genel Olarak

Kadastro çalışmalarının günümüz gereklerini karşılayabilmesi için taşınmaz sınırlarının arz üzerindeki sınır işaretleriyle ve harita üzerinde gösterilmek suretiyle hukuki durumunun tespiti yeterli değildir. Aynı zamanda kadastro haritalarının güncellenmesi veya yenilenmesi yoluyla elde edilen ilgili veriler bütünü, coğrafi bilgi sisteminin diğer gereklerine uygun hale getirilmelidir.

25/10/2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan değişiklik ile başlangıçta Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya dayanılarak çıkarılan “*Kadastro Haritalarının*

³⁹³ Laim, Art. 660b, N. 8.

³⁹⁴ Dürr, David/Zollinger, Daniel, **Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Wirkung Des Grundpfands, Art. 805-823 ZGB**, 2. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2013, Art. 805, N. 28.

³⁹⁵ ZBGR, Y. 1993, s. 405'ten aktaran Laim, Art. 660b, N. 8.

Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin” Yönetmelik’in adı, “*Kadastro Güncelleme Yönetmeliği*”³⁹⁶ olarak değiştirilmiştir. Hâlihazırda Kadastro Güncelleme Yönetmeliği’nin kapsamına Kadastro Kanunu m. 22/2-a uyarınca yapılan kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesinin yanı sıra sayısallaştırma çalışması ve Kadastro Kanunu geçici madde 8 uyarınca yapılan kadastro çalışması da dâhildir (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 2). Buna ek olarak adı geçen yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılacak güncelleme çalışmalarının yapımını ve denetimini standarda bağlayarak uygulama birliğini sağlamak amacı taşıyan TKGM’nin 21/12/2018 tarihli ve 1792 numaralı Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi de mevcuttur. Şunu da ifade etmek gerekir ki, Kadastro Kanunu geçici madde 8 uyarınca yapılan çalışma Kadastro Güncelleme Yönetmeliği’nin kapsamında ise de ilk tesis kadastro niteliğindeki bu işlemin kadastro yapılmış taşınmazlarla doğrudan doğruya ilgisi yoktur. Bu nedenle ilk tesis kadastro niteliğindeki bahse konu çalışmaya kadastro yapılmış taşınmazları ilgilendiren bu bölümde yer verilmemelidir.

Kadastro Kanunu ek madde 1’in kenar başlığında yapılan çalışma açıkça “sayısallaştırma” olarak adlandırılır. Buna karşılık Kadastro Kanunu m. 22/2-a’ya dayanılarak yapılan çalışma için ise, kanun koyucunun tercih ettiği bir kavram bulunmaz. Bu işlem için “kadastro paftalarının yenilenmesi”³⁹⁷, “kadastro paftalarının güncellenmesi”³⁹⁸, “yenileme kadastro”³⁹⁹ kavramlarının kullanıldığı örnekler bulunur. Yargıtay’ın güncel kararlarında ise, istikrarlı bir şekilde bu çalışma, “uygulama kadastro” olarak ifade edilmektedir⁴⁰⁰. Aslında Kadastro Kanunu m. 22/2-a’ya dayanılarak çıkarılan alt düzenlemeler dikkate alındığında yürütülen çalışmaların sadece kadastro haritalarının yenilenmesinden ibaret olmadığı görülür. Taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesinin yanı sıra intikal, taksim, muhdesat konularına yönelik güncellemeler (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 18) ile yapı ve tesislerin gösterimi (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 19) vb. sonuçlar da ortaya

³⁹⁶ R.G. No: 26361, T. 29.11.2006.

³⁹⁷ Yıldırım, Sinan/Döner, Fatih, “Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-28 Nisan 2015, Ankara, 2015, ss. 1-8, s. 1 vd., https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/637a9cccbbaaf27_ek.pdf, Erişim Tarihi:14.12.2022; Koçak, Hüseyin, **Kadastronun Tesisi ve Yaşatılması**, 5. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2019, s. 187.

³⁹⁸ Koçak, Hüseyin, **Kadastro Paftalarının Yenilenmesi**, 4. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2020, s. 25 vd.; Koçak, Hüseyin, **Tapu - Fen İşlemleri**, Güncellenmiş 4. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2021, s. 421 vd.

³⁹⁹ Sapanoğlu, Süleyman, **Yenileme ve Kullanım Kadastro**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s. 3 vd; Sapanoğlu, Süleyman, **3402 Sayılı Kadastro Kanunu**, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 553 vd.

⁴⁰⁰ Yargıtay 8. HD, T. 28.12.2023, E. 2022/2537, K. 2023/6893; Yargıtay 8. HD, T. 28.12.2023, E. 2023/1074, K. 2023/6862; Yargıtay 8. HD, T. 02.11.2023, E. 2022/5610, K. 2023/5849 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 21.02.2024).

çıkar⁴⁰¹. Aynı zamanda Kadastro Güncelleme Yönetmeliği'nin kapsamının sayısallaştırma ve Kadastro Kanunu geçici madde 8 uyarınca yapılan kadastro çalışmasını da içermesi, “kadastro güncellemesi” kavramının sadece Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya göre yürütülen çalışmaları kapsar şekilde kullanılmasına engel olur. Anlatılan nedenlerle Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya göre yürütülen çalışmaları kadastro haritalarının yeniden düzenlendiği diğer çalışmalardan ve birlikte yürütülebilen çalışmalardan (sayısallaştırma vb.) ayırmak için ilgili alt düzenlemelerin (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği vb.) başlıklarından da yararlanılmak suretiyle “kadastro haritalarının güncellenmesi” olarak nitelendirme ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

2.1.2.2. Güncellemenin Amacı

İlk tesis kadastrounda farklı ölçekler, koordinat dizgeleri, altlıklar ve ölçme yöntemleriyle farklı süreçlerde üretilen kadastro haritalarının çeşitli mühendislik hizmetlerinde, kalkınma projelerinde, kırsal ve kentsel alanlara hizmetlerin götürülmesinde vb. yerlerde kullanılması sorun oluşturur⁴⁰². Bu bakımdan kadastro haritaları ülke nirengi ağlarına dayanılarak üretilmelidir⁴⁰³. Aynı zamanda ülke genelinde üretilen bahse konu haritaların ölçeği, altlığı, üretim yöntemi, koordinat sistemi standart birliğine sahip olmalıdır⁴⁰⁴. Ayrıca ilk tesis kadastro sırasında oluşturulan kadastro haritalarının yer kontrol noktalarına dayandırılmamaları, çalışma inceliklerinin düşük olması, pafta-zemin uyumsuzluğu vb. hususlar mevcut resmi ölçüme dayalı planın tapu sicil işlemlerinde kullanılmasında zorluklara ve mekânsal bilgi sisteminin oluşturulmasında altlık olarak kullanılamamasına neden olur⁴⁰⁵.

Güncelleme çalışması, kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması yoluyla mekânsal bilgi sisteminin alt yapısının oluşturulmasını amaçlar. Bu doğrultuda kadastro haritalarının yeniden düzenlemesini de içinde barındıran 5304 sayılı Kanun'un⁴⁰⁶ 1. maddesiyle Kadastro Kanunu'nun amacını düzenleyen Kadastro Kanunu

⁴⁰¹ Aslında kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi dışında Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinde tapu sicilinin değiştirilmesine veya düzeltilmesine ilişkin yer alan bahse konu hükümlerin dayanak Kadastro Kanunu m. 22/2/-a'da açık bir karşılığı yoktur.

⁴⁰² Köktürk, Erol/Köktürk, Erdal, “Türkiye Kadastrounun Bilgi Sistemine Hazırlanması İçin Bir Yaklaşım ve Örnekler”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **5. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 1995, ss. 167-188, s. 168; Sarı, Nevzat İhsan/Demirel, Zerrin, “Ülkemiz Kadastrounda Yenileme Olgusu ve Öneriler”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, S. 96, 2007, ss. 13-21, s. 13; Köktürk, Erdal, **Türkiye Kadastro ve Bilgi Sistemlerine Hazırlanması Koşulları Üzerine Bir İnceleme**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Prof. Dr. Zerrin Demirel (Danışman), İstanbul, 1996, s. 75.

⁴⁰³ Köktürk, Erdal, “Türkiye Kadastrounun Coğrafi Bilgi Sistemine Hazırlanması Koşulları”, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 47, 2002, ss. 4-14, s. 8, <https://www.tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/47.pdf>, Erişim Tarihi: 06.05.2023.

⁴⁰⁴ Köktürk, Coğrafi Bilgi Sistemi, s. 8.

⁴⁰⁵ Bkz. Tülü, Şadi/İnam, Şaban, “Türkiye’de Üretilmiş Grafik Kadastro Paftalarının Zemine Uygulanması Üzerine Tespitler”, **Mehmet Akif Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, S. 1, 2017, ss. 103-111, s. 110.

⁴⁰⁶ R.G. No: 25744, T. 03.03.2005.

m. 1 hükmünde yer alan TMK'nın öngördüğü tapu sicilini kurma amacının yanına “mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını[n]” oluşturulması da eklenmiştir.

2.1.2.3. Güncelleme Çalışması Yapılmasını Gerektiren Nedenler

2.1.2.3.1. Genel Olarak

Güncelleme çalışması yapılmasını gerektiren nedenler; Kadastro Kanunu m. 22/2-a'da kadastro haritalarının uygulama niteliğini kaybetmesi, teknik nedenlerle yetersiz kalması, eksikliğin görülmesi veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemesi olarak sıralanmıştır. Güncelleme çalışması yapılmasını gerektiren nedenler çoğunlukla başlı başına diğer nedenlerden bağımsız değildir. Bunlar birbiriyle iç içe geçmiş ve birbirini doğrudan etkileyen nedenlerdir. Kadastro haritasının (planın) güncellenmesinin gerektiğinin değerlendirilebilmesi için bu nedenlerden birisinin veya birkaçının bulunması yeterlidir.

2.1.2.3.2. Uygulama Niteliğini Kaybetme

Uygulama niteliğini kaybetme, kadastro haritasının ve onun teknik belgelerinin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmamasıdır. Örneğin yer kontrol noktalarının zeminde bulunamaması, yoğun yapılaşma veya diğer nedenlerle taşınmazların sabit sınırlarının yok olması kadastro haritasının zemine uygulanmasını olanaksız hale getirebilir⁴⁰⁷.

2.1.2.3.3. Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma

Teknik nedenlerle yetersiz kalma ise, kadastro haritasının orijinal ölçü yönteminin ve ölçeğinin teknik düzenlemelerin (bkz. Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nin) öngördüğü hassasiyeti sağlamaması anlamına gelir⁴⁰⁸. Örneğin zemindeki sınırların sağlıklı bir şekilde gösterilebilmesi için 1/1000 veya 1/500 ölçekli haritalara ihtiyaç duyulmasına rağmen, kadastro haritasının 1/5000 veya 1/2000 ölçekli olması halinde arsalara dönüştürülen veya ayırma işlemine tabi tutulan yeni parsellerin paftasında gösteriminin ölçek küçüklüğü nedeniyle zorlaşması söz konusudur⁴⁰⁹.

2.1.2.3.4. Eksikliği Görülme

Kadastro haritasında yer alan bilgilerin okunamaz durumda olması veya bilgilerin dayanak belgelerden bile elde edilememesi ya da bilgilerin yetersiz olması kadastro haritasının eksikliğini gösterir (bkz. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-g; Kadastro Güncelleme

⁴⁰⁷ Erkan, Kadastro, s. 207.

⁴⁰⁸ Kadastro haritasının teknik nedenlerle yetersiz kalmasının başkaca tanımı için bkz. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-m; Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi m. 4/(1)-t, m. 4/(1)-u.

⁴⁰⁹ Koçak, Yenilenme, s. 27.

Çalışmaları Uygulama Genelgesi m. 4/1-g). Nitekim kâğıt, naylon veya kartondan üretilen kadastro haritalarının üzerindeki sınır çizgilerinin haritanın yıpranmasına bağlı olarak kendiliğinden silinmesi halinde, bu nitelikteki kadastro haritalarının esneme katsayısının da yüksek olduğu dikkate alındığında, bunların üzerinden değer alınması hatalı sonuçlara yol açar⁴¹⁰. Öte yandan poligonun bulunduğu yer silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa, kadastro haritasında bilgiler mevcut olsa bile zeminde bulunamıyorsa veya röperleri olmadığından ihya edilemiyorsa kadastro haritasının eksikliğinden söz edilebilir⁴¹¹.

2.1.2.3.5. Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermeme

Aslında zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme nedeniyle güncelleme çalışması yapılması kadastro ve değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan ölçü, sınırlandırma⁴¹², tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların düzeltilmesini ilgilendirir. Burada kadastro haritasının zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemesi halinde onun ölçü yöntemi ile ölçüğü gerekli nitelikleri taşımasına ve zemine uygulanma niteliği bulunmasına rağmen; ilk tesis kadastrosunda belirlenen ve zeminde değişmemiş sınırlarla kadastro haritası üzerinde gösterilen sınırlar arasında ölçü, çizim, hesaplama ve sınırlandırma hatalarından kaynaklanan yanlışla sınırını aşan farklar mevcuttur (Bkz. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-s).

2.1.2.4. Güncellemenin Kapsamı

2.1.2.4.1. Güncelleme Kapsamındaki Alanlar

2859 sayılı Kanun'a göre yapılacak çalışmalardan farklı olarak güncelleme çalışmasına tabi alanların Tapu ve Kadastro Genel Müdürü'nün onayı ile belirlenmesinin yeterli olması (Kadastro Kanunu m. 22/3) ve çalışmaya tabi alanların bir ay önce Resmî Gazete'de yayınlanması şartının aranmaması sayesinde kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesinin basitleştirildiği söylenebilir. Dahası güncelleme çalışması sürecinin kolaylaştırılmasının bir parçası olarak haritaların yeniden düzenleneceği alanların Kadastro Kanunu m. 22/3 uyarınca

⁴¹⁰ Erkan, Kadastro, s. 208.

⁴¹¹ Koçak, Yenilenme, s. 29.

⁴¹² Kadastro haritalarının güncellenmesinde sınırlandırma hatalarının düzeltilmesi, tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümünün azalmasının yanı sıra taşınmazın maddi alemde de azalmasına neden olabileceğinden bu hataların düzeltilmesinde aynı hakkın içeriğinin etkilenmesi ve mülkiyet hakkına müdahale konuları gündeme gelecektir. Anayasa Mahkemesine göre; sınırlandırma hatasının düzeltilmesi mülkiyet hakkına müdahale oluştursa da bu müdahalenin amacı maliki mülkünden yoksun bırakmak değil, resmi ölçümdeki hataların düzeltilmesi suretiyle barışçıl yararlanma hakkının sağlanmasıdır (AYM T. 30.11.2023, E. 2023/142, K. 2023/210 § 19, 21, R.G. No: 32433, T. 18.01.2024). Aynı karara göre; kadastro haritasının güncellenmesinde gerçekleştirilen işlemin güvenilir ve uygulanabilir tapu sicili oluşturulması amacını gerçekleştirmeye elverişli olması, işleme karşı dava açma imkanının bulunması, zarar gören üçüncü kişilerin devletin sorumluluğuna dayanarak tazminat elde edebilmeleri hususları dikkate alındığında bu işlemde kaynaklanan mülkiyet hakkına müdahalenin ölçülü ve Anayasa'nın 13 ve 35'inci maddelerine uygun olduğu kabul edilmelidir (§ 31, 32, 36, 38, 39).

çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı bulunduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulması ve varsa yerel gazete ile ilanı yeterli görülmüştür.

Kadastro haritalarının güncellenmesinin taşınmazların geometrik durumuna ilişkin “kadastro” veya “tapulama” olarak adlandırılan işlemlerin yanı sıra “değişiklik işlemlerini” de kapsadığı Kadastro Kanunu m. 22/2-a’da ifade edilmiştir. Ülkemizde kadastro sırasında harita üretiminde yapılan hatalar az olmadığı gibi kadastro kesinleştikten sonra yapılan hatalar da küçümsenecek miktarda değildir⁴¹³. Kadastro Kanunu m. 22/2-a’da kadastro kesinleştikten sonra kadastro haritasında (planda) değişikliğe yol açan işlemler, “değişiklik işlemi” olarak nitelendirilmiştir. Bununla birlikte Kadastro Kanunu m. 22/2-a hükmünde söz edilen kadastro veya tapulama işleminin tanımı ve kapsamı belirli iken, güncelleme çalışmasına konu olabilecek değişiklik işlemlerinin kapsamı Kadastro Güncelleme Yönetmeliği’nde ve Genelgesi’nde düzenlenmemiştir. Öte yandan hüküm dikkate alındığında henüz kadastro yapılmamış yerler veya kadastro yapılmış olmasına rağmen tespit dışı bırakılan alanlar, kadastro haritalarının güncellenmesi kapsamına alınmamıştır.

2.1.2.4.2. Güncelleme Kapsamında Dikkate Alınacak Hükümler

Kadastro haritalarının güncellenmesinde Kadastro Kanunu’nun 2, 4, 14, 17, 19 ve 21’inci maddeleri ile 20’nci maddesinin (B), (C), (D) bentleri uygulanmaz (Kadastro Kanunu m. 22/3). Buna göre, ilk tesis kadastrounda veya sonrasındaki işlemlerde taşınmazın belirlenmiş ve kesinleşmiş geometrik durumunun düzeltilmesinde kural olarak mülkiyet hakkının tespitine ilişkin maddi hukuk hükümleri dikkate alınmaz. Bununla birlikte Yargıtay’a göre Kadastro Kanunu m. 22/3’te kadastro haritalarının güncellenmesinde dikkate alınamayacak hükümler arasında sayılmaması nedeniyle Kadastro Kanunu’nun 20’nci maddesinin (A) bendi güncelleme çalışması kapsamında uygulanabilir⁴¹⁴. Diğer taraftan Kadastro Kanunu m. 22/2-a’da taşınmazın kesinleşen geometrik durumuna ilişkin ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama hatalarının düzeltilebileceği belirtilmiştir. Bu yönüyle Kadastro Kanunu m. 41/1’de öngörülen hataların güncelleme çalışması sırasında da düzeltilmesi mümkündür (TKGM’nin 27/12/2022 tarihli ve 2022/7 sayılı Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 5/1).

⁴¹³ Erkan, Hüseyin, **Türkiye Kadastrounda Yenileme Sorunu**, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Harita - Kadastro Bölümü Kadastro Tekniği ve Hukuk Kürsüsü, Yeterlik Çalışması, Konya, 1976, s. 79.

⁴¹⁴ Yargıtay 8. HD, T. 27.09.2022, E. 2021/3688, K. 2022/7418 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 10.10.2023).

2.1.2.5. Güncellemede Taşınmazların Sınırlandırılması

2.1.2.5.1. Genel Olarak

Daha öncesinde kadastrosu yapılmış en az ada veya mevki bazında ya da en az dış sınırları teknik belgelerle uyumlu sabit ve/veya geçerli sınırlarla çevrili taşınmazlar topluluğunun sınırları güncelleme çalışmasında birtakım ölçütlere göre belirlenir. Burada gerçekleştirilen sınırlandırma işleminde kadastro haritasıyla zemin arasındaki uyum kontrolü ve taşınmazların köşe noktaları net olarak tespit edilebilenler ile edilemeyenlerin ayrımı yapılarak çalışmalara başlanır⁴¹⁵. Bu çerçevede güncelleme çalışmasında esas alınacak sınır tanımları ve gerekiyorsa dengeleme planı taşınmazların sınırlandırılmasında rol oynar.

2.1.2.5.2. Sınır Tanımları

2.1.2.5.2.1. Genel Olarak

Kadastr haritalarının güncellenmesinde esas alınacak sınır tanımları Kadastr Güncelleme Yönetmeliği'nin ve Genelgesi'nin 4'ncü maddelerinde yer almaktadır. Adı geçen çalışma sırasında her bir sınırın bahsi geçen hükümlerde sayılan yedi sınır tanımından birine uygun düşmesi gerekir⁴¹⁶. Hatta güncelleme çalışmasının temelini sınır tanımlarının doğru tespit edilmesi olduğu söylenebilir⁴¹⁷.

2.1.2.5.2.2. Sabit Sınır

Sabit sınır kavramı mülga Tapulama ve Kadastr Paftalarını Yenileme Yönetmeliği⁴¹⁸ m. 23'te, değişmeyen sınır olarak nitelendirilmişti. Buna göre değişmeyen (sabit) sınırlar, kadastr veya değişiklik işlemi sırasında taşınmazların sınırlarında veya köşe noktalarında var olan, yenileme sırasında konumunu aynen koruyan yenilemede esas alınacak sınırlardır. Kadastr Güncelleme Yönetmeliği m. 4/(1)-1'de ise sabit sınır; kadastr, tapulama veya değişiklik işlemlerine ait belgelere ya da bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen ve zeminde halen mevcut bulunan çekişmesiz sınır olarak tanımlanmıştır. Bir başka tanıma göre sabit sınır; ilk tesis kadastru, tapulama veya değişiklik işlemlerine ait belgelerden şeklen yararlanılarak veya aplikasyon işlemiyle belirlenen sınırlarla taşınmazın zemindeki sınırlarının tam uyumlu olduğu ya da hata payları giderildiğinde tam uyumlu olduğu ve bu durumun bilirkişi beyanlarıyla da desteklenebildiği sınırlardır⁴¹⁹.

⁴¹⁵ Erkan, Kadastr, s. 215.

⁴¹⁶ Aynı yönde bkz. Sarı, Nevzat İhsan, 22/a Uygulaması Nedir? Ne Değildir? Sorunlar ve Çözüm Önerileri, ss. 1-12, s. 5, http://www.imarkadastr.com/userfiles/file/Makale_4.pdf, Erişim Tarihi: 19.06.2023.

⁴¹⁷ Sarı, Çözüm Önerileri, s. 6.

⁴¹⁸ R.G. No: 18253, T. 16.12.1983.

⁴¹⁹ Bkz. Koçak, Yenilenme, s. 70.

2.1.2.5.2.3. Geçerli Sınır

Geçerli sınır, güncelleme çalışması sırasında sınırların zeminde belli olmadığı veya kaybolduğu durumda kadastro veya değişiklik işlemlerine göre üretilen taşınmazın ölçü değerleri yardımıyla belirlenen sınırlardır⁴²⁰. Bu sınırlar, Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/(1)-h'deki tanımdan yola çıkarak pafta ile onun teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınır veya pafta ya da dayanan teknik belgelerdeki hata giderildikten sonra bu teknik belgelere göre oluşturulan sınır olarak nitelendirilebilir.

2.1.2.5.2.4. Geçerli Sayılabilecek Sınır

Geçerli sayılabilecek sınır, dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenmiş bir alan içindeki malikler ve diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları kabul edilen sınırdır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-ğ). Geçerli sayılabilecek sınırın belirlenmesinde kural olarak taşınmazda hak sahibi olan tüm ilgililerin yazılı rızalarının alınması gerekir.

Bir görüşe göre; taşınmazda aynı veya şahsı hakka sahip tüm ilgililerin muvafakati alınmıyorsa, bu kimseler ilan yoluyla ileride kadastro işleminden haberdar edileceklerinden, ilgili taşınmazın zeminde fiili kullanıcısı/kullanıcıları olan kişilerin yazılı rızalarını içerir ek ölçü krokisine dayanılarak işleme devam edilmesi yeterlidir⁴²¹. Geçerli sayılabilecek sınırların belirlenmesinde sınırlandırmaya tabi taşınmazlarda aynı veya şahsı hakka sahip tüm ilgililerin muvafakatının alınması, Kadastro Kanunu m. 13/B-a hükmündeki kadastro teknisyeni huzurunda ilgililerin muvafakatının alınmasına benzer. Ancak eşya hukukunda anlaşma yoluyla düzeltmede izlenmesi gerekli yol ve özellikle aranılan şekil şartına ilişkin tartışmalar dikkate alındığında⁴²² geçerli sayılabilecek sınırın belirlenmesinde ilgili hak sahiplerinden sadece zeminde kullanıcı olanlarının yazılı rızaları ile yetinilmesi hatalıdır.

2.1.2.5.2.5. Değişebilir Sınır

Değişebilir sınır, sabit ve değişmez sınır kavramının zıt anlamından hareketle tanımlanabilir. Bu sınırlar, sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırlardır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-d, Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi m. 4/1-d). Güncelleme çalışmasındaki değişebilir sınırlar devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlarla bitişik olma halini gösterir. Bahse konu sınırlar kadastro haritası ve dayanak teknik belgelere göre zeminde oluşturulabiliyorsa geçerli sınır tanımına

⁴²⁰ Koçak, Yenilenme, s. 87.

⁴²¹ Koçak, Yenilenme, s. 88; Aynı yönde uygulama örneği için bkz. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 15/6

⁴²² Anlaşma yoluyla düzeltmede izlenmesi gerekli yol ve aranılan şekil şartına ilişkin tartışmalar için bkz. 3.1.3.3.

göre taşınmaz sınırlandırılmalıdır (Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği⁴²³ m. 18/1-d; Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 20/3-d). Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarla ortak sınırlar bu şekilde belirlenemiyorsa, taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümü dikkate alınarak sınırlar belirlenmelidir⁴²⁴.

2.1.2.5.2.6. Deprem Sonucu Oluşan Sınır

Deprem nedeniyle meydana gelen yatay ve dikey deformasyonların mülkiyet sınırlarında değişikliğe neden olması depremden kaynaklanan hareketlerin kadastro ve taşınmaz mülkiyeti sistemi bakımından sonuçlarını ele almayı gerektirir⁴²⁵. Nitekim TMK'nın öngördüğü tapu sicil sisteminin sürdürülebilmesi için deprem sonucunda oluşan sınırların yeniden belirlenmesi ihtiyacı ortaya çıkabilir.

Ülkemizde 17/08/1999 ve 12/11/1999 tarihlerinde özellikle Marmara bölgesi genelini etkileyen deprem nedeniyle çıkarılan 590 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname”⁴²⁶ pafta-zemin uyumsuzluklarını ve diğer teknik yetersizlikleri ortadan kaldırmayı amaçlar. Kadastro haritalarının güncellenmesinde deprem sonucu oluşan sınırların belirlenmesi de aynı amaca hizmet eder.

Deprem sonucu oluşan sınır depremin taşınmazların geometrik durumunda ve konumunda meydana getirdiği değişiklik nedeniyle zeminde oluşan ve deprem öncesinde taşınmazların ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, teknik belgeler ve bilirkişi beyanları yardımıyla belirlenen sınırdır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-f). Bu bakımdan deprem sonucu oluşan sınırların belirlenmesi sırasında eski kadastro haritası ile dayanağı belgeler ve bilirkişi beyanlarından yararlanılarak taşınmazların deprem sonucu oluşan sınırları oluşturulur.

2.1.2.5.2.7. Çekişmeli Sınır

Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/(1)-ç’de çekişmeli sınır, taraflar arasında uyumsuzluk konusu olan sınır olarak ifade edilmiştir. Aynı yönetmeliğin m. 20/(3)-c hükmünde çekişmeli sınırların kadastro teknik belgelerine veya dengeleme planına göre belirlenmesi öngörülmüştür. Kanaatimizce çekişmeli sınırlarda öncelikle hata bulunmayan veya hataların

⁴²³ R.G. No: 22234, T. 21.03.1995.

⁴²⁴ Koçak, Yenilenme, s. 94.

⁴²⁵ Bkz. Köktürk, Erol/Köktürk, Erdal, *The Relations of Earthquakes with Cadastre and Real-Estate System*, ss. 1-9, s. 1 http://www.erolkokturk.net/FileUpload/ks85423/File/2005_earthquake_and_cadastre.pdf, Erişim Tarihi: 09.04.2023.

⁴²⁶ R.G. No: 23958, T. 08.02.2000.

giderildiği kadastro haritasına ve onun teknik belgelerine göre hareket edilmelidir. Buna karşılık eldeki haritaya (paftaya) ve onun teknik belgelerine göre sınırların belirlenmesi mümkün değilse dengeleme planına uyulmalıdır.

2.1.2.5.2.8. Belirsiz Sınır

Bir yönüyle doğal ya da yapay herhangi bir şekilde zeminde sınırların belirlenmemiş olması sorunlara yol açabilir. Diğer taraftan sınırların kadastro haritası ve onun teknik belgelerine göre de kuşkudan uzak şekilde belirlenememesi mümkündür. Güncelleme çalışması bakımından belirsiz sınır, sınırların zeminde mevcut olmamasının yanı sıra eldeki verilerle de yerinin net olarak belirlenememesi anlamındadır⁴²⁷. Bu durumda sınırlandırma Kadastro Güncelleme Yönetmeliği uyarınca dengeleme planına göre yapılmalıdır (m. 4/1-a, m. 20/3-b).

2.1.2.5.3. Dengeleme Planı

Güncelleme çalışmasında taşınmaza ait teknik belgeler yardımıyla bulunamayan ve zeminde de bariz şekilde mevcut olmayan sınırların dengeleme planı sayesinde yeniden düzenlenmesi ve canlandırılması (ihya edilmesi) amaçlanır. Böylece ilk tesis kadastrusunda gerçekleştirilen sınırlandırma çalışmalarının ve oluşturulan kadastro haritasının (planın) yok sayılması engellenir. Ayrıca kadastro haritalarının güncellenmesinde sınırları belirlenemeyen taşınmazların tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu belirlenen yüzölçümlerine itibar edilir.

Güncelleme çalışmasında dengeleme planı oluşturulurken ilk olarak sınır tanımlarına göre sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek veya deprem sonucu oluşan sınırlarla çevrili alan içindeki sınırların tamamı veya bir kısmı belirli olmayan taşınmazlar topluluğu bir bütün olarak ele alınarak alanın toplam yüzölçümü hesaplanır. Bahse konu hesaplanan toplam yüzölçümü ile taşınmazlar topluluğundaki her bir taşınmazın tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu tespit edilen toplam yüzölçümü karşılaştırılır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 21/1; Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m. 21/1).

Tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu tespit edilen yüzölçümleriyle dengeleme planına konu alandaki toplam yüzölçümünün farklı olması taşınmazların tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümlerinin gerçek durumu yansıtmadığının bir başka gösterim şeklidir. Hesaplanan yüzölçümleri arasındaki fark tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu tespit edilen yüzölçümleriyle orantılı olarak taşınmazlara dağıtılır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 21/1; Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m. 21/1). Dengeleme planına konu alanın zemindeki yüzölçümünün tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu tespit edilen toplam

⁴²⁷ Koçak, Yenilenme, s. 95.

yüzölçümünden fazla veya az olmasına göre taşınmazların tapuda kayıtlı yüzölçümleri orantılı olarak azalır veya artar. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği'nin ekinde yer alan kadastro güncelleme yüzölçümü dengeleme cetveline (ek-4) dağıtım sonucu yazılan yüzölçümlerine göre taşınmazların kullanım şekli, yapıların durumu dikkate alınarak Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 21/(1) uyarınca taşınmazların yeni sınırları belirlenir.

2.1.2.5.4. Sınırlandırmanın Yapılması

Kadastro haritalarının güncellenmesinde sınır tanımlarındaki sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar zeminde belirlenerek çalışmalara yön verilir. Zira bu sınır tanımlarına uygun olarak belirlenmiş sınırlar Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 15/(2) ve m. 20/(3) hükümleri uyarınca esas alınmak suretiyle diğer sınır tanımlarına göre belirlenmiş sınırlar eldeki bilgi ve belgelere göre oluşturulur. Bu bakımdan Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 20/(3)'de ifade edilen diğer sınır tanımlarına uyan sınırların (belirsiz sınır, değişebilir sınır vb.) ne şekilde belirleneceği kendi sınır tanımlarının içinde verilmiştir. Bunun doğal sonucu olarak güncelleme çalışması sırasında sınırların belirlenmesinde kadastro haritasının ve kadastro müdürlüğünde tutulan teknik belgelerin yanı sıra mahkeme kararlarından, diğer teknik belgelerden ve Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmeliğe⁴²⁸ göre belirlenen tespit bilirkişilerinden de yararlanılması öngörülür (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 9, 10 ve 11).

2.1.2.6. Güncellemenin İlanı ve Kesinleşmesi

Kadastro çalışmaları sonucunda düzenlenen tutanaklara göre kadastro güncelleme askı ilan cetvelleri hazırlanır (Kadastro Kanunu m. 11/1, Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 34/1). “Kadastro güncellemesi” yapılan alanda aynı anda yürütülen kadastro haritalarının güncellenmesi, sayısallaştırma ve Kadastro Kanunu geçici madde 8'e göre yapılan çalışma birlikte ilan edilir (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 34/1). Bu bakımdan otuz günlük ilan süresi içinde taşınmazın geometrik durumuna ilişkin açılan davalarda ortak sınırın hangi çalışmaya göre oluşturulduğu belirlenmelidir. Zira Kadastro Kanunu geçici madde 8'e göre belirlenen sınırların hukuka uygunluğunun denetlenmesinde ilk tesis kadastro suna ilişkin kurallar dikkate alınmalıyken, diğer çalışmalarda ilk tesis kadastro sunan sonra yapılan kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin esaslar göz önünde bulundurulmalıdır.

Güncelleme çalışmasına ilişkin askı ilan cetvelleri ve pafta örnekleri; ilgili kadastro müdürlüğünde, mahalle/köy muhtarlığının kadastro çalışma yerinde ve belediye teşkilatı

⁴²⁸ R.G. No: 19618, T. 28.10.1987.

bulunuyorsa sadece askı ilan cetvelinin bir örneği belediye başkanı tarafından gösterilen yerde otuz gün süre ile ilan edilir (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 34/1). Bazen ilgili yerlerde yapılan kadastro güncellemesine ilişkin ilanlar çeşitli nedenlerle aynı tarihlerde yapılmamış olabilir. Örneğin kadastro güncelleme çalışmasının kadastro müdürlüğündeki ilan başlangıç tarihiyle muhtarlıktaki birbirinden farklı olabilir. Bu durumda en son ilana çıkan yerdeki ilan sona erme tarihine kadar dava açılabilir (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 34/2).

Kadastro haritasının güncellenmesi işlemine karşı Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesine göre belirlenen otuz günlük süre içinde dava açılırsa tutanaklar kesinleştirilmez. Mahalli hukuk mahkemelerinde taşınmazın sınır ve yüzölçümüne ilişkin dava mevcutsa, davaya konu sınırlar ilgili haritasında davalı olarak gösterilir. Ayrıca davaya konu taşınmazın yüzölçümü bilgisi de kesinleştirilmez. Bu durumda Kadastro Kanunu'nun 27'nci maddesine göre mahalli mahkemelerde görülmekte olan davaların kadastro mahkemesine devri sağlanmalıdır. Öte yandan taşınmaza ilişkin kadastro mahkemesinde dava görülürken kadastro haritalarının güncellenmesi işlemi yapılmışsa Kadastro Kanunu'nun 27'nci maddesinin uygulanması söz konusu değildir. Böyle hallerde kadastro mahkemesinde görülen dava sınır ve yüzölçümüne ilişkin değilse, taşınmazın sınırları çizilerek planda gösterilir ve yüzölçümü hesaplanır (Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 28/1-b.1). Eğer kadastro mahkemesinde görülen dava taşınmazın sınır ve yüzölçümüne ilişkinse kadastro haritalarının güncellenmesi işlemi bakımından taşınmaz sınır ve yüzölçümü kesinleştirilmez. Kadastro mahkemesinde görülen davalarda düzenlenen tutanaklar davalı olarak düzenlenerek kadastro mahkemesine gönderilir.

Güncelleme çalışması öncesinde Kadastro Güncelleme Yönetmeliği'nin 28'inci maddesinde de gösterildiği şekilde davalı olmayan taşınmazlar ile Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesinde gösterilen ilan süresi içinde dava açılmayan taşınmazlara ilişkin yeniden düzenlenen kadastro haritaları kesinleşir. Yeniden düzenlenen kadastro haritalarının kesinleşmesi sonucunda, taşınmazların gösterildiği eski planlar geçersiz hale gelir.

2.1.2.7. Güncellemeye Karşı Dava Açılması

2.1.2.7.1. Taraflar

Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması amacını taşıyan güncelleme çalışmasına karşı dava açma hakkı bu işlemde zarar gören kimselere aittir. Bu bakımdan güncelleme çalışması sonucunda taşınmazının yüzölçümünde eksilme olan veya sınırlarında değişiklik meydana gelen kişiler dava açabilir. Yargıtay'ın önceki kararlarında davacı taşınmazın paylı mülkiyete konu olması halinde

verilecek hükmün davanın niteliği itibarıyla tüm paydaşların haklarını etkileyeceğinden bütün paydaşlar tarafından birlikte dava açılması veya davaya tüm paydaşların katılımının sağlanması gerektiğine hükmediliyordu⁴²⁹. Ancak kadastro haritasının güncellenmesi işleminin doğruluğunun davacının veya bir kısım davacıların payı oranında denetlenmesi mümkün değildir. Bu davalarda talebin bölünemez nitelikte olduğu kabul edilerek TMK m. 693/3 uyarınca paydaşların tek başına ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen isteyebileceği kabul edilmek zorundadır. Anlatılan nedenlerle Yargıtay'ın güncel tarihli içtihatlarında eski görüşten dönülerek, paydaşların tek başına adı geçen güncelleme işlemine karşı dava açabileceği yönünde kararlar verilir⁴³⁰.

Kadaastro haritasının güncellenmesi işlemine yönelik açılan davada davacı elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazda ortak olarak bulunuyorsa, bu kimsenin diğer ortakların davaya katılımını sağlaması gerekip gerekmediği davada görevli mahkemeye göre belirlenir. Asliye hukuk mahkemesinde görülen davanın tüm mirasçılar tarafından birlikte açılması veya davaya tüm mirasçıların muvafakat etmesi ya da terekeye temsilci atanması şarttır⁴³¹. Bununla birlikte hem paylı mülkiyetin hem de elbirliği mülkiyetinin bulunduğu durumlarda her bir paylı malikin tek başına hareket edebileceği kabul edilmelidir. Kadaastro mahkemesine açılması gereken davada ise, bir mirasçı diğerlerinin muvafakati olmadan dava açma ve davaya tek başına devam etme imkânına sahiptir (Kadaastro Kanunu m. 29/2). Böylece bu davalarda diğer mirasçılar lehine de karar verilmesi sağlanabilir.

Kadaastro haritasının güncellenmesi işlemine itiraz edilen davalarda lehine düzeltme yapılan taşınmazın bulunması halinde, bu taşınmaz maliklerine karşı dava açılması gerekir. Yargıtay'a göre adı geçen çalışma sonucunda lehine sınır değişikliği yapılan taşınmaz mevcut değilse, Kadaastro Müdürlüğü'ne dava yöneltilmelidir⁴³². Aynı Yüksek Mahkemeye göre;

⁴²⁹ Kadaastro mahkemesinde açılan davalara yönelik örnek kararlar için bkz. Yargıtay 16. HD, T. 02.02.2021, E. 2018/2893, K. 2021/621; Yargıtay 16. HD, T. 13.06.2016, E. 2016/8348, K. 2016/6553; Yargıtay 16. HD, T. 15.06.2020, E. 2020/1056, K. 2020/1950 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.06.2024). Asliye hukuk mahkemesinde açılan davalara yönelik örnek kararlar için bkz. Yargıtay 16. HD, T. 26.12.2019, E. 2016/12922, K. 2019/8991; Yargıtay 16. HD, T. 30.04.2019, E. 2018/4323, K. 2019/3274; Yargıtay 16. HD, T. 02.02.2016, E. 2016/377, K. 2016/592 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

⁴³⁰ Kadaastro mahkemesinde açılan davalara ilişkin örnek kararlar için bkz. HGK, T. 25.10.2022, E. 2019/(16)8-715, K. 2022/1373; Yargıtay 8. HD, T. 13.10.2022, E. 2021/7405, K. 2022/8016; Yargıtay 8. HD, T. 24.04.2023, E. 2021/7457, K. 2023/2435; Yargıtay 8. HD, T. 14.02.2023, E. 2021/15353, K. 2023/671 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024). Asliye hukuk mahkemesinde açılan davalara yönelik örnek karar için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 09.06.2022, E. 2021/4224, K. 2022/5563 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

⁴³¹ Yargıtay 16. HD, T. 09.02.2015, E. 2014/21168, K. 2015/781; Güncel istinaf kararları için bkz. İzmir BAM 16. HD, T. 11.01.2024, E. 2022/1789, K. 2024/54; Samsun BAM 2. HD, T. 07.12.2023, E. 2023/939, K. 2023/1450 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).; Aynı yönde bkz. **Sapanoğlu**, Kadaastro, s. 588-589; **Sapanoğlu**, Yenileme, s. 69-70.

⁴³² Yargıtay 8. HD, T. 08.11.2023, E. 2023/965, K. 2023/5983; Yargıtay 8. HD, T. 08.11.2023, E. 2023/1048, K. 2023/5979; Yargıtay 16. HD, T. 18.03.2015, E. 2015/1370, K. 2015/2343 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

davaya konu taşınmazdaki eksilmenin tescil harici bırakılan yerden kaynaklandığının anlaşılması halinde Hazine ile ilgili diğer kamu tüzel kişilerinin de davada taraf olması gerekir⁴³³.

Tapu sicilini konu alan diğer düzeltmelerden farklı olarak planın düzeltildiği davalarda davacıların taşınmazlardaki yüzölçümü eksilmesinin hesaplama hatasından mı yoksa bitişik taşınmazlardan mı kaynaklandığını bilememesi mümkündür. Buna ek olarak yüzölçümündeki eksilmenin taşınmazların müşterek sınırlarının hatalı belirlenmesinden kaynaklandığı anlaşılabilir, davacı maliklerin bu eksilmenin hangi taşınmazdan kaynaklandığını tespit edememesi, bunu ancak dava sonucunda öğrenebilmesi de beklenebilir. Bu nedenle güncelleme çalışması sonucunda lehine yüzölçümü artan veya sınır değişikliği olan taşınmazların bilinmemesi halinde, Kadastro Müdürlüğüne karşı dava açılmışsa, yapılan yargılama sonucunda sınır değişikliğinin hangi taşınmazlardan kaynaklandığı belirlendiğinde, bu taşınmazların maliklerinin usulüne uygun olarak davaya dâhil edilmeleri mümkündür⁴³⁴. Burada Kadastro Müdürlüğü'nün ilgili olarak gösterilmesi, işin niteliğinin çekişmesiz yargı işi olmasından kaynaklanmaz. Somut olayda davacının husumet yönelteceği taşınmazları belirleyememesi söz konusudur.

2.1.2.7.2. Görev

Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya dayanılarak yapılan çalışmanın aynı kanuna göre bir kadastro işlemi kabul edildiği ve çalışma hakkında tutanak düzenlenerek sonuçlarının ilan edildiği dikkate alındığında, bu işleme ilişkin uyuşmazlıklarda Kadastro Kanunu'nun 25'inci maddesi ve devamındaki hükümler esas alınmalıdır. Nitekim bu çalışmalarda kadastro haritaları yeniden düzenlendiğinden ve tapu sicilinde gerekli düzeltme yapıldığından güncelleme işlemine karşı açılacak davaların “sınır ölçü uyuşmazlıklarına” veya “kadastroya ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara” (Kadastro Kanunu m. 25) ilişkin olduğunda tereddüt yoktur.

Kadastro haritalarının güncellenmesine ilişkin davaların kadastro mahkemesinde görülmesi için zaman bakımından Kadastro Kanunu'nun 26'ncı maddesinde öngörülen şartlara uyulmalıdır. Bu bakımdan Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesinde sözü edilen otuz günlük askı ilan süresi içinde açılan davalarda Kadastro mahkemesi görevlidir. Mahalli hukuk mahkemelerinde kadastro haritalarının güncellenmesini ilgilendiren bir uyuşmazlık

⁴³³ Yargıtay 8. HD, T. 21.09.2023, E. 2021/7592, K. 2023/4578; Yargıtay 8. HD, T. 08.11.2023, E. 2023/965, K. 2023/5983; (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

⁴³⁴ Yargıtay 16. HD, T. 17.10.2017, E. 2015/8620, K. 2017/6639 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

bulunuyorsa, tutanak düzenlendiği tarihte bu mahkemelerin görevi sona ereceğinden, söz konusu davaların kadastro mahkemesine devri gerekir. Buna ek olarak, taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumu bakımından kadastro mahkemesinde güncelleme çalışmasına itiraz davası devam ederken taşınmaz üzerinde hak iddia eden üçüncü kişi, hüküm verilinceye kadar hakkını ileri sürerek, yargılamanın taraflarına karşı kadastro mahkemesinde dava açabilir (Kadastro Kanunu m. 26/D, HMK m. 65/1)

Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya dayanılarak düzenlenen tutanağa (kadastro güncelleme tutanağına) karşı Kadastro Kanunu'nun 26'ncı maddesine uygun olarak dava açılabilir, mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların (Örneğin Kadastro Kanunu'nun 14, 17, 21'inci maddelerinin vb. hükümlerin) hukuki anlamda hatalı değerlendirildiğinden bahisle taşınmaz sınır ve yüzölçümünün düzeltilmesi talebinde bulunulduğu durumlarda kadastro mahkemesi görevli değildir. Yargıtay'a göre de kadastro haritalarının güncellenmesi kapsamındaki işlemlere karşı çıkılması halinde kadastro mahkemesi; "mülkiyet iddiasına/değişikliğine" yönelik talepler bakımından ise, asliye hukuk mahkemesi görevlidir⁴³⁵. Ayrıca asliye hukuk mahkemesine dava açılması gerekirken kadastro mahkemesine dava açılması nedeniyle kadastro tutanağı davalı hale getirilmişse, verilecek görevsizlik kararında tutanağın olağan usullere göre kesinleştirilmesine yönelik de değerlendirme yapılmalıdır⁴³⁶.

Zaman bakımından Kadastro Kanunu'nun 26'ncı maddesinde öngörülen haller dışında kalan ve çekişmeli yargı işi niteliğindeki güncelleme işlemine karşı açılacak davalarda HMK m. 2'de öngörülen genel görev kuralının uygulanmasına engel bir durum yoktur. Bu nedenle Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesinde öngörülen otuz günlük ilan süresinin geçmesi nedeniyle kesinleşen kadastro haritalarının güncellenmesi işlemine karşı dava açılması halinde asliye hukuk mahkemesi görevlidir.

2.1.2.7.3. Yetki

Kadastro Kanunu'nun 26'ncı maddesinin son fıkrasında öngörülen hal dışında, kadastro haritalarının güncellenmesine karşı açılacak davalarda HMK m. 12/1'deki yetki kuralının uygulanması gerektiğinden taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Bununla birlikte idari kuruluşlarda değişiklik yapılması sebebiyle daha sonra bir başka idari sınıra bağlanan taşınmazlara ilişkin kadastro mahkemesinde görülmesi gereken uyuşmazlıklarda, kural olarak kadastroya başlama gününde yetkili olan kadastro mahkemesinin görevi devam

⁴³⁵ Yargıtay 16. HD, T. 14.09.2020, E. 2017/5111, K. 2020/2948; Yargıtay 16. HD, T. 20.02.2020, E. 2016/17050, K. 2020/696; Yargıtay 16. HD, T. 10.02.2020, E. 2016/16271, K. 2020/295 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 16.02.2024).

⁴³⁶ Yargıtay 8. HD, T. 02.11.2021, E. 2021/5988, K. 2021/10822 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 16.02.2024).

eder (Kadastro Kanunu m. 26/son). Ancak Kadastro Kanunu m. 26/son'da yeni ilçe kurulması halinde istisnanın istisnası söz konusu olup, bu durumda yine taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir⁴³⁷. Aslında yeni ilçe kurulduğunda, her zaman yeni yargı çevresi teşkilatlanarak faaliyete geçmez. Yeni kurulan ilçeler bazı durumlarda hâlihazırda bulunan yargı çevresine bağlandığında istisnanın istisnasının uygulanmasının bir amacı kalmaz. Bu nedenle Kadastro Kanunu'nu m. 26/son'da yeni ilçe kurulması yerine, yeni yargı çevresinin kurulmasından söz edilmesi daha uygun olurdu.

2.1.2.7.4. Dava Süresi

Kadastro Kanunu m. 22/a'ya dayanılarak düzenlenen kadastro tutanaklarının kesinleşmesinin ve tapuya tescilinin önlenmesi için Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesinde sözü edilen otuz günlük ilan süresi içinde dava açılmalıdır. Bu süre içinde dava açıldığında itiraz edilen taşınmazlara ilişkin kadastro haritasının (planın) yeniden düzenlenmesinin usulüne uygunluğu yargılama içinde incelenir. Söz konusu durumda davaya konu taşınmazların yeniden düzenlenen geometrik durumu henüz tapuya geçirilmediğinden kadastro haritasının güncellenmesinden kaynaklanan bir yolsuzluk söz konusu değildir.

Kadastro Kanunu'nun 11'inci maddesinde sözü edilen otuz günlük ilan süresi geçtikten sonra kadastro haritasının güncellenmesine karşı açılacak davanın on yıllık hak düşürücü süreye tabi olup olmadığı değerlendirilmelidir. Bir görüşe göre kadastro haritasının güncellenmesi sonucu yapılan tespit ve düzeltmeler Kadastro Kanunu m. 12/3 gereğince hak düşürücü süreye tabidir⁴³⁸. Kanaatimizce mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasları düzenleyen hükümlerin hukuki değerlendirilmesinin yapılmadığı bir çalışmada kadastrodan önceki hukuki sebepten söz edilemez. Taşınmazın arazi ve harita üzerinde gösterilmesine ilişkin sorunların tartışıldığı bu çalışmalarda kadastrodan önceki hukuki sebep anlamında uygulanacak hükümler yer bulmuyorsa, Kadastro Kanunu m. 12/3'ün uygulanma olanağı yoktur. Adı geçen işleme karşı açılacak davada hak düşürücü sürenin varlığının kabul edilmesi, özellikle ilk tesis kadastrounda beri varlığını sürdüren ve usule uygun yapılmayan kadastro haritasının güncellenmesinin ortaya çıkaracağı teknik hataların veya fiziki anlamda aleni sorunların çözümsüzlüğüne neden olur. Uygulamada da Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya dayanılarak yapılan çalışmalara karşı asliye hukuk mahkemelerinde açılması gerekli davaları hak düşürücü

⁴³⁷ Kadastro haritalarının yenilenmesi bakımından benzer yönde örnek karar için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 08.11.2022, E. 2022/6232, K. 2022/8913 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.02.2024); **Kaşıkcı**, s. 814.

⁴³⁸ **Sapanoğlu**, Yenileme, s. 105; **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 602.

süreye tabi görmeyen kararlara rastlamak mümkündür⁴³⁹. Ancak güncelleme çalışmasında Kadastro Kanunu 22/2-a'nın kapsamını aşarak ve mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların maddi hukuk anlamında değerlendirilmesi yoluyla bir işlem yapılıyorsa (Örneğin Kadastro Kanunu m. 15, Geçici madde 8 vb. hükümler uygulanıyorsa) söz konusu davada on yıllık hak düşürücü süre göz önünde bulundurulmalıdır.

2.1.3. Sayısallaştırma İşlemi Sonucunda Belirlenmesi

2.1.3.1. Genel Olarak

Bir tanıma göre sayısallaştırma, çizgisel haritaların sayısal haritaya dönüştürülmesi işlemidir⁴⁴⁰. Yürürlükteki hükümler dikkate alındığında sayısallaştırma; kadastro haritasından veya dayanılan teknik belgelerden elde edilen ölçü değerlerinin coğrafi bilgi sistemine altlık olmasını sağlayacak şekilde Kadastro Kanunu ek madde 1'e göre arazi kontrolünün yapılması suretiyle iyileştirilmesi ve söz konusu sayısal ölçü değerlerinin kesinleşmesi halinde tapuya geçirilmesidir. Bir başka ifadeyle bu işlem, kadastro haritasının arazi kontrolüyle iyileştirilerek Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nin ve Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi'nin öngördüğü standartlarda ITRF96 koordinat sisteminde sayısal hale getirilmesidir⁴⁴¹.

Sayısallaştırma işlemi çoğunlukla taşınmazların tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümü bilgisinin değişmesine neden olur. Aynı zamanda kadastro haritasının (planın) ölçü yönteminin ve ölçeğinin sayısallaştırma işlemiyle değişmesi, resmi ölçüme dayalı plan için geçerli yanılma sınırının da değişmesine yol açar.

2.1.3.2. Sayısallaştırmanın Amacı

Sayısallaştırma sayesinde birbirinden farklı ölçü yöntemleriyle oluşturulmuş ve birbirinden farklı yanılma sınırına sahip kadastro haritalarının günümüz yanılma sınırına çekilmesi ve kadastro verilerinin coğrafi bilgi sisteminin parçası olması için elektronik ortamda depolanması sağlanır⁴⁴². Aynı zamanda bu işlem, Kadastro Kanunu m. 41/1'de ve ona dayanılarak çıkarılan *“Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve*

⁴³⁹ Antalya BAM 8. HD, T. 10.01.2024, E. 2023/1131, K. 2024/18; Ankara BAM 13. HD, T. 22.12.2023, E. 2023/1754, K. 2023/1756; Trabzon BAM 3. HD, T. 02.11.2023, E. 2023/694, K. 2023/1304 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

⁴⁴⁰ Erkan/Seylam/Yaşayan, s. 45.

⁴⁴¹ Karataş, Kamil/Gençer, Eyüp, “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Kapsamında Yapılan Çalışmaların İrdelenmesi”, *Geomatik Dergisi*, C. 6, S. 2, 2021, ss. 124-134, s. 125.

⁴⁴² Erkan, Kadastro, s. 192-193.

*Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin” Yönetmelik’te*⁴⁴³ (Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği) öngörülen ilgililere tebligat yapılması sorununu aşmak amacı da taşır⁴⁴⁴. Zira Kadastro Kanunu m. 41/1’de düzeltme işleminin taşınmaz maliklerine ve diğer hak sahiplerine tebliği zorunlu iken, Kadastro Kanunu ek madde 1 uyarınca yapılan sayısallaştırmanın Kadastro Kanunu m. 11’e göre ilan edilmesi yeterlidir. Bu yönüyle Kadastro Kanunu ek madde 1 uyarınca yapılan sayısallaştırmanın kesinleştirilmesinde Kadastro Kanunu m. 41/1 uyarınca yapılan hataların düzeltilmesinin kesinleştirilmesinden daha kolay bir yöntem öngörülür.

2.1.3.3. Sayısallaştırmanın Kapsamı

Tapulama veya kadastro işlemi sonucunda üretilen sayısal nitelikte olmayan kadastro haritaları ve onlar üzerinde gerçekleştirilen değişiklik işlemleri sonucunda üretilen haritaların sayısal hale getirilmesi sayısallaştırma işlemi kapsamındadır (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik⁴⁴⁵ m. 2/1). Ayrıca Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği’ne ve TKGM’nin teknik konularda uyguladığı mevzuata göre düzenlenmiş yanılma sınırı içinde kalan sayısal kadastro haritalarının da “iyileştirme dönüşüm alanı”⁴⁴⁶ olarak belirlenen yerlerde gerçekleştirilen işlem sayesinde Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik ve ilgili genelge⁴⁴⁷ kapsamında yeniden düzenlenmesi mümkündür.

Sayısallaştırmaya konu haritalar, Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 8/(1)’de örnek verilmek suretiyle sayılmıştır. Hükme göre foto planlar, grafik haritalar, lokal koordinat sistemlerinde üretilmiş çizgisel haritalar, ülke koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar ve benzeri kadastro haritaları sayısallaştırmaya konu haritalara örnektir.

Kadastro Kanunu ek madde 1’de taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin ölçü, tersimat, hesaplama ve sınırlandırma kaynaklı hataların düzeltilmesi açıkça öngörülmemiştir. Ancak sayısallaştırma işlemi yapılırken bu nitelikteki hataların düzeltilmesine bir engel bulunmaz. Buna yönelik olarak Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 2/(1)’de sayısallaştırma işlemi sırasında belirlenen sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların da düzeltilebileceği belirtilmiştir.

⁴⁴³ R.G. No: 26145, T. 20.04.2006. Bundan böyle kısaca Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği olarak anılacaktır.

⁴⁴⁴ Karataş/Gençer, s. 125.

⁴⁴⁵ R.G. No: 26356, T. 24.11.2006.

⁴⁴⁶ “İyileştirme dönüşüm alanı” şeklinde kullanım için bkz. TKGM’nin 24/01/2023 Tarih 2023/2 sayılı İyileştirme Dönüşüm ve Sayısallaştırma Çalışmaları Genelgesi m. 4/(1).

⁴⁴⁷ TKGM’nin 24/01/2023 tarihli ve 2023/2 sayılı İyileştirme Dönüşüm ve Sayısallaştırma Çalışmaları Genelgesi.

Ayrıca Kadastro Kanunu m. 41 uyarınca yapılacak düzeltmeleri konu alan TKGM'nin 27/12/2022 tarihli ve 2022/7 sayılı Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi'nin 5'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında da yapılan işlemler sırasında belirlenen hataların Kadastro Kanunu ek madde 1 kapsamında da düzeltilebileceği ifade edilmiştir. Anlatılan nedenlerle Kadastro Kanunu ek madde 1 uyarınca ve Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılan sayısallaştırma işlemi, Kadastro Kanunu m. 41/1'de sayılan taşınmazın geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesini de kapsar.

2.1.3.4. Sayısallaştırma İşleminde Arazi Kontrolü

Kadastro Kanunu ek madde 1 hükmü dikkate alındığında sayısallaştırmanın “*arazi kontrolü yapılmak suretiyle*” gerçekleştirilmesi gerekir. Hükmün öngördüğü arazi kontrolünün yapılabilmesi için öncelikle eldeki verilerle geçici koordinatlar elde edilir. Bunlar, yer kontrol noktaları ve detay noktalarının koordinatları kullanılarak kadastro haritasından herhangi bir yöntemle elden edilen veya ölçü değerlerinden hesaplanan koordinatlardır (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 4/1-c). Geçici koordinatlar taşınmazın köşe noktalarının ve diğer detay noktalarının koordinat değerleriyle kadastro haritasının (planın) ölçü yöntemi dikkate alınarak orijinal ölçü değerleri, ölçü krokisi, sınırlandırma krokisi, haritası ve diğer teknik belgeler birlikte değerlendirilmek suretiyle öncelikle taşınmaza ait ölçü değerlerinden yola çıkarak elde edilir (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 10/1). Elde edilen geçici koordinatların Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 11'de ifade edildiği şekilde kontrolü de yapılmalıdır. Buna göre sayısallaştırma işleminde elde edilen geçici koordinatların paftanın (plan) ölçeğinde çizimi yapılmak suretiyle pafta ve varsa ortofoto haritası, uydu görüntüsü vb. yararlanılabilecek teknik belgeler ile ada veya mevki bazında karşılaştırması/çakıştırması gerçekleştirilerek geçici koordinatların kontrolü yapılır.

Sayısallaştırma işleminin bir parçası olarak Kadastro Kanunu ek madde 1'de ifade edilen “arazi kontrolü” Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 13/(1)'de açıklanmıştır. Hükmüne göre arazi kontrolü kontrol edilmiş geçici değerlerin zemine aplikasyonu yapılmak suretiyle veya kontrol edilmiş geçici değerlerle elde edilen çizimle uygun ölçekteki güncel zemin alımını içerir haritanın ayrı altlıklarda ve gerektiğinde bilgisayar ortamında değerlendirilmesi yoluyla zemindeki sabit sınırlara göre karşılaştırması yapılarak gerçekleştirilir (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 13/1). KOÇAK'a göre sayısallaştırma çalışmasının sağlıklı şekilde yapılabilmesi için plan ve/veya orijinal ölçü değerleriyle aplikasyon işlemi yapılmalı, varsa aplikasyon kusurlarının giderilmesi

suretiyle taşınmazların kesin köşe noktaları belirlenmeli, belirlenen kesin köşe noktalarının bilinen son ölçüm tekniğine göre ölçümü yapılmalı ve kesin köşe koordinatlarına göre taşınmazın yüzölçümü belirlenmelidir⁴⁴⁸. Sonuçta Kadastro Kanunu ek madde 1’de ifade edilen “arazi kontrolü” sayesinde Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik m. 4/(1)-d’de tanımlanan iyileştirilmiş koordinatlar elde edilmelidir.

2.1.3.5. Sayısallaştırmaya İtiraz

Kadastro Kanunu’nun 11’inci maddesine göre otuz günlük ilan yapılmadan önce sayısallaştırma çalışmalarının sonuçları, ilgililerin bilgisine sunulmak üzere çalışmanın yapıldığı idari birimin koşullarına göre ilgili yerlerde (kadastro müdürlüğü, köy, mahalle, belediye) on beş gün boyunca duyurulur. Bu süre içinde sayısallaştırma işlemine karşı yapılan itirazlar kadastro müdürlüğü tarafından değerlendirilir.

Sayısallaştırma çalışmalarında yapılan düzeltmelerin ve söz konusu çalışmalara karşı kadastro müdürlüğüne yapılan itirazların sonucunu gösteren askı ilan cetveli düzenlenir. Yapılan sayısallaştırma çalışmalarının sonucu Kadastro Kanunu’nun 11’inci maddesine göre otuz gün süre ile ilan edilir (Kadastro Kanunu ek madde 1). Sayısallaştırma çalışmalarına itiraz edenlerin bu süre içinde kadastro mahkemesine dava açması gerekir.

Öncesinde hakkında sayısallaştırma çalışmalarını ilgilendiren bir dava bulunmayan ve otuz günlük askı ilan süresinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları kesinleştirilerek tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Bununla birlikte sayısallaştırmanın kesinleşmesinden sonra çalışmaların hatalı olduğundan bahisle asliye hukuk mahkemesinde düzeltim davası açılmasına engel yoktur. Kanaatimizce taşınmazın harita üzerinde gösterilmesine ilişkin sorunların ele alındığı bu çalışmalarda, mülkiyet hakkının tespitine ilişkin hükümlerin maddi hukuk anlamında değerlendirilmesi yapılmıyorsa, kadastrodan önceki hukuk sebepten bahsedilemeyeceğinden bu çalışmalara karşı açılacak davalarda Kadastro Kanunu m. 12/3’te öngörülen on yıllık hak düşürücü süre de uygulanmaz.

2.1.4. Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Göre Belirlenmesi

Coğrafi bilgi sisteminin gereklerini yerine getirme amacı taşıyan yürürlükteki düzenlemelerden birisi, 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun’dur⁴⁴⁹. 2859 sayılı Kanun uyarınca kadastro haritalarının yeniden düzenleneceği

⁴⁴⁸ Koçak, Hüseyin, **Kadastroda Teknik Hatalar**, 9. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2023, s. 117.

⁴⁴⁹ R.G. No: 18088, T. 25.06.1983.

yerlerde kadastro haritalarının güncellenmesinde olduğu gibi ikinci kadastro yasağı söz konusu değildir (Kadastr Kanunu m. 22/2-b).

Kadastr haritalarının güncellenmesi, 2859 sayılı Kanun uyarınca yürütülen işleme göre daha az formaliteye sahip, daha geniş kapsamlı ve yeni yaklaşımlar barındıran özellikler taşır⁴⁵⁰. Çalışmamızda kadastr haritalarının güncellenmesine yer verilmesi nedeniyle 2859 sayılı Kanun'a göre yürütülen işlem, tekrara düşmemek amacıyla sınırlı olarak ele alınacaktır.

Kadastr haritalarının yenilenmesi için 2859 sayılı Tapulama ve Kadastr Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'un 1'nci maddesi gereğince Tapu ve Kadastr Genel Müdürü'nün teklifi ve ilgili bakanın onayı gerekir. Bunun yanında kadastr haritalarının güncellenmesinden farklı olarak 2859 sayılı Kanun'a göre yenilemeye tabi tutulacak birimlerin bir ay önce Resmî Gazete'de yayınlanması şartı mevcuttur. Dolayısıyla kadastr haritalarının güncellenmesi çalışmasıyla karşılaştırıldığında bu çalışmada yenileme alanlarının belirlenmesi süreci daha zor olduğundan ve kadastr haritalarının güncellenmesinde uygulamacının işini yürütmesini sağlayacak yeni yaklaşımlar bulunduğundan Kadastr Kanunu m. 22/2-a'nın yürürlüğe girmesinden sonra bu hükümlere göre kadastr haritalarının yenilenmesinin daha az tercih edilmesi normal karşılanmalıdır.

Yenileme işlemi⁴⁵¹, 2859 sayılı Kanun'da düzenleme bulunmayan hallerde Kadastr Kanunu'ndaki hükümlere uyularak kadastr müdürlüklerince yerine getirilir (2859 sayılı Kanun m. 3/1, Kadastr Kanunu m. 48/2). Aynı zamanda yenileme işlemine karşı itirazların ve davaların kadastr haritalarının güncellenmesinde olduğu gibi en başta Kadastr Kanunu'ndaki hükümler dikkate alınarak değerlendirilmesi şarttır. Ancak kadastr haritalarının güncellenmesinin veya yenilenmesinin niteliği dikkate alındığında Kadastr Kanunu m. 9/3'e rağmen bu çalışmalara karşı kadastr komisyonuna itirazlarda belge aranmamalıdır (Tapulama ve Kadastr Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m. 27; Kadastr Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi m. 45/2).

⁴⁵⁰ Bkz. **Koçak**, Yenilenme, s. 10.

⁴⁵¹ İsviçre'de yenileme (Erneuerung), taşınmazın resmi ölçüme dayalı olarak kesinleşmiş durumunun mevcut düzenlemelere uygun şekilde yeniden düzenlenmesidir (İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 18/2). Burada da kadastr haritası mevcut tüm unsurlar kullanılarak sayısal hale getirilir (**Huser**, Vermessungsrecht, N. 26). Öte yandan kadastronun izlenmesi/sürdürülmesi (Nachführung) ise, resmi ölçüme dayalı çalışmanın bileşenlerinin değişen hukuki ve fiili duruma uyarlanmasıdır. Buna göre, kadastronun izlenmesi bakımından sınır değişikliği durumunda anında uyarlama yapılan sürekli izleme (VAV m. 23/1) ve doğadaki değişikliklerin en geç on iki yıl içerisinde kaydedildiği periyodik izleme (VAV m. 24/3) ayrımı mevcuttur (**Huser**, Vermessungsrecht, N. 30). Alman hukukunda da arazinin ilk tesis kadastrsundan sonra yapılacak periyodik işlemlerle güncelliğinin korunması mümkündür; örneğin bkz. Bavyera Ölçmeler ve Kadastr Kanunu (BayVermKatG) m. 7/1; Ayrıca bkz. Schöner, Hartmut/Stöber, Kurt, **Grundbuchrecht**, C. H. Beck, 16. Auflage, München, 2020, Rn. 593. Kadastronun periyodik izlenmesi/sürdürülmesi sırasında hatalı işlemler de (örneğin hesaplama hatası gibi bariz yanlışlıklar) re'sen düzeltilir (**Schöner/Stöber**, Rn. 593; Ayrıca bkz. BayVermKatG m. 7).

Yenilemenin esasları, 2859 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesinin öngörüldüğü diğer düzenlemelere benzer şekilde bu çalışmalarda da mülkiyet hakkın tespitine ilişkin esasların hukuki anlamda doğruluğu değerlendirilmez. Yenileme işlemi, sadece teknik çalışmaları kapsar (2859 sayılı Kanun m. 4/1). Yenileme işleminde imkanlar ölçüsünde taşınmazın ilk tesis (kuruluş) kadastrounda belirlenen sınırları dışında bir sınırlandırma yapılması amaçlanmaz. Bu bakımdan 2859 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinde öngörülen yenileme esaslarına uygun olarak sınır tanımlarına ve dengeleme planına ilgili yönetmelikte yer verilir. Nitekim bu çalışmada dikkate alınacak sınır tanımları Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği'nin 18'inci maddesinde ve 2859 sayılı Kanuna 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Eklenen Ek 1 inci ve 2 nci Maddelerin Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin⁴⁵² 7'nci maddesinde yer alır. Ayrıca Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m. 21'de (aynı zamanda Kadastro Güncelleme Yönetmeliği'nin 21'inci maddesinde) dengeleme planının detayları düzenlenir.

2.2. Tapuda Kayıtlı Olmakla Beraber Henüz Kadastrou Yapılmamış Taşınmazlarda

2.2.1. Genel Olarak

Henüz kadastrou yapılmamış taşınmazların dayandığı tapu kayıtları TMK'nın tapu sicili sistemiyle uyumlu değildir⁴⁵³. Kadastro/Tapulama mevzuatında taşınmazların tapuya kaydedilmesini veya tapuda kayıtlı bulunan taşınmazların yeniden gözden geçirilmesini sağlayan hükümler bulunur⁴⁵⁴. Genellikle Kadastro Kanun m. 20'nin konusu tapuda kayıtlı olmakla birlikte henüz kadastrou yapılmamış taşınmazlardır⁴⁵⁵. Dolayısıyla söz konusu tapu kayıtları kural olarak TMK'nın öngördüğü tapu sicil sisteminin ve özellikle resmi ölçüme dayalı planın gereklerini taşımayan tapu kayıtlarıdır. Bu yönüyle tapuda kayıtlı olmakla beraber henüz kadastrou yapılmamış taşınmazların gözden geçirilerek TMK sistemine uyumlu şekilde tapu kütüğüne kaydedilmesinin bir parçası olarak Kadastro Kanunu'nun 13'üncü maddesinde de bunların hukuki durumunun belirlenmesiyle ilgili hükümler bulunur. Kadastro Kanunu m.

⁴⁵² R.G. No: 24052, T. 17.05.2000.

⁴⁵³ Bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 716.

⁴⁵⁴ Acemoğlu, Tapulama Kanunu, s. 3. Nitekim Kadastro Kanunu m. 13 hükmüne göre tapuda kayıtlı olmakla beraber henüz kadastrou yapılmamış taşınmazların tespiti "tapulu taşınmazların tapu kayıtlarının yenilenmesi" olarak da ifade edilmektedir (Kılıç, Halil, **3402 sayılı Kadastro Kanunu**, 2. Baskı, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 2008, s. 238). Yine tapuların yenilenmesi ifadesi için bkz. TKGM'nin 01/08/1991 tarihli ve 1509 sayılı Tapu Kayıt ve Haritalarının Uygulanma Zorunluluğu Hakkında Genelgesi.

⁴⁵⁵ Kadastro Kanunu'nun 22'nci maddesinin 3'üncü paragrafında kadastro haritalarının güncellenmesinde Kadastro Kanunu'nun 20'nci maddesinin B, C ve D bentlerinin uygulanmayacağı öngörülür. Aynı hükümde Kadastro Kanunu'nun 20'nci maddesinin A bendinin sayılmadığı dikkate alındığında kadastrou yapılmış taşınmazlarda da en azından bu hükmün uygulanması mümkündür.

20’de ise, henüz kadastrosu yapılmamış tapu kayıtlarının sağladığı aynı hakkın yatay kapsamının ne şekilde belirlenmesi gerektiği gösterilir.

Kadastro Kanunu m. 20’nin gerekçesinde ifade edildiği üzere bu madde 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 42’nci maddesi esas alınarak düzenlenmiştir. Tapulama Kanunu’nun 42’inci maddesiyle aynı şekilde Kadastro Kanunu’nun 20’nci maddesinde de “kayıt ve belgelerin kapsamını tayin” kenar başlığı kullanılmıştır. Hükmün kenar başlığına ve amacına bakıldığında henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazlarda dayanak kayıt ve belgelerde belirtilen veya gösterilen sınırların özelliklerine uygun olarak ve hükümde öngörülen yöntemle göre mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesi gerekir.

“Kayıt ve belge” kavramının içeriğinden hangi tür kayıt ve belgelerin anlaşılması gerektiği tespit edilmelidir. Kadastro Kanunu m. 20’nin lafzına bakılırsa geniş anlamda hakkı ispatlamaya yarayan tüm kayıt ve belgelerin hükmün kapsamında olduğu anlaşılmalıdır⁴⁵⁶. Bir başka deyişle önceki ve mevcut tapu kayıtlarıyla taşınmaz üzerinde hak doğumuna esas alınabilecek diğer her türlü özel ve resmi kayıt ve belge bu kapsamda değerlendirilmelidir⁴⁵⁷. Bu çerçevede “kayıt ve belge” deyimine KK m. 14’de sayılan tüm belgeler, satış ve bağışlama sözleşmeleri, trampa sözleşmeleri, İskân Kanunlarına konu belgeler, diğer vergi kayıtları, tapu kayıtları vb. bilgi ve belgeler örnek verilebilir⁴⁵⁸. Konunun ele alınış biçimi dikkate alındığında hükümde sayılan kayıt ve belgelerden özellikle tapu kayıtları çalışma konusu bakımından önem taşır.

“Tapu kaydı” ifadesi her zaman aynı hukuki anlamda kullanılmamış ve devlet düzenindeki değişikliklere göre tapu kayıtlarının tutulmasındaki amaç zamana göre farklılık göstermiştir⁴⁵⁹. Bu kayıtlar taşınmaz üzerinde aynı hakkın varlığını gösteren ve ispat eden belgelerdir. Tapu kayıtlarının TMK’nın öngördüğü mülkiyet ve tapu sicil sistemine göre oluşturulması uygun olmalıdır. Ancak eski hukuk zamanına dayanan bir tapu kaydı TMK’nın uygulanmasında sorunlara neden olabilir. Mülga Kanunu Medenisinin Sureti Meriyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun’da (m. 18 vd.) ve Türk Medeni Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’da⁴⁶⁰ (m. 18) eski hukuk döneminde doğmuş olan aynı haklara hukuki değer tanınarak bunların medeni kanunun yürürlüğü zamanında da hukuki varlıklarını koruyacakları öngörülür. O halde medeni kanunun yürürlüğünden sonra tapu kütüğüne kaydedilmiş taşınmazların yanı sıra eski hukuk döneminden gelen ve varlığını sürdüren bir kısım taşınmazların da tapuda kayıtlı olduğu kabul edilmelidir.

⁴⁵⁶ **Ozanalp**, Tapulama, s. 620.

⁴⁵⁷ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altın**, Eşya Hukuku, s. 790.

⁴⁵⁸ Bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 620; **Özmen/Çorbacı**, s. 819.

⁴⁵⁹ **Bertan**, s. 141.

⁴⁶⁰ R.G. No: 24607, T. 08.12.2001.

Yargıtay 7. HD'nin bir kararında⁴⁶¹ tapu idaresi dışında tutulan eski hukuktan gelen veya bir başka deyişle Osmanlı Devleti dönemine ait kayıtların veya defterlerin tapu kaydı niteliğinde kabul edilebilmesinin şartları sıralamıştır: eski hukuktan gelen defterin içeriği taşınmazlardaki mülkiyet ve tasarruf hakkını belirtmeli, taşınmaz üzerindeki haklara ilişkin değişiklikler o defter üzerinden yürütülmüş olmalı, o defter tutulduğu zaman tapu idaresinin defter tutma yetkisi bulunmamalı ve defteri tutanların devir ve intikal işlemlerine ilişkin yetkileri bulunmalı, defteri tutanların yetkileri kaldırıldıktan sonra defterin ilgili tapu idaresine zamanında devri sağlanmış olmalı. Buna göre; yetkili idarelerin meclislerince onaylanmamış yoklama defterleri, süresinde tapu idarelerine aktarılmamış Hazine-i Hassa defterleri, süresinde tapu idarelerine aktarılmamış Şer'i mahkeme hüccetleri ile vakıflara ait defterler tapu kaydı olarak sayılmayan defter ve kayıtlardandır⁴⁶².

Medeni kanunun yürürlüğünden önce var olan ve tapu kaydı niteliğinde kabul edilen kayıt ve belgelere; tapuya devredilmiş temessük senetler, tasdikli yoklama defterleri, tapuya devredilmiş Hazine-i Hassa defterleri ve tasdikli vakfiye senedi örnek verilebilir⁴⁶³. Bunun aksine müdevvere defteri, iskân defter kaydı ve yangın çapı tapu kaydı sayılmayan defter ve kayıtlardandır⁴⁶⁴.

2.2.2. Tapu Kayıtlarının Yerine Uygulanmasına Genel Bakış

Henüz kadastro görmemiş yerlerde tapu kayıtlarına dayanılarak mülkiyet hakkının yatay kapsamı belirlenirken ilk olarak tapu kayıtlarının oluşturuldukları tarihten bu yana tüm değişiklikleriyle (geldi gitti kayıtlarıyla) birlikte incelenmesi gerekir. Dayanak tapu kayıtlarının uyuşmazlık konusu taşınmaz dışında başkaca taşınmazlara uygulanıp uygulanmadığı denetlenmelidir⁴⁶⁵. Görüldüğü üzere eğer kök tapu kaydından ifraz edilen tapu kaydı varsa, kök kayıt usulüne uygun olarak belirlendikten sonra, müfrez tapu kaydının kök kayıt içerisinde işgal ettiği yer belirlenmelidir⁴⁶⁶. Ayrıca sınır anlaşmazlığı bulunan hallerde komşu taşınmaz tapu kayıtlarının da somut olayda değerlendirilmesi gerekir. Bu çerçevede tapu kayıtları çevreyi iyi bilen, yeterince yaşlı ve tarafsız mahalli bilirkişilerden yararlanılmak suretiyle çekişmeli yere uygulanmalı, mahalli bilirkişilerin bilemediği sınırlar yönünden tarafların gösterdiği

⁴⁶¹ Yargıtay 7. HD, T. 15.07.1964, E. 1964/2562, K. 1964/4752 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 334-335); Ayrıca bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 287.

⁴⁶² Oktay, Saibe, **Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı ile Kazanılması**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990, s. 6.

⁴⁶³ Örnekler için bkz. **Kılıç**, Kadastro, s. 241-243.

⁴⁶⁴ Örnekler için bkz. **Kılıç**, Kadastro, s. 244-246.

⁴⁶⁵ Kılıç, Halil, **Son Değişiklerle Gayrimenkul Davaları C. I, III**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 74.

⁴⁶⁶ HGK, T. 30.05.1975, E. 1973/1-541, K. 1975/687 (Karahasan, Mustafa Reşit, **Zilyetlik ve Kadastro Hukuku C. II**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998, s. 432).

tanıklardan yararlanılmalı, varsa komşu tapu kayıtlarından da yararlanılmak suretiyle çekişmeli yerin hangi tapu kaydı kapsamında kaldığı belirlenmelidir⁴⁶⁷. Sonuçta tapu kayıtlarının yerine uygulanmasında taşınmazın bulunduğu yerde yapılacak keşif suretiyle mahalli bilirkişilerin ve varsa tanıkların yerinde dinlenmesi, mevcut tüm belgelerle beyan sahiplerinin açıklamaları dikkate alınarak harita konusunda uzman bilirkişi marifetiyle tapu kayıtlarının yerinde uygulanması ve tapu kayıtlarının ne şekilde uygulandığını denetlemeye elverişli harita hazırlanması gerekir.

Haritası bulunmayan eski tapu kayıtlarının sınırları şarken (doğu), garben (batı), cenuben (güney), şimalen (kuzey) şeklinde gösterilirdi. Eski tapu kayıtları harita konusunda uzman kişiler eliyle yerinde uygulanırken söz konusu yönler kişinin yüzünün taşınmazın cephesine geldiği kabul edilerek belirlenmelidir⁴⁶⁸.

Eski tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisinden yararlanılacak ise, yüzölçümü bilgisinin günümüz uzunluk ölçü birimine çevrilerek hesaplanması gerekir. Burada eski ölçü birimlerinin günümüz ölçü birimlerindeki karşılıkları tespit edilmelidir. Örneğin günümüz tapu kayıtlarında veya görece yeni tapu kayıtlarında her bir dönüm 1000 metrekare iken, eski tapu kayıtlarında her bir dönüm 919 metrekareye denk gelir⁴⁶⁹.

Dayanak tapu kaydında öncelikle harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin bulunurluğu ve zemine uygulanabilirliği tespit edilmelidir. Söz konusu çizimler mevcut değilse, tapu kaydında yazılı sınırların esas alınmasının mümkün olup olmadığı, tamamen sabit ve değişmez sınırla çevrili olup olmadığı değerlendirilmelidir. Sonuçta tapu kayıtlarında harita bulunmadığı hallerde, tanımlanan sınırlar zeminde tespit edilebiliyorsa, tapu kaydındaki sınırların değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte mi yoksa sabit ve değişmez nitelikte mi olduğu belirlenerek tapu kaydında yazılı yüzölçümüne mi yoksa tapu kaydındaki sınırlara mı itibar edileceği belirlenmelidir⁴⁷⁰. Tapu kaydındaki sınırların değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır olduğu tespit edildiği takdirde kural olarak tapu kaydında yazılı yüzölçümüne göre sabit sınırlardan başlamak üzere tapu kaydının kapsamı belirlenmelidir. Ayrıca ortak sınır uyuşmazlıklarının olduğu hallerde Kadastro Kanunu'nda öngörülen kurallara göre ortak sınırın belirlenmesi mümkün değilse ortak sınırın belirlenmesine ilişkin başkaca çözümler (örneğin

⁴⁶⁷ Yargıtay 1. HD, T. 18.01.1988, E. -/10736, K. 1988/73 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 425).

⁴⁶⁸ Yargıtay 7. HD, T. 23.09.1966, E. 1966/4817, K. 1966/5501 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 640).

⁴⁶⁹ Yargıtay 7. HD, T. 05.11.1970, E. 1970/6190, K. 1970/6379 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 641).

⁴⁷⁰ Bu yönde bkz. Yargıtay 8. HD, T. 30.05.2022, E. 2021/13515, K. 2022/5071 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 16.06.2023).

dayanak tapu kayıtlarının yüzölçümleri arasında oranlama yapılması veya eşit pay verilmesi ya da hakkaniyete uygun başkaca çözüm bulunması⁴⁷¹) değerlendirilmelidir.

2.2.3. Tapu Kayıtlarında Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Bulunması Halinde Sınırların Belirlenmesi

2.2.3.1. Genel Olarak

Henüz kadastrosu yapılmamış olmasına rağmen bir kısım taşınmazların tapu kaydında harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin bulunması mümkündür. Örneğin TMK m. 713 gereğince verilen tescil kararları⁴⁷² ve İskân Kanunları uyarınca oluşturulan tapu kayıtları haritaya dayanır⁴⁷³. Ayrıca mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu⁴⁷⁴ gereğince toprak tevzi komisyonlarınca yapılan çalışmalar neticesinde oluşan tapu kayıtlarının dayanağı toprak tevzi krokileri⁴⁷⁵ bulunur.

766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 42'nci maddesinin 3'üncü paragrafında tapu kayıtlarının dayanağı olan çizim olarak sadece "harita" kavramı mevcuttu. Kadaströ Kanunu m. 20/A'da ise, tapu kayıtlarında bulunabilecek çizim olarak haritanın yanı sıra "plan" ve "kroki" kavramları da kullanılır. Tapu kaydının dayanağı çizim olarak sadece "harita" kavramı kullanılırken neden "harita, plan ve kroki" kavramlarının birlikte kullanılmasının tercih edildiği konusunda hükmün gerekçesinde herhangi bir açıklama bulunmaz. Kanaatimizce Kadaströ Kanunu'nun 20/A hükmünde haritanın yanı sıra plan ve krokinin sayılması, tapu kaydının dayanağı belgenin üzerinde harita dışında plan veya kroki yazması halinde hükmün uygulanabilirliğine dair tereddütleri ortadan kaldırma amacı taşır. Bu bakımdan Kadaströ Kanunu'nun 20/A hükmü tapu kaydının dayanağı belgenin başlığına bağlı kalmaksızın harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin zemine uygulanabilirliğinin araştırılması gerekliliğini gösterir. Örneğin kroki olarak nitelendirilen çizimler, taşınmazın geometrik durumunu gösterse de belli bir ölçeğe ve teknik yöntemlere sıkı sıkıya bağlı kalınmadan

⁴⁷¹ Dayanak tapu kayıtlarının yüzölçümleri arasında oranlama yapılması yönünde Yargıtay uygulaması için bkz. Yargıtay 7. HD, T. 20.05.1975, E. 1975/3170, K. 1975/2779 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 644); Yargıtay 17. HD, T. 28.09.1992, E. -/10775, K. 1992/8122 (**Karahasan**, Kadaströ II, s. 373-374); Bunun aksine tarafların hiçbirisinin haklı olduğunu kanıtlanamaması halinde aynı oranda haklı sayılabilecek taraflara eşit miktarda toprak vermenin daha hakkaniyetli olduğu yönünde bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 271; Sınırların belirlenememesi halinde her bir taşınmaz malikine eşit miktarda yer verilerek çözüm bulunması yönünde bkz. BGB § 921/1.

⁴⁷² Henüz kadaströ görmemiş yerlerde tescil haritası bulunan bir taşınmazın aplikasyon işlemi söz konusu tescil haritasının niteliği ve yapım tekniği dikkate alınmak suretiyle yapılır (TKGM'nin 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi m. 17/10)

⁴⁷³ İskân yoluyla oluşan tapu kaydının tahsis ve temlik sırasında krokisinin düzenlenmiş olması mümkündür (HGK, T. 28.06.2000, E. -/7-1066, K. 200/1093: **Kılıç**, Gayrimenkul, s. 91); Ayrıca bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 621.

⁴⁷⁴ R.G. No: 6032, T. 15.06.1945.

⁴⁷⁵ Toprak tevzi komisyonu tarafından düzenlenen krokiler tapu kaydının dayanağı belge niteliğindedir (HGK, T. 28.06.2000, E.-/7-1066, K. 200/1093: **Kılıç**, Gayrimenkul, s. 91).

üretir⁴⁷⁶. Ayrıca birtakım çizimler, üzerinde ölçek olmasına veya harita tekniğine uymasına rağmen kroki olarak adlandırılabilir⁴⁷⁷. Bununla birlikte tapu kaydında bulunan kroki olarak adlandırılan çizimin Kadastro Kanunu'nun 20/A anlamında zemine uygulanabilme özelliğinin olup olmadığı detaylı araştırılmalıdır⁴⁷⁸. Buna ek olarak küçük ölçekli haritanın yanı sıra çoğu zaman büyük ölçekli olan planın da, tıpkı harita olarak adlandırılan çizimler gibi, Kadastro Kanunu m. 20/A uyarınca zemine uygulanmasına engel yoktur.

2.2.3.2. Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanamaması

Tapuda kayıtlı olmakla birlikte henüz kadastro yapılmamış taşınmazların mülkiyetinin yatay kapsamı belirlenirken harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin uygulanamaması iki şekilde ortaya çıkabilir. Birincisi tapu kaydı harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanmayabilir⁴⁷⁹. İkinci olarak tapu kayıtlarının içeriğinde harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimler bulunmasına rağmen bu çizimlerin uygulanma kabiliyeti bulunmayabilir.

Tapu kaydında harita, plan veya kroki bulunması halinde bu çizimlerdeki sınırlarla parselin fiili sınırlarının birbiriyle uyumlu olmaması tapu kayıtlarının uygulanamaması için yeterli neden oluşturmaz. Zira bahsi geçen çizimlerin üretim tarihinden sonra zamanla taşınmazlar arasında sınır değişiklikleri veya bir taşınmazın başka bir taşınmaz aleyhine genişletilmesi mümkündür. Harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin uygulanma kabiliyetinin olmadığına kabul edilebilmesi için bu konuda uzman bilirkişinin bu çizimlerin uygulanma kabiliyetinin olmamasının dayanaklarını açıklaması şarttır⁴⁸⁰.

Harita plan veya kroki bulunmasına rağmen bunların uygulanmasının mümkün olmaması halinde çözüm yolu Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 14/a-2 ve m. 14/a-3'te izah edilmiştir. Buna göre; tapu kaydının dayandığı harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimin yapım tekniği ve detay noksanlıkları vb. nedenlerle ait olduğu taşınmazların fiili sınırlarına uymadığının belirlenmesi

⁴⁷⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, Eşya Hukuku, s. 321.

⁴⁷⁷ "Ölçekli kroki" ifadesi kullanılan Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 20. HD, T. 21.04.2008, E. 2007/16483, K. 2008/6129 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.06.2023); Yargıtay 20. HD, T. 12.05.2015, E. 2014/6956, K. 2015/4079 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.06.2023). Uygulamada sözlük ve terim anlamından farklı olarak krokinin kayıt ve belgelerin keşifteki uygulanma şeklini gösteren harita olarak nitelendirildiği de görülür (bkz. Kaşıkçı, s. 560).

⁴⁷⁸ Uzman bilirkişinin dayanaksız irdemelerine ve soyut yüzölçümü farklılıklarına dayanılarak karar verilemeyeceği, şartları oluşmuş ise, haritanın şekil ve miktarına göre karar verilebileceği yönünde bkz. Yargıtay 7. HD, T. 13.05.1969, E. -/-, K. 1969/3843 (Kaşıkçı, s. 544). Ölçekli olmayan, harita tekniğine uygun düzenlenmemiş, orijinal paftaya dayanmayan ve sadece ait oldukları taşınmazı belirlemekten ibaret iskân krokilerinin uyuşmazlığın çözümünde dikkate alınamayacağı yönünde bkz. Yargıtay 14. HD, T. 30.03.1982, E. -/720, K. 1982/213 (Karahasan, Kadastro II, s. 388).

⁴⁷⁹ Bu ihtimalde sınırların ne şekilde belirlenmesi gerektiği hakkında bkz. 2.2.4.

⁴⁸⁰ Yargıtay 7. HD, T. 04.12.1975, E. 1974/7974, K. 1975/7193 (Ozanalp, Tapulama, s. 647).

halinde sınırları sabit taşınmazlar için sınırlandırmanın çekişmesiz fiili sınırlara göre yapılması gerekir (m.14/a-2). Harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanmasına rağmen sınırları sabit ve değişmez nitelikte olmayan ya da sınır anlaşmazlığı bulunan taşınmazlarda taşınmaz sınırlarının nasıl belirlenmesi gerektiği ise Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 14/a-3 hükmünde gösterilir. Bu durumda sınırların belirlenmesi sırasında harita vb.'nin zemine uygulanması mümkün değilse, harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimin şekil ve yüzölçümü tutarıyla kenar uzunlukları bir arada değerlendirilerek belirlenebilecek sınır hatlarına göre taşınmazın sınırlandırması yapılmalıdır (m. 14/a-3).

2.2.3.3. Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanabilmesi

Tapu kayıtlarında harita, plan veya kroki bulunuyor ve bu çizimlerin mahallinde uygulanması mümkün ise bu çizimlerde gösterilen sınırlar dikkate alınmalıdır (Kadastro Kanunu m. 20/A; Ayrıca bkz. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 14/a-3). Bununla birlikte devlet demiryolları ve karayolları haritaları gibi kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılmış veya yaptırılmış harita, plan veya krokilerin zemine uygulanması mümkünse çizim üzerindeki sınırlar doğrudan doğruya dikkate alınarak bunların bitişiğindeki diğer taşınmazların ortak sınırları belirlenmelidir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 14/a-4).

Tapu kaydının dayandığı krokinin veya haritanın ya da planın mahalline uygulanabilme imkânının tespitinde belli bir ölçüğe sahip olması, geometrik kurallara göre görünüşüyle zemine uygulanma niteliğini haiz olması, kot uzunluklarının gösterilmiş olması vb. durumlar bir bütün olarak dikkate alınmalıdır. Ayrıca bir çizimin üzerinde harita, plan veya kroki yazmamasına rağmen bu çizim bir haritanın taşınması gereken tüm özellikleri taşıyorsa ve bu çizimin zemine uygulanması mümkünse tapu kaydında bulunan bahse konu çizim Kadastro Kanunu m. 20/A anlamında hukuki değere sahiptir.

Mahallinde uygulanması mümkün harita, plan veya krokiye dayanan taşınmazın fiili sınırlarının niteliğinin değişebilir ve genişletilmeye elverişli ya da sabit ve değişmez olması hukuki bir anlam taşımaz⁴⁸¹. Bu nitelikteki tapu kaydında bulunan harita vb. çizimlerin zemine uygulanması suretiyle sınırlar belirlenerek taşınmazın sınırlandırılması veya tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması gerekir.

Kadastro çalışma alanındaki yerlerle ilgili temin edilen tüm tapu kayıtlarının yanı sıra varsa bunların dayanağı harita veya krokinin uygulanması gerekir. TKGM'nin 07/11/1939

⁴⁸¹ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 621.

tarhli ve 953 sayılı Genelgesi gereğince haritaya dayanan kayıtların yüzölçümü hanesinde (H) harfi ve krokiye dayanan kayıtların yüzölçümü hanesinde (K) harfi yazdığı göz önünde bulundurularak tapu kayıtlarının dayandığı haritanın veya krokinin örnekleri eksiksiz çıkarılarak taşınmazlarının sınırları belirlenmelidir⁴⁸².

Mahalline uygulanması mümkün kroki olarak adlandırılan çizimin türüne göre sınırlar belirlenmelidir. Tapu kaydının dayandığı kroki, röperli veya eb'adlı olabilir⁴⁸³. Mülga “İmar Kanunu’nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında” Yönetmelik’in⁴⁸⁴ 4’üncü maddesinde röperli ve ebadlı krokiler ayrı ayrı tanımlanırdı. Buna göre röperli kroki yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak ada veya parsellerin zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir (m. 4/i-1). Ebadlı kroki ise, ada veya parsellerin daha önce tespit edilmiş veya paftasından alınan ölçülerinin yazılı olduğu çizimdir (m. 4/i-2). Örneğin röperli kroki bulunan tescil haritalarında mahalli bilirkişilerin yardımıyla belli röper noktalarına⁴⁸⁵ göre taşınmaz sınırlarının kenar uzunlukları ve açıları göz önünde tutularak haritaları zemine uygulamak ve kapsamını tayin etmek gerekir⁴⁸⁶. Eb’adlı krokisi bulunan taşınmazlarda ise, eb’adlı kroki bu işlerden anlayan yetenekli uzman bir bilirkişi tarafından mahalli bilirkişilerin yardımı ile belli sabit noktalarına göre, açıları ve kenar uzunlukları dikkate alınmak suretiyle uygulanarak taşınmazın sınırları belirlenmelidir⁴⁸⁷.

2.2.4. Tapu Kayıtlarının Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlere Dayanmaması Halinde Sınırların Belirlenmesi

2.2.4.1. Genel Olarak

Henüz kadastrosu yapılmamış tapuda kayıtlı taşınmazların herhangi bir harita, plan veya krokiye dayanmaması mümkündür. Bu durum tapu kaydının dayanağı olabilecek harita, plan veya krokinin hiçbir zaman mevcut olmamasından veya başlangıçta mevcut olmasına rağmen sonradan herhangi bir sebeple yok olmasından vb. nedenlerden kaynaklanabilir. Tapu kayıtlarında harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimler bulunmadığı durumlarda mülkiyet hakkının yatay kapsamı genellikle tapu kaydının üzerinde komşu taşınmazları belirten kelimelerle gösterilir. Bu halde tapu kaydında gösterilen sınırların sabit ve değişmez sınır

⁴⁸² TKGM’nin 01/08/1991 tarihli ve 1509 sayılı Tapu Kayıt ve Haritalarının Uygulanma Zorunluluğu Hakkında Genelgesi; **Özmen/Çorbalı**, s. 819, 820.

⁴⁸³ Bkz. **Özmen/Çorbalı**, s. 820.

⁴⁸⁴ R.G. No: 18916, T. 02.11.1985.

⁴⁸⁵ Nirengi, poligon ve nivelman noktalarını zeminde bulmaya yarayan, ölçü değerleri ve bazı bilgileri içeren ve başlangıç noktası belli yere röper noktası adı verilir (**Kılıç**, Kadastro, s. 797).

⁴⁸⁶ Yargıtay 7. HD, T. 04.12.1975, E. 1974/7974, K. 1975/7193 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 647).

⁴⁸⁷ HGK, T. 21.03.1984, E.1981/1-988, K. 1984/282 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 385).

niteliğinde ya da değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olmasına göre birbirinden farklı çözüm yolları bulunur.

2.2.4.2. Taşınmazın Sınırları Sabit ve Değişmez Nitelikte İse

2.2.4.2.1. Genel Kural

Harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanmayan tapu kayıtlarında belirtilen sınırların mahalline uygulanabilmesi ve bu sınırların içerdiği yerin hak sahibi tarafından kullanılması halinde tapu kaydında gösterilen sınırlara göre tespit yapılmalıdır (Kadastro Kanunu m. 20/B). Bu bakımdan harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin bulunmadığı sabit ve değişmez nitelikte sınırları gösteren tapu kayıtlarının kapsamının belirlenmesinde sınırların esas alınması prensibi uygulanır⁴⁸⁸.

Sabit ve değişmez nitelikteki sınırları gösterdiği kabul edilen tapu kayıtlarında sınırların esas alınması prensibinin uygulanması nedeniyle tapu kayıtlarında belirtilen yüzölçümünden farklı bir yüzölçümü sonucunun ortaya çıkması mümkündür. Sabit ve değişmez nitelikli sınırlarla çevrili taşınmazın bu sınırlara göre tespit edilen yüzölçümü hangi miktarda olursa olsun tespit edilen tapu kaydının kapsamında olduğu kabul edilir⁴⁸⁹.

Tapu kaydında gösterilen sabit ve değişmez sınırların ne olduğu Kadastro Kanunu m. 20/B’de ve onun gerekçesinde açıklanmaz. Sabit ve değişmez sınırın ne olduğu daha çok Yargıtay kararları ile geliştirilmiştir. Bu çerçevede özellikle uygulamaya yönelik eserlerde Yargıtay kararlarından yararlanılarak sabit ve değişmez sınır kavramından ne anlaşılması gerektiği belirlenir. Bu bakımdan sabit ve değişmez sınır, başlangıcı bilinmeyen bir süreden beri var olan veya tapu kaydının oluşturulmasından itibaren yerini ve yönünü değiştirmemiş olan ve değiştirilmesi de mümkün olmayan doğal sınırlardır⁴⁹⁰. Ayrıca aradan çok zaman geçse bile tapu kaydı veya diğer belgeler oluşturulduğundaki yeri hiç değişmeyen ve kural olarak etrafı maliki olan arazilerle çevrili bulunan taşınmazlarının sınırlarının sabit ve değişmez nitelikli sayılması gerekir⁴⁹¹. Sabit ve değişmez sınırlarda gerçek kişilerin isimlerinin yazılı olduğu ve taşınmazların müşterek sınır çizgilerinin belli olduğu veya belli olmasının mümkün olduğu kabul edilir⁴⁹². Buna ek olarak taşınmazın sabit ve değişmez sınırlarla çevrili olduğunun kabul edilebilmesi için söz konusu sınırların taşınmazı çevrelemiş olması ve açık sınır kalmaması gerekir⁴⁹³.

⁴⁸⁸ Özmen/Çorbalı, s. 820.

⁴⁸⁹ Özmen/Çorbalı, s. 820.

⁴⁹⁰ Karahasan, Mustafa Reşit, **Gayrimenkul Hukuk Davaları**, İsmail Akgün Matbaacılık, İstanbul, 1974, s. 95.

⁴⁹¹ Özmen/Çorbalı, s. 820; Koçak, Ö. Lütfi, “Kayıt ve Belgelerin Yerinde Uygulanmasında Yöntem Nasıl Olmalıdır?”, Ankara Barosu Dergisi, S. 5, 1986, ss. 669-680, s. 669; Ayrıca bkz. Bertan, s. 175.

⁴⁹² Özmen/Çorbalı, s. 820.

⁴⁹³ Özanalp, Tapulama, s. 622.

Sabit ve değişmez sınırın niteliğini açıklığa kavuşturabilecek genel coğrafya veya fizik kurallarından söz edilmesi güçtür. Bir tapu kaydında gösterilen sınırın sabit ve değişmez sınır niteliğinde olup olmadığı somut olayın özelliklerine göre genel mantık kurallarından yararlanılarak belirlenebilir. Bir açıdan sabit ve değişmez sınırlar tapu kaydı oluşturulduğundan beri yeri değişmemekle birlikte sınırları eskiden beri bilinen veya nitelikleri gereği nereden geçtiği kesin olarak belirlenebilen sınırlardır. Genellikle tapu kaydında gerçek kişilere ait tarla, bağ veya bahçe vb. yerlerin gösterildiği hallerde sabit ve değişmez sınırların varlığı kabul edilir. Zira tapu kaydında gerçek kişilere ait gösterilen yerler çoğunlukla komşular arasında ortak sınırların belirlendiği ve eskiden beri kullanılagelen bu nedenle zemindeki yeri kesin olarak belirlenebilen yerlerdir. Bununla birlikte değişebilir ve genişletilmeye elverişli niteliği mutlak olmayan yol, akarsu, dağ ve tepe gibi yerler fiziki konumları ve yapıları itibarıyla belli bir yeri kapsıyorsa ve bu nitelikteki sınırların zemindeki yerlerinin değişmediği kesin olarak belirlenebiliyorsa söz konusu sınırlar sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilebilir.

Kadastro Kanunu m. 20/B’de 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 42’inci maddesinden farklı olarak tapu kaydının kapsamında kalan yerin “...hak sahibi tarafından kullanılıyor...” olması şartı da aranmıştır. Hükümde öngörülen hak sahibi tarafından kullanılıyor olma şartı bir yönüyle Kadastro Kanunu m.13/B’de öngörülen tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişiden bir başkasının zilyet olabilmesi imkânını hatırlatır⁴⁹⁴. Bir başka yönüyle ise, sabit ve değişmez nitelikte sınırları gösteren tapu kaydının tarif ettiği kapsama mutlak şekilde itibar edilmesi aklın almayacağı ve hukuken kabul edilemez sonuçlara yol açar⁴⁹⁵. Bu nedenle tapu kaydının uçsuz bucaksız arazileri, yüzlerce ve hatta binlerce dönüm yeri, büyük bölümü taşlık veya kayalık vb. devletin hüküm ve tasarrufundaki yerleri gösterdiği durumlarda, hak sahibi tarafından kullanılma şartı sayesinde anormal yüzölçümünde taşınmaz mülkiyetinin edinilmesi engellenir⁴⁹⁶.

Kadastro Kanunu m. 20/B’de öngörülen yerin hak sahibi tarafından kullanılıyor olması şartının ne olduğuna, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kazanılması için öngörülen “*malik sıfatıyla zilyet olma*” durumundan ayrılan yönlerine madde metninde veya gerekçesinde açıklık getirilmez. Değişikliğin getirilme amacı dikkate alındığında en azından sabit ve değişmez nitelikteki sınırları gösteren tapu kayıtlarının kapsamında kalan yerlerin kullanılmaya elverişli yerlerden olması gerektiği söylenmelidir. Kanaatimizce Kadastro Kanunu m. 14 ve TMK m. 713/1’deki malik sıfatıyla zilyet olma ile Kadastro Kanunu m. 20/B’de öngörülen yerin tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişi tarafından kullanılıyor olması şartı aynı nitelikte

⁴⁹⁴ Kaşıkçı, s. 519.

⁴⁹⁵ Özmen/Çorbali, s. 820, 821.

⁴⁹⁶ Kaşıkçı, s. 519.

değildir. Örneğin Kadastro Kanunu m. 20/B’de öngörülen yerin kullanılması şartının TMK m. 713/1 ve Kadastro Kanunu m. 14 hükümlerinde aranılan ekonomik amaca uygun kullanım şartıyla ilgisinin olmadığı kolaylıkla anlaşılabilir. Çünkü hükümde ekonomik amaca uygun kullanım şartının arandığının kabul edilmesi, tapu kaydının mülkiyet belgesi olma fonksiyonunu ortadan kaldırarak tapu kaydını malik sıfatıyla zilyetlikle birleşmesi gereken Kadastro Kanunu m. 14’te belirtilen belgelerden farksız hale getirir. Aynı zamanda Kadastro Kanunu m. 20/B gereğince gerçekleştirilmesi öngörülen hak sahibi tarafından kullanımın davasız ve aralıksız sürdürülmesi de şart değildir.

2.2.4.2.2. Devlet Tarafından Özel Kanun Hükümlerine Göre Devredilen Taşınmazların Dayanak Belgelerinde Yazılı Yüzölçümüne Değer Verildiği Hallerde Genel Kuralın Şartlı Uygulanması

Devlet tarafından özel kanun hükümlerine dayanılarak belli bir yüzölçümü üzerinden satılan, tefvize veya tahsise konu edilen ya da ücretsiz dağıtılan taşınmazların dayanağı tapu kaydında yazılı sınırların sabit ve değişmez nitelikli olması halinde miktar fazlalıklarının durumunun ne olacağı Kadastro Kanunu 20/D’de öngörülür. Buna göre bahse konu taşınmazların satılmasından, tefvize veya tahsise konu olmasından ya da ücretsiz dağıtılmasından itibaren on yıl geçmesi şartıyla tapu kaydında yazılı yüzölçümünde tespit edilen fazlalığın miktarına bakılmaksızın ilgili belgeden hak sahibi olduğu anlaşılan kişi adına tespiti gerçekleştirilir (Kadastro Kanunu 20/D).

Kadastro Kanunu m. 20/D’de kullanılan “hazine” kavramı, devlete ait taşınmazları yönetebilen ve özel kanunlar gereğince devlete ait taşınmazların devrini yapabilen devlet tüzel kişiliği içinde yer alan tüm idareleri kapsar⁴⁹⁷. Buradaki “hazine” deyiminden tek başına Hazine ve Maliye Bakanlığı anlaşılmamalıdır. İlgili bakanlıkların adı değişse de iskân kanunları gereğince taşınmaz devreden İmar ve İskân Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı), Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu gereğince Köy İşleri Bakanlığı (Tarım ve Orman Bakanlığı)⁴⁹⁸ vb. idareler özel kanunlar gereğince taşınmaz devreden devlet tüzel kişiliği içinde yer alan idarelere örnek verilebilir⁴⁹⁹. Mahalli idareler (belediye, il özel idaresi, köy vb.), kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversiteler vb. kamu tüzel kişileri ise “hazine” deyimini içinde yer almazlar. Bunların yapmış olduğu taşınmaz devirleri Kadastro Kanunu m. 20/D kapsamında değerlendirilemez. Hükümde devlet tarafından devredilmesi öngörülen özel

⁴⁹⁷ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 623.

⁴⁹⁸ Devlet tüzel kişiliğinden ayrı ve bağımsız tüzel kişiliği bulunmayan Tarım ve Köy İşleri (Tarım ve Orman Bakanlığı) ile diğer bakanlıklar devlet tüzel kişiliğinin birer organıdır (HGK, T. 05.05.2010, E.2010/15-235, K. 2010/249; Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.06.2023).

⁴⁹⁹ Örnekler için bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 623.

hükümlere konu taşınmazlar ise; 1331, 1771, 1886 sayılı Kanunlara veya 341 sayılı Bütçe Kanunu'na (m. 23/A) veya iskân kanunlarına ya da Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'na göre muhacirlere, mübadillere, mültecilere veya topraksız çiftçilere bir şekilde verilen yerlerdir⁵⁰⁰.

Taşınmazların gerçek yüzölçümünde belirlenen fazlalığın Kadastro Kanunu m. 20/D uyarınca yüzölçümü miktarına bakılmaksızın tapu kaydında hak sahibi olduğu anlaşılan kişi adına tespit edilebilmesinin için devlet tarafından devredilen taşınmazın belli bir yüzölçümü miktarı üzerinden devredilmiş olması şartı aranır. “...Özel kanunlar hükümlerine göre...” ifadesi nedeniyle hükmün amacı da dikkate alınarak tapu kaydında yazılı yüzölçümü üzerinden devredilmesi şartının herhangi bir özel kanun hükmünde yer alması gerekip gerekmediği değerlendirilmelidir. Kadastro Kanunu m. 20/D'nin dayanağı olan önceki hükmün hükümet gerekçesine göre; devletin devrettiği taşınmazın dayanağı tapu kaydında yazılı yüzölçümüne değer verileceğine dair beyan veya şerh bulunuyorsa özel kanunlarda buna ilişkin herhangi bir hükmün açıkça öngörülmesine gerek yoktur⁵⁰¹. Hükmün amacının hatalı yüzölçümünden kaynaklanan aksaklıkları ve haksızlıkları gidermek olduğu dikkate alındığında Kadastro Kanunu m. 20/D'de öngörülen şartlarının oluşması için özel kanunlara göre devredilen taşınmazın tapu kaydında yazılı yüzölçümüne itibar edileceğine dair herhangi bir beyan veya şerhin bulunması yeterli kabul edilmelidir⁵⁰².

Tapu kaydında yazılı yüzölçümünden fazla çıkan yerin kazanılması için Kadastro Kanunu m.20/D'de öngörülen taşınmazın satılmasından, tefvize veya tahsise konu olmasından ya da ücretsiz dağıtılmasından itibaren on yıllık sürenin geçmesi şartının TMK m.713/1 ve Kadastro Kanunu m. 14'teki zilyetlikle kazanma şartlarıyla bir ilgisi yoktur⁵⁰³. Bir başka deyişle tapu kayıtlarından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin yüzölçümü fazlası olduğu tespit edilen yerde on yıllık zilyetlik sürdürmesi şartı aranmaz. Gerçek yüzölçümü miktarındaki fazlalığa bakılmaksızın Kadastro Kanunu m. 20/D gereğince taşınmazın hak sahibi olduğu anlaşılan kişi adına tespiti için devlet tarafından taşınmazın devredilmesi tarihinin üzerinden on yıl süre geçmesi yeterlidir. Ayrıca satış, tefviz, tahsis ve ücretsiz dağıtım işlemleriyle taşınmazın devrinin tapuya tescili birbirinden farklı tarihlerde yapıldığında on yıllık sürenin ne zaman başlayacağı tereddüt oluşturabilir. Hükümde tapuya tescil işleminden söz edilmediği; açıkça satış, tefviz, tahsis ve ücretsiz dağıtım işlemlerinin üzerinden on yıllık sürenin geçmesi

⁵⁰⁰ Özmen/Çorbalı, s. 825.

⁵⁰¹ 5602 sayılı Tapulama Kanunu'nu yürürlükten kaldırmayı amaçlayan kanunun hükümet gerekçesine ve özellikle söz konusu Kanunun 42'nci maddesinin (Kadastro Kanunu m. 20/D'nin dayanağı) gerekçesine ulaşmak için bkz. https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d01/c017/mm_01017092ss0210.pdf, Erişim Tarihi: 15/06/2023; Hükümet gerekçesine ulaşmak için ayrıca bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 623, dpn. 3.

⁵⁰² Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 623.

⁵⁰³ **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 525.

öngörüldüğü dikkate alındığında taşınmazın devir işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren on yıllık sürenin geçmesiyle kazanma şartlarının oluştuğu kabul edilmelidir⁵⁰⁴.

2.2.4.3. Taşınmazın Sınırları Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte İse

2.2.4.3.1. Genel Kural

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlar zamanın etkisine uzun süre direnemeyen ve nitelikleri bakımından taşınmazları birbirinden ayırmaya elverişli olmayan veya başlangıç noktası tespit edilemeyen sınırlardır⁵⁰⁵. Bu nitelikteki sınırlarla çevrili taşınmazlar komşu taşınmazlardan yer kazanmaya elverişlidir⁵⁰⁶. Ayrıca taşınmazın değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırları tapu kaydında genellikle gerçek kişilere ait yerler olarak gösterilmez⁵⁰⁷.

Harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin bulunmadığı hallerde tapu kaydında gösterilen sınırlar değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikteyse kural olarak tapu kaydında yazılı yüzölçümü esas alınmalıdır (Kadastro Kanunu m. 20/C'nin birinci cümlesi). Değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırların mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesinde fiziki elverişsizliği ve ispata yönelik yetersizliği nedeniyle tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisine itibar edilerek çıkış yolu bulunur. Bu sayede en azından yüzölçümü bilgisine itibar edilerek değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırlarla çevrili arazilerin yatay kapsamı belirlenebilir hale getirilir.

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlar bakımından yüzölçümü bilgisine itibar edilmesi ilkesinin sınır anlaşmazlıklarına son verecek bir tedbir olmadığı değerlendirilmelidir⁵⁰⁸. Ancak yıllar içinde değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırlarla çevrili taşınmazların tapu kaydındaki yüzölçümüne itibar edilerek sınırlandırılması suretiyle resmi ölçüme dayalı planların hazırlanması, yetersiz tapu kayıtlarının tasfiyesini sağlayarak sınır anlaşmazlıklarının ortaya çıkma ihtimalini azaltıcı bir rol üstlenir.

Tapu kaydında gösterilen sınırlardan değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların tamamını sıralamak mümkün olmadığından uyumsuzluklarda karşılaşılan bir kısım örnekler sıralanabilir. Bu bakımdan tapu kaydında belirtilen hali, taşlık, kıraç, boz, pırnallık, kır, mer'a, orman, çamlık, şif, azmak, şafak, ufuk gibi sınırlar, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlara örnek verilebilir⁵⁰⁹. Ayrıca fundalık, yol, dere, çay, mezarlık (kabristan), harman yeri,

⁵⁰⁴ **Ozanalp**, Tapulama, s. 624; Ayrıca bkz. Yargıtay 7. HD, T. 08.06.1988, E. -/5071, K. 1988/5493 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 344); Yargıtay 7. HD, T. 27.06.1975, E. 1974/4866, K. 1975/3673 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 645).

⁵⁰⁵ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s. 791.

⁵⁰⁶ **Ozanalp**, Tapulama, s. 626; **Bertan**, s. 175.

⁵⁰⁷ Bkz. **Özmen/Çorbalı**, s. 822.

⁵⁰⁸ **Velidedeoğlu/Esmer**, s. 217.

⁵⁰⁹ Örnekler için bkz. **Bertan**, s. 175; **Karahasan**, Mustafa Reşit/Özmen, İhsan, **Zilyetlik, Tescil, Tapu İptal Davaları**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1983, s. 467.

tepe, bayır, bor, hazine arazisi, firari ve mütegayyip kimselere ait yerler, çorak, yurt, cebel (dağ), bataklık, sazlık, yaylak, kışlak, şafak, ufuk, sırt, büklük, höyük, tump, bulak (çeşme), kovalık vb. tapu kaydında geçen yerler de değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikteki taşınmaz sınırlarına örnektir⁵¹⁰. Buna ek olarak hazineye ait tapuda kayıtlı ya da kayıtsız taşınmazlar, deniz, göl, hendek, hark, şif olarak tapu kaydında gösterilen sınırlar kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardır⁵¹¹.

2.2.4.3.2. Genel Kuralın Uygulanmadığı Başlıca Haller

2.2.4.3.2.1. Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Sınırın Sabit ve Değişmez Sınır Haline Dönüşmesi

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların idarenin gerçekleştirdiği işlem sonucunda sabit ve değişmez sınır haline dönüşmesi mümkündür. Nitekim taşınmazın değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırlarında yer alan bitişikteki yerlerin devlet tarafından başkalarına yapılan taşınmaz dağıtımları veya devirleri sonucunda gerçek kişiler adına tespit edilmesi halinde söz konusu sınırlar, sabit ve değişmez sınır haline dönüşür.

Yargıtay bir kararında kaçak ve yitik kişilerden⁵¹² terk edilmiş olan ve özel hükümler nedeniyle (Emvali Metruke Kanunları) devlete kalan taşınmazların sınırları kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olsa da devlet tarafından iskân vb. özel hükümlerle dağıtılmışsa ve komşu taşınmazları ayıran ortak sınır saptanmışsa o taşınmazların sınırlarının sabit ve değişmez sınır haline dönüştüğüne hükmetmiştir⁵¹³. Aynı zamanda HGK, “şif” olarak ifade edilen devlete ait taşınmazla sınır oluşturduğundan kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olan yerin bitişikindeki taşınmazın devlet tarafından gerçek kişiye devredilip devredilmediği ve tapu kaydının “şif” olarak gösterdiği yerdeki taşınmazın artık gerçek kişiye ait taşınmazı gösterip göstermediğinin araştırılması suretiyle dayanan tapu kaydının gösterdiği “şif” sınırının sabit ve değişmez sınıra dönüşme ihtimalinin araştırılması gerektiğini belirtmiştir⁵¹⁴.

İdarenin gerçekleştirmiş olduğu kesinleşmiş orman kadastro işleminin değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olan orman sınırını sabit ve değişmez sınır haline

⁵¹⁰ Örnekler için bkz. **Özmen/Çorbalı**, s. 822, 823.

⁵¹¹ **Ozanalp**, Tapulama, s. 627-630.

⁵¹² Bir bütün olarak “Emvali Metruke Kanunları” olarak nitelendirilen özel düzenlemeler suretiyle taşınır veya taşınmaz malları tasfiyeye tabi olan gerçek ve tüzel kişilere firari ve mütegayyip (kaçak ve yitik) kişiler denir (Düzceer, Ali Rıza, **Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı (Tescil Davası - MK. m. 639)**, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 1994, s. 96).

⁵¹³ Yargıtay 1. HD, T. 14.12.1987, E. 1987/9667, K. 1987/12264 (**Özmen/Çorbalı**, s. 861).

⁵¹⁴ HGK, T. 26.11.1976, E.-/7-366, K. 1976/2976 (**Kılıç**, Kadastro, s. 822); mera olarak gösterilen yerin sabit ve değişmez sınır haline dönüşmesine ilişkin benzer bir karar için bkz. Yargıtay 7. HD, T. 06.04.1988, E. -/3419, K. 1988/3000 (**Özmen/Çorbalı**, s. 855).

dönüştürüp dönüştürmeyeceği değerlendirmeye muhtaçtır. Yargıtay’a göre; orman kadastro işlemi sonucunda belirlenen sınırın hazineyi, yani devlet tüzel kişiliğini bağlaması nedeniyle kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı sabit ve değişmez sınır haline dönüşür⁵¹⁵. Bizce de devletin hüküm ve tasarrufu altındaki orman niteliğindeki yerin kapsamını kesin olarak belirlenebilir hale getirdiği dikkate alınarak kesinleşen orman kadastro işlemiyle orman sınırının sabit ve değişmez sınır haline dönüştüğü kabul edilmelidir.

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırın sabit ve değişmez sınır haline dönüşmesiyle kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğine sahip olmasına rağmen fiziki yapıları ve konumları itibariyle belli bir yeri kapsayan yerin sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilmesi birbirinden farklı durumlardır⁵¹⁶. Değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olmasına rağmen sabit ve değişmez sınıra dönüşme hâli, yetkili merciin yaptığı bir idari işlem neticesinde ortaya çıkar. Diğer durumda ise, sınır olarak gösterilen yer, cins adı itibariyle kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olmasına rağmen, somut olayda özellik arz eden fiziki yapısı ve konumundan dolayı en başından itibaren sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilir.

2.2.4.3.2.2. Fiziki Yapıları ve Konumları İtibariyle Belli Bir Yeri Kapsayan Sınırlar

Tapu kayıtlarındaki değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğindeki yer, fiziki yapısı ve konumu itibariyle belli bir yeri kapsıyorsa tespitin o sınır esas alınarak yapılması gerekir (Kadastro Kanunu m. 20/C’nin ikinci cümlesi). Böylece kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların fiziki yapısı ve konumu dikkate alınarak somut olayda sabit ve değişmez sınır olarak değerlendirilmesine imkân tanınır. Ancak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların fiziki yapıları ve konumları itibariyle belli bir yeri kapsayan nitelikte olduğunun daha üstün ya da en azından aynı kuvvette bir delille veya harita konusunda uzman bilirkişilerin gerekçeli raporlarıyla kanıtlanması gerekir⁵¹⁷. Burada kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlarda somut olayın gösterdiği hangi fiziki veya coğrafi özellikler dolayısıyla istisnai şekilde sınırların esas alınması prensibinin uygulanabileceği ortaya koyulmalıdır.

Kanaatimizce tapu kaydında gösterilen sınırların dağ, orman, tepe, çalılık vb. cins adları üzerinden “kural olarak” veya “mutlak olarak” değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır

⁵¹⁵ Yargıtay 7. HD, T. 15.09.1983, E. -/-, K. 1983/13042 (Özmen/Çorbalı, s. 871); Yargıtay 20. HD, T. 06.03.2017, E. 2016/6574, K. 2017/1828 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 10.07.2023).

⁵¹⁶ Benzer yönde ayırım ve başlıklandırma için bkz. Kılıç, Kadastro, s. 800.

⁵¹⁷ Özmen/Çorbalı, s. 823.

şeklinde ikili ayrıma tabi tutulması⁵¹⁸ hatalı sonuçlara neden olabilir. Bu durumda tapu kaydında gösterilen sınırların “mutlak” veya “kural” olarak ayrımı yapılmaksızın daha çok somut olayın özellikleri üzerinden sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilip edilmeyeceğinin değerlendirilmesi daha sağlıklı sonuçların ortaya çıkmasını sağlar.

Tapu kaydında gösterilen değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlarda hangi durumlarda sınırların esas alınması prensibinin kabul edilebileceğini tamamen sıralamak mümkün değildir. Bu nedenle değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde olmasına rağmen fiziki yapıları ve konumları itibarıyla belli bir yeri kapsayan sınırlardan uygulamada daha sık karşılaşılanların üzerinde durulmalıdır. Örneğin tapu kaydında “dağ” olarak okunan bir sınır kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır olmasına rağmen, onun komşu taşınmazın sınır bitim noktasından itibaren birden yükselmesi halinde, bu yerden toprak kazanılması fiziki olarak mümkün olmadığından, dağ olarak yazılı yer sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilebilir. Bu çerçevede tapu kaydında dağ olarak gösterilen sınırdaki tarla niteliğindeki arazi parçasından itibaren ani eğim artışının bilirkişinin yan görünüş krokisinde gösterilmesi suretiyle ani eğim artışının dışında kalan arazi parçasıyla aynı seviyedeki bütün düzlük alanın tapu kaydının kapsamında kaldığının tespit edilmesi mümkündür⁵¹⁹.

Tapu kaydında “dağ” olarak okunan sınırlar gibi “tepe” olarak okunan sınırlar da değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardandır. Ancak tapu kaydında tepe sınırı olarak gösterilen yer, dik bir açıyla birdenbire yükseldiği ve tarıma olanak vermediği için sınırdaki kültür arazisinden kesin olarak ayrılabilirse sabit ve değişmez sınır olarak kabul edilir⁵²⁰.

Tapu kaydında yol, hendek, ark (veya hark), şif vb. şekilde gösterilen yerler genellikle insan eli ürünü olan ve kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırlardır. Söz konusu sınırların tanık, bilirkışı vb. her türlü delille tapu kaydının oluşturulduğu tarihten beri değişmediği ispat edilebilirse sabit ve değişmez sınır niteliğinde olduğu kabul edilebilir. Örneğin Yargıtay’ın bir kararında tapu kaydında yol olarak gösterilen yerin taşınmazın tapuya kaydedildiği tarihten beri değişikliğe uğramadığı ve tahsis tarihindeki yerini koruduğu ispat edildiği takdirde sınırın sabit ve değişmez sınır niteliğinde kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir⁵²¹. Bunun yanı sıra bu nitelikteki sınırların zeminde sabit kalmasını sağlayacak birtakım yapılar da mevcut olabilir. Bu takdirde tapu kaydında hendek, ark (veya hark), şif vb.

⁵¹⁸ “Kural olarak” veya “mutlak olarak” değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır ayrımı için bkz. **Kaşıkçı**, s. 525-530.

⁵¹⁹ Yargıtay 7. HD, T. 10.10.1974, E. 1973/9521, K. 1974/5188 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 642); aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD, T. 22.02.1988, E. 1987/116, K. 1988/1435 (**Özmen/Çorbali**, s. 857).

⁵²⁰ Yargıtay 1. HD, T. 29.06.1988, E. -/6136, K. 1988/7838 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 343-344); Yargıtay 1. HD, T. 14.12.1987, E. -/9667, K. 1987/12264 (**Sapanoğlu**, Kadastro, s. 524-525); Yargıtay 7. HD, T. 13.06.1975, E. -/-, K. 1975/3323 (**Özmen/Çorbali**, s. 884).

⁵²¹ HGK, T. 11.10.1974, E. -/7-661, K. 1974/1091 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 638).

olarak gösterilen yerlerin genişletilmesini veya daraltılmasını engelleyecek beton veya ahşap yapılar vb. bulunuyorsa söz konusu sınırların fiziki yapıları itibariyle değişmesi veya genişlemesi mümkün değildir⁵²². Ayrıca bu nitelikteki yapılar gerçek kişilere ait taşınmazları birbirinden ayırıyor ve bu kişiler arasında taşınmaz sınırlarının değiştirildiğine dair herhangi bir iddia bulunmuyorsa söz konusu yapılar konumları itibariyle sabit ve değişmez sınır niteliğindedir⁵²³.

Tapu kaydında dere, çay, nehir vb. olarak adlandırılan genellikle doğal yollarla akan suların tapu kaydının oluşturulduğu tarihten beri yatak değiştirmedeği tespit edilebilirse bu nitelikteki sınırların (kural olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte olmasına rağmen) sabit ve değişmez sınır niteliğinde kabul edilmesi mümkündür. Bahsi geçen suların yatak değiştirip değiştirmedeğinin tek başına tanık vb. kişilerin beyanlarıyla tespit edilmesi yeterli görülmemelidir. Sınırlandırmada yararlanılan suyun yatak değiştirip değiştirmedeğinin bu konuda uzman olan jeolog bilirkişi tarafından da tespit edilmesi gerekir⁵²⁴.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik⁵²⁵ devamlı akış gösteren ve ekli listesinde yer alan yerleri akarsu olarak nitelendirir. Yeryüzünde akan çay, nehir vb. olarak adlandırılan suların bir kısmı Kıyı Kanunu'na⁵²⁶ tabidir. Ayrıca tapu kaydına deniz, göl, lebiderya, kumluk vb. olarak yazılan yerlerin kıyı çizgisi veya kıyı kenar çizgisi olarak belirlenebilmesi mümkün olduğundan tapu kaydına bu şekilde yazılan yerler Kıyı Kanunu'na tabi olabilir. Buna ek olarak deniz, lebiderya veya kumluk olarak gösterilen yerlerin de mutlak olarak değişebilir ve genişletilmeye elverişli yerlerden olduğu söylenemez⁵²⁷. Bu nitelikteki yerlerin ve göllerin sınırlarının sabit ve değişmez sınır olarak belirlenmesi mümkündür.

2.2.5. Tapu Kaydının Kapsamı Dışında Kalan ve Fazlalık Olduğu Belirlenen Yerlerde Uygulanacak Hükümler

Kadastro Kanunu m. 20/son'da tapu kaydı, vergi kaydı veya diğer belgeler kapsamı dışında kaldığı belirlenen yerlerin mülkiyet durumunun tespit edilmesinde göz önünde bulundurulması gereken kurallardan söz edilir. Buna göre, Kadastro Kanunu m. 20 anlamında tapu kaydı kapsamının dışında kaldığı anlaşılan fazlalıkların aynı Kanun'un 14 ve 17'nci maddelerinde öngörülen şartların oluşup oluşmadığı dikkate alınarak maliki tespit edilmelidir.

⁵²² **Ozanalp**, Tapulama, s. 628.

⁵²³ **Ozanalp**, Tapulama, s. 628; Yargıtay 7. HD, T. 16.09.1975, E. 1974/5724, K. 1975/4596 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 645).

⁵²⁴ Yargıtay 7. HD, T. 21.01.1976, E. 1974/8780, K. 1975/987 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 648).

⁵²⁵ R.G. No: 20594, T. 03.08.1990.

⁵²⁶ R.G. No: 20495, T. 17.04.1990.

⁵²⁷ **Kaşıkcı**, s. 524-525. Deniz sınırının mutlak anlamda değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır olmadığına dair bkz. Yargıtay 7. HD, T. 07.06.1979, E. -/5390, K. 1979/6436 (**Özmen/Çorbacı**, s. 876-877).

Tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişiyle tapu kaydı kapsamı dışında kaldığı belirlenen fazlalığın mülkiyetini kazandığı tespit edilen zilyedin aynı kişi olması durumu, Kadastro Kanunu m. 20/son'a konu olur. Burada tapu kaydının uygulanması neticesinde belirlenen alanla Kadastro Kanunu m. 20/son anlamında tapu kaydının kapsamı dışında kaldığı tespit edilen yer aynı kişinin mülkiyetindeyse her iki yer bütünleştirilerek tek bir taşınmaz olarak değerlendirilmelidir. Bu sayede tapu kaydı kapsamında kalan arazilerin parçalanması engellenir⁵²⁸.

Tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişilerin yanı sıra bu kişiler dışında kalan zilyetler tarafından da tapu kaydı kapsamı dışında kalan fazlalığın olağanüstü zamanaşımıyla (Kadastro Kanunu m. 14 ve 17, TMK m. 713) iktisap edilmesi mümkündür. Ancak tapu kaydının kapsamı dışında kalan yerin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilmesi için orta malı, hizmet malı, orman, kamu hizmetine tahsis edilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir başka yer veya özel hükümler uyarınca devlete kalan yer niteliğinde olduğu tespit edilmemelidir (Kadastro Kanunu m. 18/2). Şunu da ifade etmek gerekir ki tapu kaydının kapsamı dışında kalan ve fazlalık oluşturduğu belirlenen yerlerin kazanılması için Kadastro Kanunu'nun 18'nci maddesinin 2'nci fıkrasında aranan şartlar, uygulanan tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişiler için de aranır.

Tapu kaydının kapsamı dışında kalan yer için Kadastro Kanunu m. 20/son uygulanmadığı takdirde, tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler ile bağ, bahçe, tarla vb. tescile tabi yerlerdeki taşınmazlar hazine adına tespit edilmelidir. Tapu kaydının kapsamı dışında kalan yerlerde Kadastro Kanunu'nun m. 18/1 ve m. 20/son hükümleri uygulanmadığında ise Kadastro Kanunu'nun 16'ncı maddesi uyarınca işlem yapılması gerekir⁵²⁹.

Harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlere dayanan tapu kayıtlarıyla değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırları bulunan tapu kayıtlarında Kadastro Kanunu m. 20/son göz önünde bulundurulur. Buna karşılık sabit ve değişmez sınırları gösteren tapu kaydının sınırları onu çevreleyen taşınmazlardan ibaret olduğundan bu nitelikteki tapu kayıtlarının bulunduğu yerlerde (tapu kaydı dışındaki kayıt ve belgelerde durum farklı olsa da) kural olarak Kadastro Kanunu m. 20/son'un uygulanması beklenilmemelidir⁵³⁰.

Miktar fazlası olduğu belirlenen yerlerin Kadastro Kanunu'nun 14 ve 17'nci maddelerine göre kazanılabilmesi için gerekli malik sıfatıyla zilyetlik süresinin başlangıç tarihi genel kuraldan farklı şekilde belirlenir. Zira miktar fazlası olarak nitelendirilen yer, tapu kaydı

⁵²⁸ Özmen/Çorbalı, s. 826.

⁵²⁹ Özmen/Çorbalı, s. 826.

⁵³⁰ Özanalp, Tapulama, s. 634; Kaşıkçı, s. 546; Kılıç, Kadastro, s. 803.

oluşturulduğunda kayıt malikinin elinde olsaydı tapu kaydının kapsamı içerisinde kalmalıydı⁵³¹. O halde bahse konu fazlalığın tapu kaydının oluşturulduğu günden sonra tapu kaydının kapsamına katılacak şekilde genişletilmiş olduğu değerlendirilmelidir⁵³². Bu nedenle istikrar kazanmış Yargıtay kararlarına göre tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin bu türden miktar fazlası yerleri kazanabilmesi için gerekli yirmi yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak tapu kaydının oluşturulduğu gün kabul edilmelidir⁵³³. Aynı zamanda tapu kaydında harita, plan veya kroki bulunması ya da tapu kaydının sınırlarının değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır olarak gösterilmesi de miktar fazlasının kazanılmasında aranılan zilyetlik süresinin başlangıç tarihini değiştirmez.

Yargıtay kararlarında İskân Kanunlarıyla oluşturulan ve tapudaki yüzölçümüyle devredilen taşınmazlarda tespit edilecek “miktar fazlalıklarının” Maliye Hazinesine ait olacağına dair tapu kütüğünde beyan bulunanların diğer şartların da mevcut olması halinde mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olacağı kabul edilir⁵³⁴. Buna göre “miktar fazlalıklarının” Maliye Hazinesine ait olması için taşınmaz sınırlarının değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınır niteliğinde tapu kaydının bulunması ve “miktar fazlalıklarına” ilişkin Maliye Hazinesi lehine şerhin hak düşürücü süre içinde kaldırılmamış olması veya kayıt malikleri tarafından şerhin kaldırılması konusunda bir dava açılarak başarıyla sonuçlandırılmamış olması⁵³⁵ gerekir⁵³⁶. Ortaya çıkan bu sorunu çözmek için 4706 sayılı “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında*” Kanun’un⁵³⁷ 4916 sayılı Kanunla değişik m. 4/g bendinde ise söz konusu “miktar fazlalıklarının” ilgili taşınmaz maliklerine doğrudan satışına ilişkin hüküm mevcuttur. Bahse konu hükümde “tapu fazlalıklarının hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan” taşınmazların tapu kaydından malik olduğu anlaşılan kişiye veya onun mirasçılara rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabileceği öngörülür. Buradaki tapu fazlalıklarının hazineye ait olması deyimiyle

⁵³¹ **Ozanalp**, Tapulama, s. 633.

⁵³² **Ozanalp**, Tapulama, s. 633.

⁵³³ Yargıtay 16. HD, T. 14.06.1996, E. -/2816, K. 1996/2809 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 467); Yargıtay 7. HD, T. 01.04.1990, E. 1990/12819, K. 1990/3805 (**Sapanoğlu**, Kadastro, s. 529).

⁵³⁴ Yargıtay 1. HD, T. 28.03.2023, E. 2021/6181, K. 2023/1836, Yargıtay 1. HD, T. 11.10.2022, E. 2021/4998, K. 2022/6590 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 17.09.2023); Ayrıca bkz. 2510 sayılı mülga İskân Kanunu m. 23, 5543 sayılı İskân Kanunu m. 19.

⁵³⁵ Anayasa Mahkemesi, “miktar fazlalıklarına” ilişkin Maliye Hazinesi lehine koyulan beyanın kaldırılması için açılan davalarda Kadastro Kanunu m. 12/3’de öngörülen hak düşürücü sürenin katı şekilde uygulanmasının hukuka aykırılığı ileri sürebilme imkânını ortadan kaldırdığını ve hukuki tasarrufta bulunulmasını önemli ölçüde kısıtladığını değerlendirir (AYM Başvuru No: 2016/12574, 25.09.2019, § 55,56 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.02.2024)).

⁵³⁶ Yargıtay 1. HD, T. 11.10.2022, E. 2021/4998, K. 2022/6590, Yargıtay 1. HD, T. 22.09.2022, E. 2021/4900, K. 2022/6002, Yargıtay 1. HD, T. 22.09.2022, E. 2022/5660, K. 2022/6001 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 17.09.2023).

⁵³⁷ R.G. No: 24466, T. 29.06.2001.

zeminde yapılan ölçümler neticesinde tapu kaydında itibar edilen yüzölçümünden daha büyük olduğu tespit edildiği için tapu kaydı kapsamı dışında kalan yerin kayıt malikleri tarafından kazanılamaması ve Maliye Hazinesine ait olması kastedilir. Sonuçta taşınmazın rayiç bedeli üzerinden tapu kaydı maliklerine veya onların mirasçılarına Maliye Hazinesi tarafından satılabilmesinin yolu açılmıştır. Yargıtay’a göre tapu kayıtlarında “tapu fazlalıklarının hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan” bu taşınmazların satılabilmesi için Maliye Hazinesinin takdir yetkisi bulunur⁵³⁸. Bu bakımdan Yüksek Mahkemeye göre Maliye Hazinesinin taşınmazları bahsi geçen tapu kayıt maliklerine veya mirasçılarına satmaması da mümkündür.

2.2.6. Tapu Kaydında İtibar Edilen Yazılı Yüzölçümüne Göre Fazlalık Oluşturan Yerlerin İfrazı

2.2.6.1. Genel Olarak

Tapu kaydına dayanan tespitlerde Kadastro Kanunu’nun 20/D ve 20/son hükümlerinde öngörülen koşullar oluşmadığı takdirde taşınmazın yüzölçümünde meydana gelen fazlalığın ne şekilde ifraz edileceği Kadastro Kanunu’nun 21’nci maddesinde düzenlenmiştir⁵³⁹. Bu yönüyle bakıldığında Kadastro Kanunu’nun 21’nci maddesi aynı kanunun 20’nci maddesini tamamlayan hüküm niteliğindedir⁵⁴⁰. Ayrıca eklemek gerekir ki Kadastro Kanunu’nun 21’nci maddesi (20’nci madde için de öngörüldüğü şekilde) Kadastro Kanunu’nun uygulanmadığı yerlerdeki taşınmazlar hakkında da uygulanır (Kadastro Kanunu m. 33/2).

Kadastro Kanunu’nun 21’inci maddesi Tapulama Kanunu’nun 43’üncü maddesi esas alınarak düzenlenmiştir. Kadastro Kanunu’nun çeşitli hükümlerinin tekrarı olduğu düşüncesiyle Kadastro Kanunu m. 21’de Tapulama Kanunu m. 43/4’e yer verilmemiştir⁵⁴¹. Bunun dışında her iki hüküm arasında noktalama işaretleri ve imla üzerinde yapılan değişiklikler bir tarafa bırakılırsa herhangi bir fark yoktur. Hükümde ne tür değişiklikler yapılırsa yapılsın her halükârda bu düzenlemelerin esin kaynağı Yargıtay içtihatlarıdır. Dolayısıyla bu düzenlemelerin Yargıtay’ın istikrar kazanmış ve kökleşmiş kararlarının kanunlaştırılmasından ibaret olduğu söylenmelidir⁵⁴².

“Miktar fazlası” deyimiyle zeminde ölçüm yapılırken tespit edilecek yüzölçümünün tapu kaydında itibar edilen yazılı yüzölçümünden fazla çıkması anlaşılmalıdır. Bundan yola çıkarak Kadastro Kanunu m. 21 uyarınca ifraz edilmesi gereken miktar fazlası ise, tapu kaydında yazılı

⁵³⁸ Yargıtay 14. HD, T.23.03.2012, E. 2022/3546, K. 2012/4336, Yargıtay 14. HD, T. 10.04.2009, E. 2009/2028, K. 2009/4589 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.07.2023).

⁵³⁹ Özmen/Çorbalı, s. 885.

⁵⁴⁰ Ozanalp, Tapulama, s. 652.

⁵⁴¹ Özmen/Çorbalı, s. 885, 886.

⁵⁴² Ayrıca bkz. Ozanalp, Tapulama, s. 652-653.

bulunan yüzölçümü değeriyle zeminde belirlenen yüzölçümü değeri arasındaki farka denk gelir⁵⁴³.

2.2.6.2. Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümünden Fazla Çıkan Kısımın İfrazı

Kadastro Kanunu m. 21/2'den farklı olarak m. 21/1'de tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişiye tapu kaydında yazılı yüzölçümünden fazla çıkan kısmın nereden ayrılması gerektiğine ilişkin herhangi bir seçim hakkı tanınmaz⁵⁴⁴. Kadastro Kanunu m. 21/1'de yazılı olan yüzölçümüne itibar edilmesi ve tapu kaydında gösterilen sınırların değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırları içermesi halinde öngörülen çözüm yolu gösterilir. Buna göre tapu kayıtlarında yazılı bulunan ve zeminde tespit edilen yüzölçümünden fazla çıkan yerin taşınmazın değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırların bulunduğu kısmından ifraz edilmesi gerekir.

Sabit ve değişmez sınırların arazi mülkiyetinin yatay kapsamının belirlenmesinde oynadığı rol ve sınır tiplerinin niteliği dikkate alındığında değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların bulunduğu bir taşınmazın dayanağı belgede tespit edilen yüzölçümü miktarındaki fazlalığın sabit ve değişmez sınırlardan ifrazına imkân tanınmaması yerindedir. Zira tapu kaydında yazılı yüzölçümü miktarı sabit ve değişmez sınırlardan başlamak suretiyle yeryüzünde belirlenmedikçe yüzölçümü miktarındaki fazlalığın taşınmazdan ayrılması mümkün olmaz.

Sabit ve değişmez sınırlardan başlamak suretiyle tapu kaydında yazılı yüzölçümündeki miktar fazlalıklarının belli edilmesi kadastro konusunda uzman kişilerin yapması beklenen özel bilgiyi gerektiren bir iştir⁵⁴⁵. Bu yönüyle dayanak belgedeki yüzölçümü miktarında tespit edilen fazlalığın ayrılması işlemi tapu sicil muhafızının/memurunun bile yapabileceği bir iş olmayıp, kadastro mevzuatında tanımlanan fen bilirkişileri eliyle harita yapılırken kullanılan araçlardan yararlanılmak suretiyle gerçekleştirilmelidir⁵⁴⁶. Örneğin tapu kaydında yüzölçümü bölümünde herhangi bir yazı bulunmayıp, taşınmazın zeytin ağaçlı tarla vasfında olduğu yazılmışsa tapu kaydının kapsamının belirlenmesinde zeytin ağaçlarının sayısı/kökleri esas tutulmalı ve tapu

⁵⁴³ Ayrıca bkz. Karaman, Dursun/Şeref Süer, Gülçin, **Kadastro Davaları Uygulama Kılavuzu**, 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 533.

⁵⁴⁴ **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 535; **Özmen/Çorbalı**, s. 886; Ayrıca bkz. Yargıtay 7. HD, T. 05.10.1970, E. -/5917, K. 1970/5399 (**Özmen/Çorbalı**, s. 886).

⁵⁴⁵ **Ozanalp**, Tapulama, s. 653.

⁵⁴⁶ Yargıtay 7. HD, T. 19.03.1976, E. 1976/2560, K. 1976/4365 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 662); **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 538.

kaydının oluşturulduğu andaki taşınmazın yüzölçümü teknik bilirkişiye hesaplatılmalıdır⁵⁴⁷. Yine somut olayda değişebilir ve genişletilmeye elverişli iki adet sınır varsa tespit edilen miktar fazlalıklarının her iki sınıra orantılı biçimde bölüştürülmesi işlemi fen bilirkişisine yaptırılmalıdır⁵⁴⁸.

Miktar fazlalıkları ifraz edilirken sabit ve değişmez sınırlardan başlanılarak yüzölçümü tutarına göre tapu kayıtlarının kapsamı tayin edilirken sabit ve değişmez iki sınır arasında değişebilir ve genişletilebilir elverişli sınırlar bulunmaktaysa mümkün olduğunca sabit ve değişmez sınırların birbiriyle bağlantısının kesilmemesi gerekir⁵⁴⁹. Sabit ve değişmez sınırların birbiriyle bağlantısının kurulması için gerekiyorsa, tapu kaydında yazılı miktardan daha fazla yerin mülkiyet hakkının kapsamında olduğu kabul edilmelidir⁵⁵⁰. Ancak kayıt veya belgede yazılı yüzölçümünden daha fazlasının verilebilmesi için, Tapu Kanunu'nun 30'uncu maddesinde öngörüldüğüne benzer şekilde, bu fazlalığın bitişik taşınmaza al atılmasından kaynaklanmadığının da tespit edilmesi şarttır⁵⁵¹.

Dayanak belgelerde belirtilen taşınmaz sınırlarının tamamı değişebilir ve genişletilmeye elverişli ise kaydın veya belgenin uygulamaya elverişli bir başlangıç ya da bitim noktası bulunmadığından miktar fazlasının hangi kısımdan ayrılması gerektiği soru işareti oluşturur. Somut olayın veya mantık kurallarının gerektirdiği başka çözümler saklı kalmak üzere dayanak belgelerdeki sınırların tümü değişebilir ve genişletilmeye elverişli ise, bu belgelerde hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin serbest delil sistemine göre belirlenen asıl kullandığı yerden belgelerde belirtilen yüzölçümü kadar yer söz konusu hak sahibi kişiye ayrılarak çözüm bulunabilir⁵⁵². Ayrıca söz konusu tapu kaydı her yere uygulanabilir nitelikteyse ve o yere ait olduğu anlaşılmıyorsa kural olarak tapu kaydına değer verilmeden tespit yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır⁵⁵³.

2.2.6.3. Sabit ve Değişmez Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümüne İtibar Edilmesi Halinde İfraz

Sabit ve değişmez sınırları gösteren tapu kayıtlarında yazılı yüzölçümüne değer verilmesi gerekiyorsa, miktar fazlalıklarının zilyedin göstereceği kısımdan ifraz edilmesi

⁵⁴⁷ Yargıtay 17. HD, T. 28.12.1992, E. -/7783, K. 1992/12429 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 473); HGK, T. 23.01.1980, E.1978/1-828, K. 1980/124 (**Karahasan**, Kadastro II, s. 473).

⁵⁴⁸ Yargıtay 7. HD, T. 19.03.1976, E. 1976/2560, K. 1976/4365 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 662).

⁵⁴⁹ **Özmen/Çorbalı**, s. 886, 887.

⁵⁵⁰ Yargıtay 7. HD, T. 23.02.1976, E. 1975/1456, K. 1976/2858 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 662); HGK, T. 17.10.1975, E.1975/1-603, K. 1975/1090 (**Ozanalp**, Tapulama, s. 659).

⁵⁵¹ **Özmen/Çorbalı**, s. 887.

⁵⁵² **Ozanalp**, Tapulama, s. 654.

⁵⁵³ **Kılıç**, Kadastro, s. 848.

gerekir (Kadastro Kanunu m. 21/2). Hükümde sadece “zilyet” ifadesinin kullanılması nedeniyle “miktar fazlası” olarak nitelendirilen yerde kayıt veya belgelerden hak sahibi olduğu anlaşılan kişi dışında bir başka kişinin zilyetliğinden söz edilip edilmediği soru işareti oluşturur. Hükümün genel yapısı dikkate alındığında “zilyet” kavramıyla kayıt veya belgeye dayanan kimselerin kastedildiği kabul edilmelidir⁵⁵⁴.

Sınırları sabit ve değişmez nitelikteki taşınmazlarda tapu kaydında yazılı yüzölçümüne itibar edilmesi halinde, tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin miktar fazlasının ifraz edileceği kısma ilişkin seçim hakkını ne şekilde kullanacağı düzenlenmemiştir. Miktar fazlasının ifrazında seçim hakkının kullanılmasında tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişi kadastro tespiti sırasında hazır bulunuyorsa kadastro teknisyeni tarafından hangi kısımdan ifraz yapılmasının tercih edildiği sorularak imzalı beyanı tutanak altına alınabilir⁵⁵⁵. Ayrıca kadastro tespit çalışmalarında hazır bulunmayan hak sahibinin krokiye bağlanmış ve imzalanmış tercihini bildirir beyanını kadastro ekibine sunmasına bir engel yoktur⁵⁵⁶. Bununla birlikte tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin tercih hakkını aşamasına göre kadastro komisyonuna veya mahkemeye sözlü ya da yazılı beyanda bulunmak suretiyle kullanması da mümkündür.

Tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişi sınırlandırma ve tespit çalışmaları sırasında hazır bulunmaz veya seçim hakkını kullanmaktan kaçınırsa miktar fazlasının ifrazı tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin yararına en uygun olan taraftan yapılmalıdır (Kadastro Kanunu m. 21/3). Böylece kadastro çalışmalarının bir an önce bitirilmesini amaçlanır⁵⁵⁷. Hüküm sayesinde tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişinin kadastro çalışmalarında mevcut olmaması ya da seçim hakkını kullanmaması halinde sınırlandırmaya yönelik işlemi yürütecek kimseye, sınırların belirlenmesine ilişkin çıkış yolu gösterilir.

Kadastro Kanunu m.21/3 uyarınca ifraz edilecek miktar fazlası yerin seçiminde tapu kaydına dayananın yararına en uygun düşen yerin belirlenmesinin belli bir ölçüsünden bahsetmek mümkün değildir⁵⁵⁸. Ekonomik anlamda en az değerli veya kullanım bakımından en elverişsiz yerlerden miktar fazlasının ifraz edilmesi suretiyle tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan yararına en uygun düşen geriye kalan yerin belirlenmesi ilk akla gelen çözüm yolu olabilir. Örneğin bir tarlanın en verimli olan bölümünden, bir arsanın yola yakın olan kısmından veya taşınmazın en manzaralı kısmından miktar fazlasının ayrılması ve bu sayılan

⁵⁵⁴ **Ozanalp**, Tapulama, s. 654; **Kılıç**, Kadastro, s. 849; **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 537.

⁵⁵⁵ **Özmen/Çorbalı**, s. 887.

⁵⁵⁶ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 655-656.

⁵⁵⁷ **Kılıç**, Kadastro, s. 849.

⁵⁵⁸ **Ozanalp**, Tapulama, s. 657.

yerlerin tapu kaydından hak sahibi olduğu anlaşılan kişide bırakılması suretiyle hükümde öngörülen usule uygun ayırma yapılabilir⁵⁵⁹.

2.3. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda

2.3.1. Sınırların Belirlenmesinde İzlenecek Yol

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar, bütün taşınmazların kural olarak kayıtlı olmasının öngörüldüğü tapu kütüğünde yer almayan ve üzerinde zilyetlikle tasarrufta bulunulan taşınmazlardır⁵⁶⁰. Bu nitelikteki taşınmazlar hakkında eski hukuktan gelen Kadastro Kanunu m. 14/son'da sayılan belgeler vb. mevcut olsa bile, bu taşınmazların tapu kütüğüne kayıtlı olduğu söylenemez. Ayrıca haklarında herhangi bir resmi kayıt veya belge bulunmayan taşınmazlar bakımından ise, bunların tapuda kayıtlı olmadığı kolaylıkla tespit edilebilir. Dahası kayıt veya belgeye dayanmayan taşınmazların sınırlarının komşu taşınmazlar zikredilerek belirtilmesi veya harita, plan, kroki olarak adlandırılan bir çizime dayanması beklenemez.

Tapuda kayıtlı olmayan (tapu kaydı sonradan oluşturulan) taşınmazların sınırlarının belirlenmesinde hakkın kazanılmasını ve tespitini düzenleyen hükümler rol oynar. Bu nitelikteki taşınmazlarda mülkiyet hakkının yatay kapsamının zilyet adına tespit ve tesciline ilişkin olarak TMK m. 713 hükmü uygulama alanı bulur. Bununla birlikte Kadastro Kanunu'nun uygulandığı yerlerde özel mülkiyete elverişli taşınmazların sınırlarının belirlenmesinde de etkili olacak mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslara Kadastro Kanunu'nun 14'üncü maddesinde yer verilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup da kamu hizmetine tahsis edilmeyen yerlerden imar ve ihya edilenler bakımından ise, Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesi uygulanır. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kayıt ve belgelere göre kapsamını tayinde ise, Kadastro Kanunu'nun 20'nci maddesi dikkate alınır. Buna ek olarak tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında belirlenecek miktar fazlalıklarının ifrazında ise, Kadastro Kanunu'nun 21'nci maddesine göre işlem yapılır. Öte yandan somut olayda tapuda kayıtlı olmayan (tapu kaydı sonradan oluşturulan) taşınmazların sınırlarının belirlenmesinde Kadastro Kanunu'ndaki mülkiyet hakkının tespitine ilişkin diğer esaslardan da (örneğin Kadastro Kanunu'nun 15 ve 18'inci maddelerinden) yararlanılması gerekebilir. Ayrıca uygulama birliği sağlamak için öngörüldüğü anlaşılan ve özellikle tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için geniş uygulama alanı bulan Kadastro Kanunu m. 33/3 gereğince Kadastro Kanunu'nun 14, 15 17, 18, 20 ve

⁵⁵⁹ Örnekler için bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 657.

⁵⁶⁰ Bu nitelikteki taşınmazlarda zilyetlikle tasarrufta bulunulacağı yönünde bkz. **Zevkliler**, Sınır, s. 231.

21'nci maddeleri genel hükümlere göre zamanaşımıyla kazanımlarda da uygulanır⁵⁶¹. Buna ek olarak TMK m. 713/son'da özel kanun hükümlerinin saklı olduğu belirtilerek, olağanüstü zamanaşımıyla taşınmaz mülkiyetini kazanmaya ilişkin düzenlemenin TMK m. 713'ten ibaret olmadığı açıkça dile getirilmiştir⁵⁶². Sonuçta Kadastro Kanunu'nda öngörülen bu hükümlerin kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanan planın düzeltilmesine ilişkin davalarda da uygulama alanı vardır (Kadastro Kanunu m. 33/2). Bu bakımdan söz konusu taşınmazlarda hakkın kazanılmasına ve tespitine ilişkin uygulanacak hükümler dikkate alındığında tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların sınırlarının olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanmanın kurallarına göre belirlenmesi gerekir⁵⁶³. Dolayısıyla tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında ve sınırlarının belirlenmesinde TMK m. 713'ün yanı sıra Kadastro Kanunu'ndaki düzenlemeler dikkate alınmalıdır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda mülkiyet hakkının kazanılmasında olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmanın şartları arandığından hakkın tesciline konu taşınmaz sınırları ancak özel mülkiyet hakkı kurulabilen, bir başka deyişle özel mülkiyete elverişli, yerlere kadar uzanabilir. Bu bakımdan orta malları, hizmet malları, ihya yoluyla mülkiyet kazanılması istisna olmak üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında olan diğer yerler⁵⁶⁴ ve özel düzenlemeler uyarınca devlete kalan veya zamanaşımıyla kazanılamayan yerler özel mülkiyete konu taşınmazların sınırları içinde yer alamaz. Zira Kadastro Kanunu m. 18'de bu nitelikteki yerlerin zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı açıkça vurgulanmıştır. TMK m. 715'te de özel mülkiyet dışında kalan yerler belirtilmiştir⁵⁶⁵. Örneğin sahipsiz yerler, niteliği itibariyle özel mülkiyete konu taşınmazların yatay kapsamına dahil olamaz. Ancak TMK m. 715/3'te ise, bazı durumlarda bu nitelikte yerlerin kazanılmasında özel kanun hükümlerinin öngörülebileceğine işaret edilmiştir. Bu bakımdan söz konusu özel kanun hükümlerinden birisini imar ve ihya edilen yerlerin kazanılmasını düzenleyen Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesi oluşturur⁵⁶⁶.

Zamanaşımı ile kazanmayı sağlayacak imar ve ihya işlemi sayesinde devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da kamu hizmetine tahsis edilmemiş ve orman sayılmayan tapuda kayıtlı

⁵⁶¹ ACEMOĞLU, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların maliklerinin ve sınırlarının tespitine ilişkin önceki dönemde tapulama mevzuatında yer alan hükümlerin (güncel olarak Kadastro Kanunu m. 14 ve 20'nin) bu kanunların uygulandığı yerler dışında uygulanmasının bu hükümlerle ilgili olarak eMK m. 639'u (TMK m. 713) kısmen ilga ettiğini ileri sürmüştü (Acemoğlu, Tapulama Kanunu, s. 6).

⁵⁶² Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 490.

⁵⁶³ Zevkliler, Sınır, s. 231 vd; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 566; Eren, Mülkiyet, s. 337.

⁵⁶⁴ TMK m. 715 (eMK m. 641) ve 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'un 4'üncü maddesi birlikte değerlendirildiğinde "devletin hüküm ve tasarrufu altında olan mallar/yerler" ifadesiyle "sahipsiz şeyler/yerler" başlıklı kamu malları kategorisi kimi zaman eş anlamlı kullanılır (Gülan, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1999, s. 41).

⁵⁶⁵ Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukukunda İhya, Nobel Yayıncılık, Ankara, 2000, s. 63.

⁵⁶⁶ Eren, Mülkiyet, s. 284; Başpınar, İhya, s. 63.

olmayan yerlerin imar planı kapsamında kalmaması şartıyla mülkiyeti kazanılabilir. Tapuda kayıtlı olmayan yerlerde zilyetliğe dayalı olarak kazanımın şartlarını düzenleyen Kadastro Kanunu'nun 14'üncü maddesi ihya yoluyla hak kazanımlarında da uygulanır. Bu yolla kazanıldığından tapuya tescil edilen yerlerin bir kısmı için ihyanın şartlarının oluşmaması halinde planın düzeltilmesinden söz edilebilir.

İhya yoluyla kazanılmaya elverişli bir yerin imar ve ihya edildiğinden söz edilebilmesi için kolayca tarım yapılması mümkün olmayan bir toprak parçasının oldukça zahmetli bir şekilde ve masraf gerektiren bir çaba sarf edilerek tarıma elverişli hale getirilmesi gerekir⁵⁶⁷. Masraf, satın alınan veya çalıştırılan ya da kiralanan her türlü teknik araç ve gereçlere harcanan paraları kapsayan teknik harcama yapılması anlamına gelirken, emek ise insan gücü kullanılmasını ifade eder⁵⁶⁸. Başka bir yerden toprak taşımak suretiyle dolgu yaparak tarıma elverişli olmayan bir yerin kültür arazisi haline getirilmesi o yerin imar ve ihya edildiği anlamına gelmez⁵⁶⁹. Bu bakımdan tarıma elverişli olmayan bir yerin masraf ve emek sarf edilerek bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, tarla haline getirilerek taşınmaz sınırlarına kazandırılması mümkündür.

Bir yerin imar ve ihya edilmesinin şartları düşünüldüğünde yerleşim alanlarında Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesinin uygulanması beklenemez. Ancak daha öncesinde hükmün tasarısında yer alan “yerleşim alanı” ifadesi yeterince açık değildir⁵⁷⁰. “İmar planı” ifadesinin içeriğini ve imar planlarının kapsadığı alanları belirlemek ise daha kolaydır. Bu nedenle “imar planı” ifadesi tercih edilerek bu kapsamında kalan yerin ihya yoluyla kazanılamayacağı öngörülmüştür (Kadastro Kanunu m. 17/2). O halde ihya yoluyla kazanıldığı iddia edilen yerlerin kazanımın şartları oluşmadan önce imar planı kapsamında kaldığının anlaşılması halinde sınırların buna uygun olarak düzeltilmesi gerekir⁵⁷¹.

Olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanılabilmesi için taşınmazın özel mülkiyete elverişli olmasının yanı sıra taşınmaz üzerinde belirli nitelikte zilyetliğin mevcut olması gerekir. Öte yandan zilyetlik, özel düzenlemelerdeki ispata ve diğer hususlara ilişkin öngörülen şartlar saklı kalmak üzere, davasız (çekişmesiz) ve aralıksız malik sıfatıyla yirmi yıl sürdürülmelidir. Tapuda kayıtlı olmayan (tapu kaydı sonradan oluşturulan) ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla

⁵⁶⁷ Akman, s. 138; Özmen/Çorbalı, s. 740.

⁵⁶⁸ Eren, Fikret, “Kadastro Kanununa Göre İhya Yoluyla Toprak Mülkiyetinin Kazanılması”, Prof. D. Jale G. Akipek'e Armağan, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Konya, 1991, ss. 231-243, s. 240.

⁵⁶⁹ Yargıtay 8. HD, T. 28.02.2013, E. 2012/8416, K. 2013/2384 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.01.2024).

⁵⁷⁰ Başpınar, İhya, s. 105.

⁵⁷¹ Bir yerin ihya ile kazanılmasının koşulları oluştuktan sonra imar planı kapsamına alınmasının hakkın kazanılmasını engellemeyeceği yönünde bkz. Yargıtay 8. HD, T. 13.02.2007, E. 2006/7975, K. 2007/690; Yargıtay 8. HD, T. 10.04.2008, E. 2008/1677, K. 2008/2045 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 19.01.2024).

kazanılabilen taşınmazlarda sınırların belirlenmesinde de TMK m. 713'te ve Kadastro Kanunu'nun 14'üncü maddesinde belirlenen zilyetlik ilkeleri ve zilyetliğe ilişkin belgeler dikkate alınmalıdır⁵⁷². Dolayısıyla tapuda kayıtlı olmayan birden fazla taşınmazın ortak sınırlarının tespit edilirken, önceki zilyetlik durumu dikkate alınmaksızın, sırf tespit tarihindeki veya sonraki tarihlerdeki zeminde mevcut olan sınırlara göre taşınmazların yatay kapsamı belirlenemez.

Zilyetliğe dayalı ortak sınır uyuşmazlıklarında tespit tarihinden itibaren geriye doğru yirmi yıl boyunca taşınmazların kullanım durumu dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki gerçek sınır ortaya koyulmalıdır⁵⁷³. Ancak Kadastro Kanunu'nun 7'nci maddesinde de yer bulan bilirkişileri seçecek karar organlarının sosyal ve ekonomik olarak güçlü olanları yansıtmayı ihtimalinin ve bu kimselerin hukuki meselelerdeki eksikliklerinin yanı sıra Yargıtay kararlarında da bu bilirkişilerin soyut beyanlarından yakınıldığı görülür⁵⁷⁴. Bu nedenle bahse konu nitelikteki taşınmazlar bakımından sonradan meydana gelecek zilyetliğe dayalı ortak sınır uyuşmazlıklarında hava fotoğrafı, ortofoto, uydu fotoğrafı gibi denetime elverişli bilgi ve belgelerden yararlanılması daha yerindedir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların zilyet adına tespitinin yapılabilmesi için taşınmazların büyüklüklerine göre farklı ispat araçları öngörülmüştür⁵⁷⁵. TMK m. 713'te olağanüstü zamanaşımı yoluyla hak kazanımı için gerekli olan zilyetliğin ispatı konusunda özel hüküm öngörülmemekle birlikte Kadastro Kanunu m. 33/3 gereğince kadastro çalışma alanları dışında da tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından miktarın büyüklüğüne göre Kadastro Kanunu m. 14'te öngörülen belgeler aranır⁵⁷⁶. Ayrıca satış senetlerine ve senetlerdeki taşınmaz sınırlarına ilişkin verilere de dayanılabilir⁵⁷⁷.

Aslında sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümün üzerindeki yerlerin kazanılabilmesi için bile, Kadastro Kanunu m. 14'son'da dayanılması öngörülen belgeler, tapu kaydından farklı olup, bu belgelerin varlığı tek başına yeterli değildir. O yerin tamamının kazanılabilmesi için söz konusu belgelerle birlikte taşınmaz üzerinde Kadastro Kanunu m. 14/1'de aranan koşullarda zilyetlik mevcut olmalıdır. Zilyetliğin maddi olay olduğu dikkate alındığında kanunun aradığı koşullarda zilyetliğin mevcut olduğu her türlü delille ispat edilebilir. Bu nitelikteki zilyetliğin ispatında belgelerden veya bilirkişi ya da tanık

⁵⁷² Zevkliler, Sınır, s. 238.

⁵⁷³ Yargıtay 16. HD, T. 15.04.2015, E. 2014/14980, K. 2015/4023 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 18.01.2024).

⁵⁷⁴ Acemoğlu, Tapulama Kanunu, s. 79.

⁵⁷⁵ 766 sayılı Tapulama Kanunu bakımından bkz. Acemoğlu, Tapulama Kanunu, s. 34.

⁵⁷⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1648.

⁵⁷⁷ Zevkliler, Sınır, s. 246.

beyanlarından yararlanılabilir (Kadastro Kanunu m. 14/1). Bu bakımdan bilirkişi ve tanıklara o yerin daha öncesinde kim tarafından ne zamandan beri kullanıldığı, kullanım şekli ve taşınmazlar arasındaki ortak sınırın neresi olduğu sorularak, onlar tarafından gösterilen sınırlar uzman/teknik bilirkişiye işaretletirilmeli ve tanıklarla bilirkişi beyanları arasında çelişki ortaya çıkmışsa yüzleştirme yapılmak suretiyle giderilmelidir⁵⁷⁸. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tescilinden sonra plan sınırının düzeltilmesine konu uyuşmazlıklarda hava fotoğraflarının stereoskop aletiyle veya buna muadil bir yöntemle incelemesi yaptırılarak ortak sınır belirlenmeye çalışılmalı, bu belirlemede tespit tarihi öncesine ait uydu fotoğraflarıyla ortofotolardan yararlanılmalıdır⁵⁷⁹.

Zilyedin sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönümün üzerinde yer kazanmasının mümkün olmadığı durumlarda zilyedin kazanmadığı miktar fazlası yerin ne şekilde ifraz edileceğine ilişkin olarak doğrudan doğruya uygulanacak bir hüküm mevcut değildir. Ancak bu durumda zilyede seçim hakkı verilmesini engelleyen herhangi bir düzenleme de yoktur. Ayrıca belirli yüzölçümünün kapsamı dışında kalan kısım bakımından olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanılmasında belgelere dayanamayan zilyede seçim hakkı tanınması, Kadastro Kanunu'nun 14'ncü maddesindeki dönüm sınırlandırmasının niteliğine de uygundur. Sonuçta zilyedin hüküm altına alınan dönümün üzerinde kullanımı olmasına rağmen belgelere dayanamaması nedeniyle hak kazanmadığı miktar fazlası yerlerin ifrazında Kadastro Kanunu'nun 21'inci maddesi kıyas yoluyla uygulanarak zilyede seçim hakkı verilmelidir⁵⁸⁰. Bu bakımdan sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönüme kadar yere itibar edilmesinin zorunlu olduğu hallerde, miktar fazlası zilyedin göstereceği yerden ifraz edilmelidir. Öte yandan zilyet tespit sırasında hazır bulunmaz veya tespit hakkını kullanmaktan kaçınırsa sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönümü aşan yerin ifrazı, zilyedin yararına uygun olan yerden yapılmalıdır.

Sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönümü aşan yerin ifrazı dışında, zilyedin seçim hakkına ilişkin olarak bir diğer ihtimal ise Kadastro Kanunu'nun 20'nci maddesi uyarınca tapu kaydı dışındaki kayıt ve belgelerin uygulanması sonucu ortaya çıkan miktar fazlalıklarının belirlenmesi ve seçimi ile ilgilidir⁵⁸¹. Bu durumda sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönümü aşan yerin ifrazından farklı olarak tapuda kayıtlı olmayan yerlerde miktar fazlalıklarının ifrazı, doğrudan doğruya Kadastro Kanunu'nun 21'inci maddesine göre yapılır.

⁵⁷⁸ Yargıtay 16. HD, T. 02.11.2015, E. 2015/11133, K. 2015/12850 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 26.01.2024).

⁵⁷⁹ Yargıtay 16. HD, T. 28.01.2021, E. 2017/2924, K. 2021/397 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 26.01.2024).

⁵⁸⁰ Özanalp, Tapulama, s. 409; Özmen/Çorbalı, s. 433.

⁵⁸¹ Sapanoğlu, Kadastro, s. 261.

Dolayısıyla tapu kaydı dışındaki kayıt ve belgelerde sabit ve değişmez nitelikte sınırlarla çevrili taşınmazlarda miktara itibar edilmesi gereken hallerde ortaya çıkacak fazlalıklar öncelikle kayıt ve belgelerden hak sahibi olduğu anlaşılan kimsenin (zilyedin) seçimine göre belirlenir. Bu mümkün değilse, söz konusu zilyedin yararına uygun olan yerden yapılır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmaya elverişli tapuda kayıtlı olmayan bir yerde mülkiyet hakkının kazanılabilmesi için Kadastro Kanunu'nun 14 ve 17'nci maddesinde öngörülen koşulların o yerin tamamı için ortaya çıkması gerekmez. Tapuda kayıtlı olmayan yerin ayrılması mümkün bir kısmının Kadastro Kanunu'nda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle kazanılmasına izin verilir. (Kadastro Kanunu m. 15/2). Burada özel mülkiyete elverişli ve tapuda kayıtlı olmayan bir yeri gösteren plan üzerindeki sınırlar, hak kazanma koşullarının olduğu yere kadar uzanır. Eklemek gerekir ki TMK m. 713/1'de olağanüstü zamanaşımıyla kazanmaya dayalı tescil davalarında da tapuda kayıtlı olmayan yerlerin bir kısmının kazanılabileceği vurgulanmıştır. Zaten Kadastro Kanunu m. 33/3 gereğince tapuda kayıtlı olmayan yerlerin bir kısmının kazanılabilmesini öngören hükmün genel hüküm olarak uygulanması imkânı yerinde durmaktadır. Dahası taşınmazın eMK m. 639 (TMK m. 713) gereğince zilyedi adına tescilinin istenebilmesi için onun taşınmazın tamamı üzerinde zilyetliğinin bulunması gerektiğine hükmeden Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun vermiş olduğu 18/04/1960 T., 1960/15 E., 1960/7 K. sayılı karar⁵⁸² tapuda kayıtlı olmayan yerlere ilişkin değildir.

Tapuda kayıtlı olmayan yerlerin bir kısmı üzerinde mülk edinme koşullarının oluşması için, bu yerin ayrılması mümkün olmalıdır. Taşınmazın ayrılmasındaki kurallar uyarınca ayırmanın taşınmazın bütünündeki ekonomik amaca aykırı olmaması şarttır⁵⁸³. Taşınmazların ayrılmasına engel bir hukuki düzenleme de bulunmamalıdır⁵⁸⁴. Burada taşınmazın ayrılması hususundaki yasal düzenlemeler ve taşınmazın bütünündeki ekonomik amaca uygunluk tespiti yapıldığı ana göre değerlendirilmelidir.

Tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmaz, sınırları belirlenmeden önce, birlikte malik olanlar arasında paylaştırılmış olabilir. Bu nitelikte taşınmazların Kadastro Kanunu'nun 14'üncü maddesine göre belirlenen zilyetleri arasında paylaştırıldığı tanık ve diğer delillerle ispat edildiği takdirde, o yerler paylaştırmaya uygun olarak zilyetleri adına tespit edilir (Kadastro Kanunu m. 15/1). Bu yönüyle birlikte hak sahibi olanların (örneğin mirasçıların veya ortak zilyetlerin) arasında yapılan paylaşırma, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların

⁵⁸² R.G. No: 10569, T. 04.08.1960.

⁵⁸³ Özmen/Çorbalı, s. 609; Ayrıca bkz. Kaşıkçı, s. 451.

⁵⁸⁴ Özmen/Çorbalı, s. 609.

paylaştırılmasının herhangi bir şekilde bağlı olmaması nedeniyle, her türlü delille ispat edilebilir⁵⁸⁵.

2.3.2. Zamanaşımı Yoluyla Kazanılacak Arazinin Miktarı ve Bu Hususta Gerekli Belgeler

2.3.2.1. Zamanaşımı Yoluyla Kazanılacak Arazinin Miktarı

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında ilk kez 09/03/1954 tarihli ve 6335 sayılı Kanunla taşınmazların zilyetlikle kazanılmasında her türlü delille ispat tek başına yeterli görülmeyle belli bir yüzölçümünü aşan kazanımlarda vergi kaydı gibi bir belgeye dayanılması şartı aranmıştır. Bu düzenlemenin hükümet gerekçesinde vergi kaydının aranmasının zorunlu tutulması sayesinde Hazineye ait yerlerin boşu boşuna özel hukuk kişilerine geçmesinin önlenmek istendiği belirtilmiştir⁵⁸⁶. Öte yandan geçmiş yıllarda özellikle büyük iktisadi ve sosyal güce sahip kesimler (örneğin toprak ağaları) olağanüstü zamanaşımıyla kazanmayı on yıllık vergi kayıtlarıyla sınırlayan 6335 sayılı kanundan tedirgin olmuştur⁵⁸⁷. Bu bakımdan yüzölçümüne bağlı olarak belgeye dayanılması şartının aranmasında ve miktarın belirlenmesinde hazine mallarının korunması ile tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda özel mülkiyetin kazanılması arasında menfaat dengesinin kurulma çabasının yanı sıra toprak ve tarım reformunun gerçekleştirilmesi düşüncesi vb. etkili olmuştur.

Bir yönüyle belli yüzölçümünün kapsamı dışında kalan kısım bakımından olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanılmasında dayanılması gereken belgelerin, bir ispat aracı olmaktan ziyade, adeta olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanmanın şartı olmak anlamında zilyetliğin unsuruna büründüğü ileri sürülmüştür⁵⁸⁸. Bir diğer taraftan söz konusu belgelerin hak kurucu nitelikte değil, ancak kendilerinden delil olarak yararlanılacak nitelikte oldukları da savunulmuştur⁵⁸⁹.

Makul ve kabul edilebilir ölçüler içerisinde kalındığı sürece taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasının kanıtlanmış sayılması için taşınmazın ne kadarının, hangi yöntemle ve ne biçimde zilyedi adına tescil edileceğinin takdiri yasama organının yetkisindedir⁵⁹⁰. Aynı zamanda ülkemizde tanık suistimalinin bol olması nedeniyle olağanüstü

⁵⁸⁵ Sapanoğlu, Kadastro, s. 275; Özmen/Çorbacı, s. 608.

⁵⁸⁶ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 9, C. 29, Yasama Yılı 5, 62. Birleşim, 09.03.1954, S. Sayısı: 161, s. 2.

⁵⁸⁷ Acemoğlu, Tapulama Kanunu, s. 85, 94; olağanüstü zamanaşımıyla kazanım için zilyetten başkaca deliller beklenmesinin bu yolla kazanımlarda ortaya çıkabilecek sakıncaları azaltacağına yönelik bkz. Acemoğlu, Kevork, “Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 33, S. 3-4, 1968, ss. 248-256, s. 255-256.

⁵⁸⁸ Ozanalp, Tapulama, s. 404.

⁵⁸⁹ Oktay, s. 104; Ayrıca bkz. AYM T. 18-19.06.1968, E. 1966/19, K. 1968/25 (R.G. No: 13412, T. 29.01.1970).

⁵⁹⁰ AYM T. 01.06.1988, E. 1987/32, K. 1988/14 (R.G. No: 19905, T. 20.08.1988).

zamanaşımıyla kazandırmalarda miktar yönüyle hak kazanımını sınırlandırmamak doğru görülemez⁵⁹¹. Bu bakımdan kanun koyucunun takdiriyle süreç içerisinde tanıkla ispat edilmesine imkân tanınan taşınmaz yüzölçümü miktarı mülga 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 33'üncü maddesiyle yüz dönüme çıkarılmıştır. Ancak söz konusu maddede değişiklik öngören 19/07/1972 tarihli ve 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Öntedbirler Kanunu'nun 20'nci maddesiyle bu yüzölçümü miktarı tekrar yirmi dönüme indirilmiş ve bir tapulama bölgesinde bağımsız da olsa hak kazanılabilecek toplam yüzölçümü miktarının elli dönümü geçemeyeceği düzenlenmiştir. Son olarak tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda aynı çalışma alanı içinde bulunan toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar (40 ve 100 dönüm dâhil) bir veya birden fazla taşınmazın olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında belgelere dayanılma şartının aranmayacağı (Kadastro Kanunu m. 14/son) öngörülmüştür. Ancak söz konusu yüzölçümlerinin aşılması halinde daha önceki düzenlemelere benzer şekilde özellikle bazı belgelerin varlığı aranmıştır (Kadastro Kanunu m. 14/son). Bu bakımdan hak durumunu kanıtlamaya yarayan bu belgelerde mevcut sınırlarla ilgili ifadeler ve diğer veriler taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde göz önünde bulundurulur⁵⁹².

Kadastro Kanunu m. 14/son'da sayılan belgelere dayanılmaksızın kazanılabilecek toplam yüzölçümüne ilişkin azami sınır, çalışma alanı esasına göre belirlenir. Çalışma alanının tespitinde, her ne kadar kadastro ekibince belirlenen sınır idari sınır sayılmasa da köy veya mahalle idari sınırları dikkate alınır (Kadastro Kanunu m. 4). 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 33'üncü maddesinin yürürlükten kaldırılmadan önceki son halinde ise, söz konusu toplam yüzölçümü tapulama bölgesi sınırlarına göre belirlenirdi. Bu yönüyle Kadastro Kanunu'nda sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönüm sınırlamasında tapulama/kadastro bölgesi yerine mahalle veya köy birimi göz önünde bulundurularak oluşturulan çalışma alanının esas alınması, toplam yüzölçümü sınırlamasının daha küçük birimlerde kalmasını sağlayarak aynı kadastro/tapulama bölgesinden daha fazla miktarda yer kazanılabilmesine imkân tanımıştır.

Vergi kaydı veya Kadastro Kanunu m. 14/son'da sayılan diğer belgeler olmaksızın olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilecek azami yüzölçümünün belirlenmesinde toprağın sulu veya kuru olmasına göre farklı miktarlar esas alınır. Sulu ve kuru arazi ayrımı ise, 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu⁵⁹³ hükümlerine göre belirlenir. Söz konusu kanunda sulu tarım arazisi, *“tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde*

⁵⁹¹ Bu yönde bkz. Eren, Fikret, “Tapulama Kanunu ve Toprak Reformu”, **Türkiye’de Toprak Reformu Semineri, Bildiriler Tartışmalar**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1968, ss. 121-137, s. 137.

⁵⁹² **Zevkliler**, Sınır, s. 239.

⁵⁹³ R.G. No: 25880, T. 19.07.2005.

karşılandığı” arazi olarak tanımlanır (m. 3/j). Buna göre, ilgili tarım müdürlüğünün sulu tarım arazisinin kanunda geçen şartlarını taşıdığını belirlediği araziler sulu tarım arazisi, geriye kalanlar ise kuru tarım arazisi olarak değerlendirilir (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 10/3). Ayrıca verimliliğinin ve ekonomik değerinin daha fazla olması nedeniyle sulu toprakta kazanılabilecek miktar, kuru toprağa oranla daha düşük olarak belirlenmiştir⁵⁹⁴. Burada 40 ve 100 dönüm ayrımı göz önünde bulundurulduğunda 1 dönüm sulu arazinin 2,5 dönüm kuru araziye karşılık geldiği görülür (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik m. 10/4).

2.3.2.2. Yüzölçümü Sulu Toprakta 40 ve Kuru Toprakta 100 Dönümü Geçen Miktarlarda Dayanılması Gerekli Belgeler

2.3.2.2.1. 31/12/1981 Tarihine veya Daha Önceki Tarihlere Ait Vergi Kayıtları

Belli bir dönümün üzerinde hak kazanılabilmesi için, ilk kez 09/03/1954 tarihli ve 6335 sayılı Kanunla öngörüldüğü şekliyle ve 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun ilk halinde de mevcut olduğu üzere, vergi kaydının on yıl veya daha önceki vergi kaydı olması yeterliydi. Bu bakımdan vergi kayıtlarının zilyetliğin ispat aracı olarak kabulü, mükellefleri vergi dairelerinin içine çekmek ve bilirkişi veya tanık beyanlarına destek sağlamak düşüncesine dayandırılmıştır⁵⁹⁵. 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 19/07/1972 tarihli ve 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Öntedbirler Kanunu ile değişik 33’üncü maddesine göre 1950 yılına veya daha öncesine ait vergi kaydı aranmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun hükümet tasarısı ve bunun gerekçesinde ise aradan geçen zaman uzunluğu ve Emlak Vergisi Kanunu’nun yürürlük tarihi esas alınarak 1972 tarihine ve daha öncesine ait vergi kayıtlarına itibar edileceği belirtilmiştir⁵⁹⁶. Buna karşılık Adalet Komisyonu raporu ile birlikte en son olarak vergi kayıtları bakımından 31/12/1981 tarihli veya daha öncesine ait vergi kayıtlarına dayanılabileceği kabul edilmiştir⁵⁹⁷. İspat belgesi olarak nitelendirilen vergi kayıtları için 31/12/1981 tarihinin veya daha öncesinin esas alınmasının gerekçesi belli değildir⁵⁹⁸. Bununla birlikte kanun koyucunun öngördüğü bu tarihin Anayasa’nın 169 ve 170’inci maddelerinde ormanların korunması ve geliştirilmesi için dönüm noktası kabul edilen tarihle aynı olduğu anlaşılmaktadır.

Vergi kayıtlarında özel idarenin bir memuru veya görevlendirdiği diğer kimseler tarafından köyden seçilen bilirkişiler yardımıyla taşınmazların sınırları ve diğer unsurları belli

⁵⁹⁴ Akman, s. 118.

⁵⁹⁵ Esmer, s. 1065.

⁵⁹⁶ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 17, C. 43, Yasama Yılı 4, 122. Birleşim, 21.06.1987, S. Sayısı: 590, s. 7.

⁵⁹⁷ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 17, C. 43, Yasama Yılı 4, 122. Birleşim, 21.06.1987, S. Sayısı: 590, s. 15.

⁵⁹⁸ Esmer, s. 1065.

edilir⁵⁹⁹. Bu kayıtlarda sınır ve yüzölçümü ile ilgili bulunan bilgiler taşınmazların sınırlandırmasında göz önünde bulundurulur. Ancak genellikle taşınmazlar dolaşmadan vergi kayıtlarının üzerine yazıldığından taşınmazın geometrik durumuna ilişkin bilgiler çoğu zaman araziye uymaz⁶⁰⁰. Dahası taşınmazların vergi kayıtlarına geçirilmesinde sağlam bir ölçü yapılacağına dair hüküm bulunmadığından değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlı vergi kayıtlarında Yargıtay tarafından yazılı yüzölçümüne itibar edilmesi eleştirilir⁶⁰¹.

Vergi kaydının ispat belgesi olarak geçerliliği bakımından verginin düzenli olarak ödenmesi gerekmez⁶⁰². Buna karşılık Kadastro Kanunu m. 14/son'da dayanılması gereken tüm belgelerin niteliği gereği, vergi kaydının zilyetlikle hak kazanmanın diğer şartlarıyla birleşmesi şarttır⁶⁰³.

2.3.2.2.2. Tasdikli İrade Suretleri ile Fermanlar

Miri arazinin temlik, tahsis ve tefvizi gibi tasarruflar meşrutiyet dönemi öncesinde padişah tarafından yapılırdı⁶⁰⁴. Padişahın irade ve fermanları (kendi mülkiyetindeki taşınmazların ihsanı dışında) zamanında büyük bir dikkatle Babıali'de işlenmiştir⁶⁰⁵. Nitekim bunların asılları Divan-ı Hümayun denilen defterlerde tutulmuştur⁶⁰⁶. İrade suretleri ile fermanlar olarak nitelendirilen padişah tasarrufları, o zamanlarda kanun hükmündeydi⁶⁰⁷. Türk Medeni Kanunu karşısında değerini yitirmiş olan söz konusu irade ve fermanlar, Kadastro Kanunu m. 14/son-B uyarınca hukuki anlamda tasarrufu belirten belge niteliği taşır⁶⁰⁸.

2.3.2.2.3. Muteber Mütevellî, Sipahi, Mültezim, Temessük veya Senetleri

Tanzimat'ın ilanına kadar miri arazinin idaresi, miri arazinin tefviz, ferağ ve intikali gibi tasarruf işlemlerinin ifası ve ilgililere miri araziye ilişkin tasarruflarını gösterir belgeleri verme yetkisi taşıyan has, tımar ve zeamet sahiplerinin taşınmaz intikal ettirdikleri kişilere verdikleri tasarruf belgelerine sipahi senedi, tapu temessükü veya za'im senedi denir⁶⁰⁹. Tanzimat fermanından sonra ise, miri arazinin tefviz, ferağ ve intikal işlemlerini yapma görevi, mültezim

⁵⁹⁹ Kaşıkçı, s. 274.

⁶⁰⁰ Kaşıkçı, s. 274.

⁶⁰¹ Ozanalp, Tapulama, s. 420; Ayrıca bkz. Oktay, s. 104.

⁶⁰² Ozanalp, Tapulama, s. 419.

⁶⁰³ Yargıtay 8. HD, T. 07.02.2005, E. 2004/8250, K. 2005/798 (Sapanoğlu, Kadastro, s. 268).

⁶⁰⁴ Bu yönde bkz. Ozanalp, Tapulama, s. 421.

⁶⁰⁵ Bertan, s. 170.

⁶⁰⁶ Ülgenalp, Nuri, "Evvelki Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri", *Adalet Dergisi*, S. 7, 1949, s. 1025; Oktay, s. 105.

⁶⁰⁷ Ozanalp, Tapulama, s. 421; Ayrıca bkz. Gürzumar, Fikri/Gürzumar, Tekin, *Tapu ve Kadastro Külliyyatı Muamele ve İzahatı Birinci Cilt*, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960, s. 143.

⁶⁰⁸ Ozanalp, Tapulama, s. 421; Gürzumar/Gürzumar, s. 143; Düzceer, s. 448.

⁶⁰⁹ Ülgenalp, Nuri, "Evvelki Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri", *Adalet Dergisi*, S. 4, 1949, s. 529.

ve muhassıllara verilmiştir⁶¹⁰. Bu kimselerin verdikleri belgeler ise, mültezim ve muhassıl senedi veya temessükü olarak adlandırılır⁶¹¹. Mütevellî senedi veya temessükü ise, vakıf olan arazinin intikal işlemlerini yapmakla yetkili mütevellîler tarafından verilen belgeleri ifade eder⁶¹². Bu belgelerin geçerli kabul edilebilmesi için sipahi, mütevellî veya mültezimin adlarının ve mühürlerinin o zamanlarda yetkisi bulunanların bizzat kendilerine ait olduğunun belgelendirilmesi gerekir⁶¹³. Bu bakımdan söz konusu temessük ve senetlerdeki mühürlerin geçerli olup olmadığı, adı geçen belgelerde yazan şahısların o tarihte mültezim veya muhassal olarak görev yapıp yapmadıkları ya da o kimselerin has, zeamet veya tımar sahibi olup olmadıkları ilgili defter ve kayıtlardan araştırılmalıdır⁶¹⁴.

2.3.2.2.4. Kayıtları Bulunmayan Tapu veya Mülga Hazine-i Hassa Senetleri veya Muvakkat Tasarruf İlmühaberleri

Esasen tapuya tescil işlemi yapılmadan tapu senedi verilemez⁶¹⁵. Tapuda kayıtlı bir taşınmazdan söz edilebilmesi için hak sahibi olduğunu gösteren senetlerin tapu idaresinden doğrulanabilmesi gerekir. Ancak bazı kimselerin dayandığı senetlerin örneklerinin bir şekilde merkeze gönderilmemesi ve yangın, sel ya da bir başka nedenle yok olması mümkündür⁶¹⁶. Bu takdirde tapu kaydı sayılamayan ve elde kalan bu senetler, Kadastro Kanunu m. 14/son-D'ye göre ancak kanunda öngörülen zilyetlik şartlarıyla birleştiğinde itibar edilebilen belge niteliği taşır.

Hazine-i Hassa taşınmazlarıyla ilgili olarak yapılan işlemlerin bulunduğu Hazine-i Hassa defterleri bir süre sonra tapu idaresine devrolmuştur. Devredilen defterlerdeki kayıtlar, tapu kaydı niteliğindedir. Buna karşılık Hazine-i Hassa idaresi tarafından verilmiş olup da tapuya devredilen defterlerde kayıtları bulunmayan senetler, mülga Hazine-i Hassa senedir⁶¹⁷. Muvakkat tasarruf ilmühaberleri ise, defterhaneden tuğralı tapu kayıtları verilene kadar yerel tapu dairelerinin taşınmaz mutasarrıflarına verdikleri geçici belgelerdir⁶¹⁸. Daha sonra merkezden gelen tapu senedi geçici tasarruf ilmühaberi ile değiştirildi. Çeşitli nedenlerle esas kayıtları bulunamayan ve elde kalan bu senetlere muvakkat tasarruf ilmühaberi adı verilir⁶¹⁹.

⁶¹⁰ Bertan, s. 143.

⁶¹¹ Düzceer, s. 448; Bertan, s. 143.

⁶¹² Ozanalp, Tapulama, s. 421.

⁶¹³ Gürzumar/Gürzumar, s. 144.

⁶¹⁴ Ülgenalp, Adalet Dergisi, 1949/4, s. 534.

⁶¹⁵ Gürzumar/Gürzumar, s. 144.

⁶¹⁶ Özmen/Çorbalı, s. 441; Düzceer, s. 449.

⁶¹⁷ Ozanalp, Tapulama, s. 422; Sınmaz, Burhan/Karataş, İzzet, Zilyedlik Nedeniyle Gayrimenkul Hukuk Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1997, s. 244.

⁶¹⁸ Düzceer, s. 449-450.

⁶¹⁹ Ozanalp, Tapulama, s. 422.

Bu bakımdan mülga Hazine-i Hassa senetleri ve geçici tasarruf ilmühaberleri de Kadastro Kanunu m. 14/son-D'ye göre kanunda öngörülen zilyetlik şartlarıyla birleştiği takdirde, sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönümün üzerinde hak kazanılabilmesini sağlayan belgelerdendir.

2.3.2.2.5. Tasdiksiz Tapu Yoklama Kayıtları

Osmanlı imparatorluğu zamanında 1288 (1872) yılından 1307 (1891) yılına kadar aralıklı olarak taşınmazların yazımı (arazi tahriri) gerçekleştirilmiştir⁶²⁰. Bu yazımlar sırasında düzenlenen defterler, yoklama (tahrir) defteri olarak adlandırılır⁶²¹. Bunlardan gereken harçların ödenmesi suretiyle yoklamaya ilişkin bütün işlemlerin kaza ya da liva meclisi tarafından onaylananlarına tasdikli (onaylı) yoklama defteri ya da tapu defteri denir⁶²². Yoklama defterlerinden tasdikli olanlar tapu kaydı niteliğinde kabul edilirken, tasdiksiz olanlar ise ancak Kadastro Kanunu m. 14/son'da sıralanan belgelerden olabilir⁶²³.

2.3.2.2.6. Mülkname, Muhasebatı Atika Kalemi Kayıtları

Mülkname, mülkiyeti hazineye ait arazinin (miri arazinin) mülk olarak bir kimse tarafından kazanılabilmesi için padişah tarafından temlik edildiğini gösteren belgedir⁶²⁴. Temlikin geçerli olması için öngörülen koşullar (temlikin kamuya zarar vermemesi, devir için öngörülen bedelin yeterli ve peşin olarak yatırılması gibi) gerçekleşmediği takdirde, verilen belgelerin hukuki anlamda değer taşıması için zilyetlikle hak kazanmanın diğer şartlarıyla birleşmesi gerekir⁶²⁵. İstanbul'da bazı gedikleri kapsayan ve Osmanlı döneminde Maliye Nezareti Başmuhasebeciliğince tutulan kayıtlara ise, muhasebatı atika kalemi kayıtları denir⁶²⁶. Bu kayıtlar da Kadastro Kanunu m. 14/son-F'te sayılan ispat belgelerindendir.

2.3.2.2.7. Mubayaa, İstihkâm ve İhbar Hüccetleri

Belli bir tarihe kadar [1290 (1874)] mülk arazinin alım, satım vb. işlemleri Şer'îye mahkemelerinde görülürdü⁶²⁷. Şer'îye mahkemeleri tarafından tanzim edilen bu taşınmaz alım ve satım mukavelesine, mubayaa hücceti adı verilir⁶²⁸. Şer'îye mahkemelerinde karara

⁶²⁰ Özmen/Çorbali, s. 443.

⁶²¹ Ozanalp, Tapulama, s. 422; Özmen/Çorbali, s. 443; Gürzumar/Gürzumar, s. 146.

⁶²² Ozanalp, Tapulama, s. 422.

⁶²³ Kadastro Kanunu'nun 14'üncü maddesinin son fıkrasının uygulanmasında vergi kaydından sonra en çok tasdiksiz yoklama kayıtları ibraz edilir (Özmen/Çorbali, s. 443).

⁶²⁴ Bertan, s. 172-173; Düzceer, s. 450; Sımmaz/Karataş, s. 244.

⁶²⁵ Bertan, s. 63, 172-173; Düzceer, s. 450-451.

⁶²⁶ Düzceer, s. 451.

⁶²⁷ Bertan, s. 159; Ozanalp, Tapulama, s. 423; Oktay, s. 108.

⁶²⁸ Ülgenalp, Adalet Dergisi, 1949/7, s. 1029.

bağlanmış bir işlem için verilen hücceti daha sağlam hale getirmek (kuvvetlendirmek) için hüccet sahibi tarafından Şer'îye mahkemesinden alınan belgeye ise, istihkâm hücceti denir⁶²⁹. İhbar hücceti ise, şer'i mahkemelerde kaydı olmayan ve yeniden hüccet verilmesi gereken durumlarda taşınmaz sahibinin mahkemeye getirdiği tanıkların beyanlarına dayanılarak yeniden verilen hüccetlere denir⁶³⁰. Daha somut bir ifadeyle ihbar hüccetleri, iki kişinin bir başka kişinin bir taşınmazda öteden beri malik sıfatıyla tasarruf ettiğini ihbar etmesi üzerine verilir⁶³¹.

2.3.2.2.8. Evkaf İdarelerinden Tapuya Devredilmemiş Tasarruf Kayıtları

Vakıf taşınmazlarıyla ilgili tasarruf işlemleri, vakıflar idaresi ile mütevelliler tarafından yürütülmekteyken sonraları (1870'li yıllara kadar) vakıf taşınmazlarıyla ilgili işlemlerin yürütülmesi görevi tapu idaresinin görevleri arasına alınmış ve bunlara ait kayıt ve defterlerin tapu idaresine devri öngörülmüştür⁶³². Ancak bir süreliğine müstesna vakıflara ait muamelelerin yapılmasında tapu idarelerine herhangi bir görev verilmemiştir. Nihayetinde 1913 (1329) yılında çıkarılan Emvali Gayrimenkulenin Tasarrufu Hakkında Kanunu Muvakkat'ın yürürlüğü ile müstesna vakıflara ait defterler de tapu idaresine devredilmiştir⁶³³. Söz konusu kayıtlardan tapuya aktarılmış olanlar tapu kaydı hükmünde ise de tapu idarelerine devredilmesi gerekirken, her nasılsa tapuya devredilmemiş vakıflar idaresindeki tasarruf kayıtları, Kadastro Kanunu m. 14/son-H'ye göre kanunda öngörülen zilyetlik şartlarıyla birleşmesi gereken ispat belgelerindendir.

⁶²⁹ Bertan, s. 159; Gürzumar/Gürzumar, s. 147.

⁶³⁰ Gürzumar/Gürzumar, s. 147.

⁶³¹ Ülgenalp, Adalet Dergisi, 1949/7, s. 1030.

⁶³² Gürzumar/Gürzumar, s. 147; Esmer, s. 1071; Oktay, s. 108.

⁶³³ Düzceer, s. 452; Gürzumar/Gürzumar, s. 147.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNDEKİ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ

YOLLARI

3.1. Medeni Kanun’da Öngörülen Düzeltme Yolları

3.1.1. Genel Olarak

Taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuz kayıtların düzeltilmesine yönelik Türk hukukundaki özel düzenlemeler karşısında TMK’daki düzenlemeler arka planda kalmaktadır. Resmi ölçümün amacının TMK’nın öngördüğü tapu sicilinin oluşturulması olduğu dikkate alındığında, taşınmazın geometrik durumunun tapu sicilinde düzeltilmesini öngören hükümlerin TMK’daki tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin hükümlerle irtibatının olmadığını söylemek veya bu hükümlerle irtibatını kurmamak tapu sicilinin TMK’nın öngördüğü şekilde oluşturulmasına ve yaşatılmasına engel olacaktır.

Özellikle kadastro ve değişiklik işlemleri sırasında meydana gelen taşınmazın geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesi niteliğindeki Kadastro Kanunu ve diğer kanunlardaki özel düzenlemelerin TMK ile bağlantısı koparılmalıdır. Ayrıca bu özel düzenlemelere dayanan işlemlere karşı açılan davaların TMK hükümlerine dayanılarak açılan yolsuz kayıtların düzeltilmesi davalarıyla ilişkisi ortaya koyulmalıdır

3.1.2. Kendiliğinden Tapu Memuru Tarafından

3.1.2.1. Ayni Hakkın İçeriğini Etkilemeyen Yazım Yanlışlıkları

TMK m. 1027/3 (Art. 977/3 ZGB)’e göre düzeltilebilecek hatalar; kurucu unsurları tam ve geçerli bir hukuki sebebe dayanmasına rağmen tapu memurunun hatası yüzünden belgelere aykırı olan, ayni hakkın içeriğini veya malikin kimliğini etkilemeyen, tapu memurunun kural olarak re’sen düzeltmesine imkân tanınan kayıtları kapsar⁶³⁴. İsviçre Tapu Sicil Tüzüğü’nün⁶³⁵ (GBV) 141’inci maddesinde de basit yazı yanlışlıkları, açıkça ayni hakkın içeriğini veya kişinin kimliğini etkilemeyen hatalar olarak nitelendirilmiştir. Bunun yanı sıra Tapu Sicil Tüzüğü m. 74/4’ün zıt anlamından hareketle basit yazı yanlışlıkları, esaslı olmayan yazım yanlışlıkları olarak da ifade edilebilir. Bu yönüyle dayanak belgelerden ve nüfus kayıtlarından hak sahibinin kesin olarak belirlenebildiği isim ve soyadı yanlışlıkları, tapu kütüğünde taşınmazın niteliğine

⁶³⁴ TMK m. 1027 (Art. 977 ZGB)’nin en geniş anlamıyla tanımı için bkz. Deschenaux, Henri, **Schweizerisches Privatrecht, V/3, II**, Herausgeber: Meier-Hayoz, Arthur, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main, 1989, s. 889; **Sirmen**, Eşya, s. 248; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1095.

⁶³⁵ S.R. 211.432.1, Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV), Bundan böyle kısaca GBV olarak anılacaktır.

ilişkin yanlış yazımlar, mecra irtifakı yerine geçit irtifakı yazılması vb. basit yazı yanlışlıkları bu konuda verilen en yaygın örneklerdir⁶³⁶. Üstelik planda veya kadastro verilerinde gösterilen yerlerin adlarının veya niteliklerinin yanlış yazılmasının da aynı hakkın içeriğine etkisi bulunmaz⁶³⁷. Örneğin planda taşınmazın komşusu olarak mera yazmasına rağmen aslında o yer köy boşluğu niteliğindeyse, önemli olan taşınmazın konum bilgilerine göre bulunduğu yerdir. Tapu kütüğünde planda değişiklik yapan harita yerine başka bir haritayla bağlantı kurulması durumunda da bu nitelikte bir hatanın düzeltilmesi basit yazı yanlışlığı olarak nitelendirilir⁶³⁸.

Resmi ölçüm sırasında doğru olarak hesaplanan taşınmaz yüzölçümünün tapu kütüğüne yanlış geçirilmesi mümkündür. Bazen de resmi ölçüm sırasında plandaki ve dayanağı belgelerdeki bilgilerin hatalı alınmasından dolayı taşınmaz yüzölçümünde yanlışlık yapılabilir. Ölçüm sırasındaki teknolojik imkânlar, ölçü yöntemleri, mühendis/mühendislik hataları nedeniyle de hesaplama hatası yapılarak taşınmaz yüzölçümü yanlış belirlenebilir.

İsviçre hukukunda bir görüşe göre, taşınmaz yüzölçümünün ilgili taraflar ve üçüncü kişiler için özel bir öneme sahip bilgi aracı olduğu gerekçesiyle hesaplama hatasından kaynaklanan taşınmaz yüzölçümüne ilişkin yazım yanlışlıkları ZGB Art. 977/ 3 (TMK m. 1027/3) hükmü kapsamında değildir⁶³⁹. Aslında hesaplama hatasından kaynaklananlar da dâhil olmak üzere taşınmaz sınırlarında herhangi bir değişikliğe yol açmayan taşınmaz yüzölçümü bilgisindeki yazım yanlışlıkları mülkiyet hakkının yatay kapsamına etki etmediğinden aynı hakkın içeriğini değiştirmez⁶⁴⁰. Kaldı ki OR Art. 219/2 (TBK m. 244/2)'ye göre, satılan taşınmaz resmi ölçümde belirlenen yüzölçümünü kapsamıyorsa satıcı özellikle üstlenmedikçe tazminat ile yükümlü değildir. Bahse konu hüküm dikkate alındığında yüzölçümü resmi ölçüme göre belirlenmiş taşınmazlarda yüzölçümü tutarının özellikle üstlenilmesi halinde taşınmaz yüzölçümü tutarındaki azalmadan kaynaklanan satıcının tazminat sorumluluğunun bile aynı hakkın içeriğine etkisi yoktur. Devletin taşınmazın tapu kütüğündeki yüzölçümü yazım yanlışlığından sorumluluğu da (Art. 954 ZGB; TMK m. 1007) aynı hakkın içeriğine ilişkin olmayan bir tazminat sorumluluğudur. Anlatılan nedenlerle, resmi ölçüm yapan kişi tarafından hatalı hesaplanan yüzölçümünün düzeltilmesi ve doğru hesaplanan yüzölçümünün tapu kütüğünün yüzölçümü bilgisine hatalı aktarımının (planın dayandığı ölçü yönteminin ve

⁶³⁶ Deschenaux, SPR V/3, II, s. 903; Homberger, Art. 977, N. 8.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 345; Ünal/Başpınar, s. 380.

⁶³⁷ Homberger, Art. 977, N. 8; Schmid, BSK, Art. 977, N. 18.

⁶³⁸ Schmid, BSK, Art. 977, N. 12.

⁶³⁹ Deschenaux, SPR V/3, II, s. 897-898.

⁶⁴⁰ Benzer yönde bkz. Huser, Vermessungsrecht, N. 870; Friedrich, Grundbuchvermessung, s. 154.

ölçeğin değişmemesi şartıyla) düzeltilmesi aynı hakkın içeriğine etki etmediğinden kural olarak ZGB Art. 977/3 (TMK m. 1027/3) kapsamındadır⁶⁴¹.

Ülkemizde taşınmazın tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisinin dayanak belgelerine ve plana aykırı olarak tapu kütüğüne kaydedilmesi halinde, söz konusu hatalar TKGM'nin 31/05/2016 tarihli ve 2016/2 sayılı Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Genelgesine göre düzeltilir. Bu nitelikteki hataların düzeltilmesi Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi kapsamında değildir (TKGM'nin 2016/2 sayılı Genelgesi m. 13/6).

3.1.2.2. Düzeltmenin Yapılması

Tapu Sicil Tüzüğü m. 74'1'e göre kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde dayanak belgelere aykırı basit yazı yanlışlıklarının yapıldığının tespit edilmesi halinde tapu sicil müdürü tarafından yanlışlığın nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak basit yazı yanlışlığı re'sen düzeltilir. 02/12/2004 Tarihli ve 2004/8109 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tüzükle yapılan değişikliğe kadar mülga Tapu Sicil Tüzüğü m. 85/5'te adi yazım yanlışlıklarının işlem sırasında saptanmasından söz edilirken Tapu Sicil Tüzüğü m. 74'1'de böyle bir şarttan bahsedilmemiştir. Bir görüşe göre, hükümdeki bu değişikliği, hatayla ilgili işlem yapılana kadar düzeltme yapılabileceği şeklinde yorumlamak gerekir⁶⁴². Aynı görüşe göre, basit yazı yanlışlıklarının işlem sırasında fark edilmesi şart değildir⁶⁴³. Kanaatimizce taşınmazın malikleri değişse bile, aynı hakkın içeriğine etki etmeyecek plan sınırlarında herhangi bir değişikliğe yol açmayan taşınmazın niteliğine ve salt yüzölçümüne ilişkin hataların başkaca kişilerin aynı hakkına etki edebilme ihtimali üzerinden tartışmak düzeltilebilecek hatanın özüne aykırıdır. Ayrıca TMK m. 1027/3 için olması gereken hukuk açısından yapılması gereken düzenlemenin açıkça aynı hakkın içeriğine etki etmediği belirlenen yazım yanlışlıklarının sonradan da düzeltilmesi gerektiğinin belirtilmesi şeklinde yapılması gerektiği ileri sürülmekteydi⁶⁴⁴. Nitekim aynı hakkın içeriğine etki etmeyen yazım yanlışlıklarında tapu sicil müdürünün re'sen düzeltme yetkisi ve sorumluluğuna ilişkin⁶⁴⁵ süre kısıtlamasının olmadığı İsviçre Tapu Sicil Tüzüğü (GBV) m. 141'de açıkça ifade edilmiştir. Bu bakımdan tapu memuru adi yazım yanlışlıklarını herhangi bir zamanda re'sen düzeltebilir⁶⁴⁶.

⁶⁴¹ Aynı yönde bkz. **Schmid**, BSK, Art. 977, N. 13, 19; **Saymen/Elbir**, s. 202.

⁶⁴² **Dörtgöz**, s. 408.

⁶⁴³ **Dörtgöz**, s. 409.

⁶⁴⁴ **Kurt**, s. 82-83.

⁶⁴⁵ Hata tespit edildikten sonra tapu sicil müdürünün re'sen düzeltme yetkisinin yanı sıra düzeltmeye ilişkin sorumluluğunun da bulunduğu dair bkz. İsviçre Tapu Sicil Tüzüğü (GBV) m. 140/2; BGE 117 II 43, E. 5; **Pfammatter**, Art. 977, N. 3; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 345.

⁶⁴⁶ **Schmid**, BSK, Art. 977, N. 28; **Deschenaux**, SPR V/3, II, s. 908; **Pfammatter**, Art. 977, N. 7.

Kanaatimizce TMK m. 1027/3 ve Tapu Sicil Tüzüğü m. 74/1 hükümlerine göre, en azından plan sınırında herhangi bir değişikliğe yol açmayan taşınmazın tapu kütüğünde yer alan yüzölçümü bilgisinin tapu sicil müdürü tarafından herhangi bir zamanda re'sen düzeltilmesine kural olarak engel yoktur. Üstelik taşınmaz yüzölçümünün belgelere aykırı olarak tapu kütüğüne yazıldığı durumlar bakımından TMK m. 1027/3 uyarınca yapılacak düzeltmelerde Tapu Sicil Tüzüğü'ndeki düzenlemelere dayanan idari başvuru veya ret kararına itiraz şartının varlığı kabul edilemez.

Taşınmazın tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümü bilgisinin dayanak belgelerine ve plana aykırı olarak tapu kütüğüne kaydedilmesi halinde düzeltmenin yapılabilmesi için TKGM'nin 2016/2 sayılı Genelgesinin 12'nci maddesi uyarınca taşınmazın geometrik durumunda ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı bir hata bulunmaması ve plan ile zeminin uyumlu olduğunun tespit edilmesi gerekir. Bu şartların mevcut olduğu kabul edildiğinde, kadastro müdürlüğünün bildirimi üzerine tapu memuru tarafından tapu kütüğünde taşınmaz yüzölçümüne ilişkin gerekli düzeltme yapılır (TKGM'nin 2016/2 sayılı Genelgesi m.12).

3.1.2.3. Düzeltmenin Tebliği

İsviçre öğretisinde aynı hakkın içeriğini etkilemeyen yazım yanlışlıklarının düzeltilmesinde ilgili taşınmazda hak sahibi olanların bilgilendirilmesi gerekmediği belirtilmiştir⁶⁴⁷. Buna göre, ZGB Art. 977/3 uyarınca yapılan düzeltmelerde ZGB Art. 969 (TMK m. 1019) hükmü uygulanmaz⁶⁴⁸. Türk hukukunda ise, basit yazı yanlışlıklarının düzeltilmesinde TMK m. 1019 ve Tapu Sicil Tüzüğü m. 74/6 hükümleri uyarınca ilgililerin haberdar edilmesi gerektiği görüşü mevcuttur⁶⁴⁹.

Aslında ilgililerin bilgisi dışında yapılan işlemlerin tebliğini zorunlu tutan Tapu Sicil Tüzüğü m. 74/6 hükmünün 74'üncü madde içinde bulunduğu yer, tüzük hükmünün adi yazım yanlışlıklarının düzeltilmesini kapsadığı anlamını çıkarmaya daha elverişlidir. TKGM'nin 31/05/2016 tarihli ve 2016/2 sayılı Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Genelgesi'nde de (m. 14/2) basit yazı yanlışlıklarına ilişkin hatalı kayıt düzeltildikten sonra ilgili hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ öngörülür. Ancak söz konusu düzenlemelerin tapu sicilinde düzeltme işlemi yapıldıktan sonra uygulanacağı dikkate alındığında, basit yazı yanlışlıklarının ilgililere tebliğini öngören düzenlemelerin tapu sicilinin düzeltilmesinin sonuçlanmasına engel olmayan ve sadece bilgisi

⁶⁴⁷ Deschenaux, SPR V/3, II, s. 908; Schmid, BSK, Art. 977, N. 28.

⁶⁴⁸ Schmid, BSK, Art. 977, N. 28; Aksi yönde bkz. Ayan, Eşya Hukuku I, s. 477.

⁶⁴⁹ Dörtgöz, s. 409; Ayan, Eşya Hukuku I, s. 480-481; Yılmaz, Zekeriya, Tapu İptali ve Tescil ile Tashih (Düzeltilme) Davaları, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 326; Ayrıca bkz. Kurt, s. 82.

dışında işlem yapılan ilgili hak sahiplerinin haberdar edilmesini sağlayan bir düzen hükmü olduğu değerlendirilmelidir.

3.1.3. İlgililerin Talebi veya Yazılı Rızasıyla Tapu Memuru Tarafından Düzeltim

3.1.3.1. Genel Olarak

Tapu sicilinin düzeltilmesi için ilgililerin talebi iki şekilde gerçekleşebilir⁶⁵⁰: Birincisinde, taraflardan sadece birisinin talepte bulunması mümkündür. İkinci olarak ise, ilgili taraflar tapu sicilinin düzeltilmesi konusunda anlaşmak suretiyle talepte bulunabilirler. Belirli hallerde ise, tapu memuru ilgili hak sahiplerini tapu sicilinin düzeltimi için çağırabilir⁶⁵¹. Bu durumda ise, tapu sicilinin düzeltilmesi için gerekli ilk girişim tapu memurundan kaynaklanır. Burada tapu sicilinin düzeltilmesi ilgililerin yazılı rızasıyla tapu memuru tarafından yapılır.

3.1.3.2. İlgililerden Sadece Birisinin Talepte Bulunması Üzerine Düzeltim

Bir aynı hakkın sona ermesi üzerine tescilin her türlü hukuki değerini kaybettiği durumlarda, yüklü taşınmaz malikinin terkin talebinde bulunması mümkündür (TMK m. 1026/1). Hüküm sayesinde taraflardan sadece birisinin talebi üzerine terkin yapılmasına imkân tanınır. Şunu da belirtmek gerekir ki İsviçre hukukunda 1 Ocak 2012'den beri yürürlükte olan ZGB Art. 976'daki değişiklikler sayesinde hukuki anlamını yitirmiş bir kısım haller için terkin basitleştirilerek tapu memuruna re'sen terkin yetkisi verilmiştir.

Kadastro Kanunu m. 22/1, daha öncesinde kadastro yapılmış yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulması halinde, ikinci kadastro tüm sonuçlarıyla geçersiz olacağını ve TMK m. 1026'ya göre işlem yapılacağını öngörür. Hükme dayanılarak yapılan işlem neticesinde, süresinde dava açılmazsa, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğüne kendiliğinden iptal edilir.

Kadastro Kanunu m. 22/1'deki düzenleme dikkate alındığında, birbirinden farklı kadastro çalışması nedeniyle aynı taşınmaz parçasında, komşu bir taşınmazla binme/çakışma meydana gelirse, TMK m. 1026'da öngörülen düzeltme yolu takip edilir⁶⁵². Birden fazla kadastro çalışması nedeniyle taşınmaz sınırlarının bir kısmı veya tamamı birden fazla taşınmaz üzerine kaydedilmişse, gerçek hak sahibinin yolsuz sınır kayıtlarının düzeltilmesini talep etme

⁶⁵⁰ Benzer yaklaşımla olsa da düzeltme yollarının farklı şekilde sınıflandırıldığı başkaca örnekler için bkz. Ayan, Eşya Hukuku I, s. 475 vd.; Antalya/Topuz, s. 698-699; Akcaal, s. 302 vd; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 340, 345; Akipek, Eşya Hukuku I, s. 419, 420, 427; Ayrıca bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1085.

⁶⁵¹ Ayan, Eşya Hukuku I, s. 475; Antalya/Topuz, s. 699.

⁶⁵² Bu yönde örnek Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 16. HD, T. 09.04.2013, E. 2013/3506, K. 2013/3417; Yargıtay 16. HD, T. 10.10.2017, E. 2015/13634, K. 2017/6291 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 14.11.2023). Örnek kararlardan hareketle uygulamada Kadastro Kanunu m. 22/1 hükmü uygulanırken tapu memurunun terkin işlemini yapmasında TMK m. 1026'da ifade edilen "ilgilinin istemi" şartına dikkat edildiği söylenemez.

hakkı ve talep yerine getirilmediğinde dava açma hakkı mevcuttur⁶⁵³. Öte yandan TMK m. 1026'ya göre tapu memuru tarafından istemin yerine getirilmesinden ve ilgiliye tebliğinden itibaren otuz günlük süre içinde hak sahibi çizime itiraz ettiğini bildirmemiş olsa bile, hak gerçekte hükmünü yitirmemişse, ilgili kimse yolsuz terkinin (çizimin) düzeltilmesine yönelik dava açma hakkını kaybetmez⁶⁵⁴.

İkinci defa kadastroya tabi tutulan yerlerde Kadastro Kanunu m. 22/1 uyarınca geçerli sayılan ilk kadastronun ve bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılacak ikinci kadastronun belirlenmesinde hangi tarihin esas alınacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, hangi kadastro tutanağı daha önce tapuya tescil edilmişse, bu kadastro tutanağına esas işlem ilk kadastro işlemi kabul edilmelidir⁶⁵⁵. Bir başka görüşe göre ise, kadastro tespit tutanaklarının tanzim tarihine göre, daha önce yapılan işlemin ilk kadastro işlemi olarak belirlenmesi lazımdır⁶⁵⁶. Bizce de bu sayede, ilk kadastro işlemine karşı dava açılarak kesinleştirilmesine engel olunarak daha sonra yapılan kadastronun geçerli kılınmasının önüne geçilebilir⁶⁵⁷. Güncel tarihli Yargıtay kararlarında da ilk yapılan kadastro çalışmasının tespit tarihinin esas alınacağı kabul edilir⁶⁵⁸.

3.1.3.3. İlgililerin Anlaşması ve Hak Sahibi Görünen Kişinin Talebi Üzerine Düzeltim

Yolsuz plan sınırının lehine sonuç doğan kişiyle gerçek hak sahibi arasında yapılacak bir sözleşmeyle düzeltilmesi mümkün olmalıdır. Bu durumda yolsuz plan sınırı anlaşma yoluyla düzeltilir. Ancak plan sınırının anlaşma yoluyla düzeltilmesinde hak sahibi görünen kişiyle gerçek hak sahibi arasındaki düzeltim sözleşmesinde resmi şekil şartının aranıp aranmayacağı ortaya koyulmalıdır. Taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuzlukların hakkın objesinin boyutunu değiştirerek tescilin içeriğinde de belli bir ölçüde yolsuzluğa yol açtığı dikkate alındığında, bu nitelikteki anlaşmaların yolsuz tescilin düzeltilmesini konu alan yönü söz konusudur. Bir görüşe göre, yolsuz tescilin düzeltilmesi için taraflar arasında yapılacak düzeltim sözleşmesi, resmi şekil şartına tabi değildir⁶⁵⁹. Bu görüşe göre, düzeltim sözleşmesi için kanunda özel bir düzenleme bulunmadığından tapu sicilinin düzeltimi için ilgili hak

⁶⁵³ Ayrıca aynı hakkın sona erdiğinin belirlenmesi için tapu memuruna re'sen hâkime başvurma yetkisi verilmiştir (TMK m. 1026/3).

⁶⁵⁴ Aynı yönde bkz. Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin, **Eşya Hukuku**, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 110-111.

⁶⁵⁵ **Özmen/Çorbalı**, s. 893.

⁶⁵⁶ **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 545.

⁶⁵⁷ **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 545.

⁶⁵⁸ Yargıtay 8. HD, T. 14.09.2022, E. 2022/4323, K. 2022/7002; Yargıtay 8. HD, T. 30.05.2023, E. 2023/1683, K. 2023/3317; Yargıtay 8. HD, T. 28.03.2023, E. 2022/4201, K. 2023/1815 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 21.11.2023).

⁶⁵⁹ **Homberger**, Art. 975, N. 7; **Antalya/Topuz**, s. 699.

sahiplerinin muvafakati dışında, tapu memurunun başka bir şey isteme yetkisi bulunmaz⁶⁶⁰. Özellikle taşınmaz sınırlarını konu alan düzeltim sözleşmelerinde düzeltme amacı dışında, sınırlarda değişiklik yapılması amacı tarafların iradesine gizlenmiş olabilir. Bu durumda, taraflar hukuki kısıtlamalarla karşılaşmadan ve ilave masrafsız taşınmaz sınırlarında değişiklik yapmak ister. Aynı görüşe göre, tapu memurunun gerçekleşen işlemin tapu sicilindeki mülkiyetin düzeltimi mi, yoksa değiştirilmesi mi olduğunu kontrol etmesi gerekir⁶⁶¹. Buna göre, mülkiyetin değiştirilmesinin amaçlandığı hallerdeki tehlikeleri ortadan kaldırmak için talep edilen işlemin yolsuz tescilin düzeltimi olduğu konusunda tapu memurunun tereddüdü varsa, işlemin resmi şekle tabi olduğu kabul edilmelidir⁶⁶².

Öğretideki hâkim görüşe göre, hak sahibi görünen kişiyle gerçek hak sahibi arasındaki yolsuz tescilin düzeltilmesine yönelik sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir⁶⁶³. Buna ek olarak, gerçek hak sahibi görünen kimse yazılı talepte bulunmalıdır⁶⁶⁴. Ancak bu görüşü savunan bir kısım yazarların vurguladığı üzere, resmi şekilde yapılması gereken düzeltim sözleşmesinde, yolsuz tescilin düzeltilmesinin yeni bir tescilin yapılmasını gerekli kılmalıdır⁶⁶⁵. Eğer yeni bir tescil yapılmaksızın yolsuz tescil düzeltilebiliyorsa, bu görüşten hareketle resmi şekle tabi bir düzeltim sözleşmesi aranmaz. Bu durumda, hak sahibi görünen kişinin tek taraflı talebi yeterli kabul edilir⁶⁶⁶. Bizce de yolsuz tescilin düzeltilmesine dayanak taraflar arasındaki sözleşmenin resmi şekle uygun olarak yapılması ve hak sahibi görünen kişi tarafından bu sözleşmeye dayanılarak tapu memurundan yazılı talepte bulunulması gerekir. Ancak belgelere aykırı olarak yapılan yazım yanlışlıklarının düzeltilmesinde ise, TMK m. 1027/1 uyarınca ilgili hak sahiplerinin yazılı rızalarının yeterli olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Aynı zamanda komşu taşınmazların birlikte hareket etme yükümlülüğünün parçası olan sınırları belirleme sözleşmesinin (Grenzfeststellungsvertrag) de resmi şekil şartına tabi olmadığı kabul edilir⁶⁶⁷. Bununla birlikte mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların hukuki anlamda hatalı değerlendirilmesi nedeniyle ortaya çıkan yolsuzluğun düzeltilmesine ilişkin tarafların

⁶⁶⁰ Homberger, Art. 975, N. 7.

⁶⁶¹ Homberger, Art. 975, N. 7.

⁶⁶² Homberger, Art. 975, N. 7.

⁶⁶³ Schmid, BSK, Art. 975, N. 38; Schmid, Jürg, “Der öffentlichrechtliche Vertrag oder die Verfügungsverfügung als Rechtsgrundaussweis für grundbuchliche Verfügungen Ein Beitrag zum Normzweck von Art. 657 Abs. 1 ZGB”, ZBGR, S. 85, 2004, ss. 317-332, s. 324. Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 657, N. 41; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1093; Üstündağ, Tashih, s. 23-25; Sirmen, Eşya, s. 248; Ertaş, Eşya, s. 188.

⁶⁶⁴ Reisoğlu, s. 189.

⁶⁶⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1093; Üstündağ, Tashih, s. 23-25; Sirmen, Eşya, s. 248; Ertaş, Eşya, s. 188.

⁶⁶⁶ Schiller, Max, Die Unrichtigkeit des Grundbuches nach dem Schweizerischen ZGB., Dissertation, Zurich, 1928, s. 102 ‘den aktaran Üstündağ, Tashih, s. 25; Ertaş, Eşya, s. 188.

⁶⁶⁷ Schmid/von Graffenried, Art. 669, N. 3; Rey/Strebel, Art. 669, N. 6; Meier-Hayoz, Das Grundeigentum I, Art. 669, N. 14.

anlaşması, sınırları belirleme sözleşmesinden (Grenzfeststellungsvertrag) ve belgelere aykırı yazım yanlışlıklarında TMK m. 1027/1 uyarınca ilgili hak sahiplerinin yazılı rızalarının alınmasından farklıdır.

Taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde resmi ölçüme dayalı planın esas alınmasının gerekmesi (TMK m. 1003), maddi hukuk anlamındaki hatalı değerlendirmeye dayalı yolsuz plan sınırlarının düzeltilmesinde yazılı şeklin yeterli görülmesine engeldir. Bu ise, yolsuz plan sınırlarının düzeltilmesinde resmi şekil şartının gerekliliğine işaret eder. Çünkü resmi ölçüme dayanan planın değiştirilmesi ancak yeni bir resmi ölçümle gerçekleşmelidir. Burada maddi hukuka göre belirlenmiş mülkiyetin yatay kapsamıyla taşınmazın görünüşteki sınırları birbiriyle uyumuyorsa, mülkiyetin değişikliğine/devrine ilişkin taraflar arasında resmi şekilde yapılmış sözleşme olmadıkça araziye ilişkin resmi ölçüm sonucu tapu siciline aktarılmalıdır⁶⁶⁸.

3.1.3.4. İlgililerin Yazılı Rızasıyla Düzeltim

Aynı hakkın içeriğini etkileyen yazım yanlışlıklarının mahkeme kararı gerekmeksizin düzeltilebilmesi için TMK m. 1027/1’de ilgililerin yazılı rızalarının olması şartı aranmıştır. TMK m. 1027/1 (Art. 977/1 ZGB)’e göre düzeltilebilecek hatalar, kurucu unsurları tam ve geçerli bir hukuki sebebe dayanmasına rağmen tapu memurunun hatası yüzünden ortaya çıkan, belgelere aykırı olan ve basit yazı yanlışlığı niteliğinde olmayan kayıtları kapsar⁶⁶⁹. TMK m. 1027/1’e konu tapu memurunun dayanak belgelerden ayrılmasından ileri gelen yanlışlıklar TMK m. 1027/3’ten farklı olarak aynı hakkın içeriğini etkileyen yazım yanlışlıklarıdır.

Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslara göre doğru belirlenmiş ve kadastro çalışmasının temelinde arazide değişmeden duran sınır çizgisinin plana hatalı aktarılması hakkın içeriğini etkileyen yazım yanlışlığı olarak değerlendirilmiştir⁶⁷⁰. Bunun yanı sıra kadastro sırasında zemindeki verilere göre oluşturulan ölçü krokisi, sınırlandırma krokisi vb. dayanak belgelere aykırı olarak oluşturulan planlar mevcuttur. Ancak Türk hukukunda kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında meydana gelen ölçü, tersimat veya sınırlandırma hatalarının düzeltilmesinin Kadastro Kanunu m. 41/1’de özel olarak düzenlenmesi nedeniyle TMK m. 1027/1’in kapsamı daralmıştır. Eğer hakkın içeriğini etkileyen yanlışlık tapu memurunun belgelerden ayrılmasından kaynaklanmayıp, kurucu unsurlardaki sakatlık veya dayanak

⁶⁶⁸ İsviçre hukukunda resmi şekil şartına ilişkin ayrıca bkz. **Schmid**, BSK, Art. 950, N. 28; **Schmid**, Vertrag, s. 324 vd.

⁶⁶⁹ Ayrıca bkz. **Deschenaux**, SPR V/3, II, s. 889; **Sirmen**, Eşya, s. 248; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1095.

⁶⁷⁰ **Schmid**, BSK, Art. 977, N. 10; **Deillon-Schegg**, Art. 977, N. 9; **Friedrich**, Grundbuchvermessung, s. 149 vd.

belgelerin (evrak-ı müsbite) hatalı olmasından kaynaklanıyorsa, bu yolsuz kaydın düzeltilmesi için TMK m. 1025'e göre tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması gerekir⁶⁷¹.

Tapu Sicil Tüzüğü m. 74/4 uyarınca “kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde” bulunan esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurları aranır. Hükümde kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerden söz edilirken “plan” bunların arasında sayılmaz. Her ne kadar planların yapımı ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesi amacıyla Tapu Planları Tüzüğü mevcut ise de bu tüzükte TMK anlamında plan bakımından aynı hakkın içeriğini etkileyen dayanak belgelere aykırı yanlışlıkların ne şekilde düzeltileceği yer almaz. Kadastro Kanunu m. 41'e göre taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesi ise, tam anlamıyla TMK m. 1027/1'in karşılığını oluşturmaz. İsviçre Tapu Sicil Tüzüğü (GBV) m. 142 de ise, “*kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller*” ifadesini yerine, “tapu sicili” (Grundbuch) kavramı kullanılır. Nitekim İsviçre hukukunda plan üzerindeki esaslı yazım hatalarının memur tarafından düzeltilebilmesi için ilgili hak sahiplerinin olurunun gerektiği, bu mümkün değilse bu hatanın ancak mahkeme kararıyla düzeltilebileceği belirtilir⁶⁷².

Genel olarak TMK m. 1027'ye (Art. 977 ZGB) dayanılarak yapılan düzeltme taleplerinde tapu memurunun talebi reddetmesi, hareketsiz kalması veya ilgili tarafların rızası olmaksızın bir düzeltmeden kaçınması halinde, tapu memurunun bu kararının ilgilinin başvurusu üzerine hâkim kararıyla denetlenmesi mümkündür⁶⁷³. Bununla birlikte öğretide, belgelere aykırı yapılmış yanlışlıkların düzeltilmesinde öncelikle Tapu Sicil Tüzüğü m. 26/4'te belirtildiği şekliyle şikâyet yolunun tüketilmesi gerektiği savunulmuştur⁶⁷⁴. Benzer yaklaşım kabul edildiğinde planlar bakımından Tapu Planları Tüzüğü m. 11'de öngörülen ret kararına karşı itiraz yolunun tüketilmesi gerektiği ileri sürülebilir. Ayrıca uygulamada daha öncesinde özellikle Tapu Sicil Tüzüğü m. 75/4'e dayanılarak malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hatalarında ilgilinin tapu müdürlüğüne başvurusu dava şartı olarak kabul edilmişti⁶⁷⁵. Yargıtay'ın tapu kaydında yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesine ilişkin davalarda Tapu Sicil Tüzüğü m. 75/4'e dayanarak dava şartının varlığını kabul etmesi, beraberinde Tapu Sicil Tüzüğü m. 26/4 hükmünden kaynaklanan başka bir sorunu gündeme getirmiştir⁶⁷⁶. Zira Tapu Sicil Tüzüğü m. 26/4'te istemin reddine karşı tapu müdürlüğünün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne başvurulabileceği, bölge müdürlüğünün ret

⁶⁷¹ Homberger, Art. 977, N. 1; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1098.

⁶⁷² Tschümperlin, s. 118; Schmid, BSK, Art. 977, N. 10.

⁶⁷³ Ayrıca bkz. Schmid, BSK, Art. 977, N. 21.

⁶⁷⁴ Sirmen, Eşya, s. 250-251; Ayrıca bkz. Schmid, BSK, Art. 977, N. 21.

⁶⁷⁵ Yargıtay 1. HD, T. 07.05.2018, E. 2016/18174, K. 2018/9927; Yargıtay 1. HD, T. 16.04.2018, E. 2016/7785, K. 2018/9113 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 20.11.2023).

⁶⁷⁶ Tekelioğlu, Numan, “Türk Hukukunda Tapu Memurunun Re'sen Düzeltim ve Terkin Yetkisi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 13, S. 1, 2023, ss. 503-527, s. 521.

kararına karşı da genel müdürlüğe itiraz edilebileceği düzenlenerek şikâyet yollarının tüketilmesinde süreç uzatılmıştır. Buna karşılık Anayasa Mahkemesi ise, Tapu Sicil Tüzüğü ile getirilen yasal başvuru ve itiraz prosedürünün kanuni dayanağının bulunmamasına rağmen dava şartı yokluğu nedeniyle verilen usulden ret kararlarının Anayasa'nın 36'ncı maddesinde yer alan adil yargılanma hakkının kapsamında kalan mahkemeye erişim hakkının ihlali sonucunu doğuracağına hükmetmiştir⁶⁷⁷. Anayasa Mahkemesi'nin kararından da hareketle güncel tarihli Yargıtay kararlarında Tapu Sicil Tüzüğü m. 75/4 hükmünün dava şartı olarak uygulanamayacağı kabul edilmiştir⁶⁷⁸. Anayasa Mahkemesi kararında da ifade edildiği üzere, tüzük ile dava şartının getirilmesi mümkün olmadığından genel anlamda TMK m. 1027'ye göre yapılacak düzeltmelerde Tapu Sicil Tüzüğü'nde öngörülen idari başvuru (m. 75/4) veya ret kararına karşı itiraz (m. 26/4) yollarının dava şartı olarak görülmesi mümkün değildir. Kaldı ki Tapu Sicil Tüzüğü m. 75/4'de idari başvuru zorunluluğu öngörülse de ne Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26 ve 74'üncü maddelerinde ne Tapu Planları Tüzüğü'nde ne de ilgili genelgelerde böyle bir zorunluluk düzenlenmemiştir. Bununla birlikte belgelere aykırı şekilde plan sınırlarının belirlendiği durumlara ilişkin olarak Kadastro Kanunu m. 41/1'de öngörülen düzenleme karşısında TMK m. 1027 uyarınca yapılacak düzeltmelerde Tapu Sicil Tüzüğü'nde (m. 26) veya Tapu Planları Tüzüğü'nde (m. 11) idari başvuru veya ret kararına itiraz şartının varlığının bulunduğu kabul edilmemesi büyük ölçüde işlevini yitirir.

3.1.4. Mahkeme Kararıyla Yapılan Düzeltme

3.1.4.1. Genel Olarak

Gerçek hak durumuna uymayan tapu sicilindeki görünümün düzeltilmesi (yolsuz kaydın düzeltilmesi) amacıyla TMK m. 1025'te öngörülen şekilde tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir. Bu yönüyle tapu sicilinin bir parçası olan planda gösterilen sınırların gerçek hak durumuna uymaması halinde TMK m. 1025'e dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması mümkündür⁶⁷⁹. Ancak Kadastro Kanunu m. 12/3'te öngörülen on yıllık hak düşürücü süre ve diğer düzenlemelerin de açılacak plan sınırının düzeltilmesi davasında dikkate alınması gerekir. Hatta en başta kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı davalarda öngörülen on yıllık hak düşürücü süre sınırı olmak üzere başkaca özel düzenlemeler karşısında zaman içinde TMK m. 1025 hükmünün plan sınırlarının düzeltilmesi bakımından uygulanabilirliğinin

⁶⁷⁷ AYM Başvuru No: 2018/23929, 10.02.2021, § 52, 53, 59 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.02.2024).

⁶⁷⁸ HGK, T. 04.03.2021, E. 2017/1-1230, K. 2021/210; HGK, T. 04.03.2021, E. 2017/1-3165, K. 2021/211; Yargıtay 1. HD, T. 29.05.2023, E. 2023/2468, K. 2023/2985; Yargıtay 1. HD, T. 26.10.2021, E. 2021/8016, K. 2021/6063 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 20.11.2023).

⁶⁷⁹ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 668/669, N. 11; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1717; Zevkliler, Sınır, s. 150.

kapsamı oldukça daralmıştır. Şunu da ifade etmek gerekir ki, heyelan bölgesi ilan edilen yerlerde sınırların yeniden belirlenmesi talebi (TMK m. 711)⁶⁸⁰ ile sınırların belli olmaması halinde taşınmaz maliklerinin ileri sürebileceği talepler (sınırların belirlenmesi talebi ve davası)⁶⁸¹ bakımından ise, sınırların belirlenmesi yönleri ağır bastığı için başkaca başlıklar altında inceleme yapılması daha yerindedir.

Doktrinde bu davayı nitelemek için kısaca “düzeltme (tashih) davası” ifadesi de kullanılır⁶⁸². Ayrıca düzeltmeye konu sicili ifade etmek üzere kapsayıcılığı ve bütünü daha doğru göstermesi nedeniyle “tapu sicili” ifadesinin “tapu kütüğü” ifadesinden üstün tutulması gerektiğinden söz edilir⁶⁸³. Uygulamada ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını kapsar şekilde kullanılan deyimlerden bir tanesi de “tapu iptali (ve tescili) davası”dır⁶⁸⁴.

Uygulamadaki yaygınlığından hareketle TMK m. 716 uyarınca açılan tescile zorlama davasıyla TMK m. 1025’e dayanarak açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının farklı davalar olduğu vurgulanmalıdır⁶⁸⁵. Tescile zorlama davalarında TMK m. 1010/1-1’de öngörülen çekişmeli hak şerhi söz konusu olur⁶⁸⁶. Buna karşılık plan sınırının düzeltilmesi davasında ise, dava sonuçlanana kadar davacının hakkını koruyabilmesi için TMK m. 1011/1-1’de düzenlenen geçici tescil şerhinde yararlanması gerekir⁶⁸⁷. Dolayısıyla tescile zorlama davasının yolsuz sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesiyle doğrudan doğruya bir ilişkisi yoktur.

3.1.4.2. Davanın Konusu

TMK m. 1025’te aynı hakların yolsuz bir işlemle tescil edilmesinden söz edildiği için dava konusu olabilecek siciller, kural olarak ana siciller ve bunlar içinde de özellikle tapu kütüğüdür⁶⁸⁸. Doğru belirlenmiş taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamını hatalı gösteren yüzölçümü bilgisi ise, aynı hakkın içeriğine etki etmediğinden ve tapu siciline güven ilkesinden yararlanmadığından, tapu kütüğünde yer almasına rağmen TMK m. 1025’e göre açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davasına doğrudan doğruya konu olmaz.

⁶⁸⁰ Bkz. 2.1.1.3.2.

⁶⁸¹ Bkz. 1.1.1.6.

⁶⁸² **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 346; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s. 416 vd.; Tekinay, Selahattin Sulhi, **Eşya Hukuku C. I**, 4. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1978, s. 278; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1087.

⁶⁸³ **Kurt**, s. 9.

⁶⁸⁴ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 346; Özmen, Etem Sabâ/Aydın, Gülşah Sinem, “Tapu İptali Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 88, S. 6, 2014, ss. 179-215, s. 179 vd.; **Antalya/Topuz**, s. 700; **Akçaal**, s. 303.

⁶⁸⁵ **Özmen/Aydın**, s. 179 vd.

⁶⁸⁶ **Akçaal**, s. 305.

⁶⁸⁷ Benzer şekilde AYBAY, taşınmaz sınırlarına ilişkin kayıtları geçici tescil şerhinin uygulama alanı içinde saymıştır (Aybay, Aydın, **Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1962, s. 29, 40).

⁶⁸⁸ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 347.

Tapu kütüğündeki yolsuz kayıtlardan başka, tapu siciline güven ilkesinin kapsamında kalması şartıyla tapu sicilinin diğer unsurlarındaki yolsuz kayıtların TMK m. 1025'e dayanılarak düzeltilmesi mümkündür⁶⁸⁹. Zira iyi niyetli üçüncü kişiler, tapu kütüğünde diğer sicillere yollama yapılan hallerde tapu kütüğünü tamamladıkları oranda bağlantı kurulan sicillerdeki kapsama göre aynı hakkı kazanırlar⁶⁹⁰. Tapu kütüğüyle bağlantı kurulduğu ve aynı hakkın içeriğine etki ettiği dikkate alındığında planlar da tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olan siciller arasında yer alır⁶⁹¹.

Düzeltilme davası yoluyla gerçek sınırların belirlenmesi bakımından tapu sicilinde taşınmaz sınırları ile ilgili yolsuz da olsa, bir kayıt mevcuttur⁶⁹². TMK m. 1025'e dayanan planın düzeltilmesi davası sayesinde, taşınmaz sınırlarının yolsuz kaydedilmesi nedeniyle aynı hakkı kısmen zedelenen ilgili hak sahibinin planda gerçek duruma uymayan ve kendi taşınmaz sınırları üzerinde görünmeyen hakkının varlığının tespit edilmesi sağlanır.

3.1.4.3. Davanın Hukuki Niteliği

Talep edilen hakkın niteliğine göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ilgili hak sahibinin aynı hakkının korunmasına yönelik olduğundan aynı nitelikte bir davadır. Bu yönüyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası, taşınmaz davası olarak da nitelendirilebilir⁶⁹³.

Düzeltilme davasının konusunun aynı hak olması nedeniyle kural olarak hak düşürücü süreye tabi olmaması veya zamanaşımına uğramaması gerekir. Ancak kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanan davalarda başta Kadastro Kanunu m. 12/3'teki on yıllık hak düşürücü süre ve diğer istisnalar dikkate alınmalıdır. Ayrıca aynı hakka dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası her ne kadar zamanaşımına uğramaz ise de gerçek malikin maddi hukuk anlamında hakkını kaybetmesine neden olan haller bulunur. Buna göre; iyiniyetli üçüncü kişinin hak kazanımını (TMK m. 1023), kazandırıcı zamanaşımıyla hak kazanımını (TMK m. 712-713) ve hakkın kötüye kullanılmasını (TMK m. 2/2) düzenleyen hallerin maddi hukuk anlamında hakkın kaybına neden olmaları veya hakkın kullanılmasına engel olmaları nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davasında göz önünde bulundurulmaları gerekir.

Davanın aynı nitelikte olması nedeniyle planın düzeltilmesini talep eden ilgili hak sahibi, müşterek sınırların yolsuz kaydedilmesinden yararlanan her komşuya karşı bu davayı açabilir. Ancak hakkın sadece bitişikteki aynı hak sahiplerine (komşulara) karşı ileri

⁶⁸⁹ Homberger, Art. 975, N. 11; Üstündağ, Tashih, s. 42; Ayan, Eşya Hukuku I, s. 487.

⁶⁹⁰ Ayan, Eşya Hukuku I, s. 487; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 346-347.

⁶⁹¹ Homberger, Art. 975, N. 11; Ayan, Eşya Hukuku I, s. 487.

⁶⁹² Zevkliler, Sınır, s. 150.

⁶⁹³ Kurt, s. 105; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 353.

sürülebilmesi, söz konusu hakkın eşyaya bağlı ayni hak olduğu gerçeğini değiştirmez⁶⁹⁴. Burada planın düzeltilmesi talebiyle TMK m. 1025'e göre açılacak davanın sadece ayni hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir olması, davanın ayni nitelikte olmasını etkilemez. Bununla birlikte tapu sicilinin düzeltilmesi davasının herkese karşı ileri sürülebilmesi, iyiniyetli üçüncü kişileri koruyan TMK m. 1023 ve TMK m. 1025/2 hükümleri ile oldukça sınırlandırılmıştır⁶⁹⁵. Örneğin ilgili hak sahibinin komşu taşınmazı devralan iyiniyetli cüz'i haleflere karşı plan sınırının düzeltilmesi talebi korunmaz.

Talep edilen hukuki koruma, maddi hukuk bakımından yapılan dava sınıflandırmalarından farklı olarak, usul hukukunda davanın ağırlık merkezini oluşturur⁶⁹⁶. Talep edilen hukuki korumaya göre davalar, tespit davası, eda davası ve inşai dava olarak üçe ayrılarak incelenir⁶⁹⁷.

Bir hakkın varlığının, yokluğunun veya içeriğinin belirlenmesi tespit davasının konusunu oluşturur (HMK m. 106/1). Davacının, davalının bir şeyi yapmaya zorlanmasını istediği hallerde ise, eda davası açılır (HMK m. 105/1). Ayrıca eda davası açıldığında da öncelikle dava konusu hakkın mevcut olup olmadığı veya içeriği tespit edildikten sonra, davalı o hakka ilişkin edimi yerine getirmeye mahkûm edilir⁶⁹⁸.

TEKİNAY'a göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında davalı, sadece ayni hakkın varlığını veya içeriğini inkâr ettiği için değil, tapu dairesine gelerek olumlu bir fiil niteliğinde olan resmi sözleşme yapmaktan kaçındığı için mahkemeye çağırılır⁶⁹⁹. Ayrıca yazara göre, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun⁷⁰⁰ 28 ve 29'uncu maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, düzeltim davası sonucunda verilen hüküm, tescildeki yolsuzluğu gidermenin yanı sıra taşınmazın davacıya teslimini de sağlayan bir işleve sahiptir⁷⁰¹. Bu nedenle bu görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, eda davası niteliğindedir⁷⁰².

⁶⁹⁴ Zevkliler, Sınır, s. 153.

⁶⁹⁵ Üstündağ, Tashih, s. 33; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 353.

⁶⁹⁶ Kuru, Baki, **Tespit Davaları**, Tıpkı 2. Basım, Evrim Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 1988, s. 5.

⁶⁹⁷ Postacıoğlu, İlhan E., **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, 6. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1975, s. 249 vd.; Alangoya H. Yavuz/Yıldırım, Mehmet Kâmil/Deren-Yıldırım, Nevhis, **Medeni Usul Hukuku Esasları**, 8. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2011, s. 201; Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 9. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 215; Kuru, Tespit, s. 6; Kuru, Baki/Aydın, Burak, **Medeni Usul Hukuku El Kitabı C. I**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 401; Üstündağ, Saim, **Medeni Yargılama Hukuku**, 7. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, İstanbul, 2000, s. 314 vd.; Karslı, Abdurrahim, **Medeni Muhakeme Hukuku**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 316 vd.

⁶⁹⁸ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 216; Kuru/Aydın, s. 402.

⁶⁹⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, Eşya Hukuku, s. 416, 417; Tekinay, s. 279.

⁷⁰⁰ R.G. No: 2128, T. 09.06.1932.

⁷⁰¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, Eşya Hukuku, s. 417; Tekinay, s. 279.

⁷⁰² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altö, Eşya Hukuku, s. 416, 417; Tekinay, s. 279.

Öğretideki hâkim görüşe göre ise, TMK m. 1025'e dayanılarak açılan dava, talep edilen hukuki korumanın türü bakımından bir tespit davasıdır⁷⁰³. Buna göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davalının bir edimde bulunmasının sağlanmaması, gerçek hak durumuyla tapu sicilindeki şekli durum arasındaki çelişkinin giderilmesinin istenmesi, davacının zaten sahip olduğu aynı hakkının mahkeme kararıyla tanınmasıyla yetinilmesi nedeniyle bu dava tespit davası niteliğindedir⁷⁰⁴.

Her ne kadar yolsuz kaydın düzeltilmesine ilişkin TMK m. 1025'e göre açılacak davadan önce taraflar arasında yapılacak bir düzeltim anlaşmasına yer verilmemiş ise de yolsuz kaydedilen taşınmaz sınırları için komşu, planın düzeltilmesine katkıda bulunmakla yükümlüdür (TMK m. 720). Bu nedenle diğer yolsuz kayıt hallerinden farklı olarak plan sınırlarında belirsizlik meydana gelmesi halinde komşunun yolsuz kaydın düzeltilmesi sürecinde aktif davranışı aranabilir. Ancak herhangi bir davanın haksız bir kaçınma nedeniyle açılması o davayı eda davası niteliğine getirmez⁷⁰⁵. Kaldı ki tapu sicilinin düzeltilmesi davası, sadece davalının yolsuz kaydın düzeltimi anlaşmasını yapmaktan kaçınmasına indirgenemez. Üstelik TMK m. 1025'deki düzenlemenin doğrudan doğruya yolsuz kaydın (tescilin) düzeltimi davasının açılmasını öngördüğü ve davalının düzeltmeye onay vermemesi halinde dava açılması gibi bir kurguya sahip olmadığı da dikkate alınmalıdır⁷⁰⁶.

Taşınmaz sınırlarının yolsuz kaydedilmesi nedeniyle açılacak düzeltim davasında da maddi hukuka (gerçek duruma) uygun müşterek sınırların mahkeme kararıyla belirlenmesi ve davacı malikin eşyaya bağlı aynı hakkının tanınması söz konusudur. Uygulamada tapu sicilinin düzeltilmesi talebini içeren bir davada, düzeltimin yanı sıra yolsuz kaydın iptalini de barındıran bir mahkeme kararının eda ilamı niteliğinde olması, tapu sicilinin düzeltimi yönünden talep edilen hukuki korumanın tespitiye yönelik olduğu gerçeğini değiştirmez. Anlatılan nedenlerle tapu sicilinin düzeltilmesi davasında tespit kararının yanı sıra uygulamada yolsuz kaydın (tescilin) iptaline karar veriliyor olmasına rağmen, bizce de TMK m. 1025'e dayanılarak açılan

⁷⁰³ Deschenaux, SPR V/3, II, s. 826; Homberger, Art. 975, N. 4; Schmid, BSK, Art. 977, N. 6; Rey, Eigentum, N. 2125a; Schmid/Hürlimann-Kaup, N. 621; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 357; Sirmen, Eşya, s. 245; Üstündağ, Tashih, s. 38 vd.; Kurt, s. 105-106; Bilgin-Yüce, Melek/Özmen, Etem Saba, "Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratın Davalarda Verilen (TMK m.1010/b.1 ve TMK m.1011/b.1) Şerhleri ve Sonuçları", Ankara Barosu Dergisi, C. 80, S. 4, ss. 323-362, s. 336; Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku Meseleleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 114; Kalkan, Arif, Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024, s. 440.

⁷⁰⁴ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 352-353; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 357.

⁷⁰⁵ Acemoğlu, Kevork, Eşya Hukuku Meseleleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1970, s. 92, dpn. 45.

⁷⁰⁶ Aynı yönde bkz. Kurt, s. 105.

dava tespit davası niteliğindedir⁷⁰⁷. Bu bakımdan mahkeme kararının eki çizimle (harita vb.) mevcut plandaki sınırların iptal edilmesi, tek başına asıl davanın niteliğini değiştirmez.

3.1.4.4. Davanın Şartları

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılabilmesi için yolsuz bir tapu sicili işleminin bulunması ve bu yolsuz işlem nedeniyle aynı hakkın zedelenmiş olması gerekir⁷⁰⁸ (TMK m. 1025/1). Yolsuz tapu sicil işlemine taraf olmayan kişiye karşı dava açılması durumunda, dava açılan üçüncü kişinin davaya konu işlemin yolsuz olduğunu bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması da şarttır (TMK m. 1024/1).

“Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur” (TMK m. 1024/2). Yolsuz işlem yalnızca tapu kütüğü üzerinde meydana gelmez. Tapu kütüğünün atıf yaptığı plan sınırlarının gösteriminde de yolsuzluk yapılabilir. Nitekim yolsuz kadastro çalışması sonucu oluşturulan kayıtlar da yolsuzdur⁷⁰⁹. Bu çerçevede kadastro çalışması sırasında mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslarda yapılan hatalı bir değerlendirme sonucunda doğru belirlenmeyen taşınmaz sınırlarının plana yolsuz kaydedilmesi mümkündür. Dahası tapu sicili kurulduktan sonra plan sınırlarında değişikliğe yol açan işlemler de yolsuzluğa neden olabilir. Ancak plan sınırlarının düzeltilmesinde Kadastro Kanunu ve diğer kanunlardaki özel düzenlemelerin öncelikle dikkate alınması gerekir.

Bir taşınmazın bir bölümünün ikinci defa kadastroya tabi tutularak tapuya tescil edilmesi halinde taşınmaz sınırlarının tapuya yolsuz kaydı söz konusudur. Bahse konu plan üzerindeki yolsuz sınırlar ise, Kadastro Kanunu m. 22/1 atfıyla TMK m. 1026 hükmüne göre düzeltilmelidir. Bu yönüyle ilgilinin rızası ile TMK m. 1026/1’e dayanılarak terkin ettirilmeyen tesciller için TMK m. 1025 hükmünde öngörülen düzeltim davasının açılması mümkündür⁷¹⁰.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilmesi için maddi hukuk bakımından gerçek hak sahibinin yolsuz tescil nedeniyle aynı hakkını kısmen veya tamamen kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya olması yeterlidir⁷¹¹. Mülkiyet hakkının yatay kapsamını güvence altına aldığı, aynı hakkın içeriğine etki ettiği ve iyi niyetli üçüncü kişinin korunduğu ölçüde taşınmaz sınırları bakımından tapu sicilinde bir aynı hakkın varlığı kabul edilmelidir. Bu yönüyle gerçeği yansıtmayacak şekilde tapu sicilinde gösterilen aynı hakkın kapsamında kalmayan bir yere ilişkin olarak ilgili aynı hak sahibinin zilyetlik davası açamaması, aynı hakkını

⁷⁰⁷ **Sirmen**, Eşya, s. 245; Öğretide, gerçek hak sahibi tarafından sicilde malik gözüken kişiye karşı açılan davada, davacı fiili zilyetliğin sağlanmasını da talep ettiği takdirde, davanın bir istihkak davasına dönüşerek eda davası niteliği kazanacağı da savunulmuştur (**Kurt**, s. 105).

⁷⁰⁸ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 347.

⁷⁰⁹ **Kurt**, s. 35.

⁷¹⁰ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 349.

⁷¹¹ Aynı yönde bkz. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 349.

kullanamamasına; tapu siciline güven ilkesi nedeniyle hak kaybına uğrayabilecek olması ise aynı hakkını kaybetme tehlikesine örnek oluşturur.

Yolsuz tescile konu işlemin tarafının veya onun mirasçılarının üçüncü kişi olma şartını taşımamaları karşısında, olağan zamanaşımıyla iktisap dışında (TMK m. 712), iyi niyetli olup olmamaları tapu sicilinin düzeltilmesi davasında önem taşımaz⁷¹². Ancak komşu taşınmazı sonradan devralan iyiniyetli üçüncü kişilere karşı, maddi hukuk hükümlerinin doğru değerlendirilmemesi nedeniyle taşınmaz sınırlarının yanlış belirlendiği iddiasıyla bir düzeltim hakkının/davasının kabul edilmemesi gerekir.

3.1.4.5. Davanın Tarafları

3.1.4.5.1. Davacı

Aynı hakkın yolsuz tescili veya terkin edilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle hakkı zedelen kimseler tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir (TMK m. 1025/1). Dolayısıyla plan sınırının gerçek duruma uymaması halinde, yatay kapsamında küçülme olan taşınmazda aynı hakkı zedelenen kimse, plandaki yolsuzluğun giderilmesi için dava yoluna başvurabilir.

Taşınmaz parçalara bölünüp hukuken bağımsızlık kazanmadığı sürece, sadece taşınmazın bir parçasına ait aynı hak kurulamadığından ve taşınmaz üzerinde bir bütün halinde tek bir mülkiyet hakkı bulunduğundan (belirlilik prensibi) paylı mülkiyete konu taşınmazda her bir paydaş eşyanın her yerinde hak sahibidir (TMK m. 688/1)⁷¹³. Bu durumda, bir hak üzerinde birden fazla kişinin aynı anda hak sahibi olması yönüyle bir hak ortaklığı mevcuttur⁷¹⁴. Paylı mülkiyette paydaşların her birinin taşınmazdaki pay oranları belli olsa da paydaşların hukuki anlamda belirlenmiş ve somutlaştırılarak fiziki (maddi) varlık kazanmış payları mevcut değildir. Bu nedenle fiilen sadece bir kısım paydaşlar tarafından kullanılan taşınmazın belli bir bölümünün planda düzeltilmesi talep edilse bile, bu durum bütün paydaşlar açısından aynı sonuç doğurur. Bu bakımdan bizim de katıldığımız hâkim görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bölünemez nitelikte olduğu kabul edilmelidir⁷¹⁵. Davanın bölünemez nitelikte olmasının doğal sonucu olarak, her bir paydaş tek başına tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir.

Plan sınırının düzeltilmesine ilişkin davanın bitişik taşınmaz bakımından aynı hakkı zedelenen kişilere (paydaşlar dışındaki kimselere) karşı açılması gerektiği dikkate

⁷¹² Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 349-350.

⁷¹³ Ayrıca bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 120, 1221; Eren, Mülkiyet, s. 85.

⁷¹⁴ Aybay, Aydın, "Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 32, S. 1, 1966, ss. 122-160, s. 122.

⁷¹⁵ Üstündağ, Tashi, s. 83; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Art. 648, N.2; Acemoğlu, Eşya Hukuku, s. 91; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 419. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bölünemez olduğuna dair kesin bir sonuca varılamayacağı görüşü için bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 590, dpn. 23; Tekinay, s. 402, dpn. 23.

alındığında, davanın niteliği gereği bir taşınmazdaki elbirliği halindeki maliklerin miras payları oranında birbirlerine karşı bu davayı açmaları söz konusu olmaz. Bunun yanı sıra, ortaklardan her birinin topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceğine dair (TMK m. 702/4) düzenleme, tapu sicilinin düzeltilmesi davası bakımından üçüncü kişilere karşı uygulanamaz. Nitekim Yargıtay'a göre; kadastradan önceki hukuki sebeplere dayanan müşterek sınırların tapu sicilinde düzeltilmesine ilişkin davalarda da tüm mirasçıların katılımlarının sağlanması veya muvafakatlerinin alınması bunların mümkün olmaması halinde terekeye temsilci atanması gerekir⁷¹⁶.

Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün bulunduğu anagayrimenkulün plan sınırının gerçek duruma aykırı olması halinde bütün kat maliklerinin menfaatini zedeleyen bir durum bulunur. Örneğin anagayrimenkulün ortak yerlerinden herhangi bir kısmı komşu taşınmaz lehine yolsuz bir şekilde tescil edilmiş olabilir. Daha somut bir örnek vermek gerekirse, ortak yer niteliğinde olan bahçenin bir bölümünün yolsuz bir ayırma veya birleştirme işlemi sonucunda üçüncü kişi lehine tescil edilmesi mümkündür⁷¹⁷. Bu bakımdan ortak yerlerin yolsuz tescil edilmesi durumunda açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davasında paylı mülkiyet hükümleri uygulanmalıdır⁷¹⁸. Ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kat mülkiyetinin yönetimiyle ilgili bir dava olmadığı da göz önünde bulundurulmalıdır⁷¹⁹. Bu nedenle anagayrimenkulün sınırlarının düzeltilmesi için bitişik taşınmazdaki aynı hak sahiplerine karşı, bağımsız bölüm maliklerinin tamamı veya bir kısmı dava açabilirse de yönetici dava açamaz.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında dava açabilecek kimselerin belirlenmesinde, düzeltim davası açma hakkının aynı haktan bağımsız olarak devrinin mümkün olup olmadığı da belirleyicidir. Bizim de katıldığımız görüşe göre, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının aynı hakkın gerçekleşmesine hizmet etmesi ve davanın açılabilmesi için kural olarak davacının aynı hakkının zedelenmiş olması gerektiğinden düzeltme talebinin aynı haktan bağımsız olarak devri mümkün değildir⁷²⁰. Bu nedenle aynı hakka sahip olmayanların yolsuz sınır kaydının düzeltilmesi talebini, bahse konu talebin devri işlemine dayanarak aynı haktan bağımsız olarak ileri sürememesi gerekir.

⁷¹⁶ Yargıtay 1. HD, T. 15.06.2023, E. 2023/1698, K. 2023/3314; Yargıtay 16. HD, T. 15.05.2014, E. 2014/4927, K. 2014/6089 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 07.12.2023).

⁷¹⁷ Kurt, s. 113.

⁷¹⁸ Kurt, s. 113.

⁷¹⁹ Kurt, s. 113.

⁷²⁰ Homberger, Art. 975, N. 5; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 351; Üstündağ, Tashihi, s. 88-91; Kurt, s. 131; dava hakkını devralan kişinin ancak devreden aynı hakkının tespitini talep edebileceği yönünde bkz. Wieland, Art. 975, N. 9.

3.1.4.5.2. Davalı

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası yolsuz kayıt nedeniyle aynı hak elde eden ve talep edilen düzeltme nedeniyle görünürdeki aynı hakları bakımından zarara uğrama ihtimali olan kişilere karşı açılır⁷²¹. Dolayısıyla taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuz kayıtların düzeltilmesine yönelik davalarda, yolsuz sınır kaydına dayanarak haksız olarak asıl hak sahibi veya sahipleri zararına aynı yarar sağlayan kimseler davalı olarak kabul edilir⁷²². Bir başka deyişle davanın yolsuz sınır kaydı nedeniyle haksız şekilde mülkiyet hakkının yatay kapsamı genişleyen kimselere yöneltilmesi gerekir.

Eğer tapu sicilinin düzeltilmesine konu komşu taşınmazda elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet mevcut ise, davanın tüm paydaşlara yöneltilmesi gerekir. Zira elbirliği mülkiyeti ilişkisi bulunan hallerde zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur⁷²³. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bölünemez nitelikte bir talep olduğu ve TMK m. 693/3'teki paydaşları temsil yetkisinin üçüncü kişilerin açacağı davalara ilişkin olmadığı dikkate alındığında paylı mülkiyete konu taşınmazda da tüm paydaşlara husumet yöneltilmesi gerektiği görülür⁷²⁴. Yolsuz taşınmaz sınırlarının düzeltilmesine ilişkin davanın niteliği itibarıyla sadece paya ilişkin bir dava olması da mümkün değildir.

3.1.4.6. Davada Görevli ve Yetkili Mahkeme

3.1.4.6.1. Görev

Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığına ilişkin davalarda, aksine bir düzenleme yoksa, asliye hukuk mahkemesi görevlidir (HMK m. 2). TMK m. 1025/1'e göre açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davası, görev bakımından özel bir düzenleme bulunmayan malvarlığına ilişkin davalardandır. Bu nedenle TMK m. 1025'e göre açılacak gerçek hak durumuna uymayan planın düzeltilmesi davasında görevli mahkeme HMK m. 2 uyarınca asliye hukuk mahkemesidir. İlgili tarafından belgelere aykırı yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi talebiyle açılan ve hak uyumsuzluğu içeren davalarda da davanın niteliği gereği aynı görev kuralları geçerlidir⁷²⁵. Ayrıca Yargıtay'a göre komşu taşınmazlar arasında geçersiz ikinci kadastrodan kaynaklanan birbirine binmelerin olması halinde Kadastro Kanunu m. 22/1 ve

⁷²¹ Deschenaux, SPR V/3, II, s. 841; Wieland, Art. 975, N. 8; Homberger, Art. 975, N. 18; Üstündağ, Tashih, s. 94; Kurt, s. 132.

⁷²² Zevkliler, Sınır, s. 158-159; Üstündağ, Tashih, s. 94; Tekinay, s. 283-284; Akipek, Eşya Hukuk I, s. 434-435

⁷²³ Tanrıver, Süha, Medeni Usul Hukuku C. I, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 592; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 167; Pekcanitez, Hakan/Taş Korkmaz, Hülya, Pekcanitez Usul, Medeni Usul Hukuku C. I, 15. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 703.

⁷²⁴ Üstündağ, Tashih, s. 96-97; Kurt, s. 132-133.

⁷²⁵ Genel olarak TMK m. 1027/1'e dayanılarak açılan davalarda HUMK döneminde görev yönünden değerlendirmeler için bkz. Kurt, s. 83, 143.

TMK m. 1026 hükümlerine göre açılacak davalarda da asliye hukuk mahkemesi görevlidir⁷²⁶. Öte yandan belgelere aykırı adi yazım yanlışlıklarının düzeltilmesindeki çekişmesiz yargı işi niteliğinde kabul edilebilecek taleplerde (örneğin belgelere dayanılarak salt yüzölçümü hatasının düzeltilmesinde) ise, sulh hukuk mahkemesi görevli kabul edilmelidir (HMK m. 382/(2)-ç,1 ve m. 383, TMK m. 1027/3).

Bir yerde ilk tesis kadastrusu çalışmaları yürütülürken mahalli mahkemelerde taşınmazların sınır ve yüzölçümüne ilişkin dava mevcutsa, kadastro tutanakları kesinleştirilemez. Bu nitelikteki taşınmazlarda kadastro tutanağının düzenlendiği tarihte mahalli hukuk mahkemesinin görevi sona ereceğinden davanın kadastro mahkemesine devri gerekir (Kadaströ Kanunu m. 27/1)⁷²⁷. Sonuçta böyle bir durumda Kadaströ Kanunu m. 26/C uyarınca kadaströ mahkemesinin görevli olduğu dikkate alınmalıdır.

3.1.4.6.2. Yetki

Aynı hakka ilişkin olduğundan TMK m. 1025/1'e göre açılacak planın düzeltilmesi davasında HMK m. 12/1 gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Kamu düzeninden olan bu yetki kuralı gereğince mahkeme yetkili olup olmadığını davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırmak zorundadır. Taraflar da mahkemenin yetkisiz olduğunu her zaman ileri sürebilir (HMK m. 19/1). Benzer şekilde, belgelere aykırı yazım hatalarının düzeltilmesine ilişkin davalarda da (TMK m. 1027) taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir⁷²⁸.

Plan sınırının düzeltilmesi talep edilen davalarda, komşu taşınmazların başkaca yer mahkemesinin yetki alanında olması mümkündür. HMK m. 12/3'te davaya konu taşınmazların birden fazla yetkili yer mahkemesinde bulunması durumunda, davacıya seçimlik yetki tanınmıştır. Buna göre, taşınmazlardan en az biri başkaca yer mahkemesine bağlı ise, taşınmazlardan birinin bulunduğu yerde, diğer taşınmazlar hakkında da dava açılabilir (HMK m. 12/3).

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılmasından sonra idari sınırlarda değişiklik olması ya da taşınmazların bulunduğu yerde teşkilat kurulması nedeniyle mahkemelerin yargı çevresi değişirse, açılan dava o yer yargı çevresine bağlı mahkemeye gönderilir⁷²⁹. Burada HMK m. 12/3'deki seçimlik yetkiye dayanılarak dava açılmışsa, yetkili mahkeme seçim hakkı

⁷²⁶ Yargıtay 16. HD, T. 10.10.2017, E. 2015/13634, K. 2017/6291 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 14.11.2023).

⁷²⁷ Ayrıca bkz. Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadaströ Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik m. 1 vd.

⁷²⁸ Yılmaz, s. 331; Kurt, s. 83.

⁷²⁹ Karahasan, Eşya II, s. 811.

kullanılan taşınmazın bağlı bulunduğu yargı çevresindeki değişikliğin sonucuna göre belirlenmelidir.

3.1.4.7. Davada İspat Yüğü

Aksine bir düzenleme olmadıkça, taraflardan her birisinin hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispat etmesi gerekir (TMK m. 6). Bununla birlikte resmi sicillerden olan tapu sicilinin atıf yaptığı plan, aksi ispat edilene kadara belgelediği taşınmaz sınırlarının doğruluğuna kanıt oluşturur (TMK m. 7).

Resmî belgelerle ispata ilişkin genel kural olan TMK m. 7'nin özel bir hali taşınmazlarda karine olarak TMK m. 992'de düzenlenmiştir⁷³⁰. Hükme göre, tapuya kayıtlı taşınmazlarda hak karinesinden yalnızca adına tescil bulunan kimse yararlanır. Bu durumda lehine tescil mevcut olan kimsenin bir davada sadece lehine tescilin varlığını ispat etmesi halinde, karşı ispata kadar gerçek hak sahibi kabul edilmesi söz konusudur⁷³¹.

Davada davacının arz üzerindeki sınır işaretlerine dayanarak plan üzerinde gösterilen sınırların gerçek durumu yansıtmadığı iddiasını ileri sürmesi halinde, plandaki sınırların üstün tutulması yönündeki (TMK m. 719/2) karine de düzeltim davasında göz önünde bulundurulmalıdır. TMK m. 719/2 hükmü dikkate alındığında sınırları konu alan bu karine sayesinde, plana dayanan kimsenin plan sınırının doğru olduğunu kanıtlamasına gerek kalmaksızın yalnızca plan sınırını ileri sürebilmesi yeterlidir. Zaten arz üzerindeki sınır işaretlerinin gösterdiği sınırın gerçek sınır olduğu ispat edilene kadar, plan üzerinde gösterilen sınır doğru kabul edilecektir⁷³². Bahsi geçen nedenlerle plana dayanan kimsenin avantajlı durumda olduğu görülür⁷³³. Bu bakımdan plan sınırlarının arz üzerindeki sınırlar karşısındaki üstünlüğü tapu sicilinin düzeltimi davasında da geçerlidir (TMK m. 7, m. 992, m. 719/2).

Hak karinesinden yararlanılabilmesi için dayanan planın ilk tesis kadastrosu (kuruluş) yapılan bir yerdeki taşınmaza ait olması da zorunlu değildir. Zeminde teknik ölçütlere göre uygulanabilirlik kabiliyeti olduğu sürece, henüz kuruluş kadastrosu tamamlanmamış bir yerde konumlanmasına rağmen, resmi bir ölçüme konu plana dayanan taşınmazdaki kimseler de resmi bir belge niteliğindeki planın imkân verdiği hak karinesinden yararlanır.

Plan sınırının komşu taşınmaza yolsuz geçirildiği iddiasıyla açılan bir davada, hak karinesinden komşu taşınmazdaki kimseler yararlanır. Zira tapu kütüğünün atıf yaptığı planda anlaşmazlığa konu arazi mülkiyetinin yatay kapsamı bakımından hak sahibi görünen halen

⁷³⁰ Homberger, Art. 937, N. 4 ve Art. 975, N. 29; Üstündağ, Tashih, s. 121.

⁷³¹ Üstündağ, Tashih, s. 121.

⁷³² Zevkliler, Sınır, s. 243.

⁷³³ Zevkliler, Sınır, s. 243.

komşu taşınmazdaki kimselerdir. Bir başka ifadeyle plan sınırının düzeltilmesi davasında ispat yükü, komşu taşınmazın anlaşmazlığa konu kısmının kendi taşınmazında kaldığını iddia eden davacı taşınmazdaki ilgili aynı hak sahiplerindedir.

Davanın reddini sağlamak isteyen davalı, görünüşte mülkiyet hakkının yatay kapsamından eksilen kısmın, davacı taşınmaza eklenmesi için gerekli aynı hakkın maddi hukuk bakımından varlığını koruduğunu da ispat etmelidir. Komşu taşınmazda üçüncü kişi konumundaki yeni hak kazananın aleyhine dava açılması durumunda onun kötünietli olduğu ortaya koyulmalıdır. Şunu da ifade etmek gerekir ki, böyle bir davada, kötü niyetin varlığı her türlü delille ispat edilebilir⁷³⁴.

Plan sınırının düzeltilmesi davalarında TMK m. 712'nin uygulanabilirliği üzerinde de durulmalıdır. Zira geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak iyiniyetle ve on yıl süreyle sürdürmesi halinde, bu kişinin olağan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez (TMK m. 712). Aslında tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında davalı, kural olarak TMK m. 712'deki kazandırıcı zamanaşımına dayanabilir⁷³⁵. Bununla birlikte taşınmazın geometrik durumu hatalı bir şekilde tapu siciline geçirilmesine rağmen zemindeki sınırların en başından beri değişmediği durumlarda, tapu kütüğüne malik olarak yazılan kimsenin TMK m. 712'de öngörülen zilyetlik şartını yerine getirmediği ortadadır. Bu yönüyle zemindeki sınırların hiçbir zaman değişmediği durumlarda TMK m. 712 hükmünün plan sınırının düzeltilmesi davası bakımından uygulanamayacağı kolaylıkla söylenebilir.

3.1.4.8. Davanın Hükmü

Düzeltilim davası neticesinde alınan kesinleşmiş tespit kararı sayesinde, gerçek hak durumuyla çelişkili şekilde tapu sicilinde gözüken hak durumu kendiliğinden düzelmez⁷³⁶. Düzeltilim davasıyla sabit hale gelen çelişkinin giderilmesi için tapu sicilinde düzeltilim işleminin yapılması şarttır.

Tapu sicilinde düzeltilimin yapılabilmesi için, mahkemenin tapu memuruna bir talimat vermesi gerekmez⁷³⁷. Davacı, kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak tapu kütüğünü düzelttirebilir⁷³⁸. Mahkeme kararı tapu sicilinin düzeltilmesi için hukuki bir sebep oluşturur⁷³⁹. Kesinleşmiş mahkeme kararının eki haritaya dayanılarak tapu kütüğünün atıf yaptığı plan

⁷³⁴ Ayan, Eşya Hukuku I, s. 499.

⁷³⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 354; Kurt, s. 152-153.

⁷³⁶ Kurt, s. 168.

⁷³⁷ Üstündağ, Tashih, s. 132; Homberger, Art. 975, N. 30.

⁷³⁸ Ayan, Eşya Hukuku I, s. 501.

⁷³⁹ Akipek, Eşya Hukuk I, s. 438.

üzerinde gösterilen taşınmaz sınırları değiştirilmelidir. Şunu da ifade etmek gerekir ki mahkeme kararına dayanılarak plan sınırının düzeltilebilmesi için davalıların talebinin veya yazılı olurunun alınmasına gerek yoktur.

Tapu memurunun hükmün tüm davalıları içerecek şekilde verilip verilmediğini, mahkeme kararına konu hakkın tescile elverişli olup olmadığını ve verilen kararın kesinleşme durumunu araştırması şarttır⁷⁴⁰. Bu bakımdan yolsuz taşınmaz sınırlarının düzeltilmesine konu mahkeme kararı ve planda değişiklik yapan eki krokinin tescile elverişli olduğu tespit edilmelidir.

Bazen zemindeki taşınmaz sınırlarının hâlihazırda maddi hukuk anlamında gerçek hak durumunu yansıtmamasına rağmen, plan üzerindeki sınırlarda gerçek malik hak sahibi olarak görünmeyebilir. Bir başka deyişle, bu durumda maddi hukuk anlamında gerçek malik taşınmazın bir kısmında fiili zilyetliğe sahip olmasına rağmen, sicil zilyetliği mevcut değildir. Burada yolsuz şekilde malik gözüken ancak taşınmazda fiili zilyet olmayan kişiye karşı açılan davada yolsuz tescilin düzeltilmesi yönünde verilen karar, eşya üzerinde fiili zilyetliği olan kişiye sicil zilyetliğe de sağladığından, düzeltme kararı mülkiyetin korunması işlevini her hâlükârda yerine getirir⁷⁴¹.

3.2. Düzeltme Yollarına İlişkin Özel Kanunlarda Öngörülen Başlıca Hükümler

3.2.1. Kesinleşmiş Kadastro Tutanaklarına Dayanan Tapu Sicillerinin Hak Düşürücü Süreye Bağlı Olarak Mahkeme Kararıyla Düzeltilmesi (Kadastro Kanunu m. 12/3)

3.2.1.1. Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesine Rağmen Dava Açma İmkânı

Kadastro Kanunu'nun tanıdığı itiraz ve dava olanaklarının kadastro tutanakları kesinleşmeden önce bir şekilde kullanılmamış veya kullanılamamış olması ile kadastro tespitlerine dayanan tapu sicillerinin ve bu sicillere yapılan kayıtların varlığı nedeniyle gerçek hak sahiplerinin hakları hemen ortadan kalkmaz⁷⁴². Ancak tapu sicilinin ve buna bağlı olarak resmi ölçüme dayalı planın varlığı, adına tespit yapılan kimse lehine aksi ispat edilebilir bir hak karinesi oluşturur.

Her ne kadar kesinleşmiş kadastro tutanaklarına dayanan planın sağladığı hak karinesinin aksinin ispat edilmesi mümkün ise de bazı hallere ilişkin olarak Kadastro Kanunu m. 12/3'te hakkın kullanılması süre ile sınırlandırılmıştır. Bu bakımdan maddi hukuk anlamında hak sahibi olan kimsenin on yıllık süre içinde genel mahkemelerde açacağı bir dava ile taşınmaz sınırlarına ilişkin aynı hakkını ispat etmek ve planın düzeltilmesini sağlamak imkânı vardır.

⁷⁴⁰ Homberger, Art. 975, N. 31; Üstündağ, Tashih, s. 132-133; Kurt, s. 168.

⁷⁴¹ Bu yönde bkz. Sirmen, Eşya, s. 245.

⁷⁴² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altın, Eşya Hukuku, s. 284.

Davada kadastro tutanağındaki tespit ve mülkiyet kazanım sebebinin aksinin ispat edilmesi gerekir⁷⁴³.

3.2.1.2. Hükümün Amacı ve Kapsamı

On yıllık hak düşürücü süreyi öngören Kadaastro Kanunu m. 12/3'ün hükümet tasarısındaki gerekçesinde büyük emek ve masrafla meydana getirilen kadastrya dayanan tapu sicillerinin korunmasını sağlamak için düzenleme yapıldığı belirtilmiştir⁷⁴⁴. Aslında kadastradan önceki hukuki sebeplerle sicillerin bozulması gibi sonraki nedenlerle de sicillerin bozulabileceği, hak düşürücü süre geçtikten sonra da tapu sicilinin külli ve cüz'i intikallerle değişikliğe uğrayabileceği dikkate alındığında kanun koyucunun sicilleri koruma amacının hak arama yolunun kısıtlanması için yeterli bir neden olduğu kabul edilemez⁷⁴⁵. Ayrıca eskiden yetersiz, eksik veya hatalı yapılan kadaastro çalışmalarının yenilenmesinde, düzeltilmesinde ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesinde hak düşürücü sürenin varlığı sorunların çözümünü oldukça zorlaştırır.

Genel hukuk kuralları açısından mülkiyet hakkının kural olarak hak düşürücü süreye veya zamanaşımına bağlı olmadığı dikkate alındığında, Kadaastro Kanunu m. 12/3'teki on yıllık hak düşürücü süreyi mümkün olduğunca dar bir çerçeve içinde düşünmek gerekir⁷⁴⁶. Hak düşürücü sürenin tutarsız gerekçelerle resmi ölçüme ilişkin düzenlemelerde yer alması ülke gerçekleriyle örtüşmez⁷⁴⁷. Bir görüşe göre, özel mülkiyete konu taşınmazlarda hak düşürücü sürenin uygulama alanının kısıtlanmasında TMK m. 2/2'deki hakkın kötüye kullanılmasına dayanan daraltıcı yorum tarzı benimsenmelidir⁷⁴⁸. Şunu da ifade etmek gerekir ki taşınmazın geometrik durumuna ilişkin ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı hataların kadastradan önceki hukuk sebep değil, kadaastro sırasındaki bir hata olarak kabul edilmesi de aslında daraltıcı yorumla hak düşürücü sürenin uygulama alanını sınırlandırmanın bir başka örneğidir. Bu yönüyle bakıldığında özellikle zemindeki sınırların ilk tesis kadastrasından beri değişmediği durumlarda sorunun çözümünü hak düşürücü süre ile sınırlandırmak Kadaastro Kanunu'nun tasfiye kanunu olması ve sınır anlaşmazlıklarını giderme amacıyla da örtüşmez.

⁷⁴³ Eren/Başpınar, s. 292.

⁷⁴⁴ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 17, C. 43, Yasama Yılı 4, 122. Birleşim, 21.06.1987, S. Sayısı: 590, s. 7.

⁷⁴⁵ Ozanalp, Hak Düşürücü Süre, s. 273.

⁷⁴⁶ Ozanalp, Tapulama, s. 251.

⁷⁴⁷ Ozanalp, Hak Düşürücü Süre, s. 273.

⁷⁴⁸ Sungurbey, İsmet, **Medeni Hukuk Sorunları, Beşinci Cild**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984, s. 378; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 411-412; Sungurbey, İsmet, "766 sayılı Tapulama Kanununun 31. Maddesinin II. Fıkrası ile 2613 sayılı Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanununun 22. Maddesinin H Bendindeki Artım Süreci Yoluyla Hak Düşümünün Sınırları", **İHFM**, C. 45, S. 1-4, 1981, ss. 431-475, s. 453. SUGURBEY'in özel mülkiyete konu taşınmazlarda hak düşürücü sürenin uygulama alanının sınırlandırılmasına ilişkin çözüm önerileri için bkz. **Sungurbey**, Artım Süreci, s. 440 vd.; **Sungurbey**, Sorunlar, s. 365 vd.

Anlatılan nedenlerle on yıllık hak düşürücü sürenin imkânlar ölçüsünde dar yorumlanması, başka bir ifadeyle Kadastro Kanunu m. 12/3'ün uygulama alanının olabildiğince daraltılması zorunluluktur⁷⁴⁹.

Kadastro haritasına göre tapuya tescil edilen taşınmazın bir bölümünün gerçekte özel mülkiyete elverişli olmadığının belirlenmesi mümkündür. Bu bakımdan on yıllık hak düşürücü sürenin bu nitelikteki taşınmazları kapsayıp kapsamadığı değerlendirilmeye muhtaçtır. Bir görüşe göre, kamu mallarının tamamının veya belirli bir türünün hak düşürücü süreden ayrık tutulması anlamına gelebilecek bir düzenleme bulunmadığından özel mülkiyete elverişli taşınmazların yanı sıra kamu malları bakımından da Kadastro Kanunu m. 12/3'te öngörülen on yıllık hak düşürücü süre uygulanmalıdır⁷⁵⁰. Kadastro Kanunu m. 12/3'ün hükümet tasarında da on yıllık hak düşürücü sürenin kamu ve özel mal ayrımı yapılmaksızın uygulanacağı esasının getirildiğine değinilmiştir⁷⁵¹. Aynı yönde değerlendirme yapan BAŞPINAR'a göre, eşitlik ilkesinin gereği olarak on yıllık süre geçtikten sonra özel hukuk kişinin hak arama yolunu kaybettiği gibi, kamu kuruluşu da bu yolu kaybetmelidir⁷⁵². Bu görüşe göre, yüksek mahkemenin içtihatlarında kamu malları bakımından hak düşürücü sürenin uygulanmaması yargı kararıyla mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşır⁷⁵³.

Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise, Kadastro Kanunu m. 12/3'teki on yıllık hak düşürücü süre kamu malları bakımından uygulanmamalıdır⁷⁵⁴. Çünkü doğal ve kültürel zenginliklerimiz olan ormanlar, kıyılar, madenler, meralar vb. kamu malları savurgan bir kullanıma ve yağmacılığa açık vaziyettedir⁷⁵⁵. Benzer bir bakışla daha önceki dönemlerde bile dünyada eşi benzeri görülmemiş bir yaklaşım örneği olarak Akdeniz ve Ege kıyılarının özel kişiler tarafından talan edildiği dikkate alındığında halkın daha fazla canının yanmaması gerekir⁷⁵⁶. Bizce de kamu mallarının fiilen korunmasındaki toplumsal ve kurumsal zafiyetlerin aşılması gerekirken, bir de bu aksaklığın üzerine kamu mallarının korunmasına ilişkin mücadeleye ket vuracak hukuki engeller koyulmamalıdır. Yargıtay'ın da Kadastro Kanunu m. 12/3'ün yürürlüğü dönemindeki içtihatları tescile tabi olmamasına rağmen, bir özel mülk olarak tapuya tescil edilen kamu malları bakımından on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmayacağı

⁷⁴⁹ Sungurbey, Sorunlar, s. 360-361.

⁷⁵⁰ Özanalp, Hak Düşürücü Süre, s. 279; Özmen/Çorbalı, s. 255.

⁷⁵¹ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 17, C. 43, Yasama Yılı 4, 122. Birleşim, 21.06.1987, S. Sayısı: 590, s. 7.

⁷⁵² Başpınar, Veysel, *Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 221.

⁷⁵³ Başpınar, *Müdahaleler*, s. 220 vd.

⁷⁵⁴ Akman, s. 82 vd.; Sapanoğlu, Süleyman, *Taşınmaz Hukukunda Hak Düşürücü Süreler*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021, 53 vd.; Sungurbey, İsmet, "Kamu Malları Talanı", *Cumhuriyet Gazetesi*, 25 Mayıs 1989, s. 2, Sapanoğlu, Süleyman, *Mera, Yaylak ve Kışlaklar*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 215 vd.

⁷⁵⁵ Kırbaz, Sadık, "Devlet Malı Deniz!...", *Cumhuriyet Gazetesi*, 26 Temmuz 1989, s. 2.

⁷⁵⁶ Sungurbey, Kamu Malları, s. 2.

yönündedir⁷⁵⁷. Ayrıca belirtilmelidir ki Anayasa Mahkemesi⁷⁵⁸ 5841 sayılı Kanun'un⁷⁵⁹ 2'nci maddesiyle kamu malları için de hak düşürücü sürenin uygulanması gerektiğini belirtmek amacıyla getirildiği görülen *“Bu hüküm, iddia ve taşınmazın niteliğine yahut Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri dahil, tarafların sıfatına bakılmaksızın uygulanır.”* şeklindeki düzenlemeyi iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı sonrasında da Yargıtay, eldeki maddi anlamda kesinleşmemiş ve derdest olanlar da dâhil olmak üzere⁷⁶⁰, taşınmazın kamu malı olduğuna yönelik davalarda hak düşürücü sürenin uygulanmayacağı görüşündedir⁷⁶¹.

3.2.1.3. Medeni Kanun ile Kadastro Kanunu m. 12/3 Arasındaki İlişki

Aslında maddi hukuk anlamında gerçek hak sahibi bakımından hakkın kaybına neden olan kazandırıcı zamanaşımı süreleri (TMK m. 712-713) veya hakkın kullanılmasını sınırlandıran hakkın kötüye kullanılması hali (TMK m. 2/2) dikkate alındığında TMK m. 1025'e dayanılarak açılan düzeltim davalarında zamanaşımı veya hak düşürücü süre sınırlamasının olmadığı söylenemez. Tapu sicilinin düzeltilmesi davalarının herhangi bir süreye tabi olmaması durumunun mutlak olarak uygulanmadığı göz önünde bulundurulduğunda tapu sicilinin mahkeme kararıyla düzeltilmesine ilişkin olan TMK m. 1025 ile Kadastro Kanunu m. 12 arasında söz konusu davaların süreyle sınırlandırılması yönünden kayda değer bir çelişki yoktur⁷⁶².

On yıllık sürenin dolmasının aranması yönüyle Kadastro Kanunu m. 12/3 ile TMK m. 712 hükümleri arasında en azından süre yönünden paralellik vardır. Ancak on yıllık hak düşürücü sürenin gerçekleşmesi için “iyiniyetli olma” halinden Kadastro Kanunu m. 12/3'nin metninde söz edilmez. Bu bakımdan Tapulama veya Kadastro Kanunu'na göre yapılan ilana ve kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği varsayımına (TMK m. 1020/3) karşın, yolsuz tescilden haberdar olmadığından tarlasını sürmeye devam eden kimsenin hak düşürücü süre içinde dava açmasına fırsat vermemek yolları denenebilir⁷⁶³. Zira hak düşürücü süreden haksız yararlanmak isteyen bir kişi, yolsuz tescilden haberdar olmayan

⁷⁵⁷ HGK, T. 20.05.1992, E.1991/8-251, K. 1992/342; Yargıtay 20. HD, T. 20.03.2001, E. 2000/6740, K. 2001/2035 (Sapanoğlu, Hak Düşürücü, s. 66-67).

⁷⁵⁸ AYM T. 12.05.2011, E. 2009/31, K. 2011/77 (R.G. No: 28003, T. 23.07.2011).

⁷⁵⁹ R.G. No: 27169, T. 14.03.2009.

⁷⁶⁰ Yargıtay 8. HD, T. 12.02.2013, E. 2012/8275, K. 2013/1368 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 09.01.2024).

⁷⁶¹ Yargıtay 8. HD, T. 21.09.2023, E. 2023/2352, K. 2023/4589 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 09.01.2024).

⁷⁶² TMK m. 1025 ile Kadastro Kanunu m. 12/3 arasında büyük bir çelişki olmadığı yönünde bkz. Ertaş, Eşya, s. 203; Söz konusu hükümler arasında çelişki olmadığı görüşü için bkz. Saraç, Coşkun, “Kadastro Tespitlerine Dayanan Tapu Sicil Kayıtlarının Düzeltilmesi İçin Açılacak Davaların Bağlı Olduğu Süre”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.3, 1990, ss. 335-350, s. 345-346.

⁷⁶³ Sungurbey, Arıtım Süreci, s. 453; Sungurbey, Sorunlar, s. 378.

kimsenin tarlasını işlemesine hiç ses çıkarmadan sürenin dolmasını bekledikten sonra, bir örümceğin pusuya yattığı yerden birdenbire harekete geçerek avının üstüne atlaması misali, mülkiyet hakkına dayanarak (TMK m. 683) taşınmazı geri almak isteyebilir⁷⁶⁴. Benzer şekilde mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların hukuki anlamda hatalı değerlendirilmesi sonucu oluşan plana dayanan komşu taşınmaz maliki, kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren on yıl boyunca komşunun bu süre içinde harekete geçmesini engellemek amacıyla zemindeki sınırlara müdahale etmeyebilir. Bu durumlarda hak düşürücü sürenin geçmesini bekleyen bu kimselerin davranışının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu re'sen değerlendirilerek TMK m. 2 uyarınca davanın reddedilmesi gerektiği savunulmuştur⁷⁶⁵. Hatta yolsuz kayıt sahibi üzerine tescil edilen aynı hakkı TMK m. 712'ye göre kazanamamışsa, Kadastro Kanunu m. 12/3'te öngörülen on yıllık süre geçse bile gerçek hak sahibinin dava açabileceği ileri sürülmüştür⁷⁶⁶.

Kadastro tutanağına ve haritasına göre tapuya geçirilen taşınmazda iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanması halinde gerçek hak sahibi maddi hukuk anlamında hakkını kaybeder. Ancak taşınmazı devralan kimse kötüniyetli ise, TMK m. 1024/3 uyarınca aynı hak kazanamayacağından gerçek hak sahibi kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak bir düzeltim davası açabilir⁷⁶⁷. Yolsuz plana güvenerek aynı hak kazanan kimseye karşı dava açan bir önceki aynı hak sahibi, henüz on yıllık hak düşürücü sürenin dolmaması gerekçesiyle tapu siciline güven ilkesinin uygulanmasına engel olamaz. Bu yönüyle Kadastro Kanunu m. 12/3'teki düzenleme, üçüncü kişilerin plana güvenerek aynı hak kazanımlarını koruyan TMK m. 1023'ün uygulanmasını ortadan kaldırmaz.

Kadastro Kanunu'nun mülkiyetin tespitine ilişkin esaslar bölümünde yer alan hükümlerinin TMK'da yer almaması nedeniyle Kadastro Kanunu m. 33/3'teki düzenlemeye yer verilmiştir⁷⁶⁸. Buna göre Kadastro Kanunu'nun uygulandığı yerler dışında da hukuki birlik ve bütünlüğün sağlanması amacıyla⁷⁶⁹ Kadastro Kanunu'nun 14, 15, 17, 18, 20 ve 21'nci maddelerinin uygulanması gerekir (Kadastro Kanunu m. 33/3). Hüküm sayesinde kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak açılan planın düzeltilmesi davalarında uygulanacak özel

⁷⁶⁴ **Sungurbey**, Sorunlar, s. 378; **Sungurbey**, Arıtım Süreci, s. 453; Sungurbey, İsmet, **Medeni Hukuk Eleştirileri C. II**, Sermet Matbaası, İstanbul, 1970, s. 323.

⁷⁶⁵ **Sungurbey**, Arıtım Süreci, s. 453; **Sungurbey**, Sorunlar, s. 378; Sungurbey, İsmet, "Yeni Kadastro Yasası, Halkın Güveni ve Kamu Malları Talanı", **Cumhuriyet Gazetesi**, 16 Mayıs 1989, s. 2.

⁷⁶⁶ **Ertaş**, Eşya, s. 205; Ertaş, Şeref, "Türk Hukukunda Tapu Kütüğünün Tashihi İmkânları", **Adalet Dergisi**, S. 4, 1985, ss. 7-27, s. 17; **Saraç**, s. 346.

⁷⁶⁷ **Reisoğlu**, s. 270.

⁷⁶⁸ **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 716.

⁷⁶⁹ **Özmen/Çorbalı**, s. 1203; Ayrıca bkz. **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 716.

hükümlerin henüz kadastro yapılmamış yerlerde TMK uyarınca mülkiyet hakkının tespiti sırasında dikkate alınması sağlanarak çelişkili uygulamalara engel olunmuştur.

3.2.1.4. Hükümün Uygulanmasının Şartları

3.2.1.4.1. Kadastro Tutanağının Varlığı

Kadastro Kanunu m. 12/3'ün uygulanabilmesi için her şeyden önce kadastro tutanağı düzenlenmiş ve tamamlanmış olmalıdır. Kadastro Kanunu'na göre kadastro tutanağının yasal biçimde tamamlanmış olması ise, kadastro tutanağının mülkiyet hanesinin hukuken var kabul edilen bir kişiyle doldurulması ve geometrik durumunun tespit edilmesi koşuluna bağlıdır (Kadastro Kanunu m. 1)⁷⁷⁰. Bu bakımdan mülkiyet hakkının yatay kapsamını gösterir harita da kadastro tutanağının tamamlanması için vazgeçilmez bir vasıtaadır. Nitekim Kadastro ekibi geometrik biçimi belirlenen taşınmazın tamamı hakkında tutanak düzenlemekle yükümlüdür⁷⁷¹.

Bir kadastro çalışma alanında bir kısım taşınmazlar için kadastro tutanağı düzenlenirken, bir kısım yerler için kadastro tutanağı düzenlenmemiş olabilir. Burada bir yerin tespit dışı bırakılması bir kadastro işlemi olsa da bu işlem o yerin paftasında (planda) gösterilmesiyle yetinilerek kadastro tutanağı düzenlenmeden yapılır⁷⁷².

Tespit dışı bırakılan yerin tapu kaydı kapsamında kaldığı ileri sürülerek hak düşürücü sürüye tabi olmaksızın dava açılmasına engel yoktur⁷⁷³. Örneğin kadastro sırasında tespit dışı bırakılan yolun taşınmaza eklenmesi için açılan davada Kadastro Kanunu'nun 12'nci maddesinin 3'üncü fıkrası uygulanamaz⁷⁷⁴. Zira tespit dışı bırakılan yerler açısından, kadastro/tapulama işlemi sonucunda tapu sicilinde belirtilen bir hakkın varlığından söz edilemeyeceğinden bu yerlere ilişkin hak iddialarında on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanma olanağı yoktur⁷⁷⁵. Bir başka ifadeyle bir taşınmaz için kadastro tutanağı düzenlenmemişse, o taşınmazın bulunduğu kadastro çalışma alanında kadastro süreci tamamlanmış bile olsa, söz konusu taşınmaza yönelik olarak süreye bağlı kalmaksızın her zaman dava açılabilir⁷⁷⁶. Ayrıca birden fazla taşınmazın tespit dışı bırakıldığı hallerde, Kadastro Kanunu Geçici m. 8'de olduğu gibi, sonradan yapılan kadastro çalışması sonucunda,

⁷⁷⁰ HGK, T. 01.12.1999, E.1999/8-987, K. 1999/1012 (Durman, Okay, **Kadastro Kanunu Şerhi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 106).

⁷⁷¹ Yargıtay 7. HD, T.31.10.1990, E. -/17861, K. 1990/12580 (**Sapanoğlu**, Kadastro, s. 71).

⁷⁷² **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 143.

⁷⁷³ Yargıtay 1. HD, T.25.01.2010, E. 2009/13949, K. 2010/548 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 05.01.2024).

⁷⁷⁴ Yargıtay 1. HD, T.21.06.2023, E. 2023/2485, K. 2023/3536 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.02.2024).

⁷⁷⁵ HGK, T. 11.05.1979, E.1977/8-523, K. 1979/458 (**Özmen/Çorbalı**, s. 260).

⁷⁷⁶ **Durman**, s. 99; **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 143.

taşınmazların müşterek sınırlarının kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı düzeltilmesi mümkündür.

3.2.1.4.2. Kadastro Tutanağının Kesinleşmesi

Otuz günlük askı ilan süresi içinde dava açıldığında veya kadastro tutanaklarının kesinleşmesini engelleyen diğer hallerde kadastro müdürü tarafından kesinleştirme işlemi yapılmaz. Müşterek sınırlara itirazla açılan davalarda sınırları çekişmeli olan taşınmazların hiçbirisinin kadastro tutanakları kesinleştirilmez.

Kadastro tutanağı düzenlenmiş olmasına rağmen, henüz kesinleşmemişse, hak düşürücü süre işlemeye başlamaz⁷⁷⁷. Özellikle mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslara dayanılarak sınırlarına karşı dava açılan taşınmazlar için on yıllık hak düşürücü sürenin işlemesi kadastro tutanaklarının kesinleşmiş olmasına bağlıdır. Ayrıca kadastro tutanaklarının usulsüz kesinleştirildiği tarih sürenin başlangıcı olarak görülemeyeceğinden, bu durumda da süre işlemez⁷⁷⁸. Buna ek olarak kadastro tutanağının kesinleştirilmesini sağlayacak hiçbir işlemi yapmadan tapuya tescil işlemi gerçekleştirilmiş de olabilir. Sonuçta öncelikle kadastro tutanağının usulüne uygun kesinleşip kesinleşmediğinin belirlenmesi, ondan sonra hak düşürücü sürenin göz önünde bulundurulması gerekir⁷⁷⁹.

Kesinleşmemiş kadastro tutanaklarının herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmesi halinde Kadastro Kanunu m. 12/5'e göre; *“iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda medeni kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar”*. 2613 ve 766 sayılı Kanunlarda bulunmayan ve Kadastro Kanun Tasarısında da yer almayan bu düzenleme, tasarının meclis görüşmeleri sırasında Kadastro Kanunu'nun 12'nci maddesine son fıkra olarak eklenmiştir⁷⁸⁰. Hükümde açıklık olmaması ve eşya hukukunun temel kurumlarının özensiz şekilde hükümde ifade edilmesi nedeniyle TMK m. 12/5'i yorumlamak zorlaşır⁷⁸¹. Bir görüşe göre, Kadastro Kanunu m. 12/5'in uygulanmasında lehine yolsuz kayıt olan kişiler ve mirasçıların mülkiyet kazanımları yönünden TMK m. 713'ün şartlarının arandığı; üçüncü kişilerin mülkiyet kazanımı yönünden ise, TMK m. 1023'te öngörülen şartların bulunması gerektiği şeklinde yorum yapılabilir⁷⁸². Söz konusu yoruma medeni hukuk düzenlemelerine daha uyumlu olduğu için üstünlük tanınabilir. Ayrıca

⁷⁷⁷ Durman, s. 99.

⁷⁷⁸ Sapanoğlu, Kadastro, s. 109.

⁷⁷⁹ Yargıtay 8. HD, T.29.05.2008, E. 2008/2547, K. 2008/2882 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 07.04.2023).

⁷⁸⁰ Akman, s. 63.

⁷⁸¹ Benzer şekildeki yorumlar için bkz. Ertaş, Eşya, s. 209; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 804.

⁷⁸² Ertaş, Eşya, s. 209.

Kadastro Kanunu m. 12/5'in uygulama alanının kadastro haritalarını da kapsayacak şekilde yorumlanması daha tutarlı olacaktır. Ancak hükmün kanun yapma tekniğine uygun olmadığı dikkate alındığında; hükümde öngörülen mülkiyet kazanım şeklinin şartlarını bütüncül olarak ortaya koymak ve kadastro haritaları yönünden uygulanma imkânını değerlendirmek oldukça güçtür.

3.2.1.4.3. Davanın Konusunun Kadastro Tutanağındaki Tespitlere İlişkin Olması

Kadastro tutanakları ile yolsuzluğa konu edilen kayıtlar arasında hiçbir bağlantı mevcut değilse, bu sicil kaydı Kadastro Kanunu m. 12/3 kapsamında sayılamaz⁷⁸³. Örneğin taşınmaz sınırlarındaki yolsuzluk ilk tesis kadastrolarından sonra plan üzerinde yapılan herhangi bir değişikliğe dayanıyorsa, davanın konusunun kadastro tutanağında belirtilen sınırlandırmaya ilişkin olduğu söylenemez.

Kadastro Kanunu m. 12/3'te "*tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere*" dair itirazlar düzenlenmiştir. Hükümde söz edilen tutanakların içine kadastro tutanaklarının yanı sıra tutanakların atıf yaptığı ölçüde kadastro haritaları da dâhildir. Ayrıca taşınmazların sınırlandırılmasının düzenlendiği Kadastro Kanunu'nun 7'nci maddesinde ve diğer hükümlerde "sınırlandırma" ifadesinin mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesine ilişkin olduğu dikkate alındığında Kadastro Kanunu m. 12/3 uyarınca taşınmaz sınırlarına da itiraz edilmesi mümkündür.

Kadastro tutanağında belirtilen ve itiraza konu olabilecek haklar sadece tapu siciline tescili mümkün aynı haklar ile sınırlandırılmaz. Kadastro Kanunu m. 12/3 kapsamında hak kavramı içine şerhi mümkün veya beyanlar hanesinden gösterilmesi gereken bir hak ya da hukuksal durum da girer⁷⁸⁴. Bu bakımdan hükümde ifade edilen "hak" kavramı geniş yorumlanır⁷⁸⁵. Ancak planda gösterilmeyen veya gösterilse bile aynı hakkın içeriğine herhangi bir etkisi olmadığı belli olan kadastro tutanağının eki kroki veya harita olarak adlandırılan çizim üzerindeki yer adlarının, imza yetkilisi bilgilerinin vb. hususların düzeltilmesinin Kadastro Kanunu m. 12/3 uyarınca on yıllık hak düşürücü süreye tabi olduğu söylenemez.

3.2.1.4.4. Davanın Kadastrodan Önceki Hukuki Sebeplere Dayanması

Davaya konu hak, tapu sicilinde ne şekilde gösterilse gösterilsin, kadastro öncesinde var olan bir hak olmalıdır⁷⁸⁶. Örneğin mülkiyet hakkının yatay kapsamı bakımından Kadastro

⁷⁸³ Ertaş, Eşya, s. 199.

⁷⁸⁴ Ozanalp, Tapulama, s. 240; Ertaş, Eşya, s. 200-201; Durman, s. 100.

⁷⁸⁵ Ertaş, Eşya, s. 200.

⁷⁸⁶ Durman, s. 100; Ozanalp, Tapulama, s. 241; Akman, s. 65.

Kanunu m. 14'te belirtilen zilyetlik şartlarının bitişik taşınmaz malikleri için oluşmasına rağmen, hatalı bir hukuki değerlendirmeye mülkiyet hakkının davaya konu taşınmazın malikleri lehine oluştuğunun tespiti kadastrodan önceki hukuki sebeplerle ilgilidir.

Davanın konusunun kadastro tutanağındaki tespitlere ilişkin olması, davanın sebebinin de kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanması sonucunu kendiliğinden doğurmaz. Nitekim normal şartlar altında birbiriyle çelişen taşınmaz sınırlarını gösteren kadastro tutanaklarının düzenlenmesi halinde, söz konusu çelişkinin konusu kadastro tutanağında belirtilen sınırlandırmaya ve diğer tespitlere ilişkindir. Ancak birbiriyle çelişen kadastro tespitlerine dayanılarak düzenlenen tapu sicillerinde ortaya çıkan yolsuzluk için hak düşürücü süreden söz edilemez⁷⁸⁷. Zira kadastro tutanaklarında meydana gelen çelişkili durum, en azından daha önce yapılan kadastro çalışması dikkate alındığında, zaman bakımından kadastro tespitinden sonra meydana gelen bir olguya dayanır.

Kadastrodan önceki hukuki sebeplerin belirlenmesinde, bahse konu hukuki sebeplerin ne olduğunun yanı sıra “kadastro öncesinden” zaman bakımından ne kastedildiği de belirlenmelidir. Bu yönüyle kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında, davaya dayanak hakkın oluşma ve varlık kazanma anı önem taşır⁷⁸⁸. Zaman bakımından “kadastro öncesinden” kastedilen kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten önceki zaman dilimidir⁷⁸⁹. Ancak kadastro tespiti sırasında kadastro tutanağının bir kez düzenlenmesiyle yetinilmemiş olabilir. Kadastro öncesi anın tespitinde Kadastro Kanunu m. 25/son hükmü dikkate alınarak kadastro tutanağı sonradan tamamlanmış ve düzeltilmiş ise, artık bu düzeltme ve tamamlanma gününden önceki hukuki sebepler de kadastrodan önceki hukuki sebep olarak kabul edilmelidir⁷⁹⁰.

3.2.1.5. Davada Uygulanacak Özel Hükümler

Tapu sicilinin oluşmasına kaynaklık eden kadastro tespitinin hatalı olduğuna yönelik bir tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, kadastro tespitinde dikkate alınan hukuk kurallarının tartışılmaması düşünülemez. O halde söz konusu davalarda uygulanacak hukuk kurallarının kadastro işleminden önceki hakka varlık kazandıran hukuk kurallarını içermesi gerekir⁷⁹¹.

Kanaatimizce Kadastro Kanunu m. 33/2 hükmünün Kadastro Kanunu m. 12/3'e göre açılacak davalarda da tamamlayıcı rolü bulunur. Bu yönüyle Kadastro Kanunu'nun kadastro mahkemesi dışında uygulanacağı halleri düzenleyen Kadastro Kanunu'nun 33'üncü maddesi,

⁷⁸⁷ Tekinay, s. 492.

⁷⁸⁸ Ayrıca bkz. Ozanalp, Tapulama, s. 241.

⁷⁸⁹ Ertaş, Eşya, s. 202.

⁷⁹⁰ Ertaş, Eşya, s. 202.

⁷⁹¹ Ozanalp, Tapulama, s. 246.

kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı açılacak davalarda uygulanacak özel hükümlere de işaret eder. Buna göre, kesinleşmemiş kadastro tespitlerine karşı sonradan mahalli mahkemelerde açılacak davalarda, Kadastro Kanunu'nun dördüncü bölümündeki hükümler uygulanmalıdır (Kadastro Kanunu m. 33/2). Hükümdeki “kesinleşmemiş kadastro tespitleri” ifadesinin kadastro sonucu oluşmuş tapu sicillerini kapsadığı ve Kadastro Kanunu m. 12/3'e dayanılarak genel mahkemelerde açılan davaları da konu aldığı kabul edilmelidir⁷⁹². O halde bu nitelikteki kesinleşmiş kadastro tutanaklarını konu alan kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı açılacak düzeltim davalarında Kadastro Kanunu m. 33/2 uyarınca Kadastro Kanunu'nun dördüncü bölümünde öngörölmüş mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar uygulanmalıdır⁷⁹³.

Kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesinde maddi hukuk anlamında diğer hükümlerin de etkisi olmakla birlikte özellikle Kadastro Kanunu'nun 14, 15, 17, 20 ve 21'inci maddeleri ön plandadır. Bu hükümler dikkate alınarak yürütülecek ispat faaliyetlerinde mevcut bilgi ve belgelerin yanı sıra taraf, tanık ve bilirkişi beyanlarıyla diğer tüm delillere göre yapılacak hukuki değerlendirme sonucunda taşınmazın sınırlandırılması gerçekleştirilir. Ancak Kadastro Kanunu'nda yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin diğer esasların da aynı hakkın yatay kapsamının belirlenmesinde bir şekilde etkisi bulanabilir. Örneğin bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılabilmesi için özel mülkiyete elverişli olabilmesi ve dolayısıyla kural olarak Kadastro Kanunu'nun 16'ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmaması gerekir.

Kadastro Kanunu m. 14/1'de öngörölen yüzölçümü şartlarını taşımaması nedeniyle hükmün kapsamı dışında kalan bir yerin olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında Kadastro Kanunu m. 14/4 uyarınca dayanılabilecek belgeler taşınmazın sınırlandırılmasında dikkate alınır. Buna ek olarak taşınmazların imar ve ihya yoluyla kazanılmasında ve buna göre kapsamın belirlenmesinde Kadastro Kanunu'nun 17'nci maddesindeki şartlar aranır. Ayrıca dayanak kayıt ve belgelere göre belirlenen yatay kapsama itiraz ediliyorsa, Kadastro Kanunu'nun 20 ve 21'inci maddelerindeki esaslara göre taşınmaz sınırlarının belirlenmesi gerekir.

Kadastro Kanunu m. 15/2 gereğince tapuda kayıtlı olup olmamasına bakılmaksızın şartları oluştuğu takdirde taşınmazın bir kısmının zilyet tarafından kazanılmasının mümkün olması, taşınmaz sınırlarının belirlenmesine etki eder. Bunun yanında tapuda kayıtlı taşınmazlarda maliklerin veya onların mirasçılarları arasında ya da tapuda kayıtlı olmayan

⁷⁹² 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 52'nci maddesi (Kadastro Kanunu m. 33/2) yönünden bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 235, 246, 776, 777.

⁷⁹³ Aynı yönde bkz. **Ozanalp**, Tapulama, s. 776, 777; **Reisoğlu**, s. 268; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 804; **Özmen/Çorbali**, s. 253; **Durman**, s. 99.

taşınmazlarda Kadastro Kanunu m. 14'e dayanılarak belirlenen zilyetler arasında mevcut taksim dikkate alınarak taşınmaz sınırları belirlenir (Kadastro Kanunu m. 15/1).

Birlikte mülkiyete konu taşınmazların kadastro tespiti öncesinde ayırma ve birleştirme işlemleri sayesinde paylaşmaya konu olması, sınırlarının doğal veya yapay işaret ve yapılarla belirlenmiş olması halinde kapsamlarının belirlenmesi için Kadastro Kanunu m. 15/4'teki düzenleme göz önünde bulundurulur. Hükmün daha önceki halinde taşınmazların ayrılmasını gerektiren “taksimlerde ayırma tarihindeki imar mevzuatının dikkate alın[acağı]” ifadesi kullanılmıştı. Özellikle imar planı bulunmayan yerlerde, taşınmazların zemindeki durumuyla uyumlu şekilde kadastro işleminin gerçekleştirilebilmesi için ilgili belediye veya valilikten izin alınmasının önünün peşinen kapatılması amacıyla 5304 sayılı “*Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında*” Kanun'un 5'inci maddesiyle söz konusu hükümde değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklikle ülkemiz gerçekleri dikkate alınarak, imar planı bulunmayan yerlerde kadastro çalışmalarından önce zeminde meydana getirilen fiili sınırların yasallaştırılabilmesi için belediye encümeni veya il idare kurulu gibi mercilerden karar alınmasına gerek kalmaksızın işlem yapılabilmesine imkân tanınmıştır⁷⁹⁴. Buna göre, hükme konu taşınmazların imar planı içinde kalmaması şartıyla zeminde bulunan sınırlarına göre yatay kapsamı belirlenir. Bununla birlikte söz konusu taşınmazlar imar planı içinde kalıyor ise, değişiklikten önceki esaslarla aynı şekilde imar mevzuatı uyarınca taşınmaz sınırlarının tespiti yapılmalıdır⁷⁹⁵. Dahası Kadastro Kanunu'nun 15'nci maddesi ilk tesis kadastroundan sonra da uygulama alanı bulabilir. Nitekim kadastro haritalarının güncellenmesinde bu hükmün uygulanamayacağına dair bir yasaklama mevcut değildir (Kadastro Kanunu m. 22/3).

3.2.1.6. Hak Düşürücü Sürenin Belirlenmesi

3.2.1.6.1. Hak Düşürücü Sürenin Başlangıcı

766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 31'inci maddesinin 2'nci fıkrasında tapu sicilinin düzeltilmesi için kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak “*sicillerde belirtilen haklara tescilleri tarihinden itibaren on sene geçtikten sonra*” itiraz olunamayacağı ve dava açılmayacağı öngörülmüştü. Hükmün bu lafzından hareketle kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı düzeltim davalarında, hak düşürücü sürenin başlangıç tarihinin kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarih mi yoksa tapuya tescil edildiği tarih mi olduğu hususunda ilgili

⁷⁹⁴ 05/07/2004 tarihinde dönemin Bakanlar Kurulunca TBMM'ye gönderilmesi kararlaştırılan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 15'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında değişiklik yapmayı amaçlayan Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı'nın 3'üncü maddesinin gerekçesine ulaşmak için bkz. TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 9, C. 29, Yasama Yılı 5, 62. Birleşim, 09.03.1954, S. Sayısı: 161, s. 2 (<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss728m.htm>, Erişim Tarihi: 27/12/2023).

⁷⁹⁵ Sapanoğlu, Kadastro, s. 280.

Yargıtay Daireleri arasında görüş ayrılığı oluşmuştu. Sonuçta Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 24/10/1983 T., 1983/8 E., 1983/3 K. sayılı kararında⁷⁹⁶ on yıllık hak düşürücü sürenin tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren başlayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda hak düşürücü süre bakımından herkes için aynı şekilde uygulanabilecek tutanakların kesinleştiği tarihin başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi ile eşitliğin sağlanabileceğine değinilmiştir.

Kadastro Kanunu m. 12/3'te on yıllık hak düşürücü sürenin başlangıcı, kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarih olarak gösterilmiştir. Bu yönüyle güncel düzenlemenin yukarıda gösterilen Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı esas alınarak yapıldığı söylenebilir.

Kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayalı düzeltim davalarında, yürürlükteki hukuka göre hak düşürücü sürenin başlangıç tarihinin belirlenmesindeki tartışma anlamını yitirmiştir. Ancak olması gereken hukuk bakımından görüşlerin ortaya koyulması yararlıdır. Bir görüşe göre, kadastro tutanağının kesinleşmesi için Kadastro Kanunu m. 11'de öngörülen ilan bir kez yapılarak belirli süre geçtikten sonra ortadan kalkmasına rağmen, tapu sicilindeki kayıt varlığını sürekli devam ettireceğinden hak düşürücü sürenin kesinleşmiş kadastro tutanaklarının tapuya tescil tarihinden itibaren başlatılması gerekir⁷⁹⁷. Öte yandan bu görüşe göre, Kadastro Kanunu'nun öngördüğü ilan sistemi, başka yerlerde oturan ilgili hak sahiplerine kadastro tutanaklarından haberdar olmalarına imkân vermediğinden (ancak o yerde oturanların haberdar olabileceği nitelikte olduğundan) hak düşürücü sürenin tutanakların kesinleştirilmesi tarihinden itibaren başlatılmaması gerekir⁷⁹⁸. Bir başka görüşe göre ise, hak düşürücü sürenin başlangıcı olarak tapuya tescil tarihi kabul edildiği takdirde kesinleşmiş kadastro tutanaklarının aynı günde kütüğe geçirilmesi imkânsız olduğu ve hak düşürücü sürenin başlangıcı olarak değişik tarihler esas alınarak birçok keyfiliklerin ortaya çıkacağı dikkate alınmalıdır⁷⁹⁹. Somut olaylarda tutanaklar kesinleştiği halde, tapuya tescillerin yapılmasında gecikmeler yaşanarak, bir kısım tesciller farklı günlerde yapılabilir⁸⁰⁰. Buna göre, tutanakların tescilinde birlik sağlamak ve keyfilikleri önlemek için hak düşürücü sürenin başlangıcı olarak kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihinin kabul edilmesi yerindedir⁸⁰¹. Özellikle bir kadastro çalışma alanındaki taşınmazların müşterek sınırları ihtilaf konusu olduğunda, bir taşınmaz için on yıllık hak düşürücü sürenin dolmamasına rağmen, öteki taşınmaz için sürenin dolduğunun düşünülebilmesi tutarsızlıklara yol açacaktır. Bu nedenle hak düşürücü sürenin başlangıcı

⁷⁹⁶ R.G. No: 18224, T. 17.11.1983.

⁷⁹⁷ **Ozanalp**, Hak Düşürücü Süre, s. 275.

⁷⁹⁸ **Akman**, s. 75; **Ozanalp**, Hak Düşürücü Süre, s. 275.

⁷⁹⁹ **Özmen/Çorbalı**, s. 251.

⁸⁰⁰ **Düzceer**, s. 271.

⁸⁰¹ **Özmen/Çorbalı**, s. 251.

olarak, tapuya tescil tarihi karşısında, kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihine üstünlük tanınmalıdır.

3.2.1.6.2. Hak Düşürücü Sürenin Hesaplanması

Kadaastro Kanunu'nda on yıllık hak düşürücü sürenin hesaplanması hakkında bir düzenleme bulunmaz⁸⁰². Buna karşılık Kadaastro İlanları Hakkında Yönetmelik'in 9'uncu maddesinde usul, hak düşürücü ve kazandırıcı zamanaşımı süreleri hakkında 18/06/1927 tarihli ve 1086 sayılı mülga Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 160 ila 162'nci maddelerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. HMK m. 447/2 uyarınca söz konusu yönetmelikte anılan hükümler hâlihazırda HMK m. 91 ila 93'tür. Bu yönüyle daha öncesinde 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 4'üncü fıkrasıyla sürelerin hesaplanmasında usul kanununa atıf yapılırken, Kadaastro Kanunu'nda düzenleme bulunmamasına rağmen bir yönetmelik hükmü ile Kanundaki sürelerin hesaplanmasında usul kanununa atıf yapılmıştır.

Hak düşürücü sürenin hesaplanması bir maddi hukuk sorunudur⁸⁰³. Maddi hukuk sorunu olan hak düşürücü süre için bir yönetmelik hükmüyle usul kanunu hükümlerine atıf yapıp yapılamayacağı değerlendirmeye muhtaçtır. Bir görüşe göre, hak düşürücü süreler için usul kanunundaki sürelerle ilişkin hükümlerin uygulanmasına engel yoktur⁸⁰⁴. Bir başka görüşe göre ise, sürelerin hesaplanmasında bir uyumsuzluk bulunması halinde hak düşürücü sürenin hesaplanmasında Borçlar Kanunu hükümlerine üstünlük tanınmalıdır⁸⁰⁵. Çünkü Anayasa m. 124/1 uyarınca kanunların uygulanmasını göstermek amacıyla çıkarılan yönetmelikler kanuna aykırı olmamalıdır. Dolayısıyla bu görüşe göre, yönetmeliğin ilgili hükmü kanunlara aykırı olup, Anayasa'nın 124'ncü maddesi gereğince bağlayıcı değildir⁸⁰⁶.

Aslında sürelerin hesaplanmasında Borçlar Kanunu hükümlerinin mi yoksa usul kanununda öngörülen hükümlerin mi uygulanacağının çoğu zaman pratik faydası yoktur⁸⁰⁷. Ancak zamanaşımı süreleri ile ilgili Türk Borçlar Kanunu'nda hüküm bulunması ve hak düşürücü sürenin maddi hukuka ilişkin olması dikkate alındığında Kadaastro Kanunu'ndaki hak düşürücü ve kazandırıcı zamanaşımı süreleri yönünden düzenleme yapılması tartışmalara ve muhtemel çelişkilere engel olurdu.

⁸⁰² **Ozanalp**, Hak Düşürücü Süre, s. 282; **Özmen/Çorbalı**, s. 249; **Sapanoğlu**, Kadaastro, s. 116.

⁸⁰³ **Ozanalp**, Tapulama, s. 261; **Saraç**, s. 348.

⁸⁰⁴ **Özmen/Çorbalı**, s. 249; **Sapanoğlu**, Hak Düşürücü, s. 21-22; **Sapanoğlu**, Kadaastro, s. 116.

⁸⁰⁵ **Ozanalp**, Hak Düşürücü Süre, s. 282.

⁸⁰⁶ **Ozanalp**, Hak Düşürücü Süre, s. 282.

⁸⁰⁷ Bu tartışmanın pratik faydası olmadığı görüşü için bkz. **Özmen/Çorbalı**, s. 249.

3.2.1.6.3. Hakkın Süresinde Kullanılması Sonucunu Doğuran Davalar

On yıllık hak düşürücü süre içinde açılması öngörülen davaların kapsamının belirlenmesi, hangi davaların itiraz hakkının süresinde kullanılması sonucunu doğurduğunun ortaya koyulmasını sağlayacaktır. Yolsuz planın düzeltilmesine yönelik bir dava, Kadastro Kanunu m. 12/3 anlamında süresinde açılacak davaya örnek oluşturur.

Kadastro Kanunu m. 12/3'teki "itiraz" ifadesinin sicilin belirttiği hakka karşı durma olarak anlaşılması mümkündür⁸⁰⁸. Buna göre, sicilin belirttiği hakka itiraz anlamı taşıyan tüm davalar, hakkın süresinde kullanılması sonucunu doğurur⁸⁰⁹. Kadastro Kanunu'ndaki amacın tapu sicilinin gerçek durumu yansıtmasını sağlamak olması ve buna yönelik hâkime araştırma görevi yüklenmesi dikkate alındığında bu yönde bir yorum daha isabetlidir⁸¹⁰. Bu nedenle kadastrodan önceki hukuki sebep olarak görülebilecek ve kadastro tutanağında mevcut bir hakkın varlığını dava konusu ve sebebi yapan davalar, hakkın süresinde kullanılması sonucunu doğurur. Örneğin el atmanın önlenmesi davası da kadastro tutanağındaki bir hakka karşı durma niteliği taşıdığından Kadastro Kanunu m. 12/3 anlamında hakkın süresinde kullanılmasını sağlar⁸¹¹.

Dava görülmekteyken asli müdahil olarak davaya katılım sağlanması halinde, müdahillik talebinin kadastro tespitinden on yıl sonra yapılması sonuca etkili değildir⁸¹². Bu yönüyle komşu taşınmazların müşterek sınırları dava konusu iken, bir başka komşu taşınmazdaki hak sahiplerinin asli müdahillik talebinde bulunması mümkündür.

3.2.2. Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplama Kaynaklı Hataların Kadastro Müdürlüğü Tarafından Düzeltilmesi (Kadastro Kanunu m. 41)

3.2.2.1. Genel Olarak

Kadastro veya değişiklik işlemleri sırasındaki taşınmazın geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesini düzenleyen Kadastro Kanunu m. 41'in ilk kenar başlığı "teknik hataların düzeltilmesi" şeklindeydi. Ancak ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarından açıkça bahseden Kadastro Kanunu m. 41 hükmüne "sınırlandırma hatası" ibaresi ve ikinci fıkra (değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarına ilişkin hüküm) eklenmiştir. Bununla birlikte "vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan" ile "fenni" ifadelerinin çıkarıldığı 5304 sayılı "*Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında*"

⁸⁰⁸ Ozanalp, Hak Düşürücü Süre, s. 273-274; Ozanalp, Tapulama, s. 251.

⁸⁰⁹ Ozanalp, Tapulama, s. 251; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 802.

⁸¹⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 802.

⁸¹¹ Ozanalp, Hak Düşürücü Süre, s. 274.

⁸¹² Durman, s. 99.

Kanun'un 9'uncu maddesiyle Kadastro Kanunu m. 41'in "teknik hataların düzeltilmesi" olan kenar başlığı "hataların düzeltilmesi" şeklinde değiştirilmiştir.

2005 yılındaki değişiklikte Kadastro Kanunu m. 41'in kenar başlığından ve içeriğinden "fenni" ifadesinin çıkarılmasına rağmen Yargıtay kararlarında hükümde sayılan tüm hataları kapsayacak şekilde teknik hata ifadesinin kullanıldığı örnekler mevcuttur⁸¹³. TKGM'nin 27/12/2022 tarihli ve 2022/7 sayılı Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi'nde de sınırlandırma, ölçü, hesaplama ve tersimat kaynaklı hatalar bir bütün halinde teknik hata olarak nitelendirilmiştir (m. 3/1). Bunun yanı sıra Kadastro Kanunu m. 41 uyarınca yapılan hataların düzeltilmesi işleminin teknik boyutlarını inceleyen eserlerde de "teknik hata" kavramı kullanılır⁸¹⁴. Hükümde kadastro işlemi sonrasındaki işlemlerde ortaya çıkan hataların da düzeltilebileceğinin öngörülmesine rağmen bazı eserlerin başlığında ise sadece "kadastroda" ifadesi⁸¹⁵ yer alır. Ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarının yanı sıra sınırlandırma hatalarını da kapsayacak şekilde "maddi hata" ifadesinin kullanılması gerektiği de ileri sürülür⁸¹⁶. Aslında Türk özel hukukunda maddi hata ifadesi HMK m. 183'te dava dosyasındaki belgelerde bulunan açık yazı ve hesap hataları için kullanılır. Taşınmazın geometrik durumuna ilişkin ölçü, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların teknik hata olup olmadığı konusunda bir tartışma bulunmaz. Kadastro Kanunu m. 41'de öngörülen hataların bir bütün olarak açık yazı veya hesap hatası olmadığı da ortadadır. Aynı zamanda ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı hataların düzeltilmesinin ve yanlışla sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının düzeltilmesinin teknik bilgi ve uzmanlık gerektirmesi nedeniyle maddi hata olarak nitelendirilmesi kanaatimizce mümkün değildir. Sonuçta düzeltme işleminin kapsamını içerecek şekilde bir başlığın kullanılmasındaki ve diğer düzeltme işlemlerinden ayrılmasındaki zorluklar da dikkate alınarak çalışmamızda bahse konu hükmün kenar başlığına ve madde numarasına uygun bir şekilde adlandırma yapılmıştır.

3.2.2.2. Hataların Düzeltilmesinin Amacı ve Kapsamı

Kadastro Kanunu m. 41'in gerekçesine göre düzeltmenin amacı kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında taşınmazın geometrik durumunda ortaya çıkan ölçü, tersimat vb. hataların

⁸¹³ Yargıtay 16. HD, T.21.11.2019, E. 2016/16938, K. 2019/7598, Yargıtay 16. HD, T. 29.01.2021, E. 2018/820, K. 2021/491 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 07.04.2023).

⁸¹⁴ Söz konusu hataların teknik boyutunun açıklandığı eserlerde "teknik hata" kavramının kullanılmasına dair örnekler için bkz. **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 3 vd.; Sarı, Nevzat İhsan, **Kadastroda Teknik Hataların Düzeltilmesi Sorunlar Öneriler**, s. 1 vd., http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makale_27.pdf, Erişim Tarihi:13.12.2022.

⁸¹⁵ **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 3 vd.; Duman, Özgür, **Kadastroda Maddi Hataların Düzeltilmesi (KK m. 41)**, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 1 vd.

⁸¹⁶ **Duman**, s. 13 vd.

idari yoldan düzeltilmesini sağlayarak taşınmaz maliklerinin gereksiz yere mahkemelere gitmesini önlemektir. Kadastro Kanunu m. 41’de vb. düzenlemelerde öngörülen idari yoldan düzeltmeye ilişkin hükümler sayesinde yargıya intikal eden taşınmaz davalarının en aza indirilmesi, taşınmaz maliklerinin mağduriyetinin daha kısa sürede giderilmesi, taşınmaz sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların gerçek durumu yansıtmamasının hak kaybına sebep olmasını engelleyecek kadar kısa sürede düzeltilmesi amaçlanır⁸¹⁷.

Özellikle ilk tesis kadastrounda binlerce taşınmazın sınırlandırması yapılırken parsellerin ölçüsünün alınması, bu ölçülerin tersimi, ölçü değerleri üzerinden yapılan hesaplamalar sırasında hata yapılmaması mümkün değildir⁸¹⁸. Ayrıca ölçü, tersimat, hesaplama ve sınırlandırma kaynaklı hatalar kadastro işleminin dışında kalan ve Kadastro Kanunu m. 41 ve m. 22/2-a hükümlerinde değişiklik işlemi olarak ifade edilen işlemler sırasında da ortaya çıkabilir. Örneğin ayırma, birleştirme, parselasyon, kamulaştırma işlemleri sırasında ölçü, tersimat, hesaplama ve sınırlandırma kaynaklı hatalar yapılmış olabilir⁸¹⁹. Bu bakımdan değişiklik işlemleri sırasında meydana gelen söz konusu hatalar da kadastro müdürlüğü tarafından düzeltilebilir.

Kadastro Kanunu m. 41/1’de öngörülen düzeltme geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazları kapsar⁸²⁰. Geometrik durumu kesinleşmemiş taşınmazlarda belirlenen hatalar ve yanılma sınırı içindeki farklılıklar ise, kadastro veya değişiklik işleminin yöntemine uygun olarak resmi ölçüme dayalı planın düzeltilmesine ilişkin kurallara bağlı kalınmaksızın düzeltilebilir⁸²¹.

3.2.2.3. Hataların Düzeltilmesinde Kadastro Müdürlüğü’nün Kendiliğinden Düzeltme Yetkisi

Kadastro Kanunu m. 41/1’e benzer şekilde TMK m. 1026/2 ve TMK m. 1027 hükümlerinde tapu sicilinde idari yoldan (tapu memuru tarafından) düzeltme yapılması öngörülmüştür. Bu yönüyle en azından yöntem bakımından Kadastro Kanunu m. 41/1’le TMK

⁸¹⁷ Koçak, Teknik Hatalar, s. 3.

⁸¹⁸ Tüdeş, Türkan/Bıyık, Cemal, **Kadastro Bilgisi**, 2. Baskı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, Trabzon, 1997, s. 445; Esmer, s. 1097.

⁸¹⁹ Erkan, Kadastro, s. 225.

⁸²⁰ Aynı yönde bkz. Zehiroğlu, Ömer: “41’inci Madde Gereğince Düzeltme”, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 53, 2003, ss. 22-23. s. 22, <https://tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/53.pdf>, Erişim Tarihi:11.12.2022.

⁸²¹ Kadastro işlemi kesinleşmeden önce belirlenen hataların veya yanılma sınırı içindeki farklılıkların hiçbir formalite aranmaksızın yöntemine uygun olarak düzeltileceğine dair bkz. Tansuğ, Burhan/Uzel, Turgut, **Kadastro Tekniği**, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Yayınları, İstanbul, 1976, s. 211; kadastro tespitlerin kesinleşmemiş taşınmazlara ilişkin hataların düzeltilmesinde Kadastro Kanunu m. 41’in uygulanamayacağı ve kadastro mahkemelerinin görevli olduğuna ilişkin bkz. Sapanoğlu, Kadastro, s. 755.

m. 1026/2 hükümleri arasında benzerlik olduğu ifade edilmiştir⁸²². Bununla birlikte Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre idari yoldan hataların düzeltilmesinde ilgililerin yazılı rızalarının aranmaması veya yapılan düzeltme işleminin aynı hakkın içeriğine etkisinin değerlendirilmemesi TMK m. 1027'de öngörülen düzeltme yollarıyla çelişir. Ancak TMK m. 1027'ye göre özel hüküm olması ve daha sonra yürürlüğe giren hükümlerin bulunması nedeniyle Kadastro Kanunu m. 41'deki düzenlemeye üstünlük tanınmalıdır⁸²³.

Resmi ölçüm sırasında ortaya çıkan hataların tapu sicilinin bir parçası olan plana etkisi değerlendirilmeye muhtaçtır. Bu hataların niteliği tapu sicilinde gerçekleştirilen diğer kayıtlardan farklılık gösterir. Nitekim tapu kütüğüne yapılan kayıtlardan kaynaklı hatalar çifte kayıt oluşturulması, adi yazım hataları vb. hatalar olarak ortaya çıkar. Planın dayanağı resmi ölçüm sırasında ise; ölçüm çalışmaları, planın çizimi, yüzölçümü hesaplaması vb. nedenlerden doğan hatalar ortaya çıkabilir. Aynı zamanda hatalı ve çelişkili sınır çizgileri yüksek sorumluluk riski de taşır⁸²⁴. Bu durumda en önde gelen sorumluluk riski, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğudur. Sonuçta planla tapu kütüğünde ortaya çıkan hataların niteliğindeki farklılık birbirinden farklı düzeltme yollarına ihtiyaç duyulmasına neden olmuştur.

Kadastro Kanunu m. 41/1'den farklı olarak İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV) m. 14a'ya göre kadastro haritaları (planlar) ile gerçek durum arasındaki veya resmi ölçüme dayalı planların kendi aralarındaki çelişkiler ZGB Art. 668/2 (TMK m. 719/2-1) dikkate alınarak re'sen giderilir. Bu bakımdan İsviçre hukukunda da plana ilişkin resmi ölçüm sorumluları (resmi ölçüm büroları vb.) söz konusu hataları re'sen düzeltmeye yetkilidir. Ancak İsviçre hukukundaki düzenleme Türk hukukundakinin aksine yönetmelikle yapılmış olup, düzeltmelerin yapılma şekli bakımından İsviçre Medeni Kanun hükümleriyle çatışmadan söz edilemez. Hatta ilgili Yönetmelik'te (m. 14a) İsviçre Medeni Kanun hükümlerinin göz önünde bulundurulmasına vurgu yapılır. Nitekim daha öncesinde İsviçre Resmi Ölçüm Yönetmeliği m. 14a'daki düzenlemenin resmi ölçüm sorumlusunun düzeltmeyi ne şekilde ve hangi kapsamda yapacağına yönelik belirsizlik taşıması (harita uzmanının sınır işaret ve yapılarını mı yoksa planı mı dikkate alması gerektiği, ZGB Art. 668/2'nin uygulanma şeklinin belirsizliği) eleştirilmekteydi⁸²⁵. Özellikle 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle (AS 2023

⁸²² Kurt, s. 92.

⁸²³ Aynı yönde bkz. **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 755; Bir görüşe göre, olması gereken hukuk bakımından aynı hakkın içeriğine etki eden yanlışlıkların kadastro müdürlüğünce tespit edilmesi halinde tarafların durumdan haberdar edilmesi ve ilgililerin düzeltme için yazılı rızalarının alınması gerekmekte olup, ilgililerin yazılı rızası alınmazsa düzeltmenin gerçekleştirilebilmesi için dava açmaktan başka yol olmamalıdır (**Kalkan**, s. 392, dpn. 1529).

⁸²⁴ **Huser**, Vermessungsrecht, N. 867.

⁸²⁵ **Huser**, Vermessungsrecht, N. 868.

529) birlikte plan sınırının düzeltilmesinde ilgilinin muvafakatinin alınması gerekliliği başka bir yolla (ZGB Art. 668/2'nin dikkate alınması gerekliliğine yönelik ifade sayesinde) bir kez daha açıklanmıştır.

3.2.2.4. Hataların Düzeltilmesinin Hak Düşürücü Süreye Tabi Olmaması

Hataların düzeltilmesinde Kadastro Kanunu'nun 12'nci maddesinin 3'üncü fıkrasında öngörülen on yıllık hak düşürücü süre dikkate alınmaz (Kadastro Kanunu m. 41/3). Kadastro tutanaklarında belirtilen geometrik durumun kesinleştiği tarihten itibaren on yıl süre geçse bile ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı hataların ilgilinin başvurusu üzerine veya başvuruya gerek kalmaksızın kadastro müdürlüğü tarafından re'sen düzeltilmesi mümkündür.

Uygulamada kadastro sırasında veya sonrasında meydana gelen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların Kadastro Kanunu m. 12/3 uyarınca on yıllık hak düşürücü süreye tabi olabileceğine dair tereddütler bulunmaktaydı. Bu yönüyle hataların düzeltilmesi işleminde hak düşürücü sürenin aranmayacağına dair hüküm uygulamadaki duraksamaları gidermek amacıyla getirilmiştir⁸²⁶. Bahse konu hüküm olmasaydı da söz konusu hataların hak düşürücü süreye tabi olmaksızın düzeltilmesi mümkün olacaktı. Nitekim kadastro haritalarının güncellenmesinde veya sayısallaştırılmasında ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplama kaynaklı hataların düzeltilebileceği süreye ilişkin herhangi bir istisna hükmü bulunmamasına rağmen, söz konusu hatalar hak düşürücü süreye bağlı kalmaksızın düzeltilir. Bu bakımdan taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesinde hak düşürücü sürenin uygulanamaması, düzeltme yolunun ne olduğuyla ilgili olmayıp, hatanın niteliğiyle ilgilidir. Eğer düzeltme işleminde hak düşürücü sürenin uygulanmamasının nedeni, hataların niteliği değil, Kadastro Kanunu m. 41/3'teki istisna olarak görülürse, hüküm yürürlüğe girmeden önce hak düşürücü sürenin dolduğu durumlarda kazanılmış hakkın mevcut olup olmadığının da tartışılması gerekirdi. Öte yandan düzeltmeye konu hatalar Kadastro Kanunu'nda öngörülen kadastro işlemi yerine bir başka idari yolla düzeltildiğinden hataların düzeltilmesi işleminden sonra tekrar Kadastro Kanunu m. 12/3'te öngörülen hak düşürücü sürenin işlemesi, öncelikle ortada bir kadastro işlemi ve ona bağlı bir kadastro tutanağı mevcut olmadığından, söz konusu değildir.

3.2.2.5. Hataların Düzeltilmesinde “Mülkiyet Değişikliği” Sorunu

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinin ilk halinde “mülkiyet değişikliği dışında kalan” taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesinden

⁸²⁶ Özmen/Çorbalı, s. 1277; Duman, s. 74.

söz edilmiştir. Ancak 5304 sayılı “*Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında*” Kanun’un 9’uncu maddesiyle söz konusu hükümden “mülkiyet değişikliği dışında kalan” ifadesi çıkarılmıştır. Her ne kadar bahsi geçen ifade madde metninden çıkarılmış olsa da uygulamada “mülkiyet değişikliği” sonucuna yol açan hataların düzeltilemeyeceği kabul edilir⁸²⁷. Nitekim güncel Yargıtay kararlarına göre, düzeltme işlemi sırasında “mülkiyet değişikliğine” yol açan uygulamalardan kaçınılmalıdır⁸²⁸.

Aslında TMK’ya göre yapılan ve tapu kütüğündeki yanlış bir şekli durumun doğru duruma getirilmesi anlamına gelen düzeltmeler, maddi hukuk yönünden aynı hak sahipliğinde değişiklik sonucunu doğurmaz⁸²⁹. Eklemek gerekir ki Kadastro Kanunu m. 41’de yer alan hataların düzeltilmesi işlemiyle TMK’da öngörülen düzeltme yolları arasındaki ilişkinin üzerinde yeterince durulmaz. Türk hukukunda hataların Kadastro Kanunu m. 41 uyarınca düzeltilmesi öğretideki bir kısım yazarlar tarafından taşınmaz yüzölçümünün düzeltilmesiyle sınırlı olarak incelenir⁸³⁰. Bu değerlendirmelerde söz konusu düzeltme işleminin plan sınırının düzeltilmesi bakımından sonuçları ortaya koyulmaz. Böylece Kadastro Kanunu m. 41’e göre yapılan düzeltme işleminin aynı hakkın içeriğine etkisi ve tapu siciline hâkim olan prensiplerle ilişkisi göz ardı edilir.

Kanaatimizce Kadastro Kanunu’nun 41’inci maddesi uyarınca yapılan hataların düzeltilmesi işleminin mülkiyet değişikliğine yol açmaması, uygulamadaki haliyle ilk tesis kadastroundan beri taşınmazın zeminde değişmeyen sınırlarına ve resmi ölçüme dayalı planın teknik belgelerine uygun şekilde düzeltme yapılması olarak yorumlanmalıdır. Aslında İsviçre hukukunda açıkça kabul edildiği üzere ölçü hatalarının düzeltilmesi, TMK m. 1027/1 anlamında aynı hakkın içeriğine etki eder⁸³¹. Türk hukukunda da salt tapu kütüğünde yazılı yüzölçümünün düzeltilmesinde (resmi ölçüme dayalı planda herhangi bir değişiklik olmaksızın aynı hakkın içeriğine etki edilmemesi bir tarafa bırakılırsa) Kadastro Kanunu m. 41’e göre yapılan hataların düzeltilmesinin kapsamına bakıldığında TMK m. 1027/1 anlamında aynı hakkın içeriğine etki edebilecek işlemler yapılabildiği görülür. Bu nedenle Kadastro Kanunu m. 41’in TMK m. 1027/1’de genel kurula ayrı bir durum getirdiği kabul edilmek zorundadır⁸³².

⁸²⁷ Tekdoğan, Aydın, *Yolsuz Tescilden Kaynaklı Tapu İptali Tescil ve Düzeltme Davaları*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 354; Sapanoğlu, Kadastro, s. 759.

⁸²⁸ Yargıtay 8. HD, T. 29.11.2022, E. 2021/16606, K. 2022/9517; Yargıtay 16. HD, T. 19.06.2017, E. 2015/17718, K. 2017/4709; Yargıtay 16. HD, T. 10.03.2016, E. 2015/2778, K. 2016/2453 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 14.02.2024).

⁸²⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 343; Ünal/Başpınar, s. 377; Schmid, BSK, Art. 950, N. 28.

⁸³⁰ Nomer/Ergüne, s. 193-194; Sirmen, Eşya, s. 253.

⁸³¹ Schmid, BSK, Art. 977, N. 10; Deillon-Schegg, Art. 977, N. 9; Friedrich, Grundbuchvermessung, s. 149 vd.

⁸³² Özmen/Çorbalı, s. 1275; Kurt, s. 93; Sapanoğlu, Kadastro, s. 755.

3.2.2.6. Düzeltmeye Konu Hatalar

3.2.2.6.1. Ölçü Hataları

Ölçü hataları Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 2/1’de kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında kendi mevzuatına uygun olarak yapılmayan ölçüme yönelik hatalar olarak kabul edilir. Buna göre, zeminde sınırları belli olan taşınmazın resmi ölçüme dayalı plan üzerinde gösterebilmesi için yapılan ölçme işleminin gereklerine uygun yapılmaması ölçü hatasına yol açar.

Ölçü hatasında resmi ölçüme dayalı plan ile zemin arasında gerçek duruma uymayan teknik bir uyumsuzluk mevcuttur. Bu hatanın düzeltilmemesi plan sınırının zemindeki gerçek durumu harita tekniğine ve mevzuatına uygun şekilde yansıtmaması anlamına gelir. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 7/1’e göre ölçü hatasında pafta (plan) zemin uyumsuzluğu kadastro verilerindeki ölçü değerlerinin taşınmazın zeminde ilk tesis kadastrsundan beri değişmediği tespit edilen sabit detay ve yer kontrol noktalarına göre yanlış alımı veya hesabından kaynaklanır. Buna göre ölçü hatasının giderilmesi suretiyle planın tekniğe uygun gerçek durumu yansıtmamasını sağlamak için taşınmazın değişmeyen sabit detay noktaları ve yer kontrol noktaları ilgili mevzuata göre kontrollü şekilde ölçülerek hata düzeltilmelidir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 7/1).

Kadaastro çalışmalarında klasik (yersel) ve fotoğrametrik olmak üzere iki ölçü yöntemi kullanılır⁸³³. Klasik ölçü yöntemiyle yapılan kadastro çalışmaları ise, önceleri prizmatik veya takeometrik yöntemlerle (grafik yöntemle), daha sonrasında teknolojinin gelişmesiyle birlikte ilerleyen teknoloji ürünü ölçüm aletleri (örneğin elektronik uzunluk ölçerlerle) kullanılarak sayısal yöntemle gerçekleştirilmiş olabilir⁸³⁴.

Klasik yöntemle yapılan ölçmelerde taşınmaz sınırları belirlenerek sınırlandırma krokisi düzenlenmesinin⁸³⁵ yanı sıra detay alımı ve ölçü krokisi oluşturma işlemi de gerçekleştirilir. Nitekim ölçü krokisi, takeometrik ve prizmatik ölçme yöntemlerinde arazide çizilen; noktaların, çizgilerin ve alanların topolojik özelliklerini göstermeye yarayan çizimlerdir⁸³⁶. Fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda ise kıymetlendirilmiş haritalar kullanıldığından zorunlu olmadıkça ölçüm yapılmaz⁸³⁷. Bu çalışmalarda zeminde ölçü yapılmamasının doğal sonucu olarak ölçü krokisi de düzenlenmez. Bu bakımdan gerekmedikçe zeminde ölçü

⁸³³ Tansuğ/Uzel, s. 33; Yıldız, Nazmi/Köktürk, Erol, **Kadastroda Parsel Ölçme Yöntemleri (Kadastronun Geometrik Temelleri)**, ss. 45-51, s. 47, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Erişim Tarihi:25.10.2022.

⁸³⁴ Koçak, Fen, s. 388.

⁸³⁵ Erkan, Kadaastro, s. 226-227.

⁸³⁶ Erkan/Seylam/Yaşayan, s. 41.

⁸³⁷ Erkan, Kadaastro, s. 227; Korur, Ahmet Salih/Türkkan, Halit Ziya, **1937 de Almanya’da Kadaastro Tetkikatı**, Damga Matbaası, 1937, s. 20.

yapılmaması ve ölçü krokisi düzenlenmemesi dikkate alındığında fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda kural olarak ölçü hatasından bahsedilemez. Uygulamada da ilk tesis kadastrusunda fotoğrametrik yöntem kullanıldığı takdirde ölçü hatasının yapıldığının kabul edilemeyeceği yönünde karar örneği mevcuttur⁸³⁸. Ancak bütünleme ölçümü yapılan yerlerde fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda ölçü hatasından bahsedilebilir⁸³⁹. Her ne kadar fotoğrametrik yöntemle oluşturulan planlarda kıymetlendirilmiş haritalardan yararlanılıyorsa da somut olayda sınırların belirgin olmaması vb. nedenlerle zeminde ölçüm yapılması gerekmişse ve zeminde yapılan hatalı ölçüm neticesinde ortaya çıkan ölçü değerleri planın (paftanın) oluşumuna etki ediyorsa fotoğrametrik yöntemle oluşturulan bazı paftalarda da ölçü hatası ortaya çıkabilir.

Prizmatik yöntemle gerçekleştirilen ölçümlerde ölçü hatalarının tespitinde ölçü krokileri üzerinde inceleme yapılır⁸⁴⁰. Cephe ölçümündeki hata veya dik ayak ya da dik boyda hata prizmatik yöntemle yapılan ölçümlerde ortaya çıkabilecek hatalardandır⁸⁴¹. Takeometrik yöntemle yapılan ölçümlerde ise, cephe değerinin ölçü krokisinde gösterilip gösterilmemesi ölçü hatasının tespit edilme şeklini etkileyecektir. Eğer takeometrik yöntemle yapılan ölçümde cephe değeri ölçü krokisinde gösterilmemişse, çoğunlukla ilk tesis kadastrusunda oluşturulan veriler yeterli olamayacağından düzeltmeye konu parselin yeni bir detay alımıyla eski ve yeni ölçüleri karşılaştırılarak bir sonuca varılacaktır⁸⁴². Bu nedenle ölçü hatalarının belirlenmesinde varsa ilk tesis kadastrosu sırasında oluşturulan ölçü krokileri genellikle yararlanılacak belgeler arasındadır. Nitekim detay ölçü krokisinde kontrol noktaları, ölçülecek detaylar, detay noktaları arasındaki geometri, teknik ve yöntemin gerektirdiği ölçüler gösterilir (Bkz. Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği m. 49/1).

Bir görüşe göre, ilk tesis kadastrosu sırasında oluşturulan sınırlandırma krokisindeki tespitlere aykırı olan ölçü değerlerinin düzeltilmesi de ölçü hatasının düzeltilmesi kapsamındadır⁸⁴³. Aslında sınırlandırma krokisinin oluşturulması ölçü krokisinin oluşturulmasına kıyasla taşınmazların sınırlandırılmasına ilişkin daha genel mahiyette (hukuki değerlendirmelerin sonuçlarının da yansıdığı) bir işlemdir. Tasarruf krokisi olarak da ifade edilen sınırlandırma krokisinde daha sonrasında çizilecek kadastro haritasına (plana) esas olmak üzere taşınmazın iyelik, sınır vb. hukuki inceleme sonuçları gösterilir⁸⁴⁴. Buna karşılık

⁸³⁸ İzmir BAM 16. HD, T. 31.10.2019, E. 2019/617, K. 2019/1080; Yargıtay 8. HD, T. 09.03.2022, E. 2021/4013, K. 2022/2132 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 17.08.2023).

⁸³⁹ Koçak, Teknik Hatalar, s. 34.

⁸⁴⁰ Koçak, Teknik Hatalar, s. 11.

⁸⁴¹ Koçak, Teknik Hatalar, s. 13 vd.

⁸⁴² Bkz. Koçak, Teknik Hatalar, s. 17-18.

⁸⁴³ Duman, s. 102.

⁸⁴⁴ Bkz. Erkan/Seylam/Yaşayan, s. 46.

ölçü krokisi, kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında yapılan ölçü işlemlerinin sonucunda düzenlenen ve ölçü işleminin detaylarının gösterildiği krokidir. Bu yönüyle sınırlandırma krokisine aykırı olarak ölçü değerlerinin oluşturulmasında da haritacılık anlamında bir tür ölçü hatası yapıldığı görülür. Ancak 2005 yılında Kadastro Kanunu’nun 41’inci maddesine sınırlandırma hatası kavramı eklenirken “mülkiyet değişikliğine” yol açıp açmadığından tereddüt edilen ölçü hatalarının düzeltme kapsamına alınmak istendiği de göz önünde bulundurulmalıdır. Daha açık bir ifadeyle sınırlandırma krokisine aykırı olan ölçü değerlerinin düzeltilmesi hükmün tarihsel yorumuna göre düzeltilmesinde tereddüt edilen ölçü hatalarını da kapsadığı için bu şekilde gerçekleştirilen bir düzeltim işlemi hem teknik anlamda ölçü hatası hem de Kadastro Kanunu m. 41/1’in nitelendirdiği anlamıyla sınırlandırma hatası olarak kabul edilebilir.

Hatalı alınan veya hesaplanan ölçü değerlerinin resmi ölçüme dayalı planın yanlış tersimine ve hesaplamalarda yanlışlıklar yapılmasına da yol açması beklenmelidir. Bu nedenle tespit edilen ölçü hatalarının sadece yeni ölçü krokisi üzerinde düzeltilmiş halinin gösterilmesiyle yetinilmez. Düzeltlen ölçü değerleriyle birlikte hatalı eski ölçü değerlerinden kaynaklanan tersimat ve hesap hatalarının da giderilmesi gerekir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 7/1-son). Bir başka ifadeyle kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan ölçü hatalarının düzeltilmesi taşınmazın tapu kütüğündeki yüzölçümü bilgisinin ve resmi ölçüme dayalı planın şeklinin değiştirilmesi sonucunu doğurur.

3.2.2.6.2. Tersimat Hataları

Tersimat, resmi ölçüm sırasında taşınmazın zemindeki durumuna göre üretilen ölçü değerlerinin plana (paftaya) çizilmesi işlemidir. “Tersimat” kavramına “çizim” denilmesi de mümkündür. Klasik yöntemle yapılan ölçümlerde tersimat (çizim), zeminde ölçülen ve ölçü krokisinde gösterilen değerlerin kullanılması suretiyle kâğıt üzerinde veya ekranda yapılan harita oluşturma işidir⁸⁴⁵. Tersimat hatası ise, resmi ölçüm sırasında üretilen taşınmaza ait ölçü değerlerinin plana hatalı veya eksik aktarılmasıdır.

Tersimat hatası; pafta ile ölçü krokisi arasında hatalı nokta tersimatı ya da birleştirmesi, eksik nokta tersimatı, hatalı yer kontrol noktası tersimatı gibi durumlardan kaynaklanabilir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 8/1). Eskiden yapılan resmi ölçüm çalışmalarında (örneğin takeometrik veya prizmatik yöntemle gerçekleştirilenlerde) tersimat hatası insan elinin

⁸⁴⁵ **Erkan/Seylam/Yaşayan**, s. 19; Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 3/1; Eklemek gerekir ki çizimlerin artık bilgisayar destekli yapılması nedeniyle parsellerin tek tek elle çizilmesi söz konusu değildir (**Koçak**, Teknik Hatalar, s. 51; **Erkan**, Kadastro, s. 229); Fotoğrametrik yöntemle yapılan ölçümlerde ise tersimat, fotoğrametrik stereomodel üzerinde haritada (planda) bulunması gereken ayrıntıların çizimi anlamına gelir (**Erkan/Seylam/Yaşayan**, s. 19).

kullanımına dayanırdı. Günümüzde ise ölçü değerlerinin elektronik ortama yanlış girilmesi tersimat hatasına yol açar. Nitekim elektronik uzunluk ölçerle yapılan çalışmalarda kayıt ünitesi kullanıldığında nokta numaralarının hatalı girilmesi vb., kayıt ünitesi kullanılmayan çalışmalarda herhangi bir nokta tersimatının unutulması vb. tersimat hatasının nedenini oluşturabilir⁸⁴⁶.

Prizmatik veya takeometrik yöntemlerle yapılan çalışmalarda ortaya çıkan tersimat hatasında zeminde maddi hukuk anlamında var olduğu kabul edilen sınırlarla sınırlandırma veya ölçü krokisi arasında herhangi bir uyumsuzluk yoktur. Bu hata türünde ölçü krokisindeki ölçü değerleri (orijinal ölçü değerleri) plana doğru şekilde aktarılamamıştır.

TMK anlamında plan sınırından anlaşılması gerekenin orijinal ölçü değerlerine dayalı çizim olduğu kabul edildiğinde, zeminde ölçüm yapılmasına da gerek kalmaksızın orijinal ölçü değerlerine göre hareket edilerek (arz üzerindeki sınır işaretlerinden veya plan sınırından bağımsız şekilde) “tersimat hatası” olarak nitelendirilen durum ortadan kaldırılır⁸⁴⁷. Bu yaklaşımın bir diğer sonucu olarak düzeltme işlemine konu taşınmazın ilk tesis kadastrosu sırasındaki zemin durumunun araştırılmasının da tersimat hatasının düzeltilmesinde önemi azalır⁸⁴⁸. TMK m. 719’a bu şekilde yaklaşılması sayesinde mülkiyet hakkının yatay kapsamını hukuki ve teknik anlamda gerçek duruma uygun şekilde yansıtan ölçü krokisine ve değerlerine aykırılık oluşturan paftadaki (plandaki) çizimin düzeltilmesi gerekir. Nitekim tersimat hatasının Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 3/1’da ifade edilen tanımında da resmi ölçüm sırasında üretilen ölçü değerlerinin parselin mülkiyetine (mülkiyet hakkının yatay kapsamına) esas oluşturduğu vurgulanmıştır.

Sonuçta tespit edilen tersimat hatası resmi ölçüm belgelerinden olan ölçü krokisinden ve değerlerinden yararlanılarak Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 8/1 gereğince hazırlanan düzeltme krokisindeki yeni ve düzeltilmiş tersim ile yüzölçümü bilgisine göre planda düzeltilir. Öte yandan tersimat kaynaklı hataların düzeltilmesini konu alan davalarda tersimat hatasının bulunması halinde ise, bilirkişi raporunda hatalı ve düzeltilmiş çizimler birbiriyle karşılaştırmaya elverişli şekilde kroki üzerinde aynı anda gösterilmelidir⁸⁴⁹.

⁸⁴⁶ Koçak, Teknik Hatalar, s. 65.

⁸⁴⁷ Ayrıca bkz. Koçak, Teknik Hatalar, s. 51, 62 ve 64; “...mülkiyet hakkının kapsamından maksat sınır çizgileri değil haritanın gerçek ölçü değerleridir.” Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/9996, K. 2009/11383; Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/10093, K. 2009/11388 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 05.06.2024).

⁸⁴⁸ Duman, s. 107.

⁸⁴⁹ Kadaströ Kanunu m. 22/2-a’ya dayalı itiraz davalarında bilirkişi raporunda tersimat hatasının gösterim şekline ilişkin örnek karar için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 07.12.2022, E. 2021/6738, K. 2022/9890 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 18.08.2023).

3.2.2.6.3. Hesaplama Hataları

Hesaplama kavramı Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi'nde tescile konu haritanın üretimine ilişkin yer kontrol veya detay noktalarının ölçü değerlerinde yapılan hesaplar ya da arazilerin yüzölçümünde yapılan hesaplar olarak kabul edilmiştir (m. 3/1). Bu yönüyle Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinde kullanılan "hesaplama" kavramı, tapu kütüğünde yer alan yüzölçümü bilgisinin teknik yöntemlere göre belirlenmesine ilişkin matematiksel işlemi içerir. Bahse konu genelgeye göre yer kontrol ve detay noktalarının ölçü değerleri üzerinde yapılan işlem de hesaplama kavramının kapsamındadır. Anlatılanlardan hareketle hesaplama hatası ise, yer kontrol ve detay noktalarının ölçü değerlerinin hesabında ve arazi yüzölçümünün hesabında yapılan hataya karşılık gelir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 3/1).

Kullanılan hesaplama yöntemine bağlı olarak hesaplama hatalarının nedenleri değişir. Örneğin resmi ölçüme dayalı plan üzerindeki şekil içerisinde geometrik şekiller oluşturmak suretiyle taşınmaz yüzölçümünün hesaplandığı Thomson yönteminde, şekillerin hatalı oluşturulması ya da doğru oluşturulan geometrik şekillerin hassas ölçülmemesi taşınmaz yüzölçümünün hatalı hesaplanmasına neden olur⁸⁵⁰. Planimetreyle yapılan hesaplamalarda ise, verniyer okumalarında hata yapılması, planimetre katsayısının hatalı alınması veya kol uzunluğunun hatalı monte edilmesi hesaplama hatalarına yol açar⁸⁵¹.

Taşınmaz yüzölçümünün doğrudan taşınmazın arazideki ölçü değerlerinden veya koordinatlarından yararlanılmak suretiyle de hesaplanması mümkündür⁸⁵². Her ne kadar arazi ölçülerinden yararlanılarak taşınmaz yüzölçümünün hesaplanmasında daha sağlıklı sonuçlar alınsa da⁸⁵³ farklı nedenlerle hesaplama hatası ortaya çıkabilir. Örneğin sayısal çalışmalarda taşınmazın köşe noktalarının koordinatlarının yanlış hesaplanması, doğru hesaplanmış koordinatların yüzölçümü hesabına hatalı alınması, hesap anında kırık nokta koordinatlarının herhangi birinin hesaba katılmaması, yüzölçümü hesaplanan taşınmazın köşe noktalarının sırasının hatalı alınması ve basit işlem hataları bahse konu hatanın nedenlerindendir⁸⁵⁴.

Pafta zemin uyumu olmaması da dolaylı olarak bir hesaplama hatasına yol açar. Bu durumun tespit edildiği taşınmazlarda hatanın niteliği düzenlenecek düzeltme formunun içeriğinde belirtilir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-b). Bu durumda diğer hataların düzeltilmesinden sonra ortaya çıkan yüzölçümü esas alınarak işlem yapılır. Hesaplama hatası dışında kalan hataların (örneğin ölçü, sınırlandırma vb.) düzeltilmesi

⁸⁵⁰ Koçak, Teknik Hatalar, s. 83.

⁸⁵¹ Koçak, Teknik Hatalar, s. 82.

⁸⁵² Tüdeş/Bıyık, s. 261 vd.

⁸⁵³ Tüdeş/Bıyık, s. 261.

⁸⁵⁴ Koçak, Teknik Hatalar, s. 84.

sürecinde Kadastro Kanunu m. 41/1’de öngörülen yol izlenir (Bkz. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/1-b).

Taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumunda kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında ölçü, sınırlandırma veya tersimat hatası bulunmadığı tespit edilen taşınmazlarda hesaplama kaynaklı hatanın düzeltme şeklinin hatanın yanılma sınırı içinde kalıp kalmadığına göre değişeceği Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi’nde açıkça düzenlenmiştir. Buna göre yanılma sınırı⁸⁵⁵ içinde kalan farklılık bulunması halinde malikin işlem sırasında muvafakati varsa taşınmaz yüzölçümünde gerekli değişiklik yapılır (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/1-a.1). Yanılma sınırı içinde kalan farklılık düzeltildiği takdirde tapu müdürlüğüne yapılacak tescil bildiriminde yapılan düzeltmenin gösterilmesi ve tapu kütüğünün düşünceler sütununa malikin talebine veya muvafakatine dayanılarak düzeltmenin yapıldığının yazılması gereklidir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.1). Ancak hükmün dayanağı olan Kadastro Kanunu m. 41/2’de ve Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 7’de ise, Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.1’de öngörülen ilgilinin muvafakatinden söz edilmez.

Ölçü, sınırlandırma veya tersimat hatası bulunmayan geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazın yüzölçümünde tespit edilen farklılık yanılma sınırı dışında kalıyorsa Kadastro Kanunu m. 41’de yer alan genel kurala göre hesaplama hatası düzeltilir (Bkz. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.2). Kanaatimizce sadece hesaplama hatası olan taşınmazın çiziminde herhangi bir değişiklik yapılmadığı için planın (paftanın) Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 3/1’de tanımlanan düzeltme krokisine aynen alınması (kopya edilmesi) yeterlidir⁸⁵⁶. Bununla birlikte ilgililerin muvafakatinin alındığı yanılma sınırı içinde kalan farklılıkların düzeltilmesinin aksine yanılma sınırı dışında kalan hesaplama hatalarında taşınmazın geometrik durumundaki değişikliğin eski ve düzeltilmiş durumunu gösterir bir düzeltme raporu hazırlanmalıdır.

Uygulamada taşınmazın yüzölçümünde desimetrekare hanesindeki farklılıklarda Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-c’de öngörüldüğü üzere düzeltme yapılmadığı örneklere rastlanır. Nitekim aynı genelgede desimetrekare hanesindeki yüzölçümü farklılıklarında tapu kütüğünde bulunan yüzölçümü bilgisi esas alınarak düzeltme işleminin tamamlanması gerektiği ifade edilmiştir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/1-c). Buna karşılık kanaatimizce gerçek durumu yansıtmayan yüzölçümü bilgisinin tapu kütüğünde tutulmasından imkanlar ölçüsünde kaçınılmalıdır.

⁸⁵⁵ “Yanılma sınırı” kavramı hakkında detaylı bilgi için bkz. 3.2.2.7.1 vd.

⁸⁵⁶ Aynı yönde bkz. **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 137.

3.2.2.6.4. Sınırlandırma Hataları

3.2.2.6.4.1. Sınırlandırma Hatası Kavramı

Sınırlandırma hatası kavramı 2005 yılında Kadastro Kanunu m. 22 ve m. 41 hükümlerinde değişiklik yapan 5304 sayılı Kanunla Kadastro Kanunu'na eklenmiştir. Kanaatimizce Kadastro Kanunu m. 22/2-a ve m. 41/1 hükümlerine konu olabilecek ve düzeltilebilecek hataları bir bütün olarak içerecek şekilde sınırlandırma hatası kavramının tanımı, genel ilkeleri, teorik temelleri, eşya hukukunun temel ilkeleri ile ilişkisi yeterince irdelenmeden sınırlandırma hatalarına ilişkin yasal düzenleme yapılmıştır. Bunun bir yansıması olarak Kadastro Kanunu'nda değişiklik öngören 5304 sayılı Kanun'da sınırlandırma hatası kavramının tanımına ve genel ilkelerine yer verilmemiştir⁸⁵⁷.

Sınırlandırma hatası, Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi'nde kadastro çalışmaları sırasında veya sonrasında taşınmazların zeminde değişmeyen sınırlarının varsa, harita vb. kayıtlara aykırı olarak sınırlandırılması olarak kabul edilmiştir (m. 3/1). Söz konusu genelgede sınırlandırma hatası kavramı tanımlanırken metinde aynı anlama gelecek kelimelerin tekrar edilmesi ve hatta lafzen aynı kelimelerin kullanılması kavramın özensizce tanımlandığını gösterir. Bir başka tanıma göre ise, sınırlandırma hatası taşınmazın zemindeki sınırlarının hatalı belirlenmesi veya doğru sınırların hatalı alınmasıdır⁸⁵⁸. Bir diğer tanıma göre, sınırlandırma hatası kadastro sırasında muhtar, bilirkişi ve ilgisinin gösterimine göre taşınmazın zeminde belirlenmiş sınırlarının hatalı olarak alınmasıdır⁸⁵⁹.

Uygulamada sınırlandırma hatalarının tahdidi olarak sayıldığı yaklaşımının benimsendiği söylenebilir. Nitekim Yargıtay'a göre sınırlandırma hatası, Kadastro Kanunu m. 41/1'e dayanılarak Hataların Düzeltmesi Yönetmeliği m. 8'e göre düzeltilebilen hatalarla sınırlıdır⁸⁶⁰.

2005 yılında Kadastro Kanunu m. 41/1'e sınırlandırma hatası kavramı eklenene kadar ölçü hatası kavramının Hataların Düzeltmesi Yönetmeliği m. 8'de sınırlandırma hatası olarak sayılan bazı hataları kapsayıp kapsamadığı tartışmalıydı⁸⁶¹. Bu nedenle sınırlandırma hatası kavramının Kadastro Kanunu m. 41/1'deki anlamı belirlenirken hüküm kapsamında düzeltilebilecek ölçü hatalarındaki tereddütleri ortadan kaldırma işlevi de göz önünde

⁸⁵⁷ Sınırlandırma hatalarının kapsamını açıkça tarif eden ve genel bir ilkeye yer veren kanuni düzenlemenin gerektiğine dair bkz. **Duman**, s. 84.

⁸⁵⁸ **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 25.

⁸⁵⁹ **Erkan**, Kadastro, s. 227-228.

⁸⁶⁰ Sınırlandırma hatalarının Hataların Düzeltmesi Yönetmeliği m. 8'de tek tek sayıldığına ilişkin bkz. Yargıtay 14. HD, T. 01.11.2007, E. 2007/10438, K. 2007/13146 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 08.09.2023). **DUMAN** da Yargıtay'ın sınırlandırma hatalarının tahdidi olarak düzenlendiği görüşünde olduğunu ifade etmektedir (**Duman**, s. 84).

⁸⁶¹ Aynı yönde bkz. **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 7.

bulundurulmalıdır. Bu bakımdan Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8’de sayılan bir kısım sınırlandırma hatalarının teknik anlamda ölçü hatası olduğu görüşü de mevcuttur⁸⁶².

Aslında sınırlandırma kavramı⁸⁶³ Kadastro Kanunu m. 7’nin hem kenar başlığında hem de içeriğinde kullanılır. Sınırlandırma hatası kavramının tanımlanmasında kanunda öngörülen sınırlandırma kavramından hareket edilirse oldukça geniş bir anlam ve ilgili hükmün değişiklik amacıyla bağdaşmayan sonuçlar ortaya çıkar. Zira sınırlandırma hatasında Kadastro Kanunu’nun dördüncü bölümünde yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esasların değerlendirilmesinin hukuki anlamda yanlışlığını tartışırma amacı bulunmamaktadır. Bu anlamda sınırlandırma hatası; resmi ölçüm sırasında ortaya çıkan ve ölçü, tersimat veya hesaplama hatası olarak kabul edilemeyen, mülkiyet hakkının maddi hukuk anlamında tespitini konu almayan taşınmazın geometrik durumuna ilişkin hataları kapsar. Bununla birlikte Kadastro Kanunu m. 41 anlamında bu hatalar, uygulamada Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8’de sayılanlarla sınırlandırılmıştır.

3.2.2.6.4.2. Düzeltilebileceği Kabul Edilen Sınırlandırma Hataları

3.2.2.6.4.2.1. Genel Olarak

Kadastro veya değişiklik işlemleri sırasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşen taşınmazlara ilişkin Kadastro Kanunu m. 41/1’e göre düzeltilebileceği kabul edilen sınırlandırma hataları Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1’de sıralanmıştır. Bu çerçevede sıralanan sınırlandırma hatalarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün ve Yargıtay’ın mümkün olduğunca birbiriyle çelişmeyen uygulama örnekleri gösterilmeye çalışılacaktır.

3.2.2.6.4.2.2. Kadastro İşlemi Sırasında Uygulanan Kayıt Sınırlarının Sabit Sınır Niteliğinde Olmasına ve Zeminde Halen Bulunmasına Rağmen Buna Aykırı Sınırlandırma Yapılması

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a’ya göre *“taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma”* yapılması Kadastro Kanunu m. 41/1’e göre düzeltilebilecek sınırlandırma hatalarındandır. Hükümde Kadastro Kanunu m. 20’dekine benzer şekilde *“kayıt”* kavramı kullanılmıştır. Kanaatimizce Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a’da *“diğer belgeler”* veya *“belge”* ifadesinin kullanılmaması, eski tapu kayıtları dışındaki diğer kayıt ve

⁸⁶² Bu yönde bkz. **Duman**, s. 91.

⁸⁶³ Sınırlandırma, kişinin arz üzerindeki tasarrufunun kadastro ekibince tespiti olarak nitelendirilebilir (**Zehiroğlu**, s. 22).

belgelerin⁸⁶⁴ kadastro sırasında zilyetlikle birleşmesinin gerekmesi ve bu çalışmalarda zilyetlik araştırmasının yapılmasının işlemin niteliğine aykırı olması Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a'daki “kayıt” kavramının tapu kaydı dışındaki diğer kayıtları (vergi kayıtları gibi) ve belgeleri kapsamadığını gösterir⁸⁶⁵. Bu bakımdan hükümde geçen “kayıt” kavramı ilk tesis kadastrusunda kullanılan arazi mülkiyetinin yatay kapsamını tayine dayanak eski tapu kayıtlarıdır.

“Kayıt” kavramından ne anlaşılması gerektiğinin belli olmamasının yanı sıra Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a'da sözü edilen “sabit sınır” kavramı da uygulamada belirsizliklere yol açabilir. Bu anlamda Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği'ndeki “sabit sınır” kavramıyla Kadastro Güncelleme Yönetmeliği m. 4/1-1'deki birbirinden farklı anlamlar taşır⁸⁶⁶. Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a'da taşınmaza kadastro sırasında uygulanan Kadastro Kanunu m. 20'deki kayıtlardan söz edilmesi nedeniyle “sabit sınır” kavramı Kadastro Kanunu m. 20/B'de ifade edilen sabit ve değişmez sınırları akla getirir. Ancak Kadastro Kanunu m. 20/B'de yer alan sabit ve değişmez sınır kavramının Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a hükmü bakımından nasıl uygulanabileceği belirsizdir. Öte yandan uygulamada Kadastro Kanunu (m. 22/2-a, Ek madde 1) hükümleriyle veya 2859 sayılı Kanunla kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesinde de Kadastro Kanunu m. 41/1'e dayanılarak düzeltme yapılabileceğinin kabul edilmesi⁸⁶⁷ bu belirsizliği artırır.

3.2.2.6.4.2.3. Resmi Ölçüm Sırasında Oluşturulan Krokilerde Gösterilen ve Zeminde Yerinin Kesin Olarak Değişmediği Belirlenen Yapılara Aykırı Sınırlandırma

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b'ye göre sınırlandırma hatasının düzeltilebilmesi için “*arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesislerin*” bulunması gerekir. Hükmün uygulanabilmesinde “*bu yapı ve tesisler krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara*” uyulmamış olması da şarttır.

⁸⁶⁴ Eski tapu kayıtları dışındaki diğer kayıt ve belgelere vergi kaydının yanı sıra Kadastro Kanunu m.14'de sayılan belgeler örnek verilebilir.

⁸⁶⁵ Aksine DUMAN ise, Kadastro Kanunu m.14'de sayılan belgelerin de Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a'daki “kayıt” kavramının içinde olduğunu değerlendirir (Duman, s. 88).

⁸⁶⁶ “71excalibur71” takma adlı ve gerçek ismi bilinmeyen kişiden naklen bkz. Koçak, Yenilenme, s. 214-215; Soru-cevabın aslına ulaşmak için bkz. <https://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/yenileme22a-2/836-10-soru-10-cevap-7-22-a-calismalari> (Erişim Tarihi: 10.09.2023).

⁸⁶⁷ Koçak, Teknik Hatalar, s. 116, 118.

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a'ya benzer şekilde b bendinde de “sabit sınır” kavramı kullanılmıştır⁸⁶⁸. Yargıtay kararlarında “kadim duvar”⁸⁶⁹, “ev”⁸⁷⁰ Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b'deki “sabit sınır” kavramı kapsamında değerlendirilmiştir. Bunun aksine Yargıtay'ın “kadim taş duvarın” yapay sınır olması ve sonradan inşa edilebilmesi ihtimali bulunması nedeniyle yönetmelik kapsamında sabit sınır kabul edilemeyeceğine yönelik kararı da vardır⁸⁷¹. Hatta Yargıtay'ın güncel tarihli bir kararında sınırdaki “ark”, “kavak ağacı” şeklindeki oluşumların Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b hükmü bakımından açıkça sabit sınır olmadığı ifade edilmiştir⁸⁷². Bu bakımdan hükümde açıkça sayılan demiryolu, kanalet ve yol olarak nitelendirilen yerler dışında hangi “yapı ve tesislerin” Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b anlamında “sabit sınır” niteliğinde olduğu belirsizdir.

Yargıtay'ın bir kararında hükümdeki yapıların krokisinde gösterilme şartından açıkça bahsedilmese de yapının “*paftada işaretli olup olmadığı*” hususunun araştırılması gerektiğine değinilmiştir⁸⁷³. Yargıtay'ın bazı kararlarında ise “*değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesislerin*” krokisinde gösterilmesi gerektiğine açıkça değinilmiştir⁸⁷⁴. Buna karşılık Yargıtay'ın önceki bir kararlarında ise yapıların krokisinde gösterilme şartına değinmemesi “*değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesislerin*” krokisinde gösterilip gösterilmediği incelenmeksizin düzeltme yapılabileceğine izin verildiği izlenimi uyandırır⁸⁷⁵. Ancak DUMAN haklı olarak, “yapı ve tesislerin” krokisinde gösterilmemesinin hüküm kapsamında olmadığını belirtir⁸⁷⁶. Bu bakımdan hükmün tutarlı şekilde uygulanabilmesi için Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b bendinde yapıların krokisinde gösterilme şartına açıkça değinildiği dikkate alınmalıdır.

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b'de, hüküm kapsamındaki yapıların hangi krokide gösterilmesi gerektiği açıkça ifade edilmemiştir. Bu bakımdan yapıların gösterileceği

⁸⁶⁸ Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-a ve b bentlerindeki “sabit sınır” kavramını “sabit yapı ve tesislerin dikkate alınmaması” başlığı altında inceleyen: **Duman**, s. 85 vd.

⁸⁶⁹ Yargıtay 14. HD, T. 06.10.2011, E. 2011/8444, K. 2011/11598 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷⁰ “Ev”i “sabit sınır niteliğinde yapı” kabul eden Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 14. HD, T. 01.04.2010, E. 2010/2229, K. 2010/3627 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷¹ Yargıtay 14. HD, T. 12.03.2009, E. 2009/1219, K. 2009/3093 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷² “Ark”, “kavak ağacı” örnekleri için bkz. Yargıtay 16. HD, T. 15.02.2019, E. 2016/5646, K. 2019/1046 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷³ Yargıtay 14. HD, T. 06.10.2011, E. 2011/8444, K. 2011/11598 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷⁴ Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/10093, K. 2009/11388; Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/9996, K. 2009/11383; Yargıtay 14. HD, T. 01.11.2007, E. 2007/10438, K. 2007/13146 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 05.06.2024).

⁸⁷⁵ Yargıtay 14. HD, T. 01.04.2010, E. 2010/2229, K. 2010/3627 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.09.2023).

⁸⁷⁶ **Duman**, s. 90.

krokilerden birisinin⁸⁷⁷ uygulamadaki yaklaşım dikkate alındığında “sınırlandırma/tasarruf krokisi” olarak anlaşılması mümkündür⁸⁷⁸. Bir görüşe göre kadastro ekibince doğru yapılan sınırlandırmanın yanlış ölçüm nedeniyle paftasına hatalı aktarılması kolaylıkla buradaki hatanın bir ölçü hatası olduğunu gösterir⁸⁷⁹. Elbette Kadastro Kanunu m. 7 anlamında sınırlandırmanın hatalı olmasının tartışılmadığı ve hatanın taşınmazın yanlış ölçülmesinden kaynaklandığı dikkate alındığında hükümde öngörülenin özellikleri itibarıyla haritacılık anlamında ölçü hatası olduğu anlaşılır. Ancak söz konusu hataların nitelendirilmesi yapılırken sınırlandırma hatası kavramının hükme sonradan eklenmesine ilişkin tarihsel süreç dikkate alınarak Kadastro Kanunu m. 41/1 ve ilgili yönetmelik anlamında sınırlandırma hatasının bulunduğunu kabul etmeye engel yoktur.

3.2.2.6.4.2.4. Kadastro İşleminin Dayandığı Tapu Kaydında Bulunan Çizimlere Aykırı ya da Hatalı Harita Esas Alınarak Yapılan Sınırlandırma

“Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plan esas alınarak” oluşturulan resmi ölçüme dayalı planlarda Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-c’ ye göre sınırlandırma hatası bulunur. Uygulamada bu hüküm göz önünde bulundurularak kadastro tespitine dayanak mahkeme kararındaki krokiye veya kadastro öncesine ait resmî belgelerdeki haritalara aykırı olarak yapılan sınırlandırmaların düzeltilebileceği ileri sürülmüştür⁸⁸⁰. Yargıtay’ın bir kararında da asıl olanın “*hükmen tescil krokisi*” olduğu ifade edilerek Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-c’ ye göre mahkeme kararının eki krokiye (“*hükmen tescil krokisine*”) aykırı sınırlandırmaların düzeltilebileceği kabul edilmiştir⁸⁸¹. Bununla birlikte bu hükme dayanılarak yapılan düzeltmelerde taşınmaz sınırlarının değişmediğini ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren unsurların varlığı aranmaz⁸⁸².

3.2.2.6.4.2.5. Taşınmaz Sınır Çizgilerindeki Düz Hattın veya Kırıkların Hatalı Belirlenmesi

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-ç’ye göre “*parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş*” olması bir tür

⁸⁷⁷ KOÇAK, Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-b anlamında kroki olarak sınırlandırma (tasarruf) krokisinin yanı sıra ölçü krokisinden de söz eder (Koçak, Teknik Hatalar, s. 28).

⁸⁷⁸ Benzer şekilde bkz. Koçak, Teknik Hatalar, s. 28; Ayrıca bkz. Duman, s. 89 vd.

⁸⁷⁹ Duman, s. 91.

⁸⁸⁰ Koçak, Teknik Hatalar, s. 30, 31 ve 33.

⁸⁸¹ Yargıtay 14. HD, T. 02.03.2012, E. 2012/1375, K. 2012/3084 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 14.09.2023).

⁸⁸² Aynı yönde bkz. Duman, s. 93.

sınırlandırma hatasıdır. Hükümde söz konusu hataların düzeltilmesinde sabit ve değişmez sınırlara dayanılmaması ve kadastro haritasının dayanağı kayıt veya krokinin uygulanmaması eleştirilmiştir⁸⁸³. Gerçekten de sınır çizgisinin düz geçirilmesinin veya kırık noktalarının belirlenmesinin hatalı olarak yapıldığının tespitinin neye dayandırılacağı hükümde açıklanmaz. Uygulamada söz konusu hükme dayanılarak yapılacak düzeltmelerde taşınmazların düzeltme öncesindeki yüzölçümlerine uygun veya “*herhangi bir mülkiyet değişikliği yapıldığını gösterir boyutta farklılık olma[yacak]*” şekilde düzeltme yapılması gerektiği ileri sürülmüştür⁸⁸⁴. Ancak sınırların düz veya kırık noktalı geçirilmesindeki hataların tespitinde ve düzeltilmesinde “mülkiyet değişikliği” yapılmasının ne şekilde engellenebileceği belirsizdir.

3.2.2.6.4.2.6. Birbirine Sınır Olması Gereken Taşınmazlar Arasında Binneler veya Boşluklar Olması

Sınırlandırma hatası kavramı dikkate alındığında diğer hatalardan (ölçü vb.) kaynaklanan binneler veya boşluklar öncelikli olarak bu hataların düzeltilmesiyle giderilir⁸⁸⁵. Geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazlarda resmi ölçüm sırasında ölçü, tersimat veya hesaplama kaynaklı hatalar dışında birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında ortaya çıkan binneler veya boşluklar ise, Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-d’ye göre kadastro müdürlüğü tarafından düzeltilebilir.

Uygulamada birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasındaki binnelerin veya boşlukların düzeltilmesi yolu, hatanın “mükerrer kadastrodan” veya “teknik hatadan” kaynaklanmasına göre ikiye ayrılarak tartışılmıştır. Yargıtay’a göre bir taşınmazın zemindeki belli bir kısmının birden fazla kadastro çalışma alanı içinde farklı zamanlarda kadastro işlemi görerek tescil edilmesi, “mükerrer kadastrodan” kaynaklanan hatadır⁸⁸⁶. Örneğin bir taşınmazın belli bir kısmına ilişkin olarak birbirinden ayrı köylerde kadastro çalışmasının yapılması halinde geçersiz ikinci kadastronun (mükerrer kadastronun) varlığı kabul edilir⁸⁸⁷. Geçersiz ikinci kadastrodan (mükerrer kadastrodan) kaynaklanan birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasındaki binneler Kadastro Kanunu m. 22/1 ve TMK m. 1026 hükümlerine göre

⁸⁸³ Duman, s. 94-95.

⁸⁸⁴ Koçak, Teknik Hatalar, s. 29-30.

⁸⁸⁵ Benzer şekilde bkz. Duman, s. 96.

⁸⁸⁶ Yargıtay 16. HD, T. 26.01.2016, E. 2015/19827, K. 2016/191 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023); Duman, s. 96; Yargıtay’ın “mükerrer kadastro” ifadesi Kadastro Kanunu m.22/1’de “ikinci kadastro” olarak da ifade edilmiştir.

⁸⁸⁷ Yargıtay 16. HD, T. 16.06.2021, E. 2018/3216, K. 2021/5372 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023).

düzeltilir⁸⁸⁸. Yargıtay’ın kadastr haritalarının güncellenmesi bakımından sınırlandırma hatasının düzeltilmesinin tartışıldığı bir kararına göre de geçersiz ikinci kadastrodan kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi talepleri sınırlandırma hatası olarak değerlendirilemez⁸⁸⁹. Bununla birlikte Yargıtay’ın güncelleme çalışmasına ilişkin bir başka kararında ise, çelişkili bir şekilde davacının tapusunun diğer tapu kaydına göre ilk oluşturulan tapu kaydı olması halinde “mükerrerliğin” Kadastro Kanunu m. 22/2-a kapsamında düzeltilmesine izin verilmiştir⁸⁹⁰. Yargıtay aynı kararında davacının tapu kaydı diğer tapu kaydına göre sonradan oluşturulmuşsa davacının talebinin kadastro haritalarının güncellenmesi kapsamında değerlendirilemeyeceğine karar vermiştir.

Yargıtay’a göre sınırlandırma, tersimat vb. hatalar nedeniyle aynı taşınmazın bir kısmı birden fazla kez ölçülmüşse Kadastro Kanunu m. 41’e göre birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasındaki binmelerin düzeltilmesi mümkündür⁸⁹¹. Bu bakımdan taşınmazlar arasındaki binmelerin veya boşlukların Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-d’ye göre düzeltilebilmesi için söz konusu hataya konu taşınmazların sınırlandırmasının aynı kadastro çalışma alanı içinde yapılmış olması gerekir⁸⁹².

Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasındaki boşluklar birbirinden farklı zamanda yapılan farklı kadastro çalışması olarak nitelendirilecek çalışmalardaki farklılıklardan kaynaklanıyorsa söz konusu boşluk “tescil harici” yer olarak değerlendirilmelidir. Bu bakımdan taşınmazlar arasında “tescil harici” yer olarak nitelendirilecek boşlukların Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-d’ye göre düzeltilmesi mümkün değildir. Taşınmazlar arasındaki “tescil harici” bırakılan boşluklar, mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslara göre ilk tesis kadastro su yapılması, mahkeme kararı alınması vb. yollarla tescil edilmelidir.

3.2.2.6.4.2.7. Fotoğrametrik Haritalara Dayalı Kadastro Çalışmalarında Taşınmaz Sınırı Oluşturmayan Çizgiler Esas Alınarak Sınırlandırma Yapılmış Olması

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-e’ye göre fotoğrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında sınır çizgisi esas alınmadan yapılan sınırlandırmaların düzeltilmesi

⁸⁸⁸ Yargıtay 16. HD, T. 02.10.2018, E. 2016/8636, K. 2018/5294; Yargıtay 16. HD, T. 26.01.2016, E. 2015/19827, K. 2016/191; Yargıtay 16. HD, T. 09.04.2013, E. 2013/3506, K. 2013/3417; Yargıtay 16. HD, T. 28.01.2016, E. 2015/12328, K. 2016/333 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023).

⁸⁸⁹ Yargıtay 16. HD, T. 26.12.2018, E. 2018/5618, K. 2018/8311 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023).

⁸⁹⁰ Yargıtay 16. HD, T. 30.01.2018, E. 2015/11875, K. 2018/363 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023).

⁸⁹¹ Yargıtay 16. HD, T. 26.01.2016, E. 2015/19827, K. 2016/191 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.09.2023).

⁸⁹² Benzer şekilde bkz. **Duman**, s. 96.

mümkündür. Bu bakımdan hükümde fotoğrametrik haritalarda taşınmaz sınırı olarak alınan yanlış çizgilerin tipik örneği olarak eşyükselti eğrileri gösterilmiştir.

Yargıtay'ın bir kararına göre fotoğrametrik ölçü yöntemiyle yapılan çalışmalarda ölçü krokisi düzenlenmemesi nedeniyle tersimat ve sınırlandırma hatasından söz edilemez⁸⁹³. Bu karar Yargıtay'ın fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda sınırlandırma kaynaklı hataların bulunup bulunmadığının araştırılması gerektiğini ifade eden diğer kararları ile çelişir⁸⁹⁴. En azından fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda ölçü krokisinin hazırlanmaması sınırlandırma hatasının mevcut olmamasının değil, bütünleme ölçümü yapılmayan yerlerde ölçü hatasının olmamasının gerekçesi olabilir. Her ne kadar ölçü krokisi düzenlenmeyen fotoğrametrik yöntemle yapılan çalışmalarda ölçü hatası bulunmazsa da tersimat ve sınırlandırma hatasından söz edilemeyeceği ifadesi Yargıtay ve TKGM uygulamasıyla tutarlı değildir. Sonuçta kanaatimizce Yüksek Mahkeme açıkça ifade etmeyerek bir sınırlandırma hatasının düzeltilmesine hükmettiği Yargıtay 8. HD, T. 14.03.2023, E. 2023/3907, K. 2023/1454 sayılı ilamında “ölçü hatası” kavramı yerine “sınırlandırma hatası” kavramını yanlışlıkla kullanmıştır.

Ölçü krokisinden paftaya (plana) aktarım hatası yapılması söz konusu olmadığından Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-e'ye göre düzeltilen hatalar, tersimat hatası olarak değerlendirilmemelidir. Gerçekten arz üzerindeki sınırlandırmanın fotoğrametrik harita üzerindeki yanlış çiziminin yol açtığı hatanın sınırlandırma hatası olarak kabul edilmesi yerindedir⁸⁹⁵.

3.2.2.6.4.2.8. Birbirine Bitişik Taşınmazlarda Kadastro Sırasında Malik İsimlerinin Birbirinin Yerine Yazılması veya Kaydırılarak Yazılması Suretiyle Hatalı Tescil Yapılması

03/08/2019 tarihli değişiklikle Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1'e eklenen f bendine göre birbirine bitişik taşınmazlarda kadastro sırasında malik isimlerinin birbirinin yerine yazılması veya kaydırılarak yazılması kadastro müdürlüğü tarafından sınırlandırma hatası kapsamında düzeltilebilir. Hükme konu hatanın tapu kütüğündeki mülkiyet hanesine malik isminin yanlış yazılmasını da kapsamı nedeniyle Kadastro Kanunu m. 41/1'deki sınırlandırma hatası tanımına girip girmediği ve daha geniş kapsamlı bir hata olarak

⁸⁹³ Kadastro Kanunu m. 22/2-a'ya dayalı bir davada örnek karar için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 14.03.2023, E. 2023/3907, K. 2023/1454 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 07.09.2023).

⁸⁹⁴ Fotoğrametrik haritalara dayalı çalışmalarda Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-e anlamında sınırlandırma hatasını kabul eden örnek kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/10620, K. 2009/11387; Yargıtay 14. HD, T. 21.10.2009, E. 2009/10093, K. 2009/11388 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 10.09.2023).

⁸⁹⁵ Duman, s. 99.

nitelendirilebileceği sorgulanmaya muhtaçtır. Bu bakımdan düzeltmeye konu hatanın sınırlandırma hatası olup olmadığı tartışmasını önleyecek şekilde Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 10/3'te Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-f'ye göre yapılacak düzeltmeler için birtakım ilave şartlar öngörülmüştür. Buna göre düzeltme yapılabilmesi için taşınmazın maliklerinde ve diğer hak sahiplerinde değişiklik olmaması, KK m.41'in haricinde taşınmazın geometrik durumunda herhangi bir değişiklik yapılmamış olması ve ilgililerin muvafakatinin alınması şartı aranmıştır (Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m.10/3).

3.2.2.6.4.2.9. Kadastro Sırasında Taşınmazların Cinsinin Yanlış Yazılması, Taşınmazların Üzerindeki Yapılar Belirlenmeksizin Tescil İşleminin Yapılması

Kadastro sırasında taşınmazların cinsinin hatalı belirlenmiş olması, 03/08/2019 tarihli değişiklikle Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1-g bendi olarak eklenerek yönetmelik kapsamında düzeltilebilir bir hata olarak kabul edilmiştir. Esasında cins değişikliği bir taşınmazın yapılı iken yapısız veya yapısız iken yapılı duruma; bağ, bahçe, tarla ve benzeri iken arsa veya araziye; arsa veya arazi iken bağ, bahçe, tarla ve benzeri duruma dönüştürülmesi için paftasında (planda) ve tapu sicilinde yapılan işlemlerdir⁸⁹⁶. Bu yönüyle cins değişikliğinin taşınmazın konumunda, sınırlarında, büyüklüğünde ya da boyutlarında değişikliğe yol açmayan sadece taşınmazın niteliğini değiştiren bir işlem olduğu kabul edilir⁸⁹⁷.

Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 8/1'g bendine göre taşınmazın cinsinin yanlış belirlenmesinin yanı sıra kadastro sırasında taşınmazın *“üzerinde yapı veya tesis bulunmasına rağmen bu yapı ve tesisin belirlenmeksizin tapu siciline tescil”* edilmesi de sınırlandırma hatasıdır. Hükmün bu ifadesinden yola çıkarak taşınmaz sınırlarındaki duvar ve diğer yapıların çok daha eski tarihte yapıldığı görüntüsü itibarıyla bile anlaşılıyorsa ve ilk tesis kadastro yeni yapılmışsa (bir iki yıl gibi) söz konusu yapılara aykırı sınırlandırmanın düzeltilebileceği ileri sürülür⁸⁹⁸. Ancak bahse konu bentte ifade edilen hataların düzeltilebilmesi için ilk tesis kadastro sunun yeni yapılmış olmasının hükmünde dayanağı olmadığı gibi hükmün yönetmeliğin yayımlandığı tarihten (2005 yılı) yıllar sonra yürürlüğe girmesi de (2019 yılı) Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre düzeltilebilecek sınırlandırma hatalarının belirsizliğine işaret eder.

⁸⁹⁶ Tüdeş/Bıyık, s. 397.

⁸⁹⁷ Erkan, Kadastro, s. 176.

⁸⁹⁸ Koçak, Teknik Hatalar, s. 33.

3.2.2.7. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Farklılıklarının Düzeltilmesi

3.2.2.7.1. Yanılma Sınırı Kavramı

Yanılma sınırı kavramı, “*tapu planının üretim yöntemine ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir*” fark⁸⁹⁹ olarak tanımlanır (Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 4/1-ü). Yanılma sınırı kavramı, “tolerans değerleri altında kalan farklar” olarak da ifade edilir⁹⁰⁰. Bununla birlikte yanılma sınırı yerine “hata payı”, “tecviz sınırı”⁹⁰¹ kavramları da kullanılabilir. Yanılma sınırı kavramının tanımı dikkate alındığında resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırının belirlenmesinde kullanılan üretim yöntemi; resmi ölçüme dayalı planın üretim tarihinde kullanılan prizmatik, takeometrik, fotoğrametrik, sayısal vb. yöntemlerdir. Planın yanılma sınırının belirlenmesinde kullanılan ölçek ise, 1/1000, 1/5000 vb. kesirlerdir.

Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 9’da geçici koordinatlı parsellerde (bkz. m. 4/1-ğ) kadastro haritasının (planın) üretim yöntemi ve ölçeği ile ölçümde dikkate alınan noktanın konum doğruluğu arasındaki ilişki ve 8’inci maddede de arşiv onaylı koordinatları olan taşınmazların (bkz. m. 4/1-c) yanılma sınırı oranları gösterilmiştir. Aynı Yönetmelik’te nokta konum doğruluğu hesap parametrelerinin ve yüzölçümü hesabı yanılma sınırının düzenlenmesiyle yetinilmeyerek aplikasyon işleminde de yanılma sınırının ne şekilde hesaplanacağı belirlenmiştir (m. 4/1-a, m. 11). Bu bakımdan en azından yürürlükteki düzenlemeler dikkate alındığında “*tapu planı yanılma sınırı*” kavramı taşınmazın yüzölçümü hesabı yanılma sınırının yanı sıra aplikasyon yanılma sınırını da kapsar.

Yanılma sınırı içindeki farklılıklar resmi ölçüme dayalı planın hazırlandığı veya zemine uygulandığı zamanın imkânlarının teknik kesinliği sağlayamamasından kaynaklanır. Taşınmaza ait ölçü ve yüzölçümü değerlerine ilişkin bilimsel kesinliğe ulaşamaması teknik özür payının hukuken kabul edilmesini zorunlu kılar. Bunun yanı sıra “tapu planı yanılma sınırı” olarak nitelendirilen teknik özür payının hukuken kabul edilebilirliği açısından yanılma sınırının bilimsel ve teknik yöntemlere uygun olarak ve hukuki öngörülebilirlik çerçevesinde oluşturulması gerekir.

Bizce resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırı; planın oluşturulmasında kullanılan ölçü yöntemi, taşınmazın bulunduğu yerin özellikleri veya planın ölçeği vb. hususlar dikkate alınarak bilimsel ölçütlere göre önceden belirlenmiş hukuken ve teknik olarak kabul edilebilir

⁸⁹⁹ Benzer tanım için ayrıca bkz. Tapu Planları Tüzüğü m. 3/1-ı.

⁹⁰⁰ Tansuğ/Uzel, s. 211-212.

⁹⁰¹ Yargıtay’ın da taşkın inşaatla ilişkin olarak taşkınlığın tespitinde yanılma (tecviz) sınırı kavramının kullanıldığı örnek kararı için bkz. Yargıtay 1. HD, T. 26.12.2012, E. 2012/15089, K. 2012/15882 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 06.09.2023).

taşınmaza ait ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki farklılıklardır. Bu bakımdan resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırı içindeki farklılıkları hata olarak değerlendirilemez⁹⁰².

3.2.2.7.2. Yanılma Sınırının Hesaplanması

Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'te arşiv onaylı koordinatlı⁹⁰³ ve geçici koordinatlı⁹⁰⁴ taşınmazlar şeklinde ayırım yapılarak kadastro haritasının (planın) yanılma sınırlarını hesaplama yöntemleri belirlenmiştir (Bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 8 ve 9). Bu çerçevede Kadastro Kanunu m. 41'e göre hataların düzeltilmesi işleminin yanı sıra kadastronun güncellenmesi, 2859 sayılı Kanuna göre kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma ve değişiklik işlemlerinde de söz konusu yönetmeliğe göre belirlenmiş yanılma sınırı hesaplama yöntemi kullanılmalıdır (Bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 8/6). Böylece yanılma sınırının belirlenmesine ilişkin mevzuattaki dağınıklık ortadan kaldırılarak tutarsızlık oluşma ihtimali azaltılmaya çalışılmıştır⁹⁰⁵.

Arşiv onaylı koordinatları olan taşınmazlarda resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırı Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 8/2'de öngörülen tabloya göre artan oranlı olarak hesaplanır. Örneğin arşiv onaylı koordinatlara sahip taşınmazlarda bu şekilde hesaplanan taşınmaz yüzölçümüne ilişkin yanılma sınırı 10 metrekare taşınmazda en çok 0,5 metrekare iken, 100 metrekare yüzölçümüne sahip taşınmazda en çok 2,3 metrekaredir.

Resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırının belirlenmesinde geçici koordinatlara sahip taşınmazlarda ise, planın orijinal üretim yöntemine ve ölçeğine göre dikkate alınması gerekli nokta konum doğruluğu hesap parametreleri oluşturulmuştur⁹⁰⁶. Geçici koordinatlı taşınmazın yüzölçümünün yanılma sınırı içinde kalması için bu yüzölçümünün Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 9/1'deki tablolarda

⁹⁰² Aynı yönde bkz. **Huser**, Vermessungsrecht, N. 858; **Friedrich**, Grundbuchvermessung, s. 131 vd.; yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının hata olarak nitelendirilemeyeceğine ilişkin bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 7/1.

⁹⁰³ Arşiv onaylı koordinatları olan taşınmazlar, ilk tesis kadastrosu, kadastronun güncellenmesi veya değişiklik işlemleriyle doğrudan mevzuata uygun şekilde koordinatlı (örneğin ITRF96, ED50, LOKAL) olarak üretilen ve yüzölçümü bu koordinatlara göre belirlenmiş pafta-zemin uyumu bulunan taşınmazlardır (Bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 4/1-c).

⁹⁰⁴ Geçici koordinatları olan taşınmazlar ise, karşıt anlamından yola çıkarak arşiv onaylı koordinatlara sahip olmayan taşınmazlar olarak kabul edilir (Bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 4/1-ğ).

⁹⁰⁵ Buna karşılık arazi ve arsa düzenlemeleri bakımından yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının giderilmesine ilişkin Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerinden farklı bir uygulama örneği için bkz. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik m. 31.

⁹⁰⁶ Resmi ölçüme dayalı planın üretim yöntemine ve ölçeğine göre belirlenmiş nokta konum doğruluğu hesap parametreleri için bkz. Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 9/1.

belirlenen nokta konum doğruluğu parametrelerine göre oluşturulan en büyük geometrik şekil ile en küçük geometrik şeklin yüzölçümü değerleri aralığında olması gerekir. Bu bakımdan resmi ölçüme dayalı planın 1/1000 veya 1/5000 metrekare ölçekle ya da prizmatik, fotoğrametrik veya takeometrik yöntemle oluşturulmasına göre belirlenen nokta konum doğruluğu hesap parametreleri kabul edilebilir yüzölçümü farklılıklarını etkiler.

İsviçre’de VBS’nin Resmi Ölçüm Yönetmeliği’nde (VAV-VBS) tolerans seviyeleri taşınmazın bulunduğu yerin özellikleri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Örneğin kentsel alanlar, yerleşim alanları ve bina bölgeleri, yoğun olarak kullanılan tarım ve orman alanları, yazlık alanlar ve verimsiz alanlar ayırımına göre ölçüme ilişkin hukuk ve teknik bakımından kabul edilebilir farklılıklar belirlenmiştir (VAV-VBS m. 4). Her ne kadar günümüzdeki ölçü yöntemleri bakımından taşınmazın bulunduğu yerin özelliklerinin ölçümde dikkate alınan noktanın konum doğruluğuna etkisi bulunmasa da sınır çizgisinin geçeceği yerin belirlenmesinde beklenen dikkat ve özenin ölçüsünde ve o yerlerde kullanılması tercih edilen ölçü yöntemi ile planın ölçeği bakımından taşınmazın bulunduğu yerin özellikleri (arazinin değeri, kullanım oranı vb.)⁹⁰⁷ önem taşır. Nitekim yürürlükten kaldırılan İsviçre Resmi Ölçüm Teknik Yönetmeliği’nde (TVAV) somut olarak 3 cm, 7 cm, 15 cm ve hatta 35 cm farklılıkları içeren değerler öngörülürdü (Bkz. TVAV m. 3, 5, 24 vd., 56, 76 ve 105). Ayrıca somut referans değerleri gösterilmese de VBS’nin Resmi Ölçüm Yönetmeliği (VAV-VBS) m. 4’te de aynı tolerans seviyeleri sıralanmıştır. Türk hukukunda ise, yanılma sınırının belirlenmesinde taşınmazın bulunduğu yerin özellikleri olarak doğrudan doğruya bir ölçüt belirlenmemiştir⁹⁰⁸.

Kanaatimizce Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerinde gösterilen arşiv onaylı koordinatlara ilişkin yanılma sınırı oranlarıyla (Tablo 1, m. 8/2) geçici koordinatlara sahip taşınmazlarda resmi ölçüme dayalı planın üretim yöntemine ve ölçeğine göre ölçümde dikkate alınan noktanın konum doğruluğu hesap parametrelerinin (Tablo 2, m.9/1) hangi ölçütler dikkate alınarak belirlendiği açık değildir⁹⁰⁹. Bu nedenle resmi ölçüme dayalı planın yanılma sınırlarının belirlenmesinde kullanılan arşiv onaylı koordinatlı ve geçici koordinatlı taşınmaz ayırımının ve bu ayırmadan sonra taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümüne ve planın üretim yöntemiyle ölçeğine göre yapılan alt ayrımların bilimsel

⁹⁰⁷ Resmi ölçüm faaliyetlerinde arazilerin sınıflandırılmasında/derecelendirilmesinde dikkate alınan özellikler hakkında bkz. **Huser**, Vermessungsrecht, N. 36 vd.

⁹⁰⁸ Türk hukukunda ölçümde dikkate alınan noktanın konum doğruluğunda kabul edilebilir farklılıklara ilişkin olarak Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği’nde de hükümler bulunur. Örneğin Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği m. 46/1’e göre detay noktalarının izdüşüm koordinatları elektronik takeometri, GNSS, LİDAR veya diğer teknik ve yöntemler kullanılarak yatay konum doğruluğu, taşınmazın bulunduğu yere bakılmaksızın, +/- 7 cm (dâhil)’den daha iyi olacak şekilde ölçülmelidir.

⁹⁰⁹ Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik Taslağı’na ilişkin TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası’nın benzer yöndeki görüşü için bkz. <https://obs.hkmo.org.tr/show-media/uploads/news/3cb3a29f39b5b801dd5ecc62e2231b8.pdf>, s. 2 (Erişim Tarihi: 03/09/2023).

gerekçeleri ile başkaca ayrımlar yapılmamasının dayanaklarının açıkça ortaya koyulması gerekir.

3.2.2.7.3. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi ve Düzeltilmesi

3.2.2.7.3.1. Genel Olarak

Resmi ölçüme dayalı plan için öngörülen yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılığı, tapu kütüğüne kayıtlı yüzölçümüyle resmi ölçüme dayalı plan ve onun dayanağı kadastro verileri kullanılarak bilgisayar ortamında yeniden hesaplanan yüzölçümü değerleri arasındaki kabul edilebilir en yüksek yüzölçümü farklılığıdır. Burada geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazlarda değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılığı Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre kabul edilen yanılma sınırları içinde kalıyorsa söz konusu hesaplama hatası Kadastro Kanunu m. 41/2'ye uygun olarak kadastro müdürlüğü tarafından re'sen düzeltilebilir.

3.2.2.7.3.2. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Kapsamı

Kadastro Kanunu m. 41/2 uyarınca yapılan düzeltmelerde yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkması gerekir. Kadastro haritasında herhangi bir değişikliğe yol açmadığından değişiklik işlemlerinden sayılamayan plan örneği verme, yer gösterme vb. talebe bağlı işlemler hüküm kapsamında değildir⁹¹⁰. Her ne kadar cins değişikliği, birleştirme, irtifak hakkı tesisi gibi işlemler tapu sicilinde değişikliğe yol açsa da kesin (iyileştirilmiş) koordinatların elde edilmediği durumlarda bu işlemler de Kadastro Kanunu m. 41/2'nin kapsamında değildir⁹¹¹.

Taşınmaz yüzölçümünde yanılma sınırı içinde kalan farklılığın Kadastro Kanunu m. 41/2'ye göre düzeltilebilmesi için pafta-zemin uyumu bulunmalıdır⁹¹². Pafta-zemin uyumu ise, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik m. 4/(1)-1'de köy/mahalle, ada veya parsel temelinde zemindeki sabit sınırlar ile (bina, duvar, tel, çit ve benzeri) plan (pafta) sınırları arasındaki uyum olarak kabul edilmiştir.

3.2.2.7.3.3. Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi

Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre taşınmaz yüzölçümü hesabı yanılma sınırı iki farklı taşınmaz yüzölçümü bilgisinin

⁹¹⁰ Benzer yönde bkz. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 5/(13).

⁹¹¹ **Sarı**, Teknik Hata, s. 9.

⁹¹² **Koçak**, Teknik Hatalar, s. 85; Ayrıca uygulamada pafta zemin uyumunun aranmasına ilişkin bkz. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.1.

karşılaştırılması sonucunda belirlenir (m. 4/1-v). Karşılaştırmaya esas ilk taşınmaz yüzölçümü bilgisi, remi ölçüme dayalı planın oluşturulduğu tarihteki varsa koordinatlar, uzunluklar veya planimetreyle yapılan ilk hesap sonucu tapu kütüğüne kaydedilen yüzölçümüdür. İlgili yönetmeliğe göre karşılaştırılacak ikinci yüzölçümü ise, bir taşınmazı kapatan tüm bir alanın kadastro haritası ve onun arşiv bilgileri kullanılarak bilgisayar ortamında yeniden oluşturulan köşe koordinatları yardımıyla yapılan yüzölçümü hesaplamasıdır. Karşılaştırmaya esas bu iki yüzölçümü arasındaki farkın kabul edilebilir en yüksek sınır içinde kalması ise, taşınmaz yüzölçümü hesabındaki yanılma sınırı olarak kabul edilir.

3.2.2.7.3.4. Değişiklik İşlemleri Sırasında Düzeltilmesi

Yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının Kadastro Kanunu m. 41/2'ye ve Yönetmeliğin 7'nci maddesine göre düzeltilmesi halinde Hataların Düzeltmesi Yönetmeliği m. 10/1-son uyarınca düzeltme yapılan ve düzeltmeden etkilenmeyen taşınmaz maliklerine, önceki maliklere ve diğer ilgililere tebligat yapılmaz. Bir görüşe göre yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının giderilmesinde taşınmaz maliklerinin muvafakatinin (olurlarının) alınması gerekmez⁹¹³. Ancak uygulamada daha güncel bir yaklaşıma göre pafta zemin uyumu bulunduğu durumlarda yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının düzeltilebilmesi için taşınmaz malikinin/maliklerinin muvafakatinin alınmasının şart olduğu, aksi takdirde yüzölçümü farklılık giderilmeksizin taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre değişiklik işlemlerine devam edilmesi gerektiği kabul edilir⁹¹⁴. Bir diğer görüşe göre, Kadastro Kanunu m. 41/2'ye göre yapılacak düzeltmelerde öncelikle taşınmaz malikinin talebi veya muvafakati alınmaya çalışılmalı, yanılma sınırı içindeki yüzölçümü farklılıklarının düzeltilmesine maliklerin muvafakati yoksa düzeltme işlemi Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre yapılmalıdır⁹¹⁵. Bundan başka bir görüşe göre ise, Hataların Düzeltmesi Yönetmeliği m. 10/1-son'a dayanılarak ilgisine tebliğ edilmeksizin KK m. 41/2'ye göre yanılma sınırı içindeki farklılıklar düzeltilebilir⁹¹⁶. Buna göre yanılma sınırı içinde kalan farklılıklar ilgisinden habersiz düzeltildikten sonra TMK m. 1019 ve TST m. 74/6 hükümleri uyarınca ilgisinin bilgilendirilmesi gerekir⁹¹⁷.

⁹¹³ SARI, TKGM'nin 18/03/2010 tarihli ve 843 sayılı bölgelerarası talimatındaki değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarında ilgilinin muvafakati alınmadan yüzölçümü düzeltilmesi yapılamayacağına dair yayınlanmamış görüşünü aktarsa da talimattaki görüşün aksini savunur (Sarı, Teknik Hata, s. 7, 8); ayrıca bkz. Tansuğ/Uzel, s. 212; Duman, s. 114.

⁹¹⁴ Teknik Hataları Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.1.

⁹¹⁵ Koçak, Teknik Hatalar, s. 86-87.

⁹¹⁶ Duman, s. 115.

⁹¹⁷ Duman, s. 115.

Kanaatimizce birinci fıkradan ayrı bir düzenleme olması nedeniyle Kadastro Kanunu m. 41/2'ye göre yapılacak düzeltmelerde Kadastro Kanunu m. 41/1'de öngörülen düzeltme yöntemi takip edilmek zorunda değildir. Aslında değişiklik işlemlerinin niteliği ve yanılma sınırı kavramı dikkate alındığında Kadastro Kanunu m. 41/2'nin amacının değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının daha kolay şekilde düzeltilmesini sağlamak olduğu anlaşılar. Bizce Kadastro Kanunu m. 41/2'de yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarının değişiklik işlemleri sırasında kadastro müdürlüğü tarafından re'sen düzeltilebilmesine açıkça izin verilmiştir. Ancak düzeltme sonucunda planın ölçü yönteminin ve ölçeğinin değişmesi gibi durumların aynı hakkın içeriğine etkisi göz ardı edilmemelidir. Üstelik düzeltmenin başkaca özel hukuk ilişkilerine (TBK m. 244, TMK m. 1007) etkisinin sorgulanması gerektiği düşünüldüğünde, işlemde ilgili hak sahiplerinin bir şekilde haberdar edilmesinde yarar bulunur. Anlatılan nedenlerle Kadastro Kanunu m. 41/2'de ayrı bir düzeltme yolu öngörülmüş ise de hata sınırları içinde kalan farklılıkların düzeltilmesinde imkanlar ölçüsünde ilgililerin muvafakatının alınması veya birinci fıkradaki şekilde düzeltme yapılarak ilgililerin haberdar edilmesi suretiyle gerçekleştirilmesi düşüncesi üstün tutulmalıdır. Zira Kadastro Kanunu m. 41/2; TMK m. 1027/1'in ve Kadastro Kanunu m. 41/1'in uygulanmasını yasaklamayıp, kadastro müdürlüğüne ilave yetki verir. Öte yandan ilgilinin muvafakatının alınmadığı hallerde yüzölçümü farklılığının hata sınırı içinde kaldığından bahisle gerçek duruma uygun olmayan tapu kütüğündeki yüzölçümü bilgisi aynı şekilde bırakılamaz⁹¹⁸. Aslında yanılma sınırı içindeki yüzölçümü farklılıkların tapu kütüğündeki yüzölçümü bilgisini olduğu gibi bırakma yaklaşımı, TMK m. 1007'ye dayanan devletin sorumluluğundan kurtulma amacından kaynaklanmış olabilir. Ancak mevzuat eliyle tapu kütüğündeki hatalı bilginin devam ettirilmesi ve hak sahiplerinin tespit edilen gerçek durumdan haberdar edilmeyerek kandırılmaları ileride daha ağır hukuki ve teknik sorunlara yol açacaktır.

3.2.2.8. Düzeltme İşleminin Tebliği ve Kesinleşmesi

Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin düzeltme işlemi malikler ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilir. İşlem Tebligat Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilmelidir (Bkz. Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 10/1). Yapılan düzeltme işlemi bitişik taşınmazların sınır veya yüzölçümünü etkiliyorsa, bitişik taşınmazlardaki ilgililere de tebligat yapılmalıdır⁹¹⁹. Öte yandan yanılma sınırı içinde kalan

⁹¹⁸ Aksi yönde bir düzenleme için bkz. Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 9/(1)-a.1.

⁹¹⁹ Özmen/Çorbacı, s. 1275.

yüzölçümü farklılıklarının düzeltilmesi halinde, ilgililerin yazılı rızaları yoksa düzeltme işleminin Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre gerçekleştirilmesi suretiyle ilgililerin haberdar edilmesi ileride ortaya çıkması muhtemel sorunları azaltacaktır.

Kadastro Kanunu m. 41/1'e göre yapılan düzeltme işleminin kesinleşmesi için ilgililere gönderilecek bildirim tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde düzeltme işleminin kaldırılması için ilgili sulh hukuk mahkemesine dava açılmadığı takdirde düzeltme işleminin kesinleşeceği yazılmalıdır (Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği m. 10/2). Tebligata kadastro müdürü tarafından onaylanan düzeltme krokisi ve raporu da eklenmelidir (Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi m. 10/1).

Düzeltilme işleminin Kadastro Kanunu m. 41/1 uyarınca tebliğinden itibaren otuz gün içinde dava açılırsa düzeltme işleminin kesinleştirilmesinde dava sonucuna göre hareket edilmelidir. Düzeltme işleminin tebliğinden sonra otuz gün içinde ilgililer tarafından dava açılmadığında ise, düzeltme işlemi kesinleşir. En nihayetinde Kadastro Kanun m. 41/1'e göre yapılan düzeltme işleminin tapu kütüğü veya plan üzerinde neden olduğu değişiklikler için “tescil bildirimi” düzenlenir. Söz konusu “tescil bildirimi”, düzeltme krokisi ve raporu ile diğer ekler ilgili mevzuat hükümleri uyarınca işlem yapılması için tapu müdürlüğüne gönderilir.

3.2.2.9. Hataların Düzeltilmesine İlişkin Karara Karşı Dava Açılması

3.2.2.9.1. Genel Olarak

Kadastro müdürlüğünün kendiliğinden veya ilgililerin başvurusu üzerine yaptığı düzeltme işleminin tebliğinden itibaren otuz gün içinde Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi uyarınca “düzeltmenin kaldırılması” davası açılabilir. Buna karşılık düzeltme işleminin kesinleşmesi halinde veya ortada kadastro müdürlüğü tarafından yapılan herhangi bir düzeltme işlemi bulunmadığında dava açılabilmesine ilişkin açık bir düzenleme mevcut değildir.

Aslında kadastro müdürlüğünün Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi uyarınca yaptığı düzeltme işlemi veya ilgilinin başvurusunun reddi sonucunu doğuracak bir eylemi niteliği itibarıyla özel hukuk hükümlerinin uygulandığı idari yönü bulunan bir işlemdir⁹²⁰. Özellikle tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin özel hukuk kaynaklı hükümler nedeniyle söz konusu işlemlere karşı açılacak davalar adli yargı yolunda görülmelidir. Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesine göre de kadastro müdürlüğünün taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna

⁹²⁰ İdari işlem olduğu görüşünde: **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 768; idari işlem sayılamayacağı görüşünde: **Duman**, s. 66 vd.

ilişkin düzeltme talebini reddetmesi durumunda uyuşmazlığa konu davanın özel hukuk hükümlerine göre çözümlenmesinin adli yargı yerinde yapılması gerekir⁹²¹.

Yargıtay'ın önceki tarihli bir kararına göre Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinde yer alan düzeltme işleminin sadece Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılacağına ilişkin kanuni (yasal) bir kısıtlamanın bulunmaması karşısında taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin hataların düzeltilmesi talebinin doğrudan doğruya mahkemeye yöneltilmesi mümkündür⁹²². Ancak aynı Yüksek Mahkemenin özellikle 5304 sayılı Kanunun 9'uncu maddesiyle gelen değişiklikten sonraki güncel tarihli ve istikrar kazanmış kararlarına göre Kadastro Kanunu m. 41/1'de söz edilen hataların düzeltilebilmesi için öncelikle kadastro müdürlüğüne başvuru yapılarak idari başvuru yolunun tüketilmesi gerekir⁹²³. Baskın görüşe göre de düzeltme talebinde bulunulabilmesi için öncelikle kadastro müdürlüğüne başvurulması zorunludur⁹²⁴. Hatırlamak gerekir ki ilgili idari makama başvuru yolunun açık olduğu belirtilerek uyuşmazlığın esası hakkında inceleme yapılmaksızın kanuni bir dayanağı olmadan dava şartı yokluğu nedeniyle davanın reddedilmesi mahkemeye erişim hakkının ihlali sonucunun doğurur⁹²⁵. Hataların düzeltilebilmesi için Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinde ilgilinin başvurusu üzerine de kadastro müdürlüğünün re'sen düzeltim yapabileceği öngörülür. Her ne kadar kanunda ilgili makama başvuru yapılabileceği söylenilmişse de bunun bir dava şartı olduğu konusunda kuşku olmaması için düzenlemenin daha açık bir dille kaleme alınması gerekirdi.

3.2.2.9.2. Taraflar, Görev, Yetki ve Süre

3.2.2.9.2.1. Taraflar

Düzeltilmenin kaldırılması davasını düzeltme işleminden zarar gören kimseler açabilir. Yargıtay'ın önceki tarihli kararlarında paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda yargılama sonucunda verilecek hükmün davanın niteliği itibarıyla tüm paydaşları etkileyeceği gerekçesiyle tüm

⁹²¹ Uyuşmazlık Mahkemesi, T. 29.09.2003, E. 2003/32, K. 2003/61 <https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/Karar/Content/c406329c-8295-4f2f-b25f-d77f70e6007f?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>

Erişim Tarihi: 06/06/2024); Uyuşmazlık Mahkemesi, T. 03.05.1993, E. 1993/18, K. 1993/18 (<https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/Karar/Content/747abbf4-61f6-44b4-8d5c-71341464c72f?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim Tarihi: 09/02/2024).; Uyuşmazlık Mahkemesi, T. 24.03.1997, E. 1997/12, K. 1997/11 (<https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/Karar/Content/ff830050-342c-4cfd-83e9-44d85c91ace9?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim Tarihi: 09/02/2024).

⁹²² Yargıtay 14. HD, T. 27.06.2003, E. -/2866, K. 2003/5421 (Yılmaz, s. 1466-1467).

⁹²³ Yargıtay 8. HD, T. 12.10.2022, E. 2022/6162, K. 2022/7944; Yargıtay 16. HD, T. 05.11.2019, E. 2019/2402, K. 2019/7033; Yargıtay 16. HD, T. 17.04.2017, E. 2015/7728, K. 2017/2482 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 24.09.2023).

⁹²⁴ Duman, s. 68; Sapanoğlu, Kadastro, s. 768 vd.

⁹²⁵ AYM Başvuru No: 2017/13451, 21.10.2020, § 46; AYM Başvuru No: 2018/23929, 10.02.2021, § 52, 53, 59; AYM Başvuru No: 2017/23696, 29.09.2020, § 48 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 09.02.2024).

paydaşların davada yer almaları gerektiğine hükmediliyordu⁹²⁶. Oysaki düzeltme işleminin doğruluğunun davacının payı oranında denetlenebilmesinin mümkün olmadığı dikkate alındığında düzeltme işleminin kaldırılması talebinin bölünemez nitelikte olduğu ve bu davalarda TMK m. 693/3 uyarınca paydaşlardan her birinin bölünemeyen ortak menfaatlerinin korunmasını diğer paydaşları temsilen isteyebileceği değerlendirilmelidir. Nitekim uygulamada güncel tarihli kararlarda paydaşların tek başına düzeltme işleminin kaldırılması davasını açabileceği kabul edilir⁹²⁷. Elbirliği mülkiyeti bulunan taşınmazlarda ise, TMK m. 702/4'ün ve Kadastro Kanunu m. 29/2'nin düzeltme işleminin kaldırılması davasında uygulanma olanağı yoktur. Bu durumda davacı tarafa dava dışında kalan diğer mirasçıların davaya katılmasını veya terekeye temsilci atanmasını sağlaması için imkân ve süre verilmelidir⁹²⁸.

Lehine düzeltme işlemi yapılan taşınmaz mevcutsa, bu taşınmaz maliklerine karşı davanın yöneltilmesi gerekir. Bunun yanında Yargıtay'a göre; düzeltme işleminin sonucunda meydana gelen yüzölçümü farkının hesap hatasından kaynaklandığı ve farkın komşu taşınmazlarla ilgisinin bulunmadığı hallerde ilgili idareye (Kadastro Müdürlüğü'nün) karşı dava açılmalıdır⁹²⁹. Aynı Yüksek Mahkemeye göre; hangi taşınmazlar lehine düzeltme yapıldığının dava açılırken belirlenememesi halinde, başlangıçta Kadastro Müdürlüğü hasım gösterilerek dava açılmasına ve davacı taşınmazda eksilmeye neden olan taşınmazların maliklerinin sonradan davaya dâhil edilmesine imkân tanınmalıdır⁹³⁰. Özellikle düzeltme raporunda lehine artma olan taşınmazın veya hatanın niteliğinin ilgililere aydınlatıcı şekilde belirtilmediği hallerde davacının hatanın kaynağını veya husumet yönelteceği taşınmaz maliklerini belirlemesi beklenemeyeceğinden davacıya böyle bir imkân tanınması haklı görülebilir. Burada Kadastro Müdürlüğü'nün ilgili olarak gösterilmesi, işin niteliğinin çekişmesiz yargı işi olmasından değil, davacının husumet yönelteceği komşuyu belirleyememesinden kaynaklanır.

⁹²⁶ Yargıtay 16. HD, T. 28.10.2020, E. 2016/15294, K. 2020/4919; Yargıtay 16. HD, T. 02.06.2021, E. 2017/3927, K. 2021/4664; Yargıtay 16. HD, T. 29.01.2021, E. 2018/820, K. 2021/491 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

⁹²⁷ Bu yöndeki kararlar için bkz. Kayseri BAM 4. HD, T. 21.02.2022, E. 2022/153, K. 2022/214; Gaziantep BAM 16. HD, T. 20.06.2022, E. 2022/880, K. 2022/1165; Benzer yöndeki dayanak kararlar için bkz. Yargıtay 8. HD, T. 13.10.2022, E. 2021/7405, K. 2022/8016; Yargıtay 8. HD, T. 24.04.2023, E. 2021/7457, K. 2023/2435 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

⁹²⁸ Yargıtay 16. HD, T. 23.02.2017, E. 2016/8181, K. 2017/1037 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

⁹²⁹ Yargıtay 16. HD, T. 02.02.2015, E. 2014/13309, K. 2015/403; Yargıtay 16. HD, T. 17.09.2018, E. 2015/21197, K. 2018/4781 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

⁹³⁰ Yargıtay 16. HD, T. 28.12.2020, E. 2018/1678, K. 2020/6432 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.02.2024).

3.2.2.9.2.2. Görev

Kadastro müdürlüğü tarafından yapılan düzeltme işleminin tebliğinden itibaren otuz gün içinde yapılacak düzeltmenin kaldırılması talebi yönünden görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir (Kadastro Kanunu m. 41/1). İlgili makam tarafından yapılan düzeltme işleminin usulünce tebliğ edilmediği⁹³¹, tebligat evrakının bulunamadığı⁹³² hallerde de birinci fıkrada öngörülen otuz günlük itirazın kaldırılmasına ilişkin dava süresi işlemeyeceği için düzeltme işlemine karşı açılacak davalarda görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.

Düzeltilme işleminin usulüne uygun tebliğinden itibaren otuz gün içinde açılan düzeltmenin kaldırılması davası dışında kalan ve taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin çekişmeli yargı işi niteliğindeki düzeltim taleplerinde ise, HMK m. 2’de öngörülen genel görev kuralının uygulanmasına ve asliye hukuk mahkemesinin görevli sayılmasına engel bir durum yoktur. Uygulamada usulüne uygun kesinleşmiş düzeltme işlemine karşı veya hataların düzeltilmesi talebinin reddi sayılabilecek hallerde açılacak davalarda asliye hukuk mahkemesi görevli kabul edilir⁹³³. Öte yandan taşınmaza ilişkin kadastro güncelleme tutanağı düzenlendikten sonra Kadastro Kanunu m. 41’e konu hataların düzeltilmesine ilişkin davaya bakan mahkemenin görevi Kadastro Kanunu m. 27/1 uyarınca sona erer. Kadastro Kanunu m. 41’e konu hataların düzeltilmesine ilişkin dava derdestken, söz konusu taşınmaza ilişkin yapılan kadastro güncelleme çalışmasının kesinleşmesi mümkün değildir⁹³⁴. Görevi sona eren mahkemenin davayı Kadastro Kanunu’nun m. 26/C ve m. 27/1 hükümlerinde belirtildiği üzere kadastro mahkemesine re’sen devretmesi gerekir.

3.2.2.9.2.3. Yetki

Düzeltilmenin kaldırılması davasında özel yetki kuralı bulunmaz. Her ne kadar bu davaya ilişkin özel hükümler Kadastro Kanunu’nda öngörülse de söz konusu kanunda yer alan yeni ilçe kurularak teşkilatlanıp faaliyeti geçmesi hali dışında, idari kuruluştaki değişiklik sebebiyle taşınmazın bir başka yere bağlanması halinde kadastroya başlama günündeki mahkemenin yetkili olduğuna ilişkin istisnanın düzeltmenin kaldırılması davasında uygulanma olanağı yoktur. Zira Kadastro Kanunu’nun 26’ncı maddesinde öngörülen söz konusu özel yetki kuralı,

⁹³¹Yargıtay 16. HD, T. 17.09.2020, E. 2016/15981, K. 2020/3098 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.09.2023).

⁹³² Yargıtay 16. HD, T. 09.04.2014, E. 2014/5302, K. 2014/4206 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 23.09.2023).

⁹³³ Yargıtay 1. HD, T. 14.09.2021, E. 2021/2644, K. 2021/3953; Yargıtay 16. HD, T. 26.03.2021, E. 2018/5602, K. 2021/2829; Yargıtay 16. HD, T. 10.02.2021, E. 2020/2299, K. 2021/980 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 09.02.2024).

⁹³⁴ Yargıtay 8. HD, T. 07.02.2022, E. 2021/17365, K. 2022/796; Yargıtay 16. HD, T. 17.06.2020, E. 2016/16240, K. 2020/2056 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 24.09.2023).

ancak kadastro mahkemesinde görülen davalarda geçerlidir. Sonuç olarak taşınmazın kesinleşmiş geometrik durumuna ilişkin söz konusu düzeltme davasında özel bir düzenleme bulunmaması nedeniyle HMK m. 12 uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.

3.2.2.9.2.4. Dava Süresi

Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesine göre yapılan düzeltmenin kesinleşmesinin ve tapuya kaydının önlenmesi için sulh hukuk mahkemesinde açılması gerekli davada öngörülen süre, düzeltme işleminin usulüne uygun tebliğinden itibaren otuz gündür. Hak düşürücü süre, hakkın korunması için hak sahibinin kanunda veya sözleşmede öngörülen sürede belirlenen eylemi veya işlemi yapmaması nedeniyle hakkın sona ermesi sonucunun ortaya çıktığı bir tür süredir⁹³⁵. Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinde belirtilen süre geçtikten sonra düzeltme işlemine karşı dava açılmayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmaz⁹³⁶. Bu süre, hak düşürücü süre niteliğinde değildir⁹³⁷. Bahse konu sürenin zamanaşımı süresiyle de bir ilgisi yoktur.

Otuz günlük süre, hak kaybı olmaması için düzeltme işleminin kesinleşmesinden önceye ilişkin bir tür bekleme süresidir⁹³⁸. Sulh hukuk mahkemesine zamanında dava açıldığı takdirde yapılan düzeltme işlemi yerine getirilmeden önce işlemin usulüne uygunluğu dava içerisinde değerlendirilir. Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesinde öngörülen sürede dava açıldığında düzeltme işlemi henüz tapuya geçirilmediğinden düzeltme işleminden kaynaklanan bir yolsuzluk mevcut değildir.

3.2.3. Henüz Kadastrosu Yapılmamış Taşınmazlarda Tapuda Kayıtlı Yüzölçümünün Mahkeme Kararıyla Düzeltilmesi (Tapu Kanunu m. 31)

Henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazlarda kamulaştırma bedelinin belirlenmesi⁹³⁹, bölünme veya paylaşırma işleminin tamamlanması, çiftçilerin zirai nedenlerle bankadan para çekmesi vb. amaçlarla, özellikle önceki zamanlarda etkin şekilde, tapuda kayıtlı yüzölçümü bilgisi üzerinden çeşitli işlemler gerçekleştirilirdi. Ancak bu nitelikteki taşınmazların sınırlarının komşu taşınmazlar zikredilerek belirtilmesi ve tapu kaydındaki yüzölçümü

⁹³⁵Özkaya, Eraslan, **Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 992; Tunçomağ, Kenan, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I**, 6. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1976, s. 1236; **Duman**, s. 72.

⁹³⁶**Duman**, s. 72.

⁹³⁷Aynı yönde bkz. **Sapanoğlu**, Kadastro, s. 774; **Duman**, s. 72; Aksi yönde bkz. **Durman**, s. 529.

⁹³⁸**Sapanoğlu**, Kadastro, s. 774.

⁹³⁹Kamulaştırma işleminin tapu kaydında belirtilen yüzölçümü bilgisine göre yapılması nedeniyle taşınmazın kamulaştırılmasından sonra bile tapudaki miktarın gerçek yüzölçümüne göre tespitin istenmesinde hukuka yarar bulunur (Yargıtay 1. HD, T. 06.11.1980, E. -/13307, K. 1980/13600: **Yılmaz**, s. 1282).

bilgisinin tahmini olması nedeniyle⁹⁴⁰ hak sahipleri taşınmazın gerçek miktarın altında belirlenen yüzölçümü üzerinden işlem yapmak zorunda kalabilirlerdi. Bu bakımdan eksik miktarla tapuya kaydedilmiş henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazlarda, şartları olduğu takdirde, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 31’inci maddesi sayesinde mahkeme kararıyla sicilin düzeltilmesi mümkündür. Söz konusu dava uygulamada “miktar tezyidi davası”, “hudut ve mesaha tashihi”, “tapuda yüzölçümü düzeltilmesi” veya “sınır ve yüzölçümünün düzeltilmesi davası” olarak anılır⁹⁴¹.

Tapu Kanunu’nun 31’inci maddesinin ilk halinde henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazların gerçek yüzölçümünün tapu kaydında yazılı miktardan fazla olduğu hallerde, bu fazlalığın bitişik araziye el atmadan kaynaklanmadığının ve taşınmaz sınırlarının değişmediğinin yerinde incelenmesi, değerlendirilmesi ve gerçek miktarın onaylanarak sicile kaydedilmesi işi tapu komisyonlarına verilmişti. Ancak 25/01/1950 tarihli ve 5520 sayılı Kanunla hükümde değişiklik yapılarak sicile kayıt için, tapu komisyonlarının karar verme yetkisi kaldırılarak mahkeme kararı aranmıştır. Söz konusu değişikliğin hükümet gerekçesinde esasen sınır ve yüzölçümünün düzeltilmesi işleminin vatandaşların haklarını etkilediği, yapılanın mahallinde alınacak beyanlara ve zemin üzerindeki sınır işaretlerine göre arazi miktarının çoğaltılmasını kapsayan bir işlem olduğu belirtilmiştir⁹⁴². Bu hususlar dikkate alınarak aynı hükümet gerekçesinde tapu kaydındaki sınırların belirlenmesiyle yüzölçümünün düzeltilmesinin hâkim kararıyla yapılmasının hak sahipleri için daha fazla güven vereceğine değinilmiştir⁹⁴³. Sonuç olarak 5520 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu’nun 31’nci maddesine göre; henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazların gerçek yüzölçümünün tapu kaydında yazılı miktardan fazla olduğu hallerde, bu fazlalığın bitişik araziye el atmadan kaynaklanmadığı ve taşınmaz sınırlarının değişmediği mahkemece belirlendiği takdirde taşınmazın gerçek yüzölçümünün sicile yazılmasına karar verilir.

Davaya konu taşınmaz kadastro görmüşse Tapu Kanunu’nun 31’inci maddesi uygulanamaz. Daha öncesinde mahkeme kararına bağlı olarak veya sorumlu idarelerce resmi ölçüme dayanan plan oluşturulmuşsa ve tapu kaydında mevcutsa aynı durum geçerlidir⁹⁴⁴. Planı bulunan taşınmazlarda sınırların belirlenmesinde ve buna bağlı olarak taşınmazın yüzölçümünün düzeltilmesinde mevcut planın zemine uygulanması gerekir. Yargıtay’a göre de

⁹⁴⁰ Reisoğlu, s. 135; Esmer, s. 111.

⁹⁴¹ Tekdoğan, s. 337; Yılmaz, s. 1269; Kılıç, Gayrimenkul, s. 4415; Yargıtay 1. HD, T. 16.03.2022, E. 2021/7954, K. 2022/2138 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 11.01.2024).

⁹⁴² TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 8, C. 28, Yasama Yılı 5, 32. Birleşim, 20.01.1950, S. Sayısı: 130, s. 1.

⁹⁴³ TBMM. Tutanak Dergisi, Dönem 8, C. 28, Yasama Yılı 5, 32. Birleşim, 20.01.1950, S. Sayısı: 130, s. 1.

⁹⁴⁴ Güner, Abdullah, “Tapu Sicilindeki Kayıt ve Mesaha Tashihi Davaları”, *Adalet Dergisi*, S. 3-4, 1977, ss. 263-281, s. 273-274.

TMK m. 719 anlamında taşınmazın usulüne uygun düzenlenen ve gerçek duruma ters düşmeyen bir haritasının varlığının araştırılması, geçerli bir harita mevcutsa tapunun kapsamını gösteren yüzölçümünün belirlenmesinde sınırlar yerine haritaya itibar edilmesi gerekir⁹⁴⁵.

Çapa bağlanmış/ölçekli bir çizime dayanan taşınmazlarda hatanın kaynağının tespit edilmesinde ve gerçek yüzölçümünün belirlenmesinde, Tapu Kanunu m. 31 gereğince değil, Kadastro Kanunu'nun 41'nci maddesine göre hareket edilerek düzeltme işlemi yapılmalıdır⁹⁴⁶. Ayrıca dava açıldığı sırada resmi ölçüme dayanan planı bulunmayan taşınmazı kapsayacak şekilde kadastro işlemi gerçekleştirilmiş ise, söz konusu taşınmaz için düzenlenen kadastro tutanağının kesinleştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda davaya bakan mahkemenin kadastro tutanağının düzenlendiği tarihte görevi sona ereceğinden Tapu Kanunu'nun 31'inci maddesine göre görülen davanın Kadastro Kanunu'nun 27'nci maddesi gereğince kadastro mahkemesine re'sen devredilmesi gerekir.

Tutunulan tapu kaydının ilk tesis tarihinden itibaren tüm tedavülleri ile birlikte getirilmesi ve uygulanması sayesinde taşınmaz sınırlarının saptanması gerekir⁹⁴⁷. Bu bakımdan mahkeme mahallinde inceleme yapmalıdır (Tapu Kanunu m. 31/2). Bu tür uyuşmazlıklarda sınırların belirlenmesinde bölgeyi iyi bilen, tarafsız ve yaşlı kimselerden keşif sırasında yararlanılarak ve bu kimselerin yeterince bilemediği konularda taraf tanıkları dinlenilerek taşınmazın kapsamı belirlenmelidir⁹⁴⁸. Aynı zamanda mahkeme komşu taşınmaz maliklerini dinlemelidir (Tapu Kanunu m. 31/2). Ancak komşu taşınmaz maliklerinin yargılamaya katılmama ihtimali bulunur. Yargıtay'a göre komşu taşınmaz maliklerini dinleme olanağı bulunmayan hallerde davanın niteliğini açıklayan ve yargılamaya katılmamaları durumunda davacıyla aralarında sınır anlaşmazlığı olmadığını kabul ettiklerini açıklayan ihtarın yapılması yoluyla sınır anlaşmazlığının mevcudiyeti saptanmalıdır⁹⁴⁹.

Davada taraf olmamalarına rağmen, Tapu Kanunu m. 31'e dayanarak mahkemenin komşu taşınmaz maliklerini isticvap edebilme imkânı değerlendirilmeye muhtaçtır. Bir görüşe göre, hüküm komşuların isticvabına imkân tanır⁹⁵⁰. Çünkü özel bir kanun hükmüyle dava nedeniyle menfaatlerine dokunulma ihtimali bulunan üçüncü kişilerini isticvap edilebileceği

⁹⁴⁵ Yargıtay 14. HD, T. 29.12.2009, E. 2009/13841, K. 2009/14889 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.01.2024).

⁹⁴⁶ Yargıtay 14. HD, T. 14.05.2009, E. 2009/5324, K. 2009/6103 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.01.2024).

⁹⁴⁷ Yargıtay 14. HD, T. 15.02.2010, E. 2010/271, K. 2010/1570 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.01.2024).

⁹⁴⁸ Kılıç, Gayrimenkul, s. 4420; Yılmaz, s. 1281.

⁹⁴⁹ Yargıtay 14. HD, T. 06.03.2008, E. 2008/1425, K. 2008/2763 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 12.01.2024).

⁹⁵⁰ Kuru, Baki, **Hukuk Muhakemeleri Usulü C. II**, 6. Baskı, Demir Demir Müşavirlik ve Yayıncılık, İstanbul, 2001, s. 1956; Şener, Oruç Hami, "Medeni Yargılama Hukukunda Tarafların İsticvabı (HMUK. M. 230-235)", **Adalet Dergisi**, S. 1-3, 1990, ss. 59-76, s. 65-66.

kabul edilmelidir⁹⁵¹. Buna göre, hükümde geçen “dinler” ifadesi isticvap anlamına gelir⁹⁵². Aslında özel bir düzenlemeyle HMK m. 169 ila 175 hükümlerine atıf yapılarak üçüncü bir kişinin isticvabı öngörülmüşse ve somut olayda özel düzenlemenin hukuki şartları mevcutsa üçüncü kişilerin isticvap edilebileceğinde tereddüt yoktur⁹⁵³. Ancak Tapu Kanunu m. 31’de isticvabın kendisine ve hukuki sonuçlarına (HMK m. 169 vd.) açıkça atıf yapılmadığı gibi, komşu taşınmaz maliklerinin yargılamaya katılmamalarının sonucu özel olarak düzenlenmemiştir. Hükümde sadece komşuların mahkeme tarafından dinlenmesinden söz edilmiştir. Bu nedenle bizimde katıldığımız bir diğer görüşe göre, Tapu Kanunu m. 31/2’de teknik anlamda isticvap kastedilmemiş olup, bitişik taşınmaz maliklerinin tanık olarak dinlenilmesine işaret edilmiştir⁹⁵⁴.

Tapu kaydının sınırlarının uygulanması, komşu taşınmaz maliklerinin dinlenmesi ve diğer araştırmalar neticesinde belirlenen taşınmaz yüzölçümündeki fazlalığın komşu arazinin sınırlarına geçen bir kullanımdan kaynaklanmadığı, taşınmaz sınırlarının sabit olduğu ve sınırlarda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmelidir. Tapu Kanunu m. 31’de öngörülen şartların mevcut olması halinde harita konusunda uzman kişiye o yeri gösteren harita hazırlatılarak mahkeme kararının eki yapılır (Tapu Kanunu m. 31/1). Böylece komşular zikredilerek belirtilmiş taşınmaz sınırları ölçekli bir harita üzerinde gösterilerek en azından taşınmaz sınırları teknik usullere göre belgelenmiş olur.

Tapu Kanunu m. 31’e göre yapılanın çekişmesiz yargı işi olduğu kabul edilir⁹⁵⁵. Yapılanın taşınmaz üzerinde taraf oluşturulmasına ve hak ihlaline sebebiyet verecek düzeltmelere ilişkin olmayan çekişmesiz yargı işi olduğu kabul edildiğinden sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁹⁵⁶. Bu durumda çekişmesiz yargı işi olmanın bir sonucu olarak mahkeme kararı maddi anlamda kesin hüküm oluşturmaz⁹⁵⁷.

Komşu taşınmaz malikleriyle mülkiyet uyumsuzluğunun bulunması halinde Tapu Kanunu m. 31’e göre tapu kaydının düzeltilmesine olanak yoktur⁹⁵⁸. Komşulardan en az birisinin itirazı halinde, talepte bulunanın genel hükümlere göre dava açması gerekir (Tapu Kanunu m. 31/2).

⁹⁵¹ Kuru, HMUK II, s. 1956; Kılıç, Gayrimenkul, s. 4419; Yılmaz, s. 1277.

⁹⁵² Kılıç, Gayrimenkul, s. 4419; Yılmaz, s. 1277.

⁹⁵³ Tercan, Erdal, **Medeni Usul Hukukunda Tarafların İsticvabı (Tarafların Bilgisine Delil Olarak Başvurulması)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2001, s. 139.

⁹⁵⁴ Tercan, s. 139-140.

⁹⁵⁵ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 515; Kuru, Baki, **Nizasız Kaza**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1961, s. 96-97; Sungurbey, Sorunlar, s. 418 vd.

⁹⁵⁶ Aynı yönde bkz. Yargıtay 1. HD, T. 16.03.2022, E. 2021/7954, K. 2022/2138 (Uyap Yüksek Yargı Kararı Arama, Erişim Tarihi: 15.01.2024); Yılmaz, s. 1279; Tekdoğan, s. 338.

⁹⁵⁷ Aynı yönde bkz. Sungurbey, Sorunlar, s. 418 vd.

⁹⁵⁸ Yargıtay 14. HD, T. 18.12.1990, E. 1990/2655, K. 1990/11142 (Tekdoğan, s. 352-353).

SONUÇ

Resmi ölçüme dayalı belirlenmesi ve yetkili makamlarca belgelendirilmesi öngörülmediğinden mülkiyet hakkının dikey kapsamının TMK anlamında belirlenebilir ve sicilde düzeltilebilir bir geometrik sınırı ve toplam hacmi yoktur. Buna karşılık özel mülkiyete konu taşınmazların sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtlar ise, resmi ölçüme dayalı planın ve tapu kütüğüne yazılı yüzölçümü tutarının düzeltilmesi suretiyle gerçek duruma uygun hale getirilir.

Arz üzerindeki sınır işaretleri ve resmi ölçüme dayalı plan sayesinde yeryüzü parçasının sınırları belirlenir. Olması gereken her iki sınır belirleme yönteminin (plan sınırının ve fiili sınırların) birbirini tutmasıdır. Ancak bu iki sınır belirleme yönteminin gösterdiği sınır her zaman aynı yere karşılık gelmeyebilir. Bu durumda hukuk düzeninin öngördüğü çerçevede planın düzeltilmesi sağlanmadığı sürece sınır belirleme yöntemleri arasında kural olarak plan sınırına üstünlük tanınır.

Planın bir çeşit sınır belirleme aracı olması nedeniyle sınırların belli olmaması halinde, ortak sınırın geçmesi gerektiği yer taraflar arasında çekişme konusu değilse bile, komşu maliklerin planın düzeltilmesi yoluyla sınırların belirlenmesi için katkıda bulunulmasını talep etme ve buna bağlı olarak dava açma hakkı mevcuttur. Ancak resmi ölçüme dayalı planı bulunan taşınmazlarda sınırların belli olmaması halinde Kadastro Kanunu'nda (m. 20/a, m. 22/2-a) ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanunda öngörülen hükümler uygulandığında komşu malike karşı planın düzeltilmesi suretiyle sınırların belirlenmesi talebinde bulunmaya ve buna dayalı dava açmaya gerek kalmaz.

Sınırların geçmesi gerektiği yerin hukuki anlamda belirsizliğini ortadan kaldırmak isteyen ve bitişik taşınmaz malikiyle bir sonuca varamayan komşu malikin Türk-İsviçre medeni kanunlarında yer almamasına rağmen Alman hukukundan hareketle (Bkz. BGB § 920) sınırların belirlenmesi davası açabilmek suretiyle taşınmazın resmi ölçüme dayalı plana bağlanmasını veya mevcut çizimin düzeltilmesini sağlayabileceği kabul edilir. Bununla birlikte Türk hukuku bakımından sınırların belirlenmesi davasında belirsiz ve çekişmeli ortak sınırın belirlenmesi için BGB § 920 veya aBGB § 851'de öngörülen çözümlerin (son zilyede göre belirleme vb.) doğrudan uygulanması yerine başta Kadastro Kanunu'ndaki hükümler olmak üzere diğer kanunlardaki hükümlerin dikkate alınması ve buna dayalı istikrarlı Yargıtay içtihatlarının göz önünde bulundurulması gerekir.

Taşınmaz sınır ve yüzölçümü ile tapu sicili arasındaki ilişkinin genel anlamda ortaya koyulması gerçek durumu yansıtmayan sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesine ışık tutar. Taşınmaz sınır ve yüzölçümünün gösterilmesinde tapu sicilinin unsurlarından tapu kütüğü ve onun atıf yaptığı plan önemli role sahiptir. Tapu kütüğünde taşınmazın sınırlarının hangi

planda (paftada) gösterildiği ve taşınmazın kural olarak köşe noktalarından hesaplanan yüzölçümü bilgisine yer verilir. Plan ise, resmi ölçüme dayanılarak belirli bir ölçeğe bağlı şekilde taşınmazın sınırlarının çizgisel veya sayısal olarak gösterildiği bir çeşit resmî belgedir. Bu özelliğinin yanında resmi ölçüme dayalı olması şartıyla tapu kütüğünün atıf yaptığı ölçüde plan, kamuya açık (alenî) belgelerdendir. Ancak teknik eksiklik ve yetersizlik nedeniyle kadastro mevzuatının, TMK'nın ve haritacılığın gereklerine uygun şekilde planın işlevini yerine getirmediği ve taşınmaz sınırlarının plana rağmen açık şekilde belirlenemediği durumlarda tapu sicilinin aleniliğinin şartlarının oluşması zorlaşır. Aynı zamanda plan sınırına dayalı olarak doğru hesaplandığı kadarıyla aynı etkiye sahip olması ve taşınmaz sınırlarından bağımsız olarak yeryüzünde hacim kaplamaması nedeniyle tapu kütüğünde yazılı yüzölçümü bilgisi bakımından kamuya açıklıktan ve bununla bağlantılı olarak kamu inancının korunmasından söz edilemez. Buna ek olarak ülkemizde ölçü vb. hataların düzeltilmesinde iyi niyetli üçüncü kişinin korunmadığı şekilde gelişen kadastro mevzuatı ve yargı uygulaması, plana güvenin korunmamasına yönelik diğer ülkelerde özellikle önceki dönemlere ait görüşler tapu siciline güven ilkesinin taşınmaz sınırlarına ilişkin kayıtların düzeltilmesine peşinen uygulanmasını sorgulamayı gerektirir. Üstelik İsviçre Federal Mahkemesi'nin planın düzeltilmesine yönelik uyuşmazlıklarda taşınmazın dışarıdan görülebilen fiziksel durumunun (doğal aleniyetin) üçüncü kişinin iyiniyetli olmasını engelleyeceği yönünde güncel tarihli kararları da mevcuttur. Sonuçta eşya hukukuyla kadastro mevzuatı arasında gerçek bir uyumsuzluk olup olmadığının tartışılmaması, plan sınırının üstünlüğünün ve tapu siciline hâkim olan prensiplerin kadastro mevzuatı ile ilişkisinin teorik anlamda yeterince belirlenememesi kadastro mevzuatında sınır ve yüzölçümünün tapuya geçirilmesine ve düzeltilmesine ilişkin öngörülen düzenlemelerin eşya hukukundan bağımsız olarak yön bulmasına yol açmaktadır. Öte yandan gerçek durumu yansıtmayan sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtlara bağlı olarak ortaya çıkan tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğu ilkesi kaynaklı sorunlar da ancak kadastro mevzuatının eşya hukuku açısından anlaşılmasıyla çözüme kavuşturulabilir.

Gerçek duruma uymayan sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesinde taşınmazların daha öncesinde tapuda kayıtlı veya kadastro görmüş olup olmamasına göre sınır ve yüzölçümünün belirlenmesi farklı şekillerde gerçekleştirilir. Kadastrosu yapılmış taşınmazlarda kalıcı arazi kayması sebebiyle gerçeği yansıtmayan sınır ve yüzölçümü kayıtlarının düzeltilmesinde taşınmazın kadastrodan daha öncesinde tapuda kayıtlı olup olmadığı önem taşımaz. Sürekli/kalıcı arazi kayması tehlikesi altında olduğu belirlenen yerlerde resmi ölçüme dayalı planın üstünlüğünden ve gerçek durumu yansıttığından söz edilemez. Sınır

değişikliğine yol açan arazi kayması sonrası taşınmazın durumu dikkate alınmak suretiyle gerekirse resmi ölçüme dayalı şekilde taşınmazın sınırları ve yüzölçümü yeniden belirlenerek ilgili kayıtlar düzeltilmelidir. Ayrıca kadastrosu yapılmış taşınmazlarda kadastro haritalarının güncellenmesi (Kadastron Kanunu m. 22/2-a), sayısallaştırma veya 2859 sayılı Kanuna göre kadastro paftalarının yenilenmesi yoluyla taşınmaz sınır ve yüzölçümü belirlenerek kadastro haritalarının (planın) tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmenin yapılması mümkündür. Kadastron yapılmış taşınmazların kadastro haritalarının güncellenmesi bakımından sınırlandırma işlerinde mevzuatta öngörülen sınır tanımları ve gerekiyorsa dengeleme planı rol oynar. Bu işlem sırasında ilk tesis kadastronunda kullanılan bilgi ve belgeler, resmi ölçüme dayalı plan, mahkeme kararları, planda değişikliğe yol açan işlemlere ait belgeler, Kadastron Bilirkişileri Hakkında Yönetmeliğe göre belirlenen bilirkişiler vb. dikkate alınmalıdır. Bununla birlikte kadastron yapılmış taşınmazların sınırlandırılmasında kural olarak Kadastron Kanunu'nun dördüncü bölümünde yer alan mülkiyet hakkının tespitine ilişkin maddi hukuk hükümleri uygulanmamalıdır.

Kadastron haritalarının güncellenmesi veya sayısallaştırılması ya da 2859 sayılı Kanuna göre kadastron paftalarının yenilenmesi yoluyla yapılan kadastron haritalarının yeniden düzenlenmesi işlemlerinde ilgililere tebliğin düzenlenmesi yerine ilan yoluyla bildirimin öngörülmesi ve tek parsel yerine parseller topluluğu için çalışma yürütülmesi, Kadastron Kanunu m. 41/1'e göre ve TMK'da öngörülen tapu sicilinin düzeltilmesine göre süreci kolaylaştırır. Ancak kanaatimizce haritaların yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması işlemlerinde sonuçların ilanı veya tebliği düzenlenirken zemine sınır işaret veya yapılarının koyulmasının da öngörülmesi, taşınmazların sınırlandırılmasının ilgililere bildirilmesinde daha etkili bir role sahip olurdu.

Kadastron yapılmadan önce tapu kaydı bulunan taşınmazların gerçek hak durumunun belirlenmesinde eski tapu kayıtlarının ilk oluştuğu tarihten itibaren tüm tedavülleriyle incelenmesi, komşu taşınmaz tapu kayıtlarından ve bilirkişi beyanlarından yararlanılması, eski tapu kayıtlarının başkaca taşınmazlara uygulanıp uygulanmadığı denetlenmesi, gerekiyorsa hava fotoğrafı vb. görüntülerin toplanması, taraf tanıkları ve diğer delillerin birlikte değerlendirilmesi gerekir. En nihayetinde elde edilen tüm belgelerle yapılacak keşif ve teknik bilirkişiye düzenlettirilecek rapor neticesinde bir karara ulaşılmalıdır. Tapu kaydında bulunan harita, plan veya kroki olarak adlandırılan çizimlerin zemine uygulanma kabiliyetinin uzman bilirkişi vasıtasıyla detaylı incelenmesi gerekir. Bahse konu çizimler zemine uygulanamıyorsa sınırların belirlenmesinde zemindeki çekişmesiz sınırlara uyulmasına engel yoktur. Zemine uygulanamayan çizimin gösterdiği sınırlar çekişmesiz veya değişmez nitelikte değilse harita

vb.'nin gösterdiği şekil ve yüzölçümü tutarıyla kenar uzunlarının bir arada değerlendirilmesi suretiyle imkanlar ölçüsünde taşınmazların dayandığı çizimin ayakta tutulması hak kaybının oluşma ihtimalini azaltır. Tapu kaydında harita vb. çizimler bulunmadığı takdirde taşınmaz tamamen sabit ve değişmez sınırlarla çevriliyse kural olarak yazılı sınırlara itibar edileceği, taşınmazın en azından bir değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırı bulunuyorsa kural olarak sabit ve değişmez sınırlardan başlamak üzere tapu kaydında yazılı yüzölçümünün esas alınacağı göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak ortak sınır uyumsuzluklarının Kadastro Kanunu m. 20 ve m. 21'de öngörülen kurallara göre çözüme kavuşturulması mümkün değilse, sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların düzeltilmesinde sınırın belirlenmesine ilişkin başkaca çözümlerin (örneğin zilyetlik durumu, tapu kaydında yazılı yüzölçümü, hakkaniyet vb.) uygulanması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

Tapu kaydı sonradan oluşturulan (önceleri tapuda kayıtlı olmayan) taşınmazların sınır ve yüzölçümünün düzeltilmesinde hakkın kazanılmasına ve tespitine ilişkin uygulanacak hükümler dikkate alındığında olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanmanın kuralları belirleyicidir. Bu durumda TMK m. 713'ün yanı sıra Kadastro Kanunu'ndaki düzenlemeler göz önünde bulundurulmalıdır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda zamanaşımıyla kazanılabilecek arazinin miktarının belirlenmesinde hazine mallarının korunması ile tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda özel mülkiyetin kazanılması arasında menfaat dengesinin kurulma çabası, toprak ve tarım reformu vb. etkili olmuştur. Bu bakımdan sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların düzeltilmesinde Kadastro Kanunu m. 14/son'daki belgelere dayanılarak hak iktisap edilmeyen durumlarda zilyedin bir çalışma alanında sulu toprakta 40 ve kuru toprakta 100 dönüme kadar yer kazanabilmesine göre mülkiyet hakkının yatay kapsamı belirlenmelidir.

Resmi ölçümün amaçlarından birisinin TMK'nın öngördüğü tapu sicil sisteminin alt yapısının oluşturulması olduğu dikkate alındığında sınır ve yüzölçümüne ilişkin yolsuz kayıtların düzeltilmesinde öngörülen özel hükümlerin TMK ile bağı koparılmalıdır. Belli koşullarda gerçeğe uymayan sınır ve yüzölçümü kayıtlarının mahkeme kararı gerekmeksizin düzeltilmesine TMK bakımından engel yoktur. Örneğin aynı hakkın içeriğine etki etmediğinden hatalı hesaplanan veya memur tarafından tapuya yanlış geçirilen yüzölçümü tutarı kendiliğinden tapu memuru tarafından düzeltilebilir. Bunlardan basit yazı yanlışlığı niteliğinde olmayanların ise, ilgililerin talebi veya yazılı rızasıyla tapu memuru tarafından düzeltilebileceği kabul edilmelidir. Kadastro yapılan yerlerde ikinci defa kadastro yapılması halinde ise, her türlü hukuki değerini yitiren kayıt üzerinde Kadastro Kanunu m. 22/1 atfıyla TMK m. 1026'e göre işlem yapılmalıdır.

Aslında taraflar sonradan anlaşarak yolsuz planın düzeltilmesini istediklerinde onların özellikle kamu hukukundan kaynaklanan düzenlemeler ve resmi ölçümün gerekleriyle karşı karşıya kalmaları sınır anlaşmazlıklarının çözümlenmesini zorlaştırır. Nitekim belgelere aykırı yazım yanlışlığı dışında kalan taşınmaz sınırlarına ilişkin yolsuz kayıtların anlaşma yoluyla düzeltilmesi resmi şekil şartına uyulması şartıyla ve hak sahibi görünenin talebiyle gerçekleştirilebilir. Aynı zamanda aynı hakkın içeriğini etkileyen belgelere aykırı taşınmaz sınırlarına ilişkin kayıtlar (dayanak belgelere aykırı plan sınırı), TMK m. 1027/1 uyarınca kural olarak ancak ilgililerin yazılı rızasıyla tapu memuru tarafından düzeltilebilir. Bununla birlikte Türk hukuku bakımından kadastro ve değişiklik işlemleri sırasında meydana gelen ölçü vb. hataların düzeltilmesinin Kadastro Kanunu m. 41’de özel olarak öngörülmesi nedeniyle TMK m. 1027/1’in kapsamı daralır.

Tapu sicilinin unsuru olan resmi ölçüme dayalı planın gerçek hak durumuna uymaması halinde TMK m. 1025’e dayanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası yoluna başvurulabilir. Ancak başta Kadastro Kanunu m. 12/3’te sözü edilen on yıllık hak düşürücü süre sınırlaması olmak üzere diğer düzenlemelerin de plan sınırının düzeltildiği davalarda dikkate alınması gerekir.

Tapu kütüğünde yazılı yüzölçümü bilgisi plan sınırından bağımsız olarak TMK m. 1025 anlamında tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olamaz. Dava sayesinde taşınmaz sınırlarının yolsuz kaydedilmesi nedeniyle aynı hakkı kısmen zedelenen ilgili hak sahipleri tapu sicilinde gerçek duruma aykırı şekilde komşusunun yararına görünen hakkının tespitini sağlar. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ortak sınırların yolsuz kaydedilmesinden yararlanan her komşuya karşı ileri sürülebilen aynı nitelikte bir davadır. Uygulamada bu davalarda tespit kararının yanı sıra yolsuz kaydın iptaline de karar veriliyor olmasına rağmen, hâkim görüşün de kabul ettiği gibi talep edilen hukuki koruma bakımından bir tespit davası mevcuttur. Aynı hakkı zedelenen kimsenin plan sınırının geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığını veya dayananın işlemin usulüne uygun yapılmadığını ve mevcut hakkının varlığını koruduğunu ispat etmesi şarttır. Dava neticesinde alınan gerçek hak durumuna uygun plan sınırını belirleyen kesinleşmiş tespit kararı tapu sicilinde ortaya çıkan yolsuzluğu tek başına düzeltmez. Dava ile sabit hale gelen taşınmaz sınırının ve yüzölçümü tutarının tapu sicilinde de düzeltilmesi gereklidir.

Gerçek duruma uymayan sınır ve yüzölçümüne ilişkin kayıtların düzeltilmesi bakımından başta Kadastro Kanunu’ndakiler olmak üzere özel düzenlemeler karşısında TMK’da öngörülen hükümlerin uygulanabilirliğinin kapsamı zamanla daralmıştır. Nitekim kesinleşmiş kadastro tutanaklarına dayanan tapu sicillerinin mahkeme kararıyla düzeltilmesinin

on yıllık hak düşürücü süreye bağlanması yıllar önce gerçekleşen kadastro tespitlerinden kaynaklanan sorunların eşya hukukuna ve kadastro mevzuatına dayalı olarak tartışılmasını önlemiştir.

Mülkiyet hakkının gereklilikleri ve öngörülen sürenin niteliği dikkate alındığında Kadastro Kanunu m. 12/3'ün dar yorumlanması gerekir. Eskiden yetersiz ve hatalı yapılan kadastro çalışmalarından kaynaklanan sorunlarda ve buna dayalı sınır anlaşmazlıklarında hak düşürücü sürenin varlığının kabulü, öngörülen sürenin amacıyla da bağdaşmaz.

Açılan düzeltim davalarında hak düşürücü sürenin uygulanması, kadastro tutanağının kesinleşmesine, davanın konusunun kadastro tutanağındaki tespitlere ilişkin olmasına ve davanın kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanmasına bağlıdır. Örneğin Kadastro Kanunu m. 14'teki zilyetlik şartlarının hukuki anlamda hatalı yorumlanması nedeniyle mülkiyet hakkının yatay kapsamının doğru belirlenmemesine dayalı açılan dava hak düşürücü süreye tabidir. Ancak kadastro sırasında meydana gelen ölçü vb. hataların, mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslara konu olmaması da dikkate alınarak Kadastro Kanunu m. 12/3'ün dar yorumlanması suretiyle on yıllık hak düşürücü süreye tabi tutulmaması gerekir. Bu nedenle Kadastro Kanunu m. 22/2-a, m.41 ve Ek madde 1'e göre yapılan düzeltme işlemlerinde Kadastro Kanunu m. 12/3'te belirtilen hak düşürücü süre aranmamalıdır.

Esasen Kadastro Kanunu m. 41'de ilk tesis kadastrosundan beri zeminde değişmeyen sınırlara ve resmi ölçüme dayalı planın teknik belgelerine uygun şekilde kadastro haritasındaki sınır çizgilerinin ve tapu kütüğünde yazılı yüzölçümü tutarının idari yoldan (özellikle yargı sürecinin işletilmesine gerek kalmaksızın) düzeltilmesi amaçlanır. Belirtmek gerekir ki her ne kadar on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmaması haklı görülse de ölçü vb. hataların düzeltilmesinde aynı hakkın içeriğine etki eden işlemler yapıldığı da göz ardı edilmemelidir. Dahası hükme sonradan eklenen "sınırlandırma hatası" kavramının kadastro sırasında meydana gelen bazı ölçü hatalarının düzeltilebilir olmasına ilişkin tereddütleri ortadan kaldırma işlevi de dikkate alınmalıdır.

Henüz kadastrosu yapılmamış taşınmazlarda sınırların çekişmesiz olması ve gerçek yüzölçümünün tapuda yazılı yüzölçümünden fazla olması halinde Tapu Kanunu m. 31 gereğince yüzölçümü tutarının düzeltilmesi ve çekişmesiz yargı işi niteliğinde bir kararla sınırların mahkeme kararının eki haritaya bağlanması mümkündür. Ancak komşu maliklerden en az birisinin itirazı halinde talepte bulunanın genel hükümlere göre bir düzeltim davası açması gerekir.

KAYNAKÇA

- Acemoğlu, Kevork: **Eşya Hukuku Meseleleri**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1970 (**Acemoğlu**, Eşya Hukuku).
- Acemoğlu, Kevork: “Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı Müessesesi Üzerine Bazı Düşünceler”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 33, S. 3-4, 1968, ss. 248-256.
- Acemoğlu, Kevork: **Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1965.
- Acemoğlu, Kevork: **Tapulama Kanununun İncelenmesi ve Eleştirilmesi**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1970 (**Acemoğlu**, Tapulama Kanunu).
- Akçaal, Mehmet: **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya: **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2018.
- Akipek, Jale: **Türk Eşya Hukuku: Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972 (**Akipek**, Eşya Hukuku I).
- Akipek, Jale: **Türk Eşya Hukuku: İkinci Kitap Mülkiyet**, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973 (**Akipek**, Eşya Hukuku II).
- Akipek, Şebnem: **Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi-Birleştirilmesi ve Arazi Toplulaştırmasının Genel Esasları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2010 (**Akipek**, Arazi Toplulaştırması).
- Akman, Sermet: **3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun İncelenmesi ve Eleştirisi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1990.
- Aksoy Dursun, Sanem: **Eşya Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.
- Alangoya H. Yavuz/Yıldırım, Mehmet Kâmil/Deren-Yıldırım, Nevhis: **Medeni Usul Hukuku Esasları**, 8. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2011.
- Anlı, Alper Serdar: **Ölçme Bilgisi**, ss. 1-20, https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/11910/mod_resource/content/0/Hafta%201%20Tan%C4%B1m-Kapsam-D%C3%BCzlem%20ve%20Godezik%20%C3%96l%C3%A7me.pdf, Erişim Tarihi: 15.02.2023.
- Antalya, Osman Gökhan/Topuz, Murat: **Eşya Hukuku C. IV/1**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.

- Avcı, Mustafa/Bilgin, Hüseyin: “Tapu Sicilinin Yolsuz Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu ve Görevli Yargı Yeri”, **Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 7, S. 1, 2019, ss. 79-97.
- Ayan, Mehmet: **Eşya Hukuku I-Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 14. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020 (Ayan, Eşya Hukuku I).
- Ayan, Mehmet: **Eşya Hukuku II-Mülkiyet**, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016 (Ayan, Eşya Hukuku II).
- Aybay, Aydın: “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 32, S. 1, 1966, ss. 122-160.
- Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku**, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Aybay, Aydın: **Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1962.
- Ayiter, Nuşin: **Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı)**, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1983.
- Baltensperger, Y[J].: **İsviçre’nin Kadastro Ölçümü**, çev. Miraç Katırcıoğlu, Doğu Matbaası, Ankara, 1948.
- Başpınar, Veysel: **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009 (Başpınar, Müdahaleler).
- Başpınar, Veysel: **Türk Toprak Hukukunda İhya**, Nobel Yayıncılık, Ankara, 2000 (Başpınar, İhya).
- Baur, Fritz/Stürner, Rolf: **Sachenrecht**, 18 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009.
- Bayrak, Temel/Asri, İbrahim: **İnşaat Mühendisleri İçin Ölçme Bilgisi Ders Notları**, Gümüşhane Üniversitesi, Gümüşhane, 2011.
- Belge, Ayşe Merve: **Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı**, Yetkin Yayınları Ankara, 2016.
- Belgesay, Mustafa Reşit: **Türk Kanunu Medenisi Şerhi**, Ek No:1, Ayni Haklar, M. Sıralar Matbaası, İstanbul, 1956.
- Berki, A. Sadettin: “Tapularda Miktar ve Hudut Meselesi”, **Adalet Dergisi**, S. 3-4, 1961, ss. 316-323.
- Bertan, Suad: **Ayni Haklar, Medeni Kanununun 618 - 764 üncü Maddelerinin Şerhi, C. I, M. K. 618 - 702**, Balkan Basım ve Ciltevi, Ankara, 1976.
- Binder, Markus: **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art. 216-221 OR**, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023.

- Bilge, Necip: **Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1971.
- Bilgin, Celalettin: “Üç Boyutlu Kadastro ve Ekonomik Açıdan Önemi”, **Proceedings of The World Cadastre Summit, The World CADASTRE**, Editör: Tahsin Yomralıoğlu, TKGM Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü, Ankara, 2016, ss. 587-600.
- Bilgin-Yüce, Melek/Özmen, Etem Saba: “Verilen Karar Sonrasında Tapuda Tescil Değişikliği Yaratan Davalarda Verilen (TMK m.1010/b.1 ve TMK m.1011/b.1) Şerhleri ve Sonuçları”, **Ankara Barosu Dergisi**, C. 80, S. 4, ss. 323-362.
- Cansel, Erol: **Tapu Siciline İtimat Prensibi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1964.
- Cavin, Pierre: **Schweizerisches Privatrecht**, Band VII/1, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Stuttgart, 1977
- Çağlar, Nurettin/Yılmaz, N. Füsün/Arıbaş, Ali: **3402 Sayılı Kadastro Yasası Açıklaması ve Uygulaması**, Eskişehir, 1988.
- Çörtoğlu, İ. Sahir: **Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması**, Dayınlarlı Hukuk, Ankara, 1988.
- Deillon-Schegg, Bettina: **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 942-977 ZGB**, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023.
- Deschenaux, Henri: **Schweizerisches Privatrecht, V/3, I**, Herausgeber: Meier-Hayoz, Arthur, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main, 1988 (Deschenaux, SPR, V/3, I).
- Deschenaux, Henri: **Schweizerisches Privatrecht, V/3, II**, Herausgeber: Meier-Hayoz, Arthur, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Frankfurt am Main, 1989 (Deschenaux, SPR, V/3, II).
- Döner, Fatih/Bıyık, Cemal/ Demir, Osman: “Dünyada Üç Boyutlu Kadastro Uygulamaları”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, S. 104 Özel S. 2, 2011, ss. 53-59.
- Dörtgöz, Gürsel Öcal: **Açıklamalı Tapu Sicili (Tapu Sicili Tüzüğü Şerhi)**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2005.
- Duman, Özgür: **Kadastroda Maddi Hataların Düzeltilmesi (KK. m. 41)**, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- Dural, Mustafa: **Eşya Hukuku Dersleri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1981.
- Durman, Okay: **Kadastro Kanunu Şerhi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2007.

- Dürr, David/Zollinger, Daniel: **Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Wirkung Des Grundpfands, Art. 805-823 ZGB**, 2. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2013.
- Düzceer, Ali Rıza: **Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı (Tescil Davası - MK. m. 639)**, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 1994.
- Eberhard, Philipp: “Die Rechtsfigur «natürlichen Publizität»”, **Schweizerische Juristen-Zeitung**, S. 117, 2021, ss. 128-137.
- Erbek Odabaşı, Özge: “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışlığından Doğan Sorumluluğu”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 23, S. 1, 2021, ss. 193-232.
- Erel, Şafak N.: **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982.
- Eren, Fikret/Başpınar, Veysel: **Toprak Hukuku**, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Eren, Borçlar Özel).
- Eren, Fikret: “Kadastro Kanununa Göre İhya Yoluyla Toprak Mülkiyetinin Kazanılması”, **Prof. D. Jale G. Akipek’e Armağan**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Konya, 1991, ss. 231-243.
- Eren, Fikret: **Mülkiyet Hukuku**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021 (Eren, Mülkiyet).
- Eren, Fikret: “Tapulama Kanunu ve Toprak Reformu”, **Türkiye’de Toprak Reformu Semineri, Bildiriler Tartışmalar**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1968, ss. 121-137.
- Erkan, Hüseyin: **Kadastro Bilgisi**, 9. Baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2016 (Erkan, Kadastro).
- Erkan, Hüseyin: **Türkiye Kadastrounda Yenileme Sorunu**, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Harita - Kadastro Bölümü Kadastro Tekniği ve Hukuk Kürsüsü, Yeterlik Çalışması, Konya, 1976.
- Erkan, Hüseyin/Seylam, S. Gökşin/Yaşayan, Ahmet: **Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğü**, 2. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2013, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/15945e08fb5cdba_ek.pdf, Erişim Tarihi: 12.10.2022.
- Ertaş, Şeref: **Eşya Hukuku**, 16. Baskı, Fakülteler Yayınevi, İzmir, 2021 (Ertaş, Eşya).

- Ertaş, Şeref: “Tapu Sicilinin Yanlış Tutulmasından Doğan Zararlardan Hazinesinin Sorumluluğu”, **Turhan Tufan Yüce’ye Armağan**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 2001, ss. 45-57 (Ertaş, Hazinesinin Sorumluluğu).
- Ertaş, Şeref: “Türk Hukukunda Tapu Kütüğünün Tashihi İmkânları”, **Adalet Dergisi**, S. 4, 1985, ss. 7-27.
- Esmer, Galip: **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 6. Baskı, Tapu Kadastro Vakfı Yayınları, Ankara, 1998.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I**, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.
- Feyzioğlu, Feyzi N./Doğanay, Ümit/Aybay, Aydın: **Eşya Hukuku Dersleri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1968.
- Fisch, Arnold, **Die Verantwortlichkeit der Kantone für Schaden aus der Führung des Grundbuches, ZGB. Art. 955**, Dissertation, Zurich, 1939.
- Friedrich, Hans-Peter: “Fehler in der Grundbuchvermessung, ihre Folgen und ihre Behebung”, **ZBGR**, S. 58, 1977, ss. 131-155 (Friedrich, Grundbuchvermessung).
- Friedrich, Hans-Peter: “Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum (Nach einem Referat anlässlich des Schweizerischen Notarentages vom 7-8 Oktober 1966 in Fribourg)”, **ZBGR**, S. 47, 1966, ss. 321-348 (Friedrich, Stockwerkeigentum).
- Giger, Hans: **Berner Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch, Der Grundstückkauf, Art. 216-221 OR**, Stämpfli Verlag AG, Bern, 1997.
- Giritlioğlu, Necla: **Müdahalenin Men’i (El Atmanın Önlenmesi) Davası**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984.
- Göksu, Tarkan: **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 667-712, Art. 730-744, Art. 780-792 ZGB**, Schulthess Juristische Medien AG, 4. Auflage, 2023.
- Göktürk, Hüseyin Avni: **Türk Medeni Hukuku, Dördüncü Kitap, Ayni Haklar**, Ankara, 1949.
- Grziwotz, Herbert/Lüke, Wolfgang/Saller, Roland Rudolf: **Praxishandbuch Nachbarrecht**, C. H. Beck, 3. Auflage, München, 2020.
- Gülan, Aydın: **Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim**, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1999.

- Gültekin, Hayrettin: **Osmanlıca Tapu Terimleri Sözlüğü**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2007, https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/osmanlica_tapu_terimleri_sozlugu.pdf, Erişim Tarihi: 26.06.2024.
- Gümüş, Mustafa Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı**, 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019.
- Güner, Abdullah: “Tapu Sicilindeki Kayıt ve Mesaha Tashihi Davaları”, **Adalet Dergisi**, S. 3-4, 1977, ss. 263-281.
- Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol: **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984.
- Gürzumar, Fikri: **Kadastro Tapulama ve Tescil Müessesesi**, Örnek Matbaası, Ankara, 1956.
- Gürzumar, Fikri/Gürzumar, Tekin: **Tapu ve Kadastro Külliyatı Muamele ve İzahatı Birinci Cilt**, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960.
- Haab, Robert/Simonius, August/Scherrer, Werner/Zobl, Dieter: **Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB**, Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. Wieland, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1977.
- Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku Meseleleri**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir: **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- Hitz, Flurina: **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 655-666b, Art. 713-729, Art. 779-779L ZGB**, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2023.
- Homburger, Arthur: **İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C. IV, Ayni Haklar, Zilyedlik ve Tapu Sicili**, çev. Suat Bertan, Ankara Yeni Cezaevi Matbaası, 1950.
- Honsell, Heinrich: **Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 192-210, 217, 219 OR**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Wiegand, Wolfgang, 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011.
- Huser, Meinrad: **Nutzung des Untergrunds: Umfang des Grundeigentums - ein Diskussionsbeitrag, Umweltrecht in der Praxis**, 2014, ss. 522-531 (Huser, Nutzung des Untergrunds).
- Huser, Meinrad: **Schweizerisches Vermessungsrecht**, Schulthess Juristische Medien AG, 3. Auflage, Zurich, 2014 (Huser, Vermessungsrecht).
- İnam, Şaban: “Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu ve Özellikleri”, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 49, ss. 25-32,

<https://www.tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/49.pdf>, Erişim Tarihi: 24.06.2024.

Jenny, Franz: “Die Verantwortlichkeit im Grundbuchwesen” (Referat, gehalten an der Schweizerischen Grundbuchverwalter-Tagung in Arbon am 6. September 1964),

ZBGR, S. 46, 1965, ss. 65-89.

Joye-Yerly, Camille: **Le Registre Foncier**, Schulthess Juristische Medien, Zürich, 2018.

Kalkan, Arif: **Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024.

Karahasan, Mustafa Reşit: **Gayrimenkul Hukuk Davaları**, İsmail Akgün Matbaacılık, İstanbul, 1974.

Karahasan, Mustafa Reşit: **Mülkiyet Hakkının Kazanılması C. I-II**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998 (**Karahasan, Mülkiyet I-II**).

Karahasan, Mustafa Reşit: **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku C. I**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2007 (**Karahasan, Eşya I**).

Karahasan, Mustafa Reşit: **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku C. II**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2007 (**Karahasan, Eşya II**).

Karahasan, Mustafa Reşit: **Zilyetlik ve Kadastro Hukuku C. I**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998.

Karahasan, Mustafa Reşit: **Zilyetlik ve Kadastro Hukuku C. II**, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1998 (**Karahasan, Kadastro II**).

Karahasan, Mustafa Reşit/Özmen, İhsan: **Zilyetlik, Tescil, Tapu İptal Davaları**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1983.

Karaman, Dursun/Şeref Süer, Gülçin: **Kadastro Davaları Uygulama Kılavuzu**, 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

Karataş, Kamil/Gençer, Eyüp: “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Kapsamında Yapılan Çalışmaların İrdelenmesi”, **Geomatik Dergisi**, C. 6, S. 2, 2021, ss. 124-134.

Karslı, Abdurrahim: **Medeni Muhakeme Hukuku**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.

Kaşıkçı, Mehmet: **Uygulamada Yeni Kadastro Kanunu**, Fatih Gençlik Vakfı Matbaa İşletmesi, İstanbul, 1988.

Kernen, Alexander: **Kommentar - Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Art. 655-666b ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021.

Kılıç, Halil: **3402 sayılı Kadastro Kanunu**, 2. Baskı, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 2008 (**Kılıç, Kadastro**).

- Kılıç, Halil: **Son Değişiklerle Gayrimenkul Davaları C. I, III**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013 (**Kılıç**, Gayrimenkul).
- Kırbaş, Sadık: “Devlet Malı Deniz!...”, **Cumhuriyet Gazetesi**, 26 Temmuz 1989, s. 2.
- Koçak, Hüseyin: **Kadastro Paftalarının Yenilenmesi**, 4. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2020 (**Koçak**, Yenilenme).
- Koçak, Hüseyin: **Kadastroda Teknik Hatalar**, 9. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2023 (**Koçak**, Teknik Hatalar).
- Koçak, Hüseyin: **Kadastronun Tesisi ve Yaşatılması**, 5. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2019.
- Koçak, Hüseyin: **Tapu - Fen İşlemleri**, Güncellenmiş 4. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, Ankara, 2021 (**Koçak**, Fen).
- Koçak, Ömer Lütfi: “Kayıt ve Belgelerin Yerinde Uygulanmasında Yöntem Nasıl Olmalıdır?”, Ankara Barosu Dergisi, S. 5, 1986, ss. 669-680.
- Konferenz Der Kantonalen Vermessungsämter: **Empfehlungen, Behandlung von dauernden Bodenverschiebungen in der Amtlichen Vermessung**, Version: 28.04.2004, s. 1-17, <https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/de/manual-av/publication/recommendation.download/cadastre-internet/de/documents/av-empfehlungen/Empfehlung-Bodenverschiebung-de.pdf>, Erişim Tarihi: 26.07.2023.
- Korur, Ahmet Salih/Türkkan, Halit Ziya: **1937 de Almanya’da Kadastro Tetkikatı**, Damga Matbaası, 1937.
- Köktürk, Erdal: **Türkiye Kadastro ve Bilgi Sistemlerine Hazırlanması Koşulları Üzerine Bir İnceleme**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Prof. Dr. Zerrin Demirel (Danışman), İstanbul, 1996.
- Köktürk, Erdal: “Türkiye Kadastrounun Coğrafi Bilgi Sistemine Hazırlanması Koşulları”, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 47, 2002, ss. 4-14, <https://www.tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/47.pdf>, Erişim Tarihi: 06.05.2023 (**Köktürk**, Coğrafi Bilgi Sistemi).
- Köktürk, Erol/Köktürk, Erdal: “Türkiye Kadastrounun Bilgi Sistemine Hazırlanması İçin Bir Yaklaşım ve Örnekler”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **5. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 1995, ss. 167-188.
- Köktürk, Erol/Köktürk, Erdal: **The Relations of Earthquakes with Cadastre and Real-Estate System**, ss. 1-9, http://www.erolkokturk.net/FileUpload/ks85423/File/2005_earthquake_and_cadastre.pdf, Erişim Tarihi: 09.04.2023.

- Köprülü, Bülent: **Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukuki Sorunlar**, ss. 32-40, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 25.10.2022.
- Kurt, Ekrem: **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**, Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2004.
- Kuru, Baki/Aydın, Burak: **Medeni Usul Hukuku El Kitabı C. I**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Kuru, Baki: **Hukuk Muhakemeleri Usulü C. II**, 6. Baskı, Demir Demir Müşavirlik ve Yayıncılık, İstanbul, 2001 (**Kuru**, HMUK II).
- Kuru, Baki: **Nizasız Kaza**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1961.
- Kuru, Baki: **Tespit Davaları**, Tıpkı 2. Basım, Evrim Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 1988 (**Kuru**, Tespit).
- Laim, Hermann: **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 655-663 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011.
- Lips, Michael/Rickenbacher, Larissa: **Kommentar, Schweizerischen Obligationenrecht, Art. 216-221 OR**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2023.
- Liver, Peter: Entstehung und Ausbildung des Eintragungs- und des Vertrauensprinzips im Grundstücksverkehr, **ZGBR**, S. 60, 1979, s. 1-23).
- Liver, Peter: **Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, Sachenrecht, Das Eigentum**, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel und Stuttgart, 1977.
- Meier-Hayoz, Arthur: **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1981.
- Meier-Hayoz, Arthur: **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 2. Teilband, Grundeigentum I, Art. 655-679 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1965 (**Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum I).
- Meier-Hayoz, Arthur: **Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 3. Teilband, Grundeigentum II, Art. 680-701 ZGB**, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1975 (**Meier-Hayoz**, Das Grundeigentum II).

- Nomer, Haluk Nami/Ergüne, Mehmet Serkan: **Eşya Hukuku**, 10. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- Oğuzman, M. Kemal, Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. II**, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.
- Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: **Eşya Hukuku**, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.
- Oktay, Saibe: **Türk Hukukunda Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Zamanaşımı ile Kazanılması**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990.
- Ozanalp, Nusret: “3402 Sayılı Kadastro Kanununda Yer Alan Hak Düşürücü Süreyle İlgili Düşünceler”, **Yargıtay Dergisi**, C. 14, S. 3, 1988, ss. 271-282 (Ozanalp, Hak Düşürücü Süre).
- Ozanalp, Nusret: **Tapulama Kanunu Şerhi**, Ünal Matbaası, Ankara, 1976 (Ozanalp, Tapulama).
- Özçelik, Ş. Barış: **Tapu Siciline Güvenin Korunması**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- Özkaya, Eraslan: **Özel Hukukumuzda Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süreler**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- Özmen, Etem Sabâ/Aydın, Gülşah Sinem: “Tapu İptali Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 88, S. 6, 2014, ss. 179-215.
- Özmen, İhsan/Çorbalı, Halim: **3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1995.
- Özmen, İhsan: **Taşkın İnşaat**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1980.
- Özyakışır, Özkan: “Arazi Mülkiyetinin Kapsamına İlişkin “Cuius Est Solum İlkesi”nin Bir İstisnası: Türk Hukukunda Maden Mülkiyeti”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 29, S. 3, 2021, ss. 1659-1692.
- Pekcanıtez, Hakan/Taş Korkmaz, Hülya: **Pekcanıtez Usul, Medeni Usul Hukuku C. I**, 15. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Pekcanıtez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet: **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 9. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- Pekmez, Cüneyt: **Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- Petek, Hasan: **Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.

- Postacıoğlu, İlhan E.: **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, 6. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1975.
- Pfammatter, Aron: **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch Art. 942-977 ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021.
- Reisoğlu, Safa: **Türk Eşya Hukuku C. I**, 7. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1984.
- Rey, Heinz: **Die Grundlagen des Sachenrechts und Das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I**, 3. Auflage, Stämpfli Verlag AG, Bern, 2007 (Rey, Eigentum).
- Rey, Heinz: Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs (Schreiftliche Fassung des Kantons Zürich am 16. November 1983 gehaltenen Referats), **ZBGR**, S. 65, 1984, ss. 73-84.
- Rey, Heinz/Strebel, Lorenz: **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 664-712 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011.
- Sapanoğlu, Süleyman: **3402 Sayılı Kadastro Kanunu**, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019 (Sapanoğlu, Kadastro).
- Sapanoğlu, Süleyman: **Mera, Yaylak ve Kışlaklar**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Sapanoğlu, Süleyman: **Taşınmaz Hukukunda Hak Düşürücü Süreler**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021 (Sapanoğlu, Hak Düşürücü).
- Sapanoğlu, Süleyman: **Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020 (Sapanoğlu, Devletin Sorumluluğu).
- Sapanoğlu, Süleyman: **Yenileme ve Kullanım Kadastro**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022 (Sapanoğlu, Yenileme).
- Saraç, Coşkun: “Kadastro Tespitlerine Dayanan Tapu Sicil Kayıtlarının Düzeltilmesi İçin Açılacak Davaların Bağlı Olduğu Süre”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.3, 1990, ss. 335-350.
- Sarıaslan, Damla: “Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 133, 2017, ss. 393-422.
- Sarı, Nevzat İhsan: **22/a Uygulaması Nedir? Ne Değildir? Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, s. 1-12, http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makale_4.pdf, Erişim Tarihi: 19.06.2023 (Sarı, Çözüm Önerileri).
- Sarı, Nevzat İhsan/Demirel, Zerrin: “Ülkemiz Kadastrounda Yenileme Olgusu ve Öneriler”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, S. 96, 2007, ss. 13-21.

- Sarı, Nevzat İhsan: **Kadastroda Teknik Hataların Düzeltilmesi Sorunlar Öneriler**, http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makale_27.pdf, Erişim Tarihi:13.12.2022 (Sarı, Teknik Hata).
- Saymen, Ferit Hakkı/Elbir, Halid Kemal: **Türk Eşya Hukuku**, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954.
- Schmid, Jörg/Hürlimann-Kaup, Bettina: **Sachenrecht**, Schulthess Verlag, 5. Auflage, 2017.
- Schmid, Jürg: **Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 942-977 ZGB**, Herausgeber: Honsell, Henrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas, 4. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2011 (Schmid, BSK).
- Schmid, Jürg: “Der öffentlichrechtliche Vertrag oder die Verfügungsverfügung als Rechtsgrundaussage für grundbuchliche Verfügungen Ein Beitrag zum Normzweck von Art. 657 Abs. 1 ZGB”, **ZBGR**, S. 85, 2004, ss. 317-332 (Schmid, Vertrag).
- Schmid, Dominik/von Graffenried, Caroline: **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Art. 667-679a, Art. 919-941 ZGB**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz, Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021.
- Schöner, Hartmut/Stöber, Kurt: **Grundbuchrecht**, C. H. Beck, 16. Auflage, München, 2020.
- Serozan, Rona: **Eşya Hukuku I**, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- Seylam, S. Gökşin/Yurttaş, Gülseren: **Türkiye’de Kadastro 1923-2006**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Yayını, İstanbul, 2008.
- Sınmaz, Burhan/Karataş, İzzet: **Zilyedlik Nedeniyle Gayrimenkul Hukuk Davaları**, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1997.
- Sirmen, A. Lâle: **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 (Sirmen, Eşya).
- Sirmen, A. Lâle: **Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975 (Sirmen, Devletin Sorumluluğu).
- Steinauer, Paul-Henri: “Les Glissements de Terrain Permanents”, *Revue Fribourgeoise de Jurisprudence* Freiburger Zeitschrift Für Rechtsprechung, Le Droit En Mouvement, **Numéro spécial «RFJ 10 ans»**, 2002, ss. 73-85.
- Sungurbey, İsmet: “766 sayılı Tapulama Kanununun 31. Maddesinin II. Fıkrası ile 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 22. Maddesinin H Bendindeki Arıtım Süreci Yoluyla Hak Düşümünün Sınırları”, **İHFM**, C. 45, S. 1-4, 1981, ss. 431-475 (Sungurbey, Arıtım Süreci).
- Sungurbey, İsmet: “Kamu Malları Talanı”, **Cumhuriyet Gazetesi**, 25 Mayıs 1989, s. 2 (Sungurbey, Kamu Malları).

- Sungurbey, İsmet: **Medeni Hukuk Eleştirileri C. II**, Sermet Matbaası, İstanbul, 1970.
- Sungurbey, İsmet: **Medeni Hukuk Sorunları, Beşinci Cild**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984 (Sungurbey, Sorunlar).
- Sungurbey, İsmet: “Yeni Kadastro Yasası, Halkın Güveni ve Kamu Malları Talanı”, **Cumhuriyet Gazetesi**, 16 Mayıs 1989, s. 2.
- Sutter-Somm, Thomas: **Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, Sachenrecht, Eigentum und Besitz**, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014.
- Şener, Esat: “Medeni Kanunun 917 nci Maddesine Göre Hazinesinin Mesuliyeti”, **Yargıtay Yüzüncü Yıl Dönümü Armağanı**, İstanbul Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, ss. 551-590 (Şener, Hazinesinin Mesuliyeti).
- Şener, Oruç Hami: “Medeni Yargılama Hukukunda Tarafların İsticvabı (HMUK. M. 230-235)”, **Adalet Dergisi**, S. 1-3, 1990, ss. 59-76.
- Şengül, Mehmet: **Tapu Sicilinin Aleniyeti**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- Tandoğan, Haluk: **Türk Mes’uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet)**, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1961 (Tandoğan, Mes’uliyet).
- Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/1**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- Tanrıver, Süha: **Medeni Usul Hukuku C. I**, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Tansuğ, Burhan/Uzel, Turgut: **Kadastro Tekniği**, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Yayınları, İstanbul, 1976.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü: **Tapu Sicili Uygulamaları**, Tapu Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2014.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü: **Türkiye Kadastrounun Tarihi “Kadastro Tarihinin Kaynakları**, Ankara, 2021, https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user61/T%C3%BCrkiye%20Kadastro_sunun%20Tarihi_0.pdf, Erişim Tarihi: 23.10.2022 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye Kadastro).
- Tek, Gülen Sinem: **Yararı Kalmayan ya da Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi (MK m. 785)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Tekdoğan, Aydın: **Yolsuz Tescilden Kaynaklı Tapu İptali Tescil ve Düzeltme Davaları**, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- Tekelioğlu, Numan: “Türk Hukukunda Tapu Memurunun Re’sen Düzeltim ve Terkin Yetkisi”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 1, 2023, ss. 503-527.
- Tekinay, Selahattin Sulhi: **Eşya Hukuku C. I**, 4. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1978.

- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: **Eşya Hukuku C. I**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989 (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku).
- Tenchio, Luca: **Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Art. 29, 30, 68, 69, 258-260 ZPO**, Herausgeber: Spühler, Karl/Tenchio, Luca/Infanger, Dominik, 3. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2017.
- Tercan, Erdal: **Medeni Usul Hukukunda Tarafların İsticvabı (Tarafların Bilgisine Delil Olarak Başvurulması)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2001.
- Topuz, Murat: **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Tschümperlin, Paul: **Grenze und Grenzstreitigkeiten im Sachenrecht**, Universitätsverlag Freiburg, 1984.
- Tunçomağ, Kenan: **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I**, 6. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1976.
- Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra: **Das Schweizerische Zivilgesetzbuch**, 13. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zurich, 2009.
- Tüdeş, Türkan/Bıyık, Cemal: **Kadastro Bilgisi**, 2. Baskı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, Trabzon, 1997.
- Tülü, Şadi/İnam, Şaban: “Türkiye’de Üretilmiş Grafik Kadastro Paftalarının Zemine Uygulanması Üzerine Tespitler”, **Mehmet Akif Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, S. 1, 2017, ss. 103-111.
- Ülgenalp, Nuri: “Evvelki Hukukumuzda Gayrimenkule Tasarruf Belgeleri”, **Adalet Dergisi**, S. 4, 7, 1949 (Adalet Dergisi, 1949/4, 7).
- Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: **Şekli Eşya Hukuku**, 13. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2023.
- Üstündağ, Saim: **Medeni Yargılama Hukuku**, 7. Baskı, Yazarın Kendi Yayını, İstanbul, 2000.
- Üstündağ, Saim: **Tapu Kütüğünün Tashihi Davası**, Baha Matbaası, İstanbul, 1959 (Üstündağ, Tashih).
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip: **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatları**, 2. Baskı, İstanbul Matbaacılık, İstanbul, 1956.
- Von Fischer Lehmann, Marie: **Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB Art. 680-703**, Herausgeber: Kren Kostkiewicz, Jolanta/Wolf, Stephan/Amstutz,

- Marc/Fankhauser, Roland, 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021.
- Wieland, Carl: **Kanuni Medenide Ayni Haklar C. II**, çev. İsmail Hakkı Karafakı, 2. Bası, Ankara Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1949.
- Yakuppur, Sendi: **Tapu Kütüğüne Güven İlkesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- Yavuz, Cevdet: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt**, Beta Basım Yayım, 11. Baskı, İstanbul, 2022.
- Yıldırım, Sinan/Döner, Fatih: “Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-28 Nisan 2015, Ankara, 2015, ss. 1-8, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/637a9ccbbbaaf27_ek.pdf, Erişim Tarihi:14.12.2022.
- Yıldırım, Mehmet: **Türkiye Kadastro’sunun Tarihine Dair İki Önemli Kaynak: Mahmud Esad Efendi Layihası ve İlk Kadastro Kanunu**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Doç. Dr. Hatice ORUÇ (Danışman), Ankara, 2013, <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user91/DOKUMANLAR/TEZLER/KADASTRO/Mehmet%20YILDIRIR.%20Uzmanl%C4%B1k%20Tezi.pdf>, Erişim Tarihi: 13.10.2022.
- Yıldız, Nazmi/Köktürk, Erol: **Kadastroda Parsel Ölçme Yöntemleri (Kadastronun Geometrik Temelleri**, ss. 45-51, https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Erişim Tarihi:25.10.2022.
- Yılmaz, Zekeriya: **Tapu İptali ve Tescil ile Tashih (Düzeltilme) Davaları**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015.
- Zehiroğlu, Ömer: “41’inci Madde Gereğince Düzeltilme”, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayın Organı, **Mülkiyet Dergisi**, S. 53, 2003, ss. 22-23. <https://tapu-kadastro.net/images/Resimler/mulkiyetdergisi/53.pdf>, Erişim Tarihi:11.12.2022.
- Zengin Özküçükparlak, Burcu: “İsviçre’de Yeni Bir Eğilim: Tapu Sicilinde Aleniyet İlkesine Farklı Bir Bakış”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 1, 2023, ss. 743-768.
- Zevkliler, Aydın: **Gayrimenkul Sınır İhtilafları**, Pars Matbaası, Ankara, 1976 (**Zevkliler, Sınır**).
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.

Zevkliler, Aydın: **Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1982 (Zevkliler, İnşaat).



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI	Enes KARA
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	İstanbul Prof. Dr. Mümtaz Turhan Sosyal Bilimler Lisesi
Lisans Diploması	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Tezli Yüksek Lisans Diploması	İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Fakültesi Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tez Konusu	Sınai Mülkiyet Haklarının Haksız Rekabet Hükümleri Çerçevesinde Korunması
BİLİMSEL FAALİYETLER	
KARA, Enes: “Vesayet Makamı Motorlu Araç Alımında Engellinin Vergi İstisnasından Yararlanma Hakkını Engelleyebilir mi?”, <i>Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi</i> , C. 13, S. 1, Y. 2023, ss. 627-655.	
İŞ DENEYİMİ	
Stajlar	İstanbul Barosu- Stajyer Avukat (2016-2017) Adalet Bakanlığı- Hâkim Adayı (2017-2018)
Çalıştığı Kurumlar	Hâkimler ve Savcılar Kurulu- Hâkim (2018-Devam Ediyor)