



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-45172909-170.04.02-10365247

20.10.2023

Konu : 2/B kullanıcı/muhdesat bilgileri

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 nolu genelge.

Merkeze intikal eden bilgilerden ve Müfettişlikçe mahallinde yapılan incelemelerden; 2/B alanlarında 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesine (ilgi genelgenin "A" maddesine) göre yapılan kullanım kadastro çalışmaları 2/B alanlarının; kim veya kimler tarafından kullanıldığı ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunun yanı sıra, bu parsellerin el değiştirmelerinin ilk kullanıcılarından itibaren ne suretle ve hangi tarihlerde yapıldığı ile tespit tarihi itibarıyla son (halen) kullanıcısının kim/kimler olduğu ile hangi tarihten beri kullandığı, üzerindeki muhtesatın cinsinin ne olduğu ve hangi tarihte ihdas edildiği hususlarının tespit edilerek kadastro tutanaklarının edinme sebebinde açıklandığı ancak ***bazı kadastro müdürlüklerince***, kadastro tutanaklarının edinme sebebinde açıklanan bilgilere göre ***kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde 31.12.2011 tarihi itibarıyla kullanıcı/muhdesat bilgilerinin değil, 31.12.2011 tarihinden sonraki en son kullanıcı/muhdesat bilgilerinin yazıldığı*** veya kadastro tutanaklarının edinme sebebinde 31.12.2011 tarihinden önceki ve sonraki kullanıcı/muhdesat bilgilerine yer verilmesine rağmen ***beyanlar hanesinin bu konuda boş bırakıldığı*** gözlenmiştir.

Bu itibarla, hatalı uygulamalara sebebiyet verilmemesi ve olası hak kayıplarının önlenmesi bakımından, konu hakkında mevzuat kapsamında yapılması gereken işlemler aşağıda açıklanmıştır.

Bilindiği gibi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesinde "*6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, **fili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle**, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro çalışmaları Hazine adına tescil edilir...*",

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında "*2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan **tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre**; bu taşınmazların **31/12/2011 tarihinden önce** kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.*",

İkinci fıkrasında "*2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında **bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına** ya da kesinleşmiş*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: AD5409E8-A225-479A-A8DC-CFAB5A293416

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrodb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem ÖZALP

ÖNO LU

Tapu ve Kadastro Uzmanı





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı 1



mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin **beyanlar hanesine** göre; bu taşınmazların **31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek** kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır."

11 inci maddesinin ondördüncü fıkrasında "Kadastro müdürlüklerince 2/B alanları hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerinde ve kadastro tutanaklarında; bu alanların fiili kullanım durumları, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu, **bu yerlerin ve üzerlerindeki muhdesatın 31/12/2011 tarihinden önce olmak üzere ne zamandan beri kim veya kimler tarafından kullanıldığı gösterilir** ve bunlar tescil edildikleri veya kesinleştikleri tarihten itibaren en geç bir ay içinde idareye gönderilir.",

6 ncı maddesinin onuncu fıkrası "Hak sahibi olunmasında **kanuni halefiyet**, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise **akdî halefiyet** hükümleri geçerlidir. Bu fıkra göre noter tarafından düzenlenecek muvafakatnamelerden 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre elli Türk Lirası maktu noter harcı alınır.",

6 ncı maddesinin on ikinci fıkrası "Bu maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan **ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar** ile ilgili idarelerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde idareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içerisinde kalan yerler **hak sahiplerine satılmaz. Bu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine**, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.",

11 inci maddesinin onüçüncü fıkrası "Hak sahipliğine esas tarihin tespiti konusunda tereddüt olması hâlinde hak sahipliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilen bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahipleri tarafından ibraz edilen belgelere göre idarece belirlenir." hükmündedir.

İlgi genelgemizin A/1.12 nci maddesinde "19.04.2012 tarihli ve **6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası ile 11 inci maddesinin ondördüncü fıkrası hükümleri gereğince**; 3402 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesi kapsamında kadastro yapılacak veya yapılmakta olan köy veya mahalle birimlerinde, 2/B alanlarının; kim veya kimler tarafından kullanıldığı ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunun yanı sıra, bu parsellerin el değiştirmelerinin ilk kullanıcısından itibaren ne suretle ve hangi tarihlerde yapıldığı ile son (halen) kullanıcısının hangi tarihten beri kullandığı, üzerindeki muhtesatın cinsinin ne olduğu ve hangi tarihte ihdas edildiği hususlarının tespit edilerek, kadastro tutanağının edinme sebebinde mutlaka etraflıca açıklanması (herhangi bir tereddüte meydan verilmeyecek şekilde net ve açık olarak yazılması), kullanıma/muhdesata yönelik olarak **kadastro tutanağının beyanlar hanesinde, 31/12/2011 tarihinden önce olmak suretiyle** " .../.../.....tarihinden/... yılı ... ayından/.... yılından beri kızı/oğlunın kullanımındadır." şeklinde yazılacaktır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: AD5409E8-A225-479A-A8DC-CFAB5A293416

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrod@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem ÖZALP

ÖNO LU

Tapu ve Kadastro Uzmanı





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



31/12/2011 tarihinden sonraki kullanıcı ve muhdesatlar ise kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanmakla yetinilecek ve tutanağın beyanlar hanesine yazılmayacaktır." denilmiştir.

Bu itibarla, 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine (ilgi genelgenin "A" maddesine) göre yapılan 2/B kullanım kadastro çalışmaları, genelgenin A/1.12 nci maddesinde belirtildiği gibi, taşınmazın ***ilk kullanımdan tespit tarihine kadar***, tüm kullanıcı ve/veya muhdesat sahiplerinin tespit edilmesi, kadastro tutanaklarının edinme sebebinde tüm bilgilerin etraflıca açıklanması, edinme sebebindeki bu bilgilere göre ***31.12.2011 tarihinden önce*** kullanıcı/muhdesat sahibi/sahiplerinin (*diğer bir anlatımla, 30.12.2011 tarihindeki kullanıcı/muhdesat sahibi/sahiplerinin, 31.12.2011 tarihine kadar devir suretiyle peyderpey kullanıcı/muhdesat sahibi/sahipleri için ise 30.12.2011 tarihindeki son kullanıcı/muhdesat sahibi/sahiplerinin*) belirlenerek ***kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde*** bu bilgilerin (***30.12.2011 tarihindeki kullanıcı/muhdesat bilgilerinin***) yazılması gerekmektedir. ***Konuya ilişkin örneklemeler, Ek-1' de gösterilmiştir.***

Bilindiği gibi, yukarıda atıfta bulunulan düzenlemeler ve 345 sayılı Milli Emlak Tebliğine göre; İdareimizce 3402/Ek 4 üncü maddesi kapsamında yapılan kullanım kadastro esnasında, 2/B taşınmazlarının Hazine adına tespiti ile ***31/12/2011 tarihinden önceki*** kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibinin/sahiplerinin tespit edilerek askı ilan sonucu kesinleştiğinde kadastro tutanaklarının beyanlar hanesine göre ***tapunun beyanlar hanesinde belirtme işlemi yapıldıktan sonra***, başvurulara ilişkin hak sahibinin tespitinde; 31.12.2011 tarihinden sonraki el değiştirmelerin, akdi haleflerin, birden fazla akdi halefiyet durumlarında kimin hak sahibi kabul edilip edilemeyeceğine dair değerlendirmeler ile ayrıca 2/B alanlarının iade, proje, satış, tahsis vb. tüm değerlendirmeler ve işlemler, 6292 sayılı Kanun hükümlerince ***milli emlak idaresinin yetki ve sorumluluğunda*** bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve bölgeniz yetki alanındaki tüm kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek: Örneklemeler (6 Sayfa)

Dağıtım:

Bölge Müdürlüklerine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: AD5409E8-A225-479A-A8DC-CFAB5A293416

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrod@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem ÖZALP

ÖNO LU

Tapu ve Kadastro Uzmanı

