

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/

09.03.2009

**Konu : Kadastro çalışmalarında tespit harici
Bırakılan yerlerde uygulama**

Genelge Sayısı 1678
2009/ 7 .

..... TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

..... KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

..... TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

5831 sayılı “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun” 9 uncu maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa Geçici 8 inci madde eklenmiş ve bu madde ile **“Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır.”** hükmü getirilmiştir.

Bilindiği üzere, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu 09.07.1987 tarihli ve 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 10.10.1987 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Resmi Gazete’de yayımlandığı 09.07.1987 tarihinden önceki Kanunlara (mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunları) göre kadastro ve tapulama çalışmaları yapılan birimlerde;

- Çalışma alanı sınırı içinde, tapuda kayıtlı olmasına rağmen, kadastro (kadastro/tapulama) çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayan (tespit harici bırakılan) taşınmazların,

- Çalışma alanı sınırı içinde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da kadastroya tabi tutulmamış (tespit harici bırakılan) yerlerin,

- Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan ve kesinleşen orman kadastro sonucunda, söz konusu Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırı dışında bırakılan (haritasında sarı renkle gösterilen yerler) tapulu veya tapusuz taşınmazların,

Bu madde uyarınca kadastroya tabi tutulması mümkün olup, kadastro çalışmalarında dikkate alınması gereken hususlar aşağıda açıklanmıştır.

1- Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına ve tapuda kayıtlı bulunmasına rağmen, 09.07.1987 tarihinden önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan taşınmazların kadastrounda izlenecek yöntem;

Öncelikle, zeminde ve paftası üzerinde yapılacak inceleme ile tapu kaydına göre kadastro talep edilen taşınmazın, kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit dışı bırakılıp bırakılmadığı hususu araştırılır. İnceleme sonucunda, tespit dışı bırakıldığı anlaşılırsa, ayrıca; birlik (çalışma alanı) kayıt defterleri, tapulama

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/

09.03.2009

Konu : Kadastro çalışmalarında tespit harici
Bırakılan yerlerde uygulama

tutanakları/kadastro beyannameleri, tapu sicil müdürlüğündeki ilgili kayıt ve belgeleri üzerinde inceleme yapılarak;

- Tapu kaydının tedavül görmekle hükümsüz hale gelip gelmediği,
- Birlik (çalışma alanı) kayıt defterine ve uygulanmayan tapu kayıtları listesine alınıp alınmadığı,
- Kayıt maliki veya mirasçıları adına o birimde (çalışma alanında) tapusuz olarak tespit edilmiş taşınmazlar varsa, tapu kaydının hudutları itibariyle bu taşınmazlara uyup uyumadığı,
- Tapu kaydının kapsadığı yerin (kısmen veya tamamen) kayıt maliki ve mirasçıları dışında başka kişi veya kişiler adına tespit görüp görmediği,
- Talep konusu taşınmazın, halen kayıt maliki veya mirasçılarının zilyet ve tasarrufunda bulunup bulunmadığı,
- Taşınmaz malın, orman sınırı veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılan yerlerin içinde bulunup bulunmadığı,
- Kamu orta malı nitelikli taşınmazların içinde bulunup bulunmadığı,
- Talep konusu taşınmazın, evvelce yapılan kadastro çalışmaları sırasında hangi amaçla kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakıldığı,
- Tapu kaydının hudutları itibariyle, talep konusu taşınmazı kapsayıp kapsamadığı,
- İlgili kuruştan da sorulmak suretiyle, talep taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kalıp kalmadığı,

Hususları etraflıca araştırılacaktır.

Bu araştırma sonucu düzenlenecek onaylı rapor ve belge örnekleri ile inceleme sonucu göre taşınmaz malın kadastro sununun yapılıp yapılmaması hususunda oluşacak müdürlük görüşü bölge müdürlüğüne intikal ettirilecektir.

Bölge müdürlüklerince; rapor ve belgeler değerlendirilerek, kadastro talebinin karşılanıp karşılanmayacağı yönünde kadastro müdürlüğüne gerekli talimat verilecektir.

Bölge müdürlüklerince kadastro yapılması yolunda verilecek talimat sonrası, kadastro müdürlüğünce düzenlenecek yıllık çalışma programında “3402/Geçici 8 inci maddesi” gereği programa alındığı hususu belirtilecektir.

Kadastroya başlanmadan önce, daha önce yapılan kadastro çalışmalarında düzenlenen belgesizler defteri, çalışma alanı (birlik) kayıt defteri ve uygulanmayan kayıtlar listesi üzerinde gerekli inceleme ve araştırma yapılacaktır.

Kadastro müdürlüklerince yapılacak sınırlandırma ve tespitlerden önce, mahalli maliye, orman ve tarım kuruluşlarına, ayrıca, turizm bölgesi, alanı ve merkezi ilan edilen yerlerde Kültür ve Turizm Bakanlığı mahalli kuruluşuna gerekli duyuru yapılır ve duyuru yazısında çalışmalar sırasında idarelerince temsilci bulundurabilecekleri hususu belirtilir. Kadastro sonuçlarını gösterir askı cetvellerinin birer örneği ilan aşamasında bu kuruluşlara gönderilir.

Tapu sicil müdürlüklerince, bu gibi yerlerin tescili yapılmadan önce, bölge müdürlüğünce verilmiş kadastro yapımına ilişkin talimat aranacak, talimat verilmeden veya beklenilmeden tescil işlemleri yapılmayacaktır.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/

09.03.2009

Konu : Kadastro çalışmalarında tespit harici
Bırakılan yerlerde uygulama

Kadastro müdürlüğünce yapılacak incelemede;

- Birlik kayıt defterine ve uygulanmayan kayıtlar listesine alındığı,
- Birlik kayıt defterine alınmamış olmakla birlikte, o çalışma alanında kayıt maliki veya mirasçıları adına senetsizden tespiti yapılmış olan bir taşınmazı kısmen veya tamamen kapsadığı,
- Taşınmaz malın orman sınırı veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılan yerlerin içinde bulunduğu,
- Taşınmazın 4342 sayılı Mera Kanunu ile kamu orta malı olarak kabul edilen alanlar içinde kaldığı,
- Taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı,
- Talep konusu taşınmazın, evvelce yapılan kadastro çalışmaları sırasında, 766 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde öngörülen yerlerden olması nedeniyle kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakıldığı,
- Yargı organlarınca, tespit harici bırakıldığı veya açılan tescil davasının reddedildiği,
- Talebin dayanağı tapu kaydının tapuda tedavül görmekle hükümsüz hale geldiği,
- Dayanak tapu kaydının zeminle uyumlu olmadığı,
- Talebin 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerden birisine dayandırılarak yapıldığı,

Anlaşılan taşınmazlara yönelik talepler ile 09.07.1987 tarihinden sonra (3402 sayılı Kadastro Kanununa göre) kadastro yapılan birimlerdeki tespit harici bırakılan taşınmazlara yönelik talepler, ibraz edilen tapu kaydı zeminle uyumlu olsa bile karşılanması mümkün olmadığından, talep bölge müdürlüğüne intikal ettirilmeyecek ve ilgisine konunun hükmen halli gerektiği yolunda bilgi verilmekle yetinilecektir.

2- Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına rağmen, 09.07.1987 tarihinden önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastrounda izlenecek yöntem;

Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına rağmen kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro ve tesciline yönelik taleplerde; öncelikle, zeminde ve paftası üzerinde yapılacak inceleme ile talep konusu yerin kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit dışı bırakılıp bırakılmadığı, ayrıca bu alanda orman kadastro komisyonlarınca veya mera komisyonlarınca bir çalışma yapıp yapılmadığı hususu araştırılır.

Bu şekilde yapılacak araştırma sonucunda, talep; tescil veya kadastro istenen yerin büyüklüğü de dikkate alınmak suretiyle yapılacak değerlendirme sonucunda, 12.04.2006 tarihli ve 2006/8 nolu genelge kapsamında idari yoldan tescil veya 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerince kadastroya tabi tutulmak suretiyle karşılanacaktır.

Ayrıca, bundan sonra 2006/8 sayılı genelgenin I/B maddesinde “Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak şartlar” başlıklı bölümün 1, 2/a, b, c, d, e, f, g ve 3

3

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/

09.03.2009

Konu : Kadastro çalışmalarında tespit harici
Bırakılan yerlerde uygulama

üncü maddelerinde belirtilen hususlarla ilgili kamu kurumlarıyla yapılan yazışma içeriğinin ve mahallinde tutulacak tutanakta yer alan bilgilerin, tescil talebinde bulunan kuruluşun talep yazısında maddeler halinde belirtilmiş olması koşuluyla, bu belgelerin talep yazısı ekinde gönderilmesi istenmeyecektir.

Diğer taraftan, Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.11.2008 tarihli ve B.07.0.MEG.0.9/3245-11025/61754 sayılı yazısında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görev ve yetki alanında bulunan yerlerde, bu Başkanlığa tahsisi yapılacak kadastro harici bırakılmış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Hazine adına tescil işlemlerinin hızlandırılması ve gereksiz yazışmalara neden olunmaması bakımından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının da, **Hazine** adına tescil talebinde bulunmaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

Bu nedenle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, görev ve yetki alanında bulunan yerlerde kadastro çalışmaları sırasında tespit harici bırakılmış olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere yönelik tescil talepleri de aynı usul ve esaslara göre karşılanacak ve tescil işlemini takiben mahalli maliye kuruluşuna bilgi verilecektir.

3-Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanların kadastrounda izlenecek yöntem;

Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro komisyonlarınca yapılan ve kesinleşen orman kadastro sonucunda, söz konusu Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırı dışında bırakılan (haritasında sarı renkle gösterilen yerler) tapulu veya tapusuz taşınmazların kadastro, 2005/22 sayılı genelgedeki açıklamalar doğrultusunda yapılacaktır.

Bilgi ve gereği ile bu konuda yapılacak çalışmalarda bölge müdürlüklerince gerekli hassasiyetin gösterilmesini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür