

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

Sayı : B.09.1.TKG.0.10.00.01-073/

**Konu** : 3402 sayılı Kadastro Kanununun  
40 ncı Maddesi.

**Genelge No:1608**

**2005/14**

TAPU VE KADASTRO ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE ...  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE ...  
KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

Kadastro çalışmalarının devamı sırasında, çalışma alanı sınırı içindeki tapuda kayıtlı taşınmazların tapu sicil müdürlüklerinde tedavüle konu edilmesi veya kayıtları üzerinde aynı ve şahsi hak tesis edilmesi durumunda, tapu sicil müdürlüğünce kadastro müdürlüğüne bilgi verilmemesi yada davalı olması nedeniyle malik hanesi açık bırakılan taşınmazların kadastro mahkemesince verilen kararlara göre yapılan tescilleri sırasında zabıt kayıtlarıyla irtibat kurulmaması, ayrıca kadastro su tamamlanmış çalışma alanlarında, tapu kütükleri yerine zabıt defterleri üzerinde işlem yapılması gibi nedenlerle, hak kaybına ve Hazine zaranna neden olduğu, Müfettişlikçe düzenlenen raporlar ile Merkeze intikal eden yazışmalardan anlaşılmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 40 ncı maddesi, "*Çalışma alanlarında, kadastroya başladıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadastro tespit durumu, kadastro müdüründen sorularak alınacak cevaba göre tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhal kadastro müdürlüğüne gönderilir.*

*Kadastro tespiti kayıt sahibi veya mirasçılarında başkası adına yapılmış ve kesinleşmemiş ise, kadastro sonucunu beklemeleri, ilgililere tebliğ olunur; ancak ilgililer kadastro sonunda hâsıl olacak kesin durumu kabul edeceklerini noterde düzenlenmiş bir belge ile veya tapu sicil müdürü huzurunda tespit olunacak ifadeleri ile beyan ederek, akün veya tescilin yapılmasını isterlerse, bu işlemler tapu sicil müdürlüğünde yapılır ve keyfiyet derhal kadastro müdürlüğüne, dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir.*

*ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve benzeri kararla ilgili talepler tapu sicil müdürlüğünce derhal tapu siciline işlenmekle birlikte kadastro tutanağına da geçirilmek üzere resen kadastro müdürlüğüne veya dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir."*

Aynı Kanunun 12 nci maddesinin 4 üncü fıkrası ise, "*Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz."*

Hükümlerini içermektedir.

**Bu tür hatalı uygulamalara ve hak kayıplarına sebebiyet verdirilmemesi için;**

1- Kadastro su başlanacak çalışma alanındaki tapuda kayıtlı taşınmazlara ait kayıt örnekleri çıkarılırken, örneği alınan kaydın düşünceler (mülahazat) sütununa, örneğinin alındığını belirtmek amacıyla kırmızı mürekkepli kalemle " **KADASTRO**" ibaresi yazılacaktır.

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

Sayı : B.09.1.TKG.0.10.00.01-073/  
**Konu** : 3402 sayılı Kadastro Kanununun  
40 ncı Maddesi.

2- Çalışma alanı ilanı yapıldığında, bu ilanın bir örneği de Üst yazı ekinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilecektir.

3- Kadastro çalışma alanı ilanı yapılan mahalle veya köy sının içerisindeki taşınmazlara yönelik tapu sicil müdürlüğüne yapılacak devir-temlik ve intikail gibi tedavüle yönelik talepler ile aynı veya şahsi hak tesisi gibi talepler karşılanmadan önce, kadastro müdürlüğünden, talebe konu tapu kaydı kapsamı taşınmazın kadastro çalışmalarında ne gibi bir işleme tabi tutulduğu bir yazı ile sorulacak, sınırlandırma ve tespiti yapılmış ise tespit örneğinin de gönderilmesi istenecektir.(3402 sayılı Kadastro Kanunu Madde:40; 47/F Yönetmeliği Madde:4)

**Kadastro müdürlüğünden alınacak cevabi yazıda;**

**a) Taşınmazın henüz sınırlandırma ve tespitinin yapılmadığı veya kayıt maliki adına tespitinin yapıldığı bildirilirse** talep karşılanacaktır.

**b) Taşınmazın harici satış veya kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuku gibi nedenlerle kayıt maliki dışındaki üçüncü kişiler adına tespitinin yapıldığı bildirilirse**, bu durum taraflara açıklanacak ve talep karşılanmayacaktır.

Ancak, taraflar buna rağmen kadastro sonucunda doğacak bütün hukuki sonuçları kabul ettiklerini noterde düzenlenmiş bir belge ile veya tapu sicil müdürü huzurunda tespit olunacak ifadeleri ile beyan ederek talebin karşılanmasını ısrar ederlerse, resmi senet içeriğinde kadastro tespit durumu açıklanmak ve tarafların kadastrodan doğacak bütün sonuçları hukuki vecaibi ile birlikte kabul ettikleri hususu yazılmak suretiyle talebin karşılanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

( a ve b) fıkralarına göre yapılacak tedavüllerin tescili sırasında, tedavüle konu zabıt kaydının düşünceler sütununa, o kaydın kadastroca alındığı hususunu belirten "**KADASTRO**" ibaresi ile varsa uygulandığı taşınmazın ada ve parsel numarası, kayıt üzerinde mevcut diğer aynı ve şahsi haklarla birlikte yeni oluşan kaydın İlgili sütunlarına aynen aktarılacaktır.

Tedavül sonucu düzenlenen tapu senetlerinin birer örnekleri ile aynı ve şahsi hak tesisleri çalışma alanı kayıt defterine işlenmek ve tespitlerde değerlendirilmek üzere ivedilikle kadastro müdürlüğüne gönderilecektir.

**4- İhtiyati tedbir kararları ile haciz müzekkerelerinde ise**, öncelikle bu belgeler yevmiyeye kaydedilmek suretiyle zabıt defterinde gerekli tescil işlemi yapılacak ve sonucundan kadastro müdürlüğüne gereği yapılmak üzere bilgi verilecektir.

**5- Kadastro müdürlüklerince;** tapu sicil müdürlüğünden gelen tapu senetleri, aynı ve şahsi hak tesisine ilişkin belgeler ile ihtiyati tedbir ve haciz yazılan İmza karşılığında, o çalışma alanında görevli kadastro teknisyenlerine teslim edilerek, tapu kayıtlarının çalışma alanı kayıt defterine yazılması ve eski kayıtları ile aralarında irtibat kurulması, aynı ve şahsi haklar ile ihtiyati tedbir ve hacizlerin ise çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına işlenmesi sağlanacaktır.

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

**Sayı** : B.09.1.TKG.0.10.00.01-073/

**Konu** : 3402 sayılı Kadastro  
Kanununun 40 ncı Maddesi.

**Tedavüle konu taşınmaz, sınırlandırılmış ve tespiti tapuda hissesini devreden malik adına yapılmışsa;** kadastro tutanağının mülkiyet sütunundaki hissesi tedavüle konu olan malikin ismi kırmızı mürekkepli kalemle ve tek çizgi olarak çizilip, üzerine tapunun tarih ve yevmiye numarası, altındaki boş satıra ise yeni malike ait bilgiler yazılacak ve yeni tapu kaydı kadastro tutanağının ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağa eklenecektir. Ayrıca, bu değişiklik tutanakta açıklanarak kadastro teknisyenlerince imzalanacaktır.

**Tapu sicilinde tesis edilen ayni ve şahsi haklar ile şerhler ve belirtmeler** çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına ve kadastro tutanağının ilgili sütunlarına tarih ve yevmiye numaraları da belirtilmek suretiyle işlenecektir.

**Taşınmazın harici satış veya kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuku gibi nedenlerle kayıt maliki dışındaki üçüncü kişiler adına tespiti yapılmış ise;** tutanak üzerinde her hangi bir değişiklik yapılmayacak ve tespit aynen korunacaktır.

**Taşınmaz askı ilanı süresi içerisinde tedavüle konu edilmiş ise,** askı ilanında her hangi bir değişiklik yapılmayacaktır. Tespitin kesinleşmesi durumunda, taşınmazın tespiti hissesini devreden malik adına yapılmış ve bu şekilde kesinleşmiş İse, önce askı ilanında olduğu gibi tescili yapılacak, bilahare de tedavülün yapıldığı tarih ve yevmiye numarası ile yeni malik adına tapu kütüğünde tescili sağlanacaktır.

**Taşınmazın tespiti, hissesini devreden kayıt maliki dışında bir başka kişi adına yapılmış ise,** askı ilanı sonucu yapılan tescil işlemi sırasında, tapu kütüğü üzerinde bu tedavüle yönelik her hangi bir değişiklik ve tescil yapılmayacaktır.

**Tespit kayıt maliki adına yapılmış olmakla birlikte askı ilanı sırasında tespite karşı dava açılır ise,** tapu da yapılan tedavül kadastro tutanağına işlenecek ve tespite esas alınan tapu kaydının tedavüle konu edildiği hususunda kadastro mahkemesine bilgi verilerek kaydın bir örneği bilgi yazısı ekinde kadastro mahkemesine gönderilecektir.

**6- Kadastro mahkemelerinin kesinleşmiş kararları tapu sicil müdürlüklerine intikal ettirildiğinde,** öncelikle tescil kararının tapu kaydına göre verilip verilmediği, tescil karan tapu kaydına göre verilmiş ise bu kaydın kadastro çalışmalarının veya davanın devamı sırasında tedavüle yada ayni veya şahsi bir hakka konu edilip edilmediği hususu araştırılacaktır.

**Araştırma sonucunda,** tapu kaydına dayalı olarak kayıt maliki adına tescil kararı verilmiş ve bu kişide kadastro çalışmalarının veya davanın devamı sırasında hissesini tapuda bir başka kişiye satmış ise, öncelikle kadastro mahkemesi kararına göre tescil işlemi yapılacak, bilahare de karara konu zabıt kaydı üzerinde yapılmış tedavül veya tesis edilmiş olan ayni veya şahsi hakkın tescili yapılacaktır.

**7- Uygulanmayan tapu kayıtlarına ilişkin liste düzenlendikten sonra,** zabıt defterindeki kayıtları İle çalışma alanı kayıt defterindeki kayıtlar karşılaştırılıp, bu kayıtlardan çalışma alanı kayıt defterine alındıktan sonra tedavüle yada ayni veya şahsi hak tesisine konu edilenler bulunup bulunmadığı hususu araştırılacaktır. Tedavüle konu edilmiş olmasına

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

Sayı : B.09.1TKG.0.10.00.01-073/

**Konu** : 3402 sayılı Kadastro Kanununun  
40 ncı Maddesi.

rağmen her hangi bir nedenle kadastro müdürlüğüne bildirilmemiş olanlar varsa bunların kayıtları alınacak ve tespitler yukarıdaki açıklamalara uygun hale getirilecektir.

**8- Kadastro su tamamlanmış çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtlarının hukuki durumu;** 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası, hükmü nedeniyle, kadastro su tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybettiklerinden, kadastro su tamamlanmış çalışma alanlarında zabıt kayıtlarına dayalı olarak yapılacak taleplerde öncelikle zabıt defterindeki kaydı ve uygulanmayan kayıtlar listesi kontrol edilerek;

a- Talep konusu tapu kaydı, kadastro çalışmaları sırasında uygulanmış ise, talep, uygulandığı ada ve parsel e ait tapu kaydı üzerinde değerlendirilecektir.

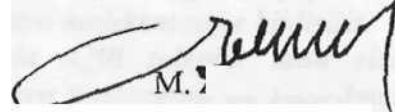
b- Talep konusu tapu kaydı, kadastro su çalışmalarında ormanda kaldığı veya zeminde yeri bilinemediği gerekçeleri ü e herhangi bir parsel e uygulanamamışsa, talep karşılanmayacak ve ilgilisine konunun hükmen halli gerektiği yolunda bilgi verilecektir.

c- Talep konusu tapu kaydı, taşınmazın bir başka çalışma alanında kalması nedeniyle uygulanamamışsa; öncelikle, kaydın tescilli olduğu yer ile sınır içinde bulunduğu yerin muhtar ve ihtiyar kurulu üyeleri ve yetkili kadastro müdürlüklerinden oluşturulacak bir ekip tarafından birlikte zeminde yapılacak tapu kaydı uygulaması ile kayıt kapsamı yer tespit edilerek tutanak düzenlenecektir.

Yapılan bu uygulamaya göre, tapu kaydı kapsamı taşınmazın çalışma alanı sınırı dışında, komşu köy veya mahallenin idari sınırları içerisinde kaldığı ve o yerin de henüz kadastroya açılmadığı veya çalışmaların devam ettiği kesin olarak tespit edilirse, tapu kaydına revizyon verilmek ve aralarında geldi gitti İrtibatı kurulmak suretiyle sınır içinde bulunduğu köy veya mahalleye ait zabıt defterine aktarılacak ve talep bu kayıtlar üzerinden karşılanacaktır.

Bilgilerinizi ve bildiriş uyarınca işlem yapılmasını rica ederim.

M.Zeki ADLI



Genel Müdür V.