



Kadastro Çalışmalarında Tespit ve/veya Tescil Harici Bırakılmış Alanlar

Cem Özen^{1,*}

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

Özet

Hukuk düzenimiz, ülke toprakları üzerindeki çeşitli şekil ve yüzölçümündeki taşınmazların hak sahiplerinin kimler olduğunun, bu taşınmazlar üzerindeki hak ve yükümlülüklerin neler olduğunun herkes tarafından bilinmesini zorunlu kılar. Taşınırlarda zilyetlik kurumunun sağladığı aleniyet fonksiyonu taşınmazlarda tapu siciline tescil ile gerçekleşmektedir. Ülke topraklarının kadastro sunun yapılmasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile birlikte dolu pafta sistemi esas alınmış, böylelikle (3402 sayılı Kanunun 16/C maddesinde sayılan alanlar haricinde), sınırlandırma, tespite ve tescile tabi taşınmazların tespitlerinin ve tescillerinin yapılması, sınırlandırmaya ve tespite tabi olmayan yerlerin ise paftasında gösterilmesi öngörülmüştür.

Ancak, 3402 sayılı Kanundan önceki tapulama/kadastro kanunları uyarınca yapılan tapulama/kadastro çalışmalarında tüm taşınmazlar, sınırlandırmaya, tespite ve/veya tescile tabi tutulmamaktaydı. Tespit ve tescili yapılan taşınmazların yanı sıra hiçbir şekilde sınırlandırmaya, tespite ve tescile konu olmayan taşınmazlar olduğu gibi tespiti yapılan yani hakkında tapulama/kadastro tutanağı düzenlenen ancak tapu kütüğüne tescili yapılmayan taşınmazlar da bulunmaktaydı.

Örneğin; mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 2'nci maddesinde, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile aynı nitelikte olan sahipsiz kayaların, tepelerin, dağların ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerlerin tapulamaya tabi tutulmayacağı (tespit ve tescil harici bırakılacağı), mülga 5602 sayılı Tapulama Kanununun 14'üncü maddesinde ise, belediye, özel idare ve köylerde kamu hizmetinde kullanılan taşınmazlarla, kamunun yararlanmasına terk ve tahsis edilmiş orta mallarının bu tüzel kişilikler adına tespit edilmekle birlikte bu gibi yerler özel mülkiyete konu olamayacağından tapu kütüğüne tescillerinin yapılmayacağı düzenlemeleri bulunmakta ve bu kanunlar uyarınca yapılan çalışmalarda bazı taşınmazların tespiti yapılarak tapulama tutanağı düzenlenmekte ancak tapu kütüğüne tescil edilmemekte, bazı taşınmazlar ise hiçbir şekilde sınırlandırma ve tespite, dolayısıyla tescile tabi tutulmamaktaydı. Tapulama/kadastro çalışmalarında tespit ve tescil harici bırakılmış alanların tapuya tescil edilebilmesiyle ilgili olarak günümüzde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin idari yoldan tesciline imkân veren 3402 sayılı Kanunun 5304 sayılı Kanunla değişik 22'nci maddesi ve tapuda kayıtlı taşınmazlar, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler ile çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadastro sunun yapılabilmesi imkânı veren 3402 sayılı Kanunun Geçici 8'inci maddesi ile uygulamalara yön verilmekte ve geçmişte yapılan tapulama/kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılmış alanlar tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmektedir. Diğer taraftan tespiti yapıldığı halde tapu kütüğüne tescili yapılmamış taşınmazların tescilleri de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nin 1496 sayılı genelgesi doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Bu çalışma ile, mülkiyet hukukunun önemli bir kesiti olan tapulama/kadastro çalışmalarında tescili yapılmamış alanların tescili işlemlerine ilişkin uygulama şartları ve önemli detayları ile uygulamada karşılaşılan sorunların, TKGM tarafından uygulamaya yön veren düzenleyici idari işlemler bağlamında ele alınması ve tapulama/kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılan alanların tapuya tesciline yönelik TKGM'nin proje ve hedefleri hakkında bilgi verilmesi amaçlanmaktadır.

Anahtar Sözcükler

Sınırlandırma, Tespit, Tescil, Tespit Harici Alanlar, Tescil Harici Alanlar, Kadastro, İdari Yoldan Tescil