

## TAPULAMA VE KADASTRO SONUÇLARINA MALİYE VE ORMAN

### İDARELERİNİN İTİRAZLARI

**Aziz ARSLAN**

1) Türkiye'de il ve ilçe merkezlerinin kadastro 2613 sayılı kadastro kanununa göre, köylerde ve kasabalarımızda 766 sayılı tapulama kanunu hükümleri uyarınca kadastrolanmaktadır.

Özel ve tüzel tescile konu tüm taşınmaz malların tapulama ve kadastro çalışmaları bitirildiğinde ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, malikleri, cinsleri ve tahakkuk ettirilen harç miktarlarını gösterir askı ilan cetvelleri hazırlanır. Bu askı ilan cetvelleri şehir merkezlerinde uygulanan 2613 sayılı kanun uyarınca 2 ay, 766 sayılı kanunun uygulandığı alanlarda 1 ay süre ile ilan edilir. Amaç yapılan işlemlerden ilgilileri son kez bir daha haber vermek ve bu suretle de ilgililerin ve taşınmaz mal maliklerinin onayını almaktır.

Askı ilan cetvelleri kadastro çalışmalarının denilebilir ki en önemli safhasıdır. Çünkü yapılan çalışmaların sonuçlanması bu ilan cetvellerinin kesinleşmesine bağlıdır. İlan süreleri içinde tapulama ve kadastro sonuçlarını tasvip etmeyenler, hakkının zayii olduğunu iddia edenler ve her türlü taşınmaz mal mülkiyetine ilişkin bir hak iddiasında bulunanların itiraz etme hakları olup itiraz ettikleri takdirde itiraz edilen taşınmaz mal kadastro kesinleştirilmez; yeniden kadastro komisyonunca incelenir. İtirazlarında haklı olanların iddia ve istekleri doğrultusunda işlemler düzeltilir. Haksız yere ve iyiniyetle yapılmayan itirazlar ise red edilir. Kadastro komisyon kararları ister red, ister kabul yönünde olsun, yine ilgililerine tebliğ edilir. İl ve ilçe merkezlerindeki uygulamada ilgililerine tebliğ tarihinden itibaren 15 gün köylerdeki uygulamada ise bir ay içerisinde komisyon kararları aleyhine adli merciler nezdinde dava açma hakları bulunmaktadır. İşte bu safhada dava konusu olmakla taşınmaz malın kadastro yıllar yılı sonuçlandırılmamaktadır.

Kadastro çalışmalarına itiraz edenler bakımından iki bölümde sınıflandırmak mümkündür.

A) Özel şahıs itirazları

B) Kamu kuruluşları itirazları

Bildiri konumuz özel şahıs itirazları olmayıp kamu kuruluşları itirazlarıdır. Esasen özel şahıs itirazları genel değerlendirmeye fazla uygun olmayıp ayrıca haklı yönleri adet itibariyle yaklaşık % 50'nin üzerindedir.

Kamu kuruluşlarının itirazlarının başında maliye hazinesi itirazları, ormanla ilişkili olan alanlarda da orman idarelerinin itirazları büyük yekun tutmaktadır. Diğer kamu kuruluşlarının itirazları yok denecek kadar az olmaktadır.

2) Maliye hazinesinin itirazlarını ilçelerde malmüdürlükleri illerde ise defterdarlar yapmaktadır. 2644 sayılı tapu kanununun 1. maddesi maliyeyi taşınmaz mal mülkiyeti konusunda defterdar ve malmüdürlüklerini yetkili kılmıştır. Bu arada yetkililerin yetkilerini iyi niyetle ve vatandaşların ve kamunun yararına uygun olarak kullanmaları esastır. Bu görüşün aksini sanıyorum hiç kimse iddia edemez.

Özellikle maliye hazinesinin itirazlarını konu yapmamızda herhangi bir kamu kurum veya kuruluşunu tenkit etmek değildir. Çalışmalarını şu veya bu şekilde yapmaları kendi takdir ve mevzuatları gereğidir. Bu konuda bir müdahale olamayacağı gibi konumuzun amacı dışında olduğunu özellikle belirtmek isterim.

Tapulama ve kadastro çalışmalarını büyük ölçüde akateme uğratan sözkonusu itirazların yapıldıktan sonra ortaya çıkan durumu açıklığa kavuşturmak ve neticelerinin bir analizini yapmak ve böylelikle kamu hizmetinin amacına daha uygun biçimde sonuçlanmasını istemek ve iyiniyetle yetkililere görüş belirtmekten ibarettir. Konuşmamızın ana teması budur.

Maliye hazinesinin itirazlarının yapıldıktan sonra sıra ile meydana gelen durumu açıklayalım.

Bir kere Defterdarların ve Mal Müdürlüklerinin itiraz etme yetkileri olduğu halde, itirazlarından vazgeçmeleri kanunen mümkün bulunmamaktadır. Burada itirazları kaldırıp kaldırmama yetkisinin iyiniyetle kullanılmaması halinde itirazlardan vazgeçme yetkisinin olmayışı olumlu değerlendirilebilir. Ancak tamamen yersiz ve haksız ya da yanlış yapılan bir itirazdan vazgeçememe gibi bir durumda eli kolu bağlı kalınması da kamu hizmet anlayış ve amacına ters düşer.

3) Bu konuyu işlerken ana tema olarak iki konu işlenecektir.

1- Maliye hazinesinin vaki itiraz biçimi, şekli, yetkilileri, haklılık ve haksızlık oranları, müdürlüklerdeki değişik uygulamaları, hazineye, mahkemelere getirdikleri maddi külfetler ve sonuç itibariyle kâr ve zarar haneleri ayrı ayrı somut örnekler,

2- Maliye hazinesinin itirazların nasıl ve hangi hallerde yapılması gerektiği konusunda öneriler sunulacaktır.

Maliye hazinesinin vaki itirazları kadastro komisyonlarınca yaklaşık % 90 red edilmektedir. Bunun sonucunda tamamı asliye ve tapulama mahkemelerinde dava konusu edilmektedir. Öyleki hazine itirazları haklı görüldüğünde kabul edildiği halde yine dava açtıkları müşahede edilmektedir.

Hazine itirazları sonuç itibariyle % 99 oranında davalı duruma düşmesi iki kamu kurumunu meşgul etmiş bulunmaktadır.

1- Tapulama ve kadastro müdürlüklerini

2- Tapulama mahkemeleri ve asliye hukuk mahkemelerini

Bu arada davalı durumda vatandaşları avukatları da bu çalışmalar içerisinde tabii bir sonuç olarak görmekteyiz.

Maliye hazinesinin itirazlarının gerek tapulama ve kadastro komisyonlarının kararları, gerekse de tapulama ve asliye hukuk mahkemelerinin ilamlarında yaklaşık % 90 oranında isabetli bulunmadığı tespit edilmektedir. Ceyhan kadastro müdürlüğünün görev sahasına giren Ceyhan-Osmaniye-Bahçe-Düziçi-Yumurtalık ilçelerine bağlı bazı köylerin toplam parsel adedi ile maliye hazinesinin itirazda buldukları toplam parsel adedi örnek olarak aşağıya çıkarılmıştır.

İLÇESİ	KÖYÜ	TOPLAM	MALİYE	ORANI (İTİRAZ)
		PARSEL ADEDİ	HAZİNESİNİN İTİRAZLI P. TOPLAMI	
Ceyhan	Yeşilbahçe	527	400	% 76
Ceyhan	Başören	1044	600	% 57
Osmaniye	Kırıklı	713	600	% 84
Osmaniye	Kızıldere	657	577	% 88



Düziçi	Pirsultanlı	1062	500	% 47
Düziçi	Bostanlar	554	250	% 45
Yumurtalık	Hunutlu	451	400	% 89
Yumurtalık	Kırmızıdam	129	100	% 77
Yumurtalık	Kaldırım	1101	800	% 73
Yumurtalık	Yeniköy	471	300	% 64
Bahçe	Çolaklı	531	—	% — 0
Bahçe	Savranlı	210	—	% — 0
Bahçe	Burğaçlı	626	—	% 0
Bahçe	Hasanbeyli	2100	—	% 0
Bahçe	Nohut	245	—	% 0

TOPLAM 15 adet köy

Yukarıda görüldüğü gibi neredeyse tapulama çalışmalarının tamamına itiraz edilmiş bulunmaktadır. Diğer taraftan çeşitli tarihlerde tapulama gören Bahçe ilçesine bağlı beş adet köyün hiçbir parseline malmüdürlüğü itiraz etmemiş bulunmaktadır. Bahçe ilçesinin köylerinin dağlık ve taşlık olmalarına rağmen köylülerin tarla bağ-bahçe ve evlerine hazinenin hak iddiası olmamaktadır.

Dikkat edilecek olursa farklı uygulamalar ve toptan yapılan itirazlar açıkça görülmektedir.

4) Hazinenin itirazlarını kimler fiilen yapmaktadır. Aşlında defterdarlar ve malmüdürleri itirazları yapıyor görünmekteyse de fiilen bu kurumlarımızın bünyesinde milli emlak memur ve şefleri yapmaktadır. Uygulamada bu üniteye çalışan personeller askı ilanları üzerinden ve yeterli araştırma yapmadan ve hiçbir zaman mahallinde inceleme yapmadan itiraz ettikleri görülmektedir. Ayrıca itirazda bulunan personelin taşınmaz mal mülkiyeti konusunda ne hukuki bilgiye ve ne de fenni bilgiye sahip buldukları söylenebilir. Bu durumda itirazların isabetli yapılmakta olduğu da iddia etmek fevkalade güçtür.

5) Bütün maliye idareleri bünyesinde hazine avukatlığı müessesesi mevcut olduğu halde ve genellikle de hazine avukatları görevli buldukları halde itirazların yapılmasında hiçbir rolleri bulunmamaktadır. Ne varki itirazlar yapıp konu mahkemelik olması halinde dava açma ve davayı yürütme görevi avukatlara düşmektedir. Kısacası aynı kurumdan bir ünite itiraz etmekte, sonuçta dava açılması istenilmekte, ama davanın açılması ve müdafaasını hazine avukatlığı üstlenmektedir.

Tapulama ve kadastro çalışmalarının hiçbir safhasında maliye idarelerinin rolü veya bir inceleme ve izlemesi söz konusu değildir. Ne var ki işlemler bitirilip askıya çıkarıldığında devreye girmektedir. Bir görüş olarak tapulanan sahalarda çalışmaları fiilen mahallinde görülmesi halinde itirazların çok az olacağıdır.

#### 6) Dilekçe örnekleri:

Hazine itirazları genel olarak % 99 oranında herhangi bir belge ibraz etmedikleri kanuni dayanaktan yoksun buldukları itiraz gerekçelerinde edebi ve genel mahiyette her yöne çekilir mahiyette buldukları aşağıda verilen örneklerden anlaşılmaktadır.

#### Örnekler:

- 1) Ceyhan Malmüdürlüğünün 9.3.1983 tarih ve 592 sayılı yazıları ile Başören köyü 13 nolu parsele itiraz dilekçeleri

- 2) Ceyhan Mal Müdürlüğünün 9.3.1983 tarih ve milli emlak şefliğinin 592 sayılı yazıları il Başören köyü 6 nolu parselde itiraz dilekçeleri.  
Her iki dilekçe de matbu olup, aynı gerekçelerle yani devletin hüküm ve tasarrufunda bulunduğu iktisap edilemeyeceği iddia olunan 13 nolu parsel 310 m<sup>2</sup> miktarında köyünde ve avlulu kerpiç ev niteliğinde keza 6 nolu parselde köy içi mevkiinde olup 260 m<sup>2</sup> miktarında ve avlulu kargir niteliğindedir. Yani heriki parselde mesken olarak 1954 yılından beri hak sahiplerince tasarruf edildiği de itiraz yazılarında belirtilmektedir.

- 3) Bahçe Malmüdürlüğünün 13.6.1975 tarihli itiraz dilekçeleri çok kısa olduğundan aynen alıyorum.

"Tapulama Müdürlüğü'ne-Ceyhan

Alibozlu köyüne ait 811 parsel nolu gayrimenkula tatbik edilen tapunun miktar fazlasını hazine adına itiraz ederim. 13.6.1975

K.Y.

Bahçe Malmüdür

İmza

- 4) Ceyhan Malmüdürlüğünün 9.3.1983 tarih ve 592 sayılı ve Başören Köyü 404-405 nolu parsellerin miktar fazlasına itiraz edilmektedir. "404 ve 405 nolu parsellere aynı tapu kaydı tatbik edilmiş olup, kayıtlı miktarı 19000 m<sup>2</sup> iken tapulama sonucunda 19900 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Her iki parselde tarla niteliğinde olup maliye hazinesi her parselden 450'şer m<sup>2</sup> yerin ifrazen hazine adına kesilmesini

talep etmektedir. 450 m<sup>2</sup>'lik bir tarlanın kullanma veya kiralamasının uygulamada mümkün bulunmadığı her çiftçi ve tarla sahibinin malumudur."

- 5) Osmaniye Malmüdürlüğünün 16.1.1986 tarih ve 74 ve 949 tarihli Kızıldere ve Kırıklı köylerinin 92 ve 577 nolu parsellere itiraz dilekçeleri.

"Bu dilekçeler tetkik edildiğinde Kırıklı köyünde 600 adet ve Kızıldere köyünde 577 adet parselde itiraz edilmiş olup toplam 1177 parselde vaki itiraz dilekçeleri aynı gerekçelere dayalı ve matbu şekildedir. Dilekçelerde sadece köyün adı ve parsel numaraları yerleri farklıdır. Senetsiz, tapulu, vergi kaydına dayalı yapılan tesbitlerin tamamına itiraz edilmektedir. Kadastro müdürleri çok iyi bilirler ki tapu-vergi-senetsiz iktisap dışında dördüncü bir iktisap nedeni de yoktur."

Yukarıda örnekleriyle verilen itiraz dilekçelerinde yeterli bir araştırma yapılmadığından ölçülen arazi arsa ve binalar görülmeden ayrıca taşınmaz mal edinme nedenlerinin hukuki yeter süre ve şartları gözönünde tutulmadan yapıldığı ortaya çıkmaktadır.

- 7) Halbuki Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 10.2.1972 tarih ve 3524-389/72 Şb.2. Ks. 1. Md. 6/3372 sayılı 48 sıra nolu ve "Tapulama tesbitlerine itiraz ve vazgeçme işlemleri hk."daki genelgesi açık şekilde itirazların nasıl ve hangi hallerde yapılması gerektiğini bütün valiliklere tamim edilmiştir. Genelgenin 2 sayfasında ve 2 nolu başlığın sonunda "Ancak bu itirazların kişilerin mülkiyet hakkını zedeler mahiyette ve toptan yapılmamasına itina gösterilmesi." özellikle emredilmiştir.

Bilindiği üzere yurdun mülki idari bakımından bütün il ve ilçelerimizde Maliye kuruluşumuzun ünitesinin bulunmasına karşılık takdir edersiniz ki orman idareleri daha



ziyade ormanlık sahalarının bulunduğu veya ağaçlandırma yapılan bölgelerde teşkilatı vardır. Bu itibarla tapulama ve kadastro çalışmalarına en çok maliye itirazları vuku bulmaktadır.

Önemli bir hususu daha arzetmek isterim. O da hazine itirazlarının şehirlerde köylere nazaran çok daha az olduğudur. Ceyhan'da yapılan araştırmada ilçe merkezinde yapılan kadastro çalışmalarına hazinenin itirazlarının toplam 7 adet mahallede 7550 adet parsel vaki itirazların sayısı toplam 80 adet parseledir ki bu da yaklaşık % 1 dolayındadır. Köylerde görev ve yetkili bulunduğumuz örnek olarak verilen toplam 10 adet köyün parseller toplamına hazinenin itirazlarının oranı % 70'dir. Bu orana orman idaresinin ve kişilerin itirazı dahil değildir. Yumurtalık Hunut'lu köyünde itiraz oranı % 89'dur.

Dikkat edilmesi gereken diğer önemli bir husus da Bahçe ilçesine bağlı ve çeşitli tarihlerde tapulaması yapılan toplam 5 adet köyün toplam 3712 adet parsel malmüdür-lüğünün itirazları olamamıştır. Bu müdürlüğün görev sahasına giren köylerin genellikle dağlık, taşlık ve arazilerinin çoğunluğu sınır itibarıyla devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşudur. Demek oluyorki uygulamada yetkililerin de ayrı icraatları olabilmektedir.

Ceyhan, Osmaniye, Bahçe, Düziçi ve Yumurtalık ilçelerine bağlı toplam 201 köy ve ilçe merkezlerine bağlı 65 adet mahalle mevcuttur. Sadece köyler değerlendirildiğinde hazine itirazlarının yaklaşık yani toplam taşınmaz malların % 50'si civarında itirazlıdır. Ve işin acı tarafı bunun tamamı da sonuçta davalı duruma düşmektedir. Davanın önemine göre bu süre en iyimsiz sonuçlandırılma süresi 5 yıl ile 35 yıl arasında değişmektedir.

## **MALİYE HAZİNESİNİN İTİRAZLARININ YARAR VE ZARARLARININ TAHLİLİ**

### **8) Kesit örneği:**

Umulur ve temenni edilirdi bir çalışmaya veya sonucuna yapılacak olan itirazın sonuç itibarıyla en az % 50'nin üzerinde olumlu olsun. Eğer bu oranın altında kalıyorsa yapılan icraat zararlıdır, yapılmamalıdır sonucu çıkar. Bu sonuca varmaya da devletin herhangi bir kuruluşunun ne hizmet anlayışına ne de amacına uygun düşer. Hazine itirazlarının devletin yüksek menfaatlerini gözetilmesi ve hakkının hukukunun korunması amacıyla yapılması gerekir. Tam bunun aksi sonuçlar doğuran hareketlerden hepimizin kaçınması gerekir.

1987 yılı itibarıyla tapulama mahkemelerinde görülmekte olan bir davanın mahallinde yapılacak keşfinin maliyeti:

7200 TL Mahkemenin yasal gideri (Hakim-Katip-Mübaşir harcırahı)

15000 TL Bilirkişi ücreti

10000 TL Vasıta Şoför Ücreti

32200 TL toplam asgari bir parselin keşfinin bir defaya mahsus olmak üzere maliye hazinesine yüklediği külfettir.

Burada bilirkişi ücreti daha ziyade bir kişi olarak düşünülmüştür. İtirazlı parselin ormanla ilgisi varsa "orman bilirkişisi", tasarruf durumunun süresinin ve toprağının durumunun veya ağaçlar var ise bunların yaşlarının tesbiti bakımından "ziraat bilirkişisi"

ayrıca inşaat ve yapı var ise "inşaat bilirkişisi"nin dinlenilmesi yasa gereği ve sayın hakimlerin titizlikle bu sayılan bilirkişileri de mahkeme heyetine dahil ettikleri ve bu bilirkişiler içinde ayrıca en az 10000 ila 25000 TL arasında değişen ücret takdir ederler. Mahkemelerin ve bilirkişilerin ve şahitlerin mahalli bilirkişilerin mahkemenin bilgi ve belge toplaması için özellikle tapu sicil müdürlüklerinden, özel idare müdürlüklerinden kayıt örnekleri, kadastro müdürlüklerinden fenni belge istekleri nedeniyle sarf edilen mesai, zaman, kartısiye giderleri ve emekler hariç olmak üzere bir davanın devlete maliyeti ilk bakışta ortalama 50000 TL olarak kabul ettiğimizde şu gerçek ortaya çıkmaktadır.

9) Örnek halen Ceyhan L. Tapulama mahkemesinde görülmekte olan 1500 adet davanın hepsinin de hazine ile ilgili bulunduğu ve bu 1500 adet davanın halli için enaz 1000 adedinin mahallinde keşif yapılması gerektiği görevli hakim arkadaştan öğrenilmiştir. 1000 adet keşfin icrası devlete maliyeti 50 milyondur. Hazinesinin % 90 oranında haksız itirazda bulunduğu, kazandığı davalarının ancak açtığı dava oranına göre % 10 ila 15 arasındadır. Bu işten devletin 40 ila 45 milyon arasında zararı vardır. Tabii vatandaşa verdiği zararlar hariç.

Bu konuda diğer maliyete etki eden en büyük faktör de avukatlar ve ücretleridir. Vatandaşın hazine karşısında kendini savunması için genellikle avukat tutmaktadır. Avukatların ücreti bu ücretler karşısında yerine göre astronomik bir yekun tutmaktadır. Bu ücret devletten ödenmediği için hazine açısından bir zarar getirmemekte, ama hazinenin doğrudan vatandaşa, dolaylı yüklediği bir maddi külfet olduğu açıktır.

## 10) HAZİNE İTİRAZLARININ YASAL DAYANAKLARININ KONUSU VE DEĞERLENDİRİLMESİ

### 1- Miktar yönünden yapılan itirazlar :

Tapuda kayıtlı veya vergi kaydına dayalı gayrimenkullerin tapulama ve kadastro sonucunda bulunan yüzölçümleri ile kayıtlı yüzölçümleri arasında en küçük bir fazlalık görüldüğünde itiraz edilmektedir. Türkiye genelinde vergi kayıtları tarih itibariyle 1937, 1936 yıllarında tesis edilmişlerdir. Tapu kayıtları da genel olarak tesis tarihleri itibariyle 1900 yılı ile 1950 yıllarında tekabül etmektedir. İdari veya adli mercilerce tapuya bağlanan taşınmaz mallar hariç. Kadastro Kanununun 1934 tarihli ve halen yürürlükte olan 766 sayılı tapulama kanunu 1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Vergi ve tapuda kayıtlı miktarların hangi teknikle ve nasıl hesaplandığını biliyoruz. Bu tamamen tahmini adımlama, bir çiftçinin sabanıyla bir günde sürebildiği saha veya ekilen tohumun miktarı dik-kate alınarak ve ender hallerde plana bağlanarak hesaplanmaktadır. Esasen kadastro eski kayıtlı miktara bağlı değildir. Diğer taraftan bir belgeye dayanmadan 20 dönüme kadar zilyetlikle taşınmaz mal iktisap edilirken, kayıtlı bulunan bir taşınmaz miktar fazlası olarak bir bölümünün salt miktar fazlalığı gerekçesiyle hazine adına ayrılması uygun değildir.

### 2- Hudutların Gayrimuayyen olması

Maliye hazinesi tapu kaydının veya vergi kaydının 4 hududundan herhangi birinin dere, nehir, dağ, tepe, mera, fundalık, orman, yol ve benzeri gibi umuma ait bir yön okuyorsa ya miktar fazlalığından ya da sadece hudut sabit olmadığı gerekçesiyle itiraz



etmektedir. Gayet iyi bilinmektedir ki özellikle köy ve kasabalarımızın en az % 80'inin merası, dağı ve umuma ait yerleri mutlaka vardır. Ve doğal olarak da gayrimenkullerinin büyük çoğunluğu sözkonusu gayri sabit denilen hudutlara dayalıdır. Burada önemli olan tarla veya taşınmazın umuma ait yerlere el atılarak genişletilip genişletilmediği hususudur. Bunun da ancak mahallinde yapılacak bir araştırma sonucunda anlaşılabilir. Belgeler üzerinde yapılan itirazlar genel olarak isabetli olmamaktadır.

### 3- Senetsiz Yerlerin Devletin Hüküm ve Tasarrufunda Bulunduğuna Dair İddialar

Kırsal kesimlerde, yani köy ve kasabalarımızdaki gayrimenkullerin yaklaşık % 50'si vergi ve tapu kaydına bağlı değildir. Kaldı ki her gayrimenkulün tapuda tescilli olması tapulama ve kadastroya da büyük ihtiyaç duyulmazdı. Medeni Kanununun 641. maddesinde ifadesini bulan devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler özel mülkiyete kanu teşkil etmeyen ve tapuya tescilleri sözkonusu olmayan kayalar, tepeler, dağlar ve ziraate elverişli olmayan yerlerdir. Buna göre fiilen tarla, bağ, bahçe olan ya da ziraate elverişli bulunan bir toprak parçası kanunun öngördüğü devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler değildir.

### 4- Herhangi Bir Gerekçe Gösterilmeden Yapılan İtirazlar

Burada sadece yapılan tapulamanın hazine adına düzeltilmesini talep etmekten ibarettir.

Maliye hazinesinin itirazlarında yapılan idari ve adliyelerdeki araştırmalarımız sonucunda haklılık oranı % 10 ila % 15 arasında değiştiği görülmektedir. Bu da gösteriyor ki itirazla % 90 oranında isabetsiz bulunmaktadır.

## 11) ORMAN İDARELERİNİN TAPULAMA VE KADASTRO SONUÇLARINA İTİRAZLARI

Tapulama ve kadastro çalışmalarının başlangıcında ormanla ilişkisi olan yerleşim birimlerinde orman işletme müdürlüklerine veya şefliklerine hem duyuruda bulunarak hem de orman tahdidi geçmiş ise, buna ait tahdit haritası, tutanaklar, vesair fenni belgeler istenir. Ayrıca tapulanacak sahanın tesbitinde ve ormana bitişik parsellerin sınırlandırılmasında orman işletmesini temsilen bir görevlinin bulunması hususu tebliğ edilir. Çalışmaların seyrine dikkat edilecek olursa, ormanla ilişkisi bulunan yerleşim birimlerinin tapulanmasında gerek bilgi aktarımı, gerekse arazideki çalışmaların yapılmasında orman idaresiyle müşterek bir çalışma sözkonusudur. Bunun amacı ormanla ilgili ihtilafların doğmadan ve işin başlangıcında çözümlenmektedir. Uygulamalar bu yönde olmakla birlikte sonuçlar pek iç açıcı değildir.

12) Herşeyden önce 6831 sayılı kanunun 1. maddesi ve bu kanunda değişiklik yapan 23.9.1983 tarihinde kabul edilen 2896 sayılı orman kanununun 1. maddesinin bazı fıkralarını aynen aşağıya alıyorum:

"Tabii olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır. Ancak sazlıklar, step nebatları, her çeşit dikenlikler, parklar,

F- Orman sınırları içinde veya bitişiklerinde geçerli tapu kaydına dayanılarak orman sınırları veya bitişik alanlar dışında ise tapu kaydı veya diğer tasarruf belgeleri ile özel

mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde her nevi ağaç ve ağaçcıklarla örtülü sahipli yerler,

G- Devlet ormanlarına bitişik olmayan geçerli tapu ile sahipli arazi üzerindeki yüzölçümü üç hektardan yukarı bulunmayan her nevi ağaçcık ve ağaçlarla örtülü yerler,

J- Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler

#### ORMAN SAYILMAZ.

Genellikle orman idareleri de bazı hallerde maliye hazinesi gibi toptan itiraz etmektedirler. Gerekçeleri de parsellerin orman olduğuna dairdir.

Orman kanununun 1. maddesinde orman tarif edilmiştir. Türkiye'nin hiçbir yerinde (istisnalar hariç) orman kanununa uygun yerler şahıs adına tapulanmamaktadır. Tapulanan sahalara fiilen tarla halinde ve halen ziraat ediliyor tasarruf edilen alanlardır.

Orman tahdit haritaları genelde 1/10.000 ölçeklidir. Tapulama sınırlandırma planları 1/5000 veya dahaküçük ölçeklidir. Burada ölçek birliği yoktur. Ayrıca orman haritaları koordinat sistemine nirengi ağlarına dayalı olmaması her iki planın sağlıklı değerlendirilmesi yapılamamaktadır. Ormandır diye itiraz edilen parselin orman tahdidinde kalıp kalmadığı belgelenmemektedir.

Şu gerçeği ifade etmekte yarar var. Ne orman idaresi ne de maliye idareleri itirazlarında % 99 oranında belge ibraz etmemektedirler. Dilekçelerine ne hukuki ne de fenni bir belgeyi eklememektedirler.

Bir yerin orman olup olmadığı, bakanlık yetkisinde ve mahkemelerin bakanlık görüşüne dayalı kararlarındadır.

Orman işletme müdürlüklerinin tapulama gören bir taşınmaz mala ormandır gerekçesiyle vaki itirazı ve bu itirazı değerlendirmede ve karara bağlamada kadastr komisyonlarının karar verip veremeyeceği de bazı hallerde tartışma konusu ve değişik uygulamalar vardır.

Son çıkarılan değişiklikler getiren 1983 tarihli ve 2896 sayılı orman kanununun 2. maddesinin A ve B fıkralarında özetle bilim ve fen bakımından tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler, 31.12.1981 tarihinden önce orman niteliğini tamamen kaybetmiş ve orman bütünlüğünü bozmayan ve zarar vermeyen tarla, bağ, bahçe, zeytinlik, fındıklık gibi çeşitli tarım alanları ile otlak, yaylak, kışla gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen arazilerin orman dışına çıkarılmasını öngörmüştür. Kanunların bu amir hükmü karşısında asgari 30, 40 yıl veya daha fazla tarıma elverişli ve ziraat edilen yerlerin ormanla ilişkisi hukuken olsa dahi fiilen ormanla ilgisi kalmayan ve orman idarelerince de fiilen orman gözetim ve denetimi dışında bırakılan yerlerin tekrar orman olduğu iddiası karşımıza gerçekleştiremeyecek bir olay olarak çıkmaktadır.

13) Kadastr ve tapulama kanunlarının 1. maddelerinde kadastr müdürlüklerine mülkiyete konu bütün gayrimenkullerin fenni durumlarını planını yapmak, yüzölçümünü hesaplamak ve gerçek hak sahibini tespit etmek yetkisini vermektedir. Bu durumda orman saptamak ve gerçek hak sahibini tespit etmek yetkisini vermektedir. Bu durumda orman itirazlarını karara bağlamak görevi gereğidir. Bir gayrimenkulün yüzölçümünü ve malikini tayin etme yetkisinden vazgeçemez. Aksi halde kanunun başlangıç maddeleriyle çelişkiye düşer. Orman idareleri de itiraz etmek suretiyle kadastr müdürlüklerinden olumlu olumsuz karar vermeyi istemektedirler.



#### 14) ÖNERİLER-İTİRAZLARIN YAPILMA YETKİ ŞEKİL VE USULÜ

1) Maliye ve Orman idarelerine tapulama ve kadastro yapılmadan önce resmen haberdar edildiklerine göre çalışmaların başlangıcında mutlaka hazır bulunmalı, hazır buldukları takdirde yapılan işlemin iddia, beyanlar, ibraz edilen belgeler bir tutanakla sonuçlandırılmalıdır.

2) Tapulama ve kadastro çalışmalarında köy/veya mahallede maliye ve orman idarelerinin yetkililerinin fiilen ve mahallinde yapılamayan araştırma ve incelemeye dayanmayan belgeli olmayan itirazlar yapılmamalıdır.

3) İtirazlar mutlaka harca bağlanmalıdır. İtirazların kabulü veya reddi halinde yatırılan paranın haklı tarafa iadesi veya zarara uğrayan tarafın zararının tazmini

4) Maliye idarelerinin itiraz dilekçelerinin imza yetkisi malmüdürü veya defterdara ilaveten hazine avukatının bu yoksa emekli bir hakimin de müştereken imzalaması şartı getirilmelidir. (Bunun gerekçesi şudur: Mülkiyet konusunun ehli olan tapu ve vergi kaydı ve kapsamı hakkında sağlıklı bilgiye sahip ve ilk bakışta itirazın haklı yönlerini görmek suretiyle % 80 oranında isabetli itirazlar yapmaktır.)

5) Tarlalarda 5 dönüm arsalarda 200 m<sup>2</sup>'den küçük fazlalıklara itiraz edilmemelidir. (Yeni 3194 sayılı imar kanunumuz genelde bu miktarlardan küçük ifrazlara imkan vermemektedir.) Özetle müstakil kullanılmaya elverişli olmayan miktar fazlalıkları itiraz konusu yapılmamalı.

6) Herhangi bir tereddüde mahal vermeyecek şekilde isabetsiz itirazlardan vazgeçme yetkisi bir protokol şeklinde Maliye ve Orman idarelerine verilmelidir.

7) Bir itirazın devlete maliyetinin 50 ile 150 bin TL baliğ olduğunun bazen bir davada 50 kişiye varan tebligat yapılmasının gerektiğini önceden bilinmesi veya itiraz edecek olanlara itirazın sonucunun mali portresini hesaplattırılmalıdır. (Köy içinde 6 m<sup>2</sup> fazlalığa itiraz eden maliyeye 60 bin TL'ye mal olmaktadır. Halbuki satılsa 600 TL etmez.)

8) Yeni kurulan ve iskan edilen köyler hariç Türkiyemiz'deki köylerin kuruluş tarihleri asgari 100 ila 150 yıldan hiç aşağı değildir. Buna dayanılarak köy yerleşik alanlarında mesken olarak kullanılan taşınmaz mallara kesinlikle itiraz konusu yapılmamalıdır.

9) Büyük emek ve gayretlerle zor şartlar altında sürdürülen ve büyük masraflar sonucu meydana getirilen tapulam ve kadastro sonuçlarına iki satır bir yazı ile çalışmaların tekrarlatırılması ya da mahkemelere yıllar yılı iştigal edilmelerini engelleyen yasal düzenlemeler getirilmeli.

#### 15) SONUÇ

Yukarıda Maliye idarelerinin ve orman idarelerinin tapulama ve kadastro sonuçlarına itirazları konusunda ayrıntılı bilgiler, örnekler ve öneriler verildi.

Amaç kamu kuruluşlarının hizmetinin daha iyi ve amacına uygun olarak gerçekleştirilmesini dilemekten ve yardımcı olmaktan ibarettir.

Kamu kurum ve kuruluşları arasında hizmet ayrılığı değil, hizmet bütünlüğü ve birliği vardır ve olmalıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının kuruluş amacı ne olursa olsun, hizmet sahası ve mevzuatları ne ölçüde ayrı ve değişik olursa olsun, temel gaye ve amaç birdir, aynıdır.

Bu da kamunun yüksek menfaatlerinin korunması ölçüsünde hizmet götürülen vatandaşın işini, işlemlerini ve devletten beklediği hizmeti en kısa, en kolay, en az masrafla ve en az sürede ifa etmektir.

Yurt yüzeyinde 40 bin civarında yerleşim birimi vardır. En kötü ihtimalle 20 bin yerleşim biriminin tapulamasının yapıldığını ve her yerleşim biriminin ortalama toplam parsel adedinin 500 olarak kabul edilirse Türkiye genelinde 10 milyon adet parsel tapulanmıştır. Ceyhan'da Maliye-Orman itirazlarının oranı % 50, diğer yerleri sıfır olarak kabul edilirse, genel ortalama itiraz oranı % 25 olup, bu da toplam 2,5 milyon parsel yani gayrimenkule tekabül eder. Her parselin ilk duruşma bir defaya mahsus olmak üzere keşif ücret ve mahkeme yasal giderleri toplamı 50 bin TL olarak kabul edilirse, itirazlar nedeniyle devlete yüklenen maddi külfet 125 milyar TL'dir.

Eğer bir davanın 5, 10 yıldan aşağı sonuçlandırılmadığının, bir tebligatın 1987 yılı itibarıyla 600 TL olduğunun ve dava nedeniyle avukatlık ücretleri de dikkate alınacak olursa trilyonları bulacağını söylemek gerçeği ifade etmiş oluruz kanaatindeyim.

Tapulama-Kadastro Müdürlükleri evvel emirde kamu yararı ve hazine ve orman ve diğer kamuya ait gayrimenkullerin kadastrounu yaparken kamu hukukunu özenle korumaktadırlar. Mülkiyet konusundaki mevzuat kamu hukukunu korumada gerekli ve yeterli durumdadır.

Yurt yüzeyinde tapulama çalışmalarına vaki itirazlar ister istemez bir kamu kuruluşunun diğerlerine güven duygusunu duymadığı sonucu çıkmaktadır. Bu da yapılan bir kamu görevini sabote etmek, baltalamaktır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının kendi hizmet dallarında hizmet verirken, diğer hizmet dallarında görev yapan kuruluşlara destek ve yardımcı olmaktır. İyi ve yapıcı yönde yardımcı olmaktır. Bunun aksi düşünülemez.

İLÇESİ	KÖYÜ	TOPLAM PARSELİ	M. HAZİNESİ İTİRAZ TOPLAM	İTİRAZ ORANI %
Ceyhan	Yeşilbahçe	527	400	76
Ceyhan	Başören	1044	600	57
Osmaniye	Kırıklı	713	600	84
Osmaniye	Kızıldere	657	577	88
Düziçi	Pirsultanlı	1062	500	47
Düziçi	Bostanlar	554	250	45
Yumurtalık	Hunutlu	451	400	89
Yumurtalık	Kırmızıdam	129	100	77
Yumurtalık	Kaldırım	1101	800	73
Yumurtalık	Yeniköy	471	300	64
Bahçe	Çolaklı	531	—	—
	Savranu	210	—	—
	Nohut	245	—	—
	Burğaçlı	626	—	—



**1987 MALİ YILI İTİBARIYLA  
TAPULAMA MAHKEMELERİ NORMAL BİR KEŞFİN MALİYETİ**

7.200.- TL	(Mahkeme Yasal Gideri) – Hakim-Katip-Mübaşir Harcırahı
15.000.- TL	Bilirkişi Ücreti
10.000.- TL	Vasıta Şoför ücreti
32.000.- TL	Toplam

Not: Ziraat-Orman B. Kişi Ücreti ile kırtasiye-tebligat-tanık ücreti dahil değildir.

İLİ: ADANA  
İLÇESİ: CEYHAN

<u>SIRA NO</u>	<u>KÖY Ü</u>	<u>TOPLAM PARSEL ADEDİ</u>	<u>İTİRAZLI PARSEL ADEDİ</u>	<u>İTİRAZ ORANI %</u>
1	Mercimek	711	441	62
2	Çeçen	196	66	35
3	Üçdüt	486	362	76
4	Gümrüdülü	1364	230	17
5	Sağkaya	1555	408	26
6	Isırganlı	740	340	46
7	Kıvrıklı	438	295	67
8	Tumlu	582	411	71
9	Yeşilbahçe	527	358	68
10	Sarıbahçe	299	221	74
11	Çatalhöyük	156	102	65
12	Tatlıkuyu	433	184	42
13	Camuzağılı	403	318	80
14	Akdam	752	408	54
15	Soysallı	1283	623	48