

E-TAPU.COM BÜLTEN (E-Tapu.Com Üyeleri İçin Hazırlanmıştır)

TARİH : 10.7.2024
SAYI : 2024/5
KONU : Kadastro Kanunu 22/A maddesi uygulaması (Güncelleme kadastro)
HAZIRLAYAN : Metin YEŞİL (Tapu ve mülkiyet uzmanı)

Açıklama

Tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde "Kadastro Kanununun 22/A maddesine tabidir" şeklinde belirtmelere rastlanmaktadır. Söz konusu belirtme, taşınmazın bulunduğu bölgede kadastro güncelleme çalışmasının yapıldığı anlamında bir belirtmedir. Belirtme, taşınmazların tasarrufuna engel olmamakla birlikte, güncelleme kadastro sonucu, taşınmaz kaydında bazı değişiklikler olabilmektedir. Bu nedenle kayda konu 22/A maddesi uygulamasının takibi ve sonuçları önemli olabilmektedir.

Taşınmazların sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulamaya niteliğini kaybeden, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen kadastro, harita ve bilgilerinin güncellenmesine yönelik teknik işlemler ile güncelleme alanlarında intikal, taksim, ifrazen (ayırma) taksim gibi mülkiyete yönelik işlemler güncelleme kadastro ile mümkün olmaktadır.

Güncelleme kadastro genelde alan, sınır, ölçüm gibi teknik ağırlıklı işlemler olup, bu çalışma ile intikal, taksim, muhdesat, ifrazen taksim gibi güncellemeye yönelik işlemler dışında yeni mülkiyet tespiti yapılmamaktadır. Bu anlamda tesis kadastrondan (başlangıç kadastro)farklıdır.

Güncelleme kadastro çalışmaları itiraza ve ilana tabi işlemlerdir. 30 günlük askı ilanı süresince kadastro mahkemesine dava açılabilir. Kesinleşen güncelleme kadastro tapu siciline tescil edilmektedir. Kadastro Kanununda düzenlenen 10 yıllık hak düşürücü süre güncelleme kadastro için de söz konusudur.

İntikal ve taksim işlemleri

Bu çalışmalar sırasında; tapu kayıt sahibinin mirasçıları tarafından veraset belgesi ve vukuatlı nüfus kayıt örneğinin ibraz edilmesi halinde mirasçılar adına mülkiyet güncellemesi yapılabilmektedir. Yine tapuda kayıtlı parsel malikleri veya bunların mirasçıları arasında taksim yapıldığına yönelik noterden düzenlenmiş bir sözleşmenin ibrazı ya da tüm malik veya mirasçıların beyanda bulunmaları halinde, taksime göre güncelleme yapılabilmektedir. Taksim ve ifrazen taksim işlemlerinde 3194 Sayılı İmar Kanunu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalar dikkate alınmaktadır.

Muhdesat tespiti (Taşınmaz maliki dışında başkasına ait yapı, tesis,dikili şeyler)

Bu çalışmalar sırasında yeni muhdesat tespiti yapılmamaktadır. Ancak, tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde, bu tespite göre tapu kütüğünden terkin edilecektir. Daha evvel tapuda tescilli olan muhdesatlara ilişkin olarak taşınmazın sahipliği ile muhdesat sahipliğinin aynı kişide birleşmesi durumunda kayıtlı muhdesat tapu sicilinden terkin edilmektedir.

Yapı ve tesislere ilişkin uygulama

Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak fiili duruma göre nitelik güncellemesi yapılmaktadır. Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesisler ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilmekte, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmemektedir. Ayrıca, imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılamamakta, bu durum ilgili kuruluşlara (maliye belediye vb) bildirilmektedir.

Basit yazım hatalarının düzeltilmesi eksikliklerin tamamlanması

Taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümü veya cinsinin, tescile esas belgelerine ve paftasına aykırı olarak hatalı tescil edilmesinden kaynaklı olduğu tespit edilen basit yazım hataları, pafta-zemin uygunluğunun olduğu durumlarda, kadastro güncelleme tutanağında açıklama yapılarak düzeltilmektedir. Tapuda kayıtlı gerçek ve tüzel kişilerin, T.C. kimlik numarası, adı, soyadı, baba adı, doğum tarihi, cinsiyeti, unvanı, hisse ve benzeri hususlarda kadastro çalışmalarından kaynaklı olduğu tespit edilen hata ve eksiklikler de, düzeltilerek, eksikler tamamlanmaktadır.