**––––––––––––     YARGITAY KARARI    –––––––––– TEKNİK HATALAR (41’inci Madde) İLE İLGİLİ**

**Sınırlandırma Hataları**

\* **YARGITAY 14.HD.nin 01.04.2010 tarih, E.2010/2229, K.2010/3627 sayılı kararı;**

**ÖZET:**"3402 sayılı Kadastro Yasasının 41’inci maddesi gereğince sınırlandırma hatasının düzeltilmesi hk.”

“… Davacı, 752 parsel sayılı taşınmazında 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi uyarınca yapılan düzeltme işlemi ile taşınmazının geometrik durumunun değiştiğini ileri sürerek kadastro müdürlüğünün işleminin iptalini istemiştir.

Davalılar, davanın reddini savunmuşlar, mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hükmü davalılar temyiz etmişlerdir.

5304 sayılı Yasanın 9’uncu maddesi ile yapılan değişiklikten sonra anılan madde; *‘Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle ge­ometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamadan doğan hatalar, ilgilisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltme­nin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.*

*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklı­lıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırı içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.’* şeklinde düzenlenmiştir.

Harita ve krokisi bulunan tapu kayıtlarına Türk Medeni kanununun 719’uncu ve 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20’nci maddeleri uyarınca harita ve krokisi kapsamı ile değer verilir. Harita ve krokiden, diğer bir ifade ile **mülkiyet hakkının kapsamından maksat sınır çizgileri değil haritanın gerçek ölçü değerleridir.**41’inci madde ile mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesi ve taşınmazı komşu taşınmazlardan ayıran, ferdileşmesini sağlayan harita ve plânlarda yapılan ölçü, sınırlandırma, tersimat veya hesaplama hatalarının düzeltilmesi amaçlanmıştır. Yapılacak düzeltme ile mülkiyet aktarımına neden olunmamaktadır. Kuşkusuz, mülkiyet aktarımına neden olan hatalar için çözüm, açılacak tapu iptali ve tescil davasıdır.

Kadastro müdürlüğünün re’sen veya ilgililerin başvurusu üzerine yapacağı açıklanan düzeltme işlemlerini ilgililere tebliğden sonra, ilgililerin sulh hukuk mahkemesine 30 gün içinde açacakları davada, düzeltme işlemi yararına olan kişi ya da kişiler hasım gösterilerek işlemin iptali istenebilir. Düzeltme işleminin kadastro müdürlüğünce re’sen yapıldığı durumlarda müdürlüğe karşı da dava yöneltilmelidir.

Davaya konu uyuşmazlıkta iptali istenen işlemde **sınırlandırma hatasının düzeltildiği**belirtildiğinden, sınırlandırma hatasının ne şekilde düzeltilebileceğine dair “Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerde Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamadan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik’ hükmünde, konunun ne şekilde düzenlendiğine değinmek gerekir.

Anılan Yönetmeliğin 8’inci maddesinde;

Sınırlandırma hataları; *‘(1) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, tersimat ve hesaplama hataları dışında kalan;*

***a)****Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olduğunun,*

***b)****Arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler, krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olduğunun,*

***c)****Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plân esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olduğunun,*

***ç)****Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olduğunun,*

***d)****Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olduğunun,*

***e)****Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olduğunun,*

*Anlaşılması halinde sınırlandırma hataları düzeltilir.*

*(2) Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir.*

*(3) Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir.*

*(4) Sınırlandırma hatalarına yönelik yapılacak düzeltmelerde, yeni bir parsel oluşturulmaz.*

*(5) Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda, sınırlandırma hatası tespit edilememesi halinde, düzeltme yapılamayacağına dair talepte bulunan taşınmaz maliklerine bilgi verilir.’* şeklindedir.

**Somut olayda;** kadastro müdürlüğünün 26.03.2007 tarihli işlemi ile 750 ve 752 parsel sayılı taşınmazlarda düzeltme yapılmıştır. Düzeltmenin nedeni ise taşınmazların tapulama tutanaklarının 26.01.1957’de kesinleştiği, bu tarihte taşınmaz üzerinde bulunan ev ve duvarın tapulama çalışmaları sırasında dikkate alınmadığı, bu şekilde sınırlandırma hatası yapıldığıdır. Mahkemece, işlemin yerinde olup, olmadığı hususunun denetlenmesi amacıyla taşınmaz başında keşif yapılmış, sınırlandırma hatasının dayanağı olan evin duvarlarının halen zeminde mevcut bulunduğu saptanmıştır. Taşınmaz üzerinde bulunan evin, yukarıda değinilen Yönetmeliği 8’inci maddesinin (b) bendinde sözü edilen sabit sınır niteliğindeki yapı kapsamında olduğu kuşkusuzdur. Bu durumda işlemin Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde yapıldığı anlaşılmaktadır. Mahkemece, açıklanan nedenlerle davanın reddi gerekirken sınırlandırma hatalarında önem arz etmeyen kadastral ölçü değerleri ile pafta değerlerinin aynı olduğundan bahisle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden, hükmün bozulması gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, temyiz olunan hükmün **BOZULMASINA,** … 01.04.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.”

\*   \*   \*

**Ek olarak,** SINIRLANDIRMA hatası ile ilgili; Sulh Hukuk Mahkemeleri tarafından verilmiş kararda, konunun sınırlandırma hatası kapsamına girip girmediğinin tam olarak araştırılmamış olduğu yolunda YARGITAY kararları bulunmaktadır.

Bu kararlarda şu ifadeler yer almaktadır;

*“… Eldeki davada iptali istenen işlemin belirtilen Yönetmelik hükümleri gözetilerek yapılıp yapılmadığı dosya içerisindeki kanıtlardan anlaşılamamaktadır. O halde, Mahkemece Kadastro Müdürlüğünün, sınırlandırma hatası yapıldığı gerekçesiyle yaptığı düzeltme işleminin Yönetmelikteki yöntemlere uygunluğu yerinde uzman bilirkişiler aracılığı ile yapılacak keşifte saptanması gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile sonuca gidilmesi doğru olmamıştır. … ”* (14.HD.26.06.2007 tarih, E.2007/5964, K.2007/8324 sayılı; 01.05.2008 tarih E.2008/4318, K.2008/5657 sayılı; kararlar.)

**Kararlardan çıkarılan sonuç**;

İdari yoldan yapılacak sınırlandırma hatası düzeltmesinin Yargıtay tarafından da onaylanması için, Düzeltmeye dair düzenlenecek raporda;

İdari yoldan düzeltilen sınırlandırma hatasının; konunun uzmanı kadastro elemanları aracılığıyla yapıldığının belirtilmesi; gerek görülmesi halinde mahallinde yapılan keşif ve hazır bulunanlardan bahsedilmesi; hata mahiyeti net olarak izah edilip, 41’inci Madde Yönetmeliğinin 8’inci maddesinde sıralandırılan hata çeşitlerinden hangisine girdiğinin net olarak ortaya konması; gerekmektedir.

\* **YARGITAY 20.HD.nin 01.11.2010 tarih, E.2010/10146, K.2010/13425 sayılı kararı;**

Sınırlandırma hatası düzeltmesi kapsamının dışında kalan hata hk.

\* “… Kadastro Müdürlüğünce 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi gereğince düzeltme yaptığı gerekçesiyle, kesinleşen orman kadastro sınırları içinde kalan bir bölüm yerin S… Köyü 260 sayılı parselin çap sınırları içine alınıp daha önce 2510 m2 olan yüzölçümünün 7614,60 m2’ye çıkartıldığını bildirerek yasa ve yönetmeliğe aykırı olarak yapılan düzeltme işleminin iptalini ve parsel sınırının kesinleşmiş orman kadastro sınırına göre belirlenmesi istenmiştir. …

….. Yörede arazi kadastrosu daha önce yapılıp grafik yöntemine göre paftası düzenlenmiş, daha sonra 1985 yılında yapılan orman kadastrosu önce düzenlenip kesinleşen arazi kadastro paftası ve bu paftada dava konusu 260 sayılı ve komşu diğer parsellerin pafta üzerinde gösterilen sınırları ve konumu esas alınarak yapılmış ve düzenleme işlemi sonucu 260 sayılı parselin çap sınırlarına eklenen 5103,40 m2 bölüm orman kadastro sınırları içinde gösterilmiş ve 260 sayılı parsel malikleri olan davalılar 6831 sayılı Yasanın 11’inci maddesinde gösterilen hak düşürücü süre içinde herhangi bir dava açmadıklarından bu işlem 15.11.1985 tarihinde kesinleşmiştir. Orman kadastrosu, arazi kadastro paftasında gösterilen parsel sınırlarına göre kesinleştiğinden, 260 sayılı parselin arazi kadastrosunda gösterilen sınırları esas alınıp kesinleşen orman kadastro hattı yöntemine uygun olarak uygulanıp, uyuşmazlığın çözümlenmesi zorunludur. Yasalarımıza göre 2/B madde uygulaması hariç, kesinleşen orman sınırlarını değiştirmeye ve orman sınırlarını daraltmaya hiçbir mercii ve makamın yetkisi bulunmamaktadır. Kesinleşen orman kadastro sınırları içerisinde kalmış bir yerin 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi gereğince düzeltme yapıldığından söz edilerek orman kadastro sınırları dışına çıkarılıp davalılara ait parselin çap sınırına eklenmesi, kesinleşmiş orman kadastro sınırlarında değişiklik yapılmasını gerektirecek ve dolayısıyla mülkiyet değişikliğine yol açacak 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesinin kapsamı ve amacı dışına çıkmış olacaktır.

**Tersimat Hataları**

\* **YARGITAY 14.HD.nin 30.09.2010 tarih, E.2010/8039, K.2010/9532 sayılı kararı;**

**ÖZET:** "Tersimat hatasının düzeltilmesi mülkiyet aktarımına sebep olmaz. …..”

… Davacı 979, 980 ve 981 sayılı parsellerde Kadastro Müdürlüğünün 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41’inci maddesi uyarınca yaptığı düzeltme işlemi ile taşınmazının yüzölçümünün azaltıldığını ileri sürerek işlemin iptalini istemiştir. …

… Dava 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41’inci maddesi uyarınca yapılan düzeltme işleminin iptali istemine ilişkindir.

… Harita ve krokisi bulunan tapu kayıtlarına Türk Medeni Kanununun 719’uncu ve 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20’inci maddeleri uyarınca harita ve krokisi kapsamı ile değer verilir. Harita ve krokiden, diğer bir ifade ile mülkiyet hakkının kapsamından maksat sınır çizgileri değil, haritanın gerçek ölçü değerleridir. 41’inci madde ile mülkiyet hakkının yatay kapsamının belirlenmesi ve taşınmazı komşu taşınmazlardan ayıran, ferdileşmesini sağlayan harita ve plânlarda yapılan ölçü, sınırlandırma, **tersimat**veya hesaplama hatalarının düzeltilmesi amaçlanmıştır. Yapılacak düzeltme ile mülkiyet aktarımına neden olunmamaktadır. Kuşkusuz mülkiyet aktarımına neden olan hatalar için çözüm, açılacak tapu iptali ve tescil davasıdır.

Kadastro Müdürlüğünün re’sen veya ilgililerin başvurusu üzerine yapacağı açıklanan düzeltme işlemlerini ilgililere tebliğinden sonra, ilgililerin sulh hukuk mahkemesine 30 gün içinde açacakları davada düzeltme işlemi, yararına olan kişi ya da kişiler hasım gösterilerek işlemin iptali istenebilir. Düzeltme işleminin kadastro müdürlüğünce re’sen yapıldığı durumlarda müdürlüğe karşı da dava yöneltilebilir.

Somut olayda; 979, 980 ve 981 parsel sayılı taşınmazların 1968 yılında yapılan kadastro tespit sırasında tescil harici bıraktığı, 1994 yılında kadastro parseli haline geldiği ancak, bu taşınmazların sınırlarında yer alan davalılara ait taşınmazların 1968 yılında yapılan kadastro çalışmaları sırasında **tersimat hatası** yapıldığı belirtilerek bu hatanın ve buna bağlı alarak da davacıya ait taşınmazlarda meydana gelen **tersimat hatasının düzeltilmesi**gerektiği gerekçesiyle kadastro müdürlüğü tarafından, anılan 41’inci madde uyarınca düzeltme işlemi yapılmıştır.

Yukarıda da açıklandığı gibi 41’inci madde uyarınca yapılan düzeltme işlemlerinde, taşınmazların orijinal ölçü değerlerinin esas alınması gerekmektedir. İşlemin denetlenmesi için taşınmazın başında keşif yapılmalı, fiili kullanım durumları ve orijinal ölçü değerleri karşılaştırılmalı, tersimat hatası yapılmış ise düzeltme ile bu hatanın giderilip giderilmediği, alınacak gerekçeli ve denetime elverişli bilirkişi raporu ile saptanmalıdır. …..”.

\* **YARGITAY 1.HD.nin 19.04.1995 tarih, E.l995/5559, K.1995/5818 sayılı kararı;**

**ÖZET:**"**1** – Orijinal ölçüm değerlerine ve krokisine aykırı düşecek biçimde oluşturulan çap ve sicilin düzeltilmesini istemek olanağı vardır.

**2** – Düzeltme istekleri, on yıllık hak düşürücü süreye bağlı değildir.”

"Dava, çaplı taşınmaza el atmanın önlenmesi isteğine ilişkindir. Mah­kemece, tecavüzlü durumun paftasının düzenlenmesi sırasında ortaya çıktığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Gerçekten, hükme esas alınan uzman bilirkişi raporundan kadastro tahdit ve tespitinin mülkiyet sınırlarına değer verilerek doğru şekilde yapıl­dığı, orijinal ölçüm değerlerinin ve krokisinin buna göre düzenlendiği, çap tecavüzünün ise, yanılgılı pafta tersimatından ileri geldiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere aslolan ölçüm değerlerine uygun olarak düzenlenmesi­dir. Başka bir anlatımla, paftaya tersimatın doğru şekilde yapılmasıdır. Aksi takdirde, bunun (yanılgılı tersimatın) düzeltilmesi zarureti ve ilgililerin de, düzeltmenin yapılmasını isteyebilme hakkı doğar. Nitekim, daha önce yargı­sal kararlara konu olan düzeltme istekleri yönünden, sonradan yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41’inci maddesinde yeni bir düzenleme getirilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, orijinal ölçüm değerlerine ve kro­kisine aykırı düşecek şekilde çap ve sicil oluşturulması işlemi kadastro ön­cesi bir sebepten kaynaklanmadığı için, buna yönelik düzeltme istekleri hak düşürücü süreye tabi tutulamaz ve değinilen Yasanın 12/3’üncü maddesinde yazılı on yıllık hak düşürücü süre uygulama yeri bulamaz.

Hal böyle olunca, açıklanan ilke ve olgular gözetilerek davalıya 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesinde öngörülen prosedür doğrultusunda dü­zeltme yaptırabilme olanağının önel verilmek suretiyle sağlanması, merciine başvuru yapıldığının anlaşılması halinde, sonucunun beklenmesi ve ortaya çıkacak duruma göre bir karar vermesi gerekirken, bu çerçevede işlem ya­pılmadan sonucuna gidilmesi ve noksan soruşturmayla davanın reddedil­mesi doğru değildir. Davacının temyiz itirazları yerindedir."

\* **YARGITAY 14.HD.nin 22.03.1999 tarih, E.2000/783, K.2000/1050 sayılı kararı;**

(Ölçüm yapılırken, durulan poligon noktasından ilk sabit noktaya bakı­lırken okuma hatası yapılmış olması nedeniyle,paf-tasında bir çok parseli ilgilendiren bir hatanın idari yoldan düzeltilmesine karşılık açılan dava …Sulh Hukuk Mahkemesince 22.03.1999 tarih, E.1998/268, K.1999/84 sayılı kararla reddedilmiş **ve** bu red YARGITAY 14. Hukuk Da.nin 21.02.2000 tarih, E.2000/783, K.2000/1050 sayılı kararıyla onayla­mıştır.)

**….. Sulh Hukuk Mahkemesinin** 22.03.1999 tarih, E.1998 /268, K.1999/84 sayılı kararında bulunan ifadeler şu şekildedir;

“….. Davalı vekili 25.06.1998 tarihli dava dilekçesiyle, müvekkilinin ….. İlçesi, ….. Köyünde kaim 495 nolu parselin hissedarlarından bulunduğunu, bu parselin tapu kütüğünde yüzölçümünün 41 200 m2 olarak gösterildiğini, ….. Kadastro Müdürlüğünün 05.05.1998 tarihinde 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi gereğince yüzölçümünü 4 102 m2 ola­rak düzelttiğini ve müvekkiline tebliğ ettiğini bildirerek düzeltme işleminin kaldırılmasına karar verilmesini Mahkememizden talep etmiştir.

….. Dava; 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi gereğince kadastro müdürlüğünce re'sen yapılan düzeltme işleminin iptali davasıdır.

Mahkemece, dava konusu parsele ait tapu kaydı, krokisi komşu parsel tutanakları celp edilmiş, ayrıca ….. Kadastro Müdürlüğünden dü­zeltme ile ilgili belgeler getirtilmiştir.

….. Kadastro Müdürlüğü 01.03.1999 tarihli cevabında 210 nolu poligondan 209 nolu poligona bakışta 100 gradlık yanlış okuma ve bu oku­maya bağlı olarak tersimatlarının yanlış yapıldığını, bu parselde, bu dü­zeltme ile vasıf ve mülkiyet değişikliği bulunmadığını zemindeki fiili sınırın değişmediğini, düzeltmeden sonra parselin zeminde uyumlu olduğunu bil­dirmiştir.

….. Kadastro Müdürlüğünden gelen cevabi yazıdan da, dava konusu parselin vasfında ve mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı, değişiklik sonucu düzenlenen krokinin zeminle uyumlu hale geldiği, ka­dastro esnasında yapılan hatanın teknik hata anlaşıldığından açıklanan tüm bu sebepler nedeniyle aşağıdaki şekilde hüküm tesis edilmiştir.

HÜKÜM; Yukarıda açıklanan gerekçeye dayanılarak; Davanın RED­DİNE, …. 22.03.1999”

**Teknik Hata Düzeltmesi ve 1007 Kapsamında Sorumluluk**

\* **Hukuk Genel Kurulunun 26.11.1980 tarih, E.1978/4–624, K.1980/ 2478 sayılı Kararı:**

“Tapu sicilinin önemi ve kişilerin bu sicile olan güven duygularını sağlamak bakımından Medeni Kanunun 917’nci maddesi (Yeni Kanunun 1007’nci maddesi) ile tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan ötürü Hazinenin doğrudan doğruya sorumlu olacağı ilkesi benimsenmiştir. Bu sorumluluk aslî ve objektif sorumluluk olduğundan zarara uğrayan, doğru­dan Devletten zararının ödenmesini isteyebilir.

Medeni Kanunda düzenlenen ve Borçlar Yasasının haksız fiil sorumlu­luğuna ait kuralların da uygulanacağı ve bu nedenle adli yargıda bakılacak bu davalarda zarar, sicil tutma kavramına giren bir işlemden veya böyle bir işlemin yerine getirilmemiş olmasından doğabilir. Bu zararı doğuran işlem ve kişilerin yerine getirilmemiş olmasının hukuka aykırılığı da gereklidir. Bu itibarla, zarar ile sicilin tutulması arasında ilişki bulunması icap ettiğinden, sicil tutulması ile ilgili olmayan, yasal yolları gösterilmiş ve bu yollara müracaat suretiyle düzeltilmesi olanakları bulunan kadastro çalışma ve faaliyetleri arasındaki işlemlerin, sicil tutma kavramı içinde mütalâa edile­meyeceğinden Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. …”

\*   \*   \*