

## KADASTRO TESPİTİ ÖNCESİ İŞLEMLER:

### I. KADASTRO:

Kadastro; ülke sınırları içerisindeki taşınmaz malların sınırlarını, arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Kanunu uyarınca tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür.

### II. KADASTRONUN AMACI:

Kadastronun amacı; Türk Medeni Kanununun hedeflediği tapu sicilini oluşturmak, taşınmazları haritaya bağlamak ve ülkemizin kadastral topografik haritasını meydana getirmek suretiyle taşınmaz mal mülkiyetini devlet güvencesine ve kayıt altına almaktır.

### III. KADASTRO ÇALIŞMALARI:

Kadastro hizmetleri 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince Kadastro Müdürlükleri tarafından ve yasanın öngörülen ekipler eliyle gerçekleştirilir. Kadastro çalışmaları alenidir. Hak sahipleri tespit sırasında hazır bulunabilir, belge ibraz edebilir, tanık gösterebilirler.

### IV. KADASTRO EKİBİ VE KADASTRO KOMİSYONU:

Kadastro ekibi en az iki kadastro teknisyeni, mahalle ve köy muhtarı ile birlikte üç kişiden oluşur. (KK m. 3/1)

Kadastro Komisyonu kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve itirazın içeriğine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan bu yoksa fen kontrol memurundan oluşur. (KK m. 3/8)

### V. KADASTRO ÇALIŞMALARINDA BİLİRKİŞİLİK YAPAMAYACAK KİŞİLER:

Seçilen bilirkişiler kadastro ekibinin çalışması sırasında kendisine, eşine, alt ve üst soyuna, kardeşinin çocuklarına ve eşinin alt ve üst soyuna ait tespitler ile bunların hak iddia ettiği tespitlerde ve ayrıca hak iddia edenlerden biri ile kendisi ve alt ve üst soyu arasında davası bulunanlar ile ilgili tespitlerde bilirkişi olarak dinlenemez. (KK m. 3/6) 29.03.1996 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararına göre yukarıda adı geçen yasaklı kişilerin tutanağın düzenlenmesine katılmaları halinde bu durum kadastro usulüne aykırılık oluşturacağından mahkemece tutanak Kadastro Müdürlüğüne iade edilmez.

### VI. KADASTRO KOMİSYONUNA İTİRAZ:

Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar itiraz edilebilir. (KK m. 9/1)

İtiraz en geç 10 gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir. (KK m. 9/2)

Bir belgeye dayanmayan itiraz incelenmez. Bu durumda itiraz edenin ilan süresi içinde dava açma hakkı saklıdır. (KK m. 9/son)

**VII. KADASTRO KOMİSYONU İNCELEMESİ:**

Kadastro komisyonu itirazı intikal tarihinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçe göstermek şartıyla kadastro faaliyetleri sona erinceye kadar incelemek zorundadır. (KK m. 10/1)

İnceleme sonunda itiraz kabul edilirse eski tutanağın yerine geçmek üzere hak sahibini belirleyici yeni bir tutanak düzenlenir. (KK m. 10/2)

**VIII. KADASTRO ÇALIŞMA ALANI:**

Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri kadastro çalışma alanını oluşturur.

Kadastro komisyonu bu sınırlar sadece içinde çalışma yapılacak alanı belirler. Bu sınırlar idari sınır değildir, mülkiyet hakkı ve zilyetlik üzerinde bir sonuç doğurmaz. Kadastro çalışma alanı belirlenirken bir köyün arazisi başka bir ilçenin idari sınırları içine girebilir.

Kadastro çalışma alanı kuru ve sulu toprak miktarının belirlenmesi için önemlidir. Aynı çalışma alanı içinde kuru toprakta 100 sulu toprakta 40 dönümden fazlası TMK m. 713 ve Kadastro Kanunu m. 14'e göre edinilemez.

**IX. KADASTRO ÇALIŞMA ALANINA İTİRAZ:**

Kadastro çalışma alanlarının ilanından sonra ilanı takip eden 7 gün içerisinde Kadastro Müdürlüklerine itiraz edilebilir.

İtiraz üzerine verilen karar itirazın reddi ise bu karara karşı 7 gün içinde Kadastro Mahkemesinde dava açılabilir.

Kadastro Mahkemesi 15 gün içinde evrak üzerinden karar verir. Gerekirse keşif yapar. Mahkemenin, itiraz üzerine verdiği kararlar kesindir. (KK m. 4)

**X. KADASTRO TUTANAĞINDA BULUNMASI GEREKENLER:**

İl-ilçe-mahalle-köy-mevki adı  
Pafta, ada, parsel numarası  
Cins, Yüzölçümü, dayanak, yenileme  
Harca esas değer  
Edinme sebebi, tespit tarihi  
Tespit maliki/malikleri/ hisseler  
Aski ilanı, kesinleşme şerhi

**KADASTRO TESPİTİ:****I. TAPUDA KAYITLI TAŞINMAZ MALLARIN TESPİTİ (KK m. 13):**

Tapuda kayıtlı taşınmaz mal:

A) Kayıt sahibi veya mirasçıları zilyet bulunuyorsa;

- a) Kayıt sahibi adına,
- b) Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçıları adına,
- c) Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına,

Tescil olunur.

B) Kayıt sahibi veya mirasçılarından başkası zilyet bulunuyorsa; (KK m. 13/B- a)

Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatleri halinde zilyet adına tescil olunur. Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır. (KK m. 13/son)

C) Tapu Harici Satın Alma (KK m. 13/B-b):

Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına tescil olunur.

D) Tapu Kaydının Hukuki Değerini Yitirmesi (KK m. 13/B-c):

Kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılammış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.

Önce Anayasa Mahkemesi TMK m. 713/2’de yer alan “ölmüş” kelimesini iptal edilmiştir. Daha sonra KK m. 13/B-c maddesinde yapılan değişiklik ile bu maddedeki “ölmüş” kelimesi de kanundan çıkartılmıştır. Ancak Anayasa Mahkemesi kararları geriye yürümediği için iptal kararından önceki 20 yıl önce ölmüş kayıt sahiplerinden sağlanan kazanımlar korunmaktadır. Bunun için 20 yıllık sürenin Anayasa Mahkemesinin iptal kararından önce dolmuş olması gerekir.

a) Malikin 20 yıl önce ölmüş olması:

TMK m. 713/II hükmü Anayasa Mahkemesi kararı ile Kadastro Kanunu 13’üncü madde de ki hüküm de ayrı bir kanunla iptal edildiği halde kazanılmış haklara değer verilme prensibi gereği tespit tarih itibariyle davacı lehine kazanma koşulları gerçekleşmişse buna itibar etmek gerekir. Ölüm tarihi ile tespit tarihi arasında 20 yıllık zilyetlik süresi geçmiş ise ölüm haline dayanılarak mülkiyet kazanılabilecektir. Bu süre içinde tapu kayıtlarında intikal yapılmışsa bu durum kazanmayı sağlayan zilyetliği keser. 20 yıl içinde tapu, mirasçılara veya başkasına intikal görmemelidir. Murisin ölümü veraset belgesi ya da nüfus kaydı ile kanıtlanır.

b) Tapu malikinin kim olduğunun tapu kütüğünden anlaşılammaması:

Bu maddede istenen “tapu malikinin adresinin bilinmemesi, hatırlanmaması, izini kaybettirmiş olması” demek değildir. Yargıtay uygulamalarında baba adı, anne adı, eşinin adı, lakabı, doğum tarihi, memleketi yazılı olan malikler bilinen kişilerdir. Sadece malikinin adı (Ahmet, Veli gibi) yazılı olan soyadı yazılı olmayan, malik hanesi boş, okunamayan durumlar, kanunun aradığı

bilinemeyen kişi anlamına gelir. Malikin bilinen kişi olduğu anlaşılırsa dava ret edilir. Maliki bilinemeyen durumlarda dava, Hazineye yöneltilir.

c) Tapu malikinin gaipliğine karar verilmesi:

Gaiplik kararının kesinleşmesinden sonra koşullarına uygun 20 yıllık zilyetlik süresinin geçmesi gerekmektedir. Davacının zilyetlik süresi neye ulaşırsa ulaşsın gaiplik kararı kadastro tespitine daha yakın bir tarihte kesinleşmiş ise mülkiyet kazanılamaz. Yine bu durumda da tapunun tespit tarihinden geriye 20 yıl boyunca intikal görmemiş olması gerekir.

E) Kayıt ve Belgelerin Kapsamını Tayin: (KK m. 20):

A) Kayıt ve belgeler, harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların yerlerine uygulanması mümkün bulunmakta ise, harita, plan ve krokideki sınırlara itibar olunur.

B) Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar mahalline uygulanabiliyor ve bu sınırlar içinde kalan yer hak sahibi tarafından kullanılıyor ise, kayıt ve belgelerde gösterilen sınırlar esas alınarak tespit yapılır.

C) Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar, değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte ise, bunlarda gösterilen yüz ölçüme itibar olunur. Ancak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardaki taşınmaz malların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibariyle belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır.

D) Hazinece, özel kanunlar hükümlerine göre değişmez ve genişlemeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis veya parasız dağıtılan taşınmaz mallarda çıkan fazlalık, taşınmaz malla birlikte satış, tefviz, tahsis ve dağıtım tarihinden itibaren on yıl geçmiş ise, miktarına bakılmaksızın kayıt sahibi adına tespit edilir.

F) Tapu Kayıtlarının Taşınmaza Uygulanması:

1- Hazırlık Aşaması:

a) Tapu kayıtlarının tesisinden itibaren oluşum belgeleri varsa haritası ile birlikte mahalli Tapu Müdürlüklerinden ve Başbakanlık Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığından getirilmesi,

b) Tapu kaydı tescil ilamı ile oluşmuş ise tescil ilam ve dayanağı haritanın varsa dava dosyasının getirilmesi,

c) Tapu kaydı 4753 sayılı yasa ile oluşmuş ise belirtmelik tutanağı, belirtmelik haritası ve tablandikatif cetvellerinin getirilmesi,

d) Eski tarihli tapu kayıtlarının bilirkişiye tercümesinin yaptırılması,

e) Tarafların dayandıkları kayıtların tedavül kayıtlarında mevki, sınır, yüzölçümü değişikliğinin bulunması halinde bu değişikliğin neye dayanılarak yapıldığı, haklı bir sebebe dayanarak yapılıp yapılmadığı araştırılmalı, mahkeme ilamına dayanıyorsa ilam ve dayanağı harita getirilmeli, değişiklik haklı bir nedene dayanmadığı takdirde, değişiklikten önceki durum göz önünde bulundurulmalıdır.

f) Aynı yere ait birçok tapu kaydına dayanılması halinde hangi tapuya dayanıldığı somut olarak mahkemeye bildirmek zorunda olan ilgisine bu husus açıklattırılmalıdır. (HMK m. 194)

g) Dayanılan tapu kayıtlarının kadastro tespiti sırasında başka parsellere uygulanıp uygulanmadığı sorularak başka parsel ya da parsellere uygulanmış ise onaylı tutanak örnekleri getirilmeli,

h) Tapu kaydında yazılı sözler açığa kavuşturulmalıdır. (Örneğin “nısıf hisse” yarı pay gibi)

ı) Çekişmeli taşınmaza komşu bulunan tüm parsellerin kadastro tespit tutanaklarının onaylı örnekleri ile tutanaklarında uygulanan kayıtların getirilip dosyaya konulması,

i) Gerektiği hallerde eski tarihli hava fotoğrafları ile memleket haritalarının getirilmesi,

j) Dayanılan kayıtların yerine uygulanabilmesi için taşınmazı iyi bilen, taraflarla husumeti olmayan ve elverdiğince yaşlı yerel bilirkişiler tespit edilmeli,

## 2- Kayıtların Zemine Uygulanması:

a) Kaydın harita, plan ve krokiye dayanması halinde: 3402 sayılı Kadastro Kanununun 20/A maddesi gereğince harita veya krokinin zemine uygulanma kabiliyeti varsa uzman bilirkişi ile kadastro paftası ile haritanın ölçeği eşitlenerek ve zemine çakıştırılarak uygulanmalı, kayıt kapsamı harita, plan ve krokideki sınırlara göre belirlenmelidir.

Tapu dayanağı harita veya krokinin infaz kabiliyetinin bulunmaması halinde, yani zemine uygulanmamasının teknik olarak mümkün olmaması halinde özellikle ölçeksiz haritalarda, ise kayıt sınırlarına göre uygulanıp kapsamı belirlenmelidir.

b) Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıtların uygulanması:

Tapu kaydının sınırları sabit ise; kayıta belirtilen sınırlar mahalline uygulanabiliyorsa (ve bu sınırlar içinde kalan yer hak sahibi tarafından kullanılıyorsa) sınırlar esas alınarak kapsam belirlenir. Yani gerçek kişilerin isimlerini kapsayan ve ortak sınır çizgisi belli olan sınır “sabit sınır” denir. Bu durumda kayıt kapsamı sınırları esas alınarak belirlenir.

Tapu kaydı sınırları sabit nitelikte değilse; kural olarak tapu kaydında gösterilen yüzölçümüne göre kayıt kapsamı belirlenir. Ancak değişebilir ve genişletmeye elverişli sınırlardaki taşınmaz malların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibariyle belli bir yeri kapsıyorsa o sınır esas alınarak kapsam belirlenir.

Hazinece, özel kanunlar hükümlerine göre değişmez ve genişlemeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis veya parasız dağıtılan taşınmaz mallarda çıkan fazlalık, taşınmaz malla birlikte satış, tefviz, tahsis ve dağıtım tarihinden itibaren on yıl geçmiş ise, miktarına bakılmaksızın kayıt sahibi adına tespit edilir.

G) Sabit olmayan sınırlar:

a) Kayıtlarda yer almış mera, fundalık, yol, dere, çay, mezarlık, göl, taşlık, orman, dağ, tepe, hali, hazine arazisi, öz, kayıp kaçak şahsa ait yerler, bataklık, sazlık, yayla, sırt, tump gibi isimler değişebilir ve genişletilebilir sınırlardır. Sabit olmayan hudut mera, orman gibi bir yere

dayanıyorsa miktar fazlasının buradan kazanıldığı kabul edilir ve bu durumda zilyetlikle kazanım olmaz. Ancak bu sınırlarında sabit sınır halinde bulunduğu kanıtlanabilir.

b) İsmi belli olmayan yol sabit sınır değildir. Bu yoldan başka arazi üzerinde diğer yollar da varsa o takdirde en yakın yola değer verilmelidir.

c) Tepe sınırı genel olarak değişebilir sınırdır. Bu sınırın değişmez sınır kabul edilebilmesi için düz zeminden dik açığa yakın bir eğimle birden bire yükselmesi ve taşınmazın o yöndeki sınırı tamamen açık kısım bırakmayacak şekilde kapsamı gerekmektedir.

d) Kayıta yazılı mera sınırının bulunması halinde kural olarak tapu kaydının miktarına itibar olunur. Miktar fazlasının meradan açıldığı kabulü gerekmektedir. Ancak yerel ve uzman bilirkişiler aracılığı ile yapılacak keşifte mera ile taşınmaz arasında doğal ya da yapay ayırıcı sınırın bulunduğu, taşınmazın meradan kazanılmasının mümkün olmadığı tespit edilmesi halinde miktar fazlası zilyetlikten kazanılabilecektir.

e) Deniz ve göller sabit olmayan hudut kabul edilir. Deniz kenarındaki taşınmazların sınır ölçümleri kara tarafındaki sabit huduttan başlatılır.

f) Sabit olmayan sınırlı taşınmazda sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar zilyetlikle kazanım olabilir. Sabit sınırlı taşınmazlarda ise 40 ve 100 dönüm gibi miktar sınırlaması yoktur.

H) Kayıt Miktar Fazlası Bulunması (KK m. 20/son):

Bu maddede yazılı taşınmaz mallarda meydana gelen fazlalıklar hakkında şartlar uygun bulunduğu takdirde, 14. ve 17. madde, zilyetlikle kazanım hükümleri uygulanır.

I) Kuru Toprak Sulu Toprak Araştırması Yapılması:

3402 sayılı Kadastro Kanununun 14'üncü maddesi gereğince aynı kadastro çalışma alanı içinde sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümden fazlası belgesiz kazanılamaz. 5403 sayılı kanunun 3-j maddesi göz önünde bulundurularak arazinin kuru/sulu olduğu belirlenmelidir. Keşifte de bu yönde belirlenme yapılabilir. Sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümden fazlasının kazanılabilmesi için davacının elinde belge olmalıdır. Belgeden kasıt tapu ya da vergi kayıdır.

II. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN TESPİTİ (KK m. 14)

Tapuda kayıtlı olmayacak  
Aynı çalışma alanı içinde bulunacak  
Toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olacak  
Bir veya birden fazla taşınmaz olabilecek

Bu mallar çekişmesiz ve aralıksız, en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

Sulu veya kuru arazi ayırımı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı kanun hükümlerine göre yapılır.

III. İMAR VE İHYA YOLUYLA KAZANIM (KK m.17):

İmar ve ihya yoluyla kazanım olabilmesi için;

Arazi devletin hüküm ve tasarrufu altında olacak

Orman sayılmayan bir yer olacak

Kamu hizmetine tahsis edilmemiş olacak

Masraf ve emek sarf edilmiş olacak

İmar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilecek

İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda olmayacak (Bunun için imar planı kapsamına alındığı tarihe dikkat edilmeli)

Kadastro Kanunu 14'üncü maddedeki şartlar bulunacak (KK m. 14'deki şartlar için bir üst başlıktaki "tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti" bölümüne bakın)

Tapuda kayıtlı olmayacak

Bu durumda imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.

#### IV. KADASTRO TESPİTİ ÖNCESİ PAYLAŞIMDA TESPİT (KK m. 15):

Tapuda kayıtlı taşınmaz malların malikleri veya bunların mirasçıları arasında tespiti yapılan taşınmaz paylaşımında bu paylaşımın göre tespit yapılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların ise KK m. 14 gereğince belirlenen zilyetleri arasında taksim edildikleri, belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanları ile sabit olduğu takdirde bu mallar taksim gereğince zilyetleri adına tespit olunur.

El birliği halinde (İştirak halinde) mülkiyet hükümlerinin söz konusu olduğu hallerde, iştirakçilerinden biri veya birkaçının belirli bir taşınmaz maldaki hissesinin diğer iştirakçilere devir ve temlik tapulu taşınmaz mallarda yazılı delillerle ispat edilebilir. (KK m.13/B-b hükmü unutulmamalıdır "en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet" olmuş olmalıdır) Tapusuzlarda ise her türlü delille ispat edilebilir.

#### V. KAMU MALLARININ TESPİTİ (KK m.16):

Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.



Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

Mülkiyet yönünden kıyı kenar çizgisinin belirlenmesi görevi 28.11.1997 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca adli yargıya aittir.

#### VI. KADASTRO TESPİTİ ESNASINDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE MUHTESAT BULUNMASI (KK m. 19/2):

Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhtesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.

Mera, yayla gibi kamu ve orta mallarına muhtesat şerhi verilemez.

#### VII. HAZİNE ADINA TESPİT (KK m.18):

Tapuda kayıtlı olan (KK m. 13) ve imar ve ihya yoluyla kazanılan (KK m. 17) yerler dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur.

#### VIII. KADASTRO TESPİTİ ESNASINDA KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILAMAYAN YERLER:

Köy orta malları,

Hizmet malları,

Ormanlar,

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler

Kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar,

Bu yerler tapuda kayıtlı olsun ya da olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile kazanılamaz.

#### KADASTRO TESPİTİNE İTİRAZ DAVALARINDA YARGILAMA YÖNTEMİ:

##### I. KADASTRO DAVALARININ TAPU İPTALİ VE TESCİLİ DAVALARINDA YERİNİ GÖSTERİR ŞEMA:

Buna göre kadastro tespiti yapılmamış yerlerde tapu iptali ve tescili davalarına asliye hukuk mahkemeleri bakar. Kadastro tespiti yapıldıktan ve askı ilan süresi olan bir aylık (30 gün) süre geçtikten sonra açılan davalara da yine asliye hukuk mahkemeleri bakar. Bu davalar “Tapu kaydına dayalı tapu iptali ve tescili davaları” ile “Zilyetliğe dayalı tapu iptali ve tescili davaları” başlığı altında aşağıda incelemesi yapıldı. Bu başlık altında incelemesi yapılan davalar kadastro tespiti yapıldıktan sonra bir aylık (30 gün) askı ilan süresi içinde açılan, kadastro komisyonlarınca yetkisizlikle gönderilen ve asliye hukuk mahkemelerinde görülmekteyken kadastro çalışması kapsamına giren taşınmaz mallarla ilgili görülen davaların kadastro mahkemelerine aktarılması sonucu oluşan davalardır.

##### II. YARGILAMA YÖNTEMİ:



Yargılama yöntemi ana başlıkları aşağıdaki gibidir.

Dava yolları  
Zaman bakımından görev  
Uyuşmazlığın niteliği açısından görev  
Genel hukuk yargılamasından ayrık usul  
Hüküm

III. DAVA YOLLARI: (KK m. 26, 27, 5, 10)

Genel mahkemelerden kadastro mahkemelerine aktarılan davalar (KK m. 5 ve 27)  
Kadastro Müdürlüklerinden yetkisizlikle gelen davalar. (KK m. 10)  
Askı ilan süresi (bir ay = 30 gün) içinde açılan davalar (KK m.11 ve 12/1)

IV. GENEL MAHKEMELERDEN KADASTRO MAHKEMELERİNE AKTARILAN DAVALAR:

Kadastro çalışmaları yapılmaya başlandığında genel mahkemelere kadastro çalışması yapılan taşınmazlar hakkında bilgi verilerek bu taşınmazlarla ilgili ellerinde dava dosyası bulunup bulunmadığı sorulur. Eğer genel mahkemelerde bu taşınmazlarla ilgili dosya varsa bu dosyalar kadastro mahkemelerine görevsizlik kararı verilerek aktarılır.

Kadastro tespit günü itibariyle genel mahkemede derdest bir dava olmalı  
Dava, taşınmaz mal mülkiyetine ilişkin olmalı  
Bu durum genel mahkemece kendiliğinden dikkate alınacak  
Kesinleştirme ve aktarma genel mahkemece kendiliğinden yapılacak

A) Aktarma yoluyla gelen davalarda taraf:

Genel mahkemede görülen davanın tarafları  
Kadastro tutanağının edinme sebebi bölümünde hak sahibi iddiasında olduğu yazılı kişiler  
Tutanağın tespit maliki bölümüne isimler yazılmışsa, adı yazılı bu kişiler taraf durumundadırlar

V. KADASTRO KOMİSYONUNCA YETKİSİZLİKLE GELEN DAVALAR: (KADASTRO KANUNU 10'UNCU MADDE UYARINCA GELEN DAVALAR)

Kadastro tespiti esnasında ilgililerin KK m. 10 uyarınca itiraz hakkı bulunmaktadır. Bu itiraz tespitten sonra ancak askı ilan süresinden önce yapılan itirazdır. Tespit gününden sonra ancak askı ilanından önce komisyona yapılmış bir itiraz bulunmalıdır. Komisyon yapılan itirazın niteliğine bakarak kendisini yetkisiz kabul edip aynı kuvvet ve içerikteki belgeler nedeniyle buna ilişkin kararı ve kadastro tutanak aslını kadastro mahkemesine gönderir. Bu durumda kadastro mahkemesi yargılamayı yaparak sonuçlandırır.

A) Kadastro Komisyonunca Yetkisizlikle Gelen Davalarda Taraf (Kadastro Kanunu 10'uncu maddeye göre gelen davalar):

İtiraz eden kişiler  
Edinme sebebi sütununda hak sahibi olduğu belirtilen kişiler  
Tutanağın malik hanesi doldurulmuşsa burada adı yazılı kişiler.

Mahkemece davacı ve davalı sıfatı resen bu kişiler arasında paylaştırılmalı; davacı yerine KH vb yazılmamalıdır.

#### VI. ASKI İLAN SÜRESİ İÇİNDE İTİRAZ YOLUYLA GELEN DAVALAR:

KK m. 11'e göre yapılan 30 günlük askı ilan süresinde dava açılmış olmalı. 30 günlük süre içinde açılacak davalarda görevli mahkeme Kadastro Mahkemesidir. Dava, dilekçe ile açılır. Bu davalar, tutanakta yazılı harca esas değer üzerinden harca tabidir. 30 gün içerisinde dava açılmayan tutanaklar kesinleşir. Kesinleşen tespitlere karşı asliye hukuk mahkemelerinde kesinleşme tarihinden itibaren 10 yıl içinde dava açılabilir. Bu süre hak düşürücü süredir.

#### KADASTRO UYUŞMAZLIKLARININ ÇÖZÜMÜNDE UYGULANACAK YÖNTEMLER:

##### I. DİLEKÇENİN VE BELGELERİN İNCELENMESİ:

Bir kadastro davasının sağlıklı olarak çözüme kavuşturulabilmesi için aşağıdaki soruların cevaplanabiliyor olması gerekir.

1) Kadastro tespiti hangi sebeplere dayanılarak ve kim adına yapılmıştır?

Kadastro tutanağının;

1. İlk sayfasındaki yenileme bilgileri,
2. İkinci sayfasındaki "edinme sebebi" bölümü
3. Üçüncü sayfasındaki tespit maliki bölümü

Bu bilgiyi verecektir.

2) Davacı hangi delillere dayanıyor ve ne talep ediyor?

Dava dilekçesinde;

1. Davanın sebebi,
2. Dayanak kayıt ve belgeler
3. Sonuç - talep

Kısımlarına bakılmalıdır. Anlaşılmıyorsa davacıya açıklattırılmalıdır. Ayrıca (KK m. 28/2 ve HMK 25 ve 31 taraflarca yerine getirilme ve hâkimin davayı aydınlatma yükümlülüğü hatırlanmalıdır)

3) Uyuşmazlık nedir?

Taraflar hangi hususlarda uzlaşıyorlar?

Hangi hususlarda uzlaşmıyorlar?

Uzlaşmazlığın hukuk dilindeki adı nedir?

Hâkim, uzlaşmazlık konusu hususlarla sınırlı olarak yargılama yapacaktır.

4) İspat yükü kimdedir?

Uzlaşmazlıkta ispat yükü kimdedir?

Bu uzlaşmazlığın ispatlanabilmesi için hangi delillerin toplanması gerekmektedir?

Olayda resen araştırma hükümleri (KK m.30/2) geçerli midir?

Kadastro davalarında ispat külfeti kadastro tutanağını kabul etmeyene düşer. Taşınmazın taksim edildiğini iddia eden varsa ispat külfeti taksim iddiasında bulunana düşer. Deli avansını da ispat külfeti üzerinde olan yatırır. Keşif masrafı yatırılmadığında bu delile dayanmaktan vazgeçilmiş sayılır. Keşif olmayınca iddia kanıtlanamayacağından davanın esastan reddine karar verilir. Resen araştırma ilkesinin uygulandığı davalarda masraf avansı yatırılmazsa ileride davayı kaybeden taraftan alınmak üzere masraf hazinece karşılanır.

## II. UYUŞMAZLIĞIN NİTELİĞİ AÇISINDAN GÖREV:

Kadastro mahkemesi; taşınmaz mal mülkiyetine ve sınırlı aynı haklara, tapuya tescil ya da şerh edilecek veya beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara ilişkin davalara ve özel kanunlarca kendisine verilen işlere bakar. Kadastro mahkemesi sadece mülkiyet haklarına ilişkin davalara bakar. Mülkiyete ilişkin senet iptali davasına da bakar.

Kadastroya ilişkin veraset uyuşmazlıklarını çözebileceği gibi, istek halinde mirasçılık belgesi de verilebilir. Mirasçılık belgesi ile ilgili olarak;

Birbiriyle çelişkili iki mirasçılık belgesi varsa birinin iptali için davacıya yetki verilmelidir. Kadastro mahkemesi mirasçılık belgesini iptal edemez. Sadece mirasçılık belgesi çıkartabilir. Nüfus kayıtlarına göre mirasçılar ve mirasçılık oranları belirlenebiliyorsa mirasçılık belgesine gerek yoktur.

Bu dava sonunda hak sahipliğini taraflar ispatlayamazsa taşınmazın hazine adına da tesciline karar verilebilir.

A) Kadastro Mahkemelerinin Görevli Bulunmadığı Durumlar (KK m. 25/son):

Kadastro tespit gününden sonra doğan haklara dair istekler. Bu talepler asliye hukuk mahkemelerinde görülür. (KK m. 26 ve 40)

Mahkemeden yenilik doğurucu hüküm almayı gerektiren dava ile ilgili isteklerin incelenmesi, kadastro mahkemelerinin görevi dışındadır. Mirasçılık belgesinin iptali gibi (KK m. 25/son)

## III. DAVACI MİRASÇININ TALEP KONULARI:

A) Davalı diğer mirasçılarsa:

Miras payına ilişkin dava açabilir  
Kendi adına tescil isteyebilir  
Taşınmazı terekeye döndürmek isteyebilir.

B) Davalı üçüncü kişi ise:

Miras payını isteyemez,  
Kendi adına tescil isteyebilir

Taşınmazı tüm mirasçılarının onayı ya da tereke mümessili tayin edilerek terekeye döndürmek isteyebilir

### KADASTRO YARGILAMASINDA BELGE KAVRAMI:

#### I. KADASTRO YARGILAMASINDA BELGE TÜRLERİ:

Kadastro yargılamasında belgeler genel olarak ikiye ayrılır;

##### A) ZİLYETLİK BELGELERİ:

- 1- KK m. 14 kapsamında olanlar (ispat vasıtası ve miktar sınırı istisnası var) (belgeler veya bilirkişi veya tanık beyanları)
- 2- Taraflar arasındaki sözleşme ve benzerleri (ispat vasıtası)

##### B) MÜLKİYET BELGELERİ:

KK m. 14’de sayılan belgeler (belgeler veya bilirkişi veya tanık beyanları)

Belgelerin hukuki koruması:

- 1- Zilyetlik Belgeleri: Zilyetlikle birleşmiyorsa hüküm ifade etmezler. Yani kişi o yeri kullanıyor olmalıdır.
- 2- Mülkiyet Belgeleri: Hukuki değerlerini korudukları sürece, kanıtlanan kapsamları üzerinde mutlak koruma sağlarlar.

Sınırlarına göre Belgeler:

- 1- Değişebilir Sınırlı: Genişlemeye Elverişli olanlar; Miktar fazlası zilyetlikle iktisap edilebilenler (Hali, taşlık, ham toprak, dağ vb) Genişletilemez olanlar; miktar fazlası zilyetlikle iktisap edilemeyenler (orman, mera, yaylak vb)
- 2- Nokta Sınırlı
- 3- Sabit Sınırlı

Uygulanabilir Belge:

- 1- Bir belgenin uygulanabilmesi için sınır içermelidir.
- 2- Uygulanabilir bir kaydın en az üç sabit sınır içermesi gerekir.
- 3- Ya da taşınmazın en az üç sınırını kapsayacak şekilde bir sınır bilgisi içermesi gerekir

(Kayıt Kapsamı KK m. 20’ye göre belirlenir.)

Hazine ile zilyetliğe dayalı uyuşmazlıkların çözümünde yapılacak usul işlemleri:

- 1- Davalı tutanak aslı ve ekleri ile çevre parselleri gösterir haritası
- 2- Tarafların tutundukları sözleşme ve belgeler
- 3- Komşu taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının örnekleri ve varsa tespit dayanağı tapu-vergi kayıtlarının tüm tesis ve tedavülleri
- 4- Yerel bilirkişi ve tanık sözleri (arazi başında)

- 5- Zirai bilirkişi incelemesi
- 6- Fen Bilirkişi incelemesi
- 7- Gerekirse jeolog, orman vb bilirkişi incelemesi
- 8- Miktar araştırması (40–100 dönüm sınırı için)

Kişiler arasında zilyetliğe dayalı uyuşmazlıkların çözümünde yapılacak usul işlemleri:

- 1- Davalı parselin Kadastro tutanak aslı, çevre parselleri gösterir haritası
- 2- Tarafların tutundukları sözleşme vb belgeler
- 3- Komşu parsellerin kadastro tutanağı örnekleri ile dayanağı olan belgeler (tesis ve tedavülleri)
- 4- Yerel bilirkişi ve tanık sözleri (arazi başında dinlenmeli)

Mera uyuşmazlıklarının çözümünde yapılacak usul işlemleri:

- 1- Davalı tutanak aslı ve ekleri (harita dâhil)
- 2- Komşu parsel tutanak örnekleri ve dayanakları (tesis ve tedavülleri ile birlikte)
- 3- Mera tahsisi olup olmadığının tespiti
- 4- Başka köylerden yerel bilirkişi ve tanık
- 5- Ziraatçı bilirkişi incelemesi (toprak yapısı, çevre parsellerle ayırıcı unsur bulunup bulunmadığını, bitki örtüsü, eğimi, vb özellikleri)
- 6- Fen bilirkişi

Kişiler arasında paylaşım uyuşmazlıklarının çözümünde yapılacak usul işlemleri:

a) Kök muristen kaldığında uyuşmazlık yoksa:

- 1- Tutanak aslı ve ekleri
- 2- İspat yükü kural olarak “paylaşım iddiasında bulunan” taraftadır
- 3- Uzun kullanım karinesi varsa ispat yükü yer değiştirir
- 4- Paylaşım ilişkisi varsa kayıt ve belgelerin incelenmesi
- 5- Yerel bilirkişi ve tanık sözleri
- 6- Ortak muristen kalan diğer taşınmazların akıbeti ve onlara ilişkin tutanak örneklerinin istenmesi

b) Kök muristen kaldığında uyuşmazlık varsa:

- Tutanak aslı ve ekleri (harita dâhil)
- Komşu parsel tutanak örnekleri ve dayanağı belgeler (T.T.)
- Ortak muristen kaldığını iddia eden önce bu iddiasını her türlü delille kanıtlamalı, kanıtlayamazsa dava reddedilir, kanıtlarsa paylaşım hususu araştırılır.
- Yerel bilirkişi ve tanık sözleri

#### GENEL HUKUK YARGILAMASINDAN AYRIK USULLER:

##### İlan Yükümlülüğü

Genel mahkemelerden aktarılan ve kadastro müdürlüğünce yetkisizlikle gönderilen davalarda tutanakların mahkemece, KK m. 11 uyarınca ilanının yapılması gerekir.

Kadastro Mahkemesinin Kendiliğinden (Resen) Araştırma Yetkisi:

Resen araştırma kural değildir. Belli hallerde resen araştırma yapılması gerekir.

Resen araştırma; mahkemenin hangi delillerin toplanacağına resen karar vermesi, bunun gerektirdiği işlemleri resen yapması ve masrafları suçüstü ödeneğinden karşılayıp yargılama sonunda gerçek hak sahibi adına tescil kararı vermesini ifade eder.

Resen Araştırma Halleri:

Hangi hallerde resen araştırma yapılacağı KK m. 30/II maddesinde gösterilmiştir. Buna göre;

Genel mahkemelerden aktarılan dava

Komisyon tarafından yetkisizlikle gönderilen davalar

Askı ilan süresi içinde açılan davalarda dava açan mirasçı dışında başka mirasçıların da bulunduğu mahkemece anlaşılması durumunda resen araştırma ilkesi uygulanır.

Taraf Teşkilinin Sağlanması (KK m. 28/I):

Kadastro hâkimi duruşma gününü taraflara Tebligat Kanunu hükümlerine göre resen tebliğ eder. Mahkeme ilgililerin başvurusunu beklemeksizin kadastro tutanak aslını ve gerekli kayıt ve belgeleri ilgili kurumlardan ister.

Davacıya Yapılacak Tebligatta Şerh (m.28/II):

Askı ilan süresi (1 ay = 30 gün) içinde açılan kadastro tespitine itiraz davalarında davacıya duruşma günü için çıkarılacak tebligat KK m. 28/II'de ki şerhi içermelidir. Bu maddeye göre tebligat zarfının üzerine yazılacak şerh aşağıdaki gibidir.

“Dava sebep ve delillerinizi bu tebligatı almanızdan itibaren bir haftalık cevap süresi içinde dilekçe ile veya ilk oturuma gelmek suretiyle bildirmeniz, bildirmediğiniz takdirde davanın açılmamış sayılmasına ve kadastro tespitindeki gibi tescile karar verileceği tebliği olunur.”

Dava Sebep ve Delillerinin Bildirilmemesinin Sonucu (KK m.28/II)

Davacı, dava sebep ve delillerini dava dilekçesinde bildirmek zorundadır. Dava dilekçesinde bildirilmemişse ilk oturuma katılarak en geç ilk oturumda dava sebep ve delillerini bildirmelidir. Aksi takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilir. Ancak bunun için davacıya çıkarılacak tebligatın 28/2 şerhini içermesi gerekir.

Davayı Takip:

Kadastro Mahkemesinde HMK m. 150 yani davanın müracaata bırakılması hükmü uygulanmaz.

Davaya, gelmeyen tarafların yokluğunda davaya devam edilir.

Hâkim, toplanması mümkün olan delileri toplar ve KK m. 30 hükmünce dosyayı karara bağlar. Aynı taşınmaz hakkındaki açılan davaların birleştirilerek görülmesi gerekir.

El Birliği Mülkiyetinde Olanların (İştirak Halinde Maliklerin) Davası (KK m. 29/II):

Kadastro Mahkemesinde mirasçılardan birisi tek başına dava açabilir ve tek başına açtığı bu davayı tek başına yürütülebilir. Genel kural; bir mirasçı davayı açıp yalnız başına devam edemez. Çünkü mirasçılar arasında el birliği mülkiyeti esası geçerlidir. TMK'nun 640'ıncı maddesine (TMK m. 581) göre tüm mirasçıların davaya yazılı muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayin ettirilmesi zorunludur. Yazılı muvafakat mirasçıların açılmış davaya açıkça muvafakat ettiklerinin ifade edilmesiyle olur.

Davanın kanıtlanması halinde mahkemece sadece dava açan mirasçı adına değil tüm tereke adına tescil kararı verilir. Ancak bu karar davada taraf olmayan mirasçılar açısından kesin hüküm oluşturmaz. Mirasçılar miras hukukundan kaynaklı dava haklarını kullanabilirler.

Kadastro Yargılamasında Basit Yargılama Yöntemi ve Adli Tatil (KK m. 29/son):

Kadastro Mahkemelerinde kanunda açık hüküm bulunmayan hallerde basit yargılama usulü uygulanır. Kadastro mahkemeleri adli tatile tabi değildir. Bu nedenle adli tatilde de yargılama yapılabilir ve adli tatilde de süreler işler.

Davaya Vekâlet ve Temsil (KK m. 31/I):

Menfaatleri zıt olmamak kaydıyla eşler birbirlerini vekil tayin edebilirler.

Kamu kurum ve kuruluşları avukatlarıyla, bulunmadığı takdirde ilgili daire amiri ya da yetkili kılacağı memur tarafından temsil edilirler.

Vekâlet Ücreti (KK m. 31/II ve III):

Vekâlet ücretine genel mahkemelerden farklı olarak hükmedilir. Vekâlet ücreti davanın önemi, vekilin sarf ettiği emek, tarafların davada iyiniyetli hareket edip etmediği, hak ve eşitlik kuralları göz önünde tutularak maktu olarak takdir ve tayin olunur. Vekâlet ücreti, keşif yapılmışsa nispi vekâlet ücreti sınırlarının üstünde olamaz.

Ayrıca kadastro işlemleri ile oluşan tespit ve kayıtların iptali için Devlet veya diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kayıt lehtarına karşı kadastro mahkemeleri ile genel mahkemelerde açılan davalarda davalı aleyhine vekâlet ücreti dâhil yargılama giderine hükmolunamaz.

Kadastro Mahkemesi Kararlarının Tebliği (KK m. 32):

Kararlar mahkemece resen tebliğ olunur.

Kadastro Mahkemesi, kesinleşen ilamları dayanakları olan dava dosyası ile birlikte, tescil edilmek üzere ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne devreder.

Mahkemenin kararı kadastro haritasında değişiklik yapıyorsa karara, bu değişikliği gösteren bilirkişi haritası da eklenir.

Kadastro Mahkemesi Hüküm Fıkrası:

Hüküm fıkrasının;

Kadastro Kanununun 1. maddesinde gösterilen amaca uygun ve



İnfaz sırasında tereddüt oluşturmayacak nitelikte olmalıdır.

Örnek Hüküm Fıkrası:

Davacının davasının kısmen kabulü ve kısmen reddi ile Mardin ili Savur İlçesi Gazi Köyü 160 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kadastro tespitinin iptali ile çekişmeli taşınmazın fen bilirkişisi Abdullah Şen tarafından tanzim edilen 20.11.2009 havale tarihli haritada (A) harfiyle gösterilen 371,24 m2 yüzölçümündeki bölümünün davacı Hikmet Nizam adına, geriye kalan ve (B) harfiyle gösterilen 700 m2 yüzölçümündeki bölümünün ise eşit hisselerle davalılar Mehmet Salih oğulları İsa ve Mehmet Kasım Tırpan adlarına tapuya tesciline, Hükme esas alınan 20.11.2009 tarihli fen bilirkişi raporunun karara eklenmesine,

Kadaastro Mahkemesinde Dava açılmasının Hukuki Sonuçları:

Kadaastro mahkemesinde askı ilan süresi olan bir ay (30 gün) içinde dava açılması durumunda kadastro tutanağı dava bitinceye kadar kesinleşmiş olmaz. Bu durumda henüz kadastro tutanağı kesinleşmiş olmadığından bir aylık süre geçtikten sonra da başka mirasçılar ve tespit öncesi sebeplere dayanan başka hak sahipleri de dava açabilirler. Bunların açtıkları davalarda kadastro mahkemelerinde görülür. Hatta askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde açılmış bir davaya bu süre geçtikten sonra HMK m. 65'e göre asli müdahale talebinde de bulunabilirler.

#### TAPU KAYDINA DAYALI TAPU İPTAL VE TESCİL DAVALARI:

Bu davalar henüz kadastro tespiti görmemiş olan taşınmazlar hakkında ya da kadastro tespiti yapıldıktan sonra kadastro tespitine itiraz süresi olan bir ay (30 gün) içinde itiraz edilmeyerek kadastro tespiti kesinleşmiş olan taşınmazlar hakkında asliye hukuk mahkemelerinde açılan davalardır.

#### I. GÖREVLİ MAHKEME:

HMK'nun yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra açılan davalarda Asliye Hukuk Mahkemesi, 01.10.2011 tarihinden önce açılan davalarda taşınmazın dava tarihindeki değerine göre Sulh ya da Asliye Hukuk Mahkemeleri görevlidir.

#### II. YETKİLİ MAHKEME:

Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. (HMK m. 12)

Görev ve yetki HMK'nun 114'üncü maddesince dava şartlarından sayılmıştır. HMK'nun 115'inci maddesine göre dava şartları her aşamada resen nazara alınacaktır. HGK kararına göre dava dilekçesi üzerinden tebligat çıkartılmadan yetkisizlik ve görevsizlik kararı verilebilecektir.

Taraflardan biri yetkisizlik ve görevsizlik kararının kesinleştiği tarihten itibaren iki hafta içinde kararı veren mahkemeye başvurularak dava dosyasının görevli ya da yetkili mahkemeye gönderilmesi talep edilmelidir. Aksi takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilecektir.(HMK m. 20)

#### III. DAVANIN TARAFLARI:

Davacı dava açmakta hukuki yararı bulunan özel ya da tüzel kişilerdir. Davalı ise dava tarihindeki tapu kaydı malikidir. Tapu kaydı maliki ölü ise dava mirasçılara karşı açılmalıdır. Mera, yayla, kışlak olarak sınırlandırılan taşınmazlara karşı açılan davada Hazine ve ilgili kamu tüzel kişisine husumet yöneltilmelidir.

#### IV. TARAF EHLİYETİ:

##### A) Gerçek kişilerin taraf ehliyeti:

Gerçek kişilerin hak ehliyeti ve bunun sonucu olarak da davada taraf olabilme ehliyeti çocuğun sağ olarak doğduğu anda başlar, ölümle son bulur. Ölü kişiye karşı dava açılması halinde HMK'nun 124'üncü maddesince mirasçılara davaya dâhil edilecektir.

##### B) Mirasçıların taraf ehliyeti:

Davacı taraf yönünden tereke adına açılan davalarda tüm mirasçıların birlikte dava açması ya da terekeye mümessil atanarak mümessil tarafından dava açılması gerekir. Davacı mirasçının tek başına açtığı dava hemen ret edilmez. Diğer mirasçıların davaya muvafakatleri sağlanmalı ya da terekeye mümessil atanması için davacı tarafa süre verilmelidir.

##### C) Tüzel kişilerin taraf ehliyeti:

Tüzel kişilerde hak ehliyetine yani medeni haklardan yararlanma ehliyetine sahiptir. Bunun sonucu olarak da taraf ehliyetine sahiptir.

#### V. DAVA EHLİYETİ:

##### A) Gerçek kişilerin dava ehliyeti:

Mümeyyiz ve reşit olup da kısıtlı bulunmayan gerçek kişiler dava ehliyetine sahiptir. Mümeyyiz küçük ve mahcurlar veli, vasi ve kayyım ile temsil edilirler.

##### B) Tüzel kişilerin dava ehliyeti:

Tüzel kişiler dava ehliyetine sahiptirler. Davayı organları aracılığıyla takip ederler.

4721 Sayılı TMK m. 640'a göre tereke adına açılıp takip edilen davaların ya tüm mirasçıların birlikte açmaları ya da tüm mirasçıların açılan davaya muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayin edilerek davanın sürdürülmesi zorunludur. Aktif dava ehliyeti eksikliğinin bulunması halinde usulden ret kararı verilmeden önce taraf teşkilinin sağlanması için HMK'nun 114/I ve 115/II maddeleri uyarınca davacı tarafa makul bir süre tanınmalı, taraf teşkili sağlandıktan sonra esasa girilmelidir.

Belediye tüzel kişiliğinin taraf olduğu davalarda 6360 sayılı kanuna göre mülki sınırları Büyükşehir Belediyesi olarak belirlenen yerlerde o yer Belediye Başkanlığı ve bağlı bulunduğu Büyükşehir Belediye Başkanlığına dava yöneltmeli, yöneltmemiş ise husumet yaygınlaştırılmalıdır. Aynı şekilde kamu tüzel kişisinin yanında Hazinesinin de taraf olmasının zorunlu bulunduğu hallerde Hazine de davaya dâhil edilmelidir.

Dava ve taraf ehliyeti dava şartlarından olup, mahkeme davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflarda her zaman ileri sürebilir. Taraf ve dava ehliyetinin bulunmaması halinde dava, dava şartı yokluğundan usulden ret edilir.(HMK m. 114, 115/I-II)

#### VI. DAVACI MİRASÇININ TALEP KONULARI:

##### A) Davalı diğer mirasçılarsa:

Miras payına ilişkin dava açabilir

Kendi adına tescil isteyebilir

Taşınmazı terekeye döndürmek isteyemez bu durumda dava paya yönelik olarak görülür.

##### B) Davalı üçüncü kişi ise:

Miras payını isteyemez

Kendi adına tescil isteyebilir

Taşınmazı tüm mirasçıların onayı ya da tereke mümessili tayin edilerek terekeye döndürmek isteyebilir

#### VII. DAVANIN AÇILMASI:

Dava, dava dilekçesinin kaydedildiği tarihte açılmış sayılır. (HMK m. 118) Harcın alınması ya da eksik alınması önemli değildir. Davanın hak düşürücü sürede açılıp açılmadığının tespiti için davanın ne zaman açıldığı önemlidir.

Bu davalarda resen araştırma ilkesi değil taraflarca hazırlanma ilkesi uygulanır.

#### VIII. DELİLLER:

Tapu Kaydı

Tanık

Bilirkişi

Keşif

Yemin

Delillerin davacı tarafından dava dilekçesi, davalı tarafından cevap dilekçesi ve ikinci cevap dilekçelerinde gösterilmesi gerekir.(HMK m. 119 ve 129)

#### IX. TAPU KAYDININ NİTELİĞİ:

Tapu kaydı bir mülkiyet belgesidir. Hukuki kıymetini koruduğu sürece, kanıtlanan kapsamları üzerinde mutlak koruma sağlar.

#### X. DAVADA KADASTRO ÖNCESİ TAPU KAYDINA DAYANILMASI:

1- Yoklama defterinde yer alan ancak onaylanmayan ya da defterhane kayıtlarına intikal etmeyen yoklama kayıtları yani tasdiksiz yoklama kayıtları tapu kaydı niteliğinde değildir.

2- Bir yerde 2613, 766 ve 3402 sayılı kanunların uygulanması sonucunda sicillerin oluşturulması halinde eski tapu kayıtlarının hukuki değeri kalmaz. Ancak ilgililer bakımından delil teşkil eder.

3- 2510 sayılı İskân Kanununun uygulanması sırasında aynı yere ait iki tapu kaydı oluşturulduğu zaman ikinci tapu kaydı geçerlidir. Eski tapu kaydı malikinin 1 yıllık süre içinde dava açmaması halinde ilk tapu malikinin hakkı bedele dönüşür. Yani taşınmazın bedelini talep edebilir.

4- Çift tapu kaydının bulunması halinde; doğru temele dayanan önceki kayıt geçerlidir. Önceki kayıt doğru esasa dayanmıyorsa ikinci kayıt karşısında hukuki değerini yitirmiş sayılır.

5- Eğer tapu kayıtları aynı tarihte düzenlenmiş ve her iki kayıta doğru esasa dayanıyorsa sonraki kayıt ötekine göre daha büyük sıra numarası taşıyorsa, bu durumda daha küçük numaralı tapu kaydına değer verilir.

#### XI. TAPU KAYDINA GÜVEN İLKESİ:

TMK'nun 1023 (eski TMK m. 931) "Tapu kütüğündeki sicile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." TMK'nun 1024/I maddesine göre "Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu sicile dayanamaz." Kötüniyet itirazı 08.11.1991 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararına göre hukuki mahiyeti itibariyle itiraz niteliğinde olup yargılama sona erene kadar iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına tabi olmadan her zaman ileri sürülebilir. Mahkemece de resen dikkate alınır. Çapa dayalı malik önceki nedene dayanarak miktar eksikliği için dava açamaz.

#### XII. TAPU İPTAL VE TESCİL DAVALARINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR:

##### A) USUL YÖNÜNDEN:

Davanın başında yetki, görev ve husumet yönünden değerlendirme yapılması, (HMK m. 2, 12, 114, 115)

Taraf teşkili tamamlanmadan işin esasına girilmemesi,

Tefhim edilen kısa karar ile gerekçeli kararın hüküm fıkrasının çelişkili olmaması,

Tüm taraflara kararın tebliğe çıkartılması,

Temyiz harç ve giderleri alınmadan dosyanın temyiz incelemesine gönderilmemesi,

Kararların gerekçeli olması,

Kısa karar da davanın kısmen kabulü ile yetinilmemesi

##### B) ESAS YÖNÜNDEN:

Dayanılan tapu kaydının tesisinden itibaren tüm tedavüllerinin, varsa oluşum belgeleri ile harita ve krokisinin getirilmesi,

Tapu kaydının revizyonunun/yenilenmesinin araştırılması,

Komşu parsellerin tutanakları ve dayanaklarının getirilmesi

Dosya keşfe hazır olmadığı halde (bildirilen deliller toplanmadan) keşif yapılmaması

Kadastro tespitinin kesinleştiği tarih ile dava tarihi arasında 10 yıllık hak düşürücü süre geçmesi nedeniyle 3402 sayılı Kanununun 12/3 maddesi gereğince davanın hak düşürücü süreden ret edilmesi, (HMK m.142)

4753 sayılı yasa ile oluşan tapu kayıtlarına dayanılması halinde belirtmelik tutanak ve belirtmelik haritalarının getirilmesi

Bilirkişi ve tanıkların taşınmaz başında dinlenmesi,

İdari kararlar ile oluşan tapu kaydına dayanılması halinde tapu kaydının tesisinden geriye doğru 20 yıllık zilyetlikle iktisap şartlarının gerçekleşmesi halinde tapu kaydına değer verilmeyeceğinin düşünülmesi

İskânen oluşan tapu kayıtlarındaki maliklerin müşterek malik olduklarının değerlendirilmesi

Tapu kaydının tesisindeki hudutlarının uygulanması

Haritası bulunan ve fenni sıhhati bulunan tapu kayıtlarının kapsamlarının haritasına göre belirlenmesi

Mahallinde yapılan keşifte tapu kaydının yerel bilirkişi yardımı ve fen bilirkişi eli ile tüm hudutlarının tek tek okunarak uygulanması, tapu kaydı kapsamının belirlenmesi

Keşif sonucu fen bilirkişisinden tapu uygulamasını ve tapu kaydının kapsamını gösterir krokili ayrıntılı rapor alınması, hükmünde rapora atıf yapılması

Hukuki değerini yitiren tapuya değer verilmemesi

İnfazı kabil olmayacak şekilde iptal ve tescil hükmü kurulmaması,

İptal edilen payların veya tamamının kim veya kimler adına hangi paylar altında tescil edileceğinin hüküm fıkrasında belirtilmesi,

Dağıtılan pay ve payda toplamının eşit olması

Teknik bilirkişiye ölçekli krokili rapor düzenletirilerek taşınmazın kısımlara bölünmesi,

Soyut nitelikteki beyanlara dayanılarak tapu kaydının taşınmaza uyduğunun kabul edilmemesi,

Dayanılan tapu kaydı hudutlarının komşu parsel dayanak kayıtları ile denetlenmesi,

Dayanılan tapu kaydının hududunda mera, yayla, orman gibi taşınmazların bulunması halinde yöntemince mera, orman araştırması yapılması,

Tarafların dayanması halinde bazı tapu kayıtlarının hudutlarının tespiti için hava fotoğraflarının(tespitten geriye 5, 10, 15, 20 yıl ötesine ait) Harita Genel Müdürlüğünden getirtilerek uzman bilirkişiye (Jeodezi ya da fotogrametri uzmanı) uygulattırılması,

Eski Türkçe tapu kayıtlarının tercümesinin yaptırılması,

İlke olarak tapunun tesisindeki sınırlara değer verilmesi gerektiği hallerde kaydının tesisindeki hudutların uygulanması, kaydın sınırlarında ve miktardaki değişiklik doğru bir esasa dayanmadığı halde son kayda değil tesis kaydına değer verilmesi,

Hazine ve diğer kamu tüzel kişilerinin açtığı davalarda Kadastro Kanununun 36/A maddesinin nazara alınarak davalıya vekâlet ücreti ve yargılama gideri yükletilmemesi,

Tapu kaydının harita ve krokisi bulunduğu halde sınırlarına göre değil haritasına göre kapsam belirlenmesi,

Birçok tapu kaydına dayanılması halinde davacı tarafa hangi tapu kaydına dayandığı açıklattırılarak dayandığı tapu kaydının uygulanması, lüzumsuz yere yüzlerce tapu kaydının keşifte uygulanmaması (HMK m.194 nazara alınmaması)

Tapu kaydının yenileme gördüğü parselin nazara alınması, kaydın hangi parselde uyduğunun tespit edilmemesi,

Müşterek mülkiyetin söz konusu olduğu paylı tapu kayıtlarında paydaşların hepsinin davası bulunmadığı ve davada taraf olmadığı halde tüm tapu malikleri adına tescil kararı verilmemesi,

Davacı taraf taksimi kanıtladığı halde tüm tapu malikleri adına tescil kararı verilmesi,

Davacıdan başkası adına kayıtlı tapu kaydının bulunması halinde zilyetlik süresi ile kayıt malikinin ölüm tarihinin tespit edilmesi,

Dayanılan tapu kaydı malikinin nüfus ya da veraset ilamının temin edilmesi,

4753 sayılı yasa ile oluşan tapu kayıtlarında belirtmelik tutanak ve belirtmelik haritalarının zemine fen bilirkişi yardımı ile uygulanması,  
Tapu dışı taksim veya satışın tespit tarihine kadar bozulduğu halde taksim ve satışa değer verilmemesi,  
Tapu kaydı maliki sağ olduğu halde hukuki değerini yitirdiğinin kabul edilmemesi,  
Davacı ve davalı taşınmazının dayanağı tapu kaydının bulunması ve ortak sınırın itilafli olması ve ortak sınırın tespit edilememesi halinde tapu kayıtlarının yüzölçümlerine göre orantı kurularak tapu kapsamalarının tespit edilmesi,  
Gayri sabit hudutlu tapu kayıtların miktarına göre kapsamı belirlenirken değişmez sınırdan başlanarak kapsamının belirlenmesi,  
Yüzölçümü yazılı olmayan ve sadece zeytin ağaçlarının sayısı belirtilen tapu kayıtlarının miktarının zeytin ağaçların sayısı göz önünde tutularak tespit edilmesi gerektiğinin düşünülmesi,  
İştirak halinde maliklerden birinin ya da köy muhtarının davayı kabul ya da davadan feragatin sonuç doğurmayacağı düşünülmesi,  
Tapu kaydı miktar fazlası yönünden zilyetlikle mülk edinme şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin değerlendirilmesi,  
Kaçak ve yitik kişi yeri okuyan tapu kayıtlarının miktarıyla geçerli olduğu, miktar fazlasının zilyetlikle kazanılamayacağı düşünülmesi,  
Kaçak ve yitik kişi (veya Hazine) sınırı Hazine tarafından dağıtılmış ise sabit sınır haline geldiğinin düşünülmesi,  
Çay, dere ırmak hudutlu kayıtlarda Jeolog bilirkişi incelemesi yaptırılması,  
Üç sınırı bulunan tapu kaydının miktarı ile geçerli olduğunun düşünülmesi,  
Kısa kararda sadece davanın kısmen kabulüne karar verilmesi, kabul ve ret edilen hususların açıkça yazılması  
Tapu kaydının Hazineye karşı hukuki değerini yitirmeyeceğinin düşünülmesi

### ZİLYETLİĞE DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİLİ DAVALARI:

Bu davalar henüz kadastro tespiti görmemiş olan taşınmazlar hakkında ya da kadastro tespiti yapıldıktan sonra kadastro tespitine itiraz süresi olan bir ay (30 gün) içinde itiraz edilmeyerek kadastro tespiti kesinleşmiş olan taşınmazlar hakkında asliye hukuk mahkemelerinde açılan davalardır.

#### I. GÖREVLİ MAHKEME:

HMK'nun yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra açılan davalarda Asliye Hukuk Mahkemesi (HMK m. 2) 01.10.2011 tarihinden önce açılan davalarda taşınmazın dava tarihindeki değerine göre Sulh ya da Asliye Hukuk Mahkemeleri görevlidir.

#### II. YETKİLİ MAHKEME:

Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. (HMK m.12) Görev ve yetki HMK m. 114'de dava şartlarından sayılmıştır. HMK m. 115'e göre dava şartları her aşamada resen nazara alınacaktır. HGK kararına göre dava dilekçesi üzerinden tebligat çıkartılmadan yetkisizlik ve görevsizlik kararı verilebilecektir.

Taraflardan biri yetkisizlik ve görevsizlik kararının kesinleştiği tarihten itibaren iki hafta içinde kararı veren Mahkemeye başvurularak dava dosyasının görevli ya da yetkili mahkemeye

gönderilmesi talep edilmelidir. Aksi takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilecektir. (HMK m.20)

### III. DAVANIN TARAFLARI:

Davacı davayı açmakta hukuki yararı bulunan özel ya da tüzel kişilerdir. Mülkiyet hakkı Hazineye ait bulunduğu şahıslar taşınmazın mera, yaylak gibi yerlerden olduğu iddiası ile iptal davası açamazlar. Ancak kullanım hakkı Köy Tüzel Kişiliğine ait bulunduğu meni müdahale davası açabilirler. Ancak şahısların hukuki menfaatleri bulunduğu yol iddiası ile dava açabilir.

Davalı dava tarihindeki tapu kaydı maliki, malik ölü ise mirasçılardır. Mera, yaylak, kışlak gibi yerlere karşı açılan davada yasal davalı Hazine ve ilgili kamu tüzel kişisidir.

### IV. TARAF EHLİYETİ:

#### A) Gerçek kişilerin taraf ehliyeti:

Gerçek kişilerin hak ehliyeti ve bunun sonucu olarak da davada taraf olabilme ehliyeti çocuğun sağ olarak doğduğu anda başlar, ölümle son bulur. Ölü kişiye karşı dava açılması halinde HMK m. 124 uyarınca mirasçılar davaya dâhil edilecektir.

#### B) Mirasçıların taraf ehliyeti:

Davacı taraf yönünden tereke adına açılan davalarda tüm mirasçıların birlikte dava açması ya da terekeye mümessil atanarak mümessil tarafından dava açılması gerekir. Davacı mirasçının tek başına açtığı dava hemen reddedilmez, diğer mirasçıların davaya muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil atanması için davacı tarafa süre verilmelidir.

#### C) Tüzel kişilerin taraf ehliyeti:

Tüzel kişilerde hak ehliyetine, medeni haklardan yararlanma ehliyetine, bunun sonucu olarak da taraf ehliyetine sahiptir.

### V. DAVA EHLİYETİ:

#### A) Gerçek kişilerin dava ehliyeti:

Mümeyyiz ve reşit olup da kısıtlı bulunmayan gerçek kişiler dava ehliyetine sahiptir. Mümeyyiz küçük ve mahcurlar veli, vasi ve kayyım ile temsil edilirler.

#### B) Tüzel kişilerin dava ehliyeti:

Tüzel kişiler dava ehliyetine sahiptirler. Davayı organları aracılığıyla takip ederler.

4721 Sayılı TMK m. 640'a göre tereke adına açılıp takip edilen davaların ya tüm mirasçıların birlikte açmaları ya da tüm mirasçıların açılan davaya muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayin edilerek davanın sürdürülmesi zorunludur. Aktif dava ehliyeti noksanlığının bulunması halinde usulden ret kararı verilmeden önce taraf teşkilinin sağlanması



için HMK m. 114/I ve 115/II maddeleri uyarınca davacı tarafa makul bir süre tanınmalı, taraf teşkili sağlandıktan sonra esasa girilmelidir.

Belediye Tüzel Kişiliğinin taraf olduğu davalarda 6360 sayılı Kanuna göre mülki sınırları Büyükşehir Belediyesi olarak belirlenen yerlerde o yer Belediye Başkanlığı ve bağlı bulunduğu Büyükşehir Belediye Başkanlığına dava yöneltilmeli, yöneltilmemiş ise husumet yaygınlaştırılmalıdır. Aynı şekilde Kamu tüzel Kişisinin yanında Hazine de taraf olmasının zorunlu bulunduğu hallerde Hazine de davaya dâhil edilmelidir.

Dava ve taraf ehliyeti dava şartlarından olup, mahkeme davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflarda her zaman ileri sürebilir. Taraf ve dava ehliyetinin bulunmaması halinde dava, dava şartı yokluğundan usulden ret edilir. (HMK m. 114, 115/I-II)

#### VI. DAVANIN AÇILMASI:

Dava, dava dilekçesinin kaydedildiği tarihte açılmış sayılır. (HMK m. 118) Harcın alınması, eksik alınması önemli değildir. Davanın hak düşürücü sürede açılıp açılmadığının tespiti için önemlidir.

Bu davalarda resen araştırma ilkesi değil, taraflarca hazırlanma ilkesi uygulanır.

#### VII. DAVACININ TALEPLERİ:

A) Davacı mirasçının diğer mirasçılara karşı dava açması:

Miras payına ilişkin dava açabilir  
Kendi adına tescil isteyebilir  
Taşınmazı terekeye döndürmek isteyemez, dava paya yönelik olarak görülür.

B) Davacı mirasçının üçüncü kişilere karşı dava açması:

Miras payını isteyemez  
Kendi adına tescil isteyebilir  
Tüm mirasçılarının onayı ya da tereke mümessili tayin edilerek taşınmazı terekeye döndürmek isteyebilir.

#### VIII. DELİLLER:

Zilyetlik Belgeleri, vergi kaydı, emlak kaydı v.s.

Tanık  
Bilirkişi  
Keşif  
Yemin

Delillerin davacı tarafından dava dilekçesi, davalı tarafından cevap dilekçesi ve ikinci cevap dilekçeleri ile gösterilmesi gerekir. (HMK m. 119 ve 129)

#### HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE:

Kadastro tespitinden sonra tespit öncesi nedenlere dayanılarak asliye hukuk mahkemelerinde açılacak davalarda hak düşürücü kadastro tutanağının kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıldır. Tutanak düzenlenmeyen yerde hak düşürücü süre olmaz.

A) KK m. 12/III’de Öngörülen Hak Düşürücü Süre İle İlgili Değişiklikler:

KK m. 12/III’de yer alan “Bu hüküm, iddia ve taşınmazın niteliğine yahut Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri dahi, tarafların sıfatına bakılmaksızın uygulanır” hükmü (ek cümle) Anayasa Mahkemesinin 12.05.2011 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararından önce hak düşürücü süresi dolmamış olanların kazanılmış hakları devam etmektedir.

B) Önceki Zilyedin Süresinden Yararlanma Hakkı:

Kadastro tespiti öncesi henüz taşınmaz tapuya kayıtlı değilken köy senedi ya da başkaca bir sözleşme ile haricen bir başkasına satılmışsa satın alan kişi satan kişinin tespit öncesi zilyetlik süresinden yararlanır. Örneğin taşınmazın zilyedi taşınmazı aralıksız ve çekişmesiz 15 yıl zilyetliğinde bulundurmuş daha sonra da bir başkasına köy senedi ile satmış ve satıştan sonra da 6 yıl geçmişse bu durumda kadastro tespitinde en az 20 yıl aralıksız ve çekişmesiz zilyet olduğunu ileri sürerek kendi adına tescil isteyebilir. Eğer taşınmaz kadastro tespiti esnasında başkası ya da hazine adına tespit görmüşse bu durumda yine önceki zilyedin zilyetlik süresinden yararlanarak en az 20 yıl aralıksız ve çekişmesiz zilyet olduğunu ileri sürerek askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde ya da bu süreyi geçirmişse tespitten itibaren 10 yıl içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açarak kendi adına tescilini talep edebilir.