



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

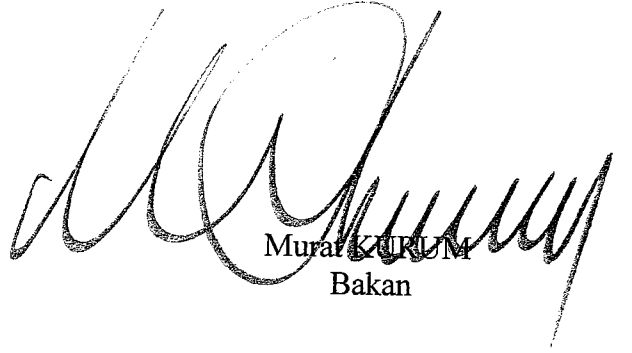
Sayı :30824082-610/ 122 883 97
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

17 Nisan 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN DOĞAN BEKİN'İN
TBMM 7/22733 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7 / 22733
GK 99

SORULAR

- 1) Mardin ili Büyükşehir belediyesi kapsamına alındığında Midyat ilçesinde köylerden mahalleye dönüştürülen alanların Kadastro ve Tapu işlemleri yapılırken hangi kriterler göz önünde bulundurulmuştur?
- 2) Midyat İlçesinde Kadastro ve Tapu ve çalışmaları yapılırken vatandaşın ekip biçtiği ancak tapusu olmayan arazilerin ne kadarlık kısmı "Hazine Malı"na devredilmiştir?
- 3) Kadastro ve Tapu ve çalışmaları yapılırken (mahalle) bilirkişi heyeti hangi kriterlere göre oluşturulmuştur?
- 4) Kadastro çalışması yapılacak yerlerde sadece muhtar, köy ihtiyar heyeti veya bilirkişiler değil, arazi sahipleri ve diğer hak sahipleri de hazır bulundurulmuş mudur?
- 5) Kadastrodan kaynaklı hak ihlallerinin yeniden bir düzenlemeye tabi tutulması için, yapılan kadastro çalışmalarının iptali veya revizyonuna yönelik bir çalışmanız var mıdır?

CEVAPLAR

1) 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4. maddesinde “Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder. Kadastro müdürü, kadastro başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur. Bu duyuruda çalışma sınırlarının tespitine hangi gün ve saatte başlanacağı belirtilir.” hükümleri yer almaktadır.

Görüleceği üzere, her köy ve her mahalle birer kadastro çalışma alanıdır. Bu nedenle, her köy veya mahalle ayırt edilmeksizin, 3402 sayılı Kanun hükümlerine (kriterlerine) göre kadastroya tabi tutulur.

2) 3402 sayılı Kanunun 14. maddesinde “Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için köy veya mahalle bazında, sulu toprakta 40 dönümü veya kuru toprakta 100 dönümü geçen taşınmazlar Maliye Hazinesi adına tespit yapılır.

3) 3402 sayılı Kanunun 3. maddesinde “Belediyesi olan yerlerde belediye meclisi, köylerde ise köy derneği tarafından en geç onbeş gün içinde altı bilirkişi, çalışma alanında birden çok ekibin görev yapması halinde her ekip için ayrıca üç bilirkişi seçilir. Seçilen bilirkişilerin 40 yaşını bitirmiş olması ve kısıtlı veya yüzkıztartıcı bir suçtan kesinleşmiş mahkumiyeti bulunmaması gerekir. Bilirkişilerin zamanında seçilememesi veya bilirkişiliklerine mani hallerin bulunması halinde, bölgenin mülki amiri tarafından aynı sayıda bilirkişi belirlenir.”,

Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmeliğin 4/b maddesinde “Mülki amir tarafından belirlenmesi: Bilirkişilerin süresi içinde seçilmemesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerinin bulunması ya da köy veya mahalle sınırlarının değişmiş olması nedeniyle seçilen bilirkişilerin taşınmaz mallar hakkında yeterli bilgi verememeleri halinde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesinin 5 inci fıkrası gereğince Kadastro müdürünün talebi ile mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir veya yakın köy ve mahallelerden istenilen sayıda bilirkişi belirlenir.”

5. maddesinde “Kadastro ekiplerinde görev alacak bilirkişiler;

a-Türk vatandaşı olması,

b- 40 yaşını bitiriş olması,

c- Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması,

d- En az on yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi, (Mülki amir tarafından belirlenen kimselerde bu şart aranmaz.)

e- Zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, hırsızlık, inancı kötüye kullanmak, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,

f- Okuma - yazma bilmesi gerekir.” hükümleri yer almaktadır.

Dolayısıyla, kadastro çalışmalarında görev alacak bilirkişiler, bu kriterlere göre seçilir.

4) 3402 sayılı Kanunun 7. maddesinde “Kadastro teknisyenleri hazır bulundukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda, varsa harita, tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygular. Teknisyenler, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz mal için düzenleyecekleri kadastro tutanağına yazarak bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz malı sınırlandırır ve hak sahiplerini tayin eder...” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, kadastro çalışmalarında mal sahipleri ile ilgililerin hazır bulunması durumunda, en az üç bilirkişi ile muhtarın huzurlarında, hazır bulunmamaları durumunda mal sahipleri ile ilgililerin gıyaplarında ve en az üç bilirkişi ile muhtarın huzurlarında, taşınmazların sınırlandırma, ölçü ve tespitleri yapılır.

Öte yandan, 2025 yılına ait (4) sayılı Tarifeye göre; kadastro tespitinde hazır bulunanların taşınmaların kadastrounda “Binde 6,83” ve hazır bulunmayanlardan ise “Binde 11,38” harç tahakkuk ettirilir.

5) 3402 sayılı Kanunun 12. maddesinde “30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir. Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz”, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin ilk fıkrasında, ‘Evvvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kastroso yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir.’ hükümleri yer almaktadır.

Kadastro tespitleri kesinleşen taşınmazların iptali ya da tashihine yönelik talepler için re’sen idari yoldan işlem yapılması mümkün değildir. Bu durumdaki taşınmazlara yönelik hak iddiaları için ilgililerince kadastro tespitlerinin kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıllık hak düşürücü süre içerisinde mahallin hukuk mahkemelerinde genel hükümlere göre dava açılması gerekmektedir. Bu 10 yıllık hak düşürücü süre öncesinde; ilgililerin, kadastro faaliyetinin devamı süresince kadastro komisyonuna itiraz ve 30 günlük askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açma hakları bulunmaktadır.