

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	7
İÇİNDEKİLER	9
KISALTMALAR.....	19
GİRİŞ	21

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNE GENEL BAKIŞ VE BUNLARIN TAPU SİCİLİ İLE İLİŞKİSİ

§1. TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNE GENEL BAKIŞ	27
I. TAŞINMAZ SINIRLARI.....	27
A. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamının Belirlenmesinde Sınır Kavramı	27
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamının Sınır Kavramı ile İlişkisi	27
2. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamını Belirleyen Sınırlar	32
B. Sınır Belirleme Yöntemleri	33
1. Genel Olarak.....	33
2. Plan Sınırı.....	34
3. Fiili Sınırlar	36
C. Sınır Belirleme Yöntemleri Arasında Öncelik Durumu	38
D. Sınır Yapıları Üzerindeki Mülkiyet İlişkileri	41
E. Arazinin Sınırlıkla Çevrilmesi	44
F. Sınırların Belirlenmesi ve Sınır Anlaşmazlıklarının Çözümlemesi.....	47
1. Sınırların Belli Olmaması ve Sınır Anlaşmazlıkları Kavramı	47
2. Sınırların Belirlenmesi Talebi (Abgrenzungsanspruch).....	49
3. Sınırların Belirlenmesi Davası (Grenzscheidungsklage)	51
II. TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ	54
§2. TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ İLE TAPU SİCİLİ ARASINDAKİ İLİŞKİ	59
I. TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI BAKIMINDAN.....	59
A. Genel Olarak	59
B. Plan	60
C. Tapu Sicilinin Diğer Unsurları Bakımından	64

II. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN PRENSİPLER BAKIMINDAN	66
A. Taşınmaza Sahife Açılması Prensibi	66
B. Aynı Hak Kazanılabilmesi İçin Tescil Gerekmesi.....	67
C. Tescilin Sebebe Bağlılığı	68
D. Tapu Sicilinin Kamuya Açıklığı	68
E. Tapu Siciline Güvenin Korunması	70
F. Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu	74
1. Devletin Sorumluluğunun Şartları	74
a) Tapu Sicilinin Tutulması	74
aa) Genel Olarak	74
bb) Tapuda Kayıtlı Olmakla Beraber Henüz Kadastro Yapılmamış Taşınmazlar	75
cc) Kadastro İşlemleri	76
dd) İlk Tesis Kadastroundan Sonra Resmi Ölçüme Dayalı Planda Değişikliğe Yol Açan İşlemler	79
b) Hukuka Aykırılık.....	80
c) Zarar	81
d) İlliyyet Bağlı.....	83
2. Devletin Sorumluluğunun Sonuçları.....	84
III. TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNÜN TAPU SİCİLİNE GEÇİRİLMESİ	88
A. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda Öngörülen Teşkilat	88
1. Genel Olarak	88
2. Kadastro Ekibi	88
3. Kadastro Komisyonu	90
4. Kadastro Mahkemesi	90
B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na Göre Kadastro İşlemi	91
1. Amacı ve Uygulama Alanı.....	91
2. Kadastro Hazırlık Çalışmaları	93
3. Taşınmazların Sınırlandırılması ve Tespit İşleri.....	97
4. Kadastro Tutanağı	100
5. Kadastro Tespitine İtiraz	101
6. Kadastro Sonuçlarının İlan Edilmesi	103
7. Kadastro Sonuçlarının Kesinleşmesi ve Tapuya Kayıt.....	104
8. Uyuşmazlıkların Dava Yoluyla Çözümlemesi	105
IV. TAPUYA KAYITLI TAŞINMAZLARIN BÖLÜNMESİ VE BİRLEŞTİRİLMESİ	107
A. Genel Olarak	107

B. Taşınmazların Bölünmesi	108
C. Taşınmazların Birleştirilmesi	110
V. TAŞINMAZ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜNE İLİŞKİN YOLSUZ KAYITLAR	110

İKİNCİ BÖLÜM

**TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNDE TAŞINMAZ SINIR VE
YÜZÖLÇÜMÜNÜN BELİRLENMESİ**

§3. KADASTROSU YAPILMIŞ TAŞINMAZLARDA	115
I. ARAZİ KAYMASI SONUCUNDA BELİRLENMESİ.....	115
A. Arazi Kayması.....	115
1. Genel Olarak.....	115
2. Arazi Kaymasının Sınır Değişikliğine Yol Açmayacağı İlkesi	116
3. Arazi Kaymasına Konu Arazi Parçalarının ve Diğer Cisimlerin Hükmü...	117
B. Heyelan Bölgeleri	119
1. Genel Olarak.....	119
2. Heyelan Bölgelerinin Belirlenmesi.....	120
a) Genel Olarak.....	120
b) Yetkili Makam.....	121
c) Dikkate Alınacak Ölçütler	122
d) Gösterim Şekli	125
3. Taşınmazların Heyelan Bölgesinde Olduğunun Bildirilmesi ve Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Yazılması	125
4. Heyelan Bölgelerinde Sınırların Değişmezliği İlkesinin Uygulanamaması	127
5. Heyelan Bölgelerinde Tapu Siciline Güven İlkesinin Uygulanamaması	128
C. Sınırların Yeniden Belirlenmesi	129
1. Genel Olarak.....	129
2. Sınırların Yeniden Belirlenmesi Talebi	129
a) Ön Koşul	129
b) Hak Sahibi.....	131
c) Yasal Süreç.....	132
3. Taşınmazların Değer Artışının veya Azalmasının Denkleştirilmesi	133
II. KADASTRO HARİTALARININ GÜNCELLENMESİ SONUCUNDA BELİRLENMESİ	134
A. Genel Olarak	134
B. Güncellemenin Amacı	136

C. Güncelleme Çalışması Yapılmasını Gerektiren Nedenler.....	137
1. Genel Olarak	137
2. Uygulama Niteliğini Kaybetme.....	138
3. Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma.....	138
4. Eksikliği Görülme.....	138
5. Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermeme.....	139
D. Güncellemenin Kapsamı	139
1. Güncelleme Kapsamındaki Alanlar.....	139
2. Güncelleme Kapsamında Dikkate Alınacak Hükümler	140
E. Güncellemede Taşınmazların Sınırlandırılması	141
1. Genel Olarak	141
2. Sınır Tanımları	141
a) Genel Olarak	141
b) Sabit Sınır	142
c) Geçerli Sınır	142
d) Geçerli Sayılabilecek Sınır.....	142
e) Değişebilir Sınır	143
f) Deprem Sonucu Oluşan Sınır	143
g) Çekişmeli Sınır	144
h) Belirsiz Sınır	144
3. Dengeleme Planı	145
4. Sınırlandırmanın Yapılması.....	146
F. Güncellemenin İlanı ve Kesinleşmesi.....	146
G. Güncellemeye Karşı Dava Açılması	148
1. Taraflar	148
2. Görev.....	150
3. Yetki	151
4. Dava Süresi.....	152
III. SAYISALLAŞTIRMA İŞLEMİ SONUCUNDA BELİRLENMESİ	153
A. Genel Olarak	153
B. Sayısallaştırmanın Amacı	153
C. Sayısallaştırmanın Kapsamı	154
D. Sayısallaştırma İşleminde Arazi Kontrolü.....	155
E. Sayısallaştırmaya İtiraz	156
IV. TAPULAMA VE KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ HAKKINDA KANUNA GÖRE BELİRLENMESİ.....	157

Ş4. TAPUDA KAYITLI OLMAKLA BERABER HENÜZ KADASTROSU YAPILMAMIŞ

TAŞINMAZLARDA	159
I. GENEL OLARAK.....	159
II. TAPU KAYITLARININ YERİNE UYGULANMASINA GENEL BAKIŞ.....	161
III. TAPU KAYITLARINDA HARİTA, PLAN VEYA KROKİ OLARAK ADLANDIRILAN ÇİZİMLERİN BULUNMASI HALİNDE SINIRLARIN BELİRLENMESİ	163
A. Genel Olarak	163
B. Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanamaması...	165
C. Harita, Plan veya Kroki Olarak Adlandırılan Çizimlerin Uygulanabilmesi....	166
IV. TAPU KAYITLARININ HARİTA, PLAN VEYA KROKİ OLARAK ADLANDIRILAN ÇİZİMLERE DAYANMAMASI HALİNDE SINIRLARIN BELİRLENMESİ	168
A. Genel Olarak	168
B. Taşınmazın Sınırları Sabit ve Değişmez Nitelikte İse	168
1. Genel Kural.....	168
2. Devlet Tarafından Özel Kanun Hükümlerine Göre Devredilen Taşınmazların Dayanak Belgelerinde Yazılı Yüzölçümüne Değer Verildiği Hallerde Genel Kuralın Şartlı Uygulanması.....	171
C. Taşınmazın Sınırları Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte ise.....	173
1. Genel Kural.....	173
2. Genel Kuralın Uygulanmadığı Başlıca Haller.....	174
a) Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Sınırın Sabit ve Değişmez Sınır Haline Dönüşmesi.....	174
b) Fiziki Yapıları ve Konumları İtibariyle Belli Bir Yeri Kapsayan Sınırlar	176
V. TAPU KAYDININ KAPSAMI DIŞINDA KALAN VE FAZLALIK OLDUĞU BELİRLENEN YERLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER	179
VI. TAPU KAYDINDA İTİBAR EDİLEN YAZILI YÜZÖLÇÜMÜNE GÖRE FAZLALIK OLUŞTURAN YERLERİN İFRAZI	182
A. Genel Olarak	182
B. Değişebilir ve Genişletilmeye Elverişli Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümünden Fazla Çıkan Kısımın İfrazı	183
C. Sabit ve Değişmez Nitelikte Sınırları Gösteren Tapu Kayıtlarında Yazılı Yüzölçümüne İtibar Edilmesi Halinde İfraz	185
Ş5. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARDA	186
I. SINIRLARIN BELİRLENMESİNDE İZLENECEK YOL	186
II. ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILABİLECEK ARAZİNİN MİKTARI VE BU HUSUSTA GEREKLİ BELGELER	193

A. Zamaşıımı Yoluyla Kazanılabilir Arazinin Miktarı	193
B. Yüzölçümü Sulu Toprakta 40 ve Kuru Toprakta 100 Dönümü Geçen Miktarlarda Dayanılması Gerekli Belgeler	196
1. 31/12/1981 Tarihine veya Daha Önceki Tarihlerle Ait Vergi Kayıtları	196
2. Tasdikli İrade Suretleri ile Fermanlar	197
3. Muteber Müteveli, Sipahi, Mültezim, Temessük veya Senetleri.....	198
4. Kayıtları Bulunmayan Tapu veya Mülga Hazine-i Hassa Senetleri veya Muvakkat Tasarruf İlmühaberleri	199
5. Tasdiksiz Tapu Yoklama Kayıtları.....	199
6. Mülkname, Muhasebatı Atika Kalemi Kayıtları	200
7. Mubayaa, İstihkâm ve İhbar Hücetleri	200
8. Evkaf İdarelerinden Tapuya Devredilmemiş Tasarruf Kayıtları	201

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNDEKİ SINIR VE YÜZÖLÇÜMÜ KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ YOLLARI

§6. MEDENİ KANUN'DA ÖNGÖRÜLEN DÜZELTME YOLLARI	203
I. GENEL OLARAK.....	203
II. KENDİLİĞİNDEN TAPU MEMURU TARAFINDAN.....	203
A. Ayni Hakkın İçeriğini Etkilemeyen Yazım Yanlışlıkları	203
B. Düzeltmenin Yapılması	205
C. Düzeltmenin Tebliği.....	207
III. İLGİLİLERİN TALEBİ VEYA YAZILI RIZASIYLA TAPU MEMURU TARAFINDAN DÜZELTİM	208
A. Genel Olarak	208
B. İlgililerden Sadece Birisinin Talepte Bulunması Üzerine Düzeltim	208
C. İlgililerin Anlaşması ve Hak Sahibi Görünen Kişinin Talebi Üzerine Düzeltim.....	210
D. İlgililerin Yazılı Rızasıyla Düzeltim	212
IV. MAHKEME KARARIYLA YAPILAN DÜZELTME.....	215
A. Genel Olarak	215
B. Davanın Konusu	216
C. Davanın Hukuki Niteliği	217
D. Davanın Şartları	220
E. Davanın Tarafları	221
1. Davacı.....	221

2. Davalı.....	223
F. Davada Görevli ve Yetkili Mahkeme	224
1. Görev.....	224
2. Yetki.....	225
G. Davada İspat Yüğü.....	226
H. Davanın Hükmü.....	228
Ş7. DÜZELTME YOLLARINA İLİŞKİN ÖZEL KANUNLARDA ÖNGÖRÜLEN BAŞLICA HÜKÜMLER.....	229
I. KESİNLEŞMİŞ KADASTRO TUTANAKLARINA DAYANAN TAPU SİCİLLERİNİN HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜREYE BAĞLI OLARAK MAHKEME KARARIYLA DÜZELTİLMESİ (KADASTRO KANUNU m. 12/3)	229
A. Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesine Rağmen Dava Açma İmkânı	229
B. Hükmün Amacı ve Kapsamı	230
C. Medeni Kanun ile Kadastro Kanunu m. 12/3 Arasındaki İlişki	232
D. Hükmün Uygulanmasının Şartları	234
1. Kadastro Tutanağının Varlığı	234
2. Kadastro Tutanağının Kesinleşmesi.....	236
3. Davanın Konusunun Kadastro Tutanağındaki Tespitlere İlişkin Olması.....	237
4. Davanın Kadastrodan Önceki Hukuki Sebeplere Dayanması.....	238
E. Davada Uygulanacak Özel Hükümler	239
F. Hak Düşürücü Sürenin Belirlenmesi.....	241
1. Hak Düşürücü Sürenin Başlangıcı	241
2. Hak Düşürücü Sürenin Hesaplanması.....	243
3. Hakkın Süresinde Kullanılması Sonucunu Doğuran Davalar.....	244
II. ÖLÇÜ, SINIRLANDIRMA, TERSİMAT VE HESAPLAMA KAYNAKLI HATALARIN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZELTİLMESİ (KADASTRO KANUNU m. 41).....	245
A. Genel Olarak	245
B. Hataların Düzeltilmesinin Amacı ve Kapsamı.....	246
C. Hataların Düzeltilmesinde Kadastro Müdürlüğü'nün Kendiliğinden Düzeltme Yetkisi	247
D. Hataların Düzeltilmesinin Hak Düşürücü Süreye Tabi Olmaması.....	249
E. Hataların Düzeltilmesinde "Mülkiyet Değişikliği" Sorunu.....	250
F. Düzeltmeye Konu Hatalar	251
1. Ölçü Hataları.....	251

2. Tersimat Hataları.....	254
3. Hesaplama Hataları.....	256
4. Sınırlandırma Hataları	258
a) Sınırlandırma Hatası Kavramı.....	258
b) Düzeltilebileceği Kabul Edilen Sınırlandırma Hataları	260
aa) Genel Olarak	260
bb) Kadastro İşlemi Sırasında Uygulanan Kayıt Sınırlarının Sabit Sınır Niteliğinde Olmasına ve Zeminde Halen Bulunmasına Rağmen Buna Aykırı Sınırlandırma Yapılması	260
cc) Resmi Ölçüm Sırasında Oluşturulan Krokilerde Gösterilen ve Zeminde Yerinin Kesin Olarak Değişmediği Belirlenen Yapılara Aykırı Sınırlandırma	261
dd) Kadastro İşleminin Dayandığı Tapu Kaydında Bulunan Çizimlere Aykırı ya da Hatalı Harita Esas Alınarak Yapılan Sınırlandırma.....	263
ee) Taşınmaz Sınır Çizgilerindeki Düz Hattın veya Kırıkların Hatalı Belirlenmesi	264
ff) Birbirine Sınır Olması Gereken Taşınmazlar Arasında Binmeler veya Boşluklar Olması.....	264
gg) Fotoğrametrik Haritalara Dayalı Kadastro Çalışmalarında Taşınmaz Sınırı Oluşturmayan Çizgiler Esas Alınarak Sınırlandırma Yapılmış Olması	266
hh) Birbirine Bitişik Taşınmazlarda Kadastro Sırasında Malik İsimlerinin Birbirinin Yerine Yazılması veya Kaydırılarak Yazılması Suretiyle Hatalı Tescil Yapılması	267
ii) Kadastro Sırasında Taşınmazların Cinsinin Yanlış Yazılması, Taşınmazların Üzerindeki Yapılar Belirlenmeksizin Tescil İşleminin Yapılması	267
G. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Farklılıklarının Düzeltilmesi.....	268
1. Yanılma Sınırı Kavramı.....	268
2. Yanılma Sınırının Hesaplanması	270
3. Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi ve Düzeltilmesi	272
a) Genel Olarak	272
b) Yanılma Sınırı İçinde Kalan Yüzölçümü Farklılıklarının Kapsamı.....	272
c) Değişiklik İşlemleri Sırasında Belirlenmesi	273
d) Değişiklik İşlemleri Sırasında Düzeltilmesi	273
H. Düzeltme İşleminin Tebliği ve Kesinleşmesi	275

I. Hataların Düzeltilmesine İlişkin Karara Karşı Dava Açılması	276
1. Genel Olarak.....	276
2. Taraflar, Görev, Yetki ve Süre.....	278
a) Taraflar	278
b) Görev.....	279
c) Yetki.....	280
d) Dava Süresi.....	280
III. HENÜZ KADASTROSU YAPILMAMIŞ TAŞINMAZLARDA TAPUDA KAYITLI YÜZÖLÇÜMÜNÜN MAHKEME KARARIYLA DÜZELTİLMESİ (TAPU KANUNU m. 31).....	281
SONUÇ	287
KAYNAKÇA	295