

ORMAN KADASTROSUNUN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILMASI

H.Koçak
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Başmüfettişi
hkocak@tkgm.gov.tr

Özet: Ormanlar tescile tabidir. Tescilin yapılabilmesi için öncelikle kadastro çalışmalarının yapılması gerekir. 6831 sayılı Kanun gereğince orman kadastro komisyonları; 3402 sayılı Kanun gereğince de kadastro ekipleri orman kadastro yapma yetkisine sahipti.

Bu iki başlı uygulamanın sebep olduğu sıkıntıları bertaraf etmek amacıyla önce 5304 sayılı Kanun ve en son olarak da 6495 sayılı Kanun yürürlüğe konmuştur. Buna göre; daha önce tesis kadastro tamamlanmış birimlerde, orman kadastro henüz yapılmamışsa bu ormanların kadastro da 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince kadastro ekipleri tarafından yapılacaktır.

Bu çalışmalar sırasında, orman haritasında sarı boyalı olan yerler ise, zilyetlik koşullarının varlığı halinde hak sahipleri adına tespit edilecektir.

Anahtar Sözcükler; orman, kadastro, parsel, harita, zilyetlik.

15.04.2014 tarihli ve 28973 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6495 sayılı Kanun gereğince; daha önce kadastro tamamlanmış kadastro çalışma alanlarında, orman kadastro henüz yapılmamışsa bu ormanların kadastro da 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince kadastro ekipleri tarafından yapılacaktır.

I – ORMAN KADASTROSU VE UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR

A – Orman Kadastro Yapma Yetkisi

Anayasa ile güvence altına alınmış olan ormanlar; 6831 sayılı Orman Kanununun 11’inci maddesi gereğince tescile tabidir. Tescil MALİYE HAZİNESİ adına yapılır. Tescil için öncelikle orman kadastrounun yapılması ve askı ilânına çıkarılarak kesinleştirilmiş olması gerekir.

Bilindiği üzere 6495 sayılı Kanun öncesinde orman kadastro; 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince yapılmakta idi. Buna göre orman kadastro;

1 – 6831 sayılı Orman Kanununun 7’nci maddesi gereğince ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARI tarafından çalışma yapıp, 1 aylık ilâna alınarak kesinleştirilmek suretiyle;

2 – 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4’üncü maddesi gereğince KADASTRO EKİPLERİ tarafından çalışma yapıp, 30 günlük ilâna alınarak kesinleştirilmek suretiyle;

Yapılmakta idi.

B – Uygulamada Yaşanan Sorunlar

Orman kadastrounun iki ayrı kurum tarafından yapılması uygulamada bazı aksamalara neden olmakta idi.

Şöyle ki;

6831 sayılı Orman Kanunu gereğince orman kadastrounu yapma yetkisi, bu Kanunun 7’nci maddesi gereğince *orman kadastro komisyonlarına* aittir. Komisyonlar, bir orman yüksek mühendisi ya da mühendisi başkanlığında 5 kişiden oluşmaktadır. Bu komisyonların düzenlediği haritalar tescile tabidir. Teknik mevzuat tescile tabi harita ve plânların sorumluluğunun bir harita-kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmesine karşın *orman kadastro komisyonlarında* harita mühendisi bulunmamaktadır. Nitekim, yapılan çalışmaların büyük bir çoğunluğu orman haritalarının teknik yetersizliği nedeniyle tescil edilemiyordu.

Diğer taraftan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4’üncü maddesi de, orman sınırlarının belirlenmesinde kadastro ekiplerine yetki vermekte idi. Ancak, bu kez de kadastro ekiplerinde orman ve ziraat mühendisi bulunmuyordu.

Nitekim, kadastro ekiplerince yapılan çalışmalara orman idaresinin itirazı fazla olmakta ve de bu şekilde tapulanan taşınmazlar, daha sonra yapılan orman kadastrusunda, orman haritası içinde kalmakta idi.

Bu iki başlılık uygulamada sıkıntılara sebep olmakta, her iki kadastronun da tek bir kurum tarafından, tek elden yapılması halinde, uygulamadaki sıkıntıların aşılabileceği görüşü ağırlık kazanmakta idi. İşte bu görüşü hayata geçirmek için önce (2005 yılı içerisinde) 3402 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinde 5304 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikle; tesis kadastrosu yapılan birimlerde orman olması halinde kadastro ekibine bir adet orman mühendisi, bir adet de ziraat mühendisinin katılımı zorunlu tutulmuştur.

Böylece; orman kadastrasına başlanmamış ya da başlanmış olsa bile henüz sonuçlandırılmamış yerlerde tesis kadastrosu ile orman kadastrasının, tek elden kadastro müdürlükleri aracılığıyla yapılması sağlanmış olacaktır. Ancak ilk tesis kadastrosu daha önce yapıldığı halde henüz orman kadastrosu yapılmamış olan yerlerde orman kadastrosu, orman kadastro komisyonları tarafından yapılmaya devam edilecekti.

Bu ise; orman kadastrosundaki iki başlılığın devamı demektir.

II – ORMAN KADASTROSUNUN TEK ELDEN YAPILMASI

A – “Kadastro Ekipleri”nce Orman Kadastrasının Yapılması

En son olarak 6495 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa EK MADDE 5 eklenmiştir. Bu madde gereğince; daha önce kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında, orman kadastrosu henüz yapılmamışsa bu ormanların kadastrosu da 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince kadastro ekipleri tarafından yapılacaktır.

Böylelikle; tesis kadastrosu sırasında ya da tesis kadastrosu sonrasında tüm ormanların kadastrosu 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince kadastro ekipleri tarafından yapılacaktır.

Kadastro müdürlüğü bünyesinde bulunan kadastro ekipleri, orman kadastrasını 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4'üncü maddesinde yer alan esaslara göre yapmaktadır.

4'üncü madde gereğince; Kadastro Müdürlüğü tarafından, *kadastro ekibine* katılmak üzere, çalışmalara başlamadan en az yedi gün önce;

– Bir adet orman yüksek mühendisi ya da mühendisi görevlendirmek üzere Orman Genel Müdürlüğü taşra birimine; bir adet ziraat yüksek mühendisi ya da mühendisi görevlendirmek üzere de il/ilçe tarım müdürlüğüne; Yazı yazılır.

– Kadastro çalışmaları sırasında, orman sınırları orman mühendisi ve ziraat mühendisi yardımıyla belirlenir.

– Tespitlere süresi içerisinde itiraz olması halinde, itiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi gün içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirmek üzere kadastro müdürlüğüne teslim edilir.

– Kadastro komisyonuna; daha önce orman sınırlarının belirlenmesinde görev yapan orman mühendisi ve ziraat mühendisi dışında bir adet orman mühendisi ve bir adet de ziraat mühendisinin iştiraki sağlanır.

– Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında, ibraz edilen belgeler, varsa mahkeme kararları, hava fotoğrafları ve orman haritaları, tapu ve vergi kayıtları gibi belgeler birlikte değerlendirilir. Değerlendirme sonucu hak iddiasına konu yer özel mülkiyete konu kültür arazisi olmasına rağmen orman sınırı içine alındığı tespit edilirse, ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir. Ve yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır.

– Çalışma alanındaki ormanların, sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, ekip görevlilerince çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir. Orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde kısmen otuz günlük askı ilânına alınır.

– Askı ilânı sırasında dava açılmaması halinde, orman parsellerinin kadastro tutanakları kesinleştirilerek, üç aylık süre içerisinde o çalışma alanına ait tapu kütüklerine tescil edilir. İlân süresi içerisinde dava açılması halinde, dava sonucuna göre işlem yapılır.

B – Değerlendirme ve Öneri

Gerek tesis kadastro ile birlikte ve gerekse tesis kadastro tamamlanmış olan yerlerde orman kadastrounun “kadastro ekipleri” tarafından yapılacak olması nedeniyle artık iki başlık tümden ortadan kalktığı için 6495 sayılı Kanunla getirilen olumlu bir düzenlemedir. Bundan, istenen randımanın alınabilmesi için de;

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenmiş olan protokoller ile belirlenen yükümlülükler eksiksiz olarak yerine getirilmelidir. Çalışmalara katılmak üzere Kadastro Müdürlüğü tarafından talep edilen orman mühendisinin zamanında kadastro ekibine katılımı sağlanmalıdır.

Kadastro ekipleri tarafından yapılan çalışmalara karşı her durumda orman işletme müdürlüklerince dava açılmamalıdır. Kadastro Ekibine, Orman İdaresinden katılan orman mühendisinin beyanına aykırı bir sınır geçirilmişse itiraz edilmeli, Kadastro komisyonundan da aynı doğrultuda karar çıkması halinde dava keyfiyeti kullanılmalıdır. Aksi halde sorumluluk kaygısıyla dava açılmamalı, sorumluluğun gereği olarak çalışmaların doğru yapılmasını, kontrol mekanizmasını çalıştırarak, sağlamalıdır.

III – ORMAN KADASTROSU SIRASINDA ZİLYETLİKTE TESPİT

A – Orman Kadastro ve Kültür Arazisi

Daha önce ilk tesis kadastro yapılmış yerlerde, 6495 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanuna eklenen EK MADDE.5 gereğince orman kadastro yapılırken, o yerde bulunan kültür arazilerinin de tapulanması gerekir.

Kültür arazileri; daha önce 766 ve 2613 sayılı Kanunlar gereğince yapılan çalışmalarda, orman olduğu gerekçesiyle, genel sınır dışında bırakılan ve halen genel sınır ile orman arasında kalan tampon bölgeler olabileceği gibi orman içerisinde parça parça halinde de olabilir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/5 sayılı genelgesi; EK MADDE.5 gereğince orman kadastro yapılırken bu şekildeki kültür arazilerinin de kadastrounun yapılmasını öngörmektedir. Genelgeye göre; 3402 sayılı Kadastro Kanunun 4’üncü maddesi gereğince yapılacak orman kadastro öncelikle askı ilânına alınıp orman sınırları kesinleştirildikten sonra;

Eğer taşınmaz kayda dayalı ise, diğer sınırlar sabit olmak koşuluyla, orman sınırına kadar yer verilebileceği, eğer senetsizden tasarruf varsa o zaman da zilyetlik şartlarının gerçekleşmiş olması koşuluyla 40 ve 100 dönüm normları dikkate alınarak hak sahipleri adına tespit yapılabilecektir. Bu noktada uygulamada tereddüt edilen konu; bu tür yerlerde senetsizden tespit yapabilmek için zilyetliğin başlangıcı olarak hangi tarih esas alınacaktır?

Çalışmalar sırasında 20 yıllık zilyetliğin doldurulmuş olduğunun belgelenmesi yeterli midir, yoksa 20 yıllık zilyetlik süresinin orman kadastrounun kesinleşme tarihinden mi başlatılması gerekir? Konuyla ilgili olarak Yargıtay 7’nci ve 20’nci Hukuk Dairelerinin vermiş olduğu kararlar da birbirinden farklıdır. 7’nci HD.; “... 20 yıllık sürenin başlangıç kaydın olduğu gün olmayıp orman sınırlandırmasının kesinleştiği gündür” derken; 20.HD.nin kararı; “Nitelik kaybı nedeniyle değil, ancak öncesi orman olmadığı için orman tahdidî dışında bırakılmış taşınmazlarda, tahditten evvelki zilyetlik geçerlidir ve 20 yıllık kazandırıcı sürenin hesabında dikkate alınmalıdır” şeklindedir. Yargı kararlarının birbiri ile farklı olması da uygulamacıların tereddüdünün artmasına sebep olmaktadır.

Halbuki; mülga 766 sayılı Kanun gereğince yapılan çalışmalarda ormanlar, Kanunun uygulaması dışındadır. Genel sınırın o yönünün dışına “orman” belirtimi yapılmış olması da bu sonucu değiştirmeyecektir. Zira; 766 sayılı Kanunun 18’inci maddesinde; genel sınır geçirilirken orman sınırları dikkate alınır şeklinde bir hüküm bulunmamaktadır. O nedenle de; 766 sayılı Kanun gereğince yapılan çalışmalarda genel sınır dışında bırakılan ve orman belirtimi yapılan yerlerde, ormanın mutlak surette genel sınıra kadar dayandığını varsaymak sağlıklı bir sonuca ulaştırmayacaktır.

Daha sonra 6831 sayılı Kanun gereğince yapılan çalışmalarda *orman kadastro komisyonları* tarafından; 766 sayılı Kanun çalışmaları sırasında orman olarak bırakılan yerler, orman dışında ve haritasında SARI boyalı olarak gösterilmesi; bu çalışmalarda kadastro ekiplerinin ormanların kadastrounu yapmamış olduğu anlamına gelmektedir. Ve orman haritasında SARI boyalı olarak görünen yerler aslında hiçbir zaman orman olmamıştır.

B – Tampon Bölgede ve Orman İçindeki Kültür Arazisinde Zilyetlikten Tespit Önerileri

Yukarıdaki anlatımlar da göstermektedir ki; Yargıtay 20’nci HD.nin kararı, 766 sayılı Kanun ve orman haritalarındaki duruma daha uygun düşen bir karardır. O nedenle de; eğer zilyedi varsa ve de 3402 sayılı Kanunun 14’üncü maddesinin aradığı koşulları sağlıyorsa; orman kadastrounun kesinleşme tarihine bağlı kalınmaksızın, zilyedi adına tahdit ve tespit edilmelidir.

Ç ü n k ü ;

1 – Genel kadastro ve orman kadastro daha önce geçen yerler arasında SARI boyalı olarak bırakılan tampon bölgeler; yukarıda da belirtildiği üzere hiçbir zaman orman olmamıştır. Eğer öncesi orman sayılacak olsa idi; o kısımlar orman dışına 2/B gereğince çıkartılması gerekirdi. Orman kadastro çalışmaları sırasında o kısımlar SARI boyalı çıkarıldığına göre hiçbir zaman orman değildiler. O nedenle de zilyetliğe göre tahdit ve tespit yaparken orman kadastrounun ne zaman kesinleştiğine bakılmaksızın 3402 sayılı Kanunun 14’üncü maddesinin öngördüğü koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti yeterlidir.

2 – Buna bağlı olarak 3402 sayılı Kanunun “EK MADDE 5” gereğince kadastro ekipleri tarafından kadastro çalışmaları yapılırken gerek genel sınıra bitişik ve gerekse birbirinden kopuk olarak orman içinde parça parça bulunan kültür arazilerinin tespitinde de aynı şekilde 3402 sayılı Kanunun 14’üncü maddesindeki zilyetlik koşulunu sağlayanlara zilyetlikten yer yazılmalıdır.

3 – 766 sayılı Kanunun 2’nci maddesinde ormanların tapulamaya tutulmayacağından bahsedilmektedir. Birlik sınırın (genel sınırın) belirlenmesini düzenleyen 18’inci madde de ise, genel sınır geçirilirken orman sınırlarının esas alınacağına dair bir kural bulunmamaktadır.

Buradan da anlaşılan, 766 sayılı Kanun gereğince yapılan çalışmalarla tapulama ekiplerinin orman sınırlarını belirleme yetkisi yoktur. O nedenle de genel sınır krokisinin dışına “orman” sözcüğünün yazılmış olması bu ormanın, mutlak surette genel sınıra dayandığı anlamına gelmeyecektir. Bu ise, üstte (1) ve (2)’de önerildiği şekilde hareket edilmesi gerektiğini destekleyen bir durumdur.

* * *