Ocak 2019

Tapu ve Kadastro mülkiyet

Geçmişten Geleceğe Mülkiyetin Garantisi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki ADLI:
"Dünya'da Parmakla Gösterilen Kurum Olacağız"

- İmar Barışı
- Türkiye'de Kadastro
- Web Tapu
- TUSAGA - Aktif

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

çağın ötesinde

OCAK'19 YIL:1 SAYI:1
Üç Ayda Bir Yayınlanır

Sahibi
M. Zeki ADLI
(Genel Müdür)

Yazı İşleri Müdürü
Ömer Faruk ÇOBAN
(Halkla İlişkiler Müdürü)

Yayın Kurulu
A. Hakan AYBER
Ö. Sinan BAYÇELEBİ
Sinan FİDAN
Ömer Faruk ÇOBAN
Gürbüz GÜNEŞ
Bülent KILIÇ
Nihat ÇETİNOĞLU
Hakkı ŞAHİN
Güven Nazmi DEMİRALP

Teknik Sorumlu
Süreyya GÜMÜŞELİ
Grafik Tasarım - Dizgi
Ramazan BULUT
Fotoğraflar
Hüseyin AYAZ
Editör
Anıl SUNA

Adres
Dikmen Caddesi No:14 (06100)
Bakanlıklar / ANKARA

Yazışma Adresi
TKGM
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
Halkla İlişkiler Müdürlüğü
Dikmen Caddesi No:14 (06100)
Bakanlıklar / ANKARA
tkgmdergi@gmail.com
0.312.551 46 52

Basın Ahlak Yasasına Uygundur.

Bu dergi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nce çıkarılmaktadır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GEÇMİŞTEN GELECEĞE
MÜLKİYETİN GARANTİSİ

171 yaşında

Tapu ve
Genel

SUNUŞ

170 yılı aşkın tecrübesi bulunan, her yıl 30 milyonun üzerindeki vatandaşımıza hizmet veren Genel Müdürlüğümüzün, bir yayın organına sahip olmayışı uzun süredir eksikliğini hissettiriyordu.

Özellikle son yıllarda sosyo-ekonomik olarak hızla gelişen, değişen ve büyüyen Türkiye'mizde, Genel Müdürlüğümüz de, teknolojik gelişmelerden faydalanarak bu büyüme ve gelişmeye uygun şekilde hizmetlerini motive etmiştir. Bu motivasyonun sonucu, teşkilat olarak bir yayın organına sahip olma zorunluluk haline gelmiştir.

Dergimizle, Kurumumuzun faaliyetlerini Türkiye genelinde tüm camiamıza yansıtmak, mesleğimizin sorunları ve hizmet konuları üzerinde meslektaşlarımızın fikir üretmesini ve bu fikirlerinin tartışılmasını sağlamak ve nihayet Genel Müdürlüğümüzün hizmetlerini, kuruluşumuz dışındaki dünyaya daha iyi anlatmak ve tanıtmak gibi üç temel amaca hizmet etmek istiyoruz.

Meslektaşlarımızın bu çalışmamıza sahip çıkma arzusu, amaçlarımızın gerçekleşmesi yanında, dergimizin içerik ve şeklini de belirleyecektir.

Muhtelif nedenlerle, meslektaşlar arasında olması gereken birlik ve beraberliğin en güzel örneklerini veren mensuplarımızın, dergimizi de mesleğimize yaraşır bir noktaya hızla getireceklerine inanmaktayız.

Bu inançla, Tapu ve Kadastro Dergisi olarak tüm camiamıza hayırlı olsun diyoruz.

Mehmet Zeki ADLI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürü

İÇİNDEKİLER

İmar Barışı 7

13 Web Tapu

Türkiye'de Kadastronun Durumu 20

26 Genel Müdürümüz M. Zeki ADLI Röportajı

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ Makalesi 31

45 TUSAGA-Aktif

Yabancıların Mülk Edinimi 51

57 Arşiv Malzemelerinin Koruma ve Onarımı

Kurumumuz Çalışanları Hakkında İstatistikler 63

69 Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL Makalesi

TAKBİS Nedir? 75

81 Hakkımızda Çıkan Haberler

Sıkça Sorulan Sorular 85

87 Güçlü Ekonomi ve Yeşil Doğa İçin: "Sıfır Atık"

Ömer Sinan BAYÇELEBİ
Genel Müdür Yardımcısı

Meltem AKBAŞ
Birinci Hukuk Müşaviri
Hukuk Müşavirliği

İMAR BARIŞI

Ülkemizde, İmar barışı düzenlemesi 11.05.2018 tarihli, 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na Geçici 16. maddesinin eklenmesi suretiyle hayata geçirilmiştir.

7143 sayılı Kanunun genel gerekçesinden, Ülkemiz ekonomisinin büyüme hızını desteklemek ve bu suretle kalkınmasını devam ettirmek amacıyla dünyadaki ekonomik ve politik riskler ile yakın coğrafyamızda yaşanan bölgesel olayların vatandaşlarımız üzerinde oluşturması muhtemel etkisini bertaraf etmek ve müteşebbislerin iş ve yatırım kararlarına daha sıhhatli bir şekilde odaklanmalarına imkan sağlamak için hazırlandığı ve yine Kanun ile mali yükümlülükleri yerine getirilmeden yapılmış kaçak yapıların, yapılan düzenleme ile Yapı Kayıt Belgesi altında kayıt altına alınmasının, sonuç olarak, yapılan düzenleme ile vatandaş ile Devlet arasındaki imar barışı düzenlemesinin hayata geçirilmesinin, amaçlandığı anlaşılmaktadır.

Madde gerekçesinde ise afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşümün daha hızlı ve etkin yapılmasının amaç edinildiği ifade edilmiştir.

03.05.1985 tarihli, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi; “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

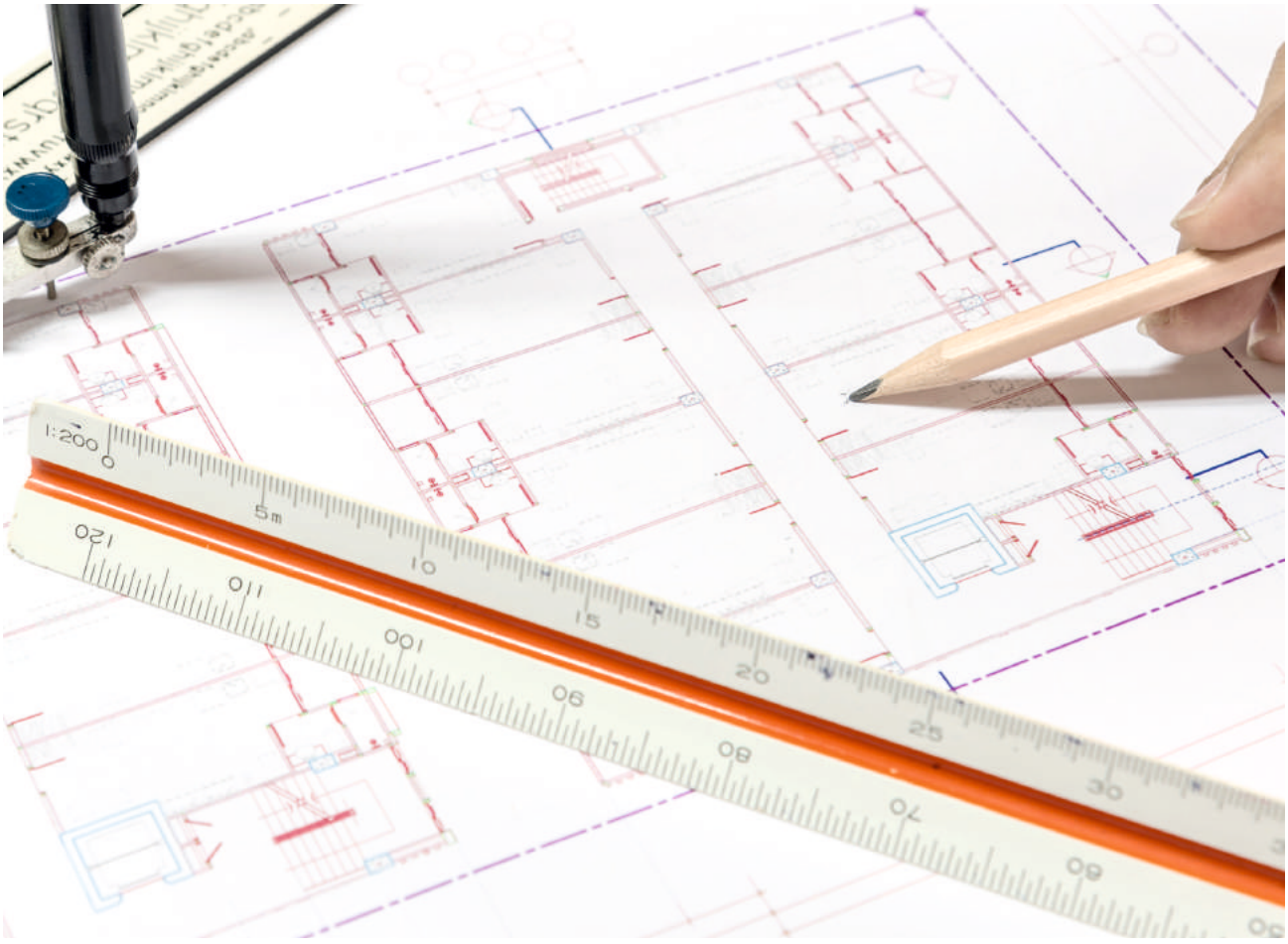
Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.



Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.” hükmündedir.

18.05.2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazetede bahsi geçen madde de yer alan kroki ve listede gösterilen sınır ve koordinatlar yayımlanmıştır.

Bununla birlikte 28/12/2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 27/12/2018 tarihli, 7159 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4. Maddesinde "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına “bu Kanun” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve 2960 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiş ve maddeye bağlı 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait kroki ile sınır ve koordinat listesi ekteki şekilde değiştirilmiştir." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

İmar barışına yönelik 7143 sayılı Kanunun 16. maddesi ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarını düzenleyen Tebliğin 06.06.2018 tarihli, 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmasını müteakip İdaremizce izlenecek usul ve esasları belirlemek ve düzenlemek amacıyla 10.07.2018 tarihli, (1787) 2018/8 sayılı genelgemiz yayımlanmıştır.

Akabinde 08.08.2018 tarihli, 2321582 sayılı duyurumuz ile uygulamada karşılaşılan, birimlerimiz arasında uygulama birliği sağlamak amacıyla sözlü ve yazılı olarak Genel Müdürlüğümüze intikal ettirilen konularda sık karşılaşılan sorular ve cevaplar derlenmek suretiyle, Genel Müdürlüğümüz resmi internet sitesinde "İmar Barışı" başlığı altında bir bölüm oluşturularak, tüm birimlerimiz ile lisanslı bürolara ve vatandaşlarımıza duyurulmuştur.

Bilahare, 12.10.2018 tarihli, 2857391 sayılı Makam Oluru ile 2018/8 sayılı Genelgemizde uygulamaya yönelik Genel Müdürlüğümüze intikal eden konular hakkında düzenlemeler yapılmıştır.

Ve yine, 24.10.2018 tarihli, 3281145 sayılı duyurumuz ile 2018/8 sayılı Genelgemizde uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır.

Bununla birlikte, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresinin 31.12.2018 tarihine kadar uzatılmasına ilişkin 257 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 31.10.2018 tarihli ve 30581 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Genel Müdürlüğümüzün 2018/8 sayılı Genelgesinde; öncelikli olarak Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Bürolarına (SHKMMB) görevler verilmiştir.

LİHKAB/SHKMMB'larınca düzenlenecek zemin tespit tutanağı akabinde başvuruların Kadastro Müdürlüklerine yönlendirilmesi ve başvuru kapsamında yapılacak büro kontrolünden sonra, zemin tespit tutanağı ve eklerinin Kadastro Müdürlüklerince Tapu Müdürlüklerine intikalinin sağlanması ve

mevzuat gereğince yapılması gereken tüm işlemlerin tamamlanmasını müteakip işlem sonucunda taşınmazın beyanlar hanesine yapılan işlemin 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddesi kapsamında gerçekleştirildiği yönünde belirtme yapılarak işlemlerin sonuçlandırılması, izah edilmiştir.

İmar barışı Ülkemizde yıllardır imara aykırı yapılar nedeniyle yaşanan sorunların işbu geçici madde ile çözülmesini amaçlamaktadır.

Buna göre, imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesi ile vatandaşların ihtilaflı, sorunlu veya yargıya intikal edenler ile birlikte, işbu sorunları ortadan kaldırmak ve imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması ve malik iradesi ile başvurusunun sağlanması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırılmaktadır.

Vatandaşların taşınmazlar yönüyle yaşadığı olumsuzlukların yıllardır kangren haline gelmesi ve bazılarının da yargıya taşınmış olduğu dikkate alındığında konunun imar barışı vasıtasıyla Devletin bu yöndeki yaklaşımıyla çözülmesinin amaçlandığı görülmektedir.

İmar barışı vatandaşın sorunlarını çözerken, şehirlerin dönüşüme ve yenilenmesine de ivme kazandıracağı yarattığı gelir ile şehirlerin yeniden inşaa ve imarında önemli rol alacağı ve şehrin çehresini değiştireceği öngörülmektedir.

Bununla birlikte, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı inşaa edilmiş yapılara kayıt belgesi verilerek yapıların yasallaşması / resmileşmesi ve akabinde vatandaşların tapu senedine yani taşınmaz mülkiyetinde malik konumuna ulaşabilmesine yönelik ilk adımın atıldığı da anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm çalışmaları ile yarattığı olumlu çalışmalar, imar barışı ile bir adım daha ileriye taşınacağı ve yaratılan gelir ile yukarıda da bahsettiğimiz gibi şehirlerin dönüşümüne ve yenilenmesine katkı sağlanacağı ve destekleneceği gibi, ihtilaflardan dolayı yargıya taşınan sorunların çözümü ile yargının ve belediyelerin iş yükünün hafifletileceği, anlaşılmaktadır.

Ülkemizin olası bir afette (özellikle deprem felaketinde) hazırlık çalışması yapabilmesi ve ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amacıyla Yapı Kayıt Sisteminin kurulduğu, söz konusu yapıların Ülke çapında tespitinin her alanda (vergi, ticari hayat, ekonomi vb.) önem arz ettiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanun ile yapılan kentsel dönüşümün amacı, depreme dayanaksız ve kaçak nitelikteki binaların yenilenerek deprem riskinin önüne geçmek olduğundan, 7143 sayılı Kanunun 16. maddesi ile öncelikle imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapıların sistem içine dahil edilerek Devletin bilgi sahibi olması ve adım atabilmek için istatistiki verilere ihtiyaç duyulması, hayata geçirilecek projelerin kapsamının iyi analiz edilebilmesi vb. için öngörülmüş olup, birbirini destekleyen ve tamamlayan her iki kanuni düzenlemenin taşınmaz sektöründe önemli bir ivme ve yenilikler sağlayacağı gibi ticari hayatta da atıl kalmış taşınmazların ticari değerlerini arttıracağı ve ticari hayata kazandıracağı, anlaşılmaktadır.

Hazine ve Belediye taşınmazlarının üzerindeki yapılarda, yapı kayıt belgesi alındıktan sonra yapının bulunduğu arsayı rayiç bedel üzerinden satın alma hakkına sahip olan vatandaşlar bu şekilde yıllardır kullandıkları taşınmazlara malik olabileceklerdir.

Tüm Ülke açısından en önemli husus ise, yapı kayıt belgesinden elde edilecek gelirlerin deprem ve afet risklerine hazırlık kapsamında ve kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere bütçeye gelir olarak kaydedileceğinden, şehirlerin yeniden inşaa ve imarında kullanılacağı ve bununda şehirlerin çehresini değiştireceği, düşünülmektedir.

Genel Müdürlüğümüz resmi internet sitesinde “İmar Barışı” başlığı altında tüm vatandaşlarımızın yararlanması amacıyla bir bölüm oluşturulmuş, işbu bölümde e-Devlet Kapısı Üzerinden Yapılacak Müracaatta Gereken Bilgiler, Mevzuat ile Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları alt bölümlerine ve ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın İmar Barışına yönelik hazırladığı İmar Barışı Hesaplama Aracı ile iki adet e-Devlet Kapısı Üzerinden Başvuru Nasıl Yapılır? konulu videoya görsel bilgi olarak sitemizde yer vermek suretiyle vatandaşlarımızın konu hakkında en kısa sürede, en hızlı şekilde bilgi ve belgeye ulaşmasını sağlayarak bilgilendirilmesi öncelikli amacımız olmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın, Ülkemizde imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu ve yaklaşık 13 milyon bağımsız bölüme karşılık geldiği yönündeki açıklamaları karşısında, kanuni düzenlemenin etkileyeceği kesimin ve alanın büyüklüğü daha iyi anlaşılmaktadır. Bu kapsamda oluşan fiili durumun artık mevcut mevzuat ile bertaraf edilemeyeceği anlaşıldığından tasfiye niteliğinde(geçici) bir mevzuat düzenlenmiştir. Fiili durumun hukukileştirilmesinin sonuçları ise süreç içerisinde takip edilmekte ve mevzuat çerçevesinde uyumlaştırılmaktadır. Dünyada kabul edilen en sağlam belge olan Tapunun ülkemizdeki muhafızı Genel Müdürlüğümüz mevzuattaki değişiklikleri titizlikle takip etmekte ve Türk Medeni Kanunu, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve İmar Kanunu gibi temel düzenlemelerle oluşturulan sisteme imar barışı düzenlemelerini entegre etmeye gayret göstermektedir. Genel Müdürlüğümüz, geleceğin şehirlerinin inşaa edilmesi nihai amacını taşıyan imar barışı sürecine, yaptığı mevzuat düzenlemeleri ve çalışmaları ile önemli katkılar sağlamaktadır.

Emre ERGANİ
Tapu Kadastro Uzmanı
Tapu Dairesi Başkanlığı

TAPUNUN KISA YOLU 'WEB-TAPU' İLE SIRA HEP SİZDE

Ülkemizde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulmuştur. Kurulduğu günden beri ülkemizde mülkiyetin adeta bir garantörü gibi hizmet veren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yeni uygulamaları ile birlikte görevini sürdürmektedir.

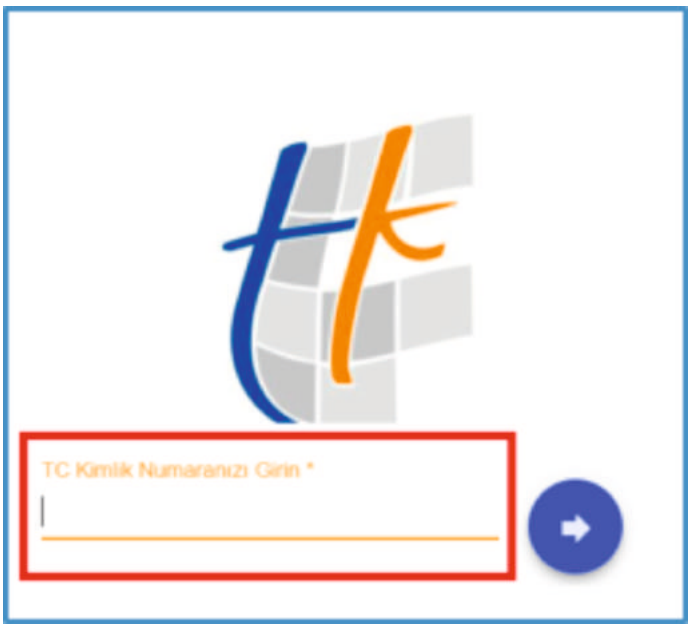
Taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten lider kurum olmak vizyonu ile çalışmalarını hızlandıran Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak misyonuna uygun olarak vatandaşlarımıza hizmet verirken, teknolojik gelişmelerden en üst düzeyde faydalanarak çağı yakalamayı hedeflemektedir.

Tapu işlemlerindeki süreçlerin azaltılarak, verilen hizmetlerin kalitesinin artırılmasına yönelik önemli çalışmalardan bir tanesi de Web-Tapu projesidir.

Web-Tapu; vatandaşlarımızın tapu müdürlüğüne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını yönetebilecekleri ve 46 adet tapu işlemi için (satış, bağış, intikal vb…) elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler için gerekli olan bilgi ve belgeleri elektronik ortamda güvenle gönderebilecekleri, belge doğrulama yapabilecekleri ve bu konularda üçüncü kişilere veya emlakçılara yetki verebilecekleri bir elektronik sistem olarak hayata geçmiştir.Web-Tapu, vatandaşların taşınmazlarını tapu müdürlüklerine gitmeden internet ortamında yönetebildikleri, taşınmazların tapu kayıt ve konum bilgilerini görüntüleyebildikleri bir sistemdir.

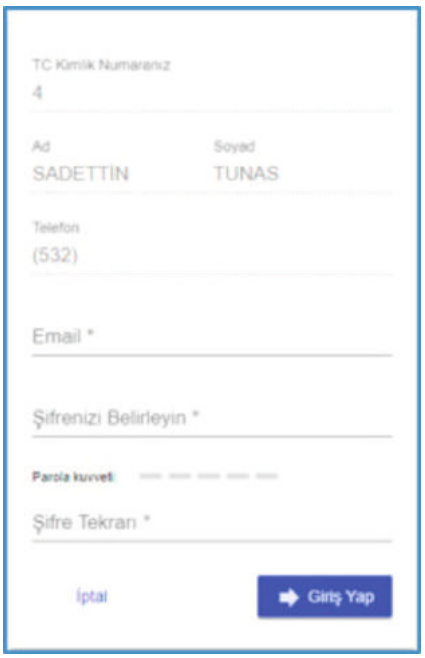
WEB-TAPU SİSTEMİ İLE GETİRİLEN YENİLİKLER NELERDİR?

- Tapu maliki kendi taşınmazının bilgilerini görebilir.
- Tapu maliki kendi taşınmazına ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesi için yetki verebilir.
- Tapu maliki, tapu müdürlüğüne gitmeden internetten işlem başvurusunu yapabilir ve gerekli belgeleri internetten tapu müdürlüğüne gönderebilir. Böylece vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden işlemler başlatılarak, imza aşamasına getirilir.
- Web-tapu ile vatandaşlar, bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis eder veya tesis ettiği beyanı kaldırabilir. Böylece sahtecilik girişimlerine karşı bir tedbir alınmıştır.
- Web-tapu sisteminde, vatandaşlarımız SMS ile bilgilendirilmektedir. Ayrıca, Web-tapu kullanarak malik, emlakçılara güvenli bir şekilde tapu bilgisi görüntüleme ve tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisi verebilir veya verdiği yetkiyi iptal edebilir.
- Web-Tapu sistemi vatandaşlarımızın kolayca kullanabileceği şekilde tasarlanmıştır. Vatandaş portalına giriş yapmak için “bireysel” alanı tıklandıktan sonra açılan T.C. Kimlik numarası alanına kullanıcının T.C. kimlik numarası yazılır ve tuşuna basılır.



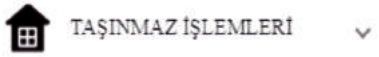
Kullanıcı, sisteme ilk defa giriş yapıyor ise aşağıdaki ekran açılmakta ve sistem kullanıcıyı doğrudan e-Devlet sistemine yönlendirmektedir.

Açılan ekranda T.C. kimlik numarası ve e-Devlet şifresi yazılarak sisteme giriş yapılır. Açılan ekranda, kullanıcının aktif olarak kullandığı cep telefon numarası zorunlu olarak, ve varsa mail adresinin girişi yapılır. Yine bu ekranda ve şifreler doğru olarak oluşturulduktan sonra aktif hale gelen “giriş yap” tuşuna basılarak, sisteme giriş yapılır.



Sisteme giren tapu maliki, internetten gönderdiği başvurularını takip edebilir, yapmış olduğu bir başvuruya yeni belge ekleyebilir, başvuruyu iptal edebilir. Ayrıca bankalara gitmeden sistem üzerinden tapu ve kadastro harcı ödenebilmekte ve döner sermaye hizmet bedeli ödemesi yapabilmektedir. Böylece vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden işlemler başlatılarak, vatandaşların müdürlüğe sadece bir kez imza için gelerek işlemleri tamamlamalarına imkan sağlanmıştır.

Vatandaşlarımızın adlarına kayıtlı taşınmazlarını, bu taşınmazların tapu ve konum bilgilerini öğrendiği Web-Tapu modülü taşınmaz işlemleri fonksiyonudur.



ana menüsüne basılarak açılan

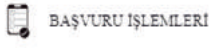
simgesine tıklandığında, gerçek kişilerde T.C. kimlik numarası, şirketlerde vergi kimlik numarası kriterine göre sorgulanarak,kayıtlı olan taşınmazlar ekranda listelenir.

Fonksiyona, ana sayfada bulunan

“toplam taşınmazlarınız” alanına veya

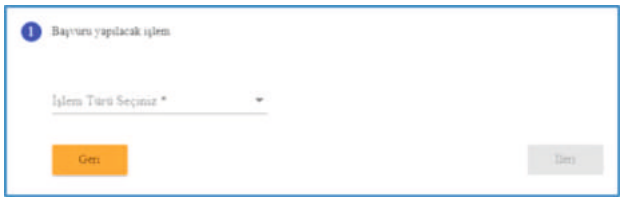
alanına tıklamak sureti ile de ulaşılabilir.

Web-Tapu sistemi yalnızca taşınmazı olan vatandaşların değil, taşınmazı olmayan vatandaşların da kullanabildiği bir sistemdir. Eğer taşınmazınız yoksa, taşınmazınızın olmadığına ilişkin belgeye sistem üzerinden ulaşabilir ve tarafı olacağınız tapu işlemlerinde malikin yetki vermesi durumunda taşınmazı inceleme ve tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisine sahip olabilirsiniz.
Web-Tapu kullanıcılarının tapu müdürlüğüne gitmeden tapu işlemlerini başlatabilmesi için gerekli olan bilgi ve belgelerinin girişini yaptığı ve tapu müdürlüğüne gönderdiği, başvurularının takip edildiği, tapu işlemlerine yönelik tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedellerinin ödenebildiği fonksiyon başvuru işlemleri fonksiyonudur.

Fonksiyon, 

simgesine tıklanarak açılır.

Başvuru yapmak için öncelikli olarak, tapu müdürlüğünde talep edilecek olan işlem seçilmelidir. “İşlem türünü seçiniz” alanı tıklandığında işlemler ekranda listelenmektedir. İşlemin doğru olarak seçilmesi bundan sonra yapılacak bilgi ve belge girişi işlemlerinin eksiksiz olarak yapılmasında büyük önem taşımaktadır.



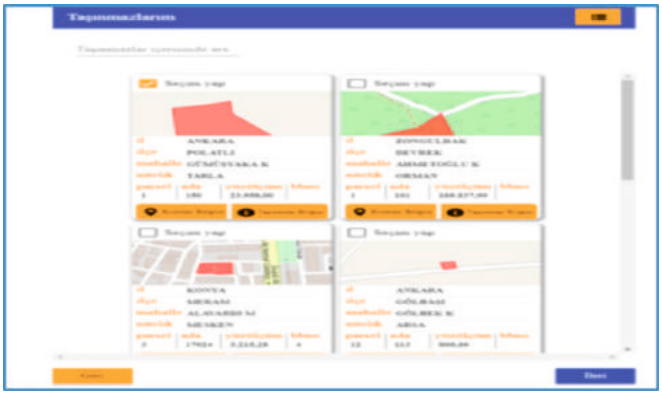
İşlem seçildikten sonra “ileri” tuşuna basılarak bir sonraki aşamaya geçilir.

Diğer aşama taşınmaz seçimi aşamasıdır. İşlem yapacağınız taşınmaz; kullanıcı adına kayıtlı ise “kendi taşınmazlarım” alanı işaretlenecektir.

Şayet işlem yapacağınız taşınmaz, kullanıcı dışında bir kişi adına kayıtlı olup, web tapu üzerinden verilen yetki ile başvuru yapacağınız bir taşınmaz ise “yetki aldığım taşınmazlar” alanı işaretlenecektir.

Gerekli seçim yapıldıktan sonra “ileri” tuşuna basılarak bir sonraki aşamaya geçilir.

Sonraki aşana işleme alınacak olan taşınmazların işaretlendiği veya manuel olarak girişinin yapıldığı aşamadır.



Sistem tarafından yukarıda gösterilen taşınmaz seçim ekranı açıldığı işlemlerde işleme alınacak olan taşınmazın “seçim yap” alanı tıklanarak taşınmaz işaretlenmiş olur. Aynı işlem için birden fazla taşınmaz seçimi mümkündür. Ancak işlem yapılabilmesi için taşınmazların aynı tapu müdürlüğünde (ilçede) olması gerekmektedir.

“Tapunun kısa yolu”, “tek tıkla tapu” ve “sıra hep sizde” sloganları ile hayata geçirilen Web-Tapu sisteminde her geçen gün farklı bir yenilik karşımıza çıkmaktadır. Son olarak ticaret siciline kayıtlı şirketler de Web-Tapudaki yerini almıştır. Kısa bir zaman içerisinde Web-Tapu kamu kurum portalının uygulamaya alınması ile birlikte Web-Tapu kamu kurumlarına açılmış olacaktır.

Web-Tapu bireysel girişi ile vatandaşlarımızın kullanımına sunulan tüm hizmetler, Web-Tapu kurumsal giriş ile şirketlere de açılmış olup, şirket temsilcileri de artık tapu müdürlüklerine gitmeksizin taşınmaz kayıt bilgilerini öğrenebilecek ve tapu işlemleri için başvuru yapabilecektir.

Sistem ile taşınmaz güvenliğini artırıcı ve sahtecilik girişimlerini önleyici tedbirlerin bizzat malik tarafından alınması imkanı getirilmiştir. Malik gerek görüyorsa, kendisi tarafından bizzat başvuru yapılmadığı sürece, vekalet, temsil belgesi vs. gibi başvurular ile taşınmazlarda işlem yapılamamasına yönelik beyan tesis edilebilmektedir. Yine sistem üzerinden ve tapu müdürlüğüne gitmeye gerek kalmadan tek tıkla bu beyan kaldırılabilmektedir.

İşlem yapılamaz beyan tesisi; taşınmazın tapu sicil kaydına, makilin bizzat tapu müdürlüğüne gitmeksizin vekaletname ile işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis ettiği fonksiyondur.

simgesine tıklanarak çalıştırılır.

Fonksiyona, ana sayfada bulunan sureti ile de ulaşılabilir.

“İşlem yapılamaz beyan tesisi” alanına tıklamak

İşlem yapılmaz beyanının kaldırılması fonksiyonu taşınmazın üzerine daha önce tesis edilen işlem yapılamaz beyanının kaldırıldığı fonksiyondur.

simgesine tıklanarak çalıştırılır.

Fonksiyon çalıştırıldığında ekranda işlem yapılamaz beyanı tesis edilen (daha önce beyan tesisi yapılan) taşınmazlar listelenir. Taşınmaz gösterim kartında veya listesinde yer alan

simgesine tıklanır.

İşlemin tamamlandığına yönelik

uyarısı ekranda görüntülenir.

Malikin tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden işleminin yapılması, malik tarafından durdurulmuş olur. Bu belirtme, taşınmaz üzerinde kısıtlı malik adına vekaleten yapılan talepler dışındaki işlemleri kısıtlamamakta; mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmemektedir.

Web Tapu sistemi ile yapılan tüm bu işlemler ve süreçler hakkında SMS yolu ile bilgilendirme yapılmaktadır. Böylelikle işlemler internet üzerinden kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde son aşamaya kadar getirilebilmektedir.

Vatandaşlarımız tarafından tapu müdürlüğüne gitmeden Web-Tapu sistemi kullanılarak 2018 yılı içerisinde 41 tür tapu işlemine ilişkin olarak toplam 14.024 adet işlem başvurusu yapılmış olup, detaylarına bakıldığında satış işlemi için 464 ve intikal işlemi için 204 işlem başvurusunun yapıldığı tespit edilmiştir. Toplam başvurulardan 12.303 adedi beyan tesisi, 912 adedi de terkin için yapılmıştır.

Web-Tapu sistemi kullanımı çok kolay ve kullanıcı dostu bir uygulama olarak geliştirilmiştir. Web-Tapu sistemine e-Devlet kimlik doğrulama sistemi kullanılarak https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden ulaşılmaktadır. Sistem TKGM-TAKBİS altyapısı güvencesi ile çalışmaktadır.

İşlem başvurusu yapmak için başvuru işlemleri bölümüne giriş yaparak yeni bir başvuru yapabilirsiniz.“Başvuru işlemleri” ana menüsüne basılarak açılan “Başvuru Yap” simgesine tıklandığında yeni başvuru penceresi açılır. Açılan penceredeki adımları takip ederek başvurunuzu oluşturabilirsiniz. Web-tapu sistemi kullanılarak yapılan başvurular, müdürlük yetkilisi tarafından görevli personele öncelikli olarak havale edilecek ve sonuçlandırılacaktır.

“Başvuru Takip” simgesine tıklayarak başvuru bilgilerinizi görüntüleyebilirsiniz.

Sistem üzerinden yapılan başvurunun iptal edilmesi mümkündür. Tapu müdürlüğünde henüz işlem başlatılmamış ise başvurunun iptal edilebilmesi için “Başvuru Takip” ekranında “Çarpı” simgesine tıklanarak tapu müdürlüğünde işlem başlatılmamış olan başvuruların iptali sağlanır.

Tapu maliki kendi taşınmazına ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesi için sistemden yetki vermek istiyorsa; öncelikli olarak yetki verilecek kişiye ait bilgilerin bilinmesi gerekmektedir. Bunlar sırası ile yetki verilecek kişinin T.C. kimlik numarası, adı ve soyadı ile baba adı ve geçerli cep telefonu numarasıdır. Sonrasında “yetki ver” ikonuna tıklayarak adımları takip edebilir, yeni bir yetkili oluşturabilirsiniz. Vermiş olduğunuz bir yetkiyi kaldırmak için “yetki kaldır” ikonuna tıklayarak adımları takip edebilirsiniz. Web-Tapu sistemi üzerinden üretilen belgelerin doğruluğunu sorgulamak için “Belge doğrulama” bölümüne giriş yapılması gerekmektedir. İşlemler mevzuatına uygun bir şekilde tamamlandıktan sonra ilgilisine tapu harcı, döner sermaye hizmet bedeli ve işlemin tamamlanması için imza tarihi ve saati SMS ile gönderilmektedir. İşlem imzaya hazır hale getirildikten sonra, aktin alınması aşamasında, sistemden gönderilen belgelerin asılları taraflardan talep edilmektedir. İstemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının ve istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğunun saptanması için randevu saatinde imza için gelen vatandaşlarımızın evrak asıllarını yanlarında getirmeleri gerekmektedir.

Sinan FİDAN
Genel Müdür Yardımcısı

Funda AYDIN SEYMEN
Antalya Bölge Müdürü

TÜRKİYE'DE KADASTRONUN DURUMU VE GELECEK 5 YIL VİZYONU

Türkiye'de kadastro faaliyetleri ilk kez, "Ülke sınırları içindeki bütün taşınmaz malların özel bir kurul tarafından arazide sınırlandırılması, gelir ve değerlerinin tahmin edilerek deftere kaydedilmesini öngören 1912 tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile Konya ilinin Çumra ilçesinde başlatılmış olmasına karşın 1. Dünya Savaşı nedeniyle çalışmalara ara verilmiştir.

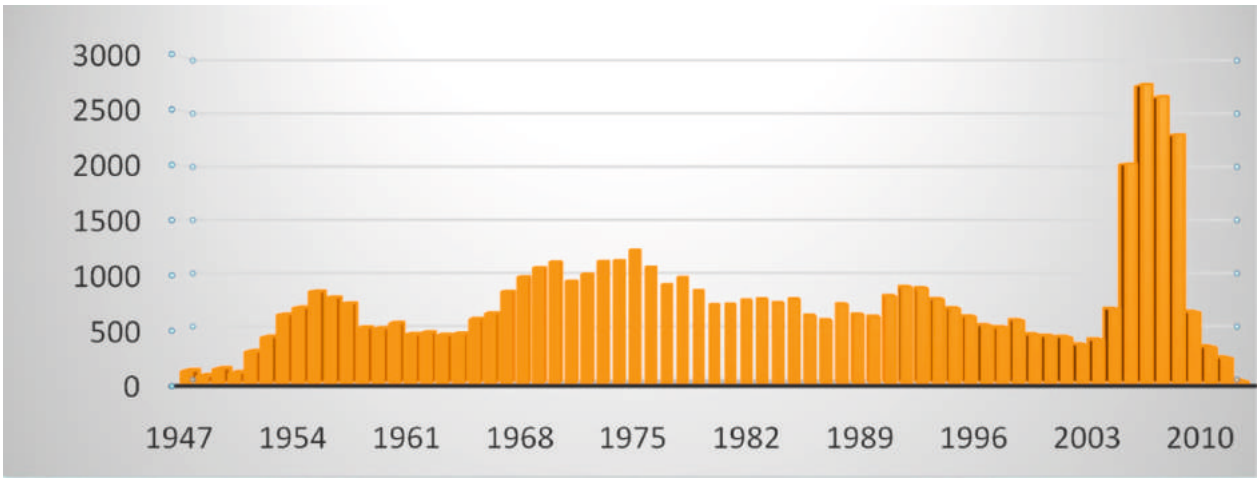
1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü adı altında (şimdiki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) teşkilat kurularak, 1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Bu kapsamda, 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya'da genel kadastro anlamında mülkiyet kadastrosu (ilk tesis ya da tesis kadastrosu) çalışmalarına başlanılmıştır.

Günümüze kadar gelen süreçte; 1934 yılında 2613 sayılı Kanun, 1950 yılında 5602 sayılı Kanun, 1964 yılında 509 sayılı Kanun (Anayasa Mahkemesinin Kararı ile iptal edilmiştir),1966 yılında 766 sayılı Kanun ve nihayetinde 1987 yılında 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe girmiş olup, bazı maddelerinde değişiklik yapılarak güncellenmek suretiyle halen ülke kadastrosu ve kadastronun güncellemesi faaliyetleri 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yürütülmektedir.

Ülkemizde kadastro çalışmaları, aslında birçok farklı alana hizmet etmek için uygulanmış ise de özünde "hukuki kadastro" tanımına göre yol almıştır. "Orman Kadastrosu", "2/B Kullanım Kadastrosu", "Tespit Dışı Yerlerin Kadastrosu", "Mera Kadastrosu", "Afet Kadastrosu, "İmar Affı Uygulamaları" gibi birçok kadastro uygulaması, Kurumumuz bünyesinde veya desteği ile gerçekleştirilmiştir. Hal böyle iken, 2003 yılına gelindiğinde ülke kadastrosunun halen tamamlanamamış olması, halledilmesi gereken temel sorun olarak karşımıza çıkmıştır. O zaman için çılgınca gelen ama bugün bakıldığında alınabilecek en isabetli karar ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, özel sektör ile tanışma ve hummalı bir iş birliğini eş zamanlı olarak yürüterek tarihinin en büyük iş yapma kapasitesini yakalamıştır.

TÜRKİYE GENELİ KADASTRO ÇALIŞMALARI (YILLARA GÖRE)		
YILLAR	KANUN	TAMAMLANAN BİRİM SAYISI
1924-1933 (9 yıl)	5 Şubat 1912 (1328) tarihli Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun	463
1934-1949 (15 yıl)	2613 SAYILI KADASTRO VE TAPU TAHRİR KANUNU	1160
1950-1963 (13 yıl)	5602 SAYILI TAPULAMA KANUNU	7390
1964-1965 (1yıl, 4 ay)	509 SAYILI TAPULAMA KANUNU	980
1966-1986 (20 yıl)	766 SAYILI TAPULAMA KANUNU	18794
1987-2003 (16 yıl)	3402 SAYILI KADASTRO KANUNU	10009
2004-2010 (6 yıl)	3402 SAYILI KADASTRO KANUNU (İhaleli Kadastro)	11750

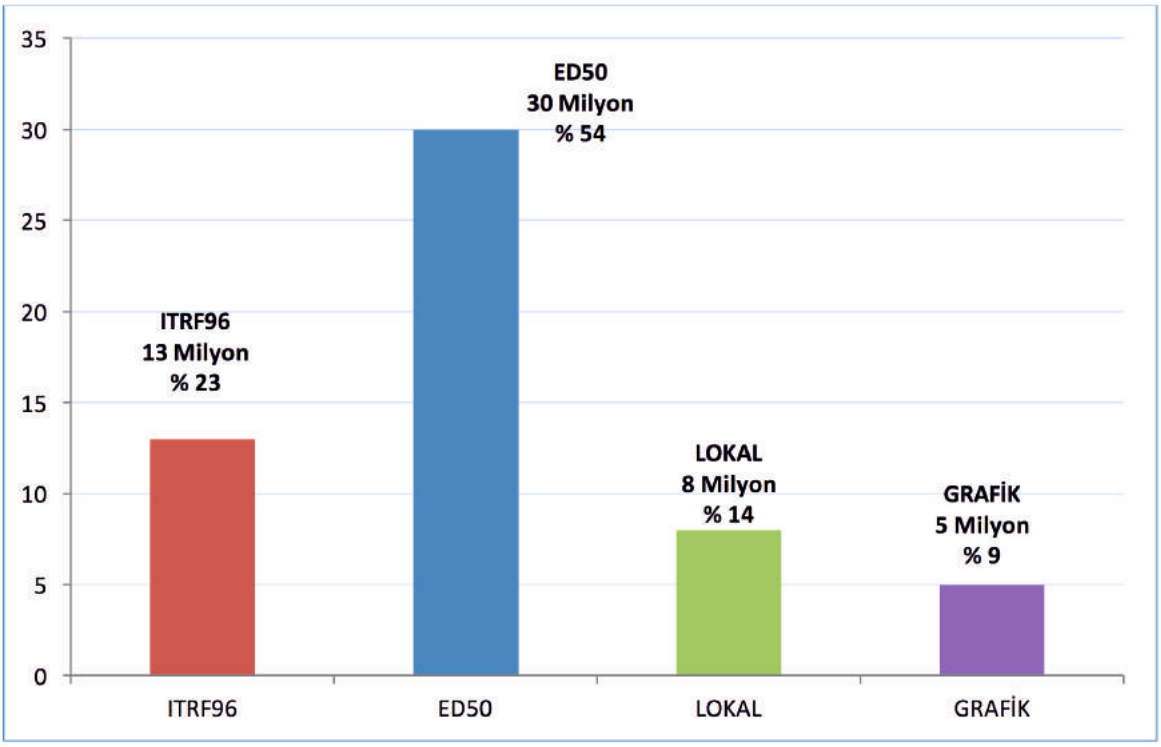
Tablo-1 Kanunlara Göre Tesis Kadastrosu Yapılan Mahalle/Köy Sayıları



Şekil 1 - Yıllara Göre İlk Tesis Kadastrosu Grafiği

Nitekim yıllara sari birim bazlı istatistikler bu durumu açıkça ortaya koymaktadır. 2010 yılı itibariyle sorunlu birimler (kadastro istememe, sınır problemleri, orman sorunu vb.) dışında ülkemiz ilk tesis kadastrosu tamamlanmış ve sonraki yıllarda peyderpey yapılan çalışmalar ile de kadastro çalışmasına başlanmamış olan birim sayısı 380'e düşürülmüştür. Sorunlu olması nedeniyle kadastro çalışmalarına henüz başlanılamayan bu birimlerde çalışmaların tamamlanması amacıyla gerekli tüm adımlar atılmaktadır.Bir yandan ülke genelinde kadastronun bitirilmesi diğer yandan Marmara Depreminin neden olduğu pafta zemin uyumsuzluklarının çözümlenmesini teminen, 2859 sayılı Kanun uyarınca kadastronun yenilenmesi (MERLİS-Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi Projesi), bir diğer yandan doğrudan gelir desteğinin vatandaşa en adil şekilde verilmesi amacıyla özellikle doğu illerimizde ve tarımsal amaca yönelik olarak yapılan tesis kadastrosu projeleri (ARIP- Tarım Reformu Uygulama Projesi) aslında hep aynı yıllara denk gelir. Aslında bu projelerle hedeflenen, temelde elektronik kadastro uygulaması ile kadastral verilerin güncel ve hukuki olarak belirlenmesi ve yine tüm bu çalışmalar ile eşzamanlı yürütülen Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne (TAKBİS) geçişin bir an önce başlanmasıdır. Nitekim bu amaç doğrultusunda atılan adımlar sayesinde TAKBİS Projesi, 2006 yılında '2006 Yılı Kamudan Vatandaşa e-Hizmetler Kategorisi'nde Kurumumuza birincilik kazandırmıştır. Ancak, TAKBİS' in tapu ayağı hızla hizmete alınırken kadastro ayağının geliştirilmesi, özellikle Ankara ve Konya İllerinde yapılan pilot uygulamalar ile denenmiş ancak yaygınlaştırma çalışmalarına geçilemeden sonlandırılmış olmasına rağmen, Kurumumuzun tecrübe hanesine yazılan bu çalışmalar bir bakıma "3 yılda Kadastral Verilerin Kesinleştirilmesi" hedefine öncülük etmiştir. Çünkü kadastro bilgileri ile oluşturulacak otomasyon çalışmasında çözülmesi gereken en önemli sorunlardan biri, farklı koordinat sistemlerinde yer alan verilerin bütüncül bir altyapıda güncel ve hukuki olarak toplanması ve paylaşılmasıdır. Sonrasında tekrar dönmek üzere bu konuya biraz ara vererek, yine kadastro çalışmalarından bahsetmeye devam edelim.

Kadastro çalışmalarının neredeyse ülke genelinde tamamlanacağına kesin gözüyle bakıldığı 2005 yılında; kadastral veri kalitesine yönelik olarak 3402 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler (22/a ve Ek-1 maddeleri) "Kadastral Veri Kalitesinin İyileştirilme Çalışmaları"nın miladı olarak sessiz sedasız kurum tarihindeki yerini almıştır. 2009 yılında yapılan parsel envanter çalışması ile kadastro çalışmaları tamamlanmış olsa dahi,1900'lü yıllardan bu yana kadastral geometrilerin 4 farklı koordinat sisteminde üretildiği, dolayısıyla, bu sistem farklılıklarının çözümü için yapılacak çok işin olduğu nispeten ortaya konmuştur.



Şekil 2-Koordinat Sistemi Bazında Kadastro Veri Altyapısı – 2010

Nitekim Dünya Bankası ile Kurumumuz arasında yapılan ikraz anlaşması ile zemin ve pafta arasındaki uyumsuzlukların çözümüne yönelik olarak, 22/a uygulaması ve sonucunda üretilen kadastral verilerin, ITRF sisteminde hukukileştirilmesi çalışmalarını da kapsayan Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) ve Mekansal Gayrimenkul Sistemi'nin (MEGSİS) altyapısı niteliğindeki Kadastro Veri Konsodilasyonu (KVK) çalışmaları,tam da bu yıllara -2009- denk gelmektedir. Dolayısıyla, yapılan envanter çalışmaları ile elde edilen sonuçlar ve 2005 yılında Kadastro Kanununda yapılan 22/a ve Ek-1 maddelerine dair eklemelerle birlikte Kurumumuz hedefinin öncelikle kadastral verilerinin güncellenmesi olduğu açıkça beyan edilmiştir.

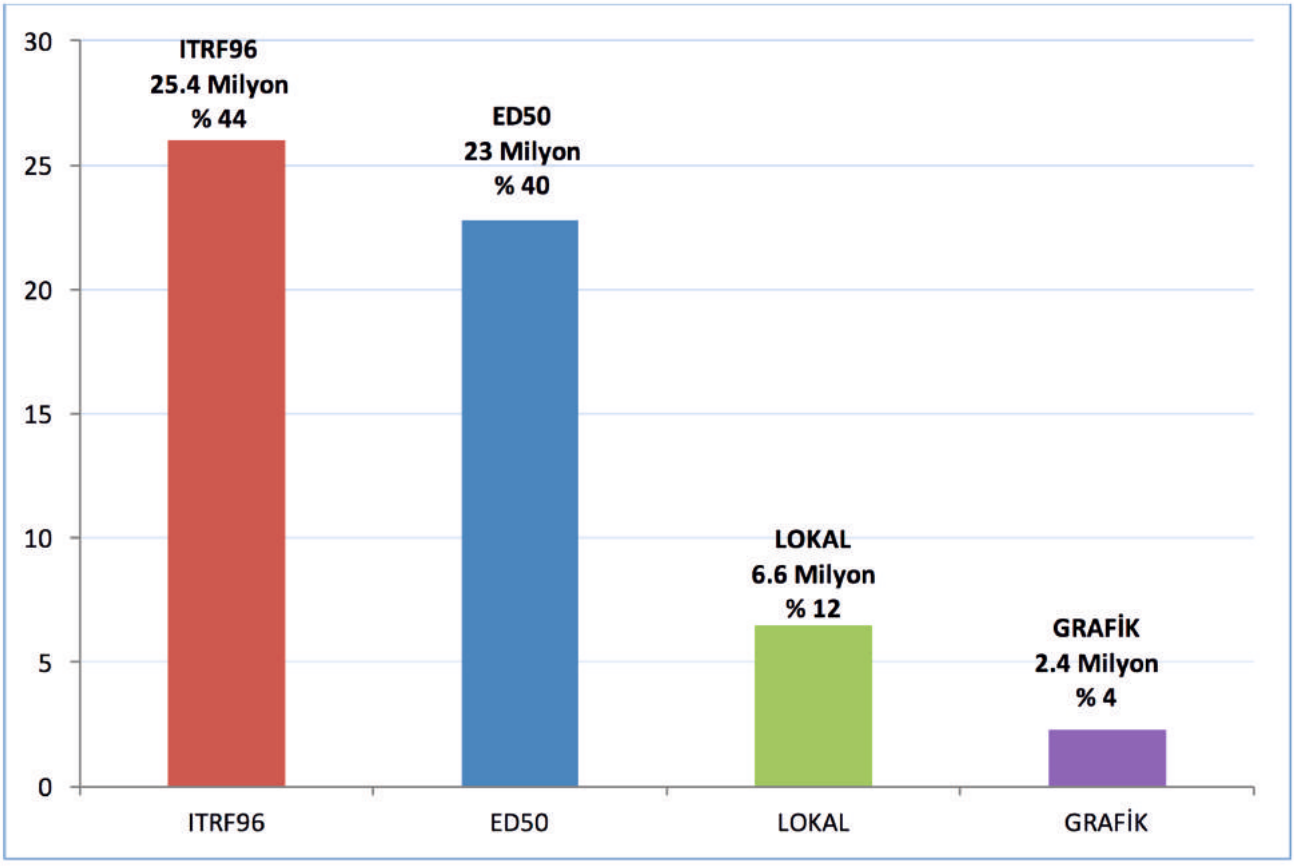
GELECEK 5 YIL VİZYONU

2005 yılında Marmara Deprem Bölgesinde başlayan, 2009 yılı itibariyle de TKMP kapsamında yoğun şekilde uygulanagelen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi uygulamaları, diğer bir deyişle kadastronun yenilenmesi çalışmaları; 1900'lü yıllardan günümüze kadar gelen süreçte teknik yetersizliklerle uygulama niteliğini kaybeden, yoğun olarak pafta ve zemin uyumu bulunmayan tapu planlarının yenilenmesi ve tapuya tescili ile kadastral verilerin güncel, hukuki ve aynı sistemde tutulması amacına yöneliktir. Ek-1 maddesi uygulamaları (Sayısallaştırma) ise çoğunlukla pafta zemin uyumu bulunan, münferiden ölçü, hesaplama, tersimat ve sınırlandırma hatalarını barındıran tapu planlarının günümüz sisteminde tutulmasına yönelik çalışmalardır. Dolayısıyla, 22/a ve Ek-1 uygulamaları sonucu güncellenen kadastral verilerin Mekansal Bilgi Sistemi'ne aktarılacak "sorunsuz veriler" niteliğinde olduğu kabul görmektedir.

	YIL	Paket Sayısı	Birim Sayısı	Parsel Sayısı
YENİLEME (22/a)	2009	11	180	166.956
	2010	54	831	859.096
	2011	22	389	402.598
	2012	93	1671	1.738.620
	2013	77	1641	1.602.282
	2014	47	1145	1.268.083
	2016	62	1443	1.481.454
	2017	60	1268	1.333.366
	2018	12	425	399.822
SAYISALLAŞTIRMA (Ek-1)	2016	9	153	206.448
	2017	17	512	531.190
	2018	11	313	349.900
TOPLAM		475	9971	10.339.815

Tablo 2- 2018 Tarihine Kadar İhaleye Verilmek Suretiyle Yapılan 22/a ve Ek-1 Birim ve Parsel Envanteri

Ancak, 2018 yılına gelindiğinde 2010 yılı envanter verilerine göre, eski sistemde üretilen 43 milyon parselin sadece yaklaşık 6,3 milyonunun güncelleştirilmiş olduğu, bu güncelleştirme çalışmalarının ise hangi teknik ile üretilen verilerin güncelleştirilmesinden karşılandığına ilişkin bir bilginin de tutulmadığını dikkate aldığımızda geleceğe dair planlarımızı şekillendiremeyeceğimizi üzülerek tespit ettik. Planlama yapılabilmesi için daha ayrıntılı ve güncel bir veri envanter çalışmasına ivedilikle ihtiyaç vardı. Gelecekte güncelleme yapacağımız hangi üretim yöntemine tabi kaç parsel vardı ve bu parseller için hangi çalışmayı (22/a, Ek-1, Dönüşüm vb) yapmalıydık? Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) içerisine derc edilen Proje Modülü ile bu soruların cevabına ulaşmamız mümkün olabildi. Elde edilen tüm envanter verileri www.cbs.tkgm.gov.tr elektronik sayfasındaki "istatistikler" bölümünde herkese açık (public) olarak yayınlanmaktadır.

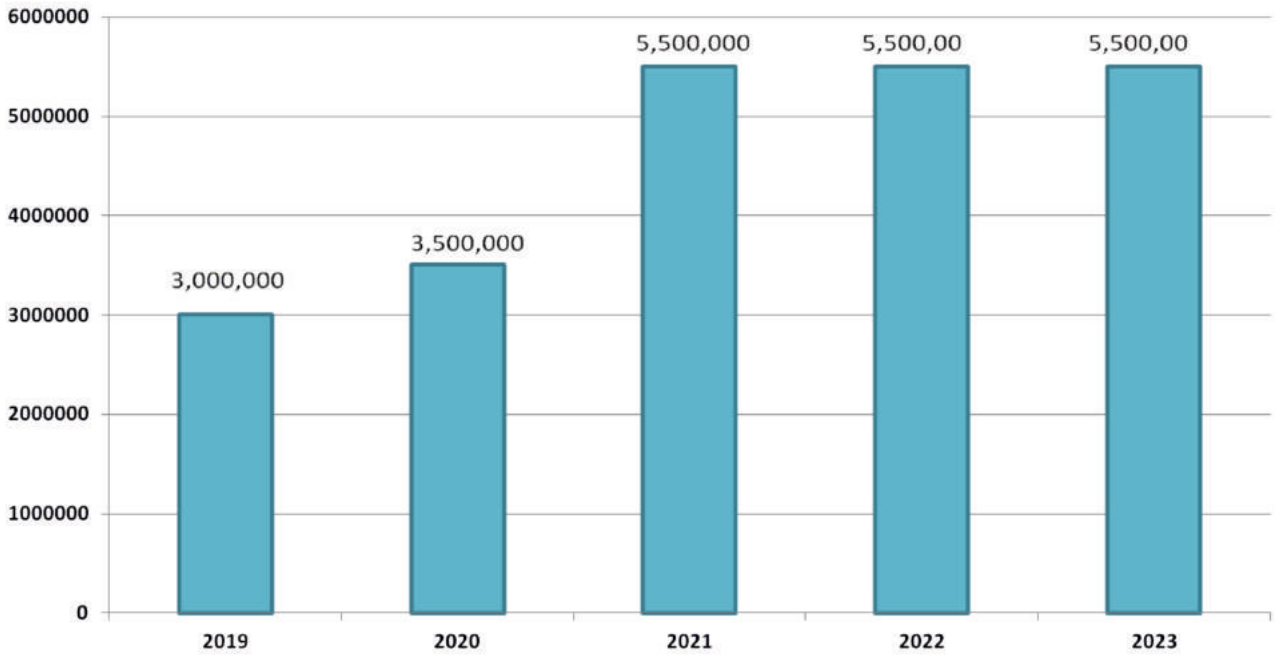


Şekil 3: Koordinat Sistemi Bazında Kadastro Veri Altyapısı – 2018

Yukarıdaki envanter sonuçlarının bir alt bileşeni olarak yapılan araştırma sonucunda; ülke genelinde geçici koordinat barındıran (güncellenmesi gereken) yaklaşık 23,3 milyon parselin bulunduğu ve bu parsellere ilişkin verilerin tek koordinat sistemine geçirilmek suretiyle kesin veriye ulaştırılması ivedilikle ulaşılması gereken bir hedef olarak karşımıza çıkmaktadır. Kadastronun yenilenmesi gereken alanların 3402 sayılı Kanunun Ek-5 (ORKA) ve Geçici 8. madde (tescil harici alanlar), sayısallaştırma (Ek-1), teknik yönden hatalı orman haritaları ile birlikte topyekun değerlendirilmesi gerektiği ve yapılacak çalışmalarının vatandaşın sorunları ve taleplerini çözmeye yönelik ve hizmet odaklı olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan ve 25 Ekim 2018 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Kadastro Güncelleme Yönetmeliği" ile bundan sonraki çalışmalarımıza devam edeceğiz. Böylelikle, kadastro güncelleme çalışmalarında; intikal, taksim, ifrazen taksim, cins değişikliği işlemleri ile hisse hataları ve nüfus bilgilerine yönelik maddi hataların düzeltilmesi ve aynı uygulama alanında sayısallaştırma, tespit harici alanların tescili gibi bir çok çalışmanın yapılmasına imkan sağlanmıştır.

Kurumumuz 2019-2023 Stratejik Planı ile 'Aynı Koordinat Sisteminde Kesin Sayısal Veriye Ulaşmak' başlıklı stratejik amacı doğrultusunda "Ülke genelinde tek koordinat sistemine geçmek (Tek Sistem, Tek Koordinat, Tüm Türkiye)" ve "Ülke genelinde tescilsiz alan bırakmamak" alt amaçlarına, Kadastro Güncelleme Yönetmeliği çerçevesinde yürütülecek çalışmalar ile ulaşılması hedeflenmektedir.

Bu çalışmalar ile birlikte, pafta zemin uyumu bulunan, hukuki ve sorunsuz kullanılan ve sadece dönüşüm yapılmak suretiyle günümüz koordinat sistemine dönüştürülmesi mümkün olan ED-50 ve lokal sistemdeki kesin kadastral veriler için, nispeten daha kısa zamanda tamamlanacak teknik bir yol haritası ile kadastral verilerin TUREF (ITFR96) sisteminde kesin veriye ulaştırılması sağlanacaktır. Sonuç itibariyle; kurumumuz tarafından kadastral verinin iyileştirilmesine yönelik atılan her adım aslında, tapu ve kadastro hizmetleri yönüyle anlık ve güvenilir elektronik sicilin altyapısının geliştirilmesine de yöneliktir.



Kadastro Verilerinin Kesinleştirilmesi Hedefi

Kaynakça:

1- Kemalettin TOKER: Türkiye' de Çeşitlerine Göre Kadastro Süreçleri Analizi (http://www.tapu-kadastro.net)

2- Kadastro Dairesi Başkanlığı İhale Birimi İstatistikleri

3- http://cbs.tkgm.gov.tr/uygulama.aspx Mekansal Gayrimenkul Sistemi

Genel Müdürümüz Mehmet Zeki ADLI:

‘DÜNYADA PARMAKLA GÖSTERİLEN KURUM OLACAĞIZ’

Üç boyutlu Kadastro, TAKBİS, Web-Tapu gibi teknolojik adımlara hız veren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün çalışmalarını en yetkili ağızdan dinlemek istedik. Genel Müdürümüz Mehmet Zeki ADLI ile bir röportaj gerçekleştirdik. Kurum vizyonundan teknolojik gelişmelere, 2023 hedeflerinden Genel Müdürümüzün Kurumumuzla tanışma hikayesine varıncaya kadar bizlere çok samimi açıklamalarda bulundu.

Bize kendinizden kısaca bahseder misiniz?

Ben 1960 Erzurum doğumluyum. İlkokul dâhil Ankara ve civarında okudum. 1978 Tapu Kadastro Meslek Lisesi mezunuyum. Ardından Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu -o dönem Gazi Üniversitesi'ne bağlı değildi, kurumumuz bünyesinde hizmet veriyordu- mezunu oldum. Daha sonra Konya Devlet Mühendislik Üniversitesi (şimdiki adıyla Selçuk Üniversitesi) mezunu oldum. Aşağı yukarı o tarihten yani 1984'ten beri de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde çeşitli unvanlarda -mühendis, şube müdürü- görev aldım. Ardından Maliye Bakanlığı'nda Daire Başkanı ve Genel Müdür Yardımcılığı yaptım. 2003 – 2011 tarihleri arasında Kurumumuzda Genel Müdür olarak görev aldıktan sonra 2016 Kamu İhale Kurumu Üyeliği yaptım. İki seneyi bulmayan kısa bir emekliliğin ardından 2018 Şubat ayından beri de ikinci kez Tapu ve Kadastro Genel Müdürü görevini icra etmekteyim.

Kurumumuzla Tanışmanız Nasıl Oldu? Öyküsünü Kısaca Anlatır Mısınız?

Kurumumuzla tanışmamı şöyle izah edebilirim: Bizler Anadolu'dan gelen kısa yoldan hayata atılmanın yollarını arayan ailelerin çocuklarıyız. Ben de ortaokulu bitirdikten sonra en kısa yoldan hayata atılmamı sağlayabilecek okullar hangileridir diye araştırıyordum. Özellikle yatılı okullar arasından birini seçmemin gerekliliği ile -o zamanlar yatılı olarak ya askeri okullar ya da kadastro, meteoroloji, maliye gibi meslek okulları vardı- kazandığım birçok okuldan sonra "3 sene içinde memur oluyorsun" tavsiyesi üzerine Tapu Kadastro'dan yana tercih yaptım. Tabii o zamanlar tapu ve kadastro nedir diye sorsalar bilmezdim. Nasip oldu 1975'te başlayıp 1978'de de mezun oldum. Mezuniyetin ardından mecburi hizmet olduğu için Kurumumuz da beni göreve tayin etti. Bu şekilde kuruma aidiyet bağım oluştuktan sonra yüksekokul, üniversite eğitimlerime devam edip bu noktalara kadar geldim.

Kurumumuzun Önemi Ülkemiz Açısından Nedir?

Bir devleti var eden temel iki unsur vardır. Biri toprak diğeri ise insandır. Bu iki unsur olmadan devletin varlığından bahsedilemez. Bizim Kurum ise toprakla ilgilenen, kişi aidiyetini belirleyen, mülkiyet durumu ortaya koyan ve bunları devlet güvencesi altında kaydeden bir kurumdur. Bir de bizim geçmişimizde, geleneğimizde "Mal canın yongasıdır." diye bir tabir vardır. İnsan için malın ne kadar önemli olduğunu vurgulama açısından önemli bir atasözüdür. Böyle olunca da bizim Kurumumuzun önemi, değeri ortaya çıkar. Bu işimizin bir boyutu olarak yer almaktadır. Diğer bir yönden bakıldığında Kurumumuzda yıllık ortalama yirmi beş milyon kişi ile - doğrudan veya dolaylı olarak - ilişki içerisindedir. Bu da demektir ki her yıl nüfusumuzun üçte biri ile diyalog kuruyoruz. Bu bağlamda düşünüldüğünde bir anlamda devletin vatandaşa bakan yüzü olduğumuz ortaya çıkar. Bu sebeple verdiğimiz hizmet hem vatandaş hem devlet açısından büyük önem taşımaktadır. Biz bir nevi vatandaşa devletin şefkatini, objektifliğini, adaletini yansıtan ve vatandaşın devlete olan güvenini - iyi hizmet verdiğimiz takdirde- yerine getiren bir Kurum konumdayız. O noktada ciddi anlamda bir sorumluluk taşıyan ve bunun farkında olan bir kurumuz.

Vizyonumuza Ulaşmamızı Sağlayacak Yapılan Atılımlar Nelerdir? Yapılacak Atılımlar Neler Olmalıdır?

Kurumumuzun yıllık ortalama işlem hacmi dokuz milyon civarındadır. Bu da mesai saatleri içerisinde saniyede bir işleme tekabül ediyor. Bu kadar vatandaş ile yoğun ilişki içinde olan kurumlara düşen çok büyük iki sorumluluk vardır. Bunlardan ilki vatandaşı bürokrasiyle ilişkisini minimize edecek ve vatandaşı memnun edecek hizmetler sunmak; ikincisi ise kendi çalışanlarımızı iş yükü altında ezdirmeyecek çalışmalar yapmaktır. Bu iki durum da Kurumun yöneticilerinin temel vazifeleridir. Olaya bu noktalardan bakıldığında teknolojinin önemi de ortaya çıkmaktadır. Zira harita - kadastro mesleği teknolojinin en çok etkilendiği alanlardan biridir. Bu sebeple de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü teknolojik olarak çok ciddi mesafeler kat etmiş ve Türkiye'de önde olan kurumlardan biridir. Teknolojiyi kullanmada temel amaç daha kaliteli, daha hızlı, daha şeffaf hizmet vermek; bürokrasiyi minimize etmek, hem de çalışanlarımızın iş yükünü minimize ederek daha kolay daha rahat çalışmalarını sağlamaktır.

Böyle olunca da işimizin hem tapu hem de kadastro boyutunda teknoloji konusunda ciddi mesafeler kat ettik. TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) yıllardır uygulamada ve kamu kurumları ile veri paylaşımı konusunda protokoller imzaladık ve paylaşım sağlıyoruz. Öte yandan çok kısa bir süre içerisinde haczin sistem üzerinde ilgili kurumlarca yapılmasını uygulamaya koyacağız. E-ipotek ile ipoteğin hem tescilinin hem terkininin ilgili kamu kurumlarınca sistem üzerinden direkt yapılması ile ilgili çalışmalarımız da bitmek üzere. Tabi bunları uygulamaya koyduğumuz an iş yükümüzün yüzde otuzunu işgal eden ipotekten çalışanlarımızı kurtararak; hem vatandaşımıza daha hızlı hizmet edecek, hem de çalışanlarımızın yüzde otuz oranında iş yükünü hafifletmiş olacağız. İleriye yönelik olarak tapu arşivlerimizin dijitalleştirilmesi ile ilgili de yoğun bir çalışmamız var. Kısmet olup da bu işlemleri bitirdiğimiz zaman - tabii buna paralel olarak TAKBİS'teki ile manuel ortamdaki veriler karşılaştırılıp teyit edildikten sonra - Türkiye 3 sene sonra tek bir tapu müdürlüğüymüş gibi işlem görecektir. Bunun anlamı nerede olursa olsun vatandaş başvurusunu, ister Web-Tapu aracılığıyla isterse tapu müdürlüğüne giderek yapsın; sistem boş olan memuru bulacak, havale edecek ve vatandaşın bekleme sorunu ortadan kalkacak. Bu şekilde yoğun olan tapu müdürlüklerindeki memurların da iş yükü altında ezilmesinin önüne geçilecektir. Bu şekilde çalışanlar arasında bir adalet sağlamayı planlıyoruz. Bunu da önümüzdeki 3 – 5 sene içerisinde sonuçlandıracağız.

Kadastro Açısından Mülkiyet Konusunu Problem Olmaktan Çıkarmamız Gerekiyor

Geçmiş yıllarda hatalı ve eksik ölçülen birçok mülkiyet belirlemeleri var. Bunları günümüzün teknolojisine uygun hale getirmek için yoğun bir çaba içerisindeyiz. Bu konudaki ihalelerimiz devam ediyor. Öte yandan insanlar artık iki boyutlu mülkiyet bilgisinden ziyade üç boyutlu mülkiyet bilgisine ihtiyaç duyuyor. Teknoloji insanları buna zorluyor. Üç boyutlu kadastro çalışmalarımızda ihale aşamasına geçildi ve ilanları yapıldı. Üç beş sene sonra bütün kent merkezlerini yani yerleşim alanlarındaki tüm taşınmazların üç boyutlu görüntülerini elde edeceğiz. Bunları mülkiyet bilgilerine entegre edeceğiz. Vatandaşımız artık bağımsız bölümünü üç boyutlu olarak görecek, dairesinin kaç oda kaç salon olduğunu, salonun büyüklüğünün ne olduğunu; net alanını, brüt alanının ne olduğunu kendisi tespit edebilecek. Alımda ve satımda ortaya çıkan birtakım

yanlışlıklar ortadan kaldırılacak, kimse mağdur edilmeyecek. Sonuç itibariyle hem kadastro hem de tapu boyutu olsun teknolojinin son gelişmeleri dahil kullanıp vatandaşımıza hem doğru, hem zamanında, hem de daha kaliteli hizmet sunmanın çabası içerisindeyiz. Elimizdeki imkânları bu konuda seferber ettik, çalışmalarımız bu yönüyle devam ediyor.

Gayrimenkul Değerleme Konusunda Kurumumuzun Rolü nedir? Ne Olmalıdır?

Değerleme disiplininin geçmişi Türkiye'de çok eskiye dayanmıyor. Önce Sermaye Piyasası Kurulu bünyesinde değerleme şirketleri kuruldu. Bunlar daha çok finans sektöründe hizmet veren yapılardı. Bir de bizim mevcut olan sistemimiz içerisinde kurumsal yapılar ve şirketler -TOKİ, Emlak Konut gibi yahut markalı firmalar- gayrimenkul alıp satarken piyasanın gerçek yahut piyasa değeri üzerinden tapuda işlem görüyor ama gayrimenkuller normal alım-satımlarda emlak vergisi üzerinden işlem gördüğü için burada bir adaletsizlik ortaya çıkıyor. Devletin bir harç kaybı da söz konusu… Bunları ortadan kaldırmak ve kamulaştırmalara, arazi toplulaştırmalarına veya diğer değere dayalı birtakım çalışmalara altlık oluşturmak adına geçmiş yıllarda gündeme aldığımız, bir ara sekteye uğrayan bu gayrimenkul değerleme ile ilgili çalışmalar yeniden başlatıldı. Bu çerçevede şu an bizim yapmak istediğimiz piyasada hangi kurum tarafından yapılırsa yapılsın ortaya çıkan değerleme verilerinin bize aktarılması, bizdeki gayrimenkul kayıtlarını bu verilerle ilişkilendirmek, bu konudaki diğer kamu kurumlarının da talepleri olduğu zaman da bu değerleri kendilerine vermektir. Ayrıca Tapu Müdürlükleri'nde alım ve satımların da bu değerler üzerinden yapılmasını sağlayıp Devletimizin harç ile ilgili kayıplarının da önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Bu konuda Kurumumuza yetki veren kararname Cumhurbaşkanlığı'na gönderildi. Cumhurbaşkanlığı'ndan bu karar çıktığı andan itibaren önce bir pilot uygulama ardından da fiili olarak uygulamaya başlayacağız. Tapu dairelerimizde yapılan tüm alım-satımlarda gerçek değer üzerinden satış yapılması için ekspertiz raporu isteyeceğiz. Buna göre de işlemleri gerçekleştireceğiz. Şu anda bu şekilde tarif ettiğim noktadayız.

Dünya Ölçeğinde Bakıldığında Kurumumuzu Teknik ve Teknolojik Anlamda Hangi Noktada Görüyorsunuz?

Dünya geneli yerine gelişmiş ülkeler arasında demek daha doğru olur zira henüz kadastro ve mülkiyetin ne olduğunu bilmeyen ülkeler de var. Bu sebeple kendimizi gelişmiş ülkeler ile kıyasladığımız zaman teknoloji olarak onlarla başa baş durumdayız. Örneğin Avrupa ülkeleri ile hemen hemen başa baş gidiyoruz. Hatta birçok noktada da onlardan daha iyi durumdayız. Örneğin birçok Avrupa ülkesinde bir alım-satım işlemi günlerce hatta haftalarca sürebiliyor. Biz ise saatler bazında bunları çözebileceğimiz bir noktaya geldik. Bir diğer örnek dünyanın hiçbir ülkesinde yurtdışında alım-satım yapmaya imkân veren bir uygulama yok. Bizde pilot düzeyde Almanya Berlin'de yapılıyor. Şimdi de onu yaygınlaştırmaya çalışıyoruz. Onun dışında TUSAGA-Aktif Sistemimiz bizde on yıldır faaliyette iken birçok ülke henüz kurmuş değil veya bizden sonra kurmaya başladılar. Bizim tabii şöyle bir handikabımız var: Kadastro Cumhuriyetimizin ilk yıllarından itibaren 1924-25 yıllarında düzenlemeler yapılarak uygulama başladı. O günün teknik imkânsızlıkları ve nitelikli eleman yetersizliğinden dolayı çalışmalar bugünün aranan niteliğini karşılamıyor. Birtakım hatalar söz konusu ve bizim o hataları giderip bugünün teknolojisine uyumlu hale getirme ile ilgili yenileme çalışmalarımız devam ediyor. Onları bitirip de koordinat sistemine dayandırdığımızda herhalde dünyada parmakla gösterilen ülkelerden bir tanesi olacağız. Hele de 3 ila 5 sene sonra müdürlüklerimizdeki tapu arşivlerini dijital ortama geçirip artık havale işlemlerini dahi sistem üzerinde yapılma noktasına getirirsek sıralamada ilk birkaç ülke içine gireriz diye düşünüyorum.

Türkiye'nin 2023 Vizyonu Bağlamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2023 Hedefleri Nelerdir? Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2023 Yılında Kendini Nerede Görüyor?

Şu ana kadar sıraladığımız hedeflerin hepsi aslında 2023'e kadar bitirmek istediğimiz çalışmalardır. Örneğin mülkiyet ile ilgili yenilemeleri bitirip tüm mülkiyet verilerini sayısal ortamda koordinat sistemine dayalı hale getirmek 2023'e kadar bitirmek istediğimiz hedeflerden biri. Tüm tapu müdürlüklerimizin arşivlerinin dijital ortama aktarılması, artık tapu kütüğünün devre dışı bırakılması ve hatta kadastroda paftalarını devre dışı bırakma hedefi 2023'ten önce sonuçlandırmayı düşündüğümüz çalışmalarımız arasındadır. Tapu konusundaki bu dijital çalışmalarımız e-haciz, e-ipotek gibi projelerin hepsi zaten Cumhurbaşkanı'mızın gösterdiği hedeflere uygun olarak attığımız adımlar ve 2023'e kadar sonuçlandırmayı planladığımız çalışmalardır. İnşallah bunları bitirdiğimiz zaman da zaten çalışanlarımızın üzerindeki yük ciddi anlamda azalacak; vatandaşlarımız çok hızlı, çok kaliteli, daha nitelikli hizmet almaya başlayacaktır. Dolayısıyla teknolojiyi uç noktasında kullanarak daha hızlı bir şekilde vatandaşlarımıza hizmet sunmayı hedeflemekteyiz. İnşallah bu noktada da başarılı oluruz.

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanı

DÜNYADA KAMU SEKTÖRÜNDE DEĞERLEME ÇALIŞMALARI VE TÜRKİYE İÇİN UYGUN MODEL ARAYIŞLARI

1. GİRİŞ

Değerleme; gayrimenkul ve taşınır mallar, gayrimenkul projesi, sınırlı ayni haklar, varlık, gayri maddi ve kişisel mülklerin değerleri konusunda sağlıklı yargıya ulaşmak için yapılan ve sistematik biçimde tamamlanan tespit, sınıflama, analiz ve yorumlama çalışmalarının bütünüdür. Öncelikle mübadele veya değişimin ileri derecede geliştiği piyasa ekonomilerinde hemen her mal ve hizmetin piyasa fiyatı olduğu halde tekil veya toplu (küme) taşınır ve gayrimenkul değerlemesi işinin yapılmasını zorunlu kılan nedenlerin açıklanması gerekir. Birçok yerleşim yerinde belirli nitelik ve türlerdeki gayrimenkuller için sürekli ve etkin işleyen pazarın olmaması ve gayrimenkullerin heterojen olması gibi iki temel neden ile hemen her ülkede değerleme hizmetinin yapılması zorunlu olmaktadır. Hatta gelişme düzeyi ilerledikçe gayrimenkullerin menkulleştirilmesine olan gereksinim, şirket ve varlık değerleme, kişisel mülk, çevresel varlık, antika ve sanat eseri değerleme gibi değerleme uzmanlığının alt dalları bile başlı başına meslek haline gelmektedir. Belirtilen iki etken dışında malın değeri konusunda bilgi veya fikir sahibi olunsa bile yasal düzenleme ve kurumsal yaklaşımların bir gereği olarak da değerleme yapılması gerekli olabilmektedir. (Tanrıvermiş 2017)

Dünyada 1929-1931 döneminde etkili olan birinci ekonomik kriz sonrası dönemde değerleme uzmanlığının kurumsallaşması, standartların gelişimi ile kamu ve özel sektörlerde değerleme hizmetlerinin örgütlenmesi alanında hızlı bir gelişme gözlenmiştir. Özellikle ABD, İngiltere, Hollanda, Fransa, İtalya, Rusya gibi ülkeler başta olmak üzere hemen her ülkede servetin vergilendirilmesi ve emlak vergisi, tapu harçları, değer artış kazancı gibi kamu gelirlerinin tespitine esas arazi, arsa ve yapı değerlerinin takdiri, değerleme biliminin en geniş oranda uygulama alanını teşkil etmektedir. Konut ve ticari kredilerde teminat değerlemesi, kamulaştırma, özelleştirme, şirketlerin birleşmesi (şirket evlenmesi), ayni sermaye konulması, miras bırakılan varlığın (terekenin) bölüşümü, arazinin paylaşım dışı bırakılması ve ehil mirasçıya devri, imar uygulama ve arazi toplulaştırma çalışmalarında değerleme hizmetine sıklıkla başvurulmaktadır. Gayrimenkullere ilave olarak alet ve makine parkı, taşınır mallar, hammadde ve ürünlerin alım-satım veya maliyet fiyatlarının tahminine yönelik değerleme çalışması da sıklıkla yapılmaktadır. Gayrimenkuller ve işletmelerin gelir ve kira paralarının analizi yanında haksız işgalciden alınması gereken ecrimisil bedelinin tespiti de başlı başına değerleme konusudur. Bunlara ilave olarak mal sigortalarında; sigorta bedelinin önceden takdiri (takseli sigorta) ve bu bedel üzerinden poliçe düzenlenmesi ile sigorta kapsamındaki risklerin gerçekleşmesi halinde oluşan hasarın oranı ve zararın tespiti de değerleme işinin önemli bir bileşeni olmaktadır.

Türkiye'de değerleme çalışmalarının yeterince profesyonelleşmediği ve hatta 2000'li yılların başına kadar sadece mahkemelere yapılan bilirkişilik ile sınırlı kaldığı görülmektedir. İlk olarak 18/6/1927 tarih ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (4/2/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile mülga) ve özel düzenlemeler çerçevesinde yargı organlarına sunulan bilirkişilik ile para ve sermaye piyasalarına yönelik değerleme hizmetleri, 2000'li yıllarda zorunlu olarak kurumsallaşmış ve profesyonel bir iş haline gelmiştir. Halka açık şirketler ve çok ortaklı şirketlerde ekonomik kriz dönemlerinde yaşanan sorunlar ve sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve yatırımcıların korunması için 6/12/2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile mülga 2499 Sayılı Kanuna göre Sermaye Piyasası Kurulu tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35, Tarih: 12/8/2001) ile Kurul tarafından Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri VIII, No:34, Tarih: 11.08.2001) yürürlüğe konulmuş ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşması alanında ilk ve en önemli adım atılmıştır. 6/3/2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Hakkında Kanun ile de Türkiye'nin gündemine gelen değerleme uzmanlığının önemi hızla artmış ve kurumsallaşma büyük ölçüde tamamlanmıştır. Borç veren kurumlar açısından ipotek alınan gayrimenkulün, ikincil piyasalarda menkulleştirilecek ipoteklerinin, değerleme raporunun uluslararası alanda geçerliliğinin sağlanması ve sigorta sisteminin kurulması zorunludur. Özellikle belirli büyüklüğün üzerinde aktif toplamı, net satışlar ve istihdam hacmine sahip olan şirketlerin bağımsız dış denetim için zorunlu olarak varlık değerleme hizmeti almaları da gerekmektedir. Yasal zorunluluk ve özellikle para ve sermaye piyasaları, icra ve iflas, vergileme, kentsel dönüşüm ve kamulaştırma gibi alanlar başta olmak üzere birçok alanda değerleme uzmanları ve şirketleri ile ilgili yasal düzenleme yapılmıştır (Yalçın 2006).

Türkiye'de değerleme mesleği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile kurumsal bir kimlik kazanmış ve uzmanlaşma yolunda ilerlemiştir. Özellikle 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile değerleme alanında asgari hizmet tarifesi uygulamasının yapılması ve 5582 Sayılı Kanun ile kurulan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine lisanslı değerleme uzmanları ve değerleme kuruluşlarının üyeliğinin zorunlu tutulması yoluyla sektördeki çalışmaların bir bütün olarak düzenlenmesi ve gayrimenkul piyasalarının geliştirilmesine önemli katkı yapılmıştır. Kurulun konu ile ilgili amaçları arasında; halka açık şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul alım-satım, proje geliştirme, kiralama ve ayni sermaye koyma gibi işlemlerinde şirket hissedarlarının doğru bilgilendirilmesi ve korunmasını sağlamak olup, bu amaçla gayrimenkul değerlemesi yapacak uzmanlara lisans verme ve bu uzmanlarca kurulan şirketleri listeye alınması Kurulun yetkileri arasında bulunmaktadır. Zaman içinde Kurul tarafından verilen lisanslar, diğer kurumlar tarafından da referans alınmaya başlanmıştır. Günümüz koşullarında; bankalar, özel şirketler ve birçok kamu kurumu, değerleme çalışmalarında lisanslı değerleme uzmanları ve Kurul tarafından listeye alınan değerleme şirketlerini tercih etmektedirler.

Türkiye'de 2000'li yıllardan sonra yaşanan hızlı ekonomik büyüme ve kentleşme süreci, bir yandan kentsel arazi ve bina değerlerinin kontrolsüz biçimde artmasına, diğer yandan hızla yeni konut alanları, sanayi ve ticaret bölgelerinin gelişmesi ile imar hareketleri ve rant artışının ortaya çıkmasına yol açmıştır. Ancak kentlerde kontrolsüz yapılaşma alanları, dönüşüm ve gelişme alanlarında önemli mülkiyet ve değerleme sorunlarının ortaya çıktığı gözlenmektedir. Ekonomik gelişmenin hızlanması, enflasyon ve faiz oranlarının tek haneli oranlara gerilemesi, makroekonomik istikrarın sağlanmasına bağlı olarak gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımlar önem kazanmakta ve belirtilen yatırımların para ve sermaye piyasalarına entegrasyonu da doğal olarak çok sayıda değerleme çalışması yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Kentsel ve kırsal alanlarda farklı amaçlarla gayrimenkul değerleme çalışmalarında; mevzuat ve bilimsel esaslara göre kullanılması gereken değerleme yöntemleri için gerekli norm bilgilerin üretilememiş olması, mevcut veri, bilgi ve mimari projelere ulaşımda güçlüklerin yaşanması, uluslararası değerleme standartlarının uygulamasının yeterli olmaması, gayrimenkul ve proje değerleme yöntemlerinin iyi bilinmemesi, gayrimenkullerin değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek faktörlerin seçimi ve değer düzeltme parametrelerinin geliştirilememiş olması, yerleşim alanları düzeylerinde değer haritalarının oluşturulamamış olması, değerleme hizmetlerinin kurumsallaşma sorunları ile proje geliştirme ve değerleme hizmetlerinin yetersizliği, proje alanlarında özel ve kamu gayrimenkullerinin etkin ve verimli kullanım olanaklarını olumsuz etkilemekte, gayrimenkul değerlerinin beklenen düzeyden büyük ölçüde farklılaşmasına yol açmakta ve bu yapı; başta finans, inşaat ve diğer sektörlerin ve hatta ülke ekonomisinin risklerinin artışına neden olmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Kentsel gelişme ve arazi piyasalarının düzenlenmesi açısından değerleme hizmetleri ve değer haritalarının üretilmesi zorunlu olmaktadır. Ancak 2/7/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulmasında; anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi gerektiği halde (Md.3), 1965 yılından bu yana bağımsız bölümlerin arsa paylarının anagayrimenkulün herbir bağımsız bölümünün değeri ve toplam taşınmaz değeri ile orantılı olarak dağıtılmadığı, proje geliştirme işini yapan kişi ve kurumlar tarafından hala rastgele işlem yapılarak arsa payı dağıtımı ve tapu işlemlerinin yapıldığı görülmekte ve hatalı arsa payı dağıtımı da kentsel gelişme ve dönüşüm çalışmalarını olumsuz etkilemektedir. Diğer yandan 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan arazi düzenleme ve arsa üretimi çalışmaları ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarının hala yüzölçümü üzerinden yürütülmesi de önemli eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır. Esasen kentsel ve kırsal arazi piyasalarında düzenleme öncesi ve sonrası arazi değerlemesi yapılması ve mevcut koşullarda uygulama alanına giren parsellerin yüzölçümü üzerinden eşit oranda kesinti yapılmasının neden olduğu hak kaybı ve adil olmayan uygulama biçiminin terk edilmesinde kamusal ve toplumsal menfaat bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük kapsamında vergi dairelerince, görev alanları içindeki taşınmazların değerlemesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi alınarak vergi haritaları düzenleyebilirler. Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskün yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokaklara göre kısımlara ayrılacak olup, günümüze kadar bu alanda bir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Küresel finansal krizden sonra hatalı değerleme çalışmaları ile menkulkıymetleştirme aşamasında yapılan hataların neden olduğu riskler ve bunların etkilerinin daha iyi anlaşıldığı ve bu alanda birçok ülkede sıkı düzenleme ve standartların uygulamaya konulduğu dikkati çekmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Teminat değerlemesi ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası amaçlı değerleme çalışmalarının kalite sorunlarının olması, hem finansal sistem için risk kaynağı oluşturmakta, hem de gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihraçlarını olumsuz etkilemektedir. Vergi amaçlı değerleme ile alım-satıma esas değerleme çalışmalarında, işleme esas değerin piyasa koşullarına göre çok düşük olması da, merkezi ve yerel idarelerin önemli ölçüde gelir kaybına uğramasına ve gelir veya servet dağılımında adil olmayan bir yapının oluşmasına neden olmaktadır. Diğer yandan kentsel dönüşüm, yenileme ve koruma alanları

ile altyapı projelerinde arazi edinimi ile değerleme çalışmalarının uzun zaman almasına, arazi edinim ve kamulaştırma maliyetlerinin yükselmesine ve hatta birçok projenin sırf bu yüzden yapılabilir veya uygulanabilir olmaktan çıkmasına yol açmaktadır. Bu çalışmada dünyada değerleme örgütlenmesi yönünden model oluşturabilecek ülkelerdeki genel yapının kısaca incelenmesi ve makro politika belgelerindeki hedefleri de dikkate alarak Türkiye'de kamu değerleme sisteminin yapılanmasına yönelik modelin ana hatlarının ortaya konulması yoluna gidilmiştir. Değerleme çalışmalarının tek bir kamu otoritesi tarafından düzenlenmesi, vergi amaçlı değerleme çalışmalarının yapılması ile gayrimenkul piyasalarına yönelik makro göstergelerin üretimi, piyasa gözlemi ve analizlerine yönelik yapının mevcut para ve sermaye piyasalarına yönelik olarak kurulan değerleme sistemini güçlendirebilecek biçimde tasarımı ve birikimlerden yararlanılması önemli bir avantaj olacaktır. Bu amaçla seçilmiş ülkelerde kamu kesiminde değerleme çalışmalarının organizasyonunun kısa özeti yapılarak Türkiye'de kamu kesiminde özellikle vergileme için değerleme çalışmalarının örgütlenme modeline ilişkin öneriler ortaya konulmuştur.

2. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE KAMU KESİMİNDE DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ ORGANİZASYONU VE İŞLEYİŞİ

Farklı ülkelerde kamu kesiminde değerleme çalışmalarının örgütlenmesi ve özel değerleme ofisleri ve şirketlerinin yetkilendirilmesi ile ilgili uygulamalar değişiklik göstermektedir. Bazı ülkelerde farklı kamu kurumları tarafından resmi işlemlere esas değerleme çalışmasının yapıldığı ve/veya yaptırıldığı görülmektedir. Ancak hemen her ülkede para ve sermaye piyasaları, gayrimenkul alım-satım, teminat, proje geliştirme, tüzelkişilere ayni sermaye konulması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihracı, menkulkıymetleştirme, sigorta ve muhasebe gibi amaçlarla değerleme çalışmaları tamamen özel firma veya lisanslı değerleme uzmanlarınca verilmektedir. Birçok ülkede kamu kesiminde sadece servetin vergilenmesi, imar uygulaması, arazi toplulaştırma, kamulaştırma ve kamu taşınmazlarının yönetimine ilişkin amaçlarla değerleme işlemleri, kısmen veya tamamı kamu kurumlarınca yapılmakta veya yaptırılmaktadır. Değerleme çalışmalarının yapılanması açısından özellik gösteren bazı ülkelerde mevcut yapının analizi yapılmış olup, elde edilen sonuçlar aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 1, Çizelge 2):

İngiltere ve Galler:

Ülkede Gelirler ve Gümrükler Bakanlığı Değerleme Ajansı (Valuation Office Agency) vergi amaçlı değerleme yapmak üzere kurulmuş ve bu amaçla ülke içinde hemen her şehirde ajansın birimleri oluşturulmuştur. Ajans her iki yılda bir defa kiralanan gayrimenkulleri kira parası ve diğer gayrimenkulleri piyasa değeri üzerinden değerleme işlemine tabi tutmakta, bu işlemde kapsamlı kira araştırması, kira anketi ile piyasa verileri ve resmi verileri birlikte kullanmakta, ajans tarafından ülkede şehirler, mahalle ve cadde/sokak düzeylerinde çarpan katsayılarının tespit edilmekte ve değerleme işleminin ağırlıklı olarak çarpan katsayılarına dayalı olarak yapıldığı (rating valuation) görülmektedir. Ajans bünyesinde %90'ı gayrimenkul bölümünden mezun olan 4 bin dolayında uzman çalışmakta, ajansın personel gereksiniminin karşılanması için Kraliyet Tarım Üniversitesi Gayrimenkul ve Arazi Yönetimi Fakültesi kurulmuş ve Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından akredite edilmiş gayrimenkul lisans ve lisansüstü programlarının mezunlarının belirli bir oranının ajansta istihdam edilmesi sağlanmıştır. İngiltere'de ajans ile tapu idaresi, belediyeler, üniversitelerin gayrimenkul bölümleri, değerleme uzmanları ve kurumları arasında çok güçlü bir ilişki bulunmaktadır. Değerleme çalışmaları için Bölge Değerleme Hizmetleri (District Valuer Services - DVS) kurulmuş olup, DVS'ler; bütün kamu kuruluşları ve kamu malları yönetimine ilişkin bağımsız ve tarafsız değerleme ve profesyonel gayrimenkul danışmalığı sunmaktadırlar. Ajans; (i) merkezi hükümet ve altyapı, (ii) yerel, bölgesel ve devralınan kamu hizmetleri ve (iii) sağlık sektör ile ilgili üç ana birime hizmet verilmektedir. Ülkede emlak vergisi belediye geliri olmasına rağmen, ajans tarafından yapılan çalışmalar ve üretilen değer haritaları ile hem merkezi idarenin vergi gelirleri içinde gayrimenkul sektörünün payının %7'inin üzerinde olması sağlanmış, hem de gayrimenkul değerlerinin gelişimine göre kalkınma politikalarının yönlendirilmesi mümkün kılınmıştır.

Kuzey İrlanda:

Ülkede Değerleme ve Arazi Ajansı (The Valuation and Lands Agency-VLA) tarafından hazırlanan data bilgisayar destekli toplu değerleme (Computer Assited Mass Appraisal-CAMA) modeli ile işlenmektedir. Bu amaçla oluşturulan satış kontrol veritabanı (Sales Insfaction Database-SID) yeni

bina ve ikinci el satışı, normal satış tarihi ve satış fiyatı gibi yerel bilgilerin kayıt edilmesi için kurulmuştur. Çalışma ekibi, SID veritabanından büyük hataların ayıklanması ve analizi için görevlendirilmiştir. Gayrimenkul piyasasının modellenmesi için ülke 25 coğrafi bölgeye ayrılmış ve her bir bölge komşusuna yakın numara verilerek isimlendirilmiştir. Ülkede malikler gayrimenkullerinin gerçek değerleri ve kurulacak toplu değerleme sistemi hakkında medya aracılığı ile bilgilendirilmiştir. Çarpan katsayılarının tespiti ve regresyon modelleri tahmin edilmiş, gayrimenkul değerlerini etkileyen fiziksel ve coğrafi faktörlerin ağırlıkları tespit edilmiş ve gayrimenkuller arasında benzerliklerin tespiti için gerekli olan bilgiler de saptanmıştır. Yeniden değerleme işlemi, kira değeri üzerinden yapılmakta ve gayrimenkulün vergi değeri bu yolla saptanmaktadır. Gayrimenkullerin değerleme işlemi her 5 yılda bir yeniden kira parası ve piyasa değeri üzerinden yapılmaktadır (Barańska 2013).

Almanya:

Ülkede vergi amaçlı toplu gayrimenkul değerleme çalışmaları federal seviyede Maliye Bakanlığı bünyesinde yürütülmekte ve diğer bütün değerleme çalışmaları iki temel yapı tarafından gerçekleştirilmektedir. Bunlar; "Değerleme Uzmanları Komiteleri" ve "Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları"dır. Almanya'nın bazı eyaletlerinde, değerleme uzmanları komitelerinin yaptığı çalışmaları denetleyen ve bu çalışmalara yapılan itirazlarda hakemlik görevi gören "Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi" de vardır (Tanrıvermiş 2008, 2017). Ülkede Değerleme Uzmanları Komitesi ve Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları tarafından değerleme çalışmaları yürütülmektedir (Erdem 2017). Değerleme çalışmaları için Değerleme İlkeleri isimli rehber hazırlanarak kullanıma sunulmuştur. Ülkede sorumluluk alanın büyüklüğüne ve iş yüküne göre 10–20 fahri uzmandan oluşan 500 civarında Komite bulunmakta ve bu komite güncel alım-satım fiyatları temelinde bütün gayrimenkullerin standart (rehber/önerilen) fiyatlarını belirlemek, yerel gayrimenkul pazarı raporlarını hazırlamak ve komite üyelerinin tamamının katılımıyla her yıl 1 Ocak tarihinde tavsiye edilen yaklaşık arazi değerleri üzerinden değer haritası oluşturmak ve yayımlanmakla görevlidir. Lisanslı özel değerleme uzmanları ise, Komiteler gibi, pazar değeri analizi ve sertifikalarını hazırlama yetkisine sahiptirler (Yomralıoğlu vd. 2011).

Hollanda:

Vergi amaçlı taşınmaz değerleme çalışmaları Hollanda Gayrimenkul Değerleme Konseyi (The Netherland Council for Real Estate Assessment) ve 369 adet belediyenin "taşınmazlar ve Vergileme dairesi" tarafından yapılmakta ve diğer çalışmalar ise lisanlı gayrimenkul uzmanları (RICS onaylı) tarafından yürütülmektedir. Vergi amaçlı değerleme için konsey ve belediyelerce kullanılan bilgi sistemi oluşturulmuş (IWOZ) ve bu sistem hem tapudan bilgi almakta, hem bütün emlak ofislerinin satış ilanı verdikleri taşınmazların bilgileri bu sisteme girilmesi zorunlu olmakta, hem de belediye taşınmazlar ve vergileme dairesi uzmanları piyasa araştırması yaparak türlerine göre taşınmaz piyasalarında çarpan katsayıları, kira ve piyasa değerlerinin tespitini yapmaktadır. Ulusal düzeyde değerleme çalışmalarında harita altıkları ile coğrafi bilgi sistemleri (CBS)'nden yararlanılmaktadır. Bu yolla zaman içinde yerel düzeylerde gayrimenkul varlığı ve piyasa koşullarındaki değişikliklerin analizi, alım- satım değerlerindeki uyumsuzlukların tespiti ve takdir edilen değerlerin kalite kontrolü için konumsal ilişkilerin analizi yapılarak takdir edilen değerlerin geçerliliği olası bütün yönlerden teyit edilmiş olmaktadır. İnternet ortamından erişilebilen sistemde bir taşınmazın, bulunduğu yerin bilgileri girilerek, en son ne zaman değerleme yapıldığı, arazi ve bina özellikleri ile taşınmazın piyasa değeri gibi bilgilere ulaşılabilmesi mümkündür. Vergi amaçlı değerleme sonuçlarının hemen hemen taşınmazın piyasa değerine eşit olduğu, bu değerin emlak vergisi dışında harçlar ve diğer amaçlarla da kullanıldığı, maliklerin değere itiraz haklarının olduğu ve değer itiraz etmek için kendilerinin lisanlı uzmanlardan değerleme raporu aldıkları ve yargı yoluna gitme oranının % 0,1'in bile altında kaldığı görülmektedir.

Polonya:

Ülkenin gayrimenkullerin toplu değerlemesi konusunda önemli çalışmaları vardır. Konu ile ilgili yönetmelik çıkarılarak toplu değerleme uygulama tekniği ayrıntılı biçimde açıklanmış ve kadastro amaçlı gayrimenkul değerlerini hesaplama sürecinde göz önünde bulundurulması gereken veri toplama kaynakları belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre yapılı gayrimenkuller; arazi ve bileşenleri şeklinde ayrılmıştır. Kadastro değeri; gayrimenkul piyasa değeri ile bağlantılı olması gerektiğinden, arazi ve üzerindeki binaların değerleri ayrı ayrı hesaplanmakta, piyasa fiyatlarıyla karşılaştırılması gereken kadastro değeri doğrulama çalışması yapılmaktadır. Mevcut kanunlarla toplu değerleme için ihtiyaç

duyulan koşullar (uygulama tarihi ve tüm süreç için fonlama hariç) belirlenmektedir. Bilimsel temellere dayalı çalışan ekipler çok yönlü faydası olan analitik algoritmaları geliştirmiş ve toplu değerleme çalışması da geliştirilen bu sisteme göre yürütülmektedir (Barańska 2013).

Slovenya:

Toplu gayrimenkul değerleme sistemi, yalnızca vergi amaçlı değil aynı zamanda diğer toplumsal ve bölgesel ihtiyaçları karşılamak için de kullanılmaktadır. 2009 yılında Uzay ve Savunma Bakanlığı Etüd ve Haritalama Kurumu Değerleme Ofisi, toplu taşınmaz değerleme sistemi ile belediyelerde kurulan değerleme sisteminin uygulama modelini ortaya koymuştur. Sistemin uygulaması ve kurulması 2006-2010 döneminde tamamlanmıştır. 2010 yılında istenen sonuçlar elde edilmiş, malikler bu amaçlar için kullanılan gayrimenkul değerleri ve özelliklerinin analizi konusunda bilgilendirilmiştir. Maliklerin değerleme işlemlerine ilişkin şikâyetleri idare tarafından dikkate alınarak çalışmalar sonuçlandırıldığı için yargı yoluna gidilmesi oldukça düşük düzeye çekilmektedir. Ülkede toplu gayrimenkul sistemleri Ocak 2012 tarihinde tam olarak kurulmuş, günümüzde toplu değerleme resmiyet kazanmış ve fiilen uygulanmaktadır. Ocak 2012 tarihinden itibaren yaklaşık 6,5 milyon kayıtlı gayrimenkul için belirlenen piyasa değerlerinin yasal bağlayıcılığı vardır. 2012 yılının sonunda bütün gayrimenkul gruplarının indekslemesi tamamlanmıştır. Değerleme Ofisi, toplu değerleme sisteminin (Mass Valuation System-MSV) uygulanması ve devamlılığından sorumludur. Kurumun verimliliğini artırmak için; gayrimenkul geliştirme, harita, ekonomi, inşaat ve enformatik alanında eğitim almış 24 uzman merkezi ve bölgesel ofislerde çalışmaktadır. Merkezdeki 12 uzmanın görevleri; (i) değerleme modellerinin geliştirilmesi ve kalibrasyonu, (ii) değerleme ve endeksleme prosedürlerinin geliştirilmesi, (iii) çeşitli kamu kullanıcıları için veri ve bilgi kullanımı metodolojisi geliştirilmesi, (iv) Bakanlık ve belediyelerle işbirliği ve değerleme düzenlemesi hazırlanması, (v) IT (Information Technologies) ve bilgisayar tabanlı bilişim sistemleri geliştirme, (vi) reel gayrimenkul veritabanında tüm gayrimenkullerin piyasa değerlerini hesaplama ve (vii) gayrimenkul piyasasının merkezi analizi ve üç aylık, altı aylık ve yıllık gayrimenkul piyasa raporunu hazırlamak olarak saptanmıştır (Barańska 2013).

Litvanya:

Ülkede toplu değerleme sistemi ile ilk arazi değerlemesi 2002 yılında gerçekleşmiştir. Bina ve yapılardan piyasa değerine dayalı vergi alınması 2006 yılında uygulamaya konulmuştur. Toplu değerleme amaçlı gayrimenkul veritabanında 2 milyondan fazlası arazi olan 6 milyondan fazla gayrimenkul birimi kayıtlıdır. Bir yıl içinde 100.000 adetten fazla gayrimenkulün alım-satım işlemi, piyasa analizi ve değerleme raporları kullanılarak toplu değerleme için altlık veya veritabanı oluşturulmaktadır. Arazi ve bina değerleme bilgileri kamuya açık olup, merkezi web sitesinden kişisel bilgilerle ücretsiz erişim olanağı sağlanmaktadır. Yasaya göre vergi değeri 5 yıl süre ile geçerlidir. Toplu değerlemede 10 yılı aşan uygulama tecrübesine göre iş akışı; (i) eğer satış verisi bir yıllık periyodu aşmışsa, alan ve zamana bağlı olarak bir önceki toplu değerleme bilgilerinin kontrol edilmesi, alan doğrulama (aynı bölge ve binalar için) ve tekrar gözden geçirme (3-4 aylık bir süre), (ii) istatiksel analiz metotlarının kullanımının kalibrasyonu ve model belirleme (4-5 aylık sürede), (iii) toplu değerleme performansını ölçme ve modelleri düzeltme (2 ay süre) ve (iv) toplu değerleme dokümanlarının hazırlanması, tartışılması ve onayı (3 aylık süre) olarak saptanmıştır (Barańska 2013).

Finlandiya:

Ülkede tapu ve kadastro hizmetleri Ulusal Arazi Ölçme Kurumu (National Land Survey of Finland-NLS) tarafından yürütülmektedir. Bu kurum; ülkemizde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile benzer işleri yapmaktadır. Genel Müdürlüğe bağlı 12 bölge birimi ve 35 yerel ofis ülke çapında görev yapmaktadır. Finlandiya'da gayrimenkul bilgileri, ülkemizdeki Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ve Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK) ile benzerlik gösteren "JAKO System" adı verilen GIS tabanlı bir sistemde tutulmaktadır. Bütün gayrimenkul bilgileri, internet üzerinden vatandaşların erişimine açık olarak sunulmakta ve bilgi paylaşımı konusunda oldukça şeffaf bir yapı oluşturulmuştur. Genel Müdürlük ve bölge birimlerinde Gayrimenkul Değerleme Bölümleri kurulmuş olup, resmi değerleme çalışmaları bu ekipler tarafından yürütülmektedir. Ülkede sadece arazi ve arsa değerlemesi yapılmakta, büyük şehirlerde 5 yılda bir ve bütün ülkede 10 yılda bir vergi amaçlı toplu değerleme yapılması gerekli olmaktadır.

Estonya:

Ülkede 1991 yılından günümüze kadar geniş kapsamlı arazi reformu çalışması yapılmış ve hala devam etmektedir. Arazi reformları, ülkede hisseli mülkiyetin ve küçük parsellerin oluşmasını önlemiştir. Emlak vergisi sistemi, Finlandiya örneğinde olduğu gibi arazi vergisi şeklinde uygulanmaktadır. Başka bir deyişle her iki ülke de bağımsız bölümlerden ve binalardan emlak vergisi almamaktadır. 1993, 1996 ve 2001 yıllarında yapılan çalışmalarda, Finlandiya örnek olarak alınmış, bu ülkenin değerleme uzmanı ve değerleme şirketlerinin danışmanlığından yararlanılmıştır. Ancak, 2001 yılından bu yana toplu (kütle) değerleme yapılmaması, vergiye esas değerlerin güncel değerlerden uzaklaşmasına neden olmuştur. Estonya'da düzenli periyotlarla toplu değerleme yapılmasına yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durum Estonya için bir zafiyet oluşturmuş ve siyasi nedenlerle hükümetlerin gayrimenkul değerlerini güncellemekten kaçınması, vergi oranlarının artırılması sonucunu doğurmuştur. Sistemin amacına ulaşabilmesi için toplu değerleme çalışmalarının düzenli periyotlarla yapılması ve bu konunun yasalarla düzenlenmesi zorunlu görülmektedir (Çizelge 1, Çizelge 2).

İspanya:

Ülkede toplu değerleme sistemi, kapsamlı kadastro bilgi sisteminin bir parçası olup, kentsel ve kırsal gayrimenkuller için sözel ve grafik bilgileri içeren büyük veritabanı kurulmuştur. Yerel Mali Kanun ile 1988 yılında değerleme ve vergilendirme konuları düzenlenmiştir. Kadastral değerler, pazar analizlerine göre elde edilen piyasa değerlerine bağlıdır. Kıyaslanabilir kadastral değerlerin elde edilebilmesi için yerel düzeylerde sürekli pazar verileri toplanmakta ve kapsamlı analizleri ülke düzeyinde koordineli olarak yapılmaktadır. Toplu değerleme çalışmasında, önce dünyada yaygın olarak kullanılan çoklu regresyon yöntemi kullanılmış ve son 20 yıldan bu yana da değerleme çalışmalarında yapay sinir ağlarından yararlanılmakta ve değerleme sonuçlarının doğruluğu ve kabul edilebilir olmasına önem ve öncelik verilmektedir (Mora-Esperanza 2004).

Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada:

Ülkede değerleme uygulamaları eyaletler tarafından düzenlenmekte olmasına karşın, 1989 tarihli Finansal Kuruluşlar Reform, İyileştirme ve Uygulama Kanunu (FIRREA) ile bütün eyaletlerde lisanslı uzmanlar tarafından değerleme yapılması zorunluluğu getirilmiştir. İlke olarak ABD ve Kanada'da merkezi hükümetin değerleme çalışmalarındaki rolü sadece vergi ve kamu malları ile sınırlı düzeyde tutulmuştur. ABD'nin her eyaletinde ve Kanada'nın her eyalet veya bölgesinde kendine özgü kanunlar vardır. Kamu kesiminde gayrimenkul değerlemesinde toplu değerleme yazılımları kullanılmak ve diğer amaçlarla değerleme için ulusal değerleme standartları esas alınmaktadır. ABD İçişleri Bakanlığı Kamu Binaları İdaresi (Public Buildings Service-PBS)'ne kamu taşınmazlarının kira tespiti ve satış amaçlı değerleme görevi verilmiştir. Vergileme amaçlı değerleme, eyalet düzeyinde Gelir Bakanlığına bağlı vergi idaresinde seçilmiş veya atanmış değerleme uzmanları (tax assesors) tarafından yapılmakta ve bunların Uluslararası Vergi Amaçlı Değerleme Uzmanları Birliği (IAAO) ve ilgili devlet kurumlarının eğitim ve sertifikasyonuna sahip olmaları zorunludur. Montana ve Maryland Eyaletleri hariç merkezi hükümet yararına yapılan değerleme çalışmaları sınırlandırılmış ve yalnızca yollar ve kamu malları için değerleme çalışmasına izni verilmiştir. Hawaii'de ise merkezi hükümetin değerleme yapması uygun bulunmamaktadır. Her iki ülkede de değerleme uzmanlarının mesleki yeterliliklerini belgelendirmeleri ve gayrimenkul alanında lisans eğitimi veya yüksek lisans eğitimi almaları ve ayrıca meslek örgütüne üye olmaları koşulu aranmaktadır. Ancak Kanada'da merkezi hükümet, izin verilen yerel bir otorite ile birlikte değerleme yapabilir. Amerika'nın 50 eyaletinden 37 tanesindeki değerleme işlemlerinde şeffaf fiyat politikası izlenmekte olup, Kanada'da bu durum bütün eyalet veya bölgeler için geçerli olmaktadır. Her iki ülkede de vergilendirme amaçlı değerleme çalışması 1-6 yıl arasında yeniden yapılmaktadır. Değerleme sonuçlarının kontrolü amacıyla başka yöntem veya kişilere yaptırılan sonuçları karşılaştırılmakta ve yerel denetleme kurullarının onayı gerekmektedir (Barańska 2013).

Çizelge 1. Seçilmiş Ülkelerin Gayrimenkul Değerleme Düzenlemeleri (Erdem 2017ab)

Ülkeler	Değerleme İle İlgili Yasal Düzenlemeler
Almanya	İmar Kanunu, Gayrimenkul Değerleme Tüzüğü, Gayrimenkul Değerleme İlkeleri
Hollanda	Gayrimenkul Değerleme Kanunu, Gayrimenkul Değerleme Rehberi
Danimarka	Gayrimenkul Değerleme Kanunu, Vergi Yönetimi Kanunu, Gayrimenkul Değerleme Rehberi
İsviçre	Vergi Kanunu, Gayrimenkul Değerleme Rehberi
İngiltere	Belediye Vergi Kanunu, Gayrimenkul Değerleme Rehberi
ABD	Finansal Kuruluşlar Reform, İyileştirme ve Uygulama Kanunu (FIRREA), Profesyonel Değerleme Uygulamasının Tek Tip Standartları, Profesyonel Değerleme Uygulamasının Profesyonel Etik ve Standartları Kılavuzu
Finlandiya	Değerleme Yönergeleri, Kamulaştırma Kanunu
Estonya	Arazi Değerleme Kanunu, Arazi Vergilendirme Kanunu
Malezya	Yerel Hükümet Kanunu
İspanya	Kadastro Kanunu, Konut Finansman Sistemi (Mortgage) Piyasası Düzenleme Kanunu
Tayvan	Gayrimenkul Değerleme Tüzüğü

Hemen her ülkede vergi, tapu işlemleri, kamulaştırma ve kamu taşınmazlarının yönetimi amaçlı değerleme çalışmalarının, para ve sermaye piyasaları, muhasebe, yatırım ve diğer amaçlarla yapılan çalışmalardan farklı olarak ele alındığı, genel olarak resmi işlemlere yönelik değerleme çalışmalarının özel kanunlarla düzenlendiği, bu alanda mümkün olduğu ölçüde kamu yapılanmasına önem ve öncelik verildiği, özellikle ABD, İngiltere ve Hollanda gibi ülkeler başta olmak üzere değerleme çalışmalarının bağımsızlığının korunması ve güvenli değerleme çalışmasına önceliğin verildiği dikkati çekmektedir (Çizelge 1, Çizelge 2).

Farklı ülkelerde farklı amaçlarla değerleme örgütlenmesi ve işleyişinin kapsamlı olarak düzenlendiği, değerleme standartlarının uluslararası örgütlerin standartları da dikkate alınarak hazırlanıp kullanıma sunulduğu, değerleme rehberi hazırlama, uzmanların yetiştirilmesi ve değerleme çalışmalarının kurumsallaşmasına verilen önem dikkate alındığında, özellikle gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı gibi alanların başlı başına meslek haline gelmesi ve değerleme hizmetlerinin kurumsallaşmasında söz konusu meslek disiplinlerinin anahtar rolüne sahip olduğu ortaya çıkmaktadır

Çizelge 2 . Seçilmiş Ülkelerin Değerleme Sistemlerinin Kurumsal Yapıları (Erdem 2017ab)

Ülkeler	Ülkelerin Kurumsal Yapılanma Şekli		
	Sorumlu / Yapan	Denetim ve/veya Danışmanlık	Yardımcı
Almanya	Maliye Bakanlığı ve Değerleme Uzmanları Komitesi	Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi	Değerleme Uzmanları Komitesi ve Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları
Hollanda	Belediyeler (Polderboard)	Gayrimenkul Değerleme Konseyi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
Danimarka	Gümrükler ve Vergi İdaresi	Gayrimenkul Değerleme Konseyi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
İsviçre	Vergi İdareleri	Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Komitesi	Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
İngiltere	Gelirler ve Gümrükler Bakanlığı	Kamu Değerleme Ofisi (Ajansı)	Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)
ABD	Gelirler Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Değerleme Komitesi	Değerleme Enstitüsü	Değerleme Komitesi, Değerleme Ofisleri ve Şirketleri
Finlandiya	Vergi Daireleri ve Maliye Bakanlığı	Teknik Araştırma Merkezi	Ulusal Arazi Ölçme Kurumu
Estonya	Ulusal Arazi Kurulu	Özel Değerleme Şirketleri	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları
Malezya	Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürlüğü	Değerleme Şirketleri ve Uzmanları Kurulu	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri
İspanya	Belediyeler	Merkez Bankası	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri
Tayvan	Arazi Müdürlüğü Gayrimenkul Değerleme Birimi	Arazi Yönetimi Başkanlığı	Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları ve Özel Değerleme Şirketleri

3. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Türkiye'de gayrimenkul varlığı ekonomik ve toplumsal yönlerden önemli bir yere sahiptir. Gerek olağan dönemlerde, gerekse kriz dönemlerinde konut ve yapı sektörü ekonomiyi canlandıracak temel sektörler arasında görülmektedir. Kuşkusuz reel sektörün diğer alanlarında olduğu gibi, inşaat sektörü de günümüzde sıkıntılarla karşı karşıya bulunmaktadır. İnşaat sektörünün canlandırılması ile başta gayrimenkul olmak üzere 60'a yakın sektörün doğrudan veya dolaylı olarak canlandırılması mümkün görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün ulusal hesaplar sisteminde sınıflanması ile ilgili bazı sorunlar olmakla birlikte; bu alanda arazi ve arsa varlığı ve yapı stoku ağırlıklı payı almaktadır. Özellikle arazi yönetiminin temelini; gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul idaresi ve politikası, kadastro, imar, değer esaslı imar ve arazi toplulaştırma ile taşınmaz ve varlık değerleme sistemi oluşturmaktadır. Gayrimenkul ekonomisi ve yönetimi çok boyutlu ve kapsamlı bir çalışma alanı olup, bu alanın temel öğesi ise değerleme sisteminin kurulmasıdır.

Türkiye'de para ve sermaye piyasaları ile yatırımcıların taleplerine yönelik değerleme çalışmasında önemli ilerleme sağlanmış olmasına karşın, emlak, gelir, kurumlar, veraset ve intikal vergisi ile harçlara yönelik değerleme ile kamulaştırma, proje geliştirme ve sınırlı ayni hak tesisi, imar, kat mülkiyetinin tesisinde arsa payı dağıtımı gibi alanlarda yapılan çalışmaların yetersiz olduğu ve mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarındaki değerleme işlemlerinin ise değerleme bilimi, uluslararası değerleme standartları ve mevzuat yönünden kabul edilebilir olmaktan uzak olduğu gözlenmektedir. Bu koşullarda TC Cumhurbaşkanlığınca açıklanan 100 Günlük İcraat Programında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca gerçekleştirilecek eylemler arasında "taşınmaz değerleme sisteminin kurulması" hedefinin yer alması, bu alanda yaşanan sorunların azaltılması ve özellikle kamu hizmetlerine yönelik değerleme çalışmasının kalitesinin yükseltilmesine olanak vermesi bakımından yaşamsal öneme sahip bulunmaktadır. Buna ilave olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan "Yeni Ekonomi Programı" ile de "gayrimenkul değerleme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanacak, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenecektir" hedefi tespit ve ilan

edilmiştir. Ancak bu konu ile 2000'li yıllardan bu yana Bölümümüzün de katkı yaptığı birçok kanun tasarısı veya taslağının hazırlandığı ve genel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı değerleme hizmetleri kurulu veya değerleme hizmetleri genel müdürlüğü adı altında bir yapılanmanın birçok ülkenin deneyimi ve ülke gerçekleri açısından zorunlu olduğu vurgulanmıştır. Halen belirtilen eylem önceliği kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerini düzenleyen 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 34. bölümünde değişiklik yapılmasına yönelik mevzuat değişiklik taslağı hazırlanarak ilgili Bakanlıkların görüşlerine açılmış olup, bu taslak ile kurulması öngörülen Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığının "Yeni Ekonomi Programı" ile öngörülen hizmetleri bir bütün olarak yürütmesi oldukça güç görünmektedir. Türkiye'de halen birçok sorunu da olsa taşınmaz değerleme sistemi mevcut olup, yeni sistem kurmak yerine kamuda değerleme otoritesinin yeniden yapılandırılması ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşması ve uluslararasılaşmasına gereksinim duyulduğu açıktır. Makro politika belgelerinde taşınmaz değerleme sisteminin kurulması öngörülmekte olup, kurulması öngörülen sistemin mevcut uygulama ile nasıl entegre edileceği, sistem kurgusunun başarı ile doğrudan ilişkili olacağı, değer bilgi sistemi kurma ve işletme ile gayrimenkul borsası gibi yapılanmaların mutlaka kamu otoritesi bünyesinde (Borsa İstanbul A.Ş. bünyesinde) olması, hem mülkiyet bilgilerinin korunması, hem yatırımcı ve yatırımların korunması, hem de üretilen bilgilerin yoğun olarak kamusal amaçlı kullanıma yönelik olması yönlerinden zorunlu görülmektedir.

Kitlesel değerleme yöntemleri birçok ülkede vergileme, imar ve toplulaştırma amaçlı kullanılmakta ve değerleme çalışmalarının yürütülmesi görevli ve yetkili kamu kurumuna verilmiştir. Türkiye'de benzer biçimde vergi ve harçlara yönelik olmak üzere kamu değerleme altyapısının geliştirilmesi, değerleme çalışmalarının adil biçimde yapılması, vergi ve harç geliri kayıplarının azaltılması, kamu kurumları ve şirketler başta olmak üzere servetin gerçek büyüklüğünün tespiti ve değerleme uzmanlığının kurumsallaşmasına altlık oluşturulması zorunlu görülmektedir. Değerleme uzmanlığının kurumsallaşması ve kamuda değerleme işlerinin yürütülmesine yönelik olarak başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı arasında 2010 yılından bu yana uygulanan eğitim-araştırma-uygulama işbirliği protokolleri ile bu alanda eğitim almış uzmanların, kurulması önerilen birimin omurgasını oluşturması ve özellikle dünyada gayrimenkul, yapım yönetimi ve çevre alanında tepe meslek, eğitim ve akreditasyon kurumu olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından akredite edilmiş mezunların "uzman" olarak istihdam edilmesinde; ülkemizin geleceği ve gayrimenkul piyasalarına yabancı yatırımlarının artırılması, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi, değerleme ve finans alanlarına yabancıların güvenlerinin artırılması bakımından yaşamsal önem taşımaktadır.

ABD, İngiltere, Hollanda ve Polonya gibi ülkelerde değerleme uzmanlığı için RICS tarafından onaylanmış bir lisans ve lisansüstü programdan mezuniyet veya mesleki yeterlilik belgesi alınması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile değerleme uzmanlığı için gayrimenkul alanında lisans diplomasına sahip olmak temel koşullar arasında sayılmakta ve bu özelliğe sahip olan kişilerin değerleme faaliyetlerini yürüttükleri gözlenmektedir. Bunların dışında kalan hukuk ve mühendislik fakültesi mezunları için mutlaka gayrimenkul alanında yüksek lisans ve sertifika koşulu aranmaktadır. ABD'de birçok eyalette gayrimenkul ve finansı alanlarında lisans ve lisansüstü dersleri almış kişilerin fiilen kamu ve özel kuruluşlarda değerleme çalışması yapmalarına izin verilmektedir. Türkiye'de günümüze kadar kamu kurumları bünyesinde değerleme çalışmaları; kıymet takdir komisyonları, bedel/değer tespit komisyonları ve ihale komisyonları tarafından ve mahkemelerce değerleme çalışmaları ise bilirkişi kurullarınca yapılmış, gayrimenkul ve değerleme alanında uzmanlık eğitimi almamış kişilerce yürütülen değerleme hizmetlerinde önemli kalite sorunlarının olması doğaldır. Ancak son 20 yılda gayrimenkul yatırımları, proje geliştirme ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşmasına bağlı olarak gayrimenkul geliştirme uzmanlığı ülkemizde de yeni bir meslek dalı veya uzmanlık alanı olarak hızla gelişmektedir. ABD, Kanada, Almanya gibi gelişmiş ülkelerde değerleme hizmetinin; mesleki ve etik kurallar ile standartlara uygun ve şeffaf yapılmasını sağlamak için uluslararası düzeyde kabul görmüş gayrimenkul geliştirme uzmanlarınca yapılmasına önem verilmektedir. Benzer biçimde ülkemizde de önceleri her lisans mezununun gayrimenkul ve varlık değerleme, geliştirme, yönetim, konut ve proje kredisi, menkulkıymetleştirme, vergileme gibi

alanlarda uzman olarak çalışmasına zorunlu olarak gereksinim olmuş iken, günümüzde uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarında fiilen eğitim-öğretim yapılmakta ve yapılacak yeni yasal düzenlemelerle de "gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının" görev ve yetkilerinin de tanımlanmasına gereksinim bulunmaktadır.

Mevcut Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) altyapı ile entegre değerleme sisteminde kamunun doğrudan değerleme yapması yerine, bağımsız lisanslı uzmanlar ile 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ve Adalet Bakanlığının genelgelerinde de vurgulandığı üzere uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları tarafından değerleme çalışmasının yapılması, kamunun değerleme çalışmalarının denetimini yapması ve toplu değerleme için gerekli olan bütün altlıkların belirtilen uzmanlar tarafından oluşturulması ve ayrıca değer haritalarının da hazırlanarak belediyeler ile kalkınma ile ilgili kurumlar başta olmak üzere bütün paydaşların kullanımına sunulması sağlanmalıdır. Özellikle bankalar ve Merkez Bankasınca değer haritaları ile gayrimenkul kira ve değer endeksleri kullanılarak ipotek havuzunun riskinin ölçülmesi, menkulkıymetleştirme aşamasında risk ölçümü ve kredi derecelemelerinin sağlıklı yapılması ile kentsel yenileme ve dönüşüm politikalarının rasyonel olarak tespiti ve uygulanmasının da mümkün olabileceği ve başta yargı organları olmak üzere bütün kesimlerin farklı zaman aralıklarında aldıkları değerleme raporlarının denetimlerini yapmalarının kolaylaşabileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş (2017) tarafından da vurgulandığı üzere, türlerine göre taşınmazların vergi değerlerinin piyasa değerlerine yaklaştırılması halinde, mevcut vergi ve harç oranlarının 1/3 düzeylerine çekilmesi ile toplam vergi gelirlerinin en azından 2-3 kat artırılmasının mümkün olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Belirtilen amaçla taşınmaz değerleme sisteminin rasyonel olarak yapılandırılabilmesi için; bütün vergi kanunları ve tüzükleri ile imar, tapu, kadastro, kentsel dönüşüm, para ve sermaye piyasaları düzenlemelerinin bir bütün olarak gözden geçirilmesinin zorunlu olduğu ve bunun yapılamaması halinde başarı olanağının düşük düzeyde kalacağı vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

Aliefendioğlu, Y.ve Tanrıvermiş, H., 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi (2015), 8(39):736-769.

Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2017. Türkiye'de Belediye Gelirlerinin Araştırılması Açısından Taşınmaz Değerleme Sisteminin Geliştirilmesi ve Olası Etkileri, Uluslararası Kentsel Politikalar Konferansı (International Conferance on Urban Politics), Gazimağusa, KKTC, s.230-256.

Anonim, 2018. 2019 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Karar Sayısı: 256, Tarih: 27 Ekim 2018, Ankara.

Barańska, A., 2013. Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries–functioning Systems and Proposed Solutions, Real Estate Management and Valuation, 21(3): 35-42. DOI: 10.2478/remav-2013-0024.

Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2007. Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 42(4):38-63, Ankara.

Erdem, N., 2017a. Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımında Temel Veri Yönetimi, Geomatik Dergisi, 2(2):66-85.

Erdem, N, 2017b. Toplu Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.

Mora-Esperanza, J.G.,2004. Artificial Intelligence Applied to Real Estate Valuation: An Example fort he Appraisal of Madrid, CATASTRO (April 2004):255-265.

Tanrıvermiş, H., 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, 241:106-148, İstanbul.

Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2017. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanı İçindeki Mahallelerde Kamulaştırılacak Arsa Vasfındaki Taşınmazların Parsel Düzeyinde Değerleme Çalışmaları, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 32, Ankara.

Yalçın, S., 2006. Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme. İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E., 2011. Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Değerlemesi, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

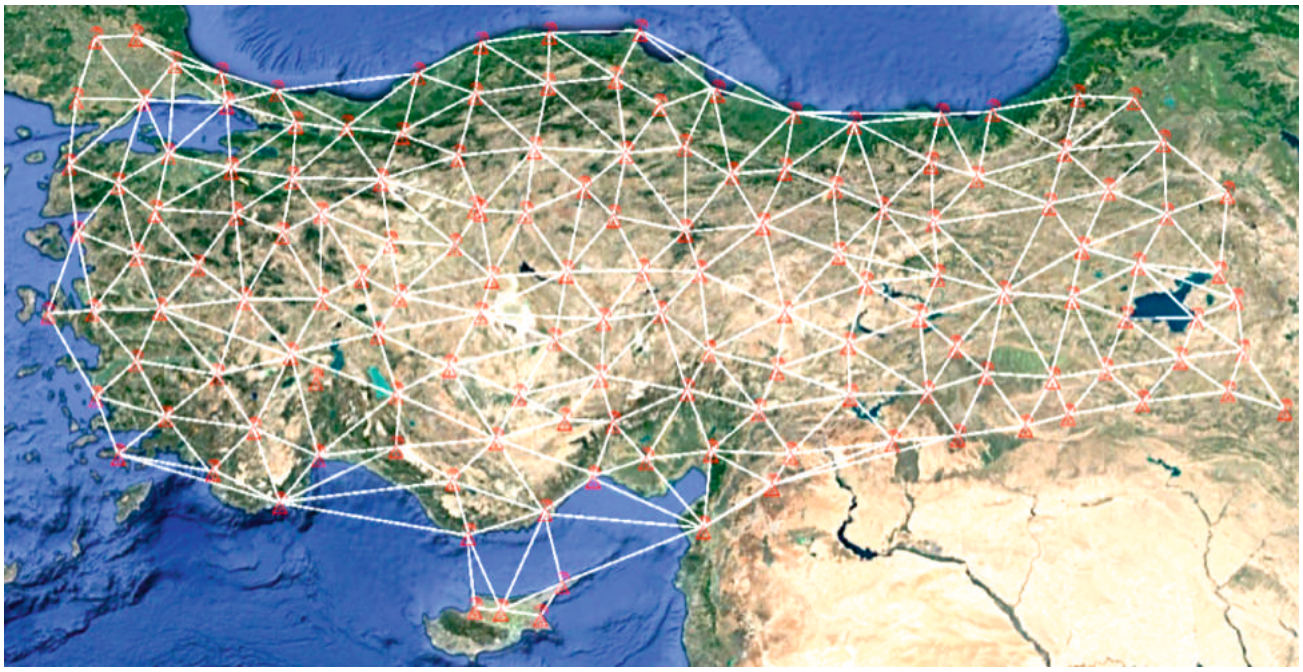
Ali İLBEY
Tapu Kadastro Uzmanı
Harita Dairesi Başkanlığı

TUGASA - AKTİF SİSTEMİ

Sürekli Gözlem Yapan GNSS İstasyonları Ağı ve Ulusal Datum Dönüşümü Projesi (TUSAGA-Aktif / CORS-TR)" İstanbul Kültür Üniversitesi (İKÜ) yürütücülüğünde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve (TKGM), Harita Genel Müdürlüğü (HGK) müşterek müşteri olmak üzere, 08 Mayıs 2006 tarihinde başlamış olup, Aralık 2008 itibariyle tamamlanmasıyla faaliyete geçmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Harita Genel Müdürlüğü'nce müşterek olarak işletilen sistem, 15 Haziran 2011 tarihine kadar test amacıyla ücretsiz olarak işletilmiş olup, bu tarihten itibaren sistem giderlerinin karşılanması amacıyla Bakanlıklar Arası Harita İşlerini Koordinasyon ve Planlama Kurulunca belirlenen birim fiyatlar üzerinden ücretli olarak işletilmeye başlanmıştır.

TUSAGA-Aktif Sistemi Yapısı

TUSAGA-Aktif Sistemi; TKGM ve HGM'nde bulunan 2 adet kontrol merkezi ile 4 adet sabit GNSS istasyonu Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde olmak üzere toplam 146 adet Sabit GNSS istasyonlarından oluşmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. TUSAGA-Aktif İstasyonları

TUSAGA-Aktif Sistemi Çalışma Prensibi

TUSAGA-Aktif sisteminde, tüm ülkeyi kaplayan koordinatları bilinen referans istasyonlarına yerleştirilen GNSS alıcılarının gözlemleri, kontrol merkezine VPN ve yedekli olarak GPRS/EDGE üzerinden iletilmekte; kontrol merkezinde atmosfer ve diğer hatalar modellenerek RTK/DGPS düzeltmeleri gerçek zamanda hesaplanıp, RTCM formatında GPRS/EDGE üzerinden konumlama için gezici GNSS alıcılarına gönderilmektedir.
Gerçek Zamanlı Kinematik (RTK) düzeltme verileri RTCM (Radio Technical Commission for Aeronautics) iletişim formatında olup GPRS/EDGE üzerinden TUSAGA-Aktif sistemi kullanıcılarına NTRIP (Internet Protokolü Üzerinden RTCM Verisinin Ağ Dağıtımı) ile gönderilmektedir. GNSS alıcıları; DGPS verisini kullanarak metre altı hassasiyette, RTK verisini kullanarak da santimetre hassasiyetinde konum belirlemektedir.

TUSAGA-AKTİF SİSTEMİ SABİT GNSS İSTASYONLARI

TUSAGA-Aktif sistemi sabit GNSS istasyonlarının kurulumundan önce sistemin bütününü etkileyebilecek atmosferik etkiler, ülke topoğrafyası, iletişim araçları gibi konuların Türkiye koşullarında test edilmesi sonucuna varılmış ve 2 Eylül – 31 Ekim 2006 tarihlerinde benchmark (BM) test çalışması yapılmıştır. Test alanı olarak Trakya ve İstanbul Bölgesi'nde 300 x 100 km'lik bir alan seçilmiş ve 13 sabit GNSS istasyonu yeri belirlenmiş ve her biri 6 sabit GNSS istasyonundan oluşan 60-90-120 km'lik üç çeşit ağ üzerinde test çalışmaları yapılmıştır. BM test çalışmaları sonucunda sabit istasyonlar arası mesafenin ortalama 80 km civarında verimli olduğu tespit edilmiştir. BM testi sonucunda 81 olan sabit GNSS istasyon sayısı 146 adet olarak değiştirilmiştir. Güvenlik, elektrik ve internet altyapıları olacak şekilde nokta yerleri belirlenmiş ve bu kriterlere göre Türkiye'de ve KKTC'de toplam 146 adet TUSAGA-Aktif istasyonu tesis edilmiştir.
TUSAGA-Aktif Sabit GNSS İstasyonu tesisleri ülke ve bölge koşullarına uygun olarak planlanmıştır. Sonuç olarak iki türlü zemin tesisi yapımına karar verilmiştir;

* Toprak zeminde beton yer pilyesi,
* Çatı ve teraslarda büyük çaplı, galvaniz kaplı çelik pilyeler.

TUSAGA-AKTİF SABİT GNSS İSTASYONU BETON PİLYE ÖRNEĞİ ŞEKİL 2'DE VE GALVANİZ KAPLI ÇELİK BORU PİLYE ÖRNEĞİ ŞEKİL 3'TE

ŞEKİL 2. IGIR İSTASYONU

ŞEKİL 3. DIYB İSTASYONU

Şekil 4. TKGM TUSAGA-Aktif Kontrol Merkezi

TUSAGA-AKTİF KONTROL MERKEZİ

TUSAGA-Aktif Projesi kapsamında ana kontrol merkezi TKGM ve yedek kontrol merkezi HGM'de olacak şekilde 2 adet kontrol merkezi kurulmuştur. Tüm TUSAGA-Aktif sabit istasyon verileri, otomatik olarak kontrol merkezine iletilmekte ve hesaplanan ağ-RTK düzeltme verileri kullanıcılara ulaştırılmaktadır (Şekil 4).

TUSAGA-Aktif Sistemi Kontrol Merkezi Donanımları

2008 yılında kurulan TUSAGA-Aktif Kontrol Merkezleri o günkü teknolojiye uygun olarak kurulmuş ve günümüze kadar hizmet vermiştir.

2014 yılı sonunda teknolojik gelişmelere uygun olarak (32-64 Bit, RAM kapasitelerinin artması, İşlemcilerin çekirdek sayılarının hızlarının artması, depolama birimlerinin kapasitelerinin ve hızlarının artması, vb.) TUSAGA-Aktif Sistemi yazılım ve donanımları güncellenmiştir.

Güncel yazılım ve donanıma sahip kontrol merkezinde; Sabit GNSS istasyonlarından gelen her bir saniyelik veriler Kontrol Merkezi yazılımları ile değerlendirilmekte ve hesaplanan Ağ-RTK düzeltme verileri kullanıcılara sunulmaktadır.

Ayrıca Sabit GNSS istasyonlar tarafından toplanan ve Kontrol merkezine gönderilen veriler; bir saniyelik RINEX verileri saatlik olarak, 30 saniyelik RINEX verileri günlük olarak sistem içerisinde özel olarak yer alan RAID5 depolama kontrol sistemi ile veri güvenliği sağlanan depolama alanlarında; RINEX verileri (Hatanaka), raporları ve log dosyalarını depolamakta ve kullanıcılara sunmaktadır.

TUSAGA-Aktif Sistemi Kontrol Merkezi Yazılımı

TUSAGA-Aktif Sistemi Kontrol Merkezindeki tüm hesaplamalar için Trimble Pivot Platform yazılımı kullanılmaktadır. Bu yazılımla; tüm referans istasyonlarına bağlantı ve gözlemlerin transferi, TUSAGA-Aktif Sabit GNSS istasyon noktalarının koordinatlarının hesaplanması, hataların modellenmesi, düzeltmelerin hesaplanması ve gezicilere yayınlanması, RTK hizmetleri, web hizmetleri, gezicilerin izlenmesi ve verilerin depolanması işlemleri gerçekleştirilmektedir.

TUSAGA-Aktif Sistemi Düzeltme Parametreleri

Kontrol merkezinden VRS RTCM3.1, VRS CMR+, SAPOS FKP 2.3, RTCM3Net (MAC) ve DGPS olmak üzere 5 adet düzeltme yayınları yapılmaktadır. Düzeltme parametreleri TUSAGA-Aktif uyumlu GNSS alıcıları tarafından kullanılmakta ve sistem tarafından gerçek zamanlı olarak kullanıcılar izlenebilmektedir (Şekil 5).

Şekil 5. Kullanıcıların Gerçek Zaman İzlenmesi

FKP Alan Düzeltme Tekniği

Literatürde FKP (Flachen Korrectur Parameter) olarak bilinen alan düzeltme yaklaşımında tüm TUSAGA-Aktif sistemi ağı kullanılarak her bir sabit istasyonda atmosferik düzeltmeler ve/veya taşıyıcı faz düzeltmeleri hesaplanmaktadır. Böylece;

- Düzeltmeler gezici tarafından kullanılabilmektedir (birçok değişik enterpolasyon modelleri ile).
- Çift / tek yönlü iletişim yeterli olmaktadır.
- Kullanıcı sayısında bir sınırlama söz konusu olmamaktadır.

FKP yaklaşık konumu bilinen referans istasyonu ile gezici arasındaki uzaklığa bağlı hata terimlerinin hesabına olanak vermektedir. Burada sadece gezicinin koordinatları ve uydu bilgilerine gereksinim bulunduğundan konum belirlemesi, tüm ağ ile ilgili hesaplardan bağımsız olarak gerçekleştirilebilmektedir. Gezici, ağ düzeltmesini sabit istasyonların birinden alır çift yönlü haberleşmede bu istasyonu merkez olarak belirler. Tek yönlü haberleşmede kullanıcı, kendisine yakın olan bir istasyonu kendi seçmek durumunda olduğundan, tek yönlü haberleşme hemen hemen kullanılmamaktadır. Yayın formatı RTCM 2.3'dür.

VRS Tekniği:

VRS (Virtual Reference Stations) sanal referans istasyonu uygulamasında ön koşul, TUSAGA-Aktif sistemi ağındaki kontrol merkezi ile gezici arasındaki iki yönlü iletişimdir. Gezici, yaklaşık koordinatlarını kontrol merkezine göndermekte ve merkez de tüm ağ bilgilerini kullanarak söz konusu gezici konumu için VRS referans verilerini oluşturmaktadır. Merkezde oluşturulan VRS düzeltmeleri, genellikle RTCM ile geziciye gönderilmektedir.

VRS yönteminde tüm ağdan oluşturulan düzeltmeler, gezicinin hemen yakınında oluşan sanal bir referans İstasyonu üzerinden yayınlanmaktadır. Oluşturulan bu sanal istasyon diferansiyel GPS (DGPS) teknolojisi ile oluşturulmaktadır. Oluşturulan bu sanal istasyondan da double-differenced (çiftli farklar) alınarak düzeltmeler hesaplanabilmektedir. Yayın Formatları CMR+, RTCM 2.3, RTCM 3.0'dür.

MAC Düzeltme Tekniği:

MAC (Master Auxiliary Concept- Ana Yardımcı İstasyon Yöntemi) RTCM 3.x ağ formatının temelini oluşturan düşünce, bir alt ağ ölçü verilerinin sıkıştırılmış olarak geziciye gönderilmesi ve gezicinin farklı hata kaynakları için kendi ağ hesaplarını yapmasını sağlamaktır. Ancak bunun bir dezavantajı, genellikle ağın sadece bir alt bölümüne ait verilerin gönderiliyor olmasıdır. RTCM 3.0 ağ önerisinin diğer bir dezavantajı ise, sadece belirli bir zamana ait iyonosferik ve geometrik hataların gönderilmesidir. Gezici doğrudan sunucu veri dizisini almaya başladığında, sistematik etkilere ait hemen bir bilgi sahibi olamamaktadır. İyonosferik ve özellikle troposferik modellerde, parametrelerin saptanması için zaman gerekmektedir. İyi bir model duyarlığına ulaşmak için 15 dakika veya daha uzun bir zaman gereklidir. Ancak bu süre içerisinde sistematik hatalar gereken güvenli düzeyde modellenebilmektedir. RTCM 3.x ağ yöntemi, ağ sunucusunda oluşturulan komple filtre durumunu kullandırmamaktadır. Sadece sunucuda elde edilen belirsizlikleri (ambiguity) kullanmakta ve bunları taşıyıcı faz ölçmelerinden çıkarmaktadır (Carrier Phase). Diğer bir deyişle, MAC tasarımı, ana istasyondaki kod ve taşıyıcı faz verileri ile dış istasyonların taşıyıcı faz verilerini, belirsizlikler önceden ayıklanmak suretiyle gönderecek şekildedir. Bu veriyi alan gezici;

- Geometrik ve iyonosferik etkilerin basit enterpolasyonu,
- Ağ sunucusunun ağ bilgilerini RTCM 3.0 ağ önerisi formatına çevirmeden önceki tüm hata kaynaklarını içeren kompleks modele benzer bir model oluşturulmasını gerçekleştirir.

TUSAGA-Aktif Sisteminin Periyodik Ölçülerle Kontrolü

TUSAGA-Aktif Sisteminden santimetre duyarlılığında konum elde edilebilirliğinin kontrolü amacıyla, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerince ortalama 700 adet yer kontrol noktasından 6 aylık periyotlarla yılda 2 defa olmak üzere, düzenli olarak periyodik kontrol ölçüleri yapılmaktadır (Şekil 6). Periyodik kontrol ölçüleri; homojen dağılımlı ve konum doğrulukları daha önce onaylanmış yer kontrol noktalarının TUSAGA-Aktif sistemine dayalı olarak RTK ölçü yöntemi ile ölçülmesi ve ölçü sonucunda elde edilen konum bilgilerinin mevcut onaylı konum bilgileriyle karşılaştırılması sonucunda oluşan farkların değerlendirilmesi ile yapılmaktadır.

Şekil 6. TUSAGA-Aktif Sistemine bağlı ölçülen 700 adet Yer Kontrol Noktası'nın dağılımı

TUSAGA-Aktif Sisteminin doğruluğu, konum bilgisi onaylı yer kontrol noktalarının 3 ayrı vektördeki konum bilgilerinin, TUSAGA-Aktif sisteminden ölçülmüş konum bilgileri arasındaki farkların Karesel Ortalama Hata (KOH) hesabıyla her vektörün ayrı ayrı hesaplanması sonucu elde edilmektedir. Yıllara göre sonuç farkıTablo 1'de verilmiştir.

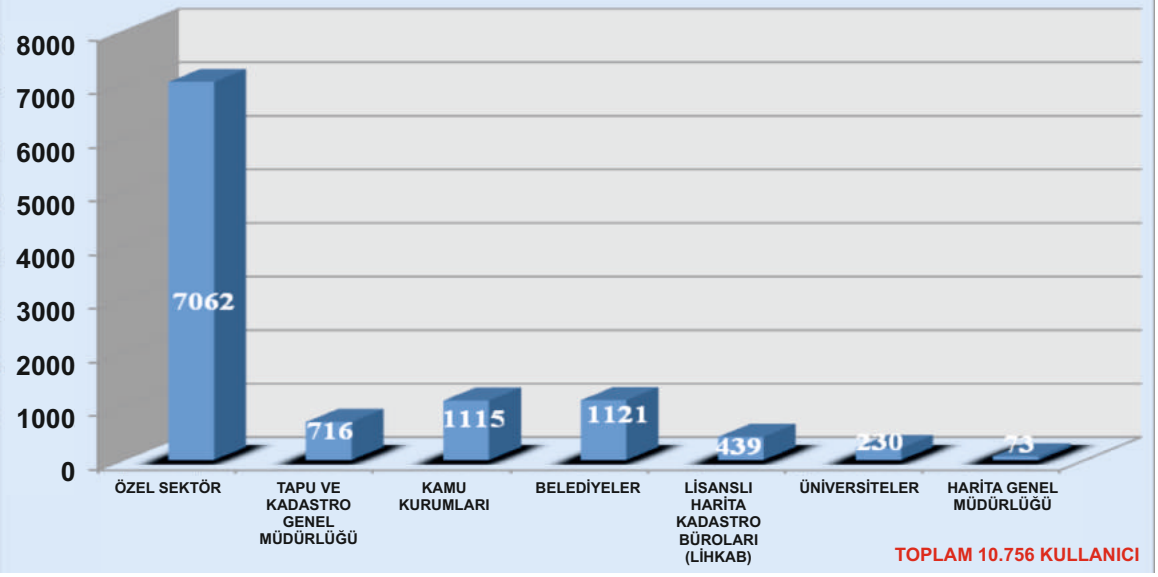
PERİYOT	NOKTA SAYISI	KOH (m.)		
		SAĞA	YUKARI	YÜKSEKLİK
2009	808	0,039	0,042	0,0900
2014-2	723	0,045	0,039	0,0780
2015-1	743	0,033	0,035	0,0470
2015-2	701	0,029	0,027	0,0580
2016-1	725	0,032	0.031	0.0510
2016-2	697	0,029	0,028	0,0460
2017-1	706	0,030	0,029	0,0469
2017-2	636	0,029	0,027	0,0474
2018-1	695	0,029	0,028	0,0470

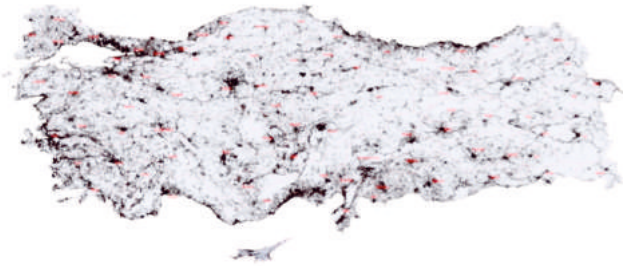
Tablo 1: Periyodik Kontrol Ölçüleri yıllara göre sonuç fark tablosu

TUSAGA-Aktif Sistemi Kullanıcıları

TUSAGA-Aktif Sistemi tarafından yayınlanan düzeltme parametreleri alıcıdan bağımsız olarak yayınlanmaktadır. NTRIP Protokolünü destekleyen ve GPRS/EDGE modeme sahip olan her türlü GNSS alıcısı marka ve model TUSAGA-Aktif sisteminin yayınlarını alabilmektedir ve gerçek zamanda konum bilgilerini elde edebilmektedir. Bu amaçla sistemden faydalanmak isteyen alıcılar GSM modemi ile 212.156.70.42 numaralı IP'den düzeltme parametrelerini alabilmektedir. 20 Temmuz 2018 tarihi itibari ile sistemde 10756 adet kullanıcı kaydı bulunmaktadır ve sistemden aktif olarak faydalanmaktadır (Şekil 7). TUSAGA-Aktif Sisteminin 2017 yılı (Şekil8) ülke genelinde kullanım haritası incelendiğinde sistemin ülke ve KKTC genelinde yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir.

Şekil 7. TUSAGA-Aktif Sistemi Kullanıcı Bilgileri





Şekil 8. TUSAGA-Aktif Sistemi 2017 Yılı Kullanım Haritası

TUSAGA-Aktif Sisteminden Faydalanan Kurumlar

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) kapsamında Yenileme çalışmalarında,
- Orman kadastrosu ve 2-B uygulamalarında,
- Kadastro Paftalarının ITRFyy sistemine dönüştürülmesinde,
- RTK uygulamalarında,
- Kadastro Müdürlüğü uygulamalarında…

HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- Farklı koordinat sistemleri (ED-50/WGS-84) arasındaki dönüşüm parametrelerinin belirlenmesinde,
- Jeodezik uygulamaların (koordinat alımı, nokta hızlarının, aktif tektonik hareketlerin belirlenmesi vb.) gerçekleştirilmesinde,
- Tüm GNSS çalışmalarında referans koordinat sistemi belirsizliğini giderecek sabit nokta hizmeti olarak…

BELEDİYELER

- Halihazır haritalar,
- Altyapı ve diğer coğrafi çalışmalar,
- e-belediye…

BAKANLIKLAR

- Milli Savunma Bakanlığı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- İçişleri Bakanlığı ve diğer Bakanlıklar,
- e-Devlet ve Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri…

DİĞER KURULUŞLAR

- Haritacılık, coğrafi bilgi ve altyapı ile uğraşan meslek disiplinleri başta olmak üzere anlık konum bilgisine ihtiyaç duyan tüm kurum ve kuruluşlar…

BİLİMSEL KURULUŞLAR - ÜNİVERSİTELER

- Yer bilimleri ve coğrafi bilgi sistemleri araştırmaları,
- Deprem Mühendisliği, jeofizik ve sismoloji alanları,
- Depremlerin önceden bilinmesi ve erken uyarı çalışmaları,
- Meteorolojik çalışmalar,
- Uzay ve yer bilimlerindeki diğer çalışmalar…

Özlem HACIOĞLU
Tapu Kadastro Uzmanı
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN ÜLKEMİZDEN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizden taşınmaz mal edinimine ilişkin hükümler, dönemin gerekleri ve siyasi iktidarın kararları doğrultusunda tarihsel süreç içerisinde dönem dönem değişikliğe uğramıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilere ülkede mülk edinme hakkının tanınmadığı, bu hususa ilk kez 1856 tarihli Islahat Fermanı ile değinildiği görülmektedir. Bu tarihten itibaren Avrupa Devletleri, Osmanlı idaresindeki yurttaşları için taşınmaz edinme hakkının tanınmasını istemişlerdir. Bu istek ve ihtiyaçlara cevap vermek amacıyla 7 Safer 1284 (9 Haziran 1867) tarihinde "***Safer Kanunu***" olarak da anılan ***"Teb'ayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun"*** ile yabancılara ilk kez taşınmaz mal edinim hakkı tanınmıştır. Bu kanun ile yalnızca yabancı gerçek kişilere bu hak verilmiş olup yabancı tüzel kişiler için ise herhangi bir hüküm öngörülmemiştir. Osmanlı hukukunda yabancı şirketlerin taşınmaz edinimleri konusunda ise açık bir düzenleme bulunmayıp, 1913 yılına kadar Türk tüzel kişileri için dahi taşınmaz mal mülkiyeti edinim hakkının verilmediği görülmektedir. Sonrasında bu hak 1913 tarihli "***Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrımenkuliye Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat"*** hükümleri kapsamında Osmanlı uyruğunda bulunan tüzel kişilere tanınmış olup yabancı tüzel kişilere bu konuda herhangi bir hak tanınmamıştır. Yalnızca fermanlarla bazı dini, ilmi, hayri ve sıhhi müesseselere münferiden taşınmaz edinim izni verilmiştir. Bu hususun nedenleri arasında; gerçek kişilere nazaran tüzel kişilerin daha güçlü olmaları, uluslararası ekonomik ve siyasi hayatta etkilerinin daha büyük olması, devletin asıl maddi unsurlarından birini teşkil eden ülke toprağında güçlü şirketlere sınırsız malik olma izninin verilmek istenmemesi ile bunun milli güvenlik ve kamu yararının gereği olarak görülmesi sayılabilir.

Türkiye Cumhuriyeti döneminde ise Lozan Barış Antlaşmasıyla, 7 Safer 1284 tarihli Kanunun kabul ettiği tebaaya temsil sistemi yerine tam bir ahdi mütekabiliyet sistemi getirilmek suretiyle, yabancının ülkede mülk edinme imkânı kısmen sınırlanmıştır. Sözü edilen antlaşmayla ahdi mütekabiliyet sistemini kabul eden Türkiye Cumhuriyeti, bu antlaşmadan yedi ay kadar sonra, çıkardığı Köy Kanununda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köyde gayrimenkul edinmelerini yasaklamıştır. Köy Kanunu ile yapılmış olan bu sınırlamayı Tapu Kanununun 35 ve 36'ncı maddelerindeki sınırlama izlemiştir.

1934-2003 döneminde ise karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile sadece yabancı gerçek kişilere[1] taşınmaz satın alma ve taşınmazın miras yoluyla edinimi hakkı tanınmıştır.

[1] Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 tarih ve 2003/70 E., 2005/14 K. Sayılı Kararı

19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun ile değişen Tapu Kanununun 35. maddesinde tüzel kişilere taşınmaz edinim hakkı tanınmıştır. Buna göre karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ***yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri,*** Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebileceklerdir. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Bu kişiler lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz. Tapu Kanununun 35. maddesini yukarıdaki şekilde değiştiren 4916 sayılı Kanunun 19. maddesi, Anayasa Mahkemesinin 14.3.2005 tarih ve 2003/70 Esas, 2005/14 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir.(R.G. tarih 26.04.2005- sayı 25797).

Anayasa Mahkemesinin iptal kararının ardından, 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanununun 35. maddesinde tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri şu şekilde düzenlenmiştir;

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Bu şirketler lehine Türkiye'de taşınmaz rehini tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketlerinin; kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Tapu Kanununun 35. maddesini yukarıdaki şekilde değiştiren 5444 sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 tarih ve 2006/35 Esas, 2007/48 sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir (R.G. tarih 16.01.2008- sayı 26758).

2008 yılında 5872 sayılı Kanun ile 35. maddenin yedinci ve sekizinci fıkraları değişikliğe uğramıştır. 5872 sayılı Kanun ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planlarını içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulunun yetkili olacağı düzenlenmiştir.

Son olarak; yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hükümler Tapu Kanununda değişiklik öngören 03.05.2012 tarih ve 6302 sayılı Kanun ve 04.08.2018 tarih ve 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile mevcut halini almıştır.

Yürürlükte bulunan mevzuat çerçevesinde yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimleri konusu yabancı gerçek kişilerin, yabancı tüzel kişilerin ve ülkemizde kurulmuş yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin edinimleri olmak üzere üç başlık altında incelenmelidir.

1.Yabancı Gerçek Kişiler

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler.

Bu konudaki en belirgin sınırlamalar Tapu Kanunu ile ön görülen sınırlamalar olup bunun dışında 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarda yer alan sınırlamalar da mevcuttur. Bunun yanı sıra 1062 sayılı ***"Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun" (Mukabele-i Bilmisil Kanunu)*** ile genel bir sınırlama ön görülmüş olup zaman içerisinde bu Kanuna

dayalı alınan Bakanlar Kurulu Kararları ile belirlenen ülkeler için getirilen yasaklama ve sınırlamalar halen geçerliliğini korumaktadır.

Belirtilen kanun hükümleri ile öngörülen yasak ve kısıtlamalara uyulması kaydı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilmeleri, 35. madde gereği alınacak Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca mümkün bulunmaktadır. 35. maddenin 3. fıkrasında yer alan "***Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir."*** hükmü ile bu konuda Cumhurbaşkanına yetki verilmiş olup 04.08.2018 öncesi bu yetki Bakanlar Kurulunda bulunduğundan, Bakanlar Kurulu, 25.06.2012 tarihinde aldığı 724 sayılı kararı ile vatandaşları ülkemizden taşınmaz mal edinebilecek ülkeler ve edinim şartlarını belirlemiştir. Eski düzenlemede yabancıların taşınmaz edinimi hususunda belirleyici olan karşılıklılık ilkesi bu tarih sonrası için aranmaktadır. Mevcut uygulamada ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunup bulunmadığına bakılmaksızın Bakanlar Kurulunca belirlenen 183 ülkenin vatandaşları ülkemizde bulunan taşınmazları edinebilmektedirler.

Öncesinde olduğu gibi 35. maddenin son halinde de yabancıların taşınmaz edinebilecekleri alanlara ilişkin bir sınırlama mevcut olup yabancı edinime açık alanlar, özel mülkiyetin mümkün olduğu alanlar olarak belirlenmiştir. Ancak ilçe bazında, toplam yabancı edinimin bu alanların yüzde onuna ulaşması halinde ilgili ilçe, yabancı edinimine kapalı hale gelecek ve bundan sonra bu ilçede bulunan taşınmazlara yönelik, yabancılar tarafından yapılan taşınmaz edinim talepleri reddedilecektir. 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde yabancıların ancak uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde kalan ve bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazların yüzde onunu edinebildiği dikkate alındığında, yabancı edinimine konu alanın öncesine göre genişletildiği görülmektedir.

Yabancıların taşınmaz edinimi hususunda ilçe bazında ön görülen bu sınırlamanın yanı sıra kişi bazında da 30 hektarlık bir sınırlama uygulanmaktadır. Buna göre yabancı gerçek bir kişi en fazla 30 hektarlık miktara ulaşıncaya kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Bu miktarı aşan talepler ise karşılanmamaktadır. Önceki düzenlemede 2,5 hektar olan bu sınır 30 hektar olarak genişletilmiş olup Cumhurbaşkanı dilerse kişi bazında öngörülmüş olan bu 30 hektarlık limiti iki katına kadar artırabilecektir.

Son düzenlemenin getirdiği diğer bir yenilik ise; eski düzenlemede yer alan, yabancıların taşınmaz olarak yalnızca işyeri ve konut edinebileceğine ilişkin sınırlamanın kaldırılmasıdır. Böylelikle yabancılar, ülke genelinde kişi başına 30 hektarı geçmemek kaydıyla diledikleri sayıda mesken ve işyerinin yanı sıra, arsa ve tarla nitelikli taşınmazları da edinebileceklerdir.

35. madde gereği alınmış olan 25.06.2012 tarih ve 724 sayılı Karar uyarınca tarım arazisi niteliğinde olan istisnasız bütün taşınmazlar için, yapılı olup olmadıklarına bakılmaksızın, Tarım ve Orman Bakanlığının izni ön koşul olarak belirlenmiştir.

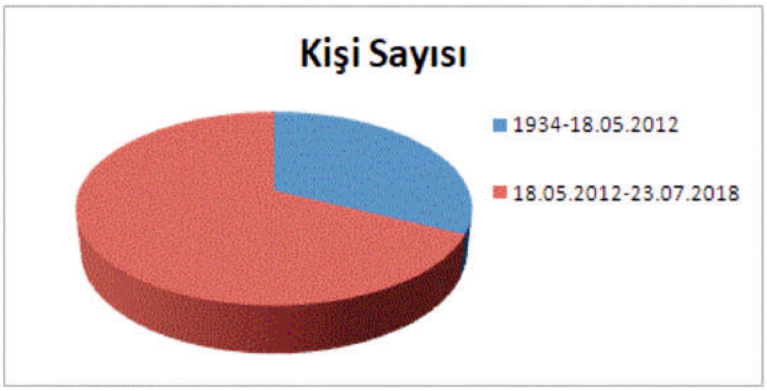
Yapılan son düzenleme ile her ne kadar yabancıların arsa ve tarla gibi yapısız arazi edinimi mümkün kılınmışsa da olası sakıncaların önüne geçilmesi amacıyla, bu nitelikte taşınmaz edinen yabancılar için edindikleri taşınmaz üzerinde proje geliştirme yükümlüğü getirilmiştir. Buna göre yabancı kişilerin yapısız taşınmaz edinmeleri durumunda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili bakanlığa onaylatmaları gerekmektedir. Süresi içerisinde projesi geliştirilmeyen taşınmazlar için ise tasfiye ön görülmüştür.

Bunun yanı sıra edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen yapısız taşınmazlar da 35. maddenin son fıkrası hükmü gereğince tasfiye edilecektir. Buna göre Maliye Bakanlığı öncelikle malike taşınmazını kendisinin elden çıkarması için bir yılı aşmayan bir süre verecek, taşınmaz, maliki tarafından tasfiye edilmezse Maliye Bakanlığı devreye girecek ve taşınmazın tasfiyesini sağlayarak bedelini hak sahibine ödeyecektir. Yabancı gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimi konusunda vatansız kişilerin edinimi hususuna da değinilmesinde fayda bulunmaktadır. Herhangi bir ülke

uyruğunda bulunmayan bu kişilerin, ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilip verilmeyeceği, verilecek ise hangi sınırlamalara tabii olacakları soruları karşımıza çıkmaktadır. Bilindiği üzere Türkiye 01.07.2014 tarih ve 6549 sayılı Kanun ile ***"Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Birleşmiş Milletler Sözleşmesi"***ne taraf olmuştur. Buna göre söz konusu Sözleşmenin 7. maddesinde yer alan ***"bu sözleşmede yer alan elverişli hükümler saklı kalmak üzere bir sözleşmeci devlet genel olarak yabancılara gösterdiği muamelenin aynısını vatansız kişilere gösterir"*** hükmü gereği, bu kişilerin ülkemizden taşınmaz mal edinebilen ülke uyruğunda olduğu farz edilerek genel yabancı edinimleri çerçevesinde taleplerinin karşılanması gerekmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusunda değinilmesi gereken başka bir konu da ***Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin*** 20. maddesi gereği 250.000 dolar ve üzerine tekabül eden değerde taşınmaz edinen gerçek kişilerin istisnai yoldan Türk vatandaşlığını kazanabilmeleri durumudur. Bu haktan faydalanmak isteyen yabancının, taşınmazını edinim tarihinden itibaren üç yıllık süre içerisinde satmaması koşul olup bu hususun taşınmazın sicilinde belirtilmesi gerekmektedir.

Yukarıda da değinildiği üzere; 1934 yılından beri uygulanmakta olan karşılıklılık ilkesinin, 2012 yılı itibari ile kaldırılmış olması sebebiyle bu tarih sonrasında yabancı edinimlerinde ciddi oranda artış meydana gelmiştir. Şöyle ki; Tapu Kanunun kabul tarihi olan 1934 yılı ile karşılıklılık ilkesinin kaldırıldığı 18.05.2012 tarihleri arasında 60.35 kişi taşınmaz edinmiş iken; 18.05.2012 tarihinden günümüze kadar taşınmaz edinen yabancı sayısı 126.803'tür. Günümüz itibari ile toplam 184.759 yabancı uyruklu gerçek kişinin ülkemizde taşınmazı bulunmaktadır.



Yıllar	Kişi Sayısı
1934-18.05.2012	60.035
18.05.2012-23.07.2018	126.803

1934 - 18.05.2012 tarihleri ile 18.05.2012 -23.07.2018 tarihleri arasında gerçekleşen yabancı edinimlerine ilişkin istatistikî veriler

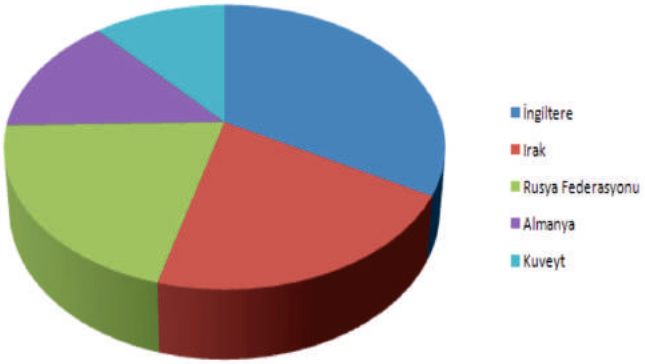
YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE AİT İL BAZINDA RAPOR
(Satış vb. yollarla edinimler)

İl Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
ANTALYA	1.580	1.405.067	7.601	46.313	4.276.980	9.181	5.682.047	57.705
İSTANBUL	2.746	1.773.064	10.898	37.410	2.151.575	13.644	3.924.640	36.264
AYDIN	815	649.838	2.605	11.396	1.421.749	3.420	2.071.588	16.122
MUĞLA	1.621	1.943.068	2.590	7.835	1.765.552	4.211	3.708.620	12.305
BURSA	1.795	1.356.556	2.554	6.544	427.158	4.349	1.783.714	8.306

23.07.2018 tarihi itibari ile yabancıların ülkemizden en fazla taşınmaz edindiği 5 ilimize ait istatistiki veriler

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE AİT İLÇE BAZINDA RAPOR									
İl Adı	İlçe Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
ANTALYA	ALANYA	468	347.012	2.728	29.620	2.298.617	3.196	2.645.629	37.360
İSTANBUL	ESENYURT	26	10.624	1.176	10.611	251.126	1.202	261.750	10.220
AYDIN	DİDİM	559	343.138	1.484	5.773	574.150	2.043	917.288	9.022
MUĞLA	FETHİYE	404	363.055	1.225	4.421	1.046.147	1.629	1.409.203	6.688
ANTALYA	KONYAALTI	21	14.255	1.147	5.718	334.313	1.168	348.568	6.231

23.07.2018 tarihi itibari ile yabancıların ülkemizden en fazla taşınmaz edindiği 5 ilçemize ait istatistiki veriler



YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE AİT UYRUK BAZINDA RAPOR (Satış vb. yollarla edinimler)								
Ülke Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (m²)	Toplam Kişi Adeti
İngiltere	1.892	1.384.538	5.489	15.314	2.423.902	7.381	3.808.440	23.693
Irak	559	471.369	8.418	13.721	679.764	8.977	1.151.134	14.984
Rusya Federasyonu	325	233.430	4.110	13.683	1.104.152	4.435	1.337.582	14.668
Almanya	1.593	1.971.350	4.707	7.902	864.744	6.300	2.836.095	9.908
Kuveyt	483	898.899	1.864	8.521	851.786	2.347	1.750.685	8.201

23.07.2018 tarihi itibari ile vatandaşları ülkemizden en fazla taşınmaz edinen ilk beş ülkeye ilişkin istatistiki veriler

2. Yabancı Tüzel Kişiler

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilerin ülke topraklarında mülk edinme hakları bulunmuyordu. Cumhuriyet döneminde yapılan ilk düzenleme niteliğindeki 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunun 35. ve 36. maddelerinde gerçek kişilere ilişkin hükümler bulunmakla birlikte yabancı tüzel kişilere değinilmemiş olup bu kişilerin taşınmaz edinimleri mümkün bulunmamakta idi. Sonrasında Tapu Kanununda yapılan değişiklikler ile yabancı tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri mümkün kılınmıştır. Şu an için yürürlükte bulunan düzenlemede yabancı ticaret şirketleri Petrol Kanunu, Turizm Teşvik Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu gibi sadece özel kanunlar kapsamında ülkemizden taşınmaz edinebilmektedirler.

Burada yabancı tüzel kişiler içerisinden sadece yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulmuş yabancı ticaret şirketlerine bu hakkın tanındığı hususunun gözden kaçırılmaması gerekir. Zira yabancı ticaret şirketleri dışında kalan vakıf, dernek gibi yabancı tüzel kişiliklerin ülkemizdeki taşınmazları edinmeleri hiçbir şekilde mümkün bulunmamaktadır.

3. Yabancı Sermayeli Şirketler

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulundukları, Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler ile; yabancı yatırımcının nihai ortaklık oranının %50 veya daha fazla olması koşuluyla, şirketin doğrudan veya dolaylı olarak ortak olduğu Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, yabancı sermeyeli şirket olarak kabul edilmektedir.

Yabancı sermayeli şirketler; ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde, diledikleri miktarda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler. Bu şirketlerin taşınmaz edinimleri Tapu Kanunun 36. maddesi ve Ekonomi Bakanlığınca çıkarılan ***"2644 Sayılı Tapu Kanunun 36. Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"*** hükümleri uyarınca valilik izni ile gerçekleştirilmektedir.

Elmas ES
Uzman
Arşiv Dairesi Başkanlığı

ARŞİV MALZEMELERİNİN KORUMA VE ONARIMI (KONSERVASYON VE RESTORASYON)

Bu çalışma Arşiv Dairesi Başkanlığı bünyesinde bulunan Restorasyon ve Konservasyon Birimi'nin kuruluş amacını, restorasyon(onarım) ve konservasyon (koruma) terimlerinin arşivler ve arşivcilik bakımından ne anlama geldiğini, birimimizde yapılan çalışmaların hangi ana süreçlerden geçtiğini, restorasyon ve konservasyonun arşivcilik açısından önemini, sorunlarını ve hedeflerini açıklamayı amaçlamaktadır.

GİRİŞ

Arşivler bir milletin en değerli hazinesi ve devlet varlığının hafızası hükmündedir. Devletlerin, şahısların haklarını ve uluslararası ilişkileri belgeleyerek korurlar. Devlete ait kurum ve kuruluşlar tarafından yürütülen çalışmalar, idari işlemler ve her türlü yazılı belgeler arşivlerde saklanır.

Başkanlığımız bünyesinde bulunan XV-XVIII yy.da tutulmuş Tapu Tahrir Defterleri ile taşınmaz mal kayıtlarını ihtiva eden 1847 yılından 1929 yılına kadar tutulmuş 22.250 cilt ile 270.000 adet fasikül halinde muhafaza edilen el yazması hasılat kayıtları bulunmaktadır.

Arşivimizde akademik çalışmalar için araştırmacıların hizmetine sunulan arşivlik belge ve defterlerin yanı sıra, el yazması ve nadir eserler ile müzelik dokümanlar, özellikle mülkiyete esas teşkil eden defter ve belgeler bulunmaktadır.

Bu belgeler arasında Tapu Tahrir Defterleri, Zabıt Kayıt Defterleri, Hasılat Kayıtları, Tapu Senetleri, Tapu Kütükleri, Tablo-Mahzen Defterleri, Köy Sınır Belgeleri ve Mera Tahsis Kararları ile mühürler, haritalar gibi farklı materyaller de bulunmaktadır.

Ayrıca; Başkanlığımız Arşivinde Fatih Sultan Mehmet'in 1463 tarihli 65.30 m uzunluğunda ceylan derisi üzerine yazılmış olduğu düşünülen Ayasofya Vakfiyesi, Kuran-ı Kerim ve Vakfiyeler gibi el yazması nadir birçok eser mevcuttur. Gelecek nesillere aktarmamız gereken bu zengin arşivimiz, mülkiyet haklarının belgesi olmasının yanı sıra yerli ve yabancı

Tarihe tanıklık yapmış belgelerin, defterlerin ve çeşitli dokümanların içeriğinin ve fiziksel durumunun bozulmadan korunarak gelecek nesillere aktarılması büyük bir sorumluluktur. Bu bilinçle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığı bünyesinde Belge Restorasyon ve Konservasyon Birimi faaliyete geçirilmiştir. 2007 yılında kurulan birimimiz mülkiyet başta olmak üzere köklü tarihimizden bize miras kalan belgelerin daha uzun yıllar muhafaza edilmesi amacıyla çeşitli türdeki arşiv malzemelerinin koruma ve bakım onarım faaliyetlerini devam ettirmektedir.

Restorasyon (Onarım) Nedir?

(Restoration) Fransızca "restauration" kelimesinden geçmiştir. Yeniden canlandırma, yenileştirip diriltme, onarım, onarıp ilk duruma getirme anlamlarına gelir. Restorasyon terimi çok geniş bir alanı ifade etmekle birlikte genel anlamıyla eski bir yapıda bozulmuş, yıkılmış olan yerleri, bölümleri aslını bozmayacak bir biçimde onarmak anlamını taşımaktadır. Restorasyon kelimesi ilk etapta pek çok insanın kafasında mimari bir eserin bakım ve onarımını çağrıştırmaktadır. Arşivcilik açısından baktığımızda ise konu daha çok arşivlerde bulunan el yazması eserlerin, belge ve dokümanların, çeşitli türdeki defterlerin aslına zarar vermeden onarımının yapılması anlamına gelmektedir. Bir eserin aslına uygun olarak, asli malzemeden asli yapım tekniğinden ve özgünlüğünden faydalanarak, mümkün olduğu kadar az müdahale ile koruyarak onarılmasıdır. Çeşitli nedenlerden dolayı tahrip olmuş arşiv malzemelerinin daha fazla yıpranmasına engel olmak ve uzun yıllar koruma altında tutabilmek amacıyla en az müdahale ile yapılan onarım faaliyetlerini kapsar. Eserdeki bozulmayı önlemek anlamında yapılacak herhangi bir şey kalmadığında uygulanması gereken bir yöntemdir. Restorasyon işlemi yapılmadan önce incelemeler ve belgelemeler yapılır, ardından onarım aşaması ve son olarak koruma aşaması gerçekleştirilir.

Konservasyon (Koruma) Nedir?

Konservasyon terimi restorasyonu da içine alan daha geniş bir kavramdır. Öğelerin yapılarına ve özgün niteliklerine bağlı kalarak korumak, bozulmasına yol açan nedenleri ve etkenleri açığa çıkarmak, en uygun ve en etkin koruma yöntemlerini ve malzemelerini saptayarak bunları objelere uygulamak, fiziksel ve estetik bütünlüğü sağladıktan sonra objeyi sergileme ve depolama için hazırlama faaliyetlerini kapsar. Arşivler açısından konservasyonun önemi gün geçtikçe daha da artmaktadır. Arşiv malzemelerinin çeşitli tahrip unsurlarıyla bozularak özgün halini kaybetmesini önlemek ve bu tahrip unsurlarından etkilenmeden muhafazasını sağlamak amacıyla alınan önlemler konservasyon faaliyetleri kapsamına girer.

Restorasyon ve Konservasyon Biriminin Faaliyetleri:

Başkanlığımızda bulunan ve tarihimizden bize miras kalan arşiv malzemelerinin korunması ve onarılması işlemleri Restorasyon Birimi tarafından yapılmaktadır. Arşiv Dairesi Başkanlığı, bünyesinde bulundurduğu tarihi, hukuki ve idari öneme sahip bu önemli belgelerin güncel koruma ve onarım usullerine göre muhafaza etmek gerekliliğini fark etmiş ve 2007 yılında ***"Belge Restorasyon ve Konservasyon Birimi"*ni** faaliyete geçirmiştir. Birimin kurulduğu ilk yıl personel sayısı dört kişi iken bugün onaltı kişilik bir kadro ile hizmetlerine devam etmekte ve kendini sürekli yenilemekte olan birimlerden biridir. Birim olarak amacımız, geçmişten günümüze intikal etmiş olan fakat çeşitli nedenlerden dolayı tahribe uğramış arşiv malzemelerimizin koruma ve onarımlarının yapılarak gelecek nesillere aktarılması sorumluluğunu yerine getirmektir.

Arşiv Belgelerinin Bozulma Nedenleri:

Kâğıt eserlerdeki bozulmalar üç ana faktörden kaynaklanmaktadır.

1. Biyolojik Etkenler: Mantar ve bakteriler (mikroorganizmalar), Mantar ve bakteriler yiyeceklerini kağıdın selülozundan, yapıştırıcılarından ve diğer organik bileşiklerden sağlarlar. Böcekler ise kağıdı yerken veya delerken kağıdın içindeki zehirli veya zararlı maddeler ile temas eder veya yerler. Fakat kemirici grubuna giren

2. Fiziksel Etkenler: Fiziksel tahrip unsurları ısı, ışık, nem ve insan kaynaklı faktörlerdir. Bunların yanı sıra yangın, su baskını gibi doğal Fiziksel olarak tahrip olmuş belgelerdeki belirtiler genellikle sararma

3. Kimyasal Etkenler: Kağıdın yapısında bulunan yapısal bileşenler, atmosferik kirleticiler (atmosferde bulunan zararlı gazlar ve tozlar) ve asidite (kağıdın asit oranının fazla olması)dir.

Tahrip Unsurlarından Korunma Yöntemleri:
Yukarıda sözünü ettiğimiz biyolojik, fiziksel ve kimyasal tahrip unsurlarından korunabilmek için çeşitli metotlar kullanılmalıdır. Bunlardan;

Biyolojik tahribatı önlemek için;
Biyolojik tahribat oluşumuna neden olabilecek unsurların ortadan kaldırılması gereklidir. Bunun için kağıt eserlerin bulunduğu ortamın nem oranı %45-55 arasında, sıcaklık ise 18-20 °C arasında tutulmalıdır. Depolar düzenli aralıklarla havalandırılmalı, tüm mekanda temiz hava dolaşımı sağlanmalıdır. Belgeler ve malzemeler dezenfekte edilmeden depoya konulmamalı, Fumigasyon (mikroorganizmadan arındırma) kimyasal, fiziksel ve kontrollü atmosfer yöntemleriyle sağlanmalıdır.

Fiziksel Tahribatı Önlemek İçin;
Sık kullanılmayan kağıt eserlerde standart sıcaklık 16-19 (+ - 2) °C, nem ise 45-60 (+ - 3) °C olmalıdır. Isı ve nem kontrolünün yapıldığı ortamlarda temiz hava dolaşımı sağlanmalıdır. Arşiv belgelerini ışığın zararlı etkilerinden korumak için belgelerin maruz kalacağı ışık şiddeti 55 lüks olmalı, bu değer 80 lüksü geçmemelidir. İnsan kaynaklı fiziksel tahribatın önlenebilmesi için tüm kurum personelinin belge ve materyallerin taşıma ve kullanımı hakkında eğitilmesi gereklidir. Yangın riskine karşı uygun yangın söndürme sistemi kurulmalı, merkez ve taşra birimlerimiz için yangın koruma planı hazırlanmalıdır. Arşiv belgeleri ve arşivlik malzemeler su baskınına karşı bodrum veya çatı katında muhafaza edilmemelidir. Su baskını ve doğal afetlerle mücadele için Acil Eylem Planı oluşturulmalı, önleyici tedbirler ve kurtarma prosedürleri belirlenmeli, personel plan hakkında bilgilendirilmelidir.

Kimyasal Tahribatı Önlemek İçin;
Kimyasal tahribata karşı koruyucu tedbir olarak;
• Objelerin saklandığı ortamların havalandırılması,
• Tozlu ortamların temizliğine itina gösterilmesi ve
• Fazla asidin nötralize edilmesi yöntemleri uygulanır.

Birimimizde Belgeler Nasıl Restore Ediliyor?

Birimimizde onarımı yapılan belgelerin pek çoğu aktif olarak kullanımına devam edilen belge türü olması açısından farklılık göstermektedir. Onarım sırasında yapılabilecek yanlış müdahaleler eserin kaybedilmesine sebep olabileceğinden restorasyon yapılırken uygulanan yöntemler ve kullanılan malzemeler oldukça önemlidir. Birimimizde kullanılan malzemelerimizin bir kısmı yurt dışından ithal edilmektedir. Bu malzemeler belgeye zarar vermeden uzun yıllar koruyabilecek niteliktedir. Onarımı yapılacak olan bir belge birime gönderildiğinde öncelikle klasik yöntem olarak adlandırdığımız Japon kağıdı ile elde onarım yapılmaya uygun olup olmadığına, sulu sisteme (leaf-casting) dayanıklı olup olmadığına karar verilir. Belgenin cildi onarım gerektiriyor ise cilt atölyemizde uygun yöntemlerle bakım ve onarımı yapılır. Restorasyon biriminde işleme alınacak olan bir materyale öncelikle durum tespiti yapılarak işlem öncesi fotoğrafı alınır. Belgenin onarım öncesi durumu ve onarım sırasındaki bilgilerin kaydedildiği "Belge Onarım Formu" onarımı yapacak personel tarafından doldurulur.Fasikül ve sayfalarına ayrılarak yeniden numaralandırılan belgeler tek tek ele alınıp temizlik işleminden geçirilir. Temizlik işlemi kuru olarak yapılacaksa pamuk, kuru temizleme bezi, elektrikli silgi ve toz alma fırçası kullanılabilir. Belge akmayan bir mürekkebe sahip ise temizlik işlemi esnasında su veya alkol + su karışımı kullanılabilir. Temizlik işlemi tamamlanan belge düzleşmesi amacıyla bir müddet prese koyularak düzleşmesi sağlanır. Eğer belgenin tümden preslenmesine ihtiyaç yoksa küçük ütülerle bölgesel düzleştirmeler yapılabilir. Presten çıkarılan belgelerin pürüzlü kısımları bisturi ile alınarak yapıştırmaya hazırlanır. Onarımı yapılan belge üzerinde daha önceden yapılmış olan yama, bant gibi tamiratlar varsa su veya çözücü malzemelerle çıkarılır. Her ne kadar belge bunlardan temizlense de söz konusu yamaların ardında bıraktığı lekelerin tamamen yok edilmesi neredeyse imkansızdır. Belgede zaman içinde farklı nedenlerle oluşmuş boşluklar belgeye en uygun kalınlıktaki asitsiz Japon kağıdının yapıştırılması suretiyle tamamlanır. PH değeri uygun el yapımı Japon kağıtları ile eksik yerleri tamamlanan belge orijinal boyutlarına uygun olarak kesilir ve son işlem olan cilt aşamasına geçilir. Belge elde değil de makinede kağıt hamuru ile sulu yöntemle onarılacaksa kuru temizlik, düzleştirme ve kazıma işlemleri aynen tekrarlanır. Kağıt hamuru hazırlandıktan sonra belge makineye yerleştirilerek işlem yapılır. Makinadan çıkan belgeler kurutulması amacıyla kurutma raflarına alınır ve son rötuş işlemleri yapılarak cilt bölümüne teslim edilir. Onarımı tamamlanan ve cilt atölyesinde toplanan belgeler sınıflandırılarak kendi içlerinde sıralanır. Daha sonra katlanarak fasiküller oluşturulur. Belge kenarları tıraşlanarak belgeyi oluşturan fasiküllerin sırt dikişleri yapılır. Şirazesi örülen defterin sırtına kamburası açılır. Defter ölçüsü alınarak mukavvadan kapaklar kesilir ve cilt bezi, kumaş, ebru vs. ile kaplanır. Kapakların desen ve süslemeleri yapılarak boyanır. Restorasyon ve cilt işlemleri biten belgeler tekrar fotoğraflanarak rapor hazırlanır. Arşivimizde ilgili birime teslim için tutanak hazırlanıp teslim işlemi yapılır.

Belgelerin restorasyon öncesi durumları

SONUÇ

Belge restorasyonu, belgelerdeki kırılma, kopma, kavrulma ve parçalanma gibi sorunların ortadan kaldırılarak, belgelerin dijital ortama aktarılmasını kolaylaştırır.

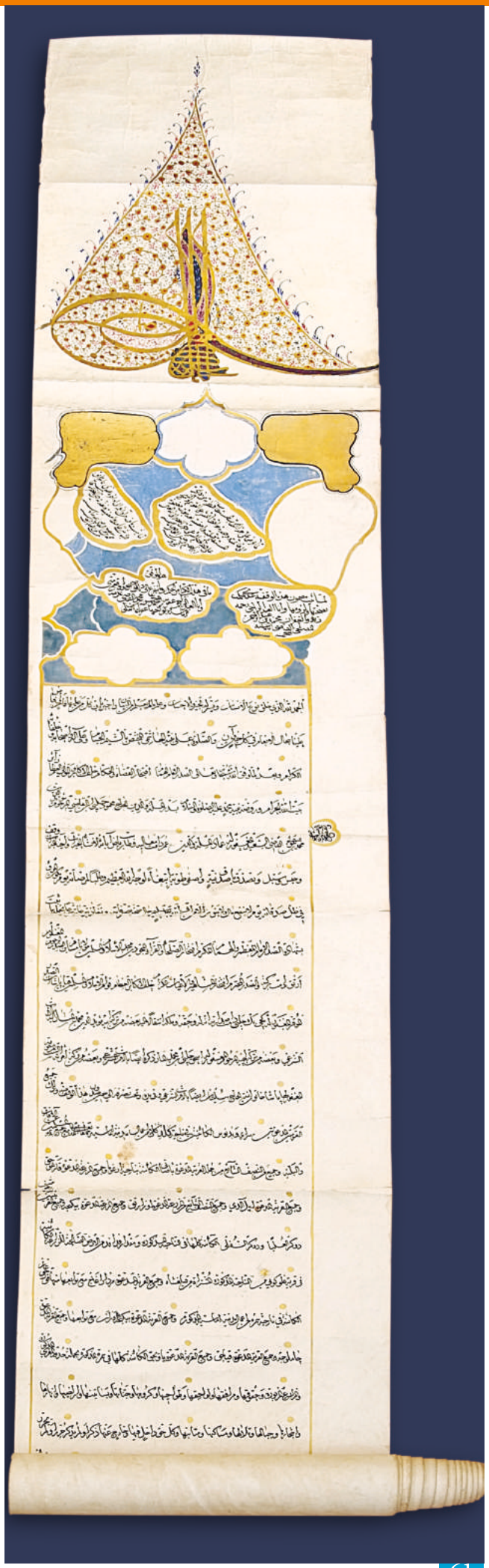
Saklanması tarihî, hukukî, idarî ve çeşitli bakımlardan lüzumlu olan, herhangi bir konuyu aydınlatmaya, birtakım hakları belgelemeye ve korumaya yarayan ve Osmanlı Devleti'nin mirası olan belgelerin daha uzun yıllar muhafaza edilmesini sağlar.

Belge restorasyon çalışmaları ayrı bir uzmanlık alanıdır. Belgelerin restorasyonunu yapacak olanlar, çalışmalarının bilgi, tecrübe, titizlik, sabır ve ustalık gerektiren bir iş olduğunun bilincinde olmalıdır. Bu bilince sahip olmayan insanlara belgelerin teslim edilmemesi gerekmektedir.

Birimimizde uyguladığımız restorasyon faaliyetleri sonucu onarım işlemi tamamlanan belgelerin kullanım ömürleri uzatılmış olmaktadır. Kullanılan malzemeler su ile çözülebildiğinden uyguladığımız onarım yöntemleri geri dönüşebilir niteliktedir. Bu nedenle günün imkan ve şartlarına göre restore edilmiş bir belgenin gelişen teknikler ve malzemelerle yeniden restore edilebilmesi mümkündür. Ancak belgenin zaman içerisinde gördüğü zararların geriye döndürülmesi ve parçalanan belgenin yeniden oluşturulması, kaybedilmiş bir yazının geri yazılması mümkün değildir. Bu nedenle hiçbir restoratör belgeyi ilk yazıldığı hale getiremez. Yok olan belgelerin yerine yenilerini getirmemiz mümkün olmasa da, mevcut olanı korumak ve kurtarmayı başarabilmek restorasyon ve konservasyon biriminin asli sorumluluklarından biridir.

Günümüzde artık biyolojik, kimyasal ve fiziksel tahrip unsurlarını ortadan kaldıracak son teknolojiye göre tasarlanmış arşiv mekanlarına sahip olmak, bu mekanların yine aynı sisteme sahip malzeme ve araçlarıyla donatılması mümkündür.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığı bünyesinde kurulan Restorasyon ve Konservasyon Birimimiz faaliyete geçtiği günden bu güne kadar personel sayısı ve hizmet kalitesini artırarak çalışmalarını titizlikle sürdürmeye devam etmektedir. Geniş kitleler tarafından çok fazla bilinmeyen bu alanı mümkün olduğunca tanıtmaya çalışarak insanların zihninde farkındalık ve bilinç oluşturmaya çalışmaktadır. Birimimizde yapılan bakım ve onarım çalışmaları sadece belge nitelikli olmaktan öteye geçerek müze envanteri niteliğindeki çeşitli türdeki materyalleri de kapsayacak duruma gelmiştir.



بسم الله الرحمن الرحيم

Hacer ORDU
Şube Müdürü
Personel Dairesi Başkanlığı

KURUMUMUZ ÇALIŞANLARI HAKKINDA İSTATİSTİKLER

15.07.2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4 Numaralı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatları Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Başkanlığımızın ismi Personel Dairesi Başkanlığı olarak değiştirilmiştir.

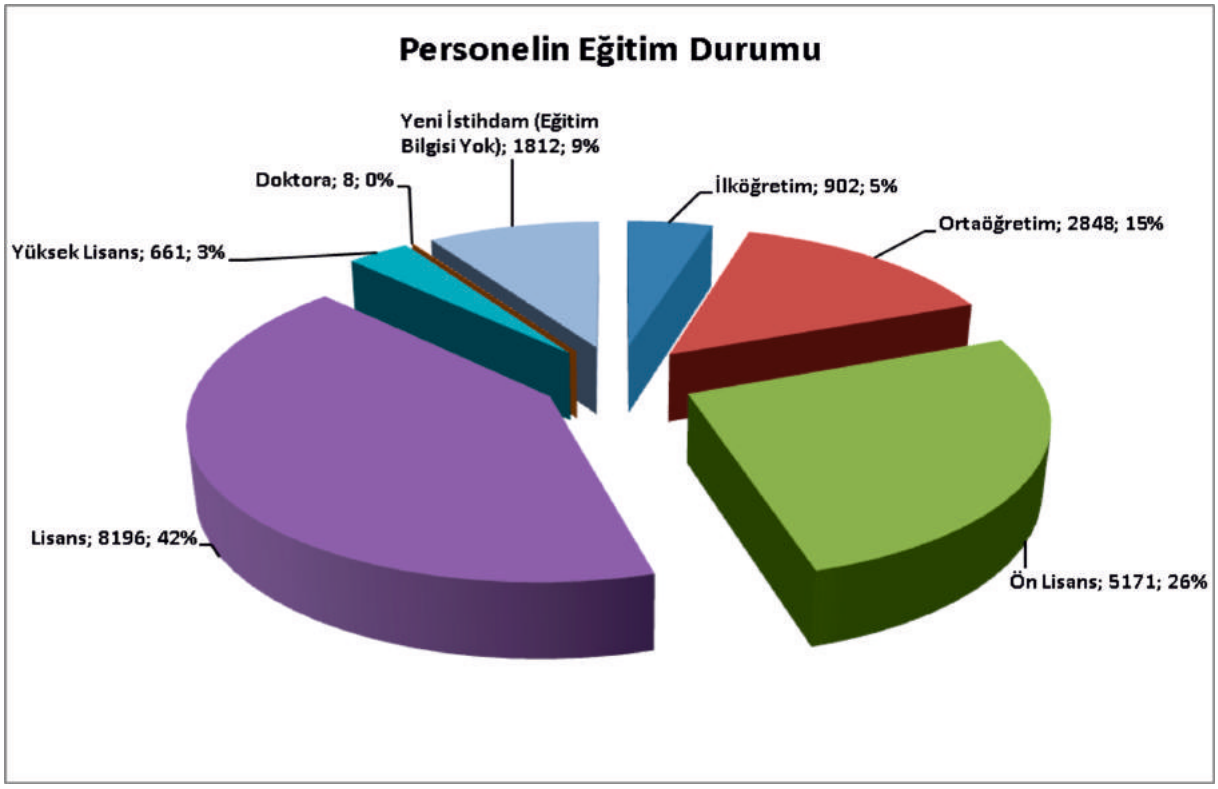
Başkanlığımız Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü ile birlikte 13 Şube Müdürlüğü ve 100 personel ile merkez ve taşra teşkilatındaki yaklaşık 20000 personele hizmet vermektedir.

Başkanlığımız, Genel Müdürlüğün insan kaynakları politikası ve planlaması konusunda çalışmalar yapma ve tekliflerde bulunma, personelin atama, sicil, disiplin, emeklilik, nakil, terfi, ücret, sendika ve benzeri özlük hakları işlemlerini yürütme, personelin hizmet içi eğitim programını hazırlama, uygulama ve değerlendirme, görevde yükselme ve unvan değişikliği eğitimini planlama, sınavlarını yapma veya yaptırma, Genel Müdürlüğün görev ve faaliyetleriyle ilgili konularda, diğer birimler ile koordineli olarak eğitim programları hazırlama, uygulama ve değerlendirme görevlerini yürütmektedir.

Ayrıca; Genel Müdürlük merkez ve taşra birimlerinde istihdam edilen personelin geçmiş yıllara ilişkin istatistiki verileri analiz edilerek ilgili Başkanlıklar ile koordineli olarak yapılan çalışmalar ışığında yıllık personel planlaması yapılmaktadır.

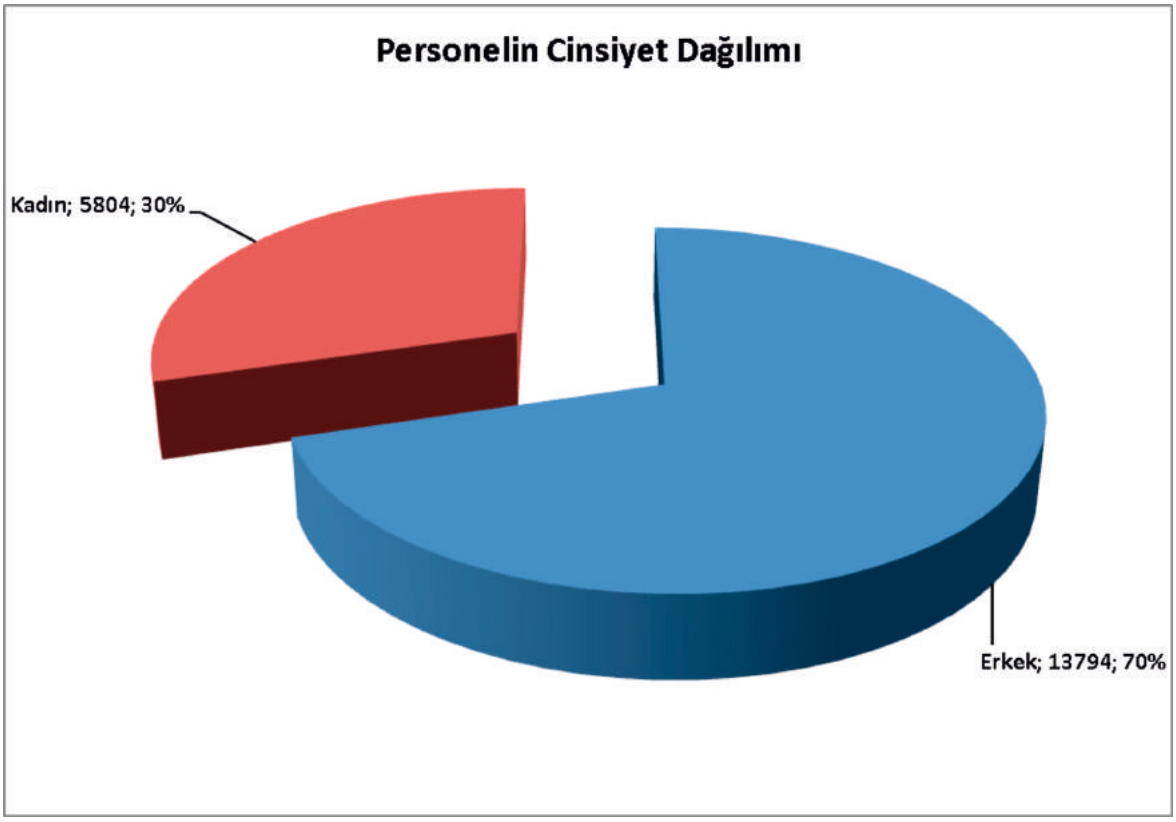
Genel Müdürlüğümüz Merkez ve Taşra Birimlerinde Görev Yapan Personele Ait İstatistikler

Genel Müdürlüğümüz merkez ve taşra birimlerinde görev yapan personele ilişkin istatistiki veriler 02.07.2018 tarihi itibariyle grafik ve tablolar halinde aşağıda sunulmuştur.



Şekil 1: Personelin Eğitim Durumu Dağılımı

Şekil 1'de yer alan grafikte görüldüğü üzere Genel Müdürlüğümüz bünyesinde görev yapan personelin %42'sini lisans mezunları oluşturmaktadır.



Şekil 2: Personelin Cinsiyet Dağılımı

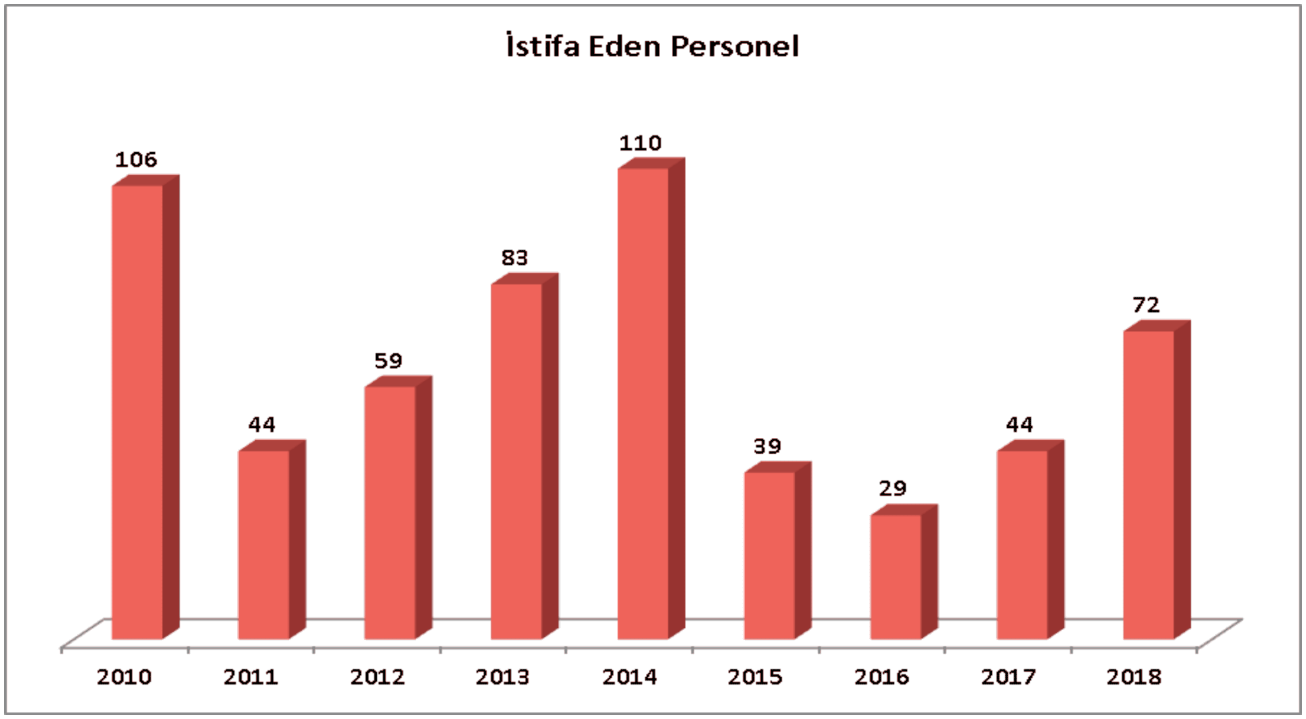
Kurumumuz bünyesinde görev yapan toplam personel sayısı 19598 olup, bu rakamın %70'ini erkek personel oluşturmaktadır. Ayrıca en fazla personel tapu müdürlüklerinde (11680 personel) istihdam edilmektir.

Yaş Aralığı	Genel Müdürlük Birimi	Bölge Müdürlüğü	Kadastro Müdürlüğü	Tapu Müdürlüğü	Genel Toplam
25 ve Altı	16	5	39	979	**1039**
26-35	257	217	868	3889	**5231**
36-45	522	579	1864	3871	**6836**
46-55	277	405	1634	2200	**4516**
56-65	142	185	902	739	**1968**
65 ve Üstü	1	1	3	2	**7**
Genel Toplam	**1215**	**1392**	**5311**	**11680**	**19598**

Tablo 1: Personelin Yaşa Göre Dağılım Tablosu

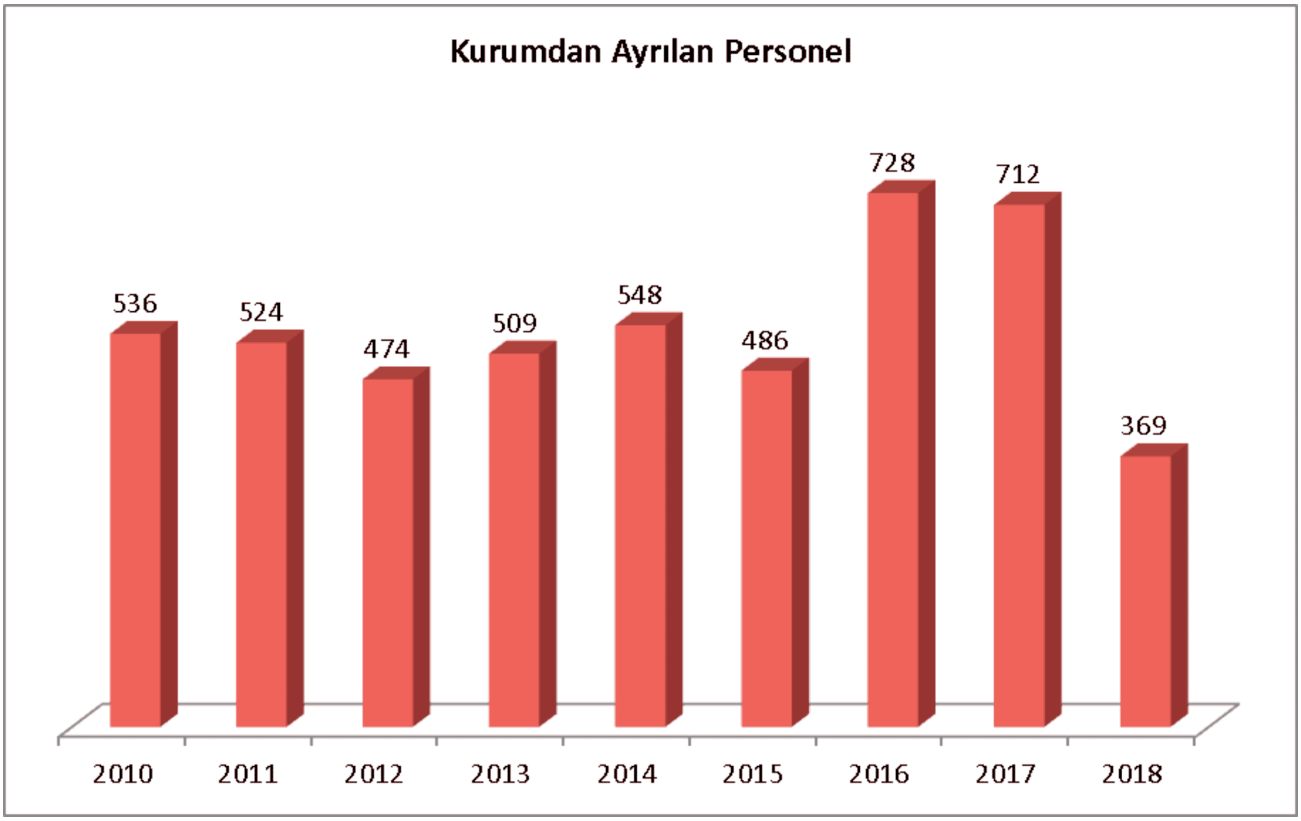
Kurumumuz bünyesinde görev yapan personelin kadro birimlerine göre yaş aralığı dağılımı Tablo 1'de gösterilmiştir. Tabloda da görüldüğü gibi kadromuzun çoğunu genç personel oluşturmaktadır. 25-55 yaş aralığında toplam 19598 personel bulunmaktadır. Kurumumuz genel olarak genç ve aktif personelle çalışmaktadır.

Kurumdan Ayrılan Personele İlişkin Değerlendirme



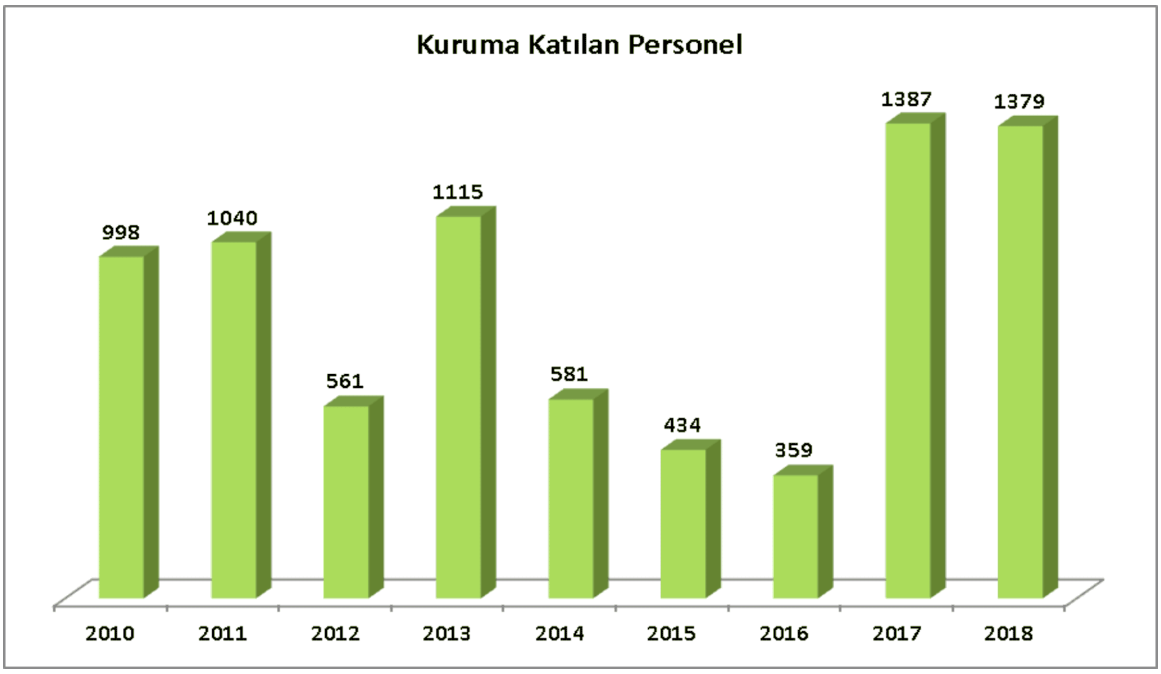
Şekil 3:İstifa Eden Personelin Yıllara Göre Dağılımı

Genel Müdürlüğümüz bünyesinde çalışmakta iken emeklilik, istifa, vefat, kurumlar arası atama gibi nedenlerle sadece 2018 yılında toplam 369 personel Kurumdan ayrılmıştır. Bu sayının 244'ünün emeklilik, 72'sinin istifa, 13'ünün vefat, 19'unun ise diğer kurumlara naklen atanarak ayrıldığı görülmektedir. Son dokuz yıla baktığımızda genel olarak istifa sayısında azalma görülmektedir. Bu durum Kurumumuzun her geçen yıl geliştiğini, personel ihtiyacına göre planlamalar yaptığını ayrıca, tercih edilen bir kurum olduğunu göstermektedir.



Şekil 4: Kurumdan Ayrılan Personelin Yıllara Göre Dağılımı

2010 yılından bugüne kadar Kurumumuzdan çeşitli nedenlerle ayrılan personelin genel dağılımına baktığımızda Kurumun yıllık ortalama 542 personel kaybettiği anlaşılmaktadır.



Şekil 5: Kuruma Katılan Personelin Yıllara Göre Dağılımı

Diğer taraftan, yıl içinde Kurumumuza açıktan atama için tahsis edilen kadro sayıları her geçen yıl daha da azalmakta ve personel açığının kapatılması amacıyla, ücretleri döner sermayeden karşılanmak üzere sözleşmeli personel istihdamı yapılmaktadır.

Bu kapsamda 2017 yılında Genel Müdürlüğümüz taşra birimlerinde çalıştırılmak üzere 1500 sözleşmeli personel pozisyonu tahsis edilmiş olup, KPSS 2017/6 ile bu pozisyonlara 1299 işlem yapan personel ataması yapılmıştır. 2018 yılında ise 125 Sözleşmeli Arşiv Uzmanı pozisyonu tahsis edilmiş olup, atamalarına ilişkin süreç devam etmektedir.

Diğer taraftan 2018 yılında kullanılmak üzere Kurumumuza 657 sayılı Devlet Memurlarının 4/A maddesine göre 190 kadro tahsis edilmiştir. Söz konusu kadrolara Ölçme Seçme ve Yerleştirme Merkezi tarafından KPSS 2018/1 atamaları ile 180 personel yerleştirilmiş olup atamalarına ilişkin süreç devam etmekledir.

Genel Müdürlüğümüz Merkez ve Taşra Birimlerinde Görev Yapan Personelin Yer Değiştirme İşlemleri

Kurumumuzda görev yapan personelin yer değiştirme işlemleri de Başkanlığımız tarafından yürütülmektedir. 800'ü Genel Atama Döneminde olmak üzere 2018 yılında toplam 1106 personelin yer değiştirme talebi karşılanmıştır.

Genel Müdürlüğümüz Merkez ve Taşra Birimlerinde Görev Yapan Personele Yönelik Olarak Yapılan Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Sınavı

11.11.2017 tarihinde Genel Müdürlüğümüz personeline yönelik olarak 13 farklı unvan için yapılan Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Sınavına 4061 başvuru yapılmış olup, 3455 personel yazılı sınava katılmıştır. Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği yazılı ve sözlü sınavlarında başarılı olarak 13 farklı unvan için ataması yapılacak 1316 kadronun 1222'sine atama yapılmıştır.

Grup Adı	Atama Yapılacak Kadro Adedi	Başvuru Sayısı	Sınava Katılan Personel Sayısı	Sözlü Sınava Katılacak Personel Sayısı	Sözlü Sınava Katılmayan Personel Sayısı	Atanan Personel Sayısı
TAPU MÜDÜRÜ	150	471	387	298	27	150
TAPU SİCİL MÜDÜR YARDIMCISI	350	2206	1895	907	33	350
ARŞİV MEMURU	25	83	68	7	1	6
AVUKAT	12	9	9	3	0	3
KONTROL MÜHENDİSİ	180	257	206	188	2	173
HARİTA MÜHENDİSİ	65	73	69	63	0	57
BİLGİSAYAR MÜHENDİSİ	7	5	4	3	0	3
ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜHENDİSİ	4	4	2	0	0	0
ENDÜSTRİ MÜHENDİSİ	4	6	6	0	0	0
GIDA MÜHENDİSİ	1	1	1	0	0	0
İSTATİSTİKÇİ	4	9	7	2	0	2
PROGRAMCI (MERKEZ)	6	5	4	0	0	0
PROGRAMCI (TAŞRA)	8	14	12	0	0	0
TEKNİKER	500	918	785	499	3	478
TOPLAM	**1316**	**4061**	**3455**	**1970**	**66**	**1222**

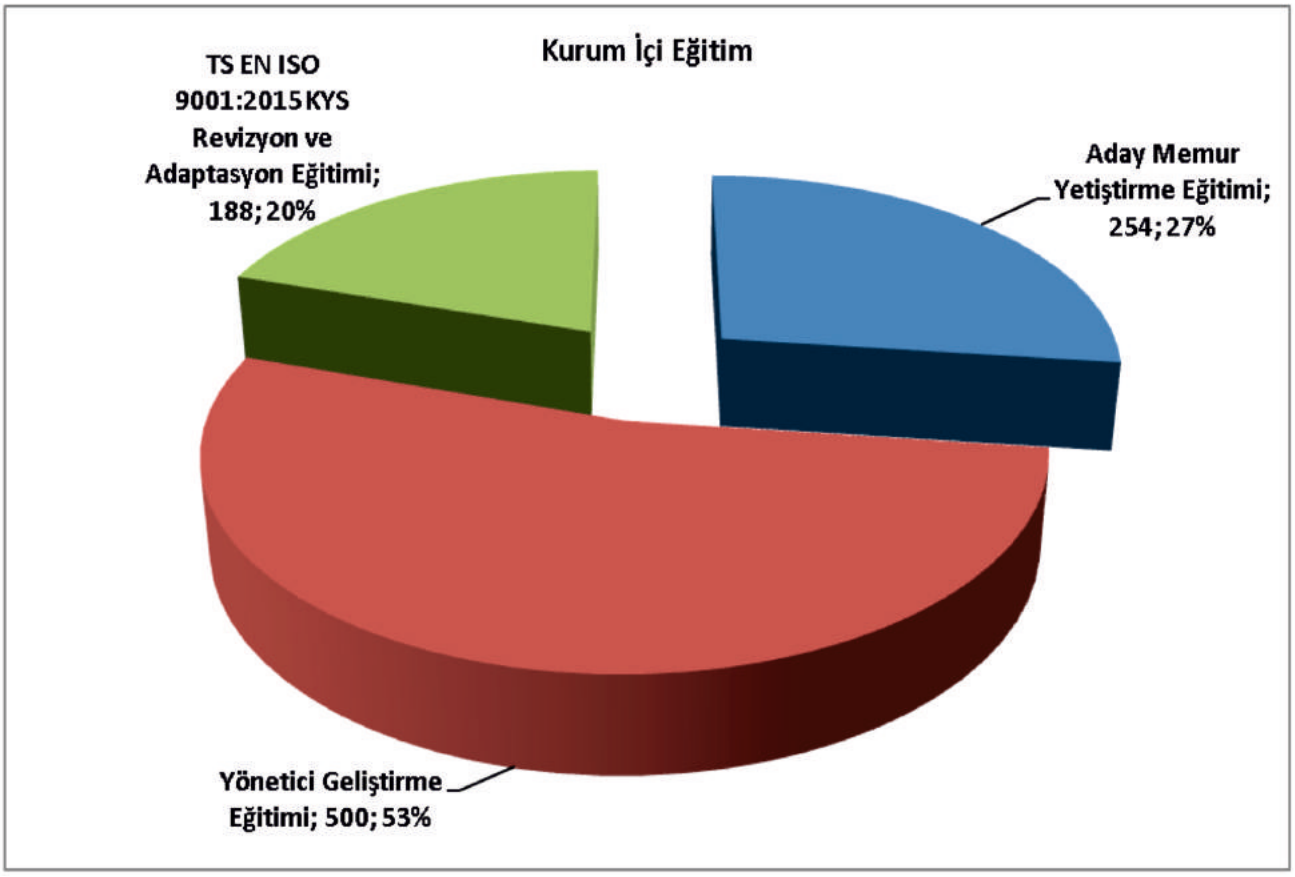
Tablo 2: *Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Sınavı Genel Durum Tablosu*

Genel Müdürlüğümüz Personelinin Hizmet İçi Eğitimlerine İlişkin Değerlendirme

11.11.2017 tarihinde Genel Müdürlüğümüz personeline yönelik olarak yapılan Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Sınavında Tapu Müdürü ve Tapu Sicil Müdür Yardımcısı unvanlarında başarılı olarak atanmaya hak kazanan 500 personele 2018 yılında "Yönetici Geliştirme Eğitimi" düzenlenmiş olmakla beraber toplamda 942 personele çeşitli eğitimler verilmiştir.

Eğitimin Türü	Personel Sayısı
Aday Memur Yetiştirme Eğitimi	254
Yönetici Geliştirme Eğitimi	500
TS EN ISO 9001:2015 KYS Revizyon ve Adaptasyon Eğitimi	188
Toplam	942

Tablo 3: 2018 yılında yapılan Kurum İçi Eğitimlerin Dağılım Tablosu (23.07.2018)



Şekil 6: 2018 yılında yapılan Kurum İçi Eğitimlerin Dağılımı

Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL
TED Üniversitesi Öğretim Üyesi

AİLE KONUTU KAVRAMI VE AİLE KONUTU ŞERHİ

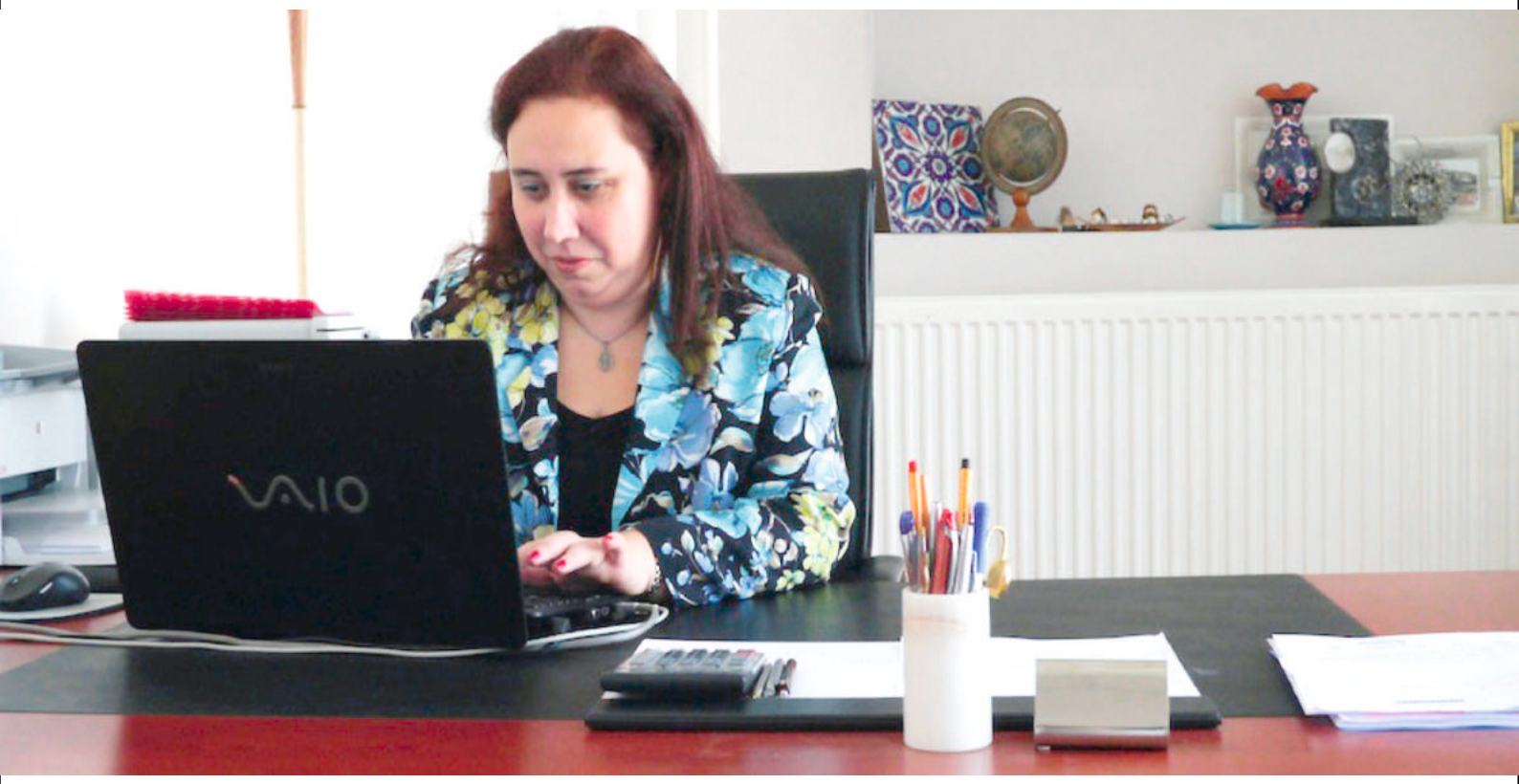
I. AİLE KONUTU KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Aile konutu kavramı, hukuk sistemimize 01 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile dâhil olmuştur. 1926 tarihli Mülga Kanun döneminde yer almayan bu husus, bugüne kadar mevcut olmayan çok önemli yenilikler getirmiştir. Toplumsal yapının en küçük birimi ve temeli olan aile bakımından böylesine hukuki bir zemin yaratılması, yeni Kanun ile getirilen önemli hususlardan biridir.

Aile konutu 4721 sayılı Kanunun 194. maddesinde düzenlenmiştir. Maddenin gerekçesinde;

"Bu madde ile İsviçre Medenî Kanununun 169 uncu maddesine uygun olarak eşlerin hukukî işlemlerinde 193 üncü maddeyle kabul edilen genel kuralın bir istisnasına yer verilmiştir. Madde aile konutlarıyla ilgili hukukî işlemlerde eşlerin serbestliği ilkesine istisna getirmiş ve böylece, aile konutu ile ilgili bazı hukukî işlemlerin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kabul edilmiştir. ***Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır.*** *Bu nedenle bu denli önemli bir malvarlığıyla ilgili olarak eşlerin tek başlarına hukukî işlemleri yapması diğer eşin önemli yararlarını etkileyebilir. Bunun sonucu olarak madde, konutla ilgili kira sözleşmesinin feshini, bu konutun başkalarına devrini ya da konut üzerindeki hakları ve buna benzer diğer hukukî işlemlerle tamamen ya da kısmen sınırlamasını diğer eşin rızasına bağlamıştır. Maddede, aile konutunu eşlerden birinin kiralaması hâlinde, diğer eşin bir bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelmesi öngörülmektedir. Bu konu İsviçre Medenî Kanununda 7 Temmuz 1998 tarihli Kanunla yapılan değişiklikle "boşanmanın sonuçları" ile ilgili 121 inci maddede üç fıkra hâlinde düzenlenmiştir. Ancak bizde evliliğinin devamı sırasında da kira sözleşmesine taraf olmayan eşin mağdur olması gündeme gelebilmektedir. Bu nedenle söz konusu hüküm evlenmenin hükümleri kısmında ele alınmıştır.*

Diğer eşin kanunun kendisine tanımış olduğu rıza verme yetkisini haklı sebep olmaksızın eşinden esirgemesi, bu yolla hakkını kötüye kullanması mümkündür. Bunun önlenmesi için de maddenin ikinci fıkrasında böyle bir rızaya muhtaç olan eşe hâkime başvurma yetkisi tanınmıştır." şeklinde kaleme alınmıştır.



Bütün bu tanımlamalardan anlaşıldığı üzere aile konutu kavramı; bireylerin bir arada oturdukları, bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmaktadır. Bu anlamda, eşlerin birlikte seçmiş oldukları ve varsa çocukları ile birlikte eylemli olarak içinde yaşadıkları yer ortak konut ya da diğer adıyla aile konutudur.[1] Diğer taraftan aile bireylerinin bir arada olmalarına karşılık, sürekli olarak oturmadıkları, yazlık konutları, bağ, bahçe veya çiftlik evlerini aile konutu olarak nitelendirmek mümkün değildir. Benzer şekilde evli olmayan bir kadın ve erkeğin birlikte paylaştıkları yaşam alanının da aile konutu olarak nitelendirilmesi söz konusu değildir.[2]

TMK m.194'de aile konutu şu şekilde düzenlenmiştir;

"Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini (Ek ibare: 6518 S.K. m.44 - yürürlük: 19.2.2014) "tapu müdürlüğünden" isteyebilir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."

Kanundaki tanımdan yola çıkarak, aile konutunun tek bir konut olması gerekmekte, bu konutun evlilik birliği içinde yaşayan kişilerin konut olarak kullandıkları bir yer olması aranmakta ve nihayet bu yerin aile konutu olarak sayılabilmesinin ancak konutun geçerli bir ayni veya şahsi hakka dayalı olarak kullanılmasına bağlı olduğu öne çıkmaktadır. Aile konutu olarak nitelendirilen yerin mutlaka tapuda bağımsız bir bölüm olarak da yer alması zorunluluğu bulunmamaktadır.[3]

1- Turgut; Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, II. Cilt, 11. Bası, İstanbul 2008, s.121.
2- Akıntürk, s. 121.
3- Yargıtay 2 HD'nin 03.05.2005 tarihli 2005/4553 E. ve 2005/7237 sayılı kararında; "Yapılan keşifte, taşınmaz tapu sicilinde "arsa" olarak kayıtlı olmakla birlikte zemininde dubleks bir konutun mevcut olduğu, bu evde davacı ve çocuklarının kaldığı, taraflar birlikte yaşarlarken bu evde oturuyor oldukları, davalının üç yıldır ayrı yaşadığı, konutun aile konutu olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın üzerinde eylemli olarak binanın mevcut olduğu belirlendiğine ve bu binanın aile konutu olarak kullanıldığı tespit edildiğine göre, tapuda cinsinin "arsa" olarak gösterilmiş olması, Türk Medeni Kanununun 194/3. maddesi anlamında aile konutu şerhi verilmesine engel değildir. "

Kanun koyucunun, yeni Türk Medeni Kanunu ile aile konutunu düzenleme ihtiyacı duymasının sebebi aslında evlilik birliğinin sorunlarla karşılaştığı zamanlarda, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, bu hakka dayanarak yapabileceği kötü niyetli işlemlerinden, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eş ve çocukları korumaktır.[4] Bu noktada kanun koyucunun özellikle kadını ve çocukları korumak maksadıyla bu düzenlemeyi hayata geçirdiği anlaşılmaktadır. Evlilik birliğinin devamında ve olası yaşanabilecek sorunlar karşısında, böylesine bir düzenlemenin yapılması yerinde olmuştur. Dikkat edildiği üzere TMK m. 194'ün gerekçesi de bu maksada yönelik kaleme alınmıştır. TMK m.194 gereğince aile konutu ile ilgili hukuki işlemlerin eşlerden biri tarafından diğerinin katkısı olmadan yapılmasına imkân tanımamaktadır. Bu konuda aile konutunun eşlerden birinin mülkiyetinde olmasının veya onlardan biri tarafından kira sözleşmesi ile sağlanmış bulunmasının hiçbir önemi bulunmamaktadır.[5]

A. Eşlerden Birinin Aile Konutunun Mülkiyetine Sahip Olması

TMK m.194/I gereğince; eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Eşlerden birinin aile konutunun mülkiyetini evlenmeden önce edinmiş olması veya sonradan evliliğin devamında karşılıklı veya karşılıksız kazanma yoluyla edinmiş bulunması bakımından herhangi bir farklılık olmaksızın, konutun maliki olan eşin, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, maddede yer alan tasarrufları gerçekleştirmesi mümkün değildir.

Kanunun bu emredici hükmü karşısında özellikle kadın ve çocukların haklarının korunması söz konusudur. Çünkü aile bireylerinin bir arada yaşama şansını ortadan kaldıran bu durumun mutlaka diğer eşin rızası ile gerçekleştirilmesi, bu rızanın bulunmasına bağlı kılınmıştır. Aile konutunun maliki durumunda olan eşin, diğer eşin rızası olmadan konut üzerindeki hakları sınırlandıran hukuki işlemlerde bulunmasının, başkalarına bir takım haklar tanımasının önü kesilmiştir. Bununla birlikte, TMK m.194/II'ye bakıldığında aile konutunun mülkiyetini elinde bulunduran eşin de haklarını korumak maksadıyla, rıza sağlayamayan eşin bulunması (örneğin ehliyetsizlik sebebiyle) veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmemesi durumlarında, eşe, hâkimin müdahalesini isteme hakkı tanındığı görülmektedir. Başka bir ifade ile aile konutunun maliki durumda olan eşe, diğer eşin rıza verememesi ya da rıza vermemesini gerektiren haklı bir sebebi bulunmaması durumunda hâkimden müdahale talep edebilme imkânı tanınmıştır. TMK m.194/III incelendiğinde ise, aile konutunun maliki olmayan eşin haklarının korunmasına yönelik düzenleme yapıldığı anlaşılmaktadır. Kanun koyucu eşler arasında bu sayede bir denge kurmaya gayret göstermiştir. Aile konutu olarak belirlenen taşınmazın maliki olmayan eşin tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini "tapu müdürlüğünden" isteme hakkı bu sayede güvence altına alınmıştır. Aile konutunun maliki olmayan eşin tapu kütüğüne gerekli şerhi verdirmek suretiyle, bahse konu taşınmaz ile ilgili yapılacak her türlü hukuki işlemde, üçüncü kişiler bakımından iyiniyet iddialarının bertaraf edilmesini sağlaması çok önemlidir.

B. Aile Konutunun Kiralanmış Olması

Aile konutunun eşlerden birinin mülkiyetinde olmadığı durumlarda, tarafların ortaklaşa seçmiş oldukları bir taşınmazı da kira sözleşmesi ile aile konutu olarak özgülemeleri mümkün olabilmektedir. Bu husus TMK m.194/I'de; "…*aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez…*" şeklinde düzenlenmiştir. Anılan hükümde eşlerden birinin diğer eşin açık rızasının bulunmadığı durumda aile konutuna özgülenen taşınmaz için kurulan kira sözleşmesini feshedemeyeceği belirtilmiştir. Diğer bir ifade ile kira sözleşmesi ile özgülenen aile konutu bakımından eşin açık bir irade beyanı ve rızası bulunmaması halinde diğer eşin sözleşmenin feshine ilişkin irade beyanı hukuki bir sonuç doğurmayacaktır. TMK m.194/IV'de ise aile konutu eşlerden biri tarafından kira yolu ile sağlanması durumunda, sözleşmenin tarafı olmayan eşin kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi mümkündür. Bu durumda bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olmaktadır. Kira sözleşmesine taraf olmayan eş, yaptığı bildirimle bir anlamda taraf olmakta ve eşiyle birlikte kiralayana karşı müteselsilen sorumlu hale gelmektedir.[6] Sözleşmeler hukukundaki nisbilik ilkesine esasen aykırı olan bu durum ailenin korunması amacıyla kabul edilmiştir.

4- Gümüş, Alper; Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Ankara, 2003, s. 32.
5- Akıntürk, s. 121.
6- Akıntürk, s. 123.

II. AİLE KONUTU ŞERHİ

Aile konutu şerhi, aile birliğini korumak, aynı evi paylaşan aile bireylerinin ortak bir çatı altında yaşamasına imkân tanımak ve taşınmaz mülkiyeti üzerine olmayan eşin haklarını korumak maksadıyla tesis edilmiştir. Diğer bir ifade ile taşınmaz üzerinde aile konutu kurulmasıyla konutun maliki olan eş açısından bir tasarruf kısıtlaması doğmaktadır. Bu kısıtlama tapuya şerh edilsin ya da edilmesin mevcuttur ve kanundan kaynaklanmaktadır. Şerh tapu kütüğüne işlendikten sonra ise taşınmaz mülkiyetine sahip olan eşin taşınmaza ilişkin tasarruf yetkisinin kısıtlanmış olduğu hususu açıklanmaktadır. Başka bir ifade ile şerhin açıklayıcı etkisi bulunmaktadır.

Aile konutu şerhinden yararlanacak diğer eşin açık rızası olmadan aile konutunun mülkiyetinin başka birisine devredilmesi mümkün olmayıp, üzerinde ipotek, intifa, oturma hakkı, üst hakkı gibi ayni haklar tesis edilememektedir. Aile konutu açısından diğer eşin açık rızası alınmadan yapılan hukuki işlemler geçersiz olmakta, aynı zamanda rıza alınmadan gerçekleşen tescil ise yolsuz tescil olarak nitelendirilmektedir. Eşin rızası alınmadan yapılan tescile dayalı olarak işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişilerin ayni hak kazanması TMK m. 1023 gereğince mümkün iken bu durumun bertaraf edilmesi ancak taşınmazın aile konutu olarak şerh edilmesine bağlıdır.[7] Aile konutu şerhinin terkin edilmesini istemek ancak aile konutunun bu özelliğini kaybetmiş olduğunun ya da başka bir aile konutu edinilmiş bulunduğunun ispatlanmasına bağlıdır.[8]

TMK m.194/III kapsamında, aile konutu olarak özgülenen bir taşınmazın maliki olmayan eşin, tapu kütüğüne taşınmazla ilgili gerekli şerhin verilmesini *"tapu müdürlüğünden"* isteyebileceği belirtilmektedir. Bu hükümden hareketle, aile konutu şerhinin verilebilmesi ancak taşınmaz mülkiyetinin eşlerden biri üzerinde olması ve aile konutu şerhi talebinin tapu müdürlüğüne yapılması ile gerçekleşir.[9] Bu talebi malik kendisi yapabileceği gibi, malik olmayan eş de adrese dayalı kayıt sisteminden (merkezi nüfus idaresi sistemi) o konutta fiilen oturduklarını kanıtlayarak ve evlilik cüzdanını ibraz ederek yapabilir. Söz konusu şerhin hukuki niteliği konusunda kanunda bir açıklama getirilmemiştir, fakat niteliği itibariyle kurucu değil açıklayıcı şerh olduğu her halde kabul edilmektedir.[10] Kanımızca bu şerh tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi niteliğindedir. Zaten kanun gereği eşin tasarruf yetkisi kısıtlanmış olup, bu şerh ile durum açıklanmaktadır.

TMK m.194/III'de belirtildiği üzere tapuya gerekli şerhin verilmesinden önce de taşınmaz aile konutu olarak kabul edilmektedir. Tapuya şerh verilmesini talep ve bu hususun tapu kütüğüne şerh edilmesi yalnızca işleme taraf olmayan üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını ortadan kaldırmaktadır.[11] Kanun koyucu bu düzenleme ile diğer eşin rızası alınmadan taşınmaz ile ilgili yapılacak hukuki işlemleri önleyebilmek amacıyla tapu kütüğüne şerh verilmesi imkânını yaratmıştır. Diğer taraftan taşınmaz mülkiyetine sahip olan eşin tasarruf yetkisi kısıtlanmış olduğundan, kendisinin haberi olmadan tapu kütüğüne işlenen aile konutu şerhinin TMK m.1019 gereğince tapu yönetimi tarafından bildirilmesi gerekmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin kısıtlandığının bu sayede bilgilendirilmesi önemlidir.

Tapu Sicil Tüzüğünün m.49/I'de yer alan tasarruf hakkını yasaklayan şerhler bakımından; *"Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği"* başvuruda gerekli belgeler olarak belirtilmiştir.

7- Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay Özdemir, Saibe; Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2009, s.220..
Gençcan, s.37.
8- Gençcan, Ömer Uğur; Aile Konutu Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar, İstanbul Barosu Dergisi Aile Hukuku Özel Sayısı, 2007, s.53 vd.
9- Gençcan, Ömer Uğur; Aile Konutu Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar, İstanbul Barosu Dergisi Aile Hukuku Özel Sayısı, 2007, s.53 vd.
10- Gençcan, s.31; Şıpka, Şükran; Türk Medeni Kanununda Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2002, s.160; Ceylan, Ebru; Yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler, İstanbul Barosu Dergisi C.88, S.1, Yıl: 2014, s.137.
11- Gençcan, s.32.

Yüksek Yargının da bu konuya ilişkin vermiş olduğu önemli kararlar bulunmaktadır. Örnek olarak; Yargıtay HGK'nun 15.05.2015 tarihli 2013/2-2306 E. ve 2015/1356 K. sayılı kararı verilebilir.

*"**HGK önüne gelen uyuşmazlık;** aile konutu üzerine ipotek şerhinin davacı eşin açık rızası bulunmaksızın koyulması durumunda, lehine ipotek tesis edilenin iyiniyetli olup olması ile ipoteğin tesis tarihinde davaya konu taşınmazda aile konutu şerhinin bulunup bulunmamasının önem arz edip arz etmediği noktasında toplanmaktadır. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesine göre, "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz."*

***Bu madde hükmü ile aile konutu şerhi konulmuş olmasa da eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetleri sınırlandırılmıştır.** Sınırlandırma aile konulu şerhi konulduğu için değil, zaten var olduğu için getirilmiştir. Bu sebeple tapuya aile konutu şerhi verilmese bile o konut aile konutu özelliğini taşır. **Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, emredici niteliktedir.** Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak "belirli olan" bir işlem için verilebilir.*

*TMK'nın 193. maddesiyle eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle olan hukuki işlemlerinde özgürlük alanı tanınmış olmakla birlikte TMK'nın 194. madde hükmü ile eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü, "aile birliğinin" korunması amacıyla sınırlandırılmıştır. Buna göre, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bu cümleden hareketle, aile konutunun maliki olan eş aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde, aile konutunun ipotek edilmesi gibi tek başına bir ayni hakla sınırlandıramaz. **Bu sınırlandırma ancak diğer eşin açık rızası alınarak yapılabilir.***

TMK'nın 194. maddesi, izne yetkili eşin izni için bir geçerlilik şekli öngörmemiştir. Bu sebeple sözkonusu izin bir şekle tabi olmadan, sözlü olarak dahi verilebilir. Ancak maddenin ifadesinden de anlaşılacağı üzere, iznin "açık" olması gerekir (GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler; Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, Birinci Basıdan İkinci Tıpkı Bası, 41-42 sh.).
Her ne kadar ipotek doğrudan doğruya aile konutundan faydalanma ve oturma hakkını engellemiyorsa da, hak sahibi eşin kötüniyetli ve muvazaalı işlemleri ile aile konutunun elden çıkarılma tehlikesi sebebiyle ipotek işlemine diğer eşin açık rızası şarttır.

*Somut olayda, davalı eş davaya konu aile konutu üzerinde diğer davalı banka lehine ipotek tesis etmiş, bu işlem sırasında davacı eşinin açık rızasını almamıştır. Yukarıda açıklanan kurallar çerçevesinde ipotek işleminin, davacı ve davalı eş ile aynı çatı altında oturan müşterek çocukların kullandığı krediye teminat teşkil etmek üzere kurulmuş bulunmasının da önemi bulunmamaktadır. **Bu durumda, TMK'nın 194/1 maddesi eşin açık rızasını aradığından, yapılan işlemin geçerli olduğunu kabul etmek imkânsızdır.***

H.G.K.nda yapılan görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce; ipotek tesis tarihinde tapu kütüğünde aile konutu şerhi bulunmaması sebebiyle ipotek alacaklısı şirketin kötüniyetli olduğunu kanıtlanma yükünün davacıya ait olduğu ileri sürülmüş ise de yukarda açıklanan sebeplerle bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir. Hal böyle olunca, mahkemece, yukarda açıklanan yasal düzenleme ve ilkelere uygun değerlendirme yapılarak davanın kabulüne karar verilmesi ve bu kararda direnilmesi usul ve yasaya uygun olup; direnme kararının onanması gerekir." şeklinde hüküm tesis etmiştir.

Anılan bu karar da şerhin açıklayıcı nitelikte olduğunu açıkça göstermektedir. Ancak şerh olmadan yapılacak ilk işlem her halde geçersiz olmakla birlikte, bu işlem ile oluşacak yolsuz tescile güvenerek işlem yapacak iyiniyetli üçüncü kişilerin güvenin korunması ilkesi gereği hak kazanmasını engellemek amacıyla şerhin verilmesi büyük önem taşımaktadır.

III. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Aile konutu, ailenin korunması amacıyla getirilmiş, nispeten yeni bir kavramdır. Yeni Medeni Kanun ile birlikte 1 Ocak 2002 tarihinde hukukumuzda yerini almıştır. Her ne kadar yaklaşık 17 yıldır uygulamada olsa da halen niteliği ve önemi tam olarak bilinmemekte, özellikle eşlerden birinin malik olduğu durumlarda, diğer eşin yazılı muvafakati olmaksızın işlem yapılmakta ve tapuda yolsuz tescil oluşmakta, ayni hak karşı tarafa geçmemektedir. Birçok hukukçu bile üzerinde şerh olmadığı takdirde yapılan tapu işlemlerinin geçerli olacağını düşünmektedir. Oysa TMK'nun emredici hükmü ile getirilen düzenleme kanun gereği malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaktadır. Her halde malikin eşinin rızasını almadan yapacağı işlem yolsuz tescil oluşturacaktır. Ancak bu tescile dayanarak sicilin korunması hükmü gereği iyiniyetli üçüncü kişiler ayni hak kazanabilir. Şerh de esasen bu iyiniyeti bertaraf etme amacına yöneliktir.

Aile konutu üzerine konulan şerh, tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi niteliği taşır. Bu şerh kurucu nitelikte olmayıp açıklayıcı nitelik taşımaktadır. Malik olmayan eş de malik muvafakat vermese, hatta haberdar olmasa bile bu şerhi tek başına koydurabilme yetkisine sahiptir. Ancak şerh konulduktan sonra Tapu Müdürlüğünce durum, malike bildirilecektir.

Ailenin korunması bakımından önemli işlevi olan aile konutu müessesesinin bilinmesi ve doğru uygulanması birçok hak kaybının önlenmesi açısından zorunludur.

Önder BOZDEMİR
Bilgisayar İşletmeni
Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı

TAKBİS NEDİR?

TAKBİS, yani Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi yurt genelinde mülkiyet bilgilerini elektronik ortamda sunan her türlü sorgulamanın ve taşınmaz ile ilgili işlemlerin yapılabilmesini amaçlayan en temel e-devlet projelerinden olan sisteme denir. Bu sistem Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı toplam 974 Tapu Müdürlüğünde kullanılmaktadır.

TAKBİS, tapu ve kadastroya ilişkin hareketlerin bilgisayar ortamında sorgulanmasını sağlar. Bu sistem bir e-devlet projesi olarak ortaya çıkmıştır. Açılımı "Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi"dir. Bu program ile devlet vatandaşlara doğru ve güvenilir bilgileri sunmayı ve hak kaybını önlemeyi amaçlamıştır. Ülke genelinde mülkiyet bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılıp her türlü sorgulamanın yapılabilmesini amaçlayan en temel e-devlet projelerinden birisidir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi ile vatandaşımıza hizmetin güvenilir, güncel ve hızlı bir şekilde hizmet sunulması mümkün olmaktadır.

Aynı zamanda TAKBİS tapu sorgulama ile alakalı işlemlerin güvenli ve hızlı bir şekilde bilgisayar üzerinden yürütülmesi ve her türlü şahıs ve kamu taşınmazlarının takip ve kontrollerinin yapılmasını amaçlar.TAKBİS aynı zamanda çok iyi bir kontrol mekanizması oluşturmuştur. Tapu işlemi yapıldığı zaman hangi memur tarafından, ne zaman ve nasıl yapıldığı kontrol edilebilmektedir.

TAKBİS ile tapu sorgulamada iş yoğunluğuyla da doğru orantılı olarak hata yapma ihtimali minimize edilmiştir. Bu uygulama, memurun hata yapma ihtimali en aza indirerek güven ortamında ve hızlı bir şekilde işlemlerin yapılmasını sağlamaktadır. TAKBİS uygulaması, tapu işlemleri ile ilgili bütün mevzuatı güncelleme açısından da çok aktif bir sistemdir. Bu güncellemeler ile işlemler daha sağlıklı bir ortamda yapılmaktadır.

Vatandaş tapu müdürlüğüne giderek hatta artık gitmeden de (Web-Tapu) yapmak istediği işlemi çok daha hızlı, etkin ve güvenli bir şekilde talebini oluşturabilmekte ve en kısa sürede işlemi tamamlanmaktadır.

TAKBİS'i oluşturan unsurlar; Eğitimli Personel, Güçlü Yazılım, Güncel ve Doğru Veri, Güçlü Donanım ve Hassas Uygulamalardır. TAKBİS'te toplamda aktif işlem sayısı 1268 adettir. TAKBİS uygulaması alt yapısı itibariyle beraberinde birçok yeniliği de ülkemizde hayata geçirmiştir. Sistem olarak aldığı ödüllerle de ne kadar faydalı bir sistem olduğunu kanıtlamıştır. TAKBİS Projesi "2006 Yılı e-TR Ödüllerinin Kamudan Vatandaşa e-Hizmetler Kategorisi Birincisidir.
2012 yılı Mayıs Ayında Tüm Tapu Müdürlükleri TAKBİS'e geçmiştir.

TAKBİS ile Neler Yapılabilir?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili tüm işlemlerini standartlaştırarak Tapu Müdürlükleri'nde yürütülen işlemlerin en başta mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlamaktadır. Daha sonra ilgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlamaktadır ki bu da memurun daha az risk ile daha güvenli bir şekilde işlemi yapmasını sağlamaktadır. TAKBİS'te yapılan her işlemle ilgili mutlaka açıklayıcı bir bilgi memurun kendi ekranı üzerinden görünmektedir. Mevzuat değişikliği yapılması halinde anında sisteme hemen entegre edilmektedir. Herhangi bir kamu kuruluşu için taşınmaz ile ilgili stratejik konularda anlık istatistiki sonuçlar üretebilecek, Milli Güvenlik açısından gereken yabancı mülkiyetindeki taşınmazlar ve yabancıların hangi yörelerde taşınmaz hareketinde bulundukları, yoğunlaştıkları hususu merkezden kolaylıkla izlenebilecek, Tarım Bilgi Sistemi'ne ve doğrudan gelir desteğine esas Çiftçi Kayıt Sistemi'ne doğru ve güncel bilgi altlığı oluşturan, mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, mali suçlarla ilgili sorgulamaları en kısa sürede sonuçlandırılarak, rüşvet ve yolsuzlukla mücadelede devletin etkin denetimi sağlanacak ve buna benzer birçok konuda yenilik getirmektedir.

TAKBİS'in Yararları Nedir?

Öncelikle verilerin kayıtlı olduğu sicil veya benzeri materyalin eskimesinden kaynaklanan sorunlar ortadan kalkmakta bu da memuru ve taşınmaz malikini iş yapım esnasında çok rahatlatmaktadır, Vatandaşların talepleri doğrultusunda gerçekleştirilen uygulamalarda standart sağlanmaktadır, Eksik belge veya bilgi ile ortaya çıkan işlem hata ve noksanlıkları ortadan kaldırılmakta, akıllı uygulamalarla memur hatalarının önüne geçilerek memurların da zarar görmeleri engellenmektedir. Belge sahteciliklerinin önüne geçilmektedir çünkü tapu müdürlüklerinde en çok karşılaşılan problemlerin başında bu gelmektedir. Bu da memurların iş yapımı esnasında birden fazla kez evrak kontrol etmeye, iş zaman kaybına ve evrakın güvenliği açısından birçok kez kontrolü gerekmekteydi. Geçmişten gelen muhtemel sicil hataları belirlenerek tamamen giderilmekte, vatandaşın muhtemel hak kayıpları tamamen ortadan kaldırılmakta, Ülkemizde var olan tapu kayıtlarına olan sarsılmaz güven pekiştirilmekte, Kamu veya vatandaş alacağı tahsilâtının sağlıklı ve hızlı şekilde yapılabilmekte (SGK, icra, Sağlık Bakanlığı, vb), Mahkemeler veya hazırlık soruşturmalarında bilgi araştırmasıyla geçen zamanın azaltılarak Adalet Bakanlığı'nın yükünün hafifletilmesine katkı sağlanmakta, Kurumların veya vatandaşların karşılaştığı bürokratik sıkıntılar ortadan kalkmakta, yazışmalardan doğan harcamalar e-imza uygulaması ile en aza indirgenmektedir. e-İmza ile birlikte Proje başlangıcından bugüne kadar yaklaşık 20.000.000 resmi evrak oluşturulmuş, bu sayede yaklaşık 8000 ağaç kurtarılmıştır. Yeşil kart ve benzeri uygulamalarda da hak sahibinin doğru tespiti ile hizmetin amacına ulaştırılması sayesinde haksız kazançların önüne geçilmiştir. Vergi kayıpları engellenmekte, doğru, güvenilir, standart ve takip edilebilir bilgiye ulaşılmaktadır.

Halihazırda Çevrimiçi Olarak Veri Paylaşımı Yapılan Kurumlar Var Mı?

Başta Adalet Bakanlığı, Belediyeler, Kamu Kurum ve Kuruluşlar olmak üzere, Bankalar (e-terkin ve e-tesis yapabilir) , İl Özel İdareleri, Sulama Birlikleri, Özel Finans Kuruluşları ve tüzel kişiler olmak üzere toplam 1148 adet kurum ve kuruluş ile protokol yapılmış olup süreye bağlı olarak veri paylaşımı yapılmaktadır.

TAKBİS'in Önemi Nedir?

TAKBİS'in önemi, üretime katılmamış alanların belirlenmesi, yabancı mülkiyet kayıtlarının kontrol edilebilir yapı ile envanterinin çıkartılması, imar uygulamaları, kentsel dönüşüm projeleri, afet yönetimi vb. uygulamalarının takibi ile kamunun ve kişilerin, mülkiyet hakları değerleri içinde korunması ve kentsel gelişim rantlarının kente ve topluma kazandırılması, kentsel alan ve tarımsal arazilerin düzenlenmesi, gecekondu sorununun çözümü, toprağa bağlı kredi piyasasının geliştirilmesi, ihtilafların araştırılması, taşınmaz işlemlerinin izlenebilirliği ile devlet gelirlerinin arttırılması adil vergilendirme (emlak vs), tapu harçları ve iskan harçları dahil yüksek bedelli vergi kayıplarının önlenmesi ile ekonomik etkinliklerin kayıt altına alınması ve kayıt dışılığın azaltılmasındadır.

TAKBİS sistemi ile yıllık ortalama 9 milyon işlemle yaklaşık 30 milyon vatandaşımıza hizmet verilmektedir. TAKBİS sistemi bağlı olarak gerçekleştirilen birçok kurumsal hizmet çalışmaları mevcuttur.

TAKBİS'in sunmuş olduğu hizmetlere örnek verecek olursak; e-randevu sistemi, e-arşiv, e-proje, Alo 181 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Çağrı Merkezi, TAKBİS yönetim ve kontrol merkezi, FKM (Felaket Kurtarma Merkezi), İşlem takip hizmeti, BGYS (Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi), Tapu Müdürlüklerinde sıramatik sistemi, Tapu Müdürlüklerinin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini yapabilmesi, Tapu mülkiyet bilgilerindeki T.C. vatandaşlık kimlik numarasının e–Devlet kapısından tamamlanması, Web sorgulama ve eğitim dokümanları, e-Devlet harç sorgulama, e-tahsilat, e-terkin bunlara örnek olarak verilebilir.

TAKBİS'te işlem yapılmasına yönelik örnek verecek olursak;

Vatandaş herhangi bir tapu müdürlüğüne herhangi bir taleple başvurması halinde -örneğin satış işlemi- burda satış işlemine konu olan her türlü detay, evrak ve bilgiler TAKBİS sisteminde kayıt altında olduğundan otomatik olarak verilen tüm veriler kontrolden geçirilerek sistemden başvurusu alınıp havalesi yapılan memura iletilir.

İlgili memur ilgili evrakları ve bilgileri inceledikten sonra kayıtların doğru olduğunu tespit ettikten sonra ilgili satış işlemine başlar ve işlem hazırlandıktan sonra ilgilisine işlem ile ilgili olarak harç mesajı TAKBİS üzerinden iletilir. Vatandaş harcı yatırdıktan sonra randevu verilir, işlem yetkili müdür yardımcısının da kontrolünden geçtikten sonra tarafların imzası alınıp ilgilisine işlem sonunda tapusu verilir.

Her işlem yapma yetkisi olan memurun TAKBİS'e girebilmesi için bir şifresi mevcuttur. Bu şifre aynı zamanda bilgisayarın açılma şifresidir. Sistem açıldıktan hemen sonra ekranın sağ altında bir kutucuk açılır. Bu kutucukta memurun üzerindeki işlem sayısı, kadastrodan veya başka müdürlükten gelen işlem sayısı, memurun adı soyadı, çalıştığı müdürlük ve Genel Müdürlüğümüzden veya Bölge Müdürlüğünden gönderilen uyarıların bulunduğu ikaz düğmesi bulunur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Tapu Müdürlükleri tarafından kullanılan TAKBİS programının genel görünümü aşağıdaki gibidir.

TAKBİS'in giriş ekran formatı bu şekilde olup, ilgili memur şifresini girerek giriş yapabilir. Giriş yaptıktan sonra da kendisine havale edilen işlemleri görebilir, taşınmaz sorgulaması yapabilir, başvuru alabilir, arşivden evrak kontrol edebilir. Bunun gibi birçok fonksiyon yetkiye bağlı olarak kullanılabilir.

Örnek verecek olursak, havalesi yapılan memur başvuruya ulaşabilmek için, ilgili personelin “TAKBİS – TM Fonksiyonları” modülünde "İşlemler" bölümünden “Başvuru Monitörü” bölümü seçilir. “Başvuru Monitörü” ekranı açılır.
Başvuru monitöründe; Başvuranın adı soyadı, taşınmaz mal bilgisi, işlemin tanımı, işlemin başlama tarihi gibi bilgiler mevcuttur. Bu şekilde “İşlem Tanımı Başlama Şekli Seçimi” ekranından yapılmak istenilen uygun işlem seçilerek işleme devam edilir.

Vatandaşlar tarafından TAKBİS ile ilgili olarak Sıkça Sorulan Sorular'a bir kaç tane örnek verecek olursak;

TAKBİS Yurtdışında Kullanılıyor Mu?

Dünyada ilkler arasında sayılan ülkemize ait taşınmazların yurtdışındaki temsilciliğimizden her türlü işleminin yapılmasına olanak sağlanmıştır.
İlk uygulaması Almanya Berlin Konsolosluğumuzda başlamış ve yaygınlaştırılması için çalışmalar devam etmektedir.

TAKBİS'te yetki alanı dışı işlem yapılabilir mi?
Örnek verecek olursak; Ankara'da taşınmazım var, satış işlemini Edirne'den yapabilir miyim?

Yetki alanı dışı işlemler kapsamında alıcı ve satıcı aynı tapu müdürlüğünde olmak koşulu ile gerekli belgeler ile başvuruda bulunulması halinde satış işlemi gerçekleştirilebilir.
Ayrıca; Müdürlük yetki alanı dışında yapılacak tapu işlemlerinde, işlemi yapan Tapu Müdürlüğünce; işlem için belirlenen döner sermaye ücreti, iki katı oranında alınacaktır.

TAKBİS'te Sorgulama Yapılabilir Mi?

TAKBİS sorgulama ile internet üzerinden tapu sorgulamak artık çok kolay. Devletin bize sağladığı bir olanak olan e-devlet kapısı ile önceden bizi çok uğraştırarak aldığımız hizmetleri artık dakikalar içinde online olarak yapacağımız işlemler sayesinde alabiliyoruz.

Herkes taşınmaz mallarının konumunu ve durumunu www.parselsorgu.tkgm.gov.tr adresinden sorgulayabilmektedir. Bunun için TC kimlik numarası ve e-devlet şifresi ile sisteme girmek yeterlidir. Taşınmazın bağlı olduğu il, ilçe, ada ve parsel seçilerek taşınmaz hakkında bilgilere ulaşılmaktadır.

Sonuç olarak;

Tapu ve Kadastro Yönetim ve Bilgi Sistemleri (TK-YBS), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü merkez ve taşra birimleri tarafından yürütülmekte olan faaliyetlerin bir bütünsellik içerisinde otomatize edilerek girdilerin standart bir şekilde üretime dahil edilmesi, üretimin maksimum verimlilikte gerçekleştirilerek üretilen çıktıların yine en verimli şekilde ve uluslararası standartlara uygun olarak tüm paydaşların kullanımına sunulabilmesi amacıyla geliştirilmiş bir projedir.

QR kodlu yeni tapular geliyor

ÇEVRE ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, "Tapu senetlerimiz oldukça eskimişti, üzerinde gereksiz bilgilerin olduğunu gördük ve artık QR kodlu yeni tapu senetlerine geçiyoruz." dedi. Kurum, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce düzenlenen "Tapu Senetlerinin Yenilenmesi ve e-Devlet Uygulamaları Tanıtım Programı"na katıldı. Kurum, yeni tapuların Selçuklu yıldızı ve motifleriyle süslendiğini belirterek şöyle dedi:

Tapu senedi üzerindeki QR kodu'nun cep telefonuna okutulmasıyla tüm bilgilere erişilebilecek.

YAPI GEÇMİŞİ GÖRÜLÜYOR

"Üzerinde gereksiz olarak gördüğümüz mahalle, ada, parsel bilgilerine yer vermedik. Tapu senedinin, 'taşınmaz numarası' diye bir kimlik numarası var. Aynı Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası gibi tapu senetlerimizin de bir kimlik numarası olacak. Bu kimlik numarasıyla birlikte artık biz tapularımıza kök senetlerine kadar ulaşıp, 'bu tapu nereden geliyor, nasıl oluşmuş, nasıl yapılmış, malikler kimmiş' gibi tüm bilgilere buradan erişebileceğiz. Bu bilgilerle birlikte daha sonra farklı yeniliklerde yapacağız."

Taşınmaz numarasından ilgili yapının geçmişinin görünebileceğini vurgulayan Kurum, şöyle devam etti: "Diğer önemli özellik tapu senedi üzerindeki QR kodlu. QR kodunu cep telefonunuza okuttuğunuz zaman bizim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzün TAKBİS sistemine giriyorsunuz ve maliki olduğu arsa, konut, alışveriş merkezi neyse bu taşınmazla ilgili bilgileri üzerine tıklayıp görebiliyorsunuz." AA

FETÖ'nün taşınmazları devlet kontrolünde

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, FETÖ mensupları ile örgüte destek veren kurum, kuruluş ve kişilere ait 6 bin 700 taşınmaz Hazine ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne devredildi

HABER MERKEZİ

Batman'da kapatılan bir dershaneye "Milletin malı milletin olmuştur" pankartı asılmıştı.

ÇEVRE ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, 15 Temmuz'daki darbe girişimi sonrasında FETÖ taşınmazlarının son durumuna ilişki bilgiler paylaşıldı. Buna göre, darbe girişiminin hemen ardından FETÖ'ye mali destek sağlamak, mal kaçırmak, para transferi yapmak gibi fiillerle bu terör yapısına destek veren, üye olan ve özellikle kamu kurum ve kuruluşlarında haklarında idari ve adli süreç başlatılan kişilerin mal varlıklarına, özellikle bu yapıyla ilişkili kurs, yurt, okul gibi nitelikli taşınmazlara, vakıf, dernek veya şirketlerin tapu işlemlerine yönelik işlemlere karşı daha dikkatli davranıldı. FETÖ mensupları ve terör örgütüne bağlı tüzel kişiliklerin tespit edilen tüm taşınmazlarına Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bloke konuldu, vakıf taşınmazlarının Vakıflar Genel Müdürlüğü adına, diğerleri ise Maliye Hazinesi adına devir ve tescilleri yapıldı.

FETÖ'ye ait olup da yakın zamanda el değiştirmiş olan taşınmazların ise "mal kaçırmaya dönük" fiillerin konusu olabileceği değerlendirilerek, şüpheli kişiler ve işlemler mercek altına alındı. Bu kişilerin tespiti konusunda "Risk Bildirim ve Sorgulama Ekranı" oluşturuldu. Söz konusu ekrana, tasarlandığı 16 Ağustos 2016'dan bugüne kadar, genel müdürlük ile adli ve idari makamlarca bildirilen 45 bin 186 kişinin girişi yapıldı. Bunlardan bin 174'ü, idari ve adli makamlar dışında, tapu personelinin dikkati ve özeni sonucunda kayıt edildi.

OHAL İŞLEM SERVİSLERİ KURULDU

Yapılan çalışmalara yönelik olarak önemli bir planlama da tapunun merkez ile bölge müdürlüklerinde oluşturulan OHAL işlem servislerinin kurulmasıyla gerçekleşti. Bu servislerde adli ve idari taleplerin en hızlı ve güvenli bir şekilde karşılanması için OHAL kapsamında yapılan tüm çalışmaların il il, ilçe ilçe takip edilebildiği web sistemi kurularak, çalışmalar 7/24 takip ve kontrol altında tutuldu. Geliştirilen web sistemi sayesinde Hazineye ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne devredilenler ile idari ve adli birimlerce incelemeye alınan taşınmaz sayılarının anlık olarak görüntülenebilmesi sağlandı.

Bu kapsamda yapılan tüm işlemler sonucunda, 9 Temmuz 2018 itibarıyla Hazineye devredilen taşınmaz sayısı 4 bin 583, Vakıflar Genel Müdürlüğüne devir edilen taşınmaz sayısı ise 2 bin 117 olarak gerçekleşti. Böylece FETÖ'ye ait toplamda 6 bin 700 taşınmaz devredildi. Ayrıca, idari mercilerin talebiyle 121 bin 696, adli mercilerin talebiyle de 226 bin 455 olmak üzere, toplam 348 bin 151 taşınmazın da incelemesi sürüyor.

500 BİN KİŞİ YAŞAYACAK

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, Kanal İstanbul Projesi'nin 26 bin hektar alanı kapsadığını ve bölgede maksimum 4-5 katlı yapılar bulunacağını açıkladı.

ÇEVRE ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, Kanal İstanbul Projesi'nin 26 bin hektar alanı kapsadığını belirterek, "Planlanan nüfus sadece 500 bin kişi. Yatay mimarinin uygulandığı bir proje olacaktır. Maksimum 4-5 katlı yapılara izin verilecek" dedi. Kurum ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bölgelerin konut ihtiyaçlarını içeren bir çalışma yaptığını da belirterek, "Konutların bölgelere göre ihtiyaçlarını çok kısa zamanda belirleyecek" diye konuştu. Bakan Kurum TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu'nda milletvekillerinin soru ve eleştirilerini yanıtladı. Kurum, "Konut piyasasında stok ne kadardır?" şeklindeki soruya ilişkin, şu bilgileri paylaştı: "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüze talimatımızı verdik; buna ilişkin bir çalışma yapacak. Bu istatistik Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz bünyesinde tutulacak.

KISA ZAMANDA BELİRLENECEK

Çünkü Türkiye'de satılanlar sadece tapu devriyle satılmıyor, satış sözleşmeleriyle de yapılan satışlar var. Hem satış sözleşmeleri hem birinci el satışlar hem ikinci el hem de konutların bölgelere göre ihtiyaçlarını inşallah çok kısa zamanda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz belirleyecek ve bunları da vatandaşların bilgisine sunacaklar."

VALİDEBAĞ'A MİLLET BAHÇESİ

➤ **BİR** başka soru üzerine Kurum, "Altunizade Validebağ Korusu'nda biz hiçbir şekilde bir rant projesi düşünmüyoruz. İstanbul'a değer katacak bir Millet Bahçesi yapmak istiyoruz" dedi. Kurum, hava kalitesinin iyileştirilmesine yönelik çalışmalar neticesinde de iyileşme kaydedildiğini ekledi.

50 yıllık plan yapılacak

➤ **BAKAN** Kurum ayrıca şehirlerin 50 yıllık planlarla yönetilmesi gerektiğini belirterek, "Bakanlık olarak mekansal planı çok önemsiyoruz. 81 ilimize yazı yazdık. Gelecek verilerle 81 ilde önümüzdeki 50 yılın planlamasını yapacağız" dedi.

DÖNEM BAŞLADI

ÜÇ YILDA TÜM TÜRKİYE'Yİ KAPSAYACAK

Tapu ve kadastroda üç boyutlu çağdaş dönemin başlangıcını ifade eden pilot uygulama tamamlandı. Tapu Kadastro Genel Müdürü Zeki Adlı, uygulamanın gerçek veriye dayalı elektronik saklama imkanı sunduğunu belirterek, vatandaşın elektronik ortamda gözlem ve sorgulama yapabileceğini ve tüm yanılgıların da ortadan kalkacağını belirtti

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, vatandaşların, elektronik ortamda konutlarının içini ve dışını 3 boyutlu görebilme imkanına sahip olabileceği "Üç Boyutlu Kent Modelleri ve Kadastro Projesi"nde ilk adım olan pilot uygulamanın tamamlandığını bildirdi.

Adlı, yaptığı açıklamada, Türkiye'nin kadastro çalışmalarının neredeyse yüzde 100'ünün tamamlandığını, sadece bazı köylerde, sınırlardaki anlaşmazlıklardan dolayı yapılamadığını söyledi.

Babasının arazisini satmaya çalışırken yakalandı

Gaziantep'te babasıyla aynı ismi taşıyan kişi, mülkü babasına ait olan iki arsayı satmak isterken tapu görevlilerinin dikkati sonucu suçüstü yakalandı.

Gaziantep'te babasıyla aynı ismi taşıyan bir kişi, babasına ait arsayı satmaya çalışırken gözaltına alındı.

Alınan bilgiye göre, Hasan K. (49), babası Hasan K'ye (76) ait merkez Şahinbey ilçesi Kurtuluş Mahallesi'ndeki iki arsanın satış işlemleri için Gaziantep Tapu Kadastro 13. Bölge Müdürlüğüne bağlı Şahinbey Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulundu.

Babasıyla aynı adı taşıdığını fark eden tapu memurları, arşivde yaptıkları araştırmada, şahısların anne adlarının farklı olduğunu gördü.

Arsaların, satışını yapmak isteyen Hasan K'ye ait olmadığını tespit eden tapu görevlileri, durumu polise bildirdi.

Şehitkamil İlçe Emniyet Müdürlüğü ekipleri, kuruma gelerek babasına ait arsaları üçüncü şahıslara satmaya çalışan zanlıyı suçüstü yakaladı.

Sağlık kontrolünün ardından şüpheli Hasan K, emniyete götürüldü.

1/1

Karatay'da muhtarlarla istişare toplantısı

Karatay Belediyesi tarafından, Karatay Halk Eğitim Müdürlüğü'ne tahsis edilen Sedirler Sosyal Tesisleri'nin toplantı salonunda Karatay Kaymakamlığı tarafından Muhtarlarla istişare toplantısı düzenlendi.

Karatay Tapu Müdürü Mustafa Yağan toplantıda gerçekleştirdiği sunumda "WEB Tapu" hizmetleri hakkında bilgi verdi. WEB Tapu sisteminin tüm vatandaşların ve ticaret sicilinde kayıtlı şirketlerin taşınmazlarını internet ortamında takip edebildikleri ve yönetebildikleri bir sistem olduğunu belirten Mustafa Yağan, Web Tapu tapu sistemi ile taşınmazların tapu kayıt ve konum bilgileri dahil pek çok veriye ulaşılabildiğini söyledi. "Taşınmazlarınızı evinizden yönetin" slogamı ile vatandaşların Tapu Müdürlüklerine gitmeden internetten başvurularını yapabileceklerini ve evraklarını gönderebileceklerini belirten Mustafa Yağan, Tapu Müdürlüğüne gitmeden işlemlerin başlatılarak son aşamaya getirileceğini belirtti. Karatay Belediye Başkanı Mehmet Hançerli, muhtarlarla düzenli olarak bir araya gelerek istişarelerde bulunmaktan duyduğu memnuniyeti dile getirdi. Muhtarların mahallelerindeki eksiklikleri, yapılması gereken çalışmaları en iyi bilen kişiler olduğunu dile getirerek; muhtarlarla koordinasyon içerisinde gerçekleştirilen çalışmaların büyük bir öneme sahip olduğunu vurguladı. Başkan Hançerli, Karatay Tapu Müdürlüğüne özverili çalışmaları için teşekkür etti. Başkan Hançerli, Karatay'da toplam 19.700.000 m² alanda revizyon imar planı hazırlandığını belirterek, Karatay Tapu Müdürlüğü'nün de yoğun bir çalışma içerisinde olduğunu dile getirdi. Başkan Hançerli, Karatay Tapu Müdürlüğü'ne çalışmalarından dolayı teşekkür etti.

Karatay Kaymakamı Abdullah Selim Parlar, Karatay'da kurumlar arası işbirliği ve uyumun en güzel örneklerinin gerçekleştiğini söyledi. Konuşmaların ve sunumların ardından Muhtarların istek, temenni ve mahallelerin ihtiyaçlarını dile getirmesi ve yapılan çalışmalar ile ilgili değerlendirmeler yapılması ile program devam etti.

VATANDAŞLAR "WEB-TAPU"YU SEVDİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, alım satım yapmak isteyenlerin tapu dairelerine gitmeden günün her saati, başvuru işlemlerini internet üzerinden yapabilmelerine imkan sağlayan Web-Tapu uygulamasıyla iki ayda 2 bin 800 işlem başvurusu alındı.

Tapu Dairesi Başkanlığından alınan bilgiye göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, yaklaşık 2 ay önce başlatılan Web-Tapu uygulaması başarıyla devam ediyor. E-devlet üzerinden giriş yapılan uygulamayla taşınmaz sahipleri, günün her saati (7/24) tapu dairesine gitmeden bilgisayar ya da akıllı telefonlarından son derece hızlı ve güvenli şekilde tapu müracaatında bulunabiliyor.

Taşınmaz sahipleri, işleme alınan evrakın her aşamasında nerede olduğu ve ne gibi işlem gerçekleştirildiğinin takibini de SMS ile yapabilirken tapu harçları da sistem aracılığıyla tahsil edilebiliyor.

Ayrıca, taşınmaz almak isteyen kişi, taşınmazın konumu ve yeri gibi tüm detaylarını da uygulama üzerinden görebiliyor. Alım-satım yapmak isteyen taşınmaz sahipleri, tapu dairesine gitmeden tüm işlemlerini Web-Tapu üzerinden tamamlayarak, sadece imza atıp tapusunu almak üzere tapu dairesine gidiyor.

Web-Tapu uygulamasıyla bugüne kadar 2 bin 800 işlem başvurusu yapıldı.

Uygulamayla tapudaki her türlü sahteciliğin de önüne geçilecek. Taşınmaz sahipleri, tapu sahteciliğine karşı Web-Tapu üzerinden taşınmazını istediği an kontrol edebilecek ve sahtecilik olması halinde beyan veya tedbir tesisini kendisi yaparak taşınmazını koruma altına alabilecek.

Öte yandan, uygulamaya vatandaşların işini kolaylaştırmak için emlakçılar da dahil edildi. Pilot olarak Kocaeli Emlakçılar Odasınca başlatılan uygulamayla taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerinin lisanslı kişiler eliyle yürütülmesi sağlanacak.

Uygulamaya Sivas, Muğla, İzmir ve Ankara'daki emlakçılar da katılarak devam edilecek.

Tapu dairesi yetkilileri, sisteme ilişkin, "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığınca e-Devlet şifresi ile başlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden devam eden bu uygulama, son derece kolay, güvenli ve bürokrasiyi azaltıcı olduğu için kullanıcılar tarafından son derece memnuniyetle karşılandı." bilgisini verdi. ● AA

500 günde bitecek

Eski müze bahçesinde yapımına başlayan Tapu Kadastro Müdürlüğü hizmet binası inşaatı 500 günde tamamlanacak.

Vali Necmeddin Kılıç, beraberinde Çorum Milletvekili Ahmet Sami Ceylan ve Belediye Başkanı Zeki Gül ile birlikte inşaatı devam eden Tapu ve Kadastro Müdürlükleri yeni hizmet binasında yerinde inceleme ve değerlendirmelerde bulundu, ilgililerden bilgi aldı.

Gülabibey Mahallesi eski müze bahçesinde yapımı planlanan hizmet binası işinin inşaatına başlandı. İhaleyi BİN-A GRUP MİM.MÜH. İNŞ. GIDA TURZ. İTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. aldı.

22 Mayıs 2018 tarihinde başlanılan işin süresi 500 gün.

4774 m2 arasa üzerine 1422 m2 taban alanlı, toplam inşaat alanı 7277 m2, olan bina, bodrum dahil 5 kat olarak yapılacak.

İNTİKAL

Miras İntikali İçin Gereken Belgeler Nelerdir? Miras İntikali İçin İzlenmesi Gereken Yol Nedir?

Miras intikali için gereken belgeler:
Kimlik Belgesi (Taraflara varsa temsilcilerine ait)
Fotoğraf (1 adet)
İşlemde temsil var ise temsil belgesi (Yetki Belgesi, vasi kararı, vekâletname vb.)
Veraset Belgesi (Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği)
İşleme konu taşınmazın tapu senedi (Var olması halinde istenir)
Zorunlu Deprem Sigortası poliçesi (DASK) (Bina vasıflı taşınmazlarda)
İzlenmesi gereken yol: Sulh Hukuk Mahkemesi ya da Noterden alınan veraset belgesi ile birlikte yukarıda yazılı belgeleri tamamlayarak herhangi bir Tapu Müdürlüğüne varislerden biri ya da hepsi tarafından başvuru yapılması halinde işlem gerçekleştirilecektir.

e-Devlet Üzerinde Kendime Ait Olmayan Bir Taşınmaz Görünüyor, Nasıl Düzeltebilirim?

E-devlet üzerinde kendinize ait olmayan taşınmaz görülmesi halinde en yakın Tapu Müdürlüğüne giderek bildirimde bulunmanız halinde yanlışlık düzeltilecektir.

Alo 181 Tapu ve Kadastro Hizmet Hattımızı arayarak da taşınmaz bilgilerini vermeniz halinde adınıza bildirim kaydı düzenlenecektir.

Veraset İntikal İlişiği Kestirilmeden Miras İntikali Gerçekleştirebilir Miyim?

7338 sayılı Veraset Ve İntikal Vergisi Kanununun 19/2 fıkrası uyarınca tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirilmek üzere, intikal eden taşınmazların tescil işlemi, veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan taşınmaza isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez.

İPOTEK

Bankaya İpotek Borcumu Ödedim. Taşınmazımın Üzerindeki İpoteği Terkin Ettirmem İçin Ne Yapmam Gerekiyor?

Tapu Sicili Tüzüğünün 88. maddesi gereğince ipotek terkin evrakları elden ibraz edilemeyeceğinden, ipotek terkinine ilişkin harcın da ödendiği bilgisini içeren evrakın banka tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi halinde ipotek terkini işlemi gerçekleştirilecektir. Ayrıca Ziraat Bankası ile yapılan Protokol kapsamında ipotek terkinleri elektronik ortamda yapılabilmektedir.

Üzerinde İpotek Bulunan Bir Taşınmazın Satışı Mümkün Müdür?

İpotekli bir taşınmazın, bir başkasına ipotek borcu ile birlikte temlikine engel hal yoktur. Bunun için ipotek alacaklısının izni de gerekmez. Temliki takiben, tapu müdürü TMK'nın 1019. maddesi hükmü uyarınca alacaklıya durumu bildirecek, alacaklı bir yıl içinde eski borçludan yeni bir teminat talep etmez ise, borçlu yeni maliki kabul etmiş olacaktır.

Bankalar İpotek Fek Yazısını Nasıl Gönderirler?

Tapu Sicili Tüzüğünün "Belgelerin elden takibi ve şekli"ni düzenleyen 88/1 maddesi Kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, mahkemeler, icra müdürlükleri, bankalar ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen aynî veya kişisel hakkı sona erdirecek nitelikteki belgeler, tapu işlemi için elden ibraz edilemez. Bu belgeler 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre müdürlüklere tebliğ edilir, hükmü gereğince; ipotek borcu ödenip vatandaşın ilgili bankaya başvurmasıyla gerekli terkin evrakları 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre banka tarafından ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Vatandaş terkin evraklarını elden ibraz edemez.

SATIŞ

Satış İşlemleri İçin Gerekli Evraklar Nelerdir? Satış İçin Ne Kadar Ücret Öderim?

Satış işlemi için gerekli evraklar:
Kimlik Belgesi (Taraflara varsa temsilcilerine ait)
Fotoğraf (Satıcı 1 adet, Alıcı 2 adet)
İşlemde temsil var ise temsil belgesi (Yetki Belgesi, vasi kararı, vekâletname vb.)
Emlak Beyan Değerini Gösterir Belge (Taşınmazın bağlı bulunduğu Belediyeden alınır)
İşleme konu taşınmazın tapu senedi (Var olması halinde istenir)
Zorunlu Deprem Sigortası poliçesi (DASK) (Bina vasıflı taşınmazlarda)
492 sayılı Harçlar Kanunun 4 sayılı tarifesinin 20-a pozisyonuna göre emlak beyan değerinden az olmamak üzere satış için beyan edilen değer üzerinden alıcı ve satıcı ayrı ayrı olmak üzere binde 20 oranında harç tahsil edilmektedir. 6544 sayılı Döner Sermaye Kanununa ekli tarifeye göre döner sermaye ücreti tahsil edilmektedir.

Aile Konutu Şerhi Nasıl Konulur? Boşandıktan Sonra Aile Konutu Şerhi Koydurabilir Miyim?

Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hali gösterir nüfus kayıt örneği aranır. Ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilindeki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin çakıştırılması gerektiği zaman belediye, muhtarlık, kadastro müdürlüğü, apartman yönetimi, LİHKAB vb. kurumlardan bu konuda durumu kanıtlayıcı nitelikte belge alınması gerekmektedir. Aile konutu eşlerin yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekândır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Eşler boşandıktan sonra aile birliği bozulduğu için boşandıktan sonra aile konutu şerhi konulamaz.

Oğuzhan KOCAKAYA
Şube Müdür Vekili
Destek Hİzmetleri Dairesi Başkanlığı

GÜÇLÜ EKONOMİ VE YEŞİL DOĞA İÇİN: "SIFIR ATIK"

"Sıfır Atık Zirvesi" Kasım ayında gerçekleştirildi...

Zirve için hazırlanan "Güçlü Ekonomi ve Yeşil Doğa İçin" sloganı ise Sıfır Atık Projesine verilen önemi vurgulaması bakımından güzel düşünülmüş.

Peki böyle güçlü bir slogana sahip "Sıfır Atık Projesi" nedir ve neden bu kadar önemlidir?

Sıfır Atık, Bakanlığımızca şöyle tanımlanmaktadır: " İsrafın önlenmesini, kaynakların daha verimli kullanılmasını, atık oluşum sebeplerinin gözden geçirilerek atık oluşumunun engellenmesi veya minimize edilmesi, atığın oluşması durumunda ise kaynağında ayrı toplanması ve geri kazanımının sağlanmasını kapsayan atık yönetim felsefesi olarak tanımlanan bir hedeftir."

Sıfır Atık'ın tanımından sonra önemine dair ise şu açıklamaya yer verilmiştir: "Atıkların geri dönüşüm ve geri kazanım süreci içinde değerlendirilmeden bertarafı hem maddesel hem de enerji olarak ciddi kaynak kayıpları yaşanmasına neden olmaktadır. Dünya üzerindeki nüfus ve yaşam standartları artarken tüketimde de kaçınılmaz şekilde bir artış yaşanmakta ve bu durum doğal kaynaklarımız üzerindeki baskıyı artırarak dünyanın dengesini bozmakta, sınırlı kaynaklarımız artan ihtiyaçlara yetişememektedir. Bu durum göz önüne alındığında, doğal kaynakların verimli kullanılmasının önemi daha da ortaya çıkmaktadır. Bu nedenledir ki son yıllarda tüm dünyada sıfır atık uygulama çalışmaları hem bireysel hem kurumsal hem de belediye genelinde yaygınlaşmaktadır."

İlk olarak Atık'ı tanımakla başlayalım;

Atık Tanımlaması

- AMBALAJ ATIKLARI (Kağıt, Plastik, Cam, Metal, Kompozit)

- ELEKTRONİK ATIKLAR (Küçük Ev Aletleri)

- PİL VE AKÜMÜLATÖR

- BİTKİSEL ATIK YAĞ

- EVSEL TIBBİ ATIK

- TEKSTİL ATIKLARI

- EVSEL KAYNAKLI TEHLİKELİ ATIKLAR

- ORGANİK ATIK

Sıfır Atık Sistemi Nedir?

Atıklar sınıflandırılarak, koridor, bahçe, yemekhane gibi kullanım alanlarına yerleştirilen Atık Üniteleri'nde biriktirilmekte ve daha sonra geçici depolama alanlarına taşınmaktadır. Geçici depolama alanından kamyonlarla Atık Toplama ve Ayrıştırma Tesislerine taşınan atıklar burada tekrar ayrıştırılarak geri dönüşüme kazandırılmakta buradan da geri kazanılmak üzere Çevre Lisanslı Tesislere ulaştırılmaktadır.

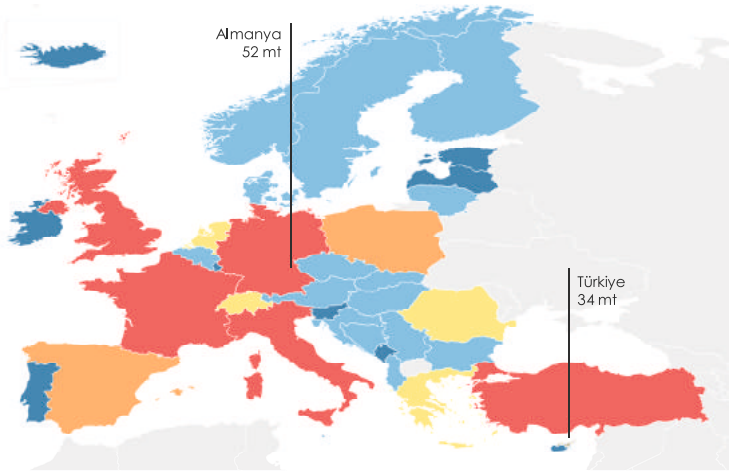
Organik atıkların (yemek atıkları, çay posaları, çim, ağaç budama atıkları vb.) oluşması halinde ise kompost üretimi yapılır.

Kompost Nerelerde Kullanılır?

- Toprak iyileştirici olarak tarlalarda, bahçelerde, seracılıkta, meyvecilikte
- Şehir / proje peyzaj mimarlığı uygulama alanlarında
- Çim sahaları, park & oyun alanları, mezarlıklar ve askeri tesislerde
- Sanayinin neden olduğu peyzaj bozulma alanlarının yeniden yeşillendirilmesinde
- Toprağın özelliklerini iyileştirmek ve erozyonu engellemek için
- Koku yok etmede biyofiltre malzemesi olarak
- Düzenli depolamada son örtü malzemesi olarak
- Dere, akarsu ve benzeri kıyılarının stabilitesinin sağlanmasında
- Kamulaştırılan, birleştirilen yerlerde toprak ıslahında kullanılması
- Spor sahalarının çevre yeşillendirilmelerinde ve yeni yeşil alan entegrasyonunda
- Eğimli yamaçların, otoyol kenarlarının stabilize edilmesinde & yeşillendirilmesinde
- Taş, maden & kum ve çakıl ocaklarında peyzaj düzenleme, toprak iyileştirmede
- Yanmış orman alanlarının iyilestirilmesinde, tekrar kültüre alma, yeşillendirmede

Türkiye ve Avrupa'da Atık Yönetimini incelediğimizde;

Avrupa Ülkelerinde Evsel Atık Miktarı (2016)



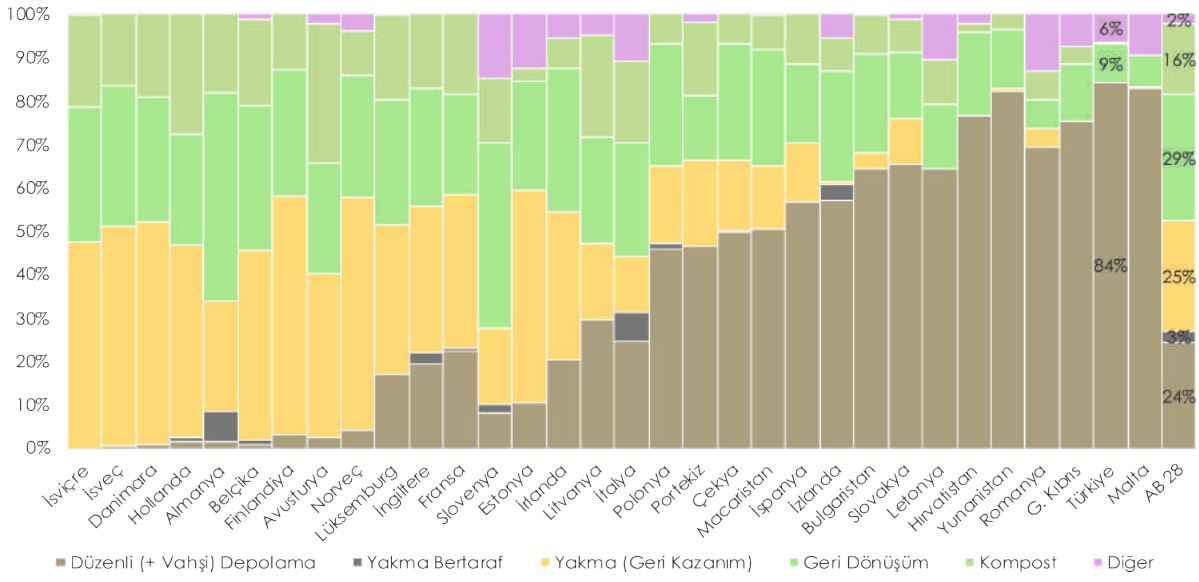
- *2016'da Avrupa Birliği Ülkelerinde toplam 247 milyon ton (mt) evsel atık oluştu.*
- *2006'ya göre %5'lik bir azalış gerçekleşti.*
- *En fazla atık oluşan AB üye ülkeleri*
  - *Almanya 52 mt*
  - *Fransa 34 mt*
  - *İngiltere 32 mt*
  - *İtalya 30 mt oldu.*
- *Aynı dönemde Türkiye'de de 34 mt evsel atık oluştu. 2006 – 2016 arasında Türkiye'de ise oluşan evsel atık miktarı %12 arttı.*

1 milyon tona kadar
1 – 5 milyon ton
5 - 10 milyon ton
10 – 25 milyon ton
25 milyon ton ve üzeri

Veri Kaynağı: Eurostat, 2018

Tabloda da görüldüğü üzere Avrupa Birliği Ülkelerinde evsel atık miktarında 2006 yılına göre %5'lik bir azalış gerçekleşirken Ülkemizde evsel atık miktarı %12'lik bir artışla 34 milyon tona ulaşmıştır.

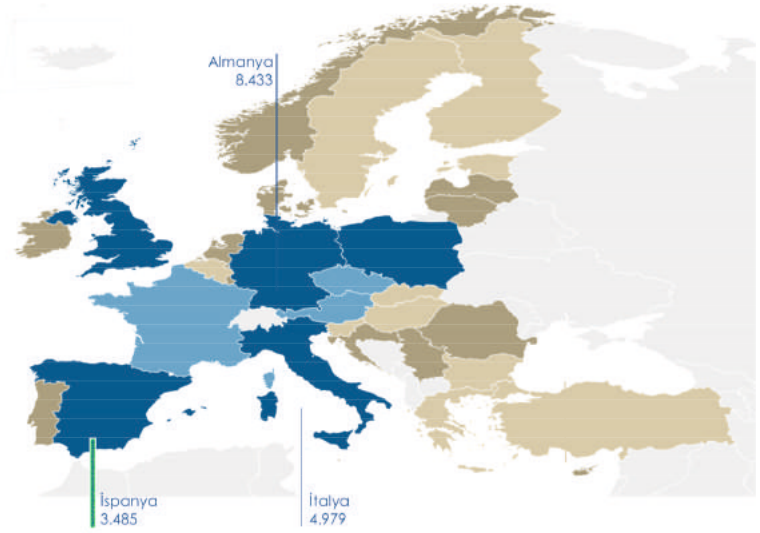
Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye'de Evsel Atıkların Yönetimi (2016)



Veri Kaynağı:
Eurostat, 2018

Ülkemizde Evsel Atıkların %84'lük kısmı Vahşi Depolama alanlarına bırakılırken ancak %9'u geri dönüşüme kazandırılmaktadır. Vahşi depolama alanları, toprağı, yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarını, atmosferi kirleterek insan ve çevre sağlığını ciddi anlamda tehdit etmektedir. Zaman zaman sıkışan gaz, patlamalara da neden olmaktadır. Bakanlığımız, Sıfır Atık Projesi kapsamında 2023 yılında evsel atık geri kazanım oranını %35 seviyesine çıkarmayı hedeflemektedir.

Avrupa Ülkelerinde Geri Dönüşüm Tesisleri (2016)



- *2016'da Avrupa Birliği Ülkelerinde toplam 33.000 dönüşüm tesisi faaliyet gösteriyor.*
- *En fazla tesis kurulu AB üye ülkeleri*
  - *Almanya 8.433*
  - *İtalya 4.979*
  - *İspanya 3.485*
  - *Polonya 2.858*
  - *İngiltere 2.700*
- *Geri kazanım amaçlı 3.270 (33.000 harici) atık ya (R10) tesisi bulunuyor.*
- *Ayrıca düzenli depolama, biyolojik arıtma vb. diğe kazanım ve/veya bertaraf tesisleri bulunuyor.*
- *2014 yılı için Türkiye'de 829 geri dönüşüm tesisi bulunuyor.*
- *Not:*
  Finlandiya, Fransa, Hollanda, Portekiz, Sırbistan, T ve Yunanistan için 2014 verileri kullanılmıştır.

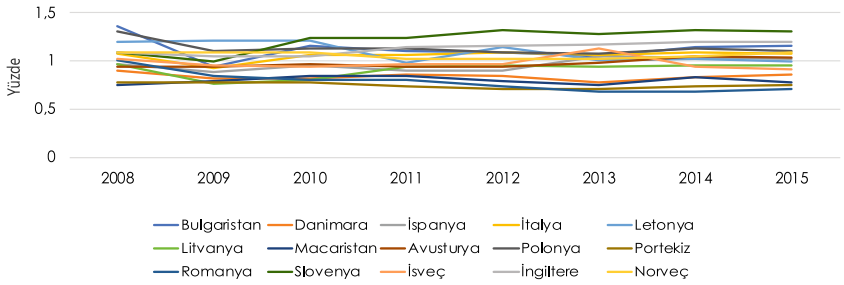
Geri Dönüşüm Tesisi Sayısı

250'ye kadar
250 – 1.000
1.000 – 2.500
2.500 ve üzeri

Veri Kaynağı: Eurostat, 2018

En fazla ithalat yaptığımız ülkelerden biri olan Almanya'daki Geri Dönüşüm Tesisi sayısı ülkemizin 10 katından fazladır.

Döngüsel Ekonomi Sektörünün GSYİH'daki Payı (2015)



Döngüsel Ekonomi Sektörünün GSYİH'daki Payı (2015)

Almanya – %0,94
İtalya – %1,07
Fransa – %0,97
İspanya – %1,02
Polonya – %1,10

Veri Kaynağı: Eurostat, 2018

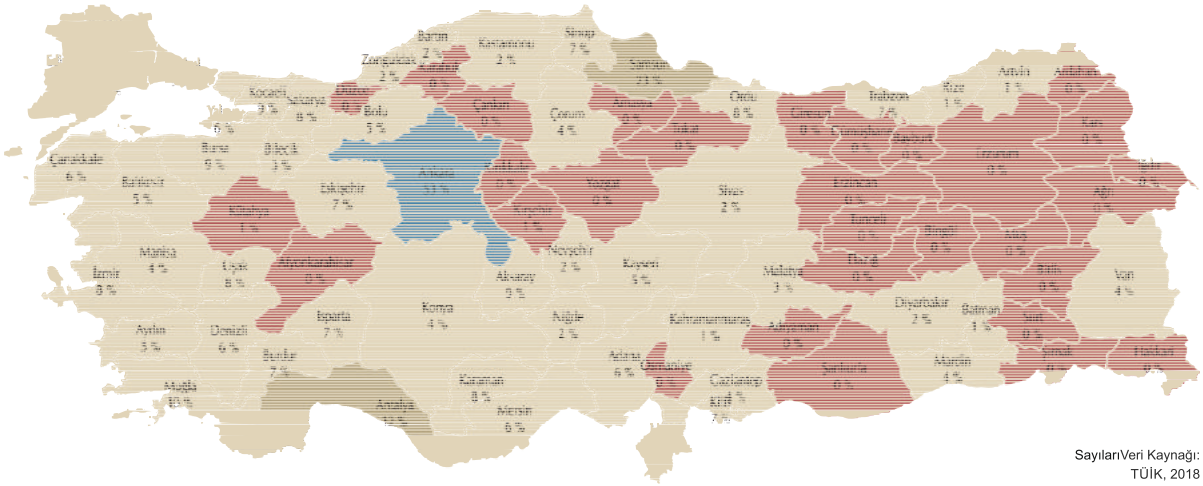
Avrupa Birliği, Döngüsel Ekonomi Paketi Hedefleriyle 2035 yılında ekonomide %8'lik (600 milyar €) tasarruf yapmayı hedeflemektedir. Bu da geri dönüşümün ekonomideki payının bizi şaşkına çevirecek kadar büyük olduğunu kanıtlamakta.

Döngüsel Ekonomi Sektörü Çalışanlarının Toplam İşgücüne Oranı ise;

2015 Yılına ait verilerde sektörde Çalışan Sayısı;

Ülke	Çalışan Sayısı	GSYİH'ya Oran	İşgücüne Oran
Almanya	616.734	0,94	1,43
İtalya	502.598	0,97	1,54
Fransa	422.565	1,02	2,00
İspanya	369.797	1,07	2,05
Polonya	353.196	1,10	2,21
Ortalama		**1,02**	**1,85**

Ülkemizdeki yüksek işsizlik rakamları dikkate alındığında, Sıfır Atık Projesi ile ülkemizde ortalama %1,85'lik yeni işgücü potansiyeli yaratma şansına sahibiz.



SayılarıVeri Kaynağı:
TÜİK, 2018

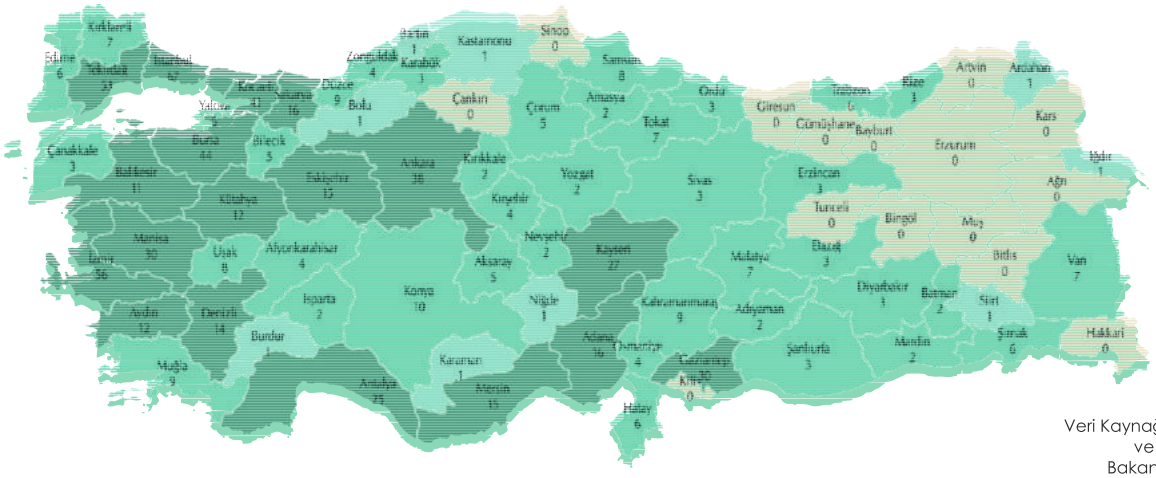
Evsel Atık Geri Kazanımında İlk 3 İlin Geri Kazanım Oranları:

- Ankara %53
- Samsun %23
- Antalya %12

- %1'in altında
- %1-%10 arasında
- %10-%25 arasında
- %50'den büyük

Ülkemizin 78 vilayetinde evsel atıkların geri kazanım oranı %10'nun altındadır. Bu durum hem çevre sağlığı ve temizliği hem de ekonomimiz açısından büyük bir kayıp yaşadığımızı ortaya koymaktadır.

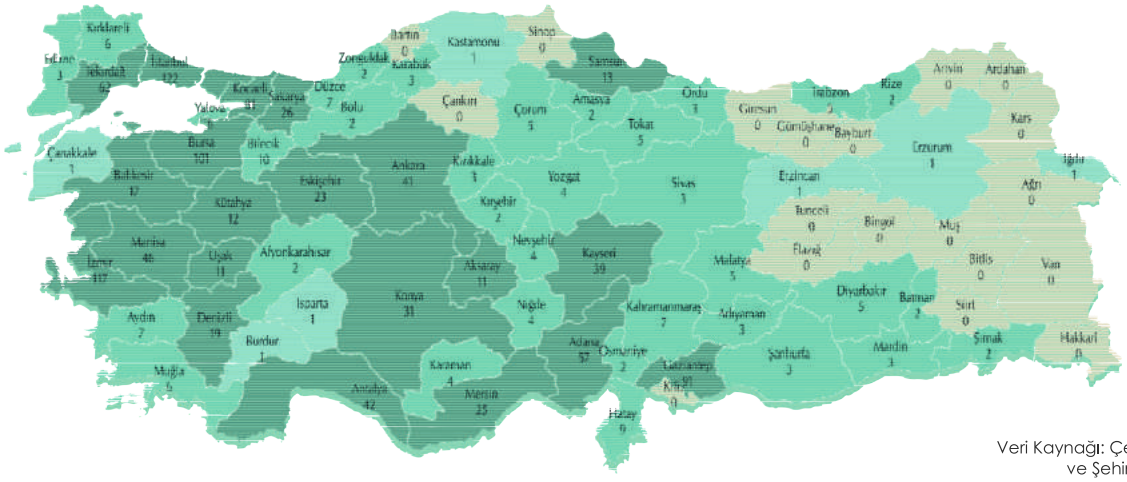
Ülkemizdeki Toplama Ayırma ve Geri Dönüşüm Tesisleri Sayısı



Veri Kaynağı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018

Lisanslı "Ambalaj Atığı Toplama Ayırma Tesisleri" (TAT) sayısında artış devam etmektedir. 2016'da 573'ten 2018'de 715'e yükselmiştir. Artış 2013 yılına göre %77 seviyesine ulaşmıştır.

- Tesis Yok
- Sadece 1 Tesis
- 1-10 arasında
- 10 ve üzeri



Veri Kaynağı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018

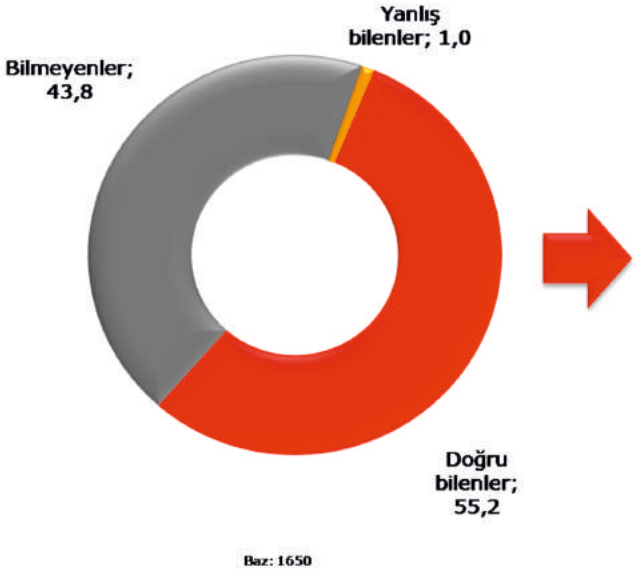
Lisanslı "Ambalaj Atığı Geri Dönüşüm Tesisleri" (GDT) sayısında artış devam etmektedir. 2016'da 791'den 2018'de 1135'e yükselmiştir. Artış 2013 yılına göre %162 seviyesine ulaşmıştır.

- Tesis Yok
- Sadece 1 Tesis
- 1-10 arasında
- 10 ve üzeri

Geri Dönüşüm Bilinci;

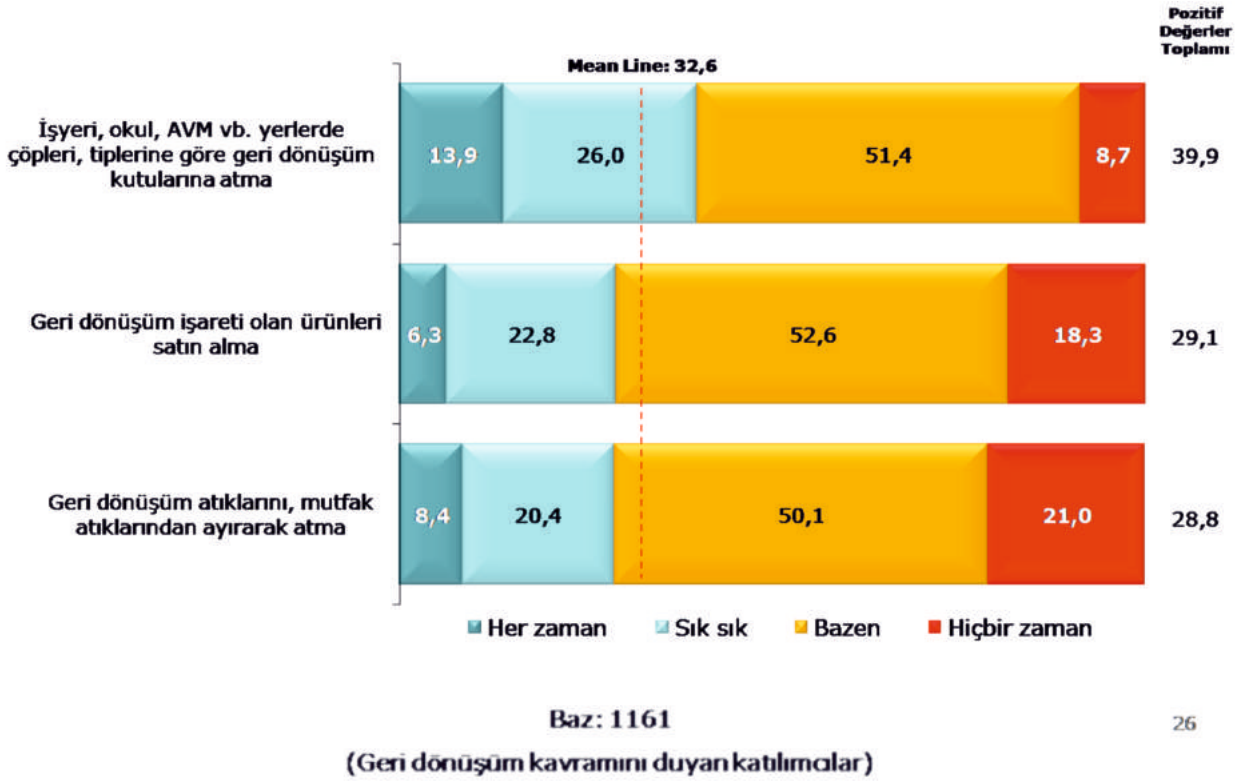
Ticaret Bakanlığı'nın 2017 yılında yaptığı İsraf Araştırması kapsamında Türkiye'yi temsilen IBBS-2 Düzeyi'nde 26 ilin kent merkezlerinde ikamet 1.650 kişi ile yüz yüze görüşme yaparak yaptığı anket çalışması neticesinde geri dönüşüm bilincine dair veriler:

Geri Dönüşüm İşaretinin Bilinirliği



Bilenlerin Demografik Dağılımı (%)	
Erkek	49,5
Kadın	50,5
18-24 yaş	20,9
25-34 yaş	28,8
35-44 yaş	23,7
45-54 yaş	15,2
55+ yaş	11,4
A SES Grubu	6,5
B SES Grubu	10,5
C1 SES Grubu	26,9
C2 SES Grubu	36,9
D/E SES Grubu	19,1

Geri Dönüşüm Konusunda Bilinç Düzeyi



Anket çalışması; insanlarımızın neredeyse yarısının geri dönüşüm işaretini dahi bilmediğini, atıkları ayrıştırma bilincine sahip insanların ise %40'a yakın olduğunu göstermektedir. Anket çalışması 2017 yılı Şubat-Mart dönemlerinde yapılmış, Sıfır Atık Projesi ise 2017 yılı Ekim ayında başlatıldı. Aradan 1 yıl geçmesine karşın projeye emek verenlerin sayesinde ülke genelinde bir farkındalığın oluştuğu, insanların projeye isteyerek kolayca dahil olduğu görülmektedir. Bakanlığımız projeyi 2023'e kadar bütün ülkede uygulamayı hedeflemekte. İnsanların daha temiz ve güzel bir çevrede yaşama hayalleri bu projeyi her daim canlı tutmakta, birde üzerine ekonomiye katkıları anlatıldığında vazifeye dönüşmektedir.

Dünyada ve Ülkemizde Gıda Atıkları;

Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü'nün tahminlerine göre, küresel olarak üretilen tüm yiyeceklerin üçte biri kayıp veya israf edilmektedir. Barilla Gıda ve Beslenme Vakfı'nın (BCFN) The Economist Intelligence Unit (EIU) işbirliğiyle hayata geçirdiği Gıda Sürdürülebilirlik Endeksi'nin 2018 verilerinde bu yıl ölçümlenen 67 ülke arasından Fransa bu tür kayıpları önleme konusunda uyguladığı politikalar ve aldığı tedbirlerle ilk sırada yer aldı. Türkiye ise Gıda Sürdürülebilirliği Endeksi genel sıralamada 58. sırada, Gıda kaybı ve israfında ise son üçte yer aldı.

Zayi olan ve israf edilen gıdalarla dünyayı beslemek mümkün.

2050 yılında dünya nüfusunun **9 milyara** ulaşacağı tahmin ediliyor.

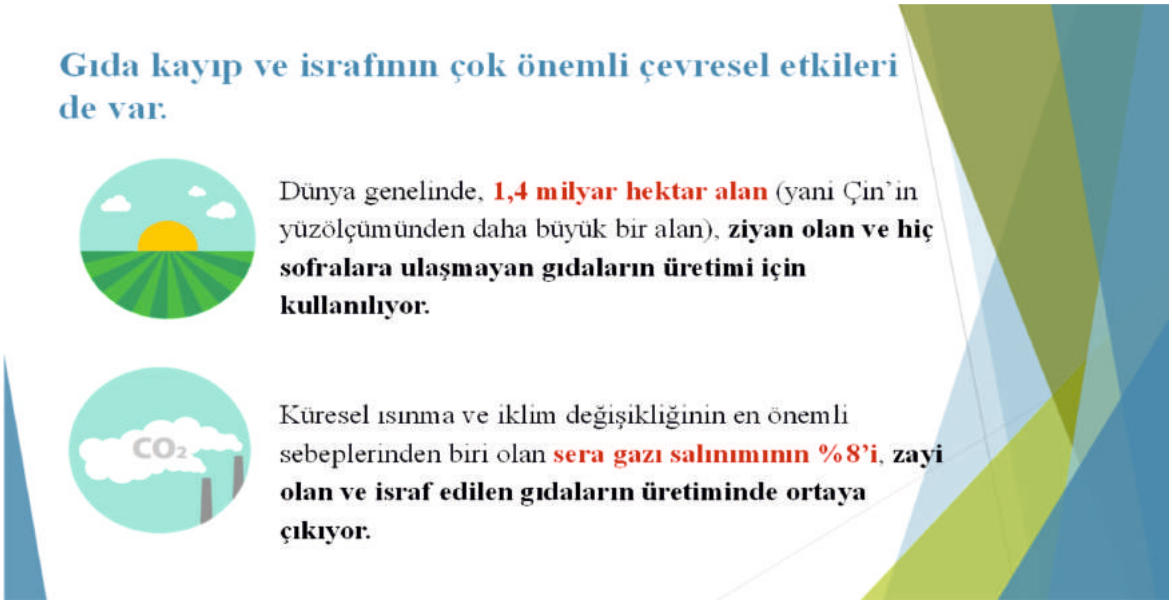
Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek için küresel gıda üretiminin 2050'ye kadar **% 60 oranında artması gerektiği** hesaplanıyor.

Dünya genelinde meydana gelen kayıp ve israfın **yalnızca dörtte birini önleyebilirsek**, bu, **870 milyon aç insanın beslenmesine yetebilecek.**

Gıda kayıp ve israfının çok önemli çevresel etkileri de var.

Dünya genelinde, **1,4 milyar hektar alan** (yani Çin'in yüzölçümünden daha büyük bir alan), **ziyan olan ve hiç sofralara ulaşmayan gıdaların üretimi için kullanılıyor.**

Küresel ısınma ve iklim değişikliğinin en önemli sebeplerinden biri olan **sera gazı salınımının %8'i**, **zayi olan ve israf edilen gıdaların üretiminde ortaya çıkıyor.**



Almanya, Türkiye'nin 1,5 katı atık tonajı ile Avrupa'da en yüksek atığa sahip ülke ancak Türkiye'nin toprağa gömdüğü atık miktarı Almanya'nın 88 katıdır.

Halbuki toplumumuza; Kur'an-ı Kerim'in "Yeyin, için, fakat israf etmeyin, çünkü Allah israf edenleri sevmez" ayeti daha çocuk yaşta öğretilmektedir. Bu medeniyetin kodlarında israf değil tasarruf, değerlendirme ve yardım bulunmaktadır.

İşte, Sıfır Atık Projesi bizlere medeniyetimizin kodlarında bulunmayan gıda kaybı ve israfını yok etme, tasarruf etme ve geri kazanma alışkanlıklarımıza yeniden dönme imkanı sağlamaktadır.

5+1 BÜTÜNSEL ATIK ÇÖZÜMÜ

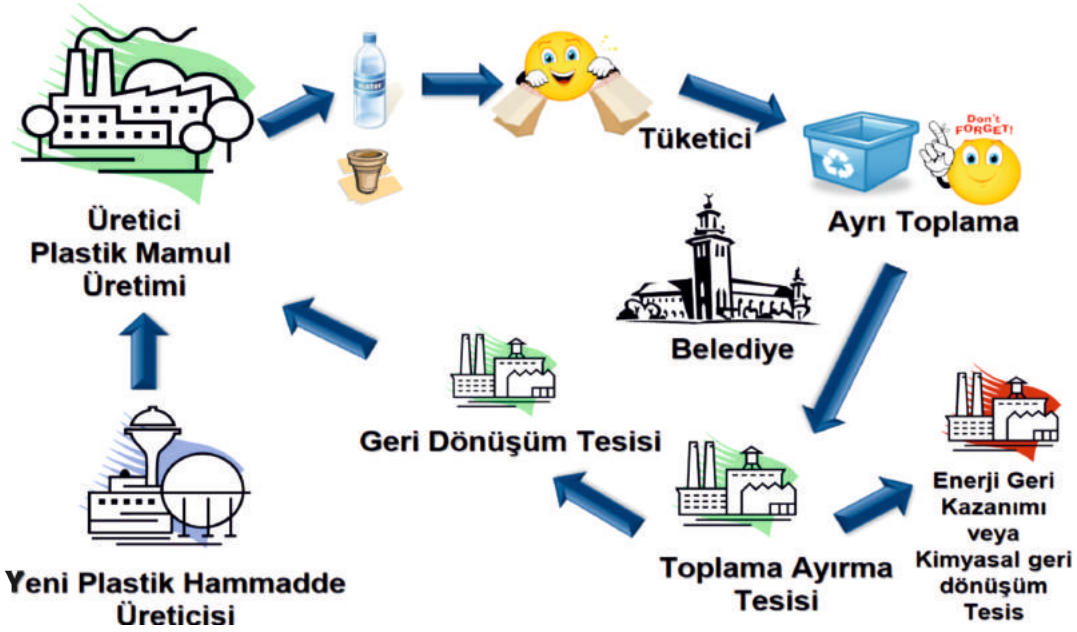
Gıda Kurtarma Derneği, gıda kaybı ve israfına karşı 5+1 Bütünsel Atık Çözümü geliştirmiştir. Gıda fazlasını ve atıklarını; bağış, hayvan barınağına gönderme, yem, kompost üretimi, biyogaz üretme ve ambalaj geri dönüşümü olarak 6 şekilde değerlendirmek yöntemiyle geri kazanım sağlanabileceğini ortaya koymaktadır.

Plastik Atık Kapsamı:

WWF Türkiye'nin Akdeniz ölçeğinde yayımlanan "Plastik Kapanından Çıkış: Akdeniz'i Plastik Kirliliğinden Kurtarmak Raporu'nda; Dünyada yılda 60 milyon ton plastik üretildiği ve 27 milyon ton plastik atığı oluştuğu belirtilmektedir.
Denizlerdeki plastik çöp miktarının küresel çözüm bekleyen en önemli sorunların başında geldiği vurgulanmış, plastik atıkların deniz ekosistemlerinde 13 milyar dolar civarında zarara yol açtığı ifade edilmiştir.

Raporda ayrıca Türkiye'de günde 144 ton plastik atığın denize karıştığı belirtilmiştir.

Avrupa'da her yıl 25,8 milyon ton plastik atık çıkmaktadır. Bu atıkların %30'dan azı geri dönüşüm için toplanabilmektedir. Önemli bir kısmı, işlem görmek için çevre standartlarının farklı olabileceği Avrupa dışı ülkelere gönderilmektedir. Aynı zamanda, plastiğin katı atık sahasına gömülme ve yakılma oranları sırasıyla %31 ve %39'dur. Geri dönüştürülmüş plastik talebi, bugün Avrupa'daki toplam plastik talebinin %6'sı kadardır.



Avrupa Birliği Plastik Stratejisi hedefinde, 2030 itibarıyla Avrupa'da üretilen plastik atığın yarıdan fazlasının geri dönüştürüleceği belirtilmiştir. Ülkemizde ise "Sıfır Atık" projesi kapsamında 2023'e kadar %15 seviyelerinde olan geri dönüşümün %35 seviyesine çıkarılması hedeflenmektedir.

Kağıt Atıklar;

Ülkemizde toplam 5 milyon ton kağıt kullanılmakta olup kağıt üretimi ise ancak bunun yarısı kadardır. Üretilen toplam kağıt miktarının %97'lik bölümü atık/hurda kağıtlar kullanılarak yapılmaktadır. Buna karşın, toplanan kağıt miktarının oranı %40-45 aralığında bulunmakta ve hurda kağıdın geri kalanı ne yazık ki çöpe gitmektedir. Bu oran, %60-70 oranında geri dönüşüm sağlayan Avrupa ülkelerinin çok gerisinde bulunmaktadır.

Bunları Biliyor Musunuz?

- 1 kağıdın 5 kez yeniden kullanılabileceğini...

- 70 kg. atık kağıdın 1 ağaç kurtardığını...

- Atık kağıdın ağaç yerine kullanılmasıyla:

  - %25-70 Enerji Tasarrufu...

  - %60 Hava Kirliliğinde Azalma...

  - %40 Su Kirliliğinde Azalma...

  - %60 Su Tasarrufu...

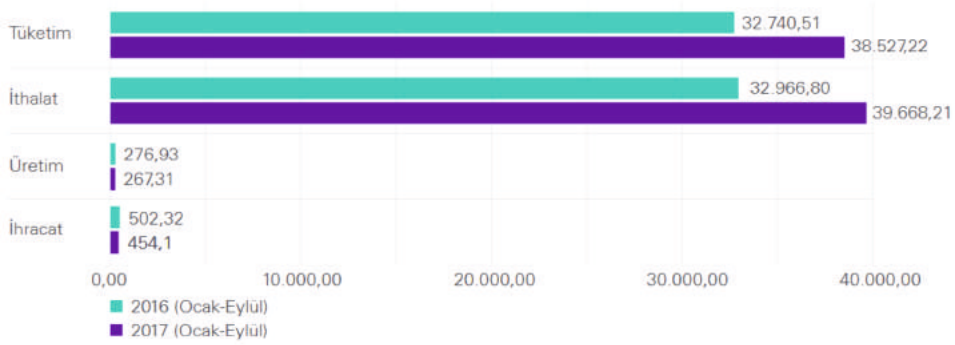
  - %40 Çöp Hacminde Azalma olacağını...

-1 ton gazete kağıdı geri kazanıldığında 8 çam ağacının kesilmesinin önleneceğini

-1 ton kullanılmış beyaz kağıt geri dönüştürüldüğünde 16 çam ağacı kurtulacağını biliyor musunuz?

Türkiye'nin elektrik üretiminin en önemli kaynaklarından olan doğal gazda Türkiye'nin ithalat oranı %99 seviyesinde gerçekleşiyor. Enerjide yurt dışına bağımlılık oranını ciddi biçimde etkileyen doğal gaz ile üretilen elektrik kurulu gücü 2016 yılında 22.156 MW ile yüzde 28,2'lik paya, 2017 yılı Ekim sonunda 23.259 MW ile yüzde 28,3'lük paya sahiptir.

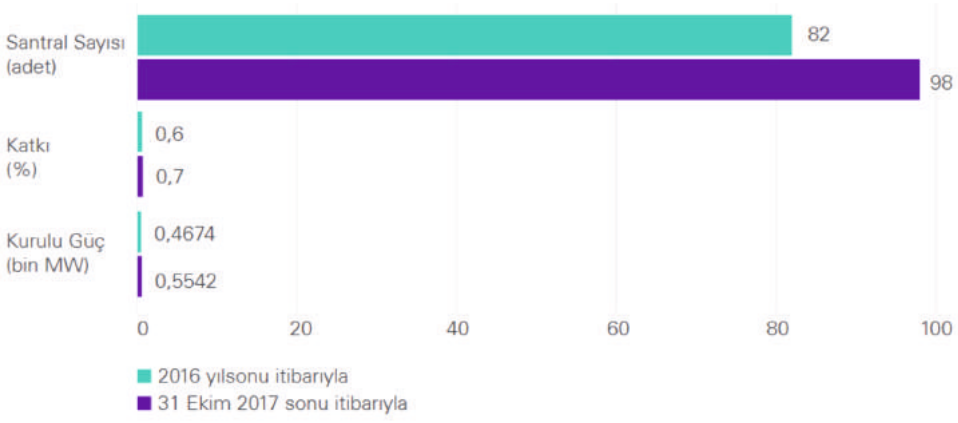
Doğal gaz ithalat, üretim, tüketim, ihracat miktarları karşılaştırması (milyon Sm³)



Kaynak: EPDK

Enerji kaynakları arasında son yıllarda öne çıkan bir diğer alternatif ise biyokütle enerjisidir. (Otlar, yosunlar, denizdeki algler, hayvan dışkıları, gübre ve sanayi atıkları, evlerden atılan tüm organik çöpler (meyve ve sebze artıkları)). Türkiye'nin biyokütle atık potansiyeli, 8,6 milyon ton petrole eşdeğer. 2017 ilk 10 ayı sonuçlarına göre Türkiye'de bulunan biyogaz, biyokütle, atık ısı ve pirolitik yağ enerji santrallerinin toplam kurulu gücü 554 MW'e ulaşmıştır.

Yenilen.+Atık+Atık ısı+Pirolitik yağ enerjisinin değişimi (2016-2017)



Kaynak: TEİAŞ

Geri Dönüşümün Kazanımları (İSTAÇ ANALİZİ);

Dünyadaki katı atık yönetimi endüstrisinin değeri 410 milyar $ civarındadır.

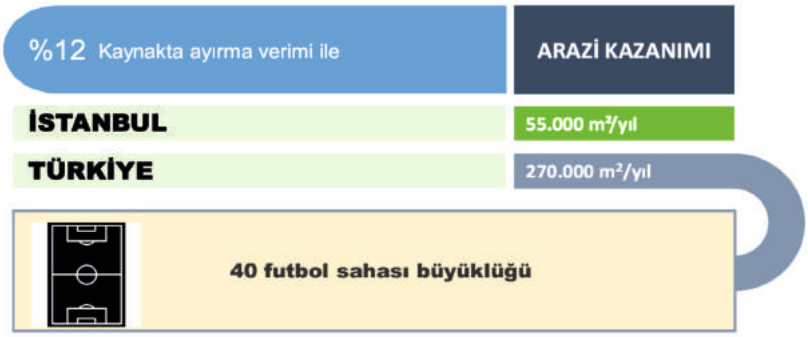
Geri dönüşüm verimliliğinin artırılmasında en önemli faktör, ikincil ürün olarak üretime tekrar girme potansiyelini maksimum seviyede tutmaktır. Bunu sağlayabilmek, "kaynakta ayırma" işleminin yüksek verimli gerçekleştirilebilmesine bağlıdır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki İSTAÇ'ın Atık Yönetimi için yaptığı Etki Analizinde (%12 Kaynakta ayırma verimi ile) çıkan sonuçlar şöyledir:

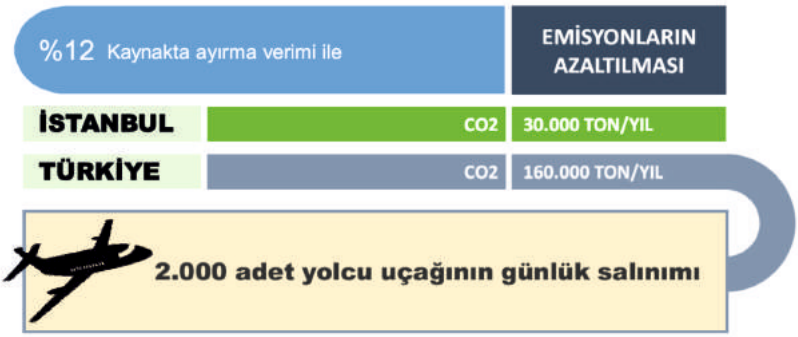
Alternatif Enerji Kaynağı Olarak Atık;

FOSİL YAKIT KAZANIMI

ARAZİ KAZANIMI



EMİSYONLARIN AZALTILMASI



EKONOMİK KATKI

Ülkemizde Geri Dönüşüme Dair Örnek Çalışmalar;

Hexagon Entegre Katı Atık:

Biosun Pamukova Entegre Katı Atık Yönetimi (EKAY) Tesisi: Dünyada kurulmuş endüstriyel boyuttaki ilk organomineral gübre tesisi olup yılda 25 bin ton organomineral gübre üretilmektedir.

Biosun Bilecik Entegre Katı Atık Yönetimi (EKAY) Tesisi: Yılda 120 bin ton evsel, tarımsal ve endüstriyel atık işleme ve bu atıklardan 15 bin ton kompost üretme kapasitesine sahiptir. Ayrıca yılda 35 milyon kwh saat elektrik, 12.5 milyon kwh saat ısı ve 20 bin ton karbon kredisi üretmesi planlanmaktadır.

Pazaryeri Organomineral Gübre Üretim Tesisi: Yılda 175 bin ton organomineral gübre üretme kapasitesine sahiptir.

Sütaş Süt Ürünleri A.Ş:

2008 yılından bu yana biyogaz üretimi yapılmakta ve 2013 yılından bu yana da doğal enerji tesislerinde biyogaz üretilmektedir. Aksaray, Bursa-Karacabey ve İzmir-Tire'de olmak üzere 3 adet doğal enerji tesisi bulunmaktadır. Sütaş Aksaray Doğal Enerji Tesisleri Kyoto Protokolünün emisyon azaltım hedeflerine uyumlu olarak ve tüm dünya tarafından kabul gören bir sertifika programı olan Gold Standart tarafından sertifikalandırılmıştır.

Sütaş Grubu

Enerji ve Çevre Faaliyetleri

Aksaray, Karacabey ve Tire Entegre Tesisleri

Biyokütleden Enerji ve Elektrik Üretimi	Kapasite/Yıl
Atık İşleme	800.000 Ton
Elektrik Üretimi	140.000 MWh
Isı Üretimi	150.000 MWh
Yüksek Kalite Gübre Üretimi	100.000 Ton

Sütaş Grubu

Enerji ve Çevre Faaliyetleri - 2017

Aksaray Süt Fabrikasının elektrik ihtiyacının **%91**'ini, buhar ihtiyacının **%19**'unu;

Karacabey Süt Fabrikasının elektrik ihtiyacının **%77**'sini, buhar ihtiyacının **%15**'ini;

Tire Süt Fabrikasının elektrik ihtiyacının **%117**'sini, buhar ihtiyacının **%70**'ini;

Elektrik ihtiyacımızın % 89'unu, ısı ihtiyacımızın ise %20'sini kendi ürettiğimiz yenilenebilir enerjiyle karşıladık.

Benli Recycling Group:

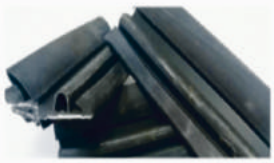
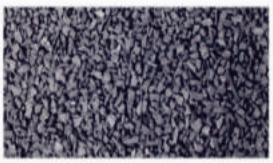
Benli Geri Dönüşüm; Evsel ve Endüstriyel atık yönetim hizmetleri, Ahşap palet geri dönüşümü, EPDM kauçuk geri dönüşümü alanlarında faaliyet yürütmektedir.Tesisleri ayda 50.000 palet üretim kapasitesine sahip olup, aylık 1000 ton ahşabın geri dönüşümünü sağlamakta böylece her ay 30 yaşına gelmiş 3500 adet kerestelik çam ağacının kesilmesine engel olmaktadır. Ayrıca aylık 1.000 ton EPDM kauçuk işleme kapasitesine sahip olup EPDM kauçuk fitillerinden üretilen granüller uluslararası alanda satışa sunulmaktadır.

Otomotiv Sanayi Atıklarından Geri Kazanım Teknolojisi

Otomotiv sektöründen çıkan bazı atıklar dünyada geri kazanımı yapılamıyordu. Firmamızın yapmış olduğu Ar-Ge çalışmaları ile üretim hatası ve artığı olan cam fitillerinin geri kazanımı yapılmaktadır.

Tesisimizin teknolojisi ve geri kazanımını yapmış olduğu atık bakımından dünyada tek tesistir.

Tesisimizde EPDM granül üretilmektedir. Üretmiş olduğumuz EPDM granül için FIFA standartı alınmış olup, Türkiye ve Dünya'da bir çok spor alanında tartan pist, dökme granül, yürüyüş yolu ve futbol statlarında kullanılmaktadır.

Arçelik A.Ş.

Bolu ve Eskişehir'de kurulan geri dönüşüm tesisleriyle sektöründe ürün yaşam döngüsü boyunca çevresel etkileri en aza indiren ilk şirket olma özelliğini taşımakta. Eskişehir'de uluslararası Geri Dönüşüm Tesisi standardına (EN 50574) ve AEEE (Atık Elektrikli ve Elektronik Eşyalar) Yönetmeliği'ne uygun olarak kurulan tesiste; buzdolabı, soğutucular ve iklimlendirme cihazları geri dönüştürülüyor. Bu tesis eski buzdolaplarında var olan, ozon tabakasına zararlı CFC'li (kloroflorokarbon) gazları da kapalı sistemle toplayabilen, Türkiye'deki ilk geri dönüşüm tesisi olma özelliği taşımaktadır. Bolu'da kurulan diğer geri dönüşüm tesisinde ise buzdolabı hariç diğer büyük beyaz eşyalar ve küçük ev aletlerinin de geri dönüşümü gerçekleştiriliyor. Tesislerde bugüne kadar yaklaşık 100 bin adet ürünün geri dönüşümü tamamlandı.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSBAK A.Ş.

İSBAK, vatandaşlara geri dönüşüm bilincini aşılamak ve bu bağlamda elde edilecek geri kazanımla ülke ekonomisine ve doğal kaynaklarımıza katkı sağlamak amacıyla Geri dönüşebilir katı atık toplama otomatı (akıllı konteyner) geliştirmiştir. Bu sayede pet ve metal şişeler geri dönüşüme kazandırılmakta ve karşılığında vatandaşların İstanbulkartlarına kredi yüklenmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak "Sıfır Atık Projesi" kapsamında Neler Yaptık?

Ekim 2017'de başlatılan Sıfır Atık Projesi'ni hayata geçiren ilk kurumlardan biri olarak yaklaşık 9 aydır Merkez Hizmet Birimlerimizde uygulamaktayız. Genel Müdürlüğümüzde oluşan ambalaj atıklarını kaynağında ayırarak geçici depolama alanımızda biriktirmekte, buradan da atık toplama ve ayrıştırma tesislerine göndererek atıklarımızı geri dönüşüme kazandırmaktayız.

Bakanlığımız tarafından hibe edilen kompost makinesi ile bahçemizde kullanılmak üzere yakında gübre üretmeye başlayacağız. Sıfır Atık farkındalığı oluşturmak için seminerler düzenlemekte ve projeyi tanıtıcı birçok faaliyet yürütmekteyiz. Taşra Birimlerimizde de projeye dair çalışmalar başlatıldı, 2019 yılında bütün hizmet birimlerimizde projeyi uygulamayı hedeflemekteyiz.

Tasarruf ve Verimlilik Projesi Hedeflerine Emin Adımlarla...

Projenin hayata geçirildiği yaklaşık bir yıllık dönemde; 2,2 milyon ton ambalaj atığı, 58.000 ton atık elektrikli ve elektronik eşya, 38.000 ton bitkisel ve 80.000 ton madeni atık yağ, 184.000 ton ömrünü tamamlamış lastik kaynağında ayrı toplanarak geri kazanılmıştır.

Bakanımız Murat KURUM proje hedefini "Yıllık; 100.000 kişiye doğrudan istihdam, 20 Milyar ₺ ekonomik kazanç, İstanbul'un bir yıllık su ve elektrik ihtiyacı eşdeğeri tasarruf, 2 Belgrad Ormanı kadar ağacın kurtarılması ve cari açığın %8 oranında azaltılması" olarak belirtmektedir.

Sıfır Atık Projesi tüm ülkeye dalga dalga yayılmakta...Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak güzel ve temiz bir çevrede yaşamak, çocuklarımıza güzel ve temiz bir çevre bırakmak ve ekonomimize katkı sağlamak için Projenin en önünde koşmaya devam edeceğiz.

Yeşil Doğa diyeceğiz, Güçlü Ekonomi diyeceğiz, Sıfır Atık diyeceğiz !

KAYNAKÇA

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, www. sifiratik.gov.tr

Fatih Hoşoğlu, İSTAÇ Genel Müdür V. Sıfır Atık Uygulamalarının Belediye Atık Yönetimine Etkileri
Muhammed Alyürük, İSBAK Genel Müdürü Akıllı Şehir İstanbul ve Sıfır Atık

Fatih Özkadı Arçelik Sürdürülebilirlik ve Resmi İlişkiler Direktörü Sanayide Sıfır Atık ve Geri Dönüşümle Üretim Modelleri

Mustafa Gül Sütaş A.Ş. Enerji ve Çevre AR-GE Grup Müdürü Üretim Atıklarından Enerji ve Fermente Ürün Üretimi

Ömer Benli Benli Recycling Group Genel Müdürü Sıfır Atık Sisteminde Lisanslı Firmaların Rolü, Adaptasyon Süreci, Otomotiv Sanayi Atıklarından Geri Kazanım Teknolojisi

Mehmet Ali Nalçacıoğlu Hexagon Entegre Katı Atık Yönetimi Teknik Direktörü Entegre Katı Atık Yönetimi ve Evsel Katı Atıklardan Kompost Üretimi

Yavuz Eroğlu PAGEV –PAGÇEV Başkanı Döngüsel ekonomiye geçişin anahtarı: Plastik Rıfat Ünal Sayman Bölgesel Çevre Merkezi (REC) Direktörü Sayılarla Türkiye ve Avrupa'da Atık Yönetimi

Dr. Yakup Güzel Ticaret Bakanlığı Daire Başkanı Türkiye İsraf Araştırma Raporu

Olcay Silahlı Gıda Kurtarma Derneği Kurucu Üyesi-Fazla Gıda A.Ş Ceo'su Gıda İsrafının Engellenmesinde Dijital Uygulamalar

Dr. Ayşegül SELIŞIK FAO Türkiye Temsilci Yardımcısı Gıda atıkları konusunda FAO'nun çalışmaları
Dünya Doğayı Koruma Vakfı (WWF); Plastik Kapanından Çıkış: Akdeniz'i plastik kirliliğinden kurtarmak

Atık Kağıt ve Geridönüşümcüler Derneği (AGED); Bunları Biliyor muydunuz?
Ümit Bilirgen Enerji ve Doğal Kaynaklar Sektör Lideri KPMG, Enerji Sektörel Bakış

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

GEÇMİŞTEN GELECEĞE MÜLKİYETİN GARANTİSİ

171 yaşında

www.tkgm.gov.tr

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 171. Kuruluş Yıldönümü

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Dikmen Caddesi No: 14 (06100) Bakanlıklar / ANKARA
Tel: 0312 413 6750 Faks: 0312 413 6711
bilgiedinme@tkgm.gov.tr / www.tkgm.gov.tr

@TapuKadastroGM @tkgmgovtr @tapu_ve_kadastro