

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: **Osman Sedat CEYLAN** (Başkan)

Yazı İşleri Müdürü: **Metin BEYAZ**

Genel Yayın Koordinatörü: **Hüseyin KOÇAK**

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.

* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.

Dizgi Baskı - TAKAV Matbaacılık - Yayıncılık A.Ş. 385 58 63 - 64

Abone Hesap No:

Ziraat Bankası

Ankara

Necatibey Şubesi

132902

Yazışma Adresi:

Tapu ve Kadastro

Müfettişleri Derneği

GMK Bulvarı No: 15

Demirtepe - ANKARA

İÇİNDEKİLER

- 2 Taşınmazın Cins Değişikliği
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 9 Umumi Hayata Müessir Afetler
Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle
Yapılacak Yardımlara Dair
Kanunun İdaremi İlgilendiren
Yönleri ve Afet Kadastro
Bekir ALTINDAL
- 14 Atatürk İlkeleri Bir Bütündür
Mehmet Akif GÜNERİ
- 16 Haberler
- 17 Orman Haritaları ve Harita
Kadastro Mühendisi
Sorumluluğu
Hüseyin KOÇAK
- 20 İpotek Tesislerinde İhracat ve
Yatırımlarda Damga Vergisi ve
Harç İstisnası Uygulaması
İnan AYYILDIZ
- 23 Mülkiyetin Üçüncü Boyutu,
Dikey Mülkiyet Ya da Gökyüzü
Fevzi ŞENTÜFEKÇİ
- 28 Kişileri Etkilemede GTEYD Modeli
Enver PALANDUZ
- 30 Devir İşlemleri
Ahmet FEDAL
- 32 Belediye Taşınmazlarının Satışının
Hangi Karara (Encümen-Meclis)
Göre Yapılacağı Hususu
Salih Yılmaz KAFADAR

Yazı İşleri'nden

Merhaba!...

Mülkiyet'in 36. sayısıyla birlikte yine sizlerle.

Bu sayımızda kapak konusu olarak, aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyemiz de olan G. Öcal DÖRTGÖZ'ün **Taşınmazın Cins Değişikliği** ile ilgili çok yararlı olacağına inandığımız oldukça ayrıntılı bir çalışmasını bulacaksınız.

Ayrıca, üstadımız Bekir ALTINDAL'ın Afet Kadastro ile ilgili oldukça kapsamlı bir çalışmasını göreceksiniz.

Yine Edirne Tapu ve Kadastro Bölge Müdür Yardımcısı Fevzi ŞENTÜFEKÇİ Mülkiyetin üçüncü boyutunu, dikey boyutunu tartışarak gündeme yeni bir tartışma konusu getirecek.

Bakan Danışmanı M. Akif GÜNERİ Atatürk İlkelerini tartışanlara güzel bir yazısı ile cevap verecek.

Bakırköy Kadastro Müdürü Enver PALANDUZ ise yaşadığımız günlük hayata yönelik oldukça pratik bilgiler verecek.

Bunların yanında uygulamada karşılaşılan problemlere cevap verecek Teşkilatımız Mensuplarının oldukça faydalı olacağına inandığımız çalışmalarını okuyacaksınız.

Bu sayımızla 36, 37, 38, 39. sayılardan oluşan yeni bir yayın dönemine girmiş bulunmaktayız. Mülkiyet, ticari bir amaç güdülmediği sadece okuyucuya faydalı olma amacıyla yayına hazırlandığından bu dönemde dergi ücretine fazla zam yapmamayı sadece maliyeti karşılamayı esas aldık ve bu nedenle toplam dört sayı bedelini 5.000.000 TL. olarak belirledik.

5.000.000.TL'yi Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği'nin Ziraat Bankası Ankara/Necatibey Şubesi 132 902 No.lu Hesaba yatırdığınız takdirde dergiler adresinize gönderilecektir. Bilgi için 425 72 50-425 81 38 No. lu telefonlarla bizleri arayabilirsiniz.

Yeni sayılarda buluşmak üzere...

Metin BEYAZ

Yazı İşleri Müdürü

TAŞINMAZIN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Taşınmazın cinsi ilk olarak tapu kaydı tesis edilirken belirlenmektedir. Bu da genelde kadastro çalışmaları ile olur. İlk tesis kadastro sırasında teknisyenler taşınmazın halihazırda hangi cinsten olduğunu belirler. Kadastro tutanaklarından birkaç örnek vermek gerekirse “tarla, bağ, bahçeli ev, taşlık, mera, harman yeri, orman, arsa” sık rastlanan cins türleridir.

Kadastro sırasında belirlenen taşınmaz cinsi genelde imar uygulamaları sonucu değişmektedir. Özellikle yapısız olarak imar uygulamasına giren araziler, imar planında tahsis edildiği amaca göre vasıf kazanmakta, çoğu da “arsa” vasfını almaktadır.

Taşınmazların cinsi doğal sebeplerle, ekonomik gereklerle veya malikin arzusu gereğince zamanla değişebilmektedir. Zeytinli tarladaki zeytinler köklenebilir, iki katlı ahşap ev yanabilir, arsaya yapı yapılmış olabilir. Tüm bu değişikliklerin malikin talebi ile tapu siciline de işlenmesi gereklidir.

Cins değişikliği; bir taşınmazın cinsinin yapısız iken yapıya veya yapıya iken yapısız hale, bağ, bahçe ve benzeri iken arsa veya arazi ya da arsa, arazi iken bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürülmesi için paftasında ve tapu siciline yapılan işlemlerdir. (TKGM. Gn.1993/6)

Cins değişikliği işlemini yukarıdaki tanıma uygun olarak;

- a) yapıya iken yapısız hale getirme,
- b) yapısız iken yapıya hale getirme,
- c) diğer cins değişiklikleri

olarak üç kategoride, kadastro müdürlükleri ve tapu sicil müdürlükleri açısından ayrı ayrı incelemekte fayda vardır.

I- KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ YÖNÜNDEN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Cins değişikliği için malikin veya hissedarlarından birinin kadastro müdürlüğünden istemde bulunması kanımızca yeterli olup, tüm hissedarların kadastro müdürlüğüne gelmelerine gerek yoktur. Zira, tüm hissedarlar zaten tapu sicil müdürlüğüne gelecekler ve orada istem belgesini imzalayacaklardır. Bu nedenle ortaklık türü müşterek mülkiyet olsun veya iştirak halinde mülkiyet olsun durum değişmez. Hissedar veya iştirakçilerden birinin istemi ile kadastro müdürlüğündeki teknik işlemleri başlatmak gerekir.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN İSTENEN BELGE VE BİLGİLER

1- Cins değişikliği istenen taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kayıt örneği,

2- Yapısız iken yapıya hale gelen taşınmazlarda yapı kullanma izni veya belediye ya da valiliğin yazısı,

3- Tapuda kayıtlı malik veya hissedarların kimliği, vekillerin vekaletnamesi ve kimliği,

4- Malikin temsilcisi vasi ve kayyım ise mahkeme kararı ve kimliği veli ise vukuatlı nüfus kayıt örneği,

5- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise yetki belgesi ile kimliği,

6- Malik ölmüş ise talepte bulunan mirasçılardan adlarına intikal işlemini yaptırmış olmaları gereklidir. (TKGM.Gn.1993/6)

1) YAPILI İKEN YAPISIZ HALE GELME

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1989 gün 300-2/19 sayılı Genelgesine ekli Yönergenin 33. Maddesi “Taşınmaz cinsinin yapıya iken yapısız hale getirilmesinde araziye gidilmez. Ancak parsel içinde birden fazla yapı var olup da bu yapılardan bir kısmı kalacaksa, tespit için araziye gidilmesi gerekir.” Hükmündedir. Buna karşın 1997/8 sayılı Genelge ile bu hükme zıt bir kural getirilerek “yıkılan yapıların cins değişikliği taleplerinde; kadastro müdürlüğü elemanlarınca zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirimleri düzenlenecektir.” denmiştir.

Bu itibarla, yapıya iken yapısız hale getirmek için kadastro müdürlüğü elemanlarınca araziye gidilmesi gerekmektedir.

2) YAPISIZ İKEN YAPILI HALE GELME

a) Genel Olarak

Yapısız arsa ve arazilerin yapıya hale getirilmesi için araziye gidilmesi zorunludur. Bunun için gerekli aracın temini talepte bulunana aittir.

Malikin veya hissedarların talebine taşınmaz malın bulunduğu yere göre belediye veya valiliğin (bayındırlık ve iskan müdürlüğünün) cins değişikliğinin yapılabilmesine yönelik yazısını da eklemeleri gerekir. Kural olarak yapısız iken yapıya hale gelen taşınmazların cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesinin getirilmesi şart değildir. Belediye veya valiliğin cins değişikliğinin yapılabilmesine dair matbu yazısı yeterlidir.

Yapılı hale getirme işlemlerinde, kadaströ müdürlüğü değışikliğı paftasına ve klasörüne işledikten sonra tescil bildiriminin bir örneğini belediye veya valiliğın yazısına cevaben gönderir.

Belediye veya valiliklerce cins değışikliğı yapılmayan yerlere yapı kullanma izin belgesi verilmez. (TKGM.Gn.1997/8).

b) Tarımsal Yapılarda Cins Değışikliğı

Tarımsal yapı (besi ahır, tavuk kümesi gibi) ister belediye ve mücavir alan, isterse köyde bulunsun kural olarak belediye veya valiliğın cins değışikliğinin yapılabileceğine dair yazısının malikin talebine ekli olması gerekir. Ancak bu kuralın bir istisnası bir köyde o köy halkından birinin yaptığı tarımsal yapıdır ki bu istisna da hemen aşağıda açıklanmıştır.

c) Köylerde Bulunan Yapıların Cins Değışikliğı

aa) Köy Nüfusuna Kayıtlı ve O Köyde Sürekli Oturanların Konut, Hayvancılık veya Tarımsal Amaçlı Yapıları:

Yapının bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı ve o köyde sürekli oturan köylülerin köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yaptıkları yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmadığından (İmar K.md.27) bu alanlarda yapılacak cins değışikliğı işlemlerinde muhtarlıkça verilmiş izin belgesi yeterlidir.

Ancak işleme konu köyün hiç bir belediyenin mücavir alanı içinde olmaması gerekir. Ayrıca isteme ikametgah ilmuhaberi veya muhtarlıkça verilmiş ve o köyde sürekli oturduğunu gösterir yazının eklenmesi de lazımdır. Kişinin o köy nüfusuna kayıtlı olduğu ise nüfus cüzdanına göre belirlenmelidir.

bb) Köy Nüfusuna Kayıtlı Olmayanların ve/veya O köyde Sürekli Oturmayanların Köyde Yaptıkları Yapılar:

İstemde bulunan yapı sahibi o köy nüfusuna kayıtlı değilse veya o köyde sürekli oturmuyorsa cins değışikliğı için valilik (bayındırlık ve iskan müdürlüğünün) “uygundur” yazısı aranmalıdır.

cc) Köy Nüfusuna Kayıtlı ve O köyde Sürekli Oturanların Yaptıkları Konut, Hayvancılık veya Tarımsal Amaçlı Olmayan Diğer Yapılar:

Köy nüfusuna kayıtlı ve o köyde sürekli oturanların yaptıkları yapı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı değilse, (benzin istasyonu, otel, pansiyon, lokanta, fabrika gibi sanayi veya turizm tesisinde) köylünün istisnadan yararlanması mümkün değildir. Konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı olmayan yapılar için valilikten yazı getirilmesi gerekir. Zira, köylülere kendi köyünde tanınan avantaj, tabir caiz ise sadece köylülükle ilgili yapılar içindir.

dd) Tüzel Kişilere Ait Yapılar

İster köyde ister köy sınırları dışında bulunsun tüzel kişilere ait yapılar nedeniyle yapılacak cins değışikliğı işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi veya “uygundur” yazısının alınması gerekir.

d) Yapı Kullanma İzin Belgesinin İsteme Eklenmiş Olması

İmar mevzuatına göre yapı kullanma izin belgesi alınmasını gerektiren alanlarda, ilgililerince bu belge de getirilerek doğrudan kadaströ müdürlüğüne yapılan başvurularda artık belediye veya valiliğın “cins değışikliğı yapılabileceğı” yönündeki yazısı istenmeyecek, istemde bulunan belediye veya valiliğe gönderilmeden önceden alınmış yapı kullanma izin belgesine istinaden cins değışikliğı işlemi yapılacaktır.

Kadaströ müdürlüğüne doğrudan yapılan başvurularda yapı kullanma izin belgesi ibraz edilemezse istem karşılanmayıp, ilgilinin belediye veya valiliğe müracaat etmesi istenecektir.

e) Yapı Kullanma İzin Belgesi Nedir?

İmar Kanununun 30. Maddesine göre, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce anlayapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşaa edildiğini gösteren belgedir.

Bu belge bir apartmanın sadece bir kısım bağımsız bölümleri için verilmişse cins değışikliğı yapılamaz ve kat mülkiyetine geçilemez.

f) Hisseli Yerlerdeki Bir Hissedara Ait Bina- nın Beyanlarda Gösterilmesi

Hisseli taşınmazlarda hissedarlardan birinin müşterek mülk üzerine bina yapmış olması halinde bir hissedarın talebiyle cins değışikliğı yapılamayacağı gibi tek hissedarın talebiyle bu bina beyanlar sütununda da gösterilemez. Bir hissedarın müşterek mülk üzerine bina yapmış olması halinde, bu binanın o hissedara ait olduğu ancak tüm hissedarların tapu sicildeki talebi veya muvafakatı üzerine beyanlar sütununda gösterilebilir.

g) Hissedarların Tümüne Ait Binanın Tek Bir Hissedarın Talebiyle Cins Değışikliğı

Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğünün katılmadığımız bir talimatına göre; “...taşınmaz mal üzerinde bina yapmak, ağaç dikmek gibi ihdaslar bütün hissedarların menfaatlerini gerektiren tasarruflardan olduğundan, talep sahibince yapı, dikilen ağaç veya benzeri varlığın tek başına kendisine ait olduğu iddia edilmediği bu hususta tapu kütüğüne bir belirtme yapılması istenmediği ve yapının bütün hissedarlara aidiyetinin kabul edildiği takdirde, hissedarlardan birisi tarafından vuku bulacak cins değışikliğı talebinin karşılanmasında bir sakınca yoktur. Merkez Tapu Komisyonunun 19/Aralık/1960

gün, 144/56 sayılı kararında da müşterek mülke sahip olan bütün hissedarların muvafakatının alınmasına lüzum olmaksızın, bunlardan birinin talebine istinaden cins değişikliğinin yapılabileceği belirtilmiştir...”

h) Yapı Yıkılarak Cins Değişikliği Yapılma- dan Yeni Bina Yapılmış Olması

Yapılı taşınmazın yapısız hale geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeyerek yeniden yapı hâle gelmesi ve son durum itibarıyla cins değişikliği talebinde bulunulması halinde; değişiklik beyannamesinin kroki yerindeki eski binanın usulünce iptaliyle üzerine ölçülen yeni binanın gösterilmesi ve yine beyannamede eski cinsinin iptaliyle yeni cinsinin tek değişiklik beyannamesinde gösterilerek talebin aynı işlemde karşılanması mümkündür.

Zemindeki ahşap evin yıkılarak yerine (yapı kullanma izin belgesi 1997 yılında alınan) kargir bina yapılmış olması nedeniyle taşınmaz malın vasfının “arsa” olarak değiştirilmesi mümkün bulunmadığından, taşınmaz malın “ahşap ev” olan vasfının iptaliyle yeni cinsinin (5 katlı kargir bina) tek değişiklik beyannamesinde gösterilerek, cins değişikliğinin karşılanması mümkündür.(TKGM.1998 T. 181-3780 Sy. Talimat)

ı) “Na Tamam Bina” Olarak Yapılacak Cins Değişikliği

Üzerinde bina bulunan taşınmaz mallarda, proje değişikliği suretiyle mevcut binaya ilave kat yapılmak ve buna ilişkin olarak kat irtifakı kurulmak üzere cins değişikliği talebinde bulunulması halinde, taşınmaz malın “bina” olan cinsinin “Na Tamam (Tamamlanmamış) Bina” olarak değiştirilmesinde bir sakınca yoktur.

j) Binalı Parselin İfraz Edilmesi Sonucu Binanın Bir Parselde Kılması

Bir kısmında bina bulunan arsa veya arazinin ifrazı sonucu bina bir parselde kalıyorsa, bu parselin cinsi binanın özelliğine göre eski hali ile bırakılır Diğer kısım ise arsa veya tarla vasfını korur. Örneğin “İçinde kargir ev bulunan tarla” vasıflı parsel ikiye ayrıldığında kargir ev bir yerde kalıyorsa bu kısmın vasfına “kargir ev”, diğer kısma ise sadece “tarla” yazılır.

Bunun için cins değişikliği harcı alınmasına gerek olmadığı düşüncesindeyiz. Zira ortada bir cins değişikliği yoktur.

k) Eski Yapılarda Cins Değişikliği

Çok eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi ibraz edilememesi durumunda (Hazineye ait) taşınmaz malın bulunduğu yere göre valilik veya belediyece; binanın kullanıma elverişli olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına dair alınacak belgenin ibraz edilmesi

cins değişikliği için yeterli olacaktır.(TKGM. 20.5.1999 T.320/542 Sy. Talimat)

3) YAPI İLE İLGİLİ OLMAYAN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HALLERİ

a) Genel Olarak

Tarla, bağ, bahçe, arsa gibi cins değişikliği işlemleri yapılabildiği gibi, mevcut yapının inşaat durumu bozulmadan mesken, dükkan, garaj, lokanta, otel, fırın gibi cins değişiklikleri yapılabilmektedir.

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmazın bağ, bahçe, tarla vb. vasıfta iken arsa veya başka vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde; araziye gidilmeden gerektiğinde ilgili kamu kuruluşundan verilmiş yazı ya da rapora dayanılarak tescil bildirimini düzenlenmek suretiyle cins değişikliği yapılabilir. (TKGM.Gn.1993/6)

b) Sulu Tarla Olarak Cins Değişikliği

3083 sayılı Kanunun 2. Maddesine göre, *sulu arazi*, devletçe sulanan arazidir. Esasen, susuz tarla veya tarla vasıflı tarım arazisinin cinsinin sulu tarla olarak değiştirilmesi taşınmazın tarımsal niteliğini bozmakla birlikte taşınmaz içerisinde DSİ. tarafından kanal geçirilmiş olabilir. Bu durumda Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İl Müdürlüğünün, söz konusu taşınmazın devletçe sulanmakta olduğuna ilişkin yazısına istinaden cins değişikliği harcı alınmak suretiyle taşınmazın cinsinin *sulu tarla* olarak değiştirilmesi mümkündür. Gerek arazide gerekse paftasında teknik olarak ölçümü gerektirmeyen bu tür işlemlerde değişiklik beyannamesi düzenlemeye gerek yoktur.

c) Mezarlık Cinsinin Değiştirilmesi

Mezarlıklar Nizamnamesinin 8. Maddesi gereğince hazırlanan ve 12 Mart 1942 tarihli Talimatnamenin 6.maddesi, “Şehir ve kasabalarda halen mevcut olup gerek meskun sahalara yakınlık ve gerekse toprak ve tesisatındaki kifayetsizlik bakımından sıhhi mahzurları görülen mezarlıklar Umumi Hıfzısıhha Kanununun 214. Maddesi gereğince terk olunacaktır.

Bu sahalarda terk edilmesinden en aşağı 10 sene geçtikten sonra ve mahalli sağlık memurlarının verecekleri rapor üzerine diğer maksatlar için kullanılabilir” hükmündedir.

Bu nedenle “mezarlık” vasıflı taşınmazların vasfının “arsa” olarak değiştirilmesi taleplerinde 12 Mart 1942 tarihli Talimatnamenin 6 maddesi kapsamında mahalli sağlık kuruluşlarınca verilecek krokili rapor ile sıhhi bir sakıncanın bulunmadığının belgelendirilmesi (ibraz edilen raporda talimatname kapsamında verildiği hususunun aranılması) gerekmektedir.

Köylerdeki mezarlıklarda bunlara ek olarak

köy muhtarlığının kararı gerekir.

d) Kullanılmakta Olan Mezarlıklar İmar Planıyla Değiştirilemez

3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanunun 2. Maddesine göre "Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez. Bu yerler, imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve aslı gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır. Buna göre mezarlıkların imar uygulaması sonucu "arsa" vasfıyla tescil edilmeleri mümkün değildir.

e) İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Vasfı

Muhtelif vasıftaki (tarla, ham toprak, bağ, bahçe vb.) taşınmazlar imar uygulaması sonucu (imar planında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalara isabet eden imar parselleri) "arsa" vasfı ile tapuya tescil edilmektedir. Bu re'sen yapılan bir işlem olduğundan harca tabi değildir.

f) Meralarda Cins Değişikliği

4342 sayılı Mera Kanununun "Tahsis Amacının değiştirilmesi" başlığını taşıyan 14. Maddesinde, tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamayacağı, ancak bu kanun veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden ilgili Bakanlığın Tarım Bakanlığına talebi, Maliye Bakanlığının ve valiliğin uygun görüşü üzerine Tarım Bakanlığınca tahsis amacının değiştirilebileceği ve söz konusu yerlerin Hazine adına tescilinin yapılacağı belirtilmektedir.

Bu itibarla tahsis amacının değiştirileceği hususunun Mera Kanunu kapsamında değerlendirilmesi gerekeceğinden, meraların cins değişikliğine ilişkin taleplerin Tarım ve Köyşleri Bakanlığının mahalli kuruluşuna yönlendirilmesi gerekmektedir.

g) Cins Değişikliği Sırasında Tecavüz Belirlenmesi

Genelde yapıların cins değişikliği taleplerinde yapının başka parsel veya yola yeşil alana tecavüzlü olduğu belirlenmektedir. Böyle bir durumun kadastro elemanlarınca tespiti halinde tecavüz durumunun teknik esaslara göre tescil bildiriminde gösterilmesi gerekir. Tecavüz durumu tescil bildirimine uygun olarak tapu kütüğünün beyanlar sütununda da gösterilecektir.

h) Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi

Ölçü ve kontrollerden sonra kadastro müdürlüğü elemanlarınca;

a) Kadastro görmeyen yerlerde kadastro müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğü için iki nüsha,

b) Kadastro gören yerlerde, Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü, kadastro müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğü için üç nüsha tescil bildirimi düzenlenir. Yapılı hale getirme işlemlerinde ise biri de yapı kullanma izin belgesi verilmesi için belediyeye gönderilmek üzere dört nüsha düzenlenir.

Düzenlenen tescil bildirimleri ve ekleri tescil için bir üst yazı ile tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğündeki değişikliği bu belgeye uygun yapmalıdır. Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, aslı niteliğindeki diğer nüshaları tescilli takip eden on gün içinde bir üst yazı ile kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro gören yerlerde tescil bildiriminin ve eklerinin bir örneği kadastro müdürlüğüne intikal ettiği tarihi takip eden ayın onuna kadar TKGM. ne/Bölge Müdürlüğüne bir üst yazı ile dosya halinde gönderilir.

ı) Cins Değişikliğinin Serbest Mühendisçe Hazırlanması

Cins değişikliği evrakının serbest çalışan harita mühendislerince hazırlanması da mümkün olmalıdır. Bu halde tescil bildirimi mühendis tarafından hazırlandıktan sonra kadastro müdürlüğünce zemin ve büro kontrolleri yapılarak tescil için tapuya gönderilir. Özellikle, Bodrum, Marmaris gibi kadastro müdürlüğü bulunmayan ve yapılaşmanın kooperatifler kanalı ile yoğun olduğu yörelerde cins değişikliğinin serbest mühendislerce hazırlanmasında yarar olduğu düşünülmektedir.

j) Yenileme Çalışmalarında Cins Değişikliği

Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 14. Maddesi, "*Taşınmaz mallar üzerinde tapulama ve kadastrodan sonra inşa edilmiş olduğu halde, tapuda nitelik değişikliği yapılmamış yapı ve tesislerde ölçülerek, yenileme tutanağı ve paftasında gösterilir. Yenilemenin kesinleşmesinden sonra tapu sicilinde gerekli değişiklikler yapılır. Harçların tahsili için niteliği değişen taşınmaz malların listesi ilgili maliye kuruluşuna bildirilir...*" hükmündedir.

Anılan maddede yenileme sırasındaki cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesi aranmamıştır. Zira burada yapılan işlem re'sen yapılan bir işlemdir. Ancak üçüncü şahısların haklarının korunması bakımından binalara ait yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmemiş parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar sütununa "*yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmemiştir*" belirtmesinin yapılması, yapı kullanma izin belgesi ibraz edilen parsellerden bu belirtmenin kaldırılması gerekir. (TKGM. Fen D.26.1.199 T.51 Sy. Talimat)

Yukarıda anılan Yönetmelik hükmüne göre,

yenilemeye konu taşınmaz mallar üzerinde tapulama ve kadastrodan sonra inşaa edilmiş yapı ve tesislerin tapuda nitelik değişikliği yapılmamış olması halinde, gerekli harcın tahsili için listenin ilgili maliye kuruluşuna gönderilmesi gerekmektedir. (Bkz. M. Akif ŞENDİNÇ 1997/8 no.lu Genelge ve Yenileme, Mülkiyet Mart 1999)

II- TAPU SİCİL MÜDÜRLÜKLERİ YÖNÜNDEN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

a) Genel Olarak

Tescil bildirimini kadastro müdürlüğünce hazırlanınca bir yazı veya zimmetle tapu sicil müdürlüğüne gelir. Malik veya hissedarların tümü veya yetkili temsilcileri tarafından yapılacak bu istem *akitsiz işlemler için tescil istem belgesine* geçirilir. Tapu kütüğünde cins değişikliğini engelleyen bir engel yoksa istem yevmiyeye alınarak kütükteki taşınmazın cinsi bölümünde gerekli değişiklik Tapu Sicil Tüzüğü'nün 81. Maddesine uygun olarak yapılır. Bunun için önce taşınmazın mevcut cinsi kırmızı mürekkeple çizilir. Hemen altındaki sütuna taşınmazın yeni cinsi, tarih ve yevmiye numarası ile birlikte siyah veya mavi mürekkeple tescil edilir.

Örnek: **Tarla**

Arsa. 2.7.1999 – 2345 Yev.

Tescil tamamen tescil bildirimine uygun olarak yapılır ve yukarıda '*Tescil Bildirimi*' bölümünde yapılan açıklamalara uyulur. Değişiklik işlemlerinde "terkin edildi" ibaresinin yazılmasına ve imza atılmasına gerek yoktur.

Varsa başka parselde tecavüz durumu her iki parselin beyanlar sütununda gösterilir. (TKGM.19 sy. Yönerge md.35) Yola, yeşil alana tecavüzün de gösterilmesi gerekir.

Örnek: *...bu parsel üzerindeki yapı ...parsele (yola, yeşil alana) ...m² tecavüzlüdür. Tarih-Yev.*

...ada ... parselde bulunan yapı bu parselde ...m² tecavüzlüdür. Tarih-Yev.

b) Kat Mülkiyeti İçin Cins Değişikliği

Kat mülkiyetine geçiş için öncelikle taşınmazın cinsinin yapılı hale getirilmesi, yani cins değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda kat mülkiyetine geçiş için cins değişikliğini her hangi bir kat irtifakı sahibi veya apartman yöneticisi isteyebilir (TKGM.Gn.1993/6). Tüm kat irtifakı sahiplerinin talebini aramaya gerek yoktur. Zira bir taşınmazın hissedarlarının önceden kat irtifakı kurmuş olmaları bu arsa üzerinde apartman yapılacağına ve arsa cinsinin değişeceğine delalet teşkil eder. Önceden kat irtifakının kurulmuş olması cins değişikliğine de peşinen muvafakat sayılır. Ancak bu muvafakat sadece projeye uygun yapılacak cins değişikliği için var sayılır. Yoksa kat irtifakı sahipler-

rinden birinin kat mülkiyetine geçişe yönelik olmayan cins değişikliği talebi kabul edilemez. Böyle bir halde tüm hissedarların talebi aranır.

Kat irtifakı kurulmamış taşınmazlarda ise doğrudan kat mülkiyetine geçiş için cins değişikliği talebi tüm hissedarlar tarafından yapılmalıdır.

aa) Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğünde Tescilli Olması Halinde Cins Değişikliği

Kat irtifakının bu konudaki son genelge (1997/10) doğrultusunda kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmiş olması halinde bir bağımsız bölüm malikinin sadece kendi sayfasındaki ana gayrimenkulün cinsinin değişikliği talebi kabul edilemez.

Ancak anılan genelge doğrultusunda artık kat irtifaklarının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ediliyor olması kat mülkiyetine geçiş talep edilmeden cins değişikliği yapılamayacağı anlamına gelmez. Cins değişikliği istemi projesine uygun ise (ki bu durum yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasından anlaşılır) bir kat irtifakı sahibinin talebi ile de kat mülkiyetine henüz geçilmeden ana gayrimenkulün cinsi apartman olarak değiştirilebilir.

bb) Kat Mülkiyetine Geçiş İçin Taşınmaz Cinsinin Arsa Haline Getirilmesi Gerekmez

Niteliği *kargir dükkan* olan taşınmaz mal yerine yapılan beş katlı 5 daireli binanın kat mülkiyetine çevrilmesi sırasında cinsinin önce *arsa*, sonra beş katlı 5 daireli apartman olarak kat mülkiyetine çevrilmesine gerek olmayıp, dükkan vasfının doğrudan doğruya (*beş katlı beş daireli kargir apartman*) olarak cins değişikliğinin yapılması gerekir. (TKGM. Trabzon Böl. Müd.'ne 16.6.1988 T.4-1-1010/3321 Sy.Talimat)

c) Bağımsız Bölüm Cinsinin Değiştirilmesi

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesi; "Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak, kat malikleri kurulunun **oybirliği ile** verecekleri kararla açılabilir." Hükmünü içermektedir. Bu itibarla, bu tür cins değişikliği taleplerinde kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermiş olması ve proje tadilatı aranmalıdır. Ayrıca, blok yapılarda bağımsız bölümlerden birinde yapılacak cins değişikliğinin yalnızca bağımsız bölümün bulunduğu blokla ilgili olduğunun varsayılarak kanunun Ek Madde 3/c hükmü uyarınca işlem yapılması mümkün değildir. (TKGM.10.5.1999 T.102-1253 Sy.Talimat)

Kat maliklerinin oybirliği ile vereceği müsaade kararının bütün bağımsız bölümlerin sayfasının beyanlar hanesine yazılması mümkündür. (KMK.md.24/3)

Şunu da önemle belirtelim ki, oybirliği ile olsa dahi kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamayacağından, buna yönelik cins değişikliği talepleri de karşılanamaz. Ancak muayenehane açılabilir. (KMK.md.24/1)

d) Blok ve Yaygın Yapılarda Cins Değişikliği

Bir arsa üzerinde birden çok yapı ya bloklar şeklinde ya da yaygın olarak yapılır. Ayrıca her iki türü de içeren karma inşaatlara da rastlanmaktadır.

aa) Blok yapılarında; en az 8 bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış olması halinde, tamamlanan blok veya bloklar kat mülkiyetine dönüştürülebileceğinden, bu blokların cins değişikliği de yapılabilir. Bloklar 8' er bağımsız bölümden az ise arsa üzerindeki yapıların %40 'nın tamamlanmış olması koşulu aranır.

bb) Yaygın yapılarda; bir arsa üzerine inşaa edilmekte olan, yaygın yapılardan (villalar gibi) yerleşim durumunu gösterir vaziyet planına göre yapılacak bütün bağımsız bölümlerin %40'nın tamamlanmış olması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler kat mülkiyetine dönüştürülebileceğinden cins değişikliği de yapılabilir. Ancak her bir blok 8 bağımsız bölümden fazla da olsa bütün bağımsız bölümleri bitirilemeden ve bloktaki bağımsız bölümlerin tümü için yapı kullanma izin belgesi alınmadan cins değişikliği yapılamaz.

Blok ve yaygın yapılarda geriye kalan bağımsız bölümlerin tamamlandığının yapı kullanma izin belgesi ile belgelenmesi halinde, bunlarda artık %40'luk oran veya sekiz bağımsız bölümlü blok şartı aranmaksızın, isteme dayanılarak biten her müstakil bina veya blokun mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilebileceğinden cins değişikliği de yapılabilir.

Hem blok ve hem de yaygın yapıların aynı parselde inşa ediliyor olması halinde her biri kendi kurallarına tabi olarak değerlendirilir. (TKGM. Gn..1454)

e) Veli, Vasi, Kayyım, Vekil ve Tüzel Kişi Temsilcilerinin Cins Değişikliği Talebi

Veli, temsil ettiği küçüğün mallarını belirli yasa-kıtlamalar dışında dilediği gibi tasarruf edebildiğinden (TKGM.Gn.383) cins değişikliği yaptırmak için hakimden izin almaları gerekmez.

Vasi, yapısız taşınmazı hakim izni olmadıkça yapıyla hale getiremez. Medeni Kanunun 405. Maddesinde vesayet altındaki kısıtlının taşınmazı üzerine inşaat yapılması sulh hakiminin iznine tabi tutulduğundan, inşaat nedeniyle cins değişikliği yaptırmak için vasinin hakimden izin alması gerekir. Ancak yapıyla hale getirmeyi gerektirmeyen cins değişikliklerini vasi hakim izni almaksızın yapabilir.

Kayyım, sadece belli bir işin yapılması için mahkeme kararı ile tayin edilmekte olup yetkileri verilen görevle sınırlıdır. Bu nedenle kayyımın cins değişikliği taleplerinde kayyımın görevlendirildiği mahkeme kararında cins değişikliği yaptırma yetkisinin bulunması gerekir.

Vekil, müvekkilinin iradesi dışına çıkamaz. Vekilin cins değişikliği yaptırabilmesi için vekalet-namede bu konuda açık yetki olması gerekir. Vekilin verdiği yetkinin yerine getirilebilmesi için cins değişikliğinin de yapılması *zorunlu ön koşul* olarak görülüyorsa yetki yine var sayılmalıdır.

Resmi Kuruluşlar, cins değişikliği taleplerini resmi yazı ile yapabilirler.

Şirketler, vakıflar, dernek ve sendika gibi tüzel kişilerin yetkilerini ve temsilcilerini belirtir yetki belgesi ibraz etmeleri gerekir. (Tapu K.md.2) Ancak bize göre gayrimenkul tasarrufuna yetkili olan tüzel her tüzel kişinin doğal olarak cins değişikliğine de yetkisi var sayılır, bunun için yetki belgesinde ayrı bir yetki aranmamalıdır.

f) İhtiyati Tedbirli Yerde Cins Değişikliği

İhtiyati tedbir, mahiyeti gereği taşınmazın tedavülünü ve üzerinde aynı veya şahsi hak tesisini engeller. Uygulamaya hakim olan görüşe göre ihtiyati tedbirli yerde cins değişikliği de mümkün değildir. Bize göre ise, cins değişikliği taşınmazın tedavülü, aynı veya şahsi hak kurulması anlamına gelmez. Kaldı ki, cins değişikliği ile zaten zeminde mevcut bir durum paftasına ve siciline işlenmektedir, yani sicil ve pafta gerçeği yansıtır hale getirilmektedir. Bu nedenle tedbir müzekkeresinde aksine açıklık yok ise cins değişikliğinin yapılabileceği düşüncesindeyiz. Ancak Genel Müdürlüğün uygulaması bu yönde olmadığından bu konuda bir düzenleme yapılmasını beklemek gerekir.

g) Vakıf Şerhi Bulunan Taşınmaz Malda Cins Değişikliği

Kanımızca vakıf şerhi bulunan taşınmaz malda cins değişikliği yapılabilmesi gerekir. Zira, 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 30. Maddesinde vakıf ilişkisi bulunan taşınmaz mallarda taviz bedeli *ödenmedikçe temlik tasarrufların* karşılanamayacağı, hüküm altına alınmıştır. Cins değişikliği bir temlik tasarruf değildir.

Buna karşın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bir talimatı tam aksi bir düşünce tesiri ile yazılmıştır. Şöyle ki; "...vakıf şerhi aynen kalmak şartı ile olsa dahi üzerinde vakıf şerhi bulunan parsellerin tevhit, yola terk, cins değişikliği ve taksim talebinin karşılanması mümkün değildir..." (TKGM. 30.6.1997 T. 165-2223 sy. Talimat)

h) İntifa Hakkı ile Yükümlü Yerde Cins Değişikliği

İntifa hakkı ile yükümlü yerde, taşınmazdan

yararlanma hakkı tamamen intifa sahibine ait olduğuna göre, yararlanma biçimini de onun belirlemesi gerekir. Dolayısıyla intifa hakkı sahibi taşınmazın esasına tesir etmemek kaydı ile cins değişikliği yaptırabilir. Kuru mülkiyet sahibinin cins değişikliği yaptırmaya hakkı yoktur. Binanın yıkılması gibi taşınmazın esasını değiştiren cins değişikliklerinin ise intifa sahibi ile kuru mülkiyet sahibinin birlikte talep etmesi gerekir.

I) Üzerinde Muhdesat Bulunan Taşınmaz

Malda Cins Değişikliği

Zeytin ağacı, ev, ahır gibi üzerinde muhdesat bulunan taşınmaz malda malik muhdesat sahibinin haklarını etkileyecek şekilde cins değişikliği yaptıramaz. Ancak cins değişikliği muhdesatı etkilemiyorsa malikin cins değişikliği talebinin karşılanması gerekir. Örneğin, *Üzerinde ahşap ev bulunan tarla* vasıflı taşınmaz malda ahşap ev başkasına ait bir muhdesat ise, malik muhdesat sahibinin muvafakatı olmadan *“üzerinde ahşap ev bulunan bağ”* şeklinde cinsini değiştirebilir. Ancak, sadece “bağ” ya da “arsa” yaptırabilmesi için muhdesat sahibinin muvafakatı ve öncelikle muhdesatın terkinini gerekir.

III- CINS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNİN MALİ YÖNÜ

a) Kadastro Müdürlükleri Yönünden;

Cins değişikliği işleminde hizmet bedeli, ilgili tarafından Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına yatırılır. Döner Sermaye hizmet bedeli alınmaması gereken taleplerde; istem belgesinin “tutarı” bölümüne taşınmaz malın cinsi yazılır (okul yeri, hükümet binası vb.) Düzenlenen tescil bildirimlerinin aslına yapıştırılmak üzere Damga Vergisi Kanunu’na damga pulu ilgisince temin edilir. (1999 yılı için 100.000 TL)

b) Tapu Sicil Müdürlükleri Yönünden;

Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 13/a ve (c) pozisyonlarına göre;

1) 1 Ocak 1983 tarihinden önce inşaatı bitip, iskan ruhsatının alındığının ve inşaatla ilişkin Emlak Alım Vergisinin ödendiğinin belgelendirilmesi halinde cins değişikliği harcı alınmadan,

2) 1 Ocak 1983 tarihinden sonra tapu sicilinde kayıtlı olan arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunan bina ve sair tesisler nedeniyle 13/a pozisyonunda belirtilen **binde 12.5** ve sosyal mesken ve sair nitelikteki binalar nedeniyle 13/a pozisyonunun ikinci paragrafında belirtilen **binde 6.25** oranındaki harçlar ilgili maliye kuruluşunca tahsil edileceğinden, bu harçların ödendiğinin belgelendirilmesi halinde harç ve Eğitime Katkı Payı tahsil edilmeden,

3) Yukarıda belirtilen hususların belgelendiri-

lememesi veya belirtilen tesisler dışında kalan *her çeşit cins ve kayıt tashihinde* emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değer üzerinden 13/c pozisyonu uyarınca **binde 7.5** oranında harç ve Eğitime katkı payı tahsil edilerek,

Taleplerin karşılanması gerekir.

c) Cins Değişikliği Harcının Cezalı Olarak Tahsili

Cins değişikliği ile ilgili olarak Emlak Vergisi Beyannamesinin verildiğinin belgelendirilememesi halinde 13/c maddesindeki tapu idarelerince tahsil edilen harç %50 fazlasıyla tahsil edilecektir. Bu nedenle cins değişikliğine yönelik beyanname verildiği belgelendirilmelidir.

13/a maddesindeki maliyece tahsil edilecek harcın da %50 fazlasıyla tahsil edilmesi yönünde vergi dairesine duyuru yapılmalıdır. (Tapu ve Kadastro İşlemleri Rehberi-1998)

Cezalı harç tahsili ile ilgili bir talimat şöyledir: *“Taşınmaz malların vasıfları üzerinde meydana gelecek değişikliklerin Maliye Bakanlığına bağlı birimlere süresi içinde beyan edilmesi ve bu değişikliğin tapu sicilinde gösterilmesi zorunludur. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi 1997 yılında alınan ancak cins değişikliği yapılmayan bina için, öncelikle Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (1) numaralı bölümünün 13/c maddesi kapsamında %50 cezalı harç tahsil edilmesi ve ayı tarifenin 13/a maddesi gereğince de ilgili vergi dairesince harç tahsilinin (ceza uygulanıp uygulanmadığı hususuna da dikkat edilerek) yapılması gerekir.”* (TKGM.1998 T.181-3780 Sy. Talimat)

d) Mahalli Maliye Kuruluşunca Harcın Tahsil Edilmiş Olması

Yapılı bir taşınmaz malın cinsinin “arsa” olarak değişikliği işleminde 13/c pozisyonuna göre idaremizce harç tahsil edilmektedir. Arsa vasıflı bir taşınmaz malın vasfının yapıya hale dönüştürülmesi işleminde ise 13/a pozisyonuna göre Maliyece (meydana gelen değişikliğin beyan edilip edilmediği dikkate alınıp gerekirse cezalı olarak) harç tahsil edilmektedir.

Bu nedenle arsa veya arazi üzerinde yapılaşmadan doğan değişikliğin, ilgilerince mahalli maliye kuruluşuna beyan edilmesi sonucunda Tarifenin 13/a pozisyonu kapsamında harç tahsil ettirildiğinin (maliye kuruluşunun yazısı ile) belgelendirilmesi halinde; yapıya yönelik cins değişikliği talebinin ayrıca bir harç (13/c maddesi kapsamında) tahsil ettirilmeksizin karşılanması gerekir. (TKGM.1998 T. 31-2736 Sy. Talimat)

...

UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUNUN İDAREMİZİ İLGİLENDİREN YÖNLERİ VE AFET KADASTROSU

Bekir ALTINDAL
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I - KANUNUN AMACI

1959 tarih 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun, 1968 tarih 1051 sayılı kanunla değişik birinci maddesine göre;

Deprem, yangın, su baskını yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle yapılacak yardımların belirlenmesi kanunun amacını göstermektedir.

II - AFET BÖLGELERİNİN İLANI

Kanunun 2. maddesine göre; Su baskınına uğramış veya uğrayabilir yerler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı olduğu bakanlıkça diğer tabi afetlerde veya afet olabilecek yerlerde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır. Bu yerlerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde harita ve krokilere işlenerek Bayındırlık ve İskan Bakanlığının isteği üzerine ilgili Valilikçe ilan olunur.

Afet bölgesi ilan edilen yerlerin halihazır harita, imar ve istikamet planlarını yapmaya değiştirmeye Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir.

Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tesbit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra Valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan edilir.

Kanunda İmar ve İskan Bakanlığı geçmekte olup 1983 yılında çıkarılan Kanun Hükmünde Kararname ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı olmuştur.

III - AFET KADASTROSU

Kanunun 18. maddesi;

Bu kanuna göre afet sebebiyle İmar ve İskan Bakanlığınca lüzum görülecek yerlerin kadastro ilanların yapılmasına kadastro komisyonlarının kurulmasına lüzum kalmaksızın kadastro postalarına belediyece ve köy ihtiyar heyetince iki bilirkişi verilmek ve tasarruf tetkikleri, mahalli kadastro müdürü ve tapu memuru tarafından ifa olunmak suretiyle 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrir Kanununa göre öncelikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yaptırılır.

Anlaşmazlıklar mahalli mahkemelerce halolunur.

Sözü edilen kadastro işlerine ilişkin uygulama İmar ve İskan Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık arasında müştereken tesbit edilecek esaslar dahilinde yapılır.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Maddeden anlaşılacağı üzere afet kadastro su olarak adlandıracağımız bu öncelikli kadastro çalışmaları için 2613 sayılı Kadastro Kanunu esas alınmıştır.

Kanunun bu maddesinin yürürlüğe girmesi zamanında il ve ilçe belediye hudutları içinde 2613 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri, bu sınırlar dışında (Köy ve kasabalarda) ise 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümleri uygulanmaktaydı.

3402 sayılı Kadastro Kanunu öncesi uygulamada 2613 sayılı Kanun esas alınarak yapılan afet kadastrounda bu konudaki ilanlar ile 10. maddede belirtilen komisyon kurulmadan ve 22. madde ile komisyona verilen tasarruf tetkikleri yetkisi mahalli kadastro müdürü ve tapu memuruna verilmiştir. Bu düzenleme ile zaman kaybının önlenmesi, gecikme ve güçlüklerin önlenmesi amaçlanmalıdır. Bu sebeple normal şartlara göre konulan hükümler dışına çıkarılmıştır.

766 sayılı Kanun uygulandığı bölgelerde afet bölgesi ilan edilmesinde de bu kanunun 18. maddesi uygulanmıştır. Bu durumda o mahalde Kadastro Müdürlüğü bulunmadığı takdirde, Genel Müdürlükçe mahalli Tapulama Müdürlüğü görevlilerine 2613 sayılı kanunda belirtilen ünvan ve yetkiler verilmek suretiyle afet kadastro-su yapılmıştır.

Kanunun 18. maddesinin son fıkrası gereği olarak İmar ve İskan Bakanlığı ile Devlet Bakanlığı arasında 3.5.1968 tarihli protokol yapılmış isede daha sonra 30.6.1972 tarihli 37 maddeden oluşan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Tapu ve Kadastro Hizmetlerine İlişkin Protokol" imzalanarak çalışmalara esas alınmıştır.

Ayrıca Genel Müdürlük Merkez Tapu Komisyonunun 19.6.1965 tarih 57 sayılı kararı eki "Afet Bölgelerinde Yapılacak Kadastro Çalışmaları Hakkında Talimat" ile afet kadastro-su çalışmalarına yön verilmiştir.

Söz konusu protokol ve talimat inceleme yazısı ekinde verilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu 1987 yılında yürürlüğe girmiş olup 2613 ve 766 sayılı kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 48. maddesinde;

Diğer kanunların 2613 ve 766 sayılı kanunlarla yaptığı atıflar bu kanunun ilgili hükümlerine yapılmış hükmü getirilmiştir.

7269 sayılı Kanunun 18. maddesinin uygulamasında, yeni afet Kadastro çalışmaları 2613 sayılı Kanun yerine 3402 sayılı kanun hükümleri uygulanacaktır.

Afet sebebiyle belirlenen yerlerin kadastro-sunda, 18. maddede belirlenen ve 3402 sayılı kanun genel uygulamasına istisna olarak getirilen hususlar;

1) Kadastro kanunundaki ilanların yapılması,

2) Kadastro Komisyonunun kurulmaması,

3) Kadastro postasına (Ekibine) belediyece veya köy ihtiyar heyetince iki bilirkişi verilmesi,

4) Tasarruf tetkiklerinin (kontrol) mahalli kadastro ve tapu memuru tarafından yapılması,

5) 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro yapılması,

6) Anlaşmazlıkların Kadastro Mahkemesi yerine mahalli mahkemelerce çözülmesi, olarak düzenlenmiştir.

Yukarda belirtilen hususlar maddeler halinde kısaca irdelenmiştir.

1) İlanların Yapılması;

3402 sayılı kanunla getirilen ancak afet kadastrounda yapılmasına gerek görülmeyen ilanlar sırasıyla kadastro bölgesi, çalışma alanı, mevkii veya ada ilanı ile kadastro çalışmalarının (30 günlük askı) ilanı olarak sayılabilir.

Afet bölgesi olarak seçilen yerin kadastro-suna başlanmadan önce o yerin afet bölgesi olduğu zaten ilgili bakanlık ve valilikçe ilan edilmektedir.

Afet bölgesi ilan edilen yerin bulunduğu ilçenin, Kadastro Kanununun 2. maddesine göre bölge ilanı yapılmamış yani başka bir anlatımla kadastroya açık olmayan bir ilçenin idari sınırları içinde ise, bu durumdada bölge ilanı yapılmadan afet kadastro-su yapılacaktır.

2) Kadastro Komisyonlarının Kurulmaması;

Mülga 2613 sayılı Kanunun 10. maddesinde belirtilen komisyon yerine, 3402 sayılı Kanunun 3. maddesinde kadastro komisyonunun kuruluşu ve 9.10 maddelerde ise komisyonun görevleri belirlenmiştir. Afet Kadastro-su ile ilgili 18. maddesine göre bu kadastro komisyonlarının 8, 9, 10 maddelerde belirlenen görevlerini yerine getirmesine ve komisyonun kurulmasına gerek bulunmamaktadır. Başka bir anlatımla yapılan tesbite itiraz veya 8. maddedeki görüş ayrılığı sebebiyle komisyon kurulamayacaktır.

3) Kadastro Postasına (Ekibine) iki bilirkişi verilmesi;

Mülga 2613 sayılı Kadastro Kanununun 13

ve 20 maddesine göre kadastro postası en az iki fen memuru ile belediye meclisi veya ihtiyar heyeti tarafından seçilecek en az iki bilirkişi tarafından olmaktadır.

Afet Kadastro ile ilgili Kanunun 18. maddesinde ise 2613 sayılı kanuna göre farklı düzenleme yapılacak “En az iki bilirkişi” hükmü yerine “iki bilirkişi” ile sınırlandırılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesine göre, kadastro ekibi en az iki teknisyen muhtar ve Belediye meclisi veya köy derneğince seçilen üç bilirkişiden oluşmaktadır. Bu madde 7269 sayılı kanunun 18. maddesinden farklı düzenlenmiştir. 3402 sayılı kanun uygulanacağına göre kadastro postası yerine kadastro ekibi görevlendirilecektir. Afet kadastro için 18. madde gereği iki bilirkişi yeterli olup üç bilirkişinin köy derneğince seçilmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak 3402 sayılı kanunun 3. maddesine göre tesbitte muhtarın bulunmasına bir engel bulunmamaktadır. Uygulamada ise afet kadastrounda muhtar ve üç bilirkişi ile tutanaklar imzalanmakta isede üç bilirkişi için yasal bir zorunluk bulunmamaktadır.

4) Tasarruf Tetkiklerinin Yapılması;

Mülga 2613 sayılı Kanunun 22. maddesine göre tasarruf tetkikleri komisyonca yapılmaktaydı. Afet Kadastro ile ilgili 18. maddesiyle; kadastro ekibinin çalışmaları sonucu düzenlenen tutanakların tasarruf tetkik ve incelemeleri komisyon yerine mahalli kadastro müdürü ve tapu memuru tarafından yapılacağı hükmü getirilmiştir. Maddede tapu memuru ünvanı kullanılmış ise de, Kadastro müdürlüğü personeli arasında tapu memuru ünvanı bulunmamaktadır. Afet Kadastrounun hızlandırılması için mahalli tapu memuruna görev verildiği anlaşılmaktadır. Uygulamada Genel Müdürlükçe ilgili kadastro müdürlüğü görevlendirilmekte ve tapu memurlarına gerek görülmemektedir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesinde komisyonda “kadastro üyesi” ünvanı getirilmiş ve ilgili madde ve yönetmelikte müdürle birlikte tutanağın tümüyle incelenip eksikliklerin tamamlattırılması ve bu şekilde imzalanması düzenlenmiştir. Bu sebeple afet kadastrounda ekipçe düzenlenen tutanakların incelenmesi kadastro üyesi ve kadastro müdürü tarafından yapılması gerekir. İncelenen tutanaklar müdür tarafından kesinleştirilir.

5) Tespitlerin 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Hükümlerine Göre Yapılması;

Afet Kadastro Kanunun 18. maddesinde; yukarıda belirtilen özel şartlara uyularak tesbitlerin 2613 sayılı Kanuna göre yapılacağı hükmü getirilmiştir. Bu hükümden maksat, yukarıdaki özel düzenlemelerin dışında hazırlık, tesbit ve diğer işlerin 2613 sayılı Kanuna göre yapılacağıdır. 2613 sayılı kanun 3402 sayılı kanunla kaldırıldığından bu kanun hükümleri uygulanacaktır.

7269 sayılı kanunun 2. maddesine göre afet kadastro yapılacak bölge ve yerlerin sınırlarının imar planı, harita ve krokilere işlenerek valilikçe mahallinde ilan edileceği yukarıda açıklanmıştır. Bu durumda 3402 sayılı kanun 4. maddesinde belirtilen çalışma alanı sınırları ile varsa orman sınırı için nasıl bir uygulama verilecektir? Bu durum Kadastro Kanununun 39. maddesinde belirtilen öncelikli kadastro (kısmi kadastro) çalışmasında da ortaya çıkmaktadır. Afet bölgesi ilan edilen yerin hangi idari birimin (İlçe, köy, mahalle) tapu sicilinde gösterilmesinde ve uyuşmazlıklarda önem arz etmektedir. Kanaatimizce afet bölgesi ilan edilen yerin bulunduğu idari birimin (çalışma alanının) mülki sınır içinde kaldığı ve bir ihtilaf olmadığı anlaşıldığı takdirde çalışma alanı sınırı geçirilmesine gerek bulunmamaktadır. Çalışma alanı sınırına bitişik ise sadece o yerle sınırlı olmak üzere sınır geçirilmesinde yarar vardır.

Bu yerin ormana bitişik olması veya orman içinde bulunması durumunda varsa kesinleşmiş orman haritasından yararlanılarak tesbitlere esas alınmalı, yoksa Kadastro Kanununun 4. maddesi uyarınca ilgili orman idaresine yazı yazılarak orman olup olmadığı belirlenmelidir. Çalışmalar öncesinde, Kadastro yapılacak afet bölgesi ile ilgili tapu vergi kayıtları, dava listesi ve diğer belgeler ilgili dairelerden çıkartılmalı veya istenilmelidir.

Sınırlandırma ve tesbitler Kadastro Kanununun 7, 13-21. ve diğer maddeler ile yönetmeliklere uygun olarak yapılır. İmar planı olan yerlerin tesbitinde imar mevzuatı ve teknik yönetmelikler dikkate alınmalıdır. Ayrıca merkez Tapu Komisyonunun yukarıda belirtilen kararı ekindeki talimat uygulanmakla birlikte talimatta belirtilen teknik yönetmelikler ve diğer mevzuattaki değişikliklerde yeni mevzuat ve yönetmeliklere uygulanmalıdır.

Yine 7269 sayılı Kanunun 21. maddesine göre afet bölgesinde ilgili idareye kamulaştırma mevzuatı dahilinde kamulaştırma yapabileceği yetkisi verildiğinden afet kadastro öncesinde ilgili idarenin Kamulaştırma Kanununun 9. maddesine göre kadastro görmemiş yerlerde kamulaştırma yapması durumunda, idarenin kamulaştırma ile ilgili evrak, belge ve kayıtlar alınarak kadastroda uygulanmalıdır.

Kadastro tesbitlerinin yapılmasından ve ekipce diğer bitim işlerinin tamamlanmasından sonra, tesbitlerin 3402 sayılı kanun ile yönetmeliklere ve mevzuata uygunluğu çok dikkatli bir şekilde kadastro müdürü ve kadastro üyesi tarafından incelendikten sonra Kanunun 11. maddesine göre kadastro müdürü tarafından kesinleştirilir. Ada ve parsel numarası ile yüzölçümü ve maliklerini gösteren üç nüsha çizelge düzenlenip, ilgili köy veya mahalle adına açılan tapu kütüklerine tescili yapıldıktan sonra diğer evraklar ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne devredilir. İkinci nüsha tapu kütükleri ile üç nüsha çizelge, pafta örnekleri Genel Müdürlüğüne gönderilir.

6) Anlaşmazlıkların Mahalli Mahkemelerde Çözülmesi:

Afet kadastro öncesi davalı olan taşınmazların tutanakları davalı olarak düzenlenip 7269 sayılı kanunun 18. maddesinin ikinci fıkrası gereği mahalli mahkemeye gönderilir.

Afet kadastro çalışmaları sırasında ekiplerce yapılan tesbit sırasında bir ihtilaf çıkmasında veya itiraz olunmasında komisyon kurulmadığına göre ilgililerince mahalli mahkemelerde dava açılır. İtiraz ve anlaşmazlıklar mahkemece çözülür.

IV- KADASTRO VEYA TAPULAMASI ÖNCEDEN YAPILAN YERLERDE İDARECE YAPILACAK İŞLER

7269 sayılı Kanunun 18. maddesine göre afet gören yerlerde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen taşınmaz bedelleri mahalli mülki amirince seçilen komisyonca tespit edilir. Bu komisyonda tapu teşkilatından bir kişinin görevlendirileceği hükmü getirilmiştir. Mülki amirince seçilen memur tapu sicil veya kadastro müdürlüğü görevlilerinden olabilecektir.

Bu maddeye göre kıymet takdiri yapıp kesinleşen taşınmazın mallarla ilgili olarak kıymet belgesi verilen taşınmazları kanunun 17. mad-

desine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca Hazine adına tescile yetki verilmiştir. İlgili Bakanlığın veya mülkiye amirinin talebi üzerine bu taşınmazların tapu sicil müdürlüğünce hazine adına tescilleri yapılacaktır. İşlemde, Kanunun 17 ve 42. maddesine göre harç ve damga resmi alınmayacaktır.

Kanunun 21 ve 22. maddesine göre yukarıda açıklandığı üzere Hazine, Özel idare, belediye, köy ve katma bütçeli dairelere ait olan taşınmazların, Bakanlığın isteği üzerine bu işe tahsis ve temlik edilmesi tapu sicil müdürlüğünce ressen yapılır. Kamulaştırılması yapılan taşınmazların da, 21. maddeye göre Bakanlığının talebi üzerine hazine adına tescilleri yapılır. Yine kanunun 17 ve 21. maddesine göre belirlenen taşınmazların, Bakanlıkça imar planlarına göre parsellere ayrılmasından sonra, talep üzerine kadastro müdürlüğünün teknik kontrollerinden sonra tapu sicil müdürlüğünce tescilleri yapılır.

7269 sayılı kanunun 23. maddesi ile; Hazine mülkiyetine geçen yerlerden borçlandırma suretiyle ilgililere arsa verilebileceği, kamu hizmet tesisleriyle ibadet yerlerinin ilgili müesseselere bedelsiz verileceği, dağıtım ve tahsise tabi tutulan arsaların, Bakanlığın talebi üzerine, talep vechile tapu sicil müdürlüğünce tescil olunacağı, 25 madde ile de vergi borçlarının tescil işlemini engellemeyeceği hükmü getirilmiştir.

Kanunun 40. maddesi ile arsa olarak dağıtılan veya üzerinde bina inşa edilen taşınmaz malların hak sahibine borçlandırma senetleri ile verileceği, bu taşınmaz mallar üzerine Türkiye Emlak Bankası'nın isteği üzerine banka lehine borçlandırma senetlerine dayanarak kanuni ipotek tesis edileceği hükmü getirilmiştir. Bu sebeple sözkonusu taşınmazlarla ilgili olarak bankanın talebi üzerine tapu sicil müdürlüğünce harç ve damga resminden muaf olarak kanuni ipotek tesis edilecektir. Kanaatimizce bu durumda resmi senet düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.

Yine kanunun 31. maddesine göre afet bölgesinde temin edilen arazi, arsa veya binalardan orta kalanların, valiliğin tesbiti ve Bayındırlık İskan Bakanlığının onayı üzerine rayiç bedel üzerinden satılması, devredilmesi veya kiraya verilmesi mümkündür. Böyle bir talep olması durumunda tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlemek ve 42. madde gereği harç ve damga vergisi alınmadan işlemler yerine getirilmelidir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 37. maddesine göre afet bölgesinde temin edilen arazi, arsa veya binalardan arta kalanların, valiliğin tesbiti ve Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın onayı üzerine rayiç bedel üzerinden satılması devredilmesi veya kiraya verilmesi mümkündür. Böyle bir talep olması durumunda tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlemek ve 42. madde gereği harç ve damga resmi alınmadan işlemler yerine getirilmelidir.

3402 sayılı Kanunun 37, 38 maddesine göre kurulan Döner Sermaye işletmesi 1992 yılında uygulamaya konulmuştur. Kadastro Müdürlüklerinin, talebe bağlı olarak yaptığı hizmet ve görevlerinde döner sermaye ücreti alınmaktadır. Kadastro çalışmalarının bitirilmesinden sonra veya kadastro görmüş yerlerde kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemlerde, 7269 sayılı Kanunun 42. maddesi gereği döner sermaye ücreti alınmaması gerekmektedir.

V. SONUÇ ve ÖNERİLER

a) Sonuç:

Afet Kanunu kısa adıyla adlandırılan 7269 sayılı kanun 1959 yılında yürürlüğe girmiş ve 1968 yılında 1051 sayılı kanunla ve ayrıca 1981 ile 1985 yıllarında bazı değişiklikler yapılmıştır.

Kanunun idaremizi ilgilendiren en önemli hükmü 18. madde ile getirilen afet kadastrostur. Bu madde ile, afete uğrayan veya uğraması muhtemel yerlerin Bakanlıkça belirlenmesinden sonra kadastro için 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu esas alınarak ve bu kanundaki bazı hükümlerin dışında bir düzenleme yapılmıştır. Kanunen acele olarak tedbir alınması gerektiğinden 2613 sayılı Kanunun bazı hükümleri dışında düzenleme yapılması, zaman alıcı düzenlemelerin dışına çıkılması zorunluluktan doğmuştur.

Kanunun 11. maddesi ile afet kadastro görevi Genel müdürlüğe verilmiş olup Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile müştereken tesbit edilecek esaslar dahilinde yapılacağı hükmü getirilmiştir.

Bu düzenleme gereği olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez Tapu Komisyonunun 19.6.1965 tarih 57 nolu kararı ekindeki talimat yayınlanarak uygulamaya yön verilmiştir. İmar ve İskan Bakanlığı ile Tapu ve Ka-

dastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Devlet Bakanlığı arasında 30.6.1972 günlü protokol imzalanarak uygulamaya konulmuştur.

1987 yılında yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 2613 ve 766 sayılı kanunlar yürürlükten kaldırılarak, bu kanunlara diğer kanunlarca yapılan atfın yeni kadastro kanununa yapılmış sayılacağı hükmü getirilmiştir. Bu sebeple 7269 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak afet kadastrounda 3402 sayılı kanun hükümleri uygulanmaktadır.

b) Öneriler:

1) 7269 sayılı kanunun 18. maddesinin, 3402 sayılı Kadastro Kanununa ve günün değişen şartlarına göre yeniden düzenlenmelidir. Ayrıca 3402 sayılı Kanunun 39. maddesinde bu durum ek bir fıkra ile belirlenmelidir.

2) Afet Kadastro sırasında herhangi bir hak kaybına sebebiyet verilmemesi için 7269 sayılı kanunun 19. maddesindeki düzenlemeye benzer olarak bir hafta veya 10 günlük bir askı ilanı süresi getirilmelidir. Ayrıca afet kadastro bölgesinin orman içinde olması durumunda ilgili mevzuatta düzenleme yapılmalıdır.

3) Merkez Tapu Komisyonunun 1965 tarih 57 sayılı Kararı eki Talimatın gözden geçirilerek 3402 sayılı kanun ve yönetmelikleri ile uygun olarak yeni bir genelge çıkarılmalıdır.

4) 7269 sayılı Kanunun 18. maddesine göre 1972 yılında imzalanan protokolün ilgili Bakanlık ile görüşülerek değişen mevzuata uygun bir yeni protokol düzenlenmelidir.

KAYNAKÇA

1. Esmer Galip Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükmüleri ve Tapu Sicili Kazancı Yay İstanbul-1990.
2. Gürsel Mustafa 2613 sayılı Kadastro Kanunu ve Açıklamalı, Uygulamalı Bilim Mat. Ankara-1978.
3. Kanunlar Tüzükler Yönetmelikler T.K.G.M Yay. Ankara-1985.
4. Kanunlar ve Yönetmelikler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Ankara-1989.
5. Özanalap Nusret, Tapulama Kanunu Şerhi Ünal Matbaası Ankara-1974.
6. Özmen İhsan - Çorbalı Halim, 3402 sayılı Kadastro Kanunu Şerhi Ünal Matbaası Ankara - 1988.

ATATÜRK İLKELERİ BİR BÜTÜNDÜR

Mehmet Akif GÜNERİ
Bakan Danışmanı

İnsanlık tarihine baktığımız zaman, toplumsal yaşamın çeşitli evrelerini görmekteyiz. Tüm bu evreleri değerlendirerek, geleceği de kapsayan en önemli sentezi ATATÜRK yapmıştır. Bu açıdan, Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin temelini, ATATÜRK İLKELERİNİN BÜTÜNLÜĞÜ üstünde görmek ve değerlendirmek en gerçekçi yoldur.

Birinci Dünya Savaşı yıllarını düşünelim. Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılmasını, Kurtuluş Savaşını ve o yıllardaki çeşitli devletlerin yapılanma biçimlerini düşünelim. Bir yanda Avrupa ülkelerinin vahşi kapitalist anlayışlarla yönetilmesi, diğer yanda kapitalizme karşı Rusya'da ortaya çıkan Bolşevik İsyanı ve Komünizm, Anadolu'da ise, Osmanlı'dan kalma ümmet anlayışına dayalı bir yönetim biçimi. Bu koşullarda kazanılan bağımsızlık savaşı sonrasında Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluyor ve ne vahşi kapitalizme ne komünizme ve ümmet anlayışına ne de krallık ve padişahlık gibi uçlara ödün verilmeden bugünkü dünya ülkelerinin gelmeye çalıştığı çağdaş olgular, ATATÜRK İLKELERİ olarak bu devletin temelini teşkil ediyor.

ATATÜRK İLKELERİ'nin tek tek yorumlanması ve değerlendirilmesinden çok önemli olan, bu ilkelerin bütünlüğünün anlaşılmasıdır. Bu bütünlük yalnızca ülkemizde değil, batılı devletlerde bile, maalesef ele alınarak değerlendirilmemiş ancak çekilen onca acıdan sonra, dünya ülkeleri bu bütünlüğe doğru, yol almaya başlamışlardır.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin kurulduğu ve sonraki yılları anımsayalım. Bu ilkelerden yalnızca DEVLETÇİLİK ve HALKÇILIK ilkesini alıp yola çıkan Lenin, Stalin, daha sonraki yıllarda yalnızca MİLLİYETÇİLİK ilkesini alan

Hitler, Mussolini DEVRİMCİLİK ilkesine dayalı Mao ve bu liderlerin ideolojileri yaşadığımız çağda başlamış ve yok olmuştur. Buna karşılık ATATÜRK İLKELERİ birbütün halinde, toplumsal yaşamın ve yönetim biçimlerinin dinamik sentezini ve temel unsurlarını, bugünlere ve yarınlara taşımaya devam etmektedir.

ATATÜRK İLKELERİ'nin ne denli önemli bir bütün olduğu, bu bütünlüğün bozulması halinde, ortaya çıkan rejimlerin yaşamadığının açık örneklerini, demokrasiye inanmış insanların görmesi ve değerlendirmesi çok önemlidir. Bir yanda bugünleri o günde gören, yani geleceğin sentezini yapan bir ATATÜRK, diğer yanda ise geçmişi bile değerlendirmekten aciz başka liderler, bu gerçeği gördükçe ATATÜRK'ün değeri tüm dünyada giderek artacak ve yalnız Türk Ulusu değil tüm insanlık bundan yararlanacaktır.

ATATÜRK İLKELERİ bir bütün olmakla birlikte, değişen koşullara göre bu ilkelerden bazılarının öne çıkartılması zorunluluk haline gelebilmektedir. Ülke çıkarları ve bölünmez bütünlüğün söz konusu olduğu zamanlarda DEVLETÇİLİK, kültür emperyalizmine karşı MİLLİYETÇİLİK, kapitalist ve kişisel çıkarlara karşı HALKÇILIK, yenileşmenin gerektiği koşullarda DEVRİMCİLİK, demokrasinin tehlikeye girmesi halinde CUMHURİYETÇİLİK, insanların kutsal inançlarının siyasette kullanılması durumlarında LAİKLİK, ilkeleri bu bütünlüğün öncüsü olmaktadır.

Somit yada soyut her olgu ve kavramın bir altyapısı vardır. Bu altyapı gerektiği biçimde yerleştirilmez ve korunmazsa, sağlıklı sonuçların alınması mümkün değildir. Demokrasinin altyapısını halkın kültür değerleri oluşturmaktadır. ATATÜRK İLKELERİ ise halkın kültür de-

ğerlerini de yükselten çağdaşlığa ulaşmanın temel unsurlarını taşımaktadır.

ATATÜRK zamanında yapılan devrimleri anımsadığımız zaman, o kadar kısa bir dönemde hiç bir ulusa nasip olmayan yenileşmelerin yapıldığı görülmektedir. Bunları kısaca sıraladığımızda bugünün çağdaş devletlerinin bile bu yeniliklerden bazılarını kavuşmadığı açıkça görülecektir. Bugün hala Amerika ve İngiltere, hiç bir kolaylığı ve mantığı olmayan birim sistemlerini kullanmaktadır (feet, pound, mil v.s gibi). Rusya ve benzer birçok ülke kullandıkları yazı biçimleri ile dünyaya açılımda güçlükler çekmektedirler. Giyim kuşamdan, yazıya, birim sistemine kadar yapılmış olan bu yenilikler, Türk Ulusu'nun dünyaya açılımına ve teknolojiyi rahatlıkla kullanmasına neden olmuştur. İleriki yıllarda ATATÜRK'ün yapmış olduğu bu devrimlerin önemi giderek daha da artacaktır. Özellikle ulus olmanın birinci koşulu olan dil açısından, fars-arap kültür etkisiyle oluşan Osmanlıca'dan Türkçe'ye geçmemizin ve Türkçe konuşup yazmamızın ne denli önemli olduğu unutulmamalıdır.

ATATÜRK İLKELERİNİN bütünlüğü yanında her birinin tek tek değerlendirilmesi de oldukça önemlidir. DEVLETÇİLİK ilkesi herşeyi devletin yapması amacını hiçbir zaman taşımaz. Devletin koşullara göre asli görevlerini yapması anlamındadır. Devletin asli görevi iç ve dış güvenliği ve adaleti sağlamaktır. Eğitim, sağlık ve altyapı ile ilgili görevleri doğrudan yürütmesi yada yaptırması ekonomik gereksinimleri halka sunması gibi diğer birçok görev koşullara göre yerine getirilecek hususlardır. DEVLETÇİLİK özel teşebbüsün karşıtı bir ilke olarak görmek fevkalade yanlıştır. Aynı şekilde, LAİKLİK ilkesi de dinsizlik yada dini inançların karşıtı bir ilke olmayıp, insanların kutsal inançlarının siyasi anlamda kullanılmasını önlemek için geçerlidir. MİLLİYETÇİLİK hiçbir zaman ırkçılık demek değildir. ATATÜRK "Ne Mutlu Türk'üm Diyene" diyerek bu olguyu özetlemiş ve ümmet anlayışını ortadan kaldırarak Türk Milliyetçiliğine en büyük değeri kazandırmıştır. Tarih boyu var olan ulus kavramı ve dini

inançların birbirine karıştırılması fevkalade yanlıştır. Birey için kişilik ne ise, toplum için de MİLLİYETÇİLİK odur. Yani bir toplumun ortak değerleridir. Ulusal değerler, insanlığın kültürel zenginliği için bir katkı olarak önemlidir. Yine DEVRİMCİLİK ilkesi de dünü güzeli ve çirkini ile birlikte reddederek hergün bir başka yeniliğin şaşkın arayışı değildir. Tohumun kabuğu gibi ince bir muhafazakarlık ve özü gibi zengin bir yenileşmenin gerekliliğine inanmaktayım. Özün parçalanıp dağılmasını önlemek için bazı değerlerin korunmasına ne denli gereksinim varsa, özün yenilenmesini engelleyici bazı değerlerin de zaman içinde kırılması o denli önemlidir. CUMHURİYETÇİLİK HALKÇILIK ilkeleri de benzer biçimlerde değerlendirilebilir. Ancak Türkiye Cumhuriyeti Devletinin, bu ilkelerin bütünlüğü üstünde yükseleceği hiç bir zaman unutulmamalıdır.

"Yurtta Barış Dünyada Barış" diyen yüce ATATÜRK'ün bu ilkelerinin bütünlüğü önceden anlaşılmış olsaydı, 2. Dünya Savaşı olmayacak ve insanlık eskiye göre yaklaşmış olduğu bugünkü barış ortamına çok daha önceden gelmiş olacaktı. Demokratik ve Sosyal bir devlet olmanın temeli olan ATATÜRK İLKELERİ, ideolojik süreçlerde gözardı edilmeseydi, 1980 öncesinde iç kavga olmayacak ve bugünkü dini inançları siyasetle kullanmaya kalkanlara fırsat verilmeyecekti. 1980 öncesindeki kavga ATATÜRK karşıtları arasında olmadı. ATATÜRK İLKELERİNİN bütünlüğünü bir yana bırakarak bazılarını öne çıkartmaya çalışanlar arasında oldu. Onları kışkırtarak pusuda bekleyenlerin bugünlerde ortaya çıkması, hepimize ders olmalıdır. Yüce ATATÜRK dini inançlara karşı tarihin en saygılı, Tanrı inancını yüreğinde duyan bir liderdir. İnsanın en kutsal inancını siyasetle kullanmaya kalkanlara fırsat vermemek için bu ilkelerin bütünlüğünün taşıdığı anlamı ve Türkiye Cumhuriyeti'nin ilelebet var olmasını isteyen bizler, uygarlık yarışında ilerlemek için saplantıları bir yana bırakıp gerçekleri ve bu gerçeklerin sentezlerini iyi anlamak ve yorumlamak zorunda olduğumuzu unutmamalıyız.

...

12. OLAĞAN GENEL KURUL

di. Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği'nin 12. Olağan Genel Kurul Toplantısı 25.2.2000 tarihinde yapıldı.

Genel Kurulda yapılan seçimler sonucunda Yönetim Kurulu şu şekilde oluştu.

Osman Sedat CEYLAN	(Başkan)
Hüseyin KOÇAK	(Genel Sekreter)
M. Akif ŞENDİNÇ	(Muhasip Üye)
Metin BEYAZ	(Üye)
G. Öcal DÖRTGÖZ	(Üye)

Yönetim Kurulunun görev dağılımına ilişkin olarak yaptığı toplantıda Mülkiyet Dergisi Yazı İşleri Müdürlüğüne Metin BEYAZ'ın devam etmesi kararlaştırıldı.

T.K.G.M'de GÖREV DEĞİŞİKLİKLERİ

Talat ERDOĞAN'dan boşalan Genel Müdürlük görevine Enerji Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdür Yardımcısı Dr. Necdet POYRAZ atandı.

Orhan ÖZKAYA'dan boşalan Genel Müdür Yardımcılığı görevine ise Müfettiş Behlül AKSAY atandı.

Genel Müdür Yardımcısı Şinasi BAYRAKTAR'ın yerine Başmüfettiş Selahattin TEPEDELENLİOĞLU, Genel Müdür Yardımcısı Nihat ŞAHİN'in yerine ise Konak Kadastro Müdürü Mehmet DİKİCİ atandı.

Dr. Necdet POYRAZ kimdir?

1953 yılında Ankara'da doğdu. 1975 yılında A.Ü.Fen Fakültesi Jeoloji Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 1975 yılında A.Ü.F.F.'de yüksek lisans yaptı. 1988 yılında Dr. ünvanını aldı.

1975 yılında MTA Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesinde Arazi Jeoloğu ve Petrograf olarak işe başladı. En son Maden İşleri Genel Müdür Yardımcısı iken, Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcılığına oradanda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü görevine atandı.

Selahattin TEPEDELENLİOĞLU kimdir?

1953 yılında Sungurlu'da doğdu. Ankara Üniversitesi Fakültesinden mezun olduktan sonra 1978 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. 1981 yılında Müfettiş, 1991 yılında ise Başmüfettişlik ünvanını aldı. En son Başmüfettiş olarak görev yaparken Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcılığına atandı.

Behlül AKSAY kimdir?

1967 yılında Mersin'de doğdu 1988 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. Aynı yıl Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. 1992 yılında Müfettiş ünvanını aldı. Gazi Üniversitesinde Yüksek Lisans yapmış olup, halen Konya Selçuk Üniversitesinde doktora çalışmaktadır. En son Müfettiş olarak görev yaparken Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcılığına atandı.

Mehmet DİKİCİ kimdir?

1952 yılında Ünye'de doğdu. 1976 yılında İ.D.M.M. Akademisi (şimdiki Yıldız Teknik Üniversitesi) Harita Kadastro Bölümünden mezun oldu. Ünye Tapulama Müdürlüğünde Teknisyen olarak göreve başladı. Daha sonra Tokat ve Çankırı Tapulama Müdürlüklerinde Kontrol Mühendisi, Çankırı Tapulama (Kadastro) Müdürlüğü görevlerinde bulundu. İzmir Bölge Müdürlüğü Kontrol Mühendisi ve Menderes Kadastro Müdürü olarak görev yaptıktan sonra en son Konak Kadastro Müdürü iken Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcılığı görevine atandı.

Yeni görevlerine atanan Genel Müdür ve Yardımcılarına başarılar dileriz.

Oğuz KUTDEMİR Emekli Oldu

Teftiş Kurulumuz Başmüfettişlerinden, aynı zamanda Derneğimiz üyesi üstadımız Oğuz KUTDEMİR emekliye ayrıldı.

Kendisine Emeklilik hayatında sağlık ve mutluluklar dileriz.

ORMAN HARİTALARI VE HARİTA-KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ SORUMLULUĞU

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – ORMAN KADASTROSU VE ORMAN HARİTALARI

Kadastro Müdürlüklerince, tesis kadastro yapılan birimlerde orman bulunması halinde izlenecek yol 3402 sy. Kadastro Yasasının 4 üncü maddesinde yer almaktadır. Bu madde, orman kadastro daha önce kesinleşmişse, bu sınıra aynen uyulur hükmündedir.

Anayasa ile güvence altına alınmış olan ormanlar; 6831 sy. Orman Yasasının (25.5.1987 t. 3373 sy. Yasa ile değişik) II inci maddesi gereğince tescile tabidir.

Yine 6831 sy. Yasanın 7 nci maddesi gereğince orman haritaları, ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARI tarafından düzenlenmektedir.

Bu komisyonlar;

1 adet orman yüksek mühendisi (veya mühendisi) başkanlığında,

1 adet orman mühendisi (ya da teknikeri),

1 adet ziraat mühendisi (ya da teknikeri),

1 adet Ziraat Odasının belirleyeceği eleman ve

1 adet de mahalli eleman

Olmak üzere toplam 5 kişiden oluşmaktadır.

TESCİLE KONUSU HARİTA VE PLANLAR YÖNETMELİĞİ'nin 2 nci maddesi: “Tescile konu harita ve planların sorumluluğunun bir harita-kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisi tarafından üstlenilmesini” öngörmesine karşılık; orman haritalarını düzenleyen komisyonlarda harita-kadastro mühendisi bulunmamaktadır.

Harita mühendisi bulunmaması bir tarafa, orman kadastro komisyonlarınca düzenlenen orman haritalarının teknik olarak yeterli hassasi-

yete sahip olmaması –3402 sy. Yasa 4 üncü maddesindeki, bu haritalara uyma zorunluğu nedeniyle- uygulamada sıkıntılara neden olduğu bir gerçektir.

Örneğin;

- Ormanın (dolayısıyla Maliye Hazinesinin) ve ormana sınır taşınmazı bulunan şahısların hak kaybına uğratılmasına,

- Kadastro ekiplerinin çalışmalarını zorlaştırmasına,

- Ve ormanla ilgili yargıya intikal eden konuların gereğinden fazla olmasına neden olabilmektedir.

TKGM ve OGM arasında gerçekleşen çeşitli görüşmeler ve durum değerlendirmeleri sonucu gelişmelerden; Orman haritalarının teknik olarak gerekli sıhate sahip olmamasının ve amacın gerçekleştirilmesi için de harita-kadastro mühendisinin öneminin OGM tarafından da benimsenmeye başlandığı gözlenmektedir.

Bunun göstergesi ise;

Orman Kadastro Teknik İzahnamesini yeniden düzenleyip, orman haritalarının teknik yönünün BÖHYH esaslarına göre yapılacağı hususunun orman kadastro mevzuatına girmesi,

Orman Genel Müdürlüğü'nce, orman haritalarının teknik yönünün serbest harita mühendislerine ihale edilmesi,

Ve Orman Genel Müdürlüğünün, kadrosuna harita-kadastro mühendisi almaya başlamasıdır.

B – HARİTA MÜHENDİSİNİN DÜZENLEDİĞİ ORMAN HARİTALARI

Uygulamada karşılaşılan sıkıntılara son vermeyi amaçlayan OGM'nün, kadrosunda ha-

rita-kadastro mühendisi çalıştırmaya başlaması ve orman haritalarının teknik sorumluluğunun artık harita-kadastro mühendisleri tarafından üstlenilmesi gerektiği fikrinin benimsenmesi olumlu bir gelişmedir.

OGM bünyesindeki harita-kadastro mühendisi henüz yeterli sayıda olmadığından, orman sınırları orman kadastro komisyonlarınca belirlendikten sonra, teknik yönü serbest harita mühendislerine ihale suretiyle yaptırılmaktadır.

Haritada Bulunması Gereken Ayrıntılar

Orm. Yönetmeliğinin "Teknik İşler" başlıklı bölümünde: "Orman sınır hattının kırıldığı her noktaya orman sınır numarası verilmesi, kıymetli ve orman aleyhine gelişmelerin söz konusu olduğu arazilerde 250 m.de, diğer arazilerde ise ortalama her 500 m.de bir sabit orman sınır noktasının tesis edilmesi" öngörülmektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda hareket edildiğinde; Orman kadastro komisyonlarınca, orman sınırları sabit tesislerle belirlenmiş olanların yanı sıra, bu noktalar arasındaki hattaki kırık noktalarının da hassasiyetle belirlenmesi gerekmektedir.

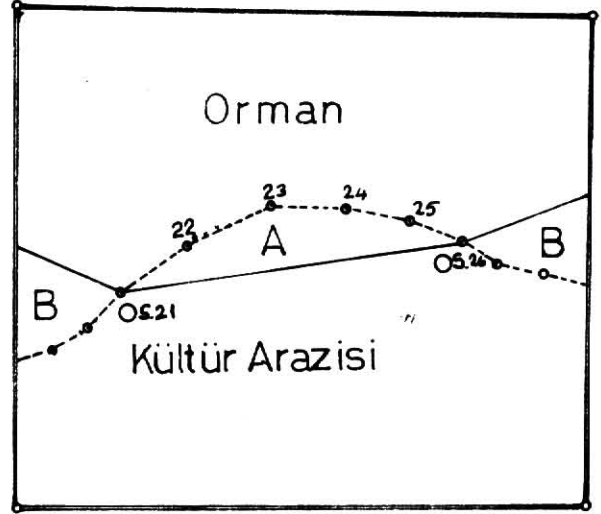
Zeminde, ormanla kültür arazisinin sınır olmadığı yerlerde bu husus çok önemli olmayabilir. Ancak, ormanla kültür arazisinin girintili-çukurlu şekilde sınır olduğu yerlerde bu husus önem arz etmektedir.

Orman kadastro komisyonlarınca tutulan sınır tutanağında hangi ayrıntıların orman içinde olduğu ya da dışında olduğu belirtilmişse; bu husus orman haritalarından da görülebilmelidir.

Orman haritalarının yalnızca, sınırında tesis bulunan noktalar ölçülmeyle yetinilmeyip, sabit noktalar arasındaki hatta bulunan bütün kırık noktaları da ölçülerek haritada gösterilmelidir. Aksi halde orman sınırlarına tesis edilen sabit noktaların hassas ölçülmüş olması ötesinde orman sınırlarını doğru yansıtmayan bir harita ortaya çıkar. Bu haritadaki harita-kadastro mühendisi imzası ise göstermelik olmaktan öteye geçemez.

Örneklendirmek gerekirse; Şekil'de OS.21 ve OS.26 noktalarında sabit tesisler bulunmaktadır. Bu iki nokta arasında orman sınırlarında kırık noktaları bulunmaktadır. Eğer, yalnızca OS.21 ile OS.26 düz çizgi ile birleştirilecek

olursa ŞEKİL'de (A) ile gösterilen kısım sınır tutanağında ormanda kaldığı belirtilmiş olmasına karşılık, orman haritasında orman içinde görünecektir.



(A) ile gösterilen kısımda kalan taşınmazlar tapulu olabilir, mahkeme kararıyla tapulu olabilir, hatta Hazine tarafından dağıtılan ya da satılan yer olabilir.

Aynı şekil'de (B) ile gösterilen kısımlar ise tam tersine sınır tutanağında orman olarak sınırlandırılmasına karşılık, orman haritasında orman dışında bırakılmış olarak görünecektir.

Bu tür çelişkilere neden olunmaması için;

Orman Haritası İhale Yoluyla Serbest Mühendislerce Yaptırılırken;

* Orman kadastro komisyonlarınca, orman sınırlarının zemindeki kırık noktaları hassasiyetle belirlenmelidir.

* Sabit tesis bulunsun ya da bulunmasın ormanın zeminde belirlenmiş bütün kırık noktalarının alımı yapılarak haritada gösterilmelidir.

* Serbest mühendislerce düzenlenen orman haritaları, OGM kadrosunda görev yapan harita-kadastro mühendislerince ve çalışma yapılan orman sınırlarını belirleyen orman kadastro komisyonlarınca kontrole tabi tutulmalıdır.

* Harita-kadastro mühendisi, orman haritasının teknik yönünü kontrol ederken orman kadastro komisyonu (ya da bu komisyonda görev yapan herhangi bir orman mühendisi ve/veya ziraat mühendisi) tarafından orman haritasının da, sınır tutanağına aykırı bir sınır geçirilip geçirilmediği mutlaka kontrol altında tutulmalıdır.

Böylece; Örneğin sınır tutanağında, ŞE-KİL’de (A) ile gösterilen taşınmazın kuzey sınırını takip ederek geçirildiği belirtilmişse ve yine sınır tutanağında (B) ile gösterilen kısımların orman içinde kaldığı anlaşılıyorsa, düzenlenen orman haritasında da; (A) nın orman dışında, (B) nin ise orman içinde bırakılması suretiyle, haritanın, sınır tutanağına uygunluğu sağlanmış olur.

C - KONTROL MEVZUATI

Orman Yönetmeliği’nin 47 nci maddesinde; *“çalışmaların yıllık plan ve programa göre yapılıp yapılmadığı, mevzuata uygun çalışılıp çalışılmadığı ve ödeneklerin yerinde kullanılıp kullanılmadığı hususlarının Merkez elemanlarınca yerinde kontrol edileceği”* şeklinde bir bilgi bulunmasına karşılık; orman kadastro komisyonlarınca yapılan orman kadastrasının ölçümü ve orman haritalarının teknik yönünün hangi eleman tarafından kontrol edileceği hususu, ne Orman Yönetmeliğinde, ne İzahnamede ve ne de 14.08.1997 tarihli Teknik İzahnamede bulunmaktadır.

Orman İdaresince düzenlenen 14.08.1997 tarihli İzahnamede, orman teknik çalışmalarının BÖHYH esaslarına göre yapılmasını öngörmesine rağmen, bu Yönetmelikteki haritaların kontrolüyle ilgili bölümü alınmamıştır. BÖHYH’nin 275 inci maddesi; Haritaların kontrolünün harita-kadaastro mühendisi tarafından yapılmasını öngörmektedir. Mühendis tarafından kontrol sırasında hangi hususlara dikkat edileceği konusu ise yine aynı Yönetmeliğin 276-292 nci maddelerinde sıralanmıştır.

Orman haritaları, gerek OGM kadrosundaki harita-kadaastro mühendisleri tarafından ve gerekse serbest mühendisler tarafından yapılmış olsun, çalışmaların teknik yönü mutlak surette kontrole tabi tutulmalıdır.

Kontrolle ilgili mevzuat eksikliği giderilmeli ve yukarıda önerilen kontroller yapılmalıdır.

Sonuç Olarak;

Orman haritalarının teknik yönü ne kadar hassas ölçülürse ölçülsün, orman kadastro komisyonları tarafından tutulan sınır tutanağındaki belirlemelerle birlik arzetmiyorsa, uygulamadaki mevcut problemler giderilmemiştir olur.

Onun için de,

Orman İdaresi, ihale suretiyle orman haritalarını yaptırdığı serbest mühendislerden neyi istemesi gerektiğini net olarak ortaya koymalı ve bu haritaların, sınır tutanaklarıyla birlik arz edip etmediği kendi elemanlarınca kontrol altında tutulmalı ve kontrolle ilgili eksik mevzuat düzenlemeleri giderilmelidir.

ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARINDA HARİTA-KADASTRO MÜHENDİSİ EKSİKLİĞİ

Orman ve 2/B çalışmalarının orman kadastro komisyonları tarafından yapılmaktadır. (2/B çalışmalarının teknik yönü TKGM ile ORKÖY Gn.Md. arasında yapılan protokollar gereği kadastro müdürleri tarafından yapılmaktadır.)

Orman haritalarının ihale suretiyle serbest mühendislere yaptırılmaya başlanmış olsa da halen orman kadastro komisyonlarınca da çalışmalara devam edilmektedir.

Harita mühendisi bulunmayan orman kadastro komisyonları tarafından yapılan orman haritalarının teknik olarak yetersizliği uygulamadaki problemlerin devam etmesine neden olacaktır.

Ormanlar ve 2/B sahaları tescile tabi olduğu ve tescile tabi haritaların sorumluluğunun bir harita-kadaastro mühendisi tarafından üstlenilmesi zorunlu olduğu sürece, orman haritalarını düzenleyen komisyonlarda harita mühendisinin bulunmaması bir eksikliktir. Daha da önemlisi; teknik olarak yeterli hassasiyette orman haritaları üreterek herhangi bir hak kaybına neden olunmamak bakımından da mutlak gereklidir. Ancak bunun için yasal düzenlemeler yeterli değildir. Çalışmaların teknik hassasiyetinden kaynaklanan problemlerin minimum seviyeye indirilmesi hatta tümünden ortadan kaldırılması için orman kadastro komisyonlarında mutlak harita-kadaastro mühendisinin bulunması da sağlanmalıdır.

Bu ise; Orman kadastro komisyonlarında bulunacak elemanları belirleyen 6831 sy. Orman Yasasının 7 nci maddesine “1 adet harita-kadaastro mühendisi” eklenmesi ve buna paralel olarak Orman Genel Müdürlüğü ve ORKÖY Genel Müdürlüğü bünyesinde harita-kadaastro mühendisi istihdamı yapılmak suretiyle mümkün olabilecektir.

(İPOTEK TESİSLERİNDE) İHRACAT VE YATIRIMLARDA DAMGA VERGİSİ VE HARÇ İSTİSNASI UYGULAMASI

İnan AYYILDIZ

Tapu ve Kadastro Ankara Bölge Müdürlüğü
Tapu Şube Müdürü

10.12.1988 tarih ve 20015 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3505 sayılı kanunun geçici 2 nci maddesi ile ihracat, döviz kazandırıcı faaliyetler ve yatırımlarla ilgili olarak düzenlenen kağıtlara damga vergisi ve harç istisnası öngörülmüştür.

Kanunda belirtilen ve kurumumuzu ilgilendiren hususlara Genel Müdürlüğümüzün 23.03.1990 gün ve 1505 sayılı genelgelerinde açıklık getirilmiştir.

Genelgede belirtildiği üzere;

Bankanın ipotek tesisine ilişkin talep yazısında; açılan kredinin belgesiz ihracatın finansmanına yönelik olduğunun belirtilmesi halinde banka yazısı dışında başka bir belge aranmaksızın bu kredi nedeniyle tesis edilecek ipotegin tamamına,

Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca düzenlenmiş bulunan İhracat Teşvik Belgesi varsa ve bankaca kredinin ihracatın finansmanına yönelik olduğunun bildirilmesi halinde teşvik belgesi ve banka yazısı dışında başka bir belge aranmaksızın kredi nedeniyle tesis edilen ipotegin tamamına,

Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca düzenlenmiş bulunan Yatırım Teşvik ve Yatırım İndirimi Belgesinde ihracat veya döviz kazandırma taahhüdü mevcutsa ve bankaca açılan orta ve uzun vadeli yatırım kredisinin teşvik belgesindeki kredi miktarının %30’unu aşmadığının belirtilmesi veya belge üzerinde yapılan incelemeden anlaşılması halinde teşvik belgesi ve banka yazısının dışında başka bir belge aranmadan tesis edilecek ipotegin tamamına.

Damga vergisi ve harç istisnasının uygulanacağı.

İhracat veya döviz kazandırma taahhüdü bulunan Yatırım Teşvik ve Yatırım İndirimi Belgesinin mevcut olması ve bankaca, açılan orta ve uzun vadeli yatırım kredisinin teşvik belgesinin “Yatırım

Finansmanı” bölümünde yer alan miktarının %30’unu aştığının bildirilmesi halinde, aşan miktar için damga vergisi ve harç alınacağı.

Üçüncü kişilere açılan kredi nedeniyle yapılacak kefalet ipoteklerinde, açılan kredi ihracata yönelik veya taşınmaz mal malikinin değil de, lehine kredi açılan üçüncü kişilerin ihracat veya yatırım teşvik belgeleri varsa yapılacak ipoteklere yine damga vergisi ve harç istisnası uygulanacağı.

Genel Müdürlüğümüzün 16.9.1997 gün ve 1997/11 sayılı genelgelerinde 4.4.1995 gün ve 22248 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı’nın Yatırımlarda Devlet Yardımları ile ilgili 95/2 no’lu tebliği ile, yatırım maliyetinin çeşitli sebeplerle artması halinde bankaların Teşvik Belgesinde yazılı kredi miktarını %50’ye kadar artırılabilceği, fon kaynaklarından kullanılacak bu arttırımın uygulanmayacağı, belgede gösterilen özkaynak kredi nisbetinin bozulmaması kaydıyla arttırılan bu kredi için de vergi, resim ve harç istisnası uygulanacağı.

Genel Müdürlüğümüzün 10.2.1998 gün ve 047/86-375 sayılı genelgelerinde;

3505 sayılı kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamında ihracatı teşvik belgeleri yerine verilen “vergi, resim ve harç istisnası belgesi” ve “dahilde işlem belgesi”nin ihracatı teşvik belgeleri yerine kabul edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığınca 27.12.1998 tarihli resmi gazetede yayımlanan İhracat ve Yatırımlarda Damga Vergisi ve Harç İstisnası uygulaması hakkında 4 seri no’lu tebliği ile;

Belgeli İhracatta düzenlenen ihracatı teşvik belgesi uygulamasına son verilerek “Dahilde İşleme İzin Belgesi” ile “Geçici Kabul İzin Belgesi” uygulamasına geçildiği. Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı tarafından döviz kazandırıcı faaliyet-

lerin ilgili ihracatı teşvik belgesi uygulamasına kazandırıcı faaliyetlerin ilgili ihracatı teşvik belgesi uygulamasına son verilerek “Vergi Resim Harç İstisnası Belgesi” veya bazı hallerde bu belge yerine geçmek üzere “Dahilde İşleme İzin Belgesi” uygulamasının başlatıldığı.

Döviz kazandırıcı faaliyetler için uygulanacak Damga Vergisi ve Harç İstisnası, ilgili kuruluşlarca, bu konuda düzenlenmiş bulunan “Vergi, Resim ve Harç İstisnası Belgesi” veya özel durumlarda bu belgenin yerine geçmek üzere düzenlenen “Dahilde İşleme İzin Belgesi”nin ibrazı üzerine, tebliğde açıklanan usul ve esaslar çerçevesinde başka bir belge aranmaksızın re’sen uygulanacağı.

Ancak, damga vergisi ve harç istisnasının uygulanabilmesi için, vergi ve harca konu işlemin, sözü edilen belgenin geçerlilik süresi içerisinde yapılması şartının olduğu.

İstisna uygulaması belgede yer alan değer ve esaslar dikkate alınarak yürütüleceği.

Döviz kazandırıcı faaliyetlerde belge kapsamında üstlenilen taahhüt ile ilgili olarak, kredi kuruluşlarınca belge kapsamındaki taahhüt tutarına kadar kullanılan nakdi ve gayrinakdi krediler ile münhasıran bu kredilerle ilgili olarak verilen teminatın tamamı, damga vergisi ve harç istisnasından faydalanılacağı,

Belgede kayıtlı döviz taahhüt tutarını aşan kredi miktarı ve buna ilişkin teminatlarla ilgili muamelelerden gerekli damga vergisi ve harç tahsil edileceği,

Kredilerle ilgili istisna, kredinin alınmasından kredinin ilk alındığı esnada tespit olunan vadede veya ihracatı teşvik mevzuatında belirtilen sürede tasfiyesine kadar geçen süre içerisinde işlem ve kağıtlara tatbik edileceği,

Orta ve uzun vadeli yatırım kredisi işlemlerinde;

Yatırım teşvik belgesinin yatırımın finansmanı tablosunda öngörülen nevi ve miktarla sınırlı olmak üzere kredi kuruluşlarınca kullanılan orta ve uzun vadeli nakdi krediler ile bir yıl ve daha uzun vadeli gayri nakdi kredi veya aynı yatırım kredilerini tebliğde açıklanan esaslar çerçevesinde damga vergisi ve harç istisnası tatbik edileceği,

İhracat veya döviz kazandırma taahhüdü bulunan teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlarda kullanılacak orta ve uzun vadeli nakdi, gayri-

nakdi veya aynı kredilerle ilgili sözleşmeler, teşvik belgesinin geçerlilik süresi içerisinde düzenlenmiş olması halinde, istisnadan yararlandırılacağı,

Damga Vergisi ve Harç istisnası münhasıran kredinin alınması ve geri ödenmesine ilişkin işlemlere tatbik edileceği,

İstisna, teşvik belgesinde yer alan kredi için verilecek teminat veya ipotekün tamamına, tatbik edileceği,

İstisna uygulamasında, kredi mukavelesine ve teminata dair belgelerin muhtevasında, münhasıran belge kapsamındaki ihracata dönük yatırım kredisi ile ilgili olduğunun anlaşılmasının icap ettiği,

Dolayısıyla, bankalarca uygulamada tip sözleşme olarak tanzim edilen genel kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili ipotek, rehin veya benzeri teminatlar hakkında, düzenlenen kağıtlar üzerinde ihracata dönük ve belgeye bağlı yatırımlarda kullanılmak amacıyla temin olunan krediye ilişkin olduğunun şerh edilerek tasdik olunması kaydıyla, bu kağıt ve işlemlere damga vergisi ve harç istisnası tatbik edileceği,

Yatırım maliyetinin çeşitli sebeplerle artması halinde revize edilen teşvik belgesinde belirlenen kredi tutarını geçmemek üzere yurt içinden veya dışından temin edilen krediler ve bu krediler nedeniyle verilen teminatın tamamı ile ilgili işlemler istisna kapsamında olduğu,

Bu tebliğde belirtilen hususlarda damga vergisi ve harç istisnasını uygulamak suretiyle işlem yapan (banka, noter, tapu, gümrük, ihaleyi yapan kurum ve kuruluş vb.) kuruluşlar bu tebliğde belirtilen esas ve usuller çerçevesinde herhangi bir makam veya merciden muafiyete dair yazı talep etmeksizin damga vergisi ve harç istisnasını re’sen tatbik edecekleri,

Ancak tebliğdeki açıklamalara rağmen; istisna kapsamında bulunup bulunmadığı hususunda tereddüde düşülen konularda defterdarlıklardan görüş alınması mümkün bulunduğu belirtilmektedir.

Mevcut genelgelerimiz ve Maliye Bakanlığının 4 seri no’lu tebliğ ile yapılan değişiklikler çerçevesinde:

1) Açılan kredi belgesiz ihracatın finansmanına yönelik ise;

Bankanın ipotek tesisine ilişkin yazısında:

açılan kredinin belgesiz ihracatın finansmanına yönelik olduğunun belirtilmesi halinde, banka yazısı dışında başka bir belge aranmaksızın bu kredi nedeniyle tesis edileceği ipoteğin tamamına damga vergisi ve harç istisnası uygulanması gerektiği,

Banka yazısı örneği:

.....şirketine açılanTL.'lik kredi belgesiz ihracatın finansmanına yönelik olduğundan 3505 sayılı kanun gereği damga vergisi ve harç istisnası uygulanması gerekmektedir.

2) “Vergi Resim Harç İstisnası Belgesi” ve ya bazı durumlarda bu belge yerine geçmek üzere “Dahilde İşleme İzin Belgesi”ibrazı halinde;

Belgelerin tapu sicil müdürlüğünde hıfz edilmek üzere noter tasdikli örneğinin ibrazı ile belgenin geçerlilik süresi içerisinde ve belgede yer alan değer ve esaslar dikkate alınarak,

Bankanın ipotek tesisine ilişkin yazısında:

Açılan kredinin belgenin geçerlilik süresi içinde, belgede yer alan değer ve esaslar dikkate alınarak ve belge kapsamında üstlenilen taahhüt ile ilgili olarak, taahhüt tutarına kadar kullandırılan nakdi ve gayrinakdi kredilere münhasıran olduğunun belirtilmesi halinde ipoteğin tamamına Damga Vergisi ve Harç istisnası uygulanması gerektiği,

Banka yazısı örneği;

.....şirketine açılanTL.'lik kreditarih vesayılı “Vergi Resim Harç İstisnası Belgesi” / “Dahilde işleme izin belgesi” kapsamında, belgelerin geçerlilik süresi içinde, belgede yer alan değer ve esaslar dikkate alınarak ve belge kapsamında üstlenilen taahhüt ile ilgili olarak, taahhüt tutarına kadar kullandırılan nakdi ve gayrinakdi kredilere münhasıran olduğundan 3505 sayılı kanun gereği Damga Vergisi ve Harç istisnası uygulanması gerekmektedir.

3) Yatırım Teşvik Belgesinin İbrazi Halinde;

Belgenin tapu sicil müdürlüğünde hıfz edilmek üzere noter tasdikli örneğinin ibrazı ile, teşvik belgesinin geçerlilik süresi içinde, ipotek bedelinin Yatırım Teşvik Belgesindeki yatırım finansmanı bölümündeki kredi tutarını aşmaması dikkate alınarak, (Bu tebliğ ile Teşvik Belgesindeki kredi miktarının %50 ye kadar artırılması kaldırılmıştır)

Bankanın ipotek tesisine ilişkin yazısında;

Açılan kredinin belgenin geçerlilik süresi içinde, belgenin yatırım finansmanı bölümündeki kredi tutarını aşmadığı, açılan kredinin orta ve uzun vadeli nakdi krediler ile bir yıl ve daha uzun vadeli gayrinakdi veya aynı yatırım kredisi olduğunun belirtilmesi halinde ipoteğin tamamına Damga Vergisi ve Harç İstisnası uygulanması gerektiği,

Banka yazısı örneği;

.....şirketine açılanTL.'lik kreditarih vesayılı Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında, belgenin geçerlilik süresi içinde, belgenin yatırım finansmanı tablosunda öngörülen nev'i ve miktarla sınırlı olmak üzere, orta ve uzun vadeli nakdi krediler ile bir yıl ve daha uzun vadeli gayrinakdi veya aynı yatırım kredilerinden, ihracata dönük yatırım kredisi olduğundan 3505 sayılı kanun gereği Damga Vergisi ve Harç istisnası uygulanması gerekmektedir.

Bankalarca uygulamada tip sözleşme olarak tanzim edilen genel kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili ipotek rehin veya benzeri teminatlar hakkında düzenlenen kağıtlar üzerinde ihracata dönük ve belgeye bağlı yatırımlarda kullanılmak amacıyla temin olunan krediye ilişkin olduğunun şerh edilerek tasdik olunması kaydıyla damga vergisi ve harç istisnası uygulanması gerekmektedir.

İstisna kapsamında bulunup bulunmadığı hususunda tereddüde düşülmesi halinde, tereddüde düşülen konular açıklanmak suretiyle defterdarlıklardan görüş alınması mümkündür.

Uygulamalarda bankaların gerek sorumluluktan kaçmak ve gerekse konu hakkında geniş bir bilgi sahibi olmamaları nedeniyle, Tapu sicil müdürlüklerine hitaben yazı yazmamakta, yazsalar bile yazıların üstü kapalı olduğu görülmektedir.

Halbuki açılan kredinin hangi amaçla açıldığı ve ibraz edilen belge kapsamına girip girmediğini tapu sicil müdürlüklerinin bilme imkanı yoktur.

Bu nedenle, bankaların tapu sicil müdürlüklerine hitaben yazmış oldukları yazılarında konunun tereddüde yer vermeyecek şekilde yazılmış olması gerektiği düşünülmektedir.

...

MÜLKİYETİN ÜÇÜNCÜ BOYUTU DİKEY MÜLKİYET YA DA GÖKYÜZÜ

Fevzi ŞENTÜFEKÇİ

Edirne Tapu ve Kadastro
Bölge Müdür Yardımcısı

Yazının Özeti: Toprağın Hakkı Bir Buğday Boyudur. (İngiliz Atasözü)

Kentten bahis açılınca, kaçınılmaz olarak, Kent toprağı, Kent toprağı mülkiyeti, Kent toprağı sahibi ve Kentsel rant kavramlarının sorgulanması gerekir. Günümüze kadar bu konulara kafa yoranlar tarafından, bu kavramlar enine boyuna tartışıldı. “Gök kubbede söylenmedik söz kalmadı” diyen düşünüre inat edercesine, Kentin üçüncü boyutu ya da Kentin Gökyüzünde kapladığı mekan, bir türlü tartışılmadı, tartışılmaya açılmadı. Gözden mi kaçtı veya gözden mi kaçırıldı sorusuna yanıt aranmalı ve mutlaka bulunmalıdır.

Yasa yapıcılar, denizin kamuya ait olduğunu söylediler, özel mülkiyete konu edilmemesi için kurallar koydular. Teneffüs ettiğimiz havanın kamuya ait olduğunu söylediler, kirletilmemesi için kurallar koydular. Yol, meydan, mera, yayla, kışlak, park, yeşil alan, orman v.b. kullanım alanlarının kamuya ait olduğunu söylediler, özel mülkiyetten korunmaları için kurallar koydular da, gökyüzü için kural koymak her nedense akıllarına gelmedi. Gökyüzü mülkiyeti kavramı, ne bilim adamları nede yasa yapıcıları tarafından, mülkiyetin bir çeşidi olabileceği düşünülüp tanımlanmadı.

Herkes, denizin, karanın, deniz kıyısının, ormanın, vakıf arazisinin, hazine arazisinin ve Devlet bütçesinin YAĞMASIYLA bir biçimde ilgilendi de, nedense kentler üzerindeki GÖKYÜZÜ YAĞMASI kamu oyunun dikkatinden özenle kaçırıldı. Gerçekten nedir gökyüzü, mülkiyete konu olabilir mi, olursa nasıl edinilebilir, sahibi kimdir, yada kim olmalıdır?

Sevgili hocam Prof. Macit Erbudak’ı rahmetle anarak O’ndan duyduğum ve kendime ilke edindiğim “en büyük kavgalar tanımsızlıktan çıkar” özdeyişine uyararak sizleri sıkmadan konumuz ile ilgili kısa tanımlar yapmam gerekecek.

Bu yazıda, Dikey Mülkiyet kavramına, yatay mülkiyetin (arzin) dikey boyutunda eksi yöndeki uzantısına, arzin altı (yer altı) ve artı

yöndeki uzantısına, arzin üstü (gökyüzü) anlamları yüklenmiştir.

Öncelikle mülkiyet hakkı nedir? sorusunu yanıtlamamız gerekir.

(Mülkiyetin hukukumuzda bir tanımı yapılmamıştır. Daha doğrusu kanuni bir tanımı yoktur. Ancak Medeni Kanunun mülkiyeti düzenleyen kısmında yer alan 618. maddesinde “Bir şeye malik olan kimse, o şeyden kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkını haizdir; haksız olarak o şeye vaz’iyet eden herhangi bir kimseye karşı istihkak davası ikame ve her nevi müdahaleyi men edebilir.” şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Bunun Türkçe’si kısaca, bir kimse sahip olduğu malı istediği gibi kullanabilecek, ondan istediği biçimde yararlanabilecek, onu gerekirse fiilen tüketebilecek veya bir başkasına devredebilecek. Onun üzerinde bir başkasına bazı haklar tanıyabilecek. Eğer sahip olduğu mala dışarıdan bir el atma olursa, bunda açacağı dava ile önleyebilecektir.

Başlangıçta, Roma Hukuku’ndan alınan ve işinin eşya üzerinde mutlak egemenliğine dayanan mülkiyet hakkı, sınırsız bir özgürlük niteliği taşımaktaydı. Eski hukukumuzda, Mecelle’nin 1192. maddesinde de “...herkes mülkinde keyf-fi mayeşa (dilediği gibi) tasarruf eder.” hükmüyle mutlak egemenlik ilkesi kabul edilmişti.

Bu anlayışlar klasik mülkiyet anlayışıdır. Klasik mülkiyet anlayışında gerçekten malikin eşya üzerinde mutlak ve sınırsız hakları vardır. Sosyal devlet anlayışında ise, malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin yanı sıra bir takım ödevleri vardır. Anayasamızın 2. maddesinde, Devletin niteliklerinden söz ederken, Türkiye Cumhuriyeti Devletinin aynı zamanda sosyal bir hukuk devleti olduğunu, ifade etmiştir. Bu durumda, bugünkü hukukumuzda mülkiyet hakkı malike hem bir çok yetki sağlamaktadır, hem de özünde bazı ödevler içermektedir. Çağdaş mülkiyet hakkı anlayışı da

budur.) (HKMO Kurultayı L. Sirmen)

Mülkiyet hakkının nasıl edinileceği de kısaca anlatılmalıdır, diye düşünüyorum. Bu konuda mevzuatın içine girip uzun anlatımlar yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13. ve 14. maddelerini kısaca anmak istiyorum.

13. maddede tapuda kayıtlı taşınmaz malların edinimi işlenmiştir. Maddenin A bendinde taşınmaz mala kayıt sahibi veya mirasçıları zilyed bulunuyorsa olunacak işlemler anlatılmıştır. Maddenin B bendinde ise kayıt sahibi veya mirasçılarından başkası zilyet bulunuyorsa olunacak işlemler anlatılmıştır.

Bu bendin (a) fıkrası, “kayıt sahibi veya mirasçılarının muvafakatı halinde zilyed adına,”

(b) fıkrası, “.....herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde, zilyet adına,”

(c) fıkrası, “kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise, **çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.**” şeklinde düzenlenmiştir.

14. madde de ise tapuda kaydı olmayan taşınmaz malların edinimi tanımlanmıştır. Bu maddenin birinci paragrafı “.... bir veya birden fazla taşınmaz mal, **çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini** belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Bu anlatımlardan **mülkiyet hakkının ediniminde** en önemli unsurun **zilyetlik** olduğu kolayca anlaşılmaktadır. Öyleyse ayrıntıya girmeden kısaca **zilyet** kavramı da tanımlanmalıdır. Medeni Kanun’un 887. maddesinde, “**bir şey üzerinde fiilen tasarruf sahibi olan kimse o şeyin zilyedir.**” demekle zilyetliğin tanımı yapılmıştır. Bu tanıma göre **zilyetlik, sadece maddi şeyler üzerinde oluşur.**

Medeni Kanunun 632. maddesinde “**Taşınmaz mülkiyetinin konusu, yerinde durucu olan nesnelerdir. Bu yasaya göre aşağıdaki nesneler taşınmazdır.**

1- Toprak,

2- Tapu kütüğünde bağımsız ve sürekli olarak ayrıca yazımlanan haklar,

3- Madenler.” şeklindeki tanımlama ile mül-

kiyetin ve mülkiyet hakkının neler üzerinde kurulacağı belirlenmiştir.

Taşınmaz mülkiyetinin edinimi M.K. 633. maddesinde “**Gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapu siciline kayıt şarttır. Bununla beraber işgal, miras, istimlak, cebri icra tarikleriyle veya mahkeme ilamı ile bir gayrimenkulü iktisap eden kimse tescilden evvel dahi ona malik olur.**” şeklinde tanımlanmıştır.

Burada, taşınmaz mülkiyetinin kapsamının ne olduğunu, Medeni Kanun’un 644. maddesinden öğrenelim. “**Bir arza (toprağa) malik olmak onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder. (sonucunu doğurur.)**

Kanuni takyitler (kısıtlamalar) müstesna (saklı) olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur. (kapsar)”

Buraya kadar yazılanlar, çok kısa bir özetini yapacak olursak, **sahipsiz** bir taşınmaz (toprak) bulacaksınız, bu toprağı yirmi yıl süre ile çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla kullanacaksınız (zilyet olacaksınız). Bu süreç size, bu toprağa malik olma hakkını kazandırmış olacaktır. Mülkiyet hakkını böylece edindikten sonra ya yargıya başvurup yargı yoluyla, ya da kadastro çalışmaları sonucu, toprağın adınıza tapu siciline tescil edilmesini sağlayacaksınız.

Tam burada **sahipsiz mal** tanımlanmalı ki arayan nerede bulacağını bilsin. Hukukta sahipsiz mal üç anlama gelir. Bunlar;

Birinci anlamı, üzerinde hiç mülkiyet hakkı bulunmayan, fakat özel mülkiyete konu olabilecek maldır. Bu mal üzerinde ya mülkiyet hakkı hiç kurulmamıştır veya malikin iradesiyle terk edilmiştir, üzerindeki mülkiyet hakkı bu şekilde kalkmıştır. Özel mülkiyete elverişlidir ve özel kişilerce edinilebilir.

İkinci anlamı, aslında eşya olarak nitelene-meyecek, üzerinde hukuki anlamda hakimiyet kurulamayacak olan şeyleri ifade eder. Nedir bunlar? (Açık hava (gökyüzü), akarsu, açık deniz. Bunlar zapt edilip, bir yerde muhafaza edilmek suretiyle eşya niteliğini kazanır. Bunlar da sahipsiz eşya, sahipsiz şey olarak kabul edilir. Esas sorgulamak istediğimiz bu anlamdır.

Üçüncü anlamı, doğal nitelikleri gereği kamunun ortak kullanımına açık olan yerlerdir. Bunlar Medeni Kanunun 641. maddesinde sayılmıştır.

Yargı ya da kadastro, mülkiyeti kurarken, taşınmazınıza vaziyet ettiği andaki kullanım duru-

munu tetespit edecektir. Başka bir anlatımla taşınmazın tescili için işleme başladığı anda bir fotoğrafını çekecektir. Bu fotoğrafta taşınmazın;

1- Coğrafi konumunu, başka bir deyişle dünyanın yüzeyi üzerinde bulunduğu yeri,

2- Bu yüzey üzerinde kapladığı alanın büyüklüğünü (yüzölçümünü) ve eninin, boyunun uzunluklarını, (yatay düzlem üzerindeki boyutlarını) yani, X, Y düzlemi üzerindeki boyutlarını)

3- Kullanım durumunu, (Taşınmaz üzerinde, ekili tarım yapılıyorsa, tarla, bahçe v.b. dikili tarım yapılıyorsa, bağ, zeytinlik, incirlik v.b., konut olarak kullanılıyorsa, katlı bina v.b. Bu bilgi kapalı olarak taşınmazın üçüncü boyutunu, Z boyutunu, dikey boyutunu tanımlamaktadır.)

4- Hukuki durumunu, malikinin adı, soyadı v.b. bilgilerini içerecektir.

Mülkiyet bu bilgilere dayalı olarak kurulacaktır. Yasaların verdiği mülkiyet hakkı da ancak bu kadardır. Ne biraz eksik, ne daha fazla. Konumuz dikey mülkiyet olduğuna ve mülkiyetin kurulması sırasında dikey mülkiyet hakkı, taşınmazın kullanım durumuyla tanımlandığına göre, şimdi dikey mülkiyet hakkını boyutlandırmaya çalışalım.

Taşınmazınızda ekili tarım yapıyorsanız, yargı ya da kadastro taşınmazınızın cinsini (kullanım durumunu) tarla olarak tescil edecektir. Bundan, sizin tarlanızın üzerindeki gökyüzünün yerden belli bir yüksekliğini kullanabileceğiniz anlaşılmaktadır. Eğer buğday ekiyorsanız, bu yükseklik buğday boyu kadardır, mısır ekiyorsanız, bu yükseklik mısır boyu kadardır. **Başka bir deyişle sizin, gökyüzündeki mülkiyet hakkınız sadece mısır boyu kadardır. Hiç bir zaman daha fazla değil. Zira yukarıda açık havayı (gökyüzünü) sahipsiz şey olarak tanımlamıştık. M.K. 641. maddesinde sahipsiz şeylerin devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu açıkça ifade edilmiştir. Bir an için gökyüzünün zilyetlik yoluyla özel mülkiyet konu olabileceğini düşünürsek, bu kullanım şekliyle gökyüzünün ancak mısır boyu kadar bir yüksekliğine zilyet olduğu için mülkiyet hakkı sadece gökyüzünün mısır boyu kadar olan kısmını kapsamalıdır. Gökyüzünün arta kalan kısmı, devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu kabul edilmeli ve kamunun ortak kullanımında olduğu söylenmelidir.**

Taşınmazınızda dikili tarım yapıyorsanız, yargı ya da kadastro taşınmazınızın cinsini (kullanım durumunu) zeytinlik, kavaklık olarak tescil edecektir. Bundan, sizin tarlanızın üzerindeki gök-

yüzünün yerden belli bir yüksekliğini kullanabileceğiniz anlaşılmaktadır. Eğer taşınmazınızda zeytin ağacı dikili ise, bu yükseklik zeytin ağacı boyu kadardır. Kavak ağacı dikili ise, bu yükseklik kavak ağacı boyu kadardır. **Başka bir deyişle sizin, gökyüzündeki mülkiyet hakkınız sadece kavak ağacı boyu kadardır. Hiç bir zaman daha fazla değil. Gökyüzünün arta kalan kısmı kamunun ortak kullanımında olduğu söylenmelidir.**

Taşınmazınızda yapı varsa, yargı ya da kadastro taşınmazınızın cinsini (kullanım durumunu) katlı bina olarak tescil edecektir. Bundan, sizin arsanızın üzerindeki gökyüzünün yerden belli bir yüksekliğini kullanabileceğiniz anlaşılmaktadır. Eğer binanız bir katlı ise, bu yükseklik bir katın yüksekliği kadardır, iki katlı ise iki katın yüksekliği kadardır. **Başka bir deyişle sizin, gökyüzündeki mülkiyet hakkınız sadece binanızın yüksekliği kadardır. Hiç bir zaman daha fazla değil. Gökyüzünün arta kalan kısmı kamunun ortak kullanımında olduğu söylenmelidir.**

Bu aşamalardan sonra, mülkiyet ve mülkiyet hakları, tapu kütüğüne tescil edilmekle Devlet güvencesi altına alınmış olmaktadır. Artık toprağınızda dilediğiniz gibi tarım yapabilir ve semerelerinden yararlanabilirsiniz. Bir gün sizin de bilginiz dışında, yerel yönetim erkinin aldığı bir kararla, sahibi olduğunuz toprak, evrim geçirerek tarım toprağından, kent toprağına dönüşür. Bu dönüşümü sağlayan aracın adı imar planıdır. Bu arada sizde tarımsal toprak maliki iken, evrim geçirir ve kentsel arsa sahibi olursunuz. Böylece daha önce kent için geliştirilmiş tüm alt yapıya hiç bir ödenti yapmadan bir anlamda ortak olursunuz. Taşınmazınızın tarım toprağı iken değeri bir ise, kentsel arsaya dönüştüğünde değeri kat, kat artmıştır. Başka bir anlatımla başınıza Devlet kuşu konmuştur.

Yukarıda sahipsiz şey dediğiniz, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu söylediğimiz, gökyüzünün imar planıyla getirilen yüksekliğe kadar olan kısmının mülkiyetini ve mülkiyet haklarını, parmağınızı dahi oynatmadan, hiç bir edinim faaliyeti göstermeden, edinmiş oldunuz.

Buradan geriye dönüp yatay mülkiyet hakkının edinimi için gerekli koşulları sayarsak, sahipsiz toprak bulunacak, yirmi yıl çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet olunacak, toprağın, tarım toprağı haline getirilmesi için emek ve para harcanacak, başkalarının müdahaleleri göğüslenerek ve yargı sürecinden sonra koşullar tamamsa, edinilecek. Dikeyde yani gökyüzünde mülkiyet edinirken sadece bir yönetsel karar yetecek. Mülkiyet hakkının edinimi bu kadar kolay olmamalıdır. Esasen kolay da değildir. Nasıl mı?

Dikey mülkiyetin gökyüzündeki boyutu- nun eksi yönde uzantısı olan yer altının (toprağın alt katmanlarının) mülkiyet durumu yasalarda tanımlanmıştır. Yer altı için getirilen yasal düzenlemeleri hatırladığımızda, gökyüzünün neden kamunun olması gerektiğinin daha kolay anlaşılacağını umuyorum.

Burada geriye dönüp, Medeni Kanunun 644. maddesinin “Bir arza (toprağa) malik olmak onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder. (sonucunu doğurur.)

Kanuni takyitler (kısıtlamalar) müstesna (saklı) olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur./kapsar.’ şeklinde düzenlendiğini anımsayalım. Bu anlatımla, yatay mülkiyete malik olanın, onun altına (yer altına) ve üstüne de (gökyüzüne ya da yer üstüne) malik olacağı açıkça belirtilmiştir. Yer altına ve gökyüzüne malik olmanın ölçüsünü, faydalı olacak derecede, şeklinde tanımlamıştır. Bu tanım kabul edilmelidir ki, kesin bir tanım değildir.

Şimdi Medeni Kanunun 679. maddesine bakalım. Bu madde “Kaynak, arzın bir mütemmim cüz’ü olup mülkiyeti, kaynadıkları toprağın mülkiyetiyle beraber iktisap olunur. Başkasının arzındaki kaynaklardan istifade, irtifak olarak, tapu siciline kayıt ile tesis olunur. **Yer altındaki sular, kaynaklar gibidir.”** şeklinde düzenlenmiş iken, bu maddenin son cümlesi, 23.11.1960 tarihinde yapılan değişiklikle, **“Yer altı suları, genel olarak, menfaati umuma ait sulardandır. Bir arza malik olmak, onun altındaki suya malik olmayı tazammun etmez.”** şeklini almıştır. Bu düzenlemeden sonra, yer altı suları açısından 644. madde hükümleri geçersiz olmaktadır. Başka bir anlatımla yatay mülkiyete malik olan, onun altındaki yer altı sularına malik olamamaktadır. Yer altı suları kamunun malıdır.

Yer altı mülkiyetinin durumuna açıkla getirmek için, 16.1.1960 tarihinde kabul edilen Yer Altı Suları Hakkında Kanun adlı 167 sayılı Kanununun, Yer Altı Sularının Mülkiyeti başlıklı 1. maddesini okuyalım. **“Yer altı suları umumi sular meyânında olup, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.”** Evvelce kaynaklar gibi yer altı suları da toprağın mülkiyeti ile birlikte edinilirken, bu düzenleme ile kesin olarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu kabul edilmiş, bir anlamda kamu malı olarak sayılmıştır.

Bir de, 4.6.1985 tarih 3213 sayılı Medeni Kanununun 4. maddesini görelim. Bu madde **“Madenler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde bulundukları arzın mülkiyetine ta-**

bi değildir.” şeklindeki düzenlemesiyle, hiçbir yoruma gerek kalmayacak kadar açık biçimde, yatay mülkiyetin alt kısmının, başka bir deyişle yer altının, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu anlatmaktadır. Yasa yapıcılarının buradaki amaçlarını anlamak zor olmasa gerekir. Madenler zenginlik kaynağıdır, arzın maliki, yani yatay mülkiyet maliki, toprak yüzeyinin altında jeolojik zaman içinde oluşan madenlerin oluşumuna katkı koymamıştır. Öyle ise semerelerinden yararlanma hakkı da olmamalıdır. Dolayısıyla, yer altı Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, bir bakıma kamu malıdır.

Bu hükümler, Medeni Kanunun 644. maddesinin “Bir arza (toprağa) malik olmak onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder (sonucunu doğurur.), hükmü ile anlatılmak istenenlere açıklık getirmektedir. Arza malik olan, ondan faydalanış şekline göre, altına malik olunacaktır. Ekili tarım yapıyorsa, ektiği ürünün köklerinin indiği derinliğe kadar, dikili tarım yapıyorsa, ektiği ürünün köklerinin indiği derinliğe kadar, dikili tarım yapıyorsa, diktği ağacın köklerinin ulaştığı derinliğe kadar. Aksini düşünmek, yani arza malik olanın, onun altında arzın merkezine kadar olan derinliğe de malik olmasını gerektirir ki bu olgu, Medeni Kanunun 679. maddesi, Yer Altı Suları Hakkında Kanunun 1. maddesi, Maden Kanununun 4. maddesi hükümlerine ve en önemlisi bilime ters düşmek olur.

Esasen, yukarıda sahipsiz malı tanımlarken, gökyüzünün, üzerinde hukuki anlamda hakimiyet kurulamayacak şeylerden olduğunu, dolayısıyla eşya olarak nitelenemeyeceğini, ancak bir yerde zapt edilip, muhafaza edilmek suretiyle eşya niteliği kazanacağını söylemiştik. **Tarım toprağına imar planı yapıldığında, ya da kentin eski yerleşimi için imar planı değişikliği yapılarak kat adedi arttırıldığında, arzın üzerindeki gökyüzü zapt edilip eşya şekline dönüştürülmüş olur.** Dolayısıyla imar planı kesinleştiği andan itibaren, diğer sahipsiz mallar gibi gökyüzü de Devletin hüküm ve tasarrufu altında şeylerden, hatta Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz haline dönüşmektedir.

Bir an için, yasa yapıcılarının, gökyüzünün de yer altı suları ve madenler gibi toplum yaşamını yakından ilgilendirdiğini, onunda bir çeşit zenginlik kaynağı olduğunu, arz malikinin gökyüzünün oluşumuna hiçbir katkı koymadığını hatırlayıp, Medeni Kanunun 644. maddesinin sonuna **“Gökyüzü Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, üstünde bulunduğu arzın mülkiyetine tabi değildir.”** şeklinde bir fıkra eklediklerini düşündüğümüzde, arz malikinin arzın üstündeki haklarının

kesin tanımını yapmış olacaklardır. Aynı 1960 ve 1985 yıllarındaki yasa yapıcılarının yer altındaki hakları tanımlamış oldukları gibi...

Kent gelişiminde dikey mülkiyetin önemi:

Bu günkü uygulamada, kent saçakları diye bildiğimiz alandaki tarım arazilerinin mülkiyeti çiftçilerde değildir. Kent yerleşimine yakın yerlerde, tarım topraklarının çoğu malik değiştirmiştir. Yeni malikler, tüccardır, sanayicidir, müteahhit ve benzerleridir. En önemlisi de arsa spekülâtörüdür, kent rantçısıdır. Kentin formu, kent plancıları tarafından düzenlenmesi gerektiği halde, kent rantçıları tarafından düzenlenir olmuştur.

Kent mekanının çeşitli faaliyet alanları arasında nasıl paylaşılacağı ve paylaşıldığı takdirde oranlarda hangi yükseklikte, hangi biçimde yapılanmaya izin verileceği, yönetsel kararlar yoluyla taşınmaz malikine, bir gecede büyük rantlar sağlanmaktadır. Bir örnek olmak üzere, iki katlı bina yapılabılır izni alındığını, müteahhit ile %50 üzerinden anlaşma yapıldığını kabul ettiğimizde, malike beş kat verilmek gerekecektir. Bu durumda satın alan kişi, iki kat bedeli ödeyerek aldığı taşınmazı, elini taşın altına koymadan nasıl üç kat daha arttırdığını anlamak hiç de zor olmasa gerek. Hele ortada elli katlı bir gökdelen yapma izni çıkarılırsa, iki katlı ev sahibi iken yirmibeş katlı evin sahibi olmanın güzelliğini düşünmek daha kolay olacaktır.

Böylece yık-yap yolu açılmış olacak ve kent yıkılıp yeniden yapılacaktır. Bu arada kentin kültürünü yaşatan, tarihini günümüze taşıyan yapıların birer, birer yok olmasıyla, kentin formu da, kültürü de, tarihi de, alt yapısı da, bir takım insanların kentsel rant elde etmesi adına, yok olacaktır.

En önemlisi de, kentsel rant iştahası durdurulmadığı sürece, yapıların yükseklikleri arttıkça artacak, her katın zemine (Toprağa) tonlarca yük yüklediği de göz ardı edilecek ve %96'sı deprem tehdidi altında bulunan ülkemizde, bir deprem anında daha nice on binlerce kişinin hayatı söndürülecek, bir kaç katı sayıda yaralı, yetim, öksüz ve dul yaratılacak. Gönüllerdeki yıkım ise yaşam boyu sürecek. Sonuçta ülke ekonomisindeki çöküntü de takdir-i İlahi'ye gönderilerek, neden geri kalmış bir ülke olduğumuzu düşünmeyi ulusça sürdüreceğiz.

Sonuç ve öneriler:

- Yargı ya da kadastro tarafından mülkiyet kurulurken, taşınmazlardaki mülkiyet hakkı üç boyutlu olarak tapu kütüğüne tescil edilmelidir. Taşınmazın yatay düzlemdeki büyüklüğü nasıl metre kare olarak belirtiliyorsa, dikey düzlemdeki bü-

yüklüğü de metre olarak tescil edilmelidir ve yargı kararı olmaksızın bu boyutların değeri değiştirilmemelidir.

- Mülkiyet kurulduktan sonra, dikey boyutu değiştiren yönetsel kararlar, yargı denetiminden geçirilmeli ve bu yolla edinilen dikey mülkiyet, kamu adına yerel yönetimlerden bedeli ödenerek alınmalıdır.

- Merkezi yönetimin sırtındaki yerel yönetimlerin ekonomik yükü bu yolla kaldırılmalı, merkezi yönetim, yerel yönetimlere ayırdığı kaynağı, eğitime, sağlığa aktarmalıdır.

- Bu yolda yapılacak yasal düzenlemelerle, yerel yöneticiler merkezi yönetimden kaynak dileyen durumdan kurtarılmalıdır.

- Kentsel rantçıların eli, kentlinin ve kamunun cebinden çıkarılmalıdır.

- Tüketici olarak konut almak isteyen insanlar, aldığı konutun bedeli kadar ek ödeme yaparak, arsa sahibine de bir konut alma külfetinden kurtarılmalıdır.

- Sağlıklı ve bilimsel kentleşmenin önü açılmalı, kentler, kentsel rantçıların istediği biçimde değil, kent plancılarının ön gördüğü biçimde gelişmelidir.

- Yerel yöneticilerin, kent ve kentli yaşamının, mülkiyetin dikey boyutu için, üzerlerinde kurulan baskı kaldırılmalı, yerel yöneticiler kurşunlanmaktan, kentin tarihi ve kültürel değerleri yok olmaktan mutlaka kurtarılmalıdır.

- Ve en önemlisi, insanlara, sağlıklı kentlerde her türlü hizmeti en kolay alabilecek biçimde ve deprem de olsa sonucunun ölüm getirmeyeceği bir yaşam biçimi çok görülmemelidir.

Bu sonuçları elde etmek için, ülkenin ekonomik durumunun olumsuzlukları konu edilmemiştir. Herhangi bir ekonomik katkı da aranmamıştır. Sadece, Medeni kanunun 644. maddesinin sonuna **“Gökyüzü Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, üstünde bulunduğu arzın mülkiyetine tabi değildir.”** şeklinde bir fıkra ekleyerek, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve dolayısıyla kamunun olan gökyüzü mülkiyetinin, kentsel rantçıların, arsa mafyasının yağmasından kurtarıp, gökyüzü mülkiyet hakkının kamu adına kullanımının, yargı denetimi altında, yerel yönetimlere verilmesi ile yetinilmiştir.

...

KİŞİLERİ ETKİLEMEDE GTEYD MODELİ

Enver PALANDUZ
Bakırköy Kadastro Müdürü

Zaman zaman kitapçıları dolaşmak, okumam gerekenleri bütçemin elverdiği ölçüde alma alışkanlığım YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ'nde başladı. 4/10195 sayılı kararname kapsamında çalıştığımız dönemlerde ekonomik durumumuz bugünkünden daha iyi olduğundan ve de televizyon denilen tembel kutusu yaygınlaşmadan önce haftada en az iki kitap alıp okuyordum. Sonraları bu on günde bir, onbeş günde bir derken ayda bire geldi çattı. Ama herşeye rağmen çok şükür sifıra yaklaşılmadı.

Geçen hafta Atrium Çarşısında dolaşırken RICHARD HALE-PETER WHITLAM'ın yazdıkları, TARKAN TOPUZOĞLU'nun çok güzel çevirisi olan "İNSANLARI ETKİLEME GÜCÜ" adlı kitabı aldım.

Bu güzel kitabın öğretilerini meslektaşlarımla paylaşmayı uygun gördüm.

İnsanları etkilemek sanatının sadece politikacıları, yada özel sektörü ilgilendirmediği yadsınmaz bir gerçektir. Etkilemede GTEYD modelini işleyen bu kitap gerçekten çok ilginç.

GTEYD Nedir? Önce bunu açalım. A-Giriş, B-Teşhis, C-İlk Etki, D- Yüzleşme, E-Değişim sözcüklerinin baş harflerinin art arda sıralanmasından oluşmuştur.

A - Giriş: İkna etme sürecinin başlamasından önce fizik ve zihin olarak hazırlanma dönemidir.

B- Teşhis: Durum hakkında fikir sahibi olunan dönemdir.

C- İlk Etki: Muhatabımızı etkilemek için, bu kişinin ilgisini çeken tekniklerin uygulandığı bölümdür.

D- Yüzleşme: Karşımızdakiyle aramızda önemli ölçüde fikir ayrılıkları olmadığını farkettiğimiz süreçtir.

E- Değişim: Bu süreç karşımızdakini etkilemek için başvurduğumuz yöntemlerin ne kadar

kalıcı ve anlamlı değişiklikler yarattığını gözlediğimiz dönemdir.

İLK ETKİ:

İlk etki arada kurulan ilişkinin en başında yer aldığı için, ne yaptıklarımız, ne söylediklerimiz kadar onları nasıl söyleyip nasıl yaptıklarımızın önemi çok büyüktür. Giyim tarzımız, mimiklerimiz ve güven verici sözlerimiz önemlidir. Burada etkileme derecemizi; sosyal eksikliğimizi gidermek, tek düze ses tonuyla konuşmamak ve katılım eksikliğimizi gidermek suretiyle yükseltebiliriz.

SEMPATİ:

Bilindiği gibi, başkalarının güvenini kazanma yeteneği şeklinde tarflenebilir. Esas konuya girmeden önce psikolojik koşulların yaratılması açısından ne kadar önemli olduğu aşikardır. Öncelikle karşımızdaki kişinin rahatlamasını sağlamak gerekir. Buda, dürüstlüğümüzü sergilemek, küçük sohbetler yapmak, kısaca muhabibimizle bağdaşmakla olur. Aşırı ciddi olmak, gergin olmak, başarıyı azaltan etkenlerdir.

TEŞHİS:

Karşımızdaki kişiyle konuşmaya başlayıp, onun üzerinde iyi bir izlenim bırakıp, sempati toplamaya başladıktan sonra, karşı tarafı anlamak için zamana ihtiyaç vardır. İşte burada izlenmesi gereken analitik yol; soru sorma ve dinlemesini bilmektir. Yoklama sorular ile karşımızdakini çokdaha iyi anlar, onun isteklerini ve değerlerini öğrenebiliriz. Şok sorular sormak karşımızdakini afallatıp, bizi yanıltabilir.

DİNLEME:

Dinlemeyi duyma ile karıştırmamalıyız. Dinleme hem aktif hemde pasif beceri olarak nitelendirilebilir. Karşımızdakine onu dinlediğimizi, sözlerini ve duygularını anladığımızı ikna edici bir tavırla hissettirmemiz gerekir, bu çok önemlidir. Bu arada karşımızdakinin sözlerini özetleyip tekrar

edersek, anladığımızı belirtmiş oluruz. Bu sempati kazanma sürecimizi hızlandırır.

ETKİ:

Dinleme yalnız karşımızdaki ile uyum sağlamak, ilişki kurma anlamına gelmez. Esas problem karşımızdaki kişiyle aykırı görüşlere sahip olduğumuzda ortaya çıkar. Bu durumda onu sabırla dinlemenin zorluğunu izaha gerek yok sanırım. İşte bıraktığımız olumlu izlenim ve kazandığımız sempatiyle karşımızdaki ile sağlanan ilişki temelden sonra, farklı bakış açısı olduğu hissedilirse özel etkileme teknikleri uygulanmalıdır. Burada kilidi açan özellikler vücut dili ve ikna olmalıdır.

VÜCUT DİLİ:

Vücut dilini iki açıdan inceleyebiliriz. Birincisi bilerek yada farkında olmadan yaptığımız el kol hareketleri ve mimiklerimizle bazı mesajlar veririz. İkincisi de etkilemeye çalıştığımız kişide hareketleriyle mesajlar verir. Vücut dili karşımızdaki kişiden bir şey saklamamızı, hissetiklerimizi gizlememizi güçleştirir. Bakışlarımız, hareketlerimiz, duruşumuz ve mimiklerimiz bizi ele veren ipuçlarıdır. Bu nedenle; etkilemeye çalıştığımız kişinin vücut dilini çözmemiz bize düşündüğümüzden çok daha fazla avantaj sağlar. Bu mesajları el kol hareketlerinden, göz temasından, ses tonundan, oturuş şekline anlayabiliriz. Kültürel farklılıkları bilmekte iletişim açısından çok önemlidir. Örneğin Amerika'da birine adıyla hitap etmek çok doğaldır. Ama Almanya'da aynı şey hakaret olarak algılanabilir.

İKNA:

Etkileme gücü çok yüksek kişilerin kullandıkları tekniklerin tümüdür. Kişinin kararı kabul etmesini sağlamak ve konuşmayı destekleyici davranışları sistemli bir periyot içinde kullanmalıdır. Bunun için karşımızdakinin tarzı nedir? Gelebilecek soru ve itirazları önceden kestirebiliyor muyuz? Değişik teklif ve seçeneklerimiz var mı? Bunları bilmek, ona göre davranmak çok önemlidir. Konuşma becerimiz, konuşma taktiğimiz, sesimizin tonunu ayarlamak gibi özelliklerimizin karşımızdakini etkilemenin en güçlü yollarından olduğuna unutmamak gerekir.

YÜZLEŞME:

Yüzleşme etkileme sürecinde göz ardı ettiğimiz bir aşamadır. Etkili bir yüzleşme için fikir ay-

rılıklarıyla başa çıkmak amacıyla kullanılan stratejileri benimsemek çok önemlidir.

KENDİNİ ORTAYA KOYMA:

Kendini ortaya koymanın amacı her iki taraf için başarılı sonuç almaktır. Duruma göre bazen çok pasif, bazen agresif, bazen de çekinik olabilir. İşte başarılı bir etkileyici bütün bu tarzların arasından uygun olanı yada olanlarını seçerek etkileme gücünü artırır. Yüzleşme aşamasında dikkate değer bir stil de kontrollü tutum sergilemektir. Buda karşımızdaki ister duygusal olsun, ister agresif olsun bizim sakın kalabilmemiz becerimiz olarak kabul edilmelidir.

DEĞİŞİM:

GTEYD Modelinin son aşamasıdır. Etkilenmiş olan kişinin, kabul ettirilen kararların nasıl harekete geçirdiğini göstermesidir. Ayrıca bireyin kendi etkileme becerilerini gelişmesine ve kendi davranışları üzerinde kalıcı değişiklikler yaratabilme meselesine yön verir. Değişim sürecinde tali önemi haiz üç özellik bulunmaktadır. Birincisi değişikliğe hazırlıktır. Bu davranışlarımızda kalıcı değişime neden olur. İkinci özellik uyum sağlamadır. Başarılı etkileyicilerin büyük çoğunluğu bukalemun olarak tanımladığımız nitelikleri taşırlar. Karşısındaki kişilerin yada organizasyonların stilini kapıp onlardanmış gibi davranırlar. Değişim sürecindeki son özellikte azimdir. Teslim olmanın kolay çözüm yoluymuş gibi görüldüğü zamanlarda tezimizi yılmadan sürdürmek demektir. Neyin ne zaman bırakılmasını bilmek çok önemli bir güçtür.

Uyum sağlamak ve azim şahsiyetimizle doğrudan bağlantılı özelliklerimizdir. Bu özellikler erken yaşta kazanılır. Sonradan geliştirme başarımız ise çok fazla yüksek değildir. Bugün bilhassa İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya gibi gelişmiş şehirlerimizde halkımıza büyük riskler altında cansiperane çalışarak hizmet verme gayretindeki sevgili Tapu Sicil, Kadastro Müdürü ve measi arkadaşlarıma insanları etkileme sanatının yöntemlerinden biri olan GTEYD modelini izaha çalıştım. Umarım faydalı olur.

...

DEVİR İŞLEMLERİ

Ahmet FEDAI

Trabzon Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü
Kadastro Şube Müdürü

3402 sayılı Kadastro Kanununun 12 nci maddesinde “30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile Kadastro Mahkemesi'nin kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.” hükmündedir.

Bu durumda, kadastro çalışmaları tamamlanan birimlerde yani çalışma alanında kadastro ekibinin görevi sona erdiğinde, o çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kayıtları tek tek elden geçirilerek, tapu kayıtlarından uygulanmayanlar varsa bunların yerleri muhtar ve bilirkişilerden (çalışma alanı için görevlendirilen 6 bilirkişi ile birlikte) sorulur ve bilirkişilerce bilinmemesi durumunda kayıt maliki ve mirasçılarının bilgilerine başvurulur.

Şayet muhtar ve bilirkişilerce ve ilgililerince yerleri bilinmiyorsa veya orman sınırları içerisinde ya da mücavir çalışma alanı sınırları içerisinde kaldığı bildirilirse, bu kayıtların bir listesi düzenlenir. Bu listeye, uygulanamayan kayıtların tarih ve numarası, mevkisi, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanamaması nedenleri yazılarak, altı, kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerce (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı) birlikte tarih yazılmak suretiyle imzalanır.

Ayrıca, uygulanamayan kayıtlar listesine alınan bu kayıtların tescilli oldukları zabıt defterindeki kayıtlarına ve çalışma alanı kayıt defterindeki kayıtlarına kırmızı kalemle uygulanmama nedenleri “UYGULANAMADI ORMAN-DA KALDI” yazılır. Uygulananlara ise uygulandığı ada ve parselin revizyonu yapılır.

Çalışma alanında kadastro ekibinin ve komisyonun görevinin sona erdiği tarih itibarıyla,

o çalışma alanı sınırları içerisinde kadastro yapılmayan taşınmaz mal kalmadığına, sınırlandırma ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenir. Bu tutanak yine kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerce birlikte imzalanır.

Daha sonra kesinleşen tutanaklar ve davalı taşınmazlara ilişkin tutanak suretleri (ayrı ayrı ve ada parsel sırasına göre dosyalanarak) birinci nüsha tapu kütükleri diğer belgelerle birlikte (birlik zabıt defterleri, uygulanmayan tapu kayıtları listesi, senetsiz defterleri, birlik kontrol defteri, birlik dosyası vs.) ilgili tapu sicil müdürlüğüne bir cetvele sağlı olarak tek tek yazılarak devir teslim edilir. İlanlar ve ilgili tutanakların birer nüshaları kadastro müdürlüğünde saklanması gerekir.

Bu çerçevede, tapu sicil müdürlüğüne devredilecek belgeleri sıraladığımızda;

1 - Birinci nüsha tapu kütükleri.

2 - Askı ilan cetvelleri.

(Ada, parsel sırasına göre düzenlenen Genel Müdürlükçe hazırlanan cetveller oluşturulur.)

3 - Uygulanamayan tapu kayıtlarına ait liste.

(Çalışma alanı içinde uygulama imkanı bulunamayan tapu kayıtları bir kez daha kontrol edilip uygulanma imkanı olmadığı tespit edilen tapu kayıtlarının uygulanmama nedenleri yazılmak suretiyle listesi hazırlanır.)

4 - Senetsiz taşınmazlar için düzenlenen defter.

(Bu defter alfabetik sıraya göre düzenlenir. Senetsizden “belgesizden” yapılan tespitler bu deftere işlenir ve bu suretle de “kuru-sulu, 100-40 dönüm” kontrolü yapılır.)

5 - Veraset ve İntikal Vergisine tabi olan taşınmazlar listesi;

(Bu listede hibe ve intikal yoluyla edinilen taşınmazlar veraset ve intikal vergisine tabi olduğundan, bu taşınmazların listesi hazırlanır ve ayrıca bir sureti Defterdarlık/Malmüdürlüğüne verilir.)

6 - Cins değişikliği olan taşınmazlar;

(Tapu kayıtlarındaki cinsi ile tahdit ve tespit anındaki cinsi farklı olan taşınmazların da bir listesi düzenlenir. Bir sureti Vergi Dairesi/Malmüdürlüğüne verilir.)

7 - Harici satış yolu ile edinilen taşınmazlar listesi;

(Çalışma alanında, tapu sicil müdürlüğü dışında yapılan satışlar da, harici satış olup, bunların bir listesi düzenlenir. Bir nüshası Vergi Dairesine/Malmüdürlüğüne verilir.)

8 - Kadastro Tutanaklarının Asılları;

(Ada ve parsel numarasına göre tanzim edilir.)

9 - Davalı taşınmazlara ait tutanak suretleri-Asılları kadastro mahkemesine gönderilmiş olacak

(Ada ve parsel numarasına göre ayrı bir dosya tanzim edilmek suretiyle hazırlanır.)

10 - Zemin tesislerinin devir ve teslimi tutanağı.

11 - Çalışma alanında ölçülmedik (tahdit ve tespiti yapılmayan) taşınmaz kalmadığına dair tutanak.

12 - Orman tahdit komisyonlarınca hazırlanan orman sınır dosyası.

(Bu dosya orman tahdit komisyonu tarafından hazırlanır. Devlet ormanları ile kültür arazilerini belirten harita ve tutanaklar bu dosya içerisinde bulunur.)

13 - Çalışma alanı kontrol defteri.

(Çalışma alanında kadastro çalışmalarının başladığı tarihten itibaren bitim tarihine kadar yapılan teftiş ve kontroller bu deftere yazılır. Çalışma alanındaki iş takibi ve koordinasyon,

bu defter vasıtası ile sağlanır.)

14 - Tutanak teslim bordrosu.

(Çalışma alanındaki kadastro çalışmaları bittikten sonra kadastro tutanakları ada ve parsel numaraları sıraya göre tutarak teslim bordrosu iki nüsha halinde düzenlenir. Bir nüshası tapu sicil müdürlüğüne devir edilir.)

15 - Çalışma alanına ait mesai dosyası.

16 - Tapu kayıt defterleri.

(Kadastro çalışmalarına başlamadan evvel, çalışma alanında bulunan taşınmazlara zabıt defterindeki kayıtların çıkarılarak toplandığı defter. Bu defterde bulunan ve uygulanan tapu kayıtlarının bulunduğu haneye, hangi parsel parseline uygulanmışsa o parselin ada parsel numarası yazılır. Uygulanmayan kayıtların neden uygulanmadığı gerekçesi yazılır.)

17 - Vergi kayıtları defteri.

(İl Özel İdaresinde bulunan tahrir cetvellelerinden alınan vergi kayıtlarıdır. Bunlar da tapu kayıtlarında olduğu gibi uygulanan vergi kayıtlarının karşısına, uygulandığı taşınmazın ada-parcel numarası yazılır.)

18 - Tevzii kayıtlarına ve Toprak-Tarım Reformu ile dağıtılan taşınmazlara ait tutanaklar.

19 - Emlak beyan defterleri.

(Kadastro harçlarının tahakkuku için en son beyan dönemine ait emlak beyan değerlerinin bir sureti belediyeden alınır.)

20 - Karteks (mal sahipleri sicili – Bilgisayar disketi) bulunması gerekir.

21 - Sınırlandırma krokilerinin birer örneği

Tapu kütüklerinin ve paftaların ikinci nüshaları ile çalışma alanı sınır ve ada bölüm krokileri, sınırlandırma krokileri ve ölçü krokilerinin birer nüshaları (BÖHYY.de belirtilenler) Merkez'e gönderilir.

Pafta ve fenni belgelerin asıllarının ise Kadastro Müdürlüğünde muhafaza edilmesi gerekmektedir.

...

BELEDİYE TAŞINMAZLARININ SATIŞININ HANGİ KARARA (ENCÜMEN- MECLİS) GÖRE YAPILACAĞI HUSUSU

Salih Yılmaz KAFADAR
Bolu/Dörtdivan Tapu Sicil Müdürü

GİRİŞ

Özellikle Belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışının yoğun olduğu günümüzde, satış işleminin Encümen kararına mı yoksa meclis kararına göre mi yapılacağı hususunda tereddütler olduğu gözlenmektedir.

Bu nedenle, belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışının hangi karara (Encümen-Meclis) göre yapılacağı hususunu gerek yasa -mevzuat ve gerekse yargı kararları ve idari görüşler çerçevesinde irdelememizin faydalı olacağı düşüncesindeyim.

YASA VE MEVZUAT

1580 sayılı Belediye Kanunun 70 inci maddesinin 11 inci fıkrasında belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların tahsis amacının değiştirilmesine yönelik işlemlerin, 775 sayılı Gecekondu Kanunun 8 inci maddesinde ise, bu madde kapsamında ucuz konut yapımına elverişli olmayan taşınmaz malların satış işlemlerinin belediye meclisi kararı ile yapılması gerektiği açıklanmıştır.

1580 sayılı Kanunun 83 üncü maddesinin 10 uncu fıkrasında ise, bu kanunla açıkça belediye meclislerine verilen yetkiler dışında kalan ve özel kanunlarla belediye meclislerine verilen yetkilerin meclisin toplantı halinde olmadığı zamanlarda belediye encümenlerince kullanılabileceği düzenlenmiştir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasında, il özel idarelerine ait ihalelerin il daimi encümenince, belediyelere ait ihalelerin belediye encümenince bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmiştir.

Yukarıdaki madde hükümlerinden de görüleceği üzere, Belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışlarına, edinim sebebi ve işlemin niteliğine göre belediye meclisi veya encümenlerince karar verilebilmektedir.

YARGI KARARLARI

Bu konudaki Danıştay 1. Dairenin 17/Ağustos/1987 tarih, 250/263 sayılı kararında, Belediye Encümenince verilen ihale kararlarının Belediye Meclisince iptal edilemeyeceğine,

8. Dairenin 4/Mart/1993 tarih, 1991/3858 E.,

1993/1145 K. sayılı kararında, Belediye taşınmazlarının satış yetkisi Belediye Meclislerine ait olduğundan, böyle bir yetkiye dayanmaksızın Belediye Encümeni Kararına dayanılarak yapılan satışın hukuka aykırı olduğuna,

10. Dairenin 9/Haziran/1994 tarih, 1994/198 - 2700 E., K. sayılı kararında da Belediyelerin özel mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın satışı için Belediye Meclisinden izin alınmadan yapılan satış işleminin mevzuata aykırı olduğuna, karar verilmiştir.

İDARİ GÖRÜŞ

İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün, bu konudaki 10/Ekim/1996 tarih, B050MAH0740001 /46109-19 sayılı yazısında ise; belediye menkul ve gayrimenkullerinin satışı, devri v.b. konularda, 1580 sayılı Kanunun 70 inci maddesi uyarınca, önceden meclis kararının alınması, sonrada 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre işlemlerin encümenince yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

SONUÇ

Görüleceği üzere; Yukarıda belirtilen yargı kararları ve idari görüşler arasında farklılıklar bulunmaktadır.

Esasen, kamu kurum ve kuruluşlarının, taşınmaz mal alım-satımında kanun ve mevzuat ile kuralara uymaları görev ve sorumluluklarının gereğidir.

Dolayısıyla belediye meclisinin hangi tarihlerde toplandığının, hangi tarihlerde belediye meclisinin yetkilerinin belediye encümenlerince kullanılabileceğinin ve edinim sebebine göre satışa yetkili mercinin meclis yada encümen mi olduğunun idaremizce izlenmesine imkan bulunmadığı gibi, edinim sebebi ve işlemin niteliğini göre satışın meclis veya encümen kararı ile yapılması gerektiği belediyelerin mevzuatları ile ilgili olduğundan bu konudaki yetki ve sorumlulukta belediyelere ait bulunmaktadır.

Sonuç olarak; Belediye adına kayıtlı taşınmaz malların satış işlemlerinde, belediyenin üst yazı ekinde belediye meclisi veya encümen kararı (Belediye meclisi adına) ibraz edilmesi veya bu hususların yerine getirildiğini belirten bir yazıyla başvurulması halinde taleplerin karşılanması gerektiği düşünülmektedir.

...