

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 TUFUAB
Orhan ERCAN
- 4 Tapu İşlemlerinde Tüzel
Kişilerden İstenen Yetki Belgesi
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
- 9 Talebin Reddi
İnan AYYILDIZ
- 10 Meraların Kullanılması ve
Kiralınması
Hüseyin KOÇAK
- 13 Bağımsız ve Sürekli Hak
Üzerinde Kurulan Sınırlı Aynı
Haklar Arasındaki Sıra İlişkisi
Erdal DAYIOĞLU
- 19 Haritaların Okunmasında
Algılama ve Önem
İ. Bülent GÜNDOĞDU
- 24 Şu'fa Hakkı
İlhami ÖZÇUBUK
- 27 Taşkın İnşaat
Ali TANILIR
- 30 Tapu Harçları ve Damga Vergisi
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
- 32 Eğitime Katkı Payında Kurumların
İstisna ve Muafiyeti
Salih Yılmaz KAFADAR

Yazı İşleri'nden

Merhaba!...

Mülkiyet'in 37. sayısında yine sizlerle buluştuk.

Bu sayımızda Genel müdürlüğümüz mühendislerinden Orhan Ercan'ın ISPRS (Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği) hakkında bilgiler verdiği haberi okuyacak ülkemizin haritacılık alanında ne kadar gelişmekte olduğunu ve 2004 yılında yapılacak ISPRS'nin 20. Kongresi-ne ev sahipliği yapacak aday ülkelerden birisi olduğuna karar verildiğini göreceksiniz.

Yine müfettiş arkadaşlarımızdan Gürsel Öcal Dörtgöz'ün Tapu İşlemlerinde Tüzel Kişilerden İstenen Yetki Belgesi konulu yazısında uygulamada tereddütlere sebep olan konulara açıklık getirdiğini bulacaksınız.

Ayrıca Selçuk Üniversitesi Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi'nden Bülent Gündoğdu haritaların okunmasında algılamanın önemine değinecek.

Dergimizin sonunda ise son zamanlarda tapu harçları ve damga vergisinde yapılan değişikliklerden ve işlemlere uygulanan harç oranlarının değişmesinden doğan güçlükler göz önünde bulundurularak, elinizin altında bulabileceğiniz, tereddüt anında bir çırpıda bulabileceğiniz 2000 yılı harç ve damga vergisi tablosunu yayınlamayı uygun bulduk. Umarım yararlı olur.

Tabii ki her zaman olduğu gibi uygulamada sıkıntılara yol açan hususlarla ilgili olarak değerli müfettiş arkadaşlarımızın ve Genel müdürlük mensubu meslektaşlarımızın makalelerini bulacaksınız.

38. sayıda buluşmak üzere...

Metin BEYAZ

Yazı İşleri Müdürü

TUFUAB

Orhan ERCAN
Dr. Mühendis
(TUFUAB II. Komisyon Başkanı)

TUFUAB'ın 18 HAZİRAN 1998 tarihinde gerçekleştirdiği 1998 yılı 2'nci Olağan Konsey Toplantısında; Türkiye'nin, 2004 yılında yapılacak ISPRS 20'nci Kongresine ev sahipliği yapmak üzere aday olmasına karar verilmiştir.

NEDİR ISPRS ?

ISPRS (Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği-International Society for Photogrammetry and Remote Sensing)



Amacı; fotogrametri ve uzaktan algılama bilimi ile onun çok çeşitli alanlardaki uygulamalarına ilişkin gelişmelerde, uluslararası işbirliğini sağlamaktır.

Fotogrametri ve uzaktan algılama ise; çok çeşitli görüntü algılama sistemleri yardımıyla yeryüzüne, çevresine ve diğer fiziksel objelere ilişkin güvenilir bilgilerin elde edilmesi, işlenmesi, kaydı, ölçümü, analizi ve sunumunu içeren bir bilim, sanat ve teknolojidir.

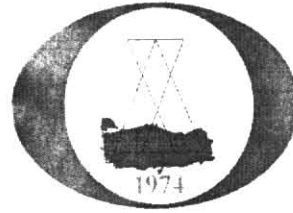
ISPRS yukarıda belirtilen amacını gerçekleştirmek için, her dört yılda bir tüm çalışma konularını kapsayan kongreler düzenler. Bu kongreler içerisinde, bilimsel oturumlar, teknik geziler, teknolojik sergiler ve sosyal aktiviteler yer alır.

Bünyesinde yedi adet teknik komisyon başkanlığı içeren ISPRS'e beş ayrı türde üyelik söz konusudur. Bunlar;

- Olağan üyelik
- Ortak üyelik
- Bölgesel üyelik
- Destekleyici üyelik
- Onursal üyelik

ISPRS Genel Kurul Toplantılarında alınan kararlarda oy verme hakkına sahip olan ve her üye ülkenin bir ulusal delege ile temsil edildiği **olağan üyelik** koşulları, üye ülkelerin ulusal fotogrametri ve uzaktan algılama birliklerince yerine getirilir ve üye-

lik aidatları bu birlikler tarafından ödenir. Yıllık ait miktarları, üyelik kategorilerine göre değişmekte olup, örneğin Türkiye ve Yunanistan'ın kategorisi iki, Amerika Birleşik Devletleri ve Almanya'nın ise sekizdir. Bu kategoriler, ülkenin fotogrametri ve uzaktan algılama konusundaki faaliyetlerine ve bu alanda çalışan personel sayısına göre belirlenmektedir.



TUFUAB NEDİR?

Türkiye, Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği (ISPRS) Kongre ve Toplantılarına ilk kez 1926 yılında Berlin'de yapılan II'nci Genel Kurul Toplantısına Mahmut Şevki Paşa ile katılmıştır.

Daha sonra düzensiz zamanlarda bu toplantılara katılmış ve oy kullanmıştır. ISPRS'nin tüm etkinliklerine daha etkin bir şekilde katılma gereği ülkemizde bir ulusal birliğin kurulmasını zorunlu duruma getirmiştir. Bakanlar Kurulunun 2 ŞUBAT 1984 gün ve 84/7698 sayılı kararıyla, Türkiye Ulusal Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği (TUFUAB) onaylanarak, bugünkü yönetmeliğine kavuşmuştur.

TUFUAB, Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği (ISPRS)'nin statüsü ve amaçlarına uygun olarak;

a. Türkiye'de doğrudan ya da dolaylı olarak, fotogrametrik etkinliklerde bulunan resmi ve özel kurumlarla, kişiler arasında ortak çalışma düzenini ve fikir alışverişini sağlamak,

b. Türkiye'de fotogrametri eğitiminin ve uygulamasının tanıtımını, desteklenmesini ve gelişmesini sağlamak, bu tekniğin kullanım alanını genişleterek ulusal kalkınmamızda gereği kadar değerlendirilmesine çalışmak, bunun için araştırma ve geliştirme projesi hazırlamak, bu konudaki çalışmalara yardımcı olmak,

c. Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği (ISPRS) ile ilişkileri düzenli, aktif ve ülke çıkarlarına uygun bir şekilde geliştirmek,

d. Fotogrametri ve uzaktan algılama konularındaki gelişmeleri izlemek, dış ülkelerle bilgi alışverişiinde bulunmak ve bunları kurum ve kişilere aktarmak amacı ile kurulmuştur.

a. TUFUAB'ın Kapsamı

TUFUAB aşağıdaki resmi ve özel kurumlarla özel ve tüzel kişileri kapsamına alır;

(1) Fotogrametri ve uzaktan algılama konularında öğretim, eğitim ve araştırma yapan üniversiteler, yüksek okullar ve diğer eğitim kuruluşları,

(2) Fotogrametri ve uzaktan algılama konularında uygulama, çalışma ve araştırma yapan kuruluşlar,

(3) Fotogrametri ve uzaktan algılama konularında yöntemi ile elde edilen her türlü dokümanı kullanan kişi ve kuruluşlar.

b. TUFUAB'ın Kuruluşu

TUFUAB aşağıdaki organlardan kuruludur.

- (1) Temsilci Kurum
- (2) TUFUAB Sekreterliği
- (3) TUFUAB Konseyi
- (4) TUFUAB Genel Kurulu
- (5) TUFUAB Teknik Komisyonları

TUFUAB Teknik Komisyonları ISPRS'nin statüsü ve iç tüzüğüne uygun olarak yedi adet oluşturulmuştur.

TUFUAB Temsilci Kurumu Harita Genel Komutanlığı olup, TUFUAB Sekreteri ve üç komisyon başkanlığı Harita Genel Komutanlığı personeli tarafından, dört komisyon başkanlığı ile komisyon üyeliği görevleri ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile üniversitelerce yerine getirilmektedir.

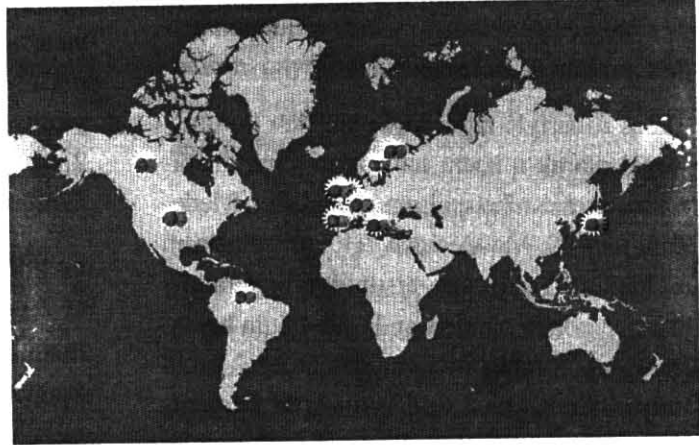
TUFUAB'ın 18 HAZİRAN 1998 tarihinde gerçekleştirdiği 1998 yılı 2'nci Olağan Konsey Toplantısında; Türkiye'nin, 2004 yılında yapılacak ISPRS 20'nci Kongresine ev sahipliği yapmak üzere aday olmasına karar verilmiştir. Halen Türkiye'nin dışında, İspanya, Avustralya ve Çin Halk Cumhuriyeti de kongreye ev sahipliği yapmak amacıyla adaylıklarını belirtmişlerdir.

Dünyanın 108 ülkesinden yaklaşık olarak 3000-3500 kişinin katıldığı bu kongreler, gerek mesleki, teknolojik gelişmelerin ile bilimsel aktivitelerin sergilenmesi, gerekse ev sahibi ülkenin sosyal, kültürel ve turizm açılarından kendisini tüm dünyaya tanıtmaya olanağını sağlaması bakımından çok önemli görülen organizasyonlardır.

ÖNCEKİ ISPRS KONGRELERİ

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. 1913 Avusturya | 10. 1964 Portekiz |
| 2. 1926 Almanya | 11. 1968 İsviçre |
| 3. 1930 İsviçre | 12. 1972 Kanada |
| 4. 1934 Fransa | 13. 1976 Finlandiya |
| 5. 1938 İtalya | 14. 1980 Almanya |
| 6. 1948 Hollanda | 15. 1984 Brezilya |
| 7. 1952 Amerika Birleşik Devletleri | 16. 1988 Japonya |
| 8. 1956 İsveç | 17. 1992 Amerika Birleşik Devletleri |
| 9. 1960 İngiltere | 18. 1996 Avusturya |

XIX'ncü ISPRS Kongresi 16-23 Temmuz 2000 tarihleri arasında Hollanda (Amsterdam)'da yapılacaktır.



TÜRKİYE'NİN ADAY OLMA GEREKÇELERİ

a. Türkiye'de özellikle son yıllarda fotogrametri alanında, hem özel sektörde hem de kamu kurum ve kuruluşlarında çağdaş teknolojiyle çalışma ortamlarına geçilmiştir.

b. Fotogrametri ve uzaktan algılama alanında kamu ve eğitim kurumlarımızda ulusal ve uluslararası seminer ve sempozyumlar düzenlenmesi yaygınlaşmıştır.

c. Adaylık düşüncesinin dile getirildiği çeşitli uluslararası toplantılarda, yabancı katılımcılar konuya son derece sıcak yaklaşmış ve destek sözü vermiştir.

d. Son yıllarda, ISPRS'in hazırladığı bilimsel projelere önemli ölçüde katılımlar başlamış ve devam etmektedir. Bu bağlamda son beş yıl içerisinde, Harita genel Komutanlığı iki uluslararası projeyi tamamlayarak sonuçları ile ilgili raporunu sunmuştur. Dört projeyi halen yürütmekte olup, iki yeni projeye de katılmak için başvuruda bulunmuştur.

Aynı şekilde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de bir projeyi tamamlamış, bir diğerini de sürdürmektedir. •

Tapu İşlemlerinde TÜZEL KİŞİLERDEN İSTENEN YETKİ BELGESİ

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Tapu sicil müdürlüğüne başvuran her tüzel kişi temsilcisi tüzel kişiliğe haiz olduklarını, bu tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli ve kendisinin temsilci olduğunu belge ile kanıtlamak zorundadır.

Esas itibarıyla tüzel kişi olan tüm kuruluşlar doğal olarak medeni haklardan yararlanabilir, hak edinebilir, borç altına girebilirler. Medeni Kanunun 46. Maddesinde "Hükmi şahısların (tüzel kişilerin) cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış icabı insana özgü olanlardan başka bütün hakları iktisap ve borçları iltizam edebileceği" kabul edilmiştir. Ancak bazı özel kanunlarla bu geniş yetkinin kısıtlandığı görülmektedir. Dernekler Kanununa göre dernekler ancak ikametleri ile amaç ve faaliyetleri için lüzumlu taşınmaz malları edinebilirler. Yine Bankalar kanunu ile bankaların, Siyasi Partiler Kanunu ile siyasi partilerin Türk Ticaret Kanunu ile ticaret şirketlerinin gayrimenkul tasarrufları sınırlanmıştır. Ancak kanunla kurulmuş kamu kuruluşlarından bazılarının kuruluş kanunlarında tüzel kişiliğin varlığından bahsedilmesine karşın gayrimenkul tasarruf edebileceğine değinilmediği göze çarpmaktadır. Kuruluş kanunda veya ana statüsünde açıklık olmayan bu gibi hallerde genel hükümlere ve özellikle Medeni Kanunun yukarıda sözünü ettiğimiz 46. Maddesinin hükmüne gidilerek tüzel kişinin amaçlarını gerçekleştirebilmesine olanak verecek gayrimenkul tasarruflarını yapabileceğini kabul etmek gerekir. Elbette ki bu durumun taktiri tapu sicil müdürlüğüne ait değildir. Yetki belgesini verecek makamların değerlendirmesi gerekir.

"Gayrimenkul Tasarrufuna Yetkilidir"

Yazması Yeterlidir

Tüzel kişilerin kuruluş belgelerinde "gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir" ibaresinin bulunması yeterlidir. Tek tek tüm tapu işlemlerinin sayılmış olması aranmaz. Zaten Tapu Kanununun 2. maddesinde sadece "gayrimenkul tasarrufuna izinli olmak" aranmıştır.

Yetki Belgelerinde Aranacak Hususlar

Tüzel kişi temsilcileri tarafından tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilen yetki belgelerinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekir;

- a) Tüzel kişinin türüne göre yetki belgesi doğru makamdan alınmış mı?
- b) Tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna yetkisi var mı?
- c) Yetki belgesinin süresi geçmiş mi?
- d) Tüzel kişiyi temsile kimler yetkili kılınmış?
- e) Temsilciler birlikte mi, ayrı ayrı mı yetkili kılınmış?
- f) Temsilcilerde ve yetkilerinde bir tereddüt var mı?

Tüzel kişiler üç şekilde kurulabilir:

a) Kanunla veya kanun hükmünde kararname ile,

b) Tüzükle,

c) Anasözleşmeyle.

A) KANUNLA VEYA KHK. İLE KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLER

a) Doğrudan Doğruya Kanunla Kurulmuş Tüzel Kişiler

Bir tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufunda

bulunabilmesi için kural olarak bir yetki belgesi getirmesi gerekir. Ancak tüzel kişi temsilcisi kanunla kurulmuş olduklarını iddia ediyorsa hangi sayılı kanun veya kanun hükmünde kararname (KHK) ile kurulmuş olduklarını tapu sicil müdürlüğüne bildirmek zorundadır. Temsilci tarafından kanun numarası verilince müdürlükçe o kanun veya KHK'nin yürürlükteki son hali temin edilerek metni incelenir.

Kanun veya KHK metni incelenirken şu üç hususa dikkat edilmelidir.

1) Kurum veya kuruluşun tüzel kişiliği varmı ? Tüzel kişiliği varsa,

2) Gayrimenkul tasarrufuna yetkisi varmı ? Yetkisi de varsa ,

3) Tüzel kişiliği temsile kim yetkili kılınmış ?

Kuruluş kanunlarına göre kamu kurum veya kuruluşlarını genelde en üst amirleri (**genel müdür, başkan, genel sekreter gibi kişiler**) temsil ederler. Bu kişilerin tapu dairesine bizzat gelmeleri halinde kuruluş kanunları dışında başka belge aranmaksızın talep edilen işlem karşılanır. Kanunda öngörülen temsilcinin tapu dairesine bizzat gelmemesi halinde ise, gelen kişiyi gösteren ve kanunda öngörülen temsilci (**genel müdür, başkan vb.**) tarafından verilmiş;

- a) Yetki belgesi (*imzalı ve mühürlü*) veya
- b) Noterden vekaletname,

getirilmiş olması aranır. Ayrıca imza sirkülerinin aranması lüzumsuzdur. Ancak kuruluş kanununda genel kurul, yönetim kurulu, encümen gibi bir heyet kararı veya bir makam izni ile gayrimenkul tasarruf edebileceği belirtilmiş ise, yetki yazısına bu kurulun kararı veya makamın izninin de eklenmesi veya hiç değilse tarih, sayısının ve alınan kararın içeriğinin yetki yazısında belirtilmiş olması gerekir.

- b) Dolayısıyla Kanunla Kurulmuş Tüzel Kişiler (Meslek Odaları)

Doğrudan doğruya kanunla kurulmuş olma-

makla beraber hak ve yetkileri bir kanuna dayanan tüzel kişilerde vardır. İl ve ilçelerde kurulan ticaret ve sanayi odaları, deniz ticaret odaları, ticaret borsaları ile ziraat odaları, tabip odaları, eczacı odaları gibi meslek odaları doğrudan kanunla kurulmamışlardır. Ancak bunların bağlı oldukları üst birlikler (Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Ziraat Odaları Birliği, Türk Tabip Odaları Birliği ve benzerleri kanunlarla kurulmuş, kamu kurumu niteliğindeki, tüzel kişiliği haiz meslek kuruluşlarıdır. Bu üst birliklerin kuruluş kanunlarında birliğin hak ve yetkileri yanında bağlı odaların hak ve yetkileri de açıklanmıştır. Hatta bağlı odaların hangi organlarının gayrimenkul tasarrufuna karar alacağı, odanın hukuki temsilcisinin kimler olduğu dahi açıklanmıştır.

Bu nedenle kanunla kurulmuş mesleki üst birliklerin gayrimenkul tasarrufuna yönelik taleplerinde yetki belgesi aranmaz. Çünkü *kanunla kurulmuş tüzel kişilerin hak ve yetkileri, ehliyetleri ve temsilcileri kuruluş kanunlarında açıkça yazılıdır*. Kanunda gösterilen karar organının alacağı karara istinaden kanunda gösterilen hukuki temsilci tapu işini yaptırabilir. Bu temsilcinin bizzat gelmemesi halinde ise bir yetki yazısı veya vekaletname istenir.

Mesleki üst birliklere bağlı odaların ve borsaların hak ve ehliyetleri ve hukuki temsilcileri de kanunda belirli ise bu konuları bir yetki belgesine bağlamaları gerekmemekle beraber, tapu sicil müdürlüğü odanın hukuki temsilcisinin (oda başkanının) hangi şahıs olduğunu bilemez. Bu itibarla, tapuya oda adına başvuran kimsenin hukuki temsilci olduğunu resmi bir yazıyla kanıtlaması gerekir. Bu da genelde üst birlikten alınan yazı ile olmaktadır. Talepte bulunanın odanın temsilcisi olduğuna bir belge ile müdürlükçe kanaat getirilmesi halinde işlem yapılabilir.

B) TÜZÜKLE KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLER

Bazı tüzel kişilerin kuruluş belgeleri bir ka-

nuna dayanmaz. Bunlar tüzükle kurulmuşlardır. Hemen belirtelim ki bu tüzük Anayasada tarif edilen kanunları açıklamak amacıyla hazırlanan ve bakanlar kurulu tarafından kabul edilen tüzük demek değildir; buradaki tüzük, kuruluş belgesi anlamında kullanılmaktadır.

Tüzükle kurulabilen bazı tüzel kişiler şunlardır:

- a) Dernekler,
- b) Sendikalar,
- c) Federasyonlar,
- d) Konfederasyonlar,
- e) Vakıflar,
- f) Siyasi partiler.

Dernekler, sendikalar ve federasyonlar tüzüklerini bulundukları yerin mülki amirine vermekle tüzel kişilik kazanırlar. Bu nedenle tapu işlemleri için aranan yetki belgesini de merkez veya şubelerinin bulunduğu yer mülki amirinden almaları gerekir.

Vakıflar gayrimenkul tasarrufuna yönelik yetki belgelerini Vakıflar Genel Müdürlüğünden alırlar. Siyasi partiler ise, kuruluş belgelerini İçişleri Bakanlığına vermekle tüzel kişilik kazandığından tapu işlemlerine yönelik yetki belgelerini de bu makamdan almaları gerekir.

C) ANASÖZLEŞME İLE KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLER

Şirketler, kooperatifler, özel banka ve finans kurumları Türk Ticaret Kanunu ve diğer özel kanunlarına uymak koşulu ile anasözleşme ile kurulan özel hukuk tüzel kişileridir. Bu tüzel kişilerin tapu işlerinde kural olarak ticaret sicilinden verilmiş yetki belgesi istenir. Tapu sicil müdürlüğü yetki belgesi dışında başkaca bir belge aramak zorunda değildir (Tapu K.md.2). Ancak kamu bankaları için imza sirküleri aranması yeterlidir. Yetki belgesinin işlemin yapılacağı yıl içinde verilmiş olması aranır. Yetki belgesinde tek tek tüm tapu işlemlerinin sayılmış olması gerekmez. Tüzel kişinin "gayrimenkul tasarrufuna yetkili" olduğunun belirtilmiş olması yeter-

lidir. Gayrimenkul tasarrufuna izinli olan bir tüzel kişi tüm tapu işlemlerini yapabilir. Tapu müdürü getirilen yetki belgesinde şu hususlara dikkat etmelidir:

a) Yetki belgesinde gayrimenkul tasarrufuna izin var mı ?

b) Tüzel kişiliği temsile kimler yetkili kılınmış?

c) Yetki belgesinin süresi geçmiş mi, herhangi bir tereddüt var mı ?

TÜZEL KİŞİLERİN YETKİ BELGESİ ALACAĞI MAKAMLAR

2644 sayılı tapu Kanununu 2. Maddesine göre tüzel kişiler bu belgeyi merkez veya şubelerinin bulunduğu yerdeki yetkili makamdan alırlar. Bu yetkili makam tüzel kişinin türüne göre değişir.

1) Kanunla Kurulmuş Olanlar

a) Doğrudan Doğruya Kanunla veya KHK ile Kurulmuş Olanlar

Kanunla veya KHK ile kurulmuş kamu tüzel kişilerinden;

Hazinenin temsilcisi illerde defterdar, ilçelerde malmüdürü,

Genel müdürlüklerde genel müdür,

İdare başkanlıklarında idare başkanı,

Belediyelerde belediye başkanı,

Büyük Şehir belediyelerinde büyük şehir belediye başkanı,

İl özel idarelerinde vali,

Üniversitelerde rektör,

Köy muhtarlıklarında muhtar,

Çeşitli kanunlarla tüzel kişiliği temsile yetkili kılındıklarından tapu işlemlerini kanunda öngörülen bir kurul kararına istinaden bizzat yaptırabilir veya kendi personeline yetki devri yapabilirler. Bu yetki devri resmi bir yazı veya vekaletnameyle olabilir.

b) Hak ve Yetkilerini Kanundan Alan Meslek Odaları

Esnaf ve sanatkar odaları, bağlı oldukları birliğin muvafakatını aldıktan sonra temsilcisini gösterir bir belgeyi Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünden (valinin imzasıyla),

Esnaf ve sanatkar odaları tarafından kurulan birlikler, federasyonlar ve Türkiye Esnaf ve Sanatkar Odaları Konfederasyonu (TESK) Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünden (valinin imzasıyla)

Kamu kurumu niteliğindeki meslek odaları bağlı oldukları birliklerden (örneğin, tabip odaları Türk Tabip Odaları Birliğinden),

Mimar mühendis odaları bağlı oldukları Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği'nden (TMMOB'den),

2) Tüzükle Kurulmuş Olanlar

Dernekler yetki belgelerini merkez veya şubelerinin bulunduğu yer mülki amirinden (vali veya kaymakamdan),

Dernekler tarafından kurulan federasyon ve konfederasyonlar bulundukları yerin mülki amirinden,

Spor klüpleri dernek statüsünde kurulduklarından yetki belgelerini yine vali veya kaymakamdan,

Sendikalar kuruluş belgelerini valiliğe vermekle tüzel kişilik kazandıklarından yetki belgelerini valilikten,

Sendikalar tarafından kurulan federasyon ve konfederasyonlar bulundukları yerin mülki amirinden (valilikten),

903 sayılı Kanuna göre kurulan *vakıflar*, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden, bu Genel Müdürlükçe yetki devri yapılmışsa vakıflar bölge müdürlüğünden,

3) Anasözleşmeyle Kurulmuş Olanlar

Ticaret şirketleri (anonim, limited, kolektif ve komandit şirketler ile bu yetki belgesini ticaret sicilinden alırlar.

1163 Sayılı *Kooperatifler Kanununa* göre kurulan tüm *kooperatifler*, yapı kooperatifleri, esnaf kefalet kooperatifleri, tarım satış kooperatifleri) ticaret siciline tescil edilerek kurulduklarından yetki belgesini de, ticaret sicilinden alırlar.

Tarım kredi kooperatifleri ise 1581 Sayılı Kanunla kurulmuş özel bir yapıya sahip kooperatiflerdir. Ticaret siciline tescil edilmezler. Bu nedenle yetki belgelerini bağlı oldukları birlikten almaları gerekir.

Kooperatiflerin kurdukları birlikler ticaret siciline tescil edildiklerinden yetki belgelerini de ticaret sicilinde alırlar. Tarım kredi kooperatifleri ticaret siciline kaydolmadığı halde bu kooperatiflerin bağlı olduğu bölge ve merkez birliği ticaret siciline tescil ile kurulurlar, yetki belgelerini de ticaret sicilinden alırlar.

YETKİ BELGELERİNİN GEÇERLİK SÜRESİ

Ticaret sicilinden alınan yetki belgeleri Ticaret Sicili Nizamnamesinin 104. maddesine göre kural olarak 1 yıl geçerlidir. Bu bir yıllık süre temsilcilerin belirlendiği genel kurul tarihinden itibaren yeni temsilcilerin belirleneceği genel kurul tarihine kadar geçecek 1 yıllık süredir. Yani yetki belgesi ancak iki genel kurul arasında geçecek süre kadar geçerlidir. Yetki belgesinde genel kurul tarihinden söz edilmiş ise 1 yıllık sürenin başlangıcı bu belgede belirtilen tarih olarak nazara alınır. Belgede gösterilen genel kurul tarihinden itibaren 1 yıl geçmiş ise yeni tarihli yetki belgesi istenmesi zaruridir.

Öte yandan, 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 364 üncü maddesi "Umumi heyetler adi ve fevkalade olarak toplanırlar. Adi toplantı her hesap devresi sonundan itibaren üç ay içinde ve en az bir defa olur" hükmünü içermektedir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 45. maddesiyle de, kooperatiflerin olağan genel kurullarının her hesap devresi sonundan itibaren 6 ay içinde ve en az yılda bir defa yapılmasının zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır.

Şirketlerin ve kooperatiflerin genel kurulla-

rını hangi ayda yapacakları ve yetkililerinde değişiklik olup olmadığının idarelerimizce izlenmesine imkan olmayıp, değişiklik olması halinde bu hususun şirketler ve kooperatiflerce ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi gerekir.

Bu nedenle, şirketler genel kurullarını Mart, kooperatifler ise Haziran ayı sonuna kadar yapmak zorunda olduklarından; ilgili tüzel kişilikçe ve diğer adli ve idari kuruluşlarca yetki ya da yetkilinin değiştiği bildirilmediği sürece, şirketlerde Nisan, kooperatiflerde ise Temmuz ayı başına kadar evvelki yıl içinde verilmiş ve içeriğinde genel kurulun tarihi belirtilmemiş yetki belgesine istinaden taleplerin karşılanması gerekir.

Esasen Genel Müdürlük talimatları da yukarıda açıklanan düşünceye paralel olmasına karşın; bize göre, *bir önceki yılın Ocak-Şubat-Mart aylarında alınmış şirket yetki belgesinde genel kurul tarihi belirtilmemişse bu belge ile işlem yapılmamalıdır. Örneğin;*

Ocak-Şubat-Mart 1999 tarihleri arasında alınmış bir belge ile 2000 yılında işlem yapılması mümkün değildir.

1 Nisan - 31 Aralık 1999 tarihleri arasında alınmış yetki belgesinde genel kurulun tarihi belirtilmemiş ise bu belge ile ancak bu tarihler arasında işlem yapılabilir.

Ocak – Şubat – Mart 2000 tarihleri arasında yapılacak şirketlerin taleplerinde her işlem için yeni tarihli yetki belgesi istenmesinde fayda vardır. Çünkü bu tarihler arasında temsilcilerin değişme ihtimali yüksektir.

Ancak müdürlük, temsilcilerin değişmediğine kanaat getiriyor ise, bir önceki yıl içinde alınmış şirket yetki belgesi ile ertesi yılın Mart ayı sonuna kadar işlem yapılabilir. Zira Genel Müdürlüğün talimatları bu yöndedir. Fakat bu halde dahi yetki belgesinin altına temsil yetkisinin devam ettiği yönünde bir kayıt düşülerek, talepte bulunanlara imzalatılmasında fayda vardır. Çünkü Ticaret Sicil Nizamnamesine göre her ne kadar bu belgeler bir yıl süreyle geçerli ise de, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13. Maddesine göre de tapu sicil müdürünün istemin hak sahibi veya

yetkili temsilcisinden geldiğini araştırmak yükümlülüğü vardır.

Tapu sicil müdürü yetki belgesinde tereddüt ettiği her zaman yeni tarihli yetki belgesi getirilmesini veya temsilcilerin yetkisinin devam ettiğinin belgelendirilmesini isteyebilir. Zira olağanüstü genel kurul ile de temsilciler değişmiş olabilir. Özellikle Ocak, Şubat ve Mart aylarında alınmış yetki belgelerinde genel kurul tarihinden söz edilmemişse dikkatli olmak gerekir. Zira bu tarihlerde temsilcilerin değişme ihtimali yüksektir.

Tüzükle kurulmuş tüzel kişilerin (dernek, sendika gibi) mülki amirinden almış oldukları yetki belgeleri aksi belgeden anlaşılmıyorsa sadece verildiği işlem için geçerlidir. Başka bir tapu işleminde yeni yetki belgesi aranır.

Kanunla kurulmuş kamu tüzel kişilerinin temsilcilerinin yetki devri yazıları aksi belgeden anlaşılmıyorsa sadece verildiği iş için geçerlidir.

İmza Sirküleri-Yetki Belgesi

Ticaret şirketleri ve kooperatifler için yetki belgesi yanında imza sirküleri istenmesine de gerek yoktur. İmza sirküler yetki belgesi yerine de geçmez. Gerek Türk Ticaret Kanunu ve gerekse Ticaret Sicili Nizamnamesinde imza sirkülerinin yetki belgesi niteliğinde olduğuna ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Aksine imza sirküleri, şirketin tescili aşamasında ticaret sicil memurluklarına verilecek bir belge niteliğindedir.

Noterlerce düzenlenecek vekaletnamelerin dayanağı olarak, Ticaret Sicili Nizamnamesinin 104 ve 105. maddeleri uyarınca ticaret sicil memurlarınca verilmiş yetki belgelerinin esas alınması yada imza sirküleri yetki belgesine istinaden düzenlenmiş ise vekaletnamede bu yetki belgesinden de söz edilmiş olması aranmaktadır. Aksi halde, 2644 Sayılı Tapu Kanununun 2.maddesi uyarınca, tapu sicil müdürlerince imza sirkülerine istinaden düzenlenmiş vekaletnamelerin yanında ticaret sicil memurluklarınca verilmiş yetki belgesinin de ibrazı istenmektedir. (Bkz. TKGM 18.6.1995 T.150-2506 sy. Talimat)

TALEBİN REDDİ

İnan AYYILDIZ

Tapu ve Kadastro Ankara Bölge Müdürlüğü
Tapu Şube Müdürü

Medeni Kanunun 925 inci maddesi; “İsabet ve tevsik edilmeyen bir talep reddolunur...”. Tapu Sicil Tüzüğü’nün 23 üncü maddesi ise; “Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 921 inci maddesine göre geçici şerhe imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Red kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Red kararına, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime (Müdürlüğün bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğüne), bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Genel Müdürlüğe (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne) itiraz edilebilir.” hükümlerini içermektedir.

Bu hükümler gereği Tapu Sicil Müdürlüklerine mevzuatımızda ve tüzüğümüzde belirtilen hükümlere uygun olmayan taleplerin red edilmesinin imkanı sağlanmıştır.

Tapu Sicil Müdürlüklerine yapılan talepler, gerek mevzuatımızda ve gerekse Tapu Sicil Tüzüğü’nün 11 ve müteakip maddelerinde aranan şartlara uygun değil, ya da ibraz edilen belgeler talep için yetersiz ise talebinin karşılanamama sebebi istem sahibine anlatılmalı, istem sahibi tarafından talebin karşılanmasında ısrar edilmesi halinde ise talep Medeni Kanunun 925 ve Tapu Sicil Tüzüğü’nün 23 üncü maddeleri gereği red edilmesi gerekmektedir.

Tapu Sicil Tüzüğü’nün 23 üncü maddesi red kararlarında, red gerekçesi, itiraz yeri ve süresi belirtilmek suretiyle talebin reddedileceği belirtilmiş ancak şekil yönünden bir açıklama getirmemiştir.

Red kararlarının şekil yönünden bir standart oluşturulması için aşağıdaki şekle uygun olarak;

- 1) İstem Konusu:
- 2) Yapılan İnceleme:
- 3) Red Nedeni ve Hukuki Sebepler:
- 4) Verilen Karar:

başlıkları altında değerlendirilerek bir karar şeklinde yazılması.

Verilen kararda, karara karşı 30 gün içinde, müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğünün adı açık olarak gösterilecek şekilde itiraz haklarının ol-

duğunun belirtilmesi. (İtiraz süresi 1 ay olarak yazılmamalıdır)

Red kararlarının her sayfasına tarih ve yevmiyesi yazılarak, müdür ve ilgili memur tarafından her sayfası imzalanıp, müdürlüğe ait mühür ile her sayfasının tasdik edilmesi.

Red kararlarının ilgisine elden tebliği veya tebligat kanunu hükümlerine uyularak tebliğ edilmesi gerektiği.

Red kararındaki gerekçeler istem sahibi tarafından giderilir ise:

Red kararına esas gerekçeler istem sahibi tarafından giderildiği takdirde, red kararının gerek Bölge müdürlüklerince ve gerekse Genel Müdürlükçe onanması veya bozulması beklenmeksizin talebin tapu sicil müdürlüklerince karşılanması gerekmektedir.

Talebin müteakip zamanlarda aynı gerekçeler ile birden fazla reddi mümkün müdür?

Red kararına itiraz süresi içinde veya ilgisinin süresi içinde itiraz etmeden veya Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlükçe onanan red kararı var iken, istem sahibi tarafından sonradan tekrar red gerekçelerini giderir yeni belgeler veya red gerekçelerini giderir şekilde mevzuatta bir değişiklik bulunmadan müracaatı halinde.

Talebin Tapu Sicil Müdürlüklerince aynı gerekçeler ile ikinci kez red edilmesinin mümkün bulunmadığı, Ancak istem sahibine aynı talebin daha evvel aynı gerekçeler ile red edildiğinden talebin karşılanamayacağının resmi olarak bir yazı ile bildirilmesi gerektiği.

Müdürlüğün red ettikleri taleplerin, istem sahibi tarafından sonraki bir tarihte, red gerekçelerine esas belgeler ile tekrar talepte bulunması ve müdürlüğün bu talebin daha önceden red edildiğini bilmeden talebin tekrar red edilmemesi için.

Verilen red kararının varlığı yolunda taşınmazın kütüğünün beyanlar hanesine (Örnek; Satış talebi red edilmiştir. Tarih:..... Yevmiye:..... şeklinde) belirtme yapılması halinde, taleplerin aynı gerekçeler ile birden fazla red edilmesinin önlenebileceği.

Red kararlarının ayrı bir dosya altında değil taşınmazın kütük dosyasında saklanması gerektiği düşünülmektedir.●

MERALARIN KULLANILMASI VE KİRALANMASI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

28.02.1998 gün, 23292 sy. RG.de yayınlanarak yürürlüğe giren ve Mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları kapsayan 4342 sy. MERA YASASI'nın amacı, 1 inci maddesinde şu şekilde belirlenmiştir.

“..... daha önce çeşitli yasalarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırların tespiti, tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılmasını, belirleyecek kurallara uygun bir şekilde kullandırılmasını, bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılmasını ve sürdürülmesini, kullanımlarının sürekli olarak denetlenmesini, korunmasını ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesini sağlamaktır.”

Yasanın “**Tanımlar**” başlıklı 3 üncü maddesinde;

Mera: “Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yerler” (md:3/d)

Yaylak: “Çiftçilerin, hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanları otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yerler” (md:3/e)

Kışlak: “Hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yerler” (md:3/f)

Çayır: “Taban suyunun yüksek bulunduğu ve ya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yerler” (md:3/c)

Otlak: “Mera ile aynı niteliklere sahip yerler” (md:3/m)

Şeklinde belirlenmiştir.

Mera, yaylak ve kışlakların hukuki durumlarının belirlendiği 4 üncü maddenin üçüncü fıkrasında:

“Mera, yaylak ve kışlaklar, özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz...” gibi mera....ları güvence altına alan sıkı hükümler bulunurken; aynı fıkra şu şekilde devam etmiştir; “....Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.”

Kiralama esasları **Mera Yönetmeliği**'nin 7 nci maddesiyle belirlenmiştir.

Bu maddede kiralama konu olan Meralar;

“a) Yasanın 5/c maddesi gereğince mera ihdası için kamulaştırılan alanlardan ihtiyaç fazlası olanlar,

b) Komisyon, tapu kayıtlarında mera, yaylak ve kışlak olarak görünen ancak işgal edilerek vassı bozulan ve tarla haline getirilen alanlar Yasa kapsamında tekrar mera alanı olarak tespit edildikten sonra söz konusu alanı yapay mera tesis etmeleri ve bu alanları ıslah ve hayvancılıkla iştegal etmek koşuluyla” şeklinde belirlenmiştir.

Bu durumdaki meraların kiralanmasında öncelik; (a) bendindeki meralar için, “En yakın köy veya belediyeye, o köy veya belediyede oturan ve hayvancılık yapan çiftçilere veya bu amaçlı kuruluşlara”; (b) bendindeki meralar için ise “öncelikle kullananlara, kiralama koşulları uygun değilse, o köy veya belediyede oturan ve hayvancılık yapan çiftçilere veya bu amaçlı kuruluşlara” şeklinde;

Ayrıca (a) ve (b) bendinde bulunan meraları kiralamakta ikinci derecede öncelikliler; “Bakanlıkça açılan hayvancılık kurslarına katılarak başarılı olan çiftçiler başta olmak üzere, çiftçilere veya bu amaçla kurulan ortaklara veya bu amaçla kurulan ortaklıklara veya diğer talep sahiplerine”

Üçüncü derece önceliklikler ise; “Talep olmadığı takdirde, hayvancılık yapan veya hayvancılık işletmesi kurmak amacı ile projeleri kredi kuruluşlarında onaylanan ziraat mühendisi, veteriner hekim, ziraat teknisyeni ve veteriner sağlık teknisyenlerine” şeklinde belirlenmiştir.

Kamulaştırmadan Arta Kalanlar

Kiralamaya esas meraların özelliklerine bakılacak olursa; birincisi kamulaştırılan yerlerden ihtiyaç fazlası olarak belirlenen yerlerdir.

Yani bu yerler, mera olarak yararlanılmak amacıyla kamulaştırılmadan önce mera olduğuna dair kaydı bulunmayan ve kadimden beri mera olarak da kullanılmayan yerlerden olacaktır.

Bu yerler, hem o köy veya belediyenin mera ihtiyacını karşılamak için kamulaştırılacak ve hem de ihtiyaç fazlası var gerekçesiyle kiraya verilecektir.

Kiraya verme koşullarından birinci öncelikli olarak *"O köy veya belediyede oturan ve hayvancılık yapan çiftçilere"* bir hak tanınmış gibi gösterilmesine karşılık aynı derecede öncelikli olanlar *"bu amaçlı kuruluşlar"* belirtimi ile bitirilmişdir.

Kiralama konusunda yalnızca birinci öncelikli olanlar değil, ikinci ve üçüncü önceliklere de bakıldığında; Yasanın 5/c maddesinde yer alan ve *"mera, yaylak ve kışlak olarak kullanılmak amacıyla...."* diye belirtilen Kamulaştırmanın esas amacının kiraya vermek, hem de özellik arzeden kuruluş ve belli meslek gruplarına kiraya vermek olduğu sonucuna varılmaktadır. (Zira ihtiyaç fazlası olursa, fazla olan kısmın eski malikine geri dönmesi şeklinde bir düzenleme yapılabilirdi.)

Mera Özelliği Bozulan Yerler

Kiraya verilecek yerlerden bir diğeri ise; Yönetmeliğin 7/b maddesinde geçen ve gerçekte mera olmasına karşılık fiilen mera özelliği bozulmak suretiyle kullanılan yerlerdir.

Bu tür yerler için öncelikli olanlar; O yeri kullananlardır.

(İkinci ve üçüncü öncelikliler kamulaştırmadan ihtiyaç fazlası olanla aynıdır).

O yeri kullananlara öncelik tanınmakta, ancak tekrar mera alanı olarak tespit edildikten *(yani ihya edildikten)* sonra o yeri kiralayabileceklerdir.

Kullanan kişiler hayvancılık yapıyor olsalardı, o yerleri zaten tarım alanına çevirmezlerdi. Meraya tecavüzle tarım alanına çeviren kişilerin, Yönetmelik öngörüsüne göre o kısımlara yapay mera tesis etmeleri ise zirai bilgilerini aşan bir konudur.

Yapay mera tesisi, o konuda zirai bilgisi ve teknik olarak da olanağı olan kişi ya da kuruluş

marifetiyle olabilecektir. Dolayısıyla meralık vasfını bozarak kullanan sıradan bir köylünün, merayı kiralama şansı pek bulunmamaktadır.

İşgal eden kişinin, hangi tarihten beri bu yerleri işgal ettiğinin bir tarih sınırlandırması da açıkça olmadığına göre *(böyle bir tarih sınırlandırması olsa da fazla bir şey değişmezdi)* buradan çıkarılan sonuç şudur: **Mera** olan herhangi bir sahayı kiralamayı düşünen bir kişinin *(ki bu kişi elbette sıradan bir kişi olmayacaktır)*, kira talebinde bulunmadan bir gün önce o yerde traktörle *-çok kısa bir süre ayırarak-* iz yapması yeterli olacaktır.

Kiralamanın Kıstası

Yasada bulunan *"mera, yaylak ve kışlaklar özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz,...."* gibi net katı kurallara rağmen bir kiralama zorunlu olacaksa; Bu zorunluluk, çok net ve katı kurallar içermeli idi. Öncelikle, kiralamada ülke ekonomisine katkı sağlayacak şekilde bir hayvancılık yapabilecekse kiralama gündeme gelmeli idi.

Böyle bir amaç için kiralanacak meralar ise, nitelik yönünden hayvancılığa sağlayacağı katkı en üst düzeyde olanlardan seçilmeli idi. Ki kiralamadan beklenen yarar sağlanabilirdi.

Halbuki, kiralamaya konu edilecek nitelikteki meralara bakıldığında; Evveliyatı mera olmadığından meralık özelliği tartışmalı olan ve kamulaştırılmak suretiyle elde edilenlerden ihtiyaç fazlası olan yerler ile evveliyatı mera olduğu halde tecavüzle meralık vasfı zedelenen yerlerdir.

Buradan da anlaşılan o ki:

Mera olarak kiralanacak yerler, meralardan, mera olarak yararlanılmak amacıyla olmaktan çok özellikle kiralanmak amacıyla yeni mera ihdası yapmak ya da mevcut meraları bozmak şeklinde amaç dışı kullanıma müsait bir düzenlemedir.

Bu düzenleme, mera dışı amaçlı kiralamaları yönlendirecektir. Amaçlı olarak kiralanacak yerler sıradan yerler olmayacak, özellik arzeden *(turistik)* yerlerden olacak ve hayvancılıkla ilgili tesislerden çok, yazlık ya da kışlık kullanılmak üzere lüks villalar kurulacak; Yasayla, sözde yasak olmasına karşılık mera vasfı bozulacak ve daha sonra da 2/B misali mera dışına çıkarmak yasaları ve 288/3290 misali af yasaları gündeme gelecektir.

ÖZEL ŞAHİSLARA AİT TAŞINMAZLARDA PARSELASYON, YOLA TERK,.....

Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliğinin 2 nci maddesi: Plân ve haritaların sorumluluğunun bir Harita-Kadastro Yüksek Mühendisi veya Mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 23.02.1993 tarihli 1993/2 nolu Genelge ekli Yönerge ile de her türlü ayırma, parselasyon, yola terk, ihdas.... vs. gibi işlemler artık kadastro müdürlüğü dışında yapılacak ve sorumluluğu bir mühendis tarafından üstlenilmiş olacaktır.

3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkındaki Yasanın 9 uncu maddesi; Devlet daire ve müesseseleriyle belediye hizmetlerinde bulunan yüksek mühendis, yüksek mimar, mühendis, mimar ve fen memurlarının çalışma saatleri dışında bile olsa ücretli veya ücretsiz hususi surette sanatlarını icra etmelerini yasaklarken; ancak serbest mühendisin bulunmadığı yerlerde, kontrol ve onayı kendilerine veya mensup oldukları mahalli idarelere ait olmayan işlemler için özel mesleki işlemleri devamlı olmamak, hariçte yazıhane açmamak ve asıl görevlerini çalışma saati dışında yapmak şartıyla ve de en büyük mülkiye amirinin onayı ile yapabilmelerine izin vermiştir.

Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlıtarih 300-2/19 nolu Genelge ekli Yönergenin 4 üncü madde son fıkrası gereğince, serbest mühendisler tarafından yapılan işlemin kabulünde, işlemi yüklenen mühendisin mesleğini serbest olarak icra etmeye yetkili olduğunu Harita Kadastro Mühendisleri Odası temsilcisine vize yaptırmak suretiyle belgelemesi gerekmektedir.

Belediyede görev yapan ya da belediye ile sözleşmeli çalışan serbest harita mühendisleri sadece belediye taşınmazları ile ilgili ayırma, parselasyon, yola terk,.....vs. işle-

mini yapabilecektir. Bu belediye ile sözleşmeli çalışan serbest harita mühendisi, mülkiyeti özel şahıslara ait taşınmazlar ile ilgili yapacağı ayırma, parselasyon, yola terkvs. işlemlerinin, belediye ile olan sözleşmeleriyle bir bağlantısı olmayacaktır. Yaptıkları işin mutlaka vizesini yaptırmaları ve 3194 sayılı İmar Yasasının 16 ncı maddesi gereğince belediye encümeni ya da il idare kuruluna onaylattırmaları gerekecektir.

Uygulamada; Daha önce imar uygulaması ile oluşmuş parsellerden *-yeni bir plân gereği yol genişletmesi nedeniyle-* yola terk işlemleri olabilmektedir. İşlemin, bedelsiz yola terk olduğu gerekçesiyle belediyenin kendi elemanları tarafından yapılıp yapılamayacağı soru konusu edilebilmektedir.

Bu tür bir uygulamanın, belediyenin kendi elemanları tarafından yapılabileceğine dair ne 1993/2 nolu Genelgede ve ne de başka bir mevzuatta özel bir belirtim bulunmamaktadır. İşlemin, **ya** belediye tarafından, gerekli kamulaştırma yapılıp 18 uygulaması ile **ya da** tıpkı kadastro parsellerinde olduğu gibi 15 ve 16 ncı madde uygulaması suretiyle serbest mühendisler tarafından yapılması gerekmektedir.

Bütün bu bilgilerden varılan sonuç; tescili gereken ve sorumluluğu bir mühendis tarafından üstlenilmesi gereken, özel şahısların mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili ayırma, parselasyon, yola terk,.....vs. gibi işlemler, valilik onayı olmadıkça Devlet memuru ve belediye hizmetinde bulunan mühendisler tarafından yapılamayacaktır.

Kadastro müdürlüklerince, işlemi yapan mühendisin, mesleğini serbest olarak icra etmeye yetkili olduğunu Harita Mühendisleri Odası temsilcisi tarafından onaylatılmasının aranması, bu konunun takibi bakımından önemlidir.

Hüseyin KOÇAK

BAĞIMSIZ ve SÜREKLİ HAK ÜZERİNDE KURULAN SINIRLI AYNİ HAKLAR ARASINDAKİ SIRA İLİŞKİSİ

Erdal DAYIOĞLU
Tapu ve Kadastro Mütfeftisi

Aynı taşınmaz üzerinde birden çok sınırlı aynî hakkın kurulmasına mülkiyet hakkının içeriği olarak tanımaktadır. Aynı şey üzerinde birden çok sınırlı aynî hak mevcutsa, bunlar arasında hangisinin diğerinden daha önce geleceğini belirlemek gerekir. Aksi halde, haklar arasında bir çatışma ortaya çıkar. Aynı şey üzerindeki birden fazla sınırlı aynî hakkın öncelik yönünden birbiriyle olan ilişkisine sıra ilişkisi denilmektedir.(1) Buna göre bu ilişki sınırlı aynî haklar arasında sözkonusu olmaktadır.

Bağımsız ve sürekli bir hakla yüklü taşınmaz mülkiyeti arasında teknik anlamda bir sıra ilişkisi doğmaz. Bununla birlikte bağımsız ve sürekli hak yüklü taşınmaz mülkiyetinden önce gelir.(2) Bu nedenle yüklü taşınmazın daha önce kurulmuş rehin hakkı sahibinin talebiyle satılması halinde, artan paradan ilk önce bağımsız ve sürekli hakkın sahibine ödeme yapılır.

Yüklü taşınmazla bağımsız ve sürekli hak üzerinde kurulan sınırlı aynî haklar arasında hiçbir sıra ilişkisi meydana gelmez. Çünkü bağımsız ve sürekli hak kurulunca yüklü taşınmazla, yüklü taşınmaz üzerinde tanınan hak hukuki bakımdan iki ayrı konu haline gelir. Nasıl ki iki ayrı eşya üzerinde kurulan rehin ve diğer sınırlı aynî haklar arasında bir sıra ilişkisi meydana gelmezse, yüklü taşınmaz ve bağımsız ve sürekli hak üzerinde kurulan sınırlı aynî haklar arasında da bir sıra ilişkisi meydana gelmez.(3) Bağımsız ve sürekli hak sona erdiği zaman, üzerinde daha önceden mevcut olan rehin hakkı ve diğer sınırlı aynî haklar da sona erer; yoksa bağımsız ve sürekli hak üzerindeki rehin ve diğer haklar, konuları itibariyle değişikliğe uğrayarak yüklü taşınmaz üzerinde devam etmez. Bağımsız ve sürekli hakkın sona ermesiyle birlikte bu tür haklar da konuları kalmadığı için sona ererler.(4)

Yüklü taşınmaz üzerindeki birden fazla sınırlı aynî hak birbiriyle çatışmadan kullanılabiliriyorsa, bunlar arasında bir sıra ilişkisi doğmaz. Burada bir sıra eşitli-

ği sözkonusudur. Bağımsız ve sürekli hak ile diğer sınırlı aynî hak sahiplerinden herbiri diğerine engel olmadan hakkını kullanır. Bu nedenle bağımsız ve sürekli hakla diğer bir sınırlı aynî hak arasında bir sıra ilişkisinden söz edebilmek için önce bu haklar arasında bir aykırılığın, hak sahiplerinin menfaatleri arasında bir çatışmanın bulunması gerekir.(5)

Bağımsız ve sürekli bir hak tapu kütüğünün ayrı ve özel bir sahifesine kaydedilmekle irtifak hakkı olmak özelliğini kaybetmez.(6) Bu nedenle yüklü taşınmaz ile irtifak hakkı arasındaki ilişkileri MK. m. 784 belirler. Yüklü taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî haklarla bağımsız ve sürekli haklar bir arada bulunabiliyorsa yani içerikleri çatışmıyorsa, hak sahipleri haklarını kullanabilirler. Buna karşılık, yüklü taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî haklarla bağımsız ve sürekli hakların içerdikleri menfaatler birbirleriyle çatışıyorsa, bu hakların kuruluş tarihlerine göre öncelik kazanmaları kuraldır (MK. m. 930, f. I). Ancak, bu kural emredici bir kural olmayıp, bütün ilgililerin muvafakatıyla aksine sözleşme yapılabilir (MK. m. 784, f. I).

Bağımsız ve sürekli haklara tapu kütüğünde ayrı bir sahife açılmasından sonra bu hak üzerinde kurulacak sınırlı aynî haklar arasındaki sıra ilişkisini hak türlerinin benzer ve farklı olmasına göre incelemek daha yararlı olacaktır.

1. Bağımsız ve Sürekli Hak Üzerinde Kurulan Benzer Sınırlı Aynî Haklar Arasındaki Sıra İlişkisi

a. Bağımsız ve Sürekli Hak Üzerinde Birden Fazla İrtifak Hakkı Kurulmuşsa

Bağımsız ve sürekli bir geçit hakkı sahibi irtifakın konusu olan yol üzerinde iki kişi lehine geçit irtifakı kurmuşsa bu kişiler aralarında anlaşmak suretiyle yoldan geçme saatlerini düzenleyebilirler. Bu suretle hakların çatışmasına yer vermeden ihtiyaçlarını karşılayabilirler. Eğer bu kişiler aralarında anlaşamazlarsa

- (1) Gürsoy/Eren/Cansel, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 732; Ünal, M., Türk Medenî Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, s. 174.
- (2) Gürsoy/Eren/Cansel, s. 732, Ünal, s. 177; Akipek, J., Türk Eşya Hukuku, Aynî Haklar, Üçüncü Kitap, Mahdut Aynî Haklar, Ankara 1974, s. 27.
- (3) Ünal, s. 174.
- (4) Ünal, s. 175; Akipek, Üst Hakkı Kavranı, ve Bu Hakkın Muhtevası, Ankara 1977, s. 256.
- (5) Gürsoy/Eren/Cansel, s. 732, 733.
- (6) Akipek, J., Türk Eşya Hukuku, Aynî Haklar, İkinci Kitap, Mülkiyet, Ankara 1973, s. 95.

önce gelen tarihli geçit hakkına üstünlük tanınır.

Burada irtifakların konusu aynıdır.

İrtifakların konusu farklı da olabilir. Örneğin, bağımsız ve sürekli üst hakkı sahibi, üst hakkına ko nu yaptığı binadan daha fazla yararlanmak amacıyla iki kat ilavesi için yeni bir üst hakkı kuruyor. Daha sonra da başka bir kişi lehine binanın yüksekliğini arttırma- ma irtifakı kuruyor. Bu durumda iki zıt menfaat sözkonusudur. Bu çatışma önce gelen tarihli irtifak hakkına üstünlük tanınması ile çözümlenebilir.

b. Bağımsız ve Sürekli Hak Üzerinde Birden Fazla Taşınmaz Yükümlülüğü Kurulmuşsa

Önce kurulan taşınmaz yükümlülüğünün sonraki tarihle kurulmuş olana göre öncelik hakkı vardır. Örneğin, bağımsız ve sürekli kaynak hakkı üzerinde iki ayrı kişiye su verme yükümlülüğü kuruluyor. Verilecek su, iki ayrı yükümlülükteki hak sahiplerine yetmekte ise iki taşınmaz yükümlülüğü arasında bir çatışma çıkmaz. Ancak, su yalnız birine yetecek kadar azalmışsa, kimin lehine daha önce tarihli taşınmaz yükümlülüğü kurulmuşsa su ona verilir.

c. Bağımsız ve Sürekli Hak Üzerinde Birden Fazla Rehin Hakkı Kurulmuşsa

Medeni Kanun, rehin sıralarının belirlenmesinde derece sistemini kabul etmiştir. MK. m. 785'e göre rehin hakkı hangi ipotek derecesine kaydedilirse o derecenin ifade ettiği kuvvetle teminat teşkil eder. Rehin hakları kendilerine takaddüm eden miktarı göstermek şartıyla herhangi bir dereceden olmak üzere kurulabilir. Buna sabit derece sistemi denir. Bu şekilde kurulan rehin derecelerinden biri boşalırsa ve sonradan gelen derecedeki alacaklı bu boşalan dereceden yararlanma sözleşmesi yapmamışsa (MK. m. 786, f. II), bu boş dereceye ilerleyemez. Rehin haklarının sıraları kurulduğu tarihe göre değil, işgal ettikleri derecelere göre belirlenir. Buna göre, birinci derecedeki rehin hakkı, ikinci derecedeki rehin hakkından daha sonra da kurulsa, öncelik hakkına sahiptir. Yine, birinci derecedeki rehin hakkı, alacaklı tatmin edilerek terkin edildikten sonra, yerine yeni bir alacaklı lehine birinci derecede rehin kurulduğu takdirde daha eski tarihte kurulmuş olan ikinci derecedeki rehinden sıra itibarıyla önce gelir.

Medeni Kanun, sabit dereceler sistemine (MK. m. 786, f. I) istisna getirmiş ve boşalan dereceye sonra gelen rehin hakkının kendiliğinden ilerlemesini kabul etmiştir. Bu ilerleme ya sözleşmeyle (MK. m. 786, f. II) veya kanun hükmü (MK. m. 787, f. I) gereğince rehinli taşınmazın paraya çevrilmesi halinde boş kalan veya malik lehine kurulu derecelerin dikkate alınmayarak diğer rehinli alacaklıların tatmin edilmesi suretiyle yapılır.

2. Bağımsız ve Sürekli Hak Üzerinde Kurulan Farklı Sınırlı Aynî Haklar Arasındaki Sıra İlişkisi

a) İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükümlülüğü

Hangi sınırlı aynî hak önce kurulmuşsa öncelik hakkı onundur. Daha yeni tarihli olarak kurulan sınırlı aynî hak, daha eski tarihten sıra itibarıyla daha sonra gelir. Bağımsız ve sürekli bir kaynak hakkı üzerinde bir taşınmaz yükümlülüğü kurulup, daha sonra aynî kaynak üzerinde bir kaynak irtifakı kurulursa öncelikle taşınmaz yükümlülüğü lehine olan hak sahibi sudan yararlanma hakkına sahiptir. Bunların ihtiyacından fazla su kalmakta ise su, kaynak hakkı sahibi lehine tahsis edilebilir. Böyle bir fazlalık artmıyorsa kaynak irtifakı sahibi sudan yararlanamaz.

b. Rehin Hakkı ve Diğer Sınırlı Aynî Haklar

aa. Eğer irtifak hakkı veya taşınmaz yükümlülüğü rehin hakkından önce kurulmuşsa sıra bakımından rehin hakkından önce gelir (MK. m. 930, f. 1). Rehinin paraya çevrilmesinde bu sonuç pratik önem kazanır. Bağımsız ve sürekli hak, irtifak hakkı ve taşınmaz yükümlülüğüyle yüklü olarak satılır ve yeni mütesip hak üzerinde kurulu bu sınırlı aynî haklara katlanmaya mecbur olur.

bb. Rehin hakkı önce tarihli ise, bağımsız ve sürekli hak üzerinde sonradan diğer sınırlı aynî hakların kurulmasını engellemez (MK. m. 784, f. I). Bununla beraber, rehin hakkı diğer sınırlı aynî haklar karşısında öncelik sırasını korur. Rehinli alacaklı daha sonra kurulmuş diğer sınırlı aynî haklarla birlikte veya bunlar terkin edildikten sonra hakkın paraya çevrilmesini talep edebilir (MK. m. 784, f. II), İİK. m. 132). Eğer bağımsız ve sürekli hakkın sınırlı aynî haklarla birlikte paraya çevrilmesini istemiş ve açık arttırma teklif edilen en yüksek bedel kendi alacağını karşılamışsa hak sınırlı aynî haklarla birlikte alıcıya satılır. Bu suretle sınırlı aynî haklar yeni bağımsız ve sürekli hak sahibine karşı da varlıklarını korumaya devam ederler. Ancak, sınırlı aynî haklarla birlikte satışa çıkarılan hakka teklif edilen en yüksek bedel rehinli alacağı karşılamazsa, alacaklı diğer sınırlı aynî hakların terkin edilerek paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu durumda sınırlı aynî hak yok sayılır. İlk arttırmadan daha fazla bir bedel teklif edilirse sınırlı aynî hakların satış bedelini olumsuz etkilediği sonucu çıkacağından, sonraki tarihli bu haklar terkin edilerek bağımsız ve sürekli hak alıcıya ihale edilir. Satış bedelinden önce rehin sıralarına göre rehinli alacaklılar tatmin edilir (MK. m. 789). Geriye bir miktar kalmışsa önce terkin olunan sınırlı aynî hakların takdir edilen bedelleri sahiplerine ödenir. Daha sonra geriye bir miktar daha kalmışsa bağımsız ve sürekli hakkın eski sahibine iade edilir.

HARİTALARIN OKUNMASINDA ALGILAMA VE ÖNEMİ

İ. BÜLENT GÜNDOĞDU
Selçuk Üniv. Müh. Mim. Fak.

ÖZET

Harita üzerinde bilgilerin okunması ve doğru olarak yorumlanabilmesi için, haritaların yapım ve çoğaltma aşamalarında dikkat edilmesi gereken bazı unsurlar söz konusudur.

Haritayı kullanacak kişinin, uzman bir haritacı olabileceği gibi, bilgilerin tamamından veya bir kısmından yararlanacak bir diğer meslek üyesi olabilir.

Haritalar, gelişen teknolojilerle daha çok bilgiyi daha okunaklı olarak gösterebilmektedir. Sadece sayısal ifadelerin kullanılmasının yanında ek efektlerle bilgilerin desteklenmesi okunaklılığı artırmaktadır. Bu çalışmada okuyucuya sunulan ek bilgilerin olumlu ve olumsuz etkileri araştırılmıştır.

1.Giriş

Haritalarda, farklı birçok bilgi mümkün olduğunca açık ve sade olarak gösterilmelidir. Böylesi gösterimler için de eşyükseklik eğrileri, yazı, şekil (sembol) yanında tarama, gölgeleme, renklendirme vb. ek faktörler de uygulanmıştır. Ancak bunların tamamı okuyucuya doğrudan sayısal ifadeleri veremezler. Dolayısıyla bu faktörler zaman zaman haritanın okunmasının yanında yorumlanma-

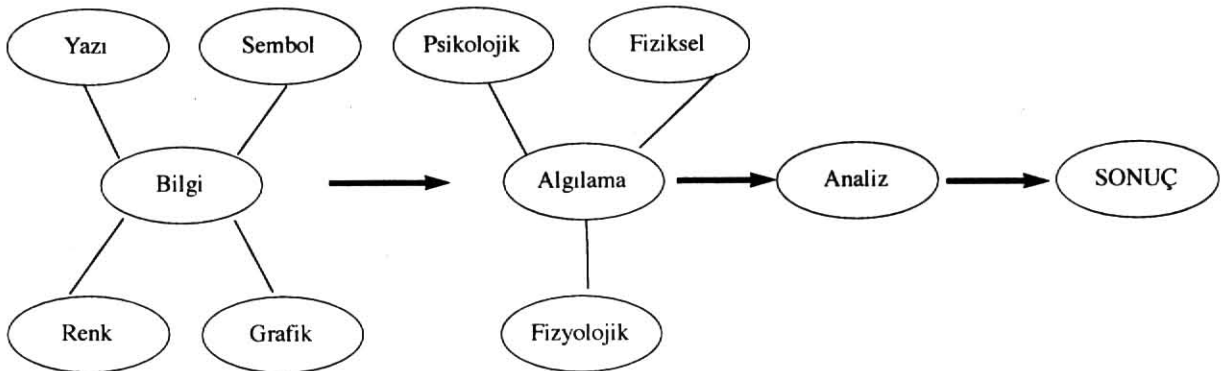
oluşmaması için gerekli önlemler alınmalıdır. Bu aşamada bilgilerin sonuçlandırılması Şekil 1 de görüldüğü üzere incelenmiştir.

Burada fiziksel ve fizyolojik algılama doğrudan ele alınmayacaktır. Kullanıcıların yan bilim dallarından da olabileceği hatırlanırsa özellikle psikolojik algılamanın analizler üzerinde daha fazla etkili olduğu söylenebilir. Doğru psikolojik algılama, objelerden gelen görüntünün istenilen şekilde yorumlanarak doğru sonuca ulaşılmasıdır.

2. Kartografik Anlamda Renk ve Önemi

Renk kavramı genelde tanım olarak birçok bilim dalında aynı ele alınıyorsa da kartografik açıdan biraz daha farklı düşünülmelidir. Matbaacılık ve fotoğrafçılık çalışmalarından daha fazla detay içerir ve dikkat gerektirir.

Haritalarda renk çoğu zaman bazı detayların ön plana çıkması açısından ele alınmıştır. Sınırlı gösterim olanakları içerisinde, doğadaki sınırsız sayıdaki objelerden benzerleri arasında kodlama yapılabilmesini sağlar. Diğer taraftan renk aracılığıyla estetik reaksiyonlar oluşturulabilir. Kırmızı ile sıcaklığın, mavi ile serinliğin ve yeşil ile bitki örtüsünün göstermesi buna örnek olarak verilebilir. Genel anlayış olarak renkler şu ifadeler için kullanılır.



Şekil 1. Bilginin toplanması ve sonuca ulaşma aşamaları

sını da gündeme getirmektedir. Bu durumda özellikle, okuyucuların yorumlarında farklılıkların

Mavi:Su, serinlik ve negatif sayısal ifadeler, derinlikler.

Yeşil:Bitki örtüsü, ova, orman.

Sarı:Güneş ışığı, kuraklık az bitki örtüsü, azlık ve orta seviyede yükseklik.

Kahverengi:Arazi şekilleri(dağlar, tepeler), eşyükseklik eğrileri.

Kırmızı:Sıcaklık, tehlike ve önemsenecek bölgeler, şehir merkezi vb.

Doğal olarak, kullanılan renkler sadece bunlarla sınırlı olmamalıdır. Bunların yanında farklı renkler ve bunların sayısal anlam taşıyan tonları kullanılmalıdır.

Harita üzerinde farklı birçok bölge söz konusu ve bunların sınıflandırılma ve karşılaştırılması gerekiyor ise, renk gözardı edilemeyecek bir unsur olarak ortaya çıkar. Karmaşık bir jeolojik yapıya sahip toprakların sınıflandırılma çalışmaları da buna bir örnektir. Böylesi çalışmalarda küçük alanların daha yoğun ve koyu renklerle gösterilmesi veya sembollerle desteklenmesi okunaklılığı artırır. Ancak burada gerekirse bir sınıflandırmaya yardımcı olacak şekilde renk seçiminin gerekliliği unutulmamalıdır.

3. Haritalarda Renk Seçimi:

En temel anlamda rengin seçimi iki şekilde düşünülebilir.

a.Belli kriterler altında gereken farklı renkleri seçmek: Bu seçim şekli yukarıda da ele alındığı gibi farklı özelliğe sahip bölgelerin farklı renklerle gösterim şeklidir ve en çok uygulanan ve alışılmış renk seçim şeklidir.

b.Aynı rengin farklı tonlarının kullanılması: İlk bakışta çok alışılmamış olan bir çalışma şeklidir. Gözün aynı rengin tonlarını ayırt edebilme yeteneğinin de kısıtlı olduğu düşünülürse çok kullanışlı olmadığı düşünülebilir.

Yapılan deneysel çalışmalarda tek bir rengin tonlarıyla daha etkili bir anlatım gücü sağlandığı ortaya çıkarılmıştır. Örneğin sıcaktan soğuğa geçişi belirleyen bir tematik meteorolojik haritada kırmızıdan maviye, geçiş tonlarıyla ifade edilmesi şekli, en güçlü anlatımı ortaya çıkaracaktır(Robinson 1980)

Haritalarda renkler çok çeşitli şekillerde kullanılır. Haritalarda çok geniş alanlar kaplayan araziler veya okyanuslar, kendi renklerine benzer renklerle boyanırken, diğer taraftan yollar, küçük

akarsular ve eşyükseklik eğrileri renkli küçük sembollerle belirlenir. Bazı tematik haritada yükseklikler için bazı özel sayısal ifadeler verilebilecek semboller kullanılırken, çoğu Rölyefde renkler aracılığı ile yükseklik değişimleri ifade edilmiştir. Bu tür renkli çalışmalarda renk seçimi en önemli işlevi oluşturur. Renklerin birbirini boğan veya rengarenk seçilmeleri anlatım kolaylığını bozar.

Renklerin ve bunlarla kombinasyona girecek sembollerin uyumlu bir şekilde seçimi de oldukça titizlik gerektiren bir konudur. Aynı çalışmada, çizgisel ifadelerin renk tonlarının değişimiyle ilgili bir istek var iken diğer bir görüş açısından da bu çizgilerin oldukça ince olması istenebilir. Ancak çok ince çizgilerle bu renksel değişimi sezmek mümkün değildir. Böylesi bir durumda da daha öncelikli ve zorunlu gereklilikler ön plana çıkarılmalıdır.

Sonuç olarak, anlatıma en uygun gerçek renkler seçilmesi, rölyef okunaklılığını artıracaktır. Ancak birbirine aşırı zıt, lineer kontrast oluşturmayan renkler seçilmelidir. Diğer taraftan uyumlu renk çiftlerinin uygun tonlama kombinasyonları en önemli anlatım faktörüdür. Ancak sarı gibi, büyük alanlar için kullanılmış açık renklerin hemen ardı sıra aşırı koyu renklerin kullanılması renkler arası sınırı tamamen ortaya çıkarmakla birlikte okunaklılığı da zayıflatmaktadır(Gündoğdu 1997).

4. Uygulama

Yukarıda anlatılanlar ışığında ve alışılmış renk kullanım kurallarının belirlenmesi ve doğruluğunun araştırılması amacıyla bir çalışma yapılmış ve sonuçları değerlendirilerek bundan sonraki çalışmalara ışık tutması amaçlanmıştır.

Çalışmada 200 kişilik bir gruptan yararlanılmıştır. Bunlar ağırlıklı olarak haritalarla doğrudan ilişkili, okuma düzeyleri belli bir seviyenin üzerinde olan haritacılar, diğer taraftan Jeologlar, Coğrafyacılar, Madenciler ve Çevre Mühendisliğinden kullanıcılar da bu ankete katılmışlardır. Çalışmanın sonunda Ek 1 de verilmiş olan görüntüler, bu nedenle sadece bir örnek harita üzerinde yapılmamıştır.

Buna göre; Genel olarak sadece bir dikkörtgenin ışıklandırma ile rölyef hissini ne derecede oluşturulabildiği gözlenmiştir. 1.şekil grubunda, cevapların %92 lik kısmı (b), %8 lik kısmı, (a) şıkı üzerinde yoğunlaşmıştır. Şu halde sivrilene yapı-

da bir ışıklendirme uygulandığında her zaman, beyaz veya açık renklerin yükselmeyi göstermediği ortaya çıkmaktadır.

Aynı sonuçlar 2. şekil grubunda da gözlenmiştir. Buna göre ilk şekle nazaran, yüzey parçacıklarının belirginliği, ancak eğim değişimlerinde ve kıvrımların daha belirgin hale getirilmesinde etkili olduğunu ortaya çıkarmıştır.

3. ve 4. şekil gruplarında renklerin rastgele seçilmesi durumunda, grinin tonlarında yapılan bir uygulamayı okunaklılık yönünden etkilemediği görülmüştür. %99 luk bir oranın cevabı bu doğrultudur.

5.grup da rölyef hissinin oluşturulabilmesi için kesinlikle gölgeleme veya tarama (genel anlamda ışıklendirme) yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Verilen cevabın tamamı rölyef hissinin (b) şıkkındaki şekilde olduğu yönündedir.

6.grupta pervanenin ne renkte olduğu sorulmuştur, a ve b şıkları için hem beyaz hem siyah cevapları alınmıştır. Burada her iki rengin de olabileceği gibi bir cevap beklenirken ilk bakış ile kişisel farklı tercihler yapılmıştır.

6. şekil grubunda (a) sıkı için %97 oranında siyah, (b) için %90 beyaz, (c) için %86 oranında renkli diğerleri beyaz, (d) sıkı için %100 oranında siyah cevapları alındı. Buradan, haritalamada renk unsuru bir tarafa bırakılırsa, küçük objelerin veya bölgelerin büyük alanlara göre daha baskın olduğu şekilde bir sonuç çıkarılabilir. 3. şıkta tesadüfi renkler ancak çekici kontrastından dolayı tercih edilmiştir. Burada da, önemli bazı objelerin okunaklılığı bozmayacak uygun kontrastla baskın hale getirilebileceği görülebilmektedir. Diğer taraftan aynı soru grubunda (b) ve (d) şekilleri aynı olmalarına rağmen sadece dairenin sınırı belirlenmemiştir. Ancak bu iki şık için verilen cevaplar birbiriyle tamamen farklıdır. Ancak siyah bir zemin üzerine bunlar basılmış olursa, bu defa cevaplar yine yer değiştireceklerdir. Bu durumda harita üzerine belirlenen objeler (elemanlar)'ın sınır çizgilerinin rengi ve fon rengi arasında kontrastın önemi ortaya çıkmıştır.

7. şekilde de, objenin tanımlanması istenmiş, %79 oranında dikkörtgen bir fondaki daire üzerinde çizgiden bahsedilirken %21 gibi azımsanmayacak bir grup, birbirinden ayrılmış iki yarım daire parçası olduğu cevabını vermiştir. Bunun en büyük nedeni sınır çizgisinin altıgün fonu ile aynı

renkte olmasındandır. Yine yukarıda adı geçen, haritanın zemin rengi ile elemanların çizgilerinin renkleri arası ilişkisinin önemi bir kez daha doğrulanmıştır.

8. grup şekilde, a ve b seçeneklerinde tepelik bölge çoğunlukla açık renk kısım seçilmiştir. Halbuki eşyükseklik eğrilerinin sayısal olarak ifade edilemeyeşinden dolayı herhangi bir yorum yapılamamalıydı. (c) resminde denizin hep sağ üst kısım olarak işaretleniş, psikolojik olarak, mavinin kullanılışından kaynaklanmaktadır. Ancak aynı psikolojik uyarı (e) şıkında rastgele seçilmiş renkler kullanıldığında, cevapları anlamsızlaştırmıştır. Burada da, kullanılan renklerin, mümkün olduğunca kullanıcı tarafından bilinen, objelerin doğal ve bilinen etkileri oluşturacak renklerinin kullanılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

5. Sonuç

Son aşamada elde edilen test sonuçları tek tek değerlendirilmelidir. Yapılan önerilerin, mesleki anlamda birtakım kriterleri destekleyip desteklemedikleri gözden geçirilmelidir.

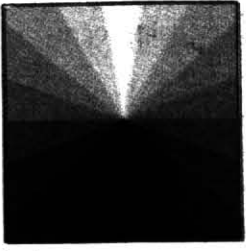
Haritanın ön değerlendirilmesi, elde edilecek sonuç ürünün her yönüyle kalitesi açısından incelenip analiz edilmesidir. Kartoğrafik açıdan göze hitap etme yönüyle uygunluk öncelikle değerlendirilir. Bu çalışmada, özellikle ışık ve renk, kartoğrafik açıdan gereklilik ve önemi ile ele alınmıştır. Okunaklılığın artımında vazgeçilmez bir faktör olan renk tasarım açısından en uygun kategoride incelenmiştir.

Değerlendirme çalışmalarında, haritanın amacıyla kullanıcı daima gözönünde tutulmalı, haritanın kime ve hangi amaca hizmet edeceği unutulmamalıdır. Elde edilen sonuçlarla, yapılacak bir çalışmada haritanın ulaşım, uçuş, kadastral veya çeşitli mühendislik hizmetlerinin hangisinde kullanılacağı belirlenmelidir.

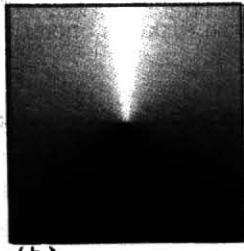
Bütün bunlarla birlikte, harita yapan kurumlar veya bilgisayar destekli çalışmalar geliştirecek programcılar, kullanıcı isteklerini daima gözönünde tutmalıdır.

Daha kaliteli ve başarılı ürünlerin ortaya çıkarılması, ancak amacın ve haritaların kimler tarafından kullanılacağına iyi belirlenmesi ile mümkün olacaktır. Dolayısıyla kullanıcıya, genel kuralların yanında, amaca ve haritanın çeşidine göre renk seçiminin sunulması daha doğru olacaktır.

1



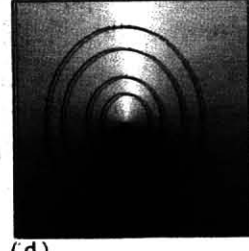
(a)



(b)



(c)



(d)



(e)

2



(a)



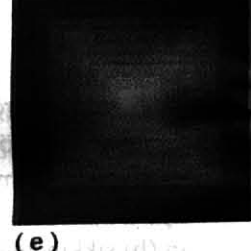
(b)



(c)



(d)



(e)

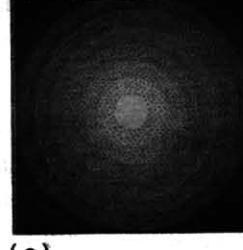
3.



(a)



(b)



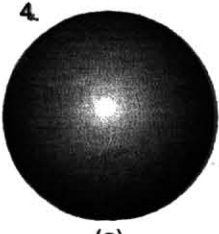
(c)



(d)

Koyuluk ve renk değişimleriyle rölyef hissinin araştırılması

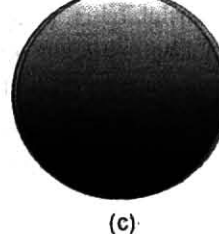
4.



(a)



(b)

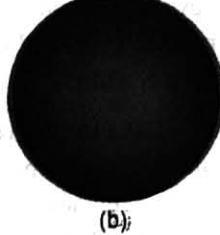


(c)

5.



(a)

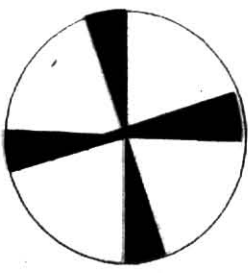


(b)

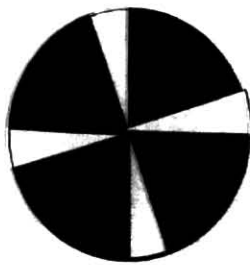


(c)

EK 1/1



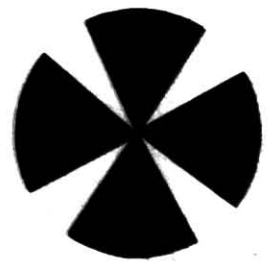
(a)



(b)



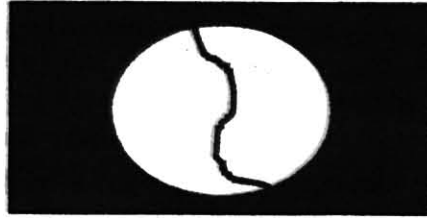
(c)



(d)

Renklerin estetik özellikleri

7



Görülen objenin tanımlanması

8



(a)



(b)



(c)



(d)

Yüksek olan bölgenin belirlenmesi ve genel yorum.

EK 1 / 2

KAYNAKLAR

- 1.BERKE,E.,1994. CAD+ dergisi sayı 76. İstanbul
- 2.GUYTON,M.D.,ARTHUR,C.,1986. Medical physiology. 7.Edition. Missipi.
- 3.ROBINSON,R., 1980. Elements of Cartography – Holland.
- 4.GÜNDOĞDU, İ.,B., 1997 Sayısal Arazi Modellerine Dayalı Harita Üretiminde Renk. Doktora Tezi Konya.
- 5.YERCI,M., 1990 Tematik Harita Yapımında Tematik Prensipler.(Ders Notları, yayınlanmamış) Konya.

ŞUF'A HAKKI

İlhami ÖZÇUBUK
Tapu ve Kadastro Mülkiyet Yardımcısı

1-TANIM:

Medeni Kanun'da ifadesini bulan şuf'a hakkı kavramı kelime olarak önalım anlamına gelmekte olup, hukuki açıdan ise Medeni Kanun'da ve diğer kanunlarda tarif edilmemiştir.

20.06.1951 tarih ve 13/5 sayılı Yargıtay İctihadi Birleştirme Kurulu Kararı'nda şuf'a hakkının özel bir türü olan Kanuni şuf'a hakkı "Gayrimenkul mülkiyetinin takyitlerinden olan kanuni şuf'a hakkı, gayrimenkulde hisse sahibi bulunan şahsa diğer bir hissenin üçüncü şahsa satılması halinde o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar ile belli bir süre içinde satın almak salahiyetini veren aynî bir hak" şeklinde tanımlanmıştır.(1)

Bir başka Yargıtay İctihadi Birleştirme Kurulu kararına göre ise:

"Şuf'a hakkı, malikle üçüncü şahıs arasında vaki satış akdine yer tutmak hakkıdır"(2) Müşterek mülkiyette kanunî şuf'a hakkı müessesesinin Medenî Hukukumuzda tesis edilmesinin iki temel amacı vardır:

1- Gayrimenkulün çok fazla hisseye ayrılarak parçalanmasına engel olmak,

2- Hissedarlar arasındaki münasebetin devamı için araya yabancı şahısların girmesini engellemek.(3)

2-ŞUFA HAKKININ TÜRLERİ

Medeni Kanunumuzda şuf'a hakkı iki tür olarak düzenlenmiş olup 658.maddede akdî şuf'a hakkı,659.maddede ise kanunî şuf'a hakkı açıklanmıştır.

A-AKDİ ŞUFA HAKKI:

Medeni Kanunumuzun 658. Maddesi "Mukaveleden mütevellit şuf'a hakkı,tapu siciline şerh verildiği surette bu şerhte tayin olunan müddet zarfında ve sicilde gösterilen şartlar dairesinde herhangi bir malike karşı dermeyan olunabilir

Sicilde şart gösterilmemiş ise gayrimenkulün, müdde-i aleyhe satışındaki şarta itibar olunur. Meşfu satıldıkta satıcı keyfiyeti şeffe haber vermeğe mecburdur.

Şefi'in satma ittilâi gününden bir ay ve her halde sicile şerh verildiği tarihten itibaren on sene geçmekle şuf'a hakkı sakıt olur."

hükmünü içermektedir.

Bu hükümden akdî şuf'a hakkının kullanılabilmesinin üç temel şartı olduğunu anlıyoruz:

1-Yazılı bir sözleşmenin mevcut olması,

2-Tapu siciline şerh verilmesi,

3-Gayrimenkulün 3. Kişiyeye satılışını öğrenme gününden itibaren bir ay içerisinde ve her halükârda tapu siciline şerh verme tarihinden itibaren 10 yıl içinde bu hakkın kullanılması .

aa-Akdî Şuf'a Hakkının Türleri:

Akdî şuf'a hakkı ikiye ayrılır:

1-Sınırsız Şuf'a hakkı:

Şuf'a hakkını tanıyan sözleşmede belirli bir bedel gösterilmemişse sınırsız şuf'a hakkı sözkonusudur. Bu tür bir şuf'a hakkının sahibi satıcıya müşterinin ödediği satış bedelini vererek, ilgili gayrimenkulü üzerindeki sınırlamalarla satın alır.

2-Sınırlı Şuf'a Hakkı:

Satış şartları şuf'a hakkını tanıyan sözleşmede kararlaştırılmışsa sınırlı şuf'a hakkı sözkonusudur. Bu durumda müşterinin ödediği bedel ne olursa olsun,sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenerek şuf'a hakkı kullanılır.(4)

B-KANUNİ ŞUF'A HAKKI:

Kanuni şuf'a hakkı, Medenî Kanun'un 659.maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre:

"..... Bir gayrimenkulün hissedarları, onun şayi bir hissesini satın alan üçüncü şahsa karşı kanunî şuf'a hakkı'nı haizdir....."

Kanuni şuf'a hakkı ile sözleşmeden doğan şuf'a hakkının birleşmesi halinde kanuni şuf'a hakkı üstün tutulur.(5)

Kanuni Şuf'a Hakkı'nın Hukuki Kaynağı:

Mülkiyet hakkı, Anayasamızın 38.maddesi ve

(1) KILIÇOĞLU Mustafa, Akdi ve Kanuni Şuf'a Davaları, Ankara 1997 sh. 15

(2) 27.03.1957 tarih ve 12/2 sayılı Yargıtay İ.B.K. kararı

(3) KILIÇOĞLU Mustafa, a.g.e sh 15

(4) ESENER Turhan. Eşya Hukuku, Ankara 1975 sh. 161

(5) ESENER, Turhan - age. sh. 161

Medenî Kanun'un 657.maddesi doğrultusunda sınırlandırılabilir. Buna göre:

“..... Mülkiyetin kanuni takyitleri, tapu siciline kayda hacet kalmaksızın muteber olur. Bu takyitler, ancak resmî bir senetle ve tapu siciline kayıt ve ilga veya tadil olunabilir. Ammenin menfaati için vaz'olunan takyitler ilga olunamaz”

O halde kanunî şuf'a hakkı'nın hukuki kaynağı kanundur. Zira mülkiyet hakkı M.K. 659.madde ile sınırlandırılmaktadır. Ancak sözleşmeden doğan şuf'a hakkı için bunu söyleyemeyiz Zira burada taraf iradeleri ile yapılan bir sınırlama vardır. Şuf'a hakkı tapuya şerh verilmemişse hukuki dayanak sözleşmedir. Şuf'a hakkı tapuya şerh verilmişse burada şerhe dayanan bir mülkiyet sınırlaması vardır.

3-ŞUF'A HAKKI'NIN HUKUKİ NİTELİĞİ:

Şufa hakkının hukuki niteliği konusunda öğretide üç temel görüş vardır: Bunlardan ilki aynî hak görüşü, diğeri özel borç ilişkisinden doğan alacak hakkı görüşü, son görüş ise Yargıtay'ca da benimsenen “*Yenilik doğuran hak görüşü*”dür.

Gerçekten de “*tek taraflı hukuki beyan*” la karşı tarafın rızasına gerek kalmadan yeni bir hukuki ilişki yaratma, önceden var olan ilişkiyi değiştirme , veya ortadan kaldırabilme etkileri şuf'a hakkında da vardır.(6)

Bu konuda Yargıtay da önceleri 17.03.1982 -6-299/270 sayılı Hukuk Genel Kurulu Kararı'nda olduğu üzere şuf'a hakkını aynı hak olarak görme eğiliminde idiysen de sonraki kararlarında şuf'a hakkının “*İnşai hak*” olduğunu vurgulamıştır. Buna göre :

“ Şuf'a hakkı, taşınmazdaki payın tapudaki temlik ile doğar ve satın alan 3.kişiye o pay kaçta mal olmuş ise o bedel üzerinden diğer paydaşa satın alma hakkı veren inşai bir haktır.”(7)

4-GENEL OLARAK ŞUF'A HAKKINI KULLANMAK

Şuf'a hakkı, dava dışı ve dava yolu ile olmak üzere iki şekilde kullanılır:

Dava dışı şuf'a hakkının kullanımında hak sahibi (şef'î) , Borçlar Kanunu'nun 182/1.maddesine göre satım konusu payın mülkiyetinin devrini yeni malikten ister. Bu durumda yeni malikin elinde iki olanak vardır: Bunlardan ilki, pay satın alırken ödediği bedeli ister, diğeri ise B.K m 81'e göre ödemelik def'inde bulunur. Ödemelik def'ine göre:

“Mütekabül taahhütleri muhtevi olan bir akdin ifasını talep eden kimse, akdin şartlarına ve mahiyetine nazaran bir ecelden istifade hakkını haiz olmadıkça kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif etmiş olmak lazımdır.”

Burada davalı iradesi sadece uyuşmazlığın dava yoluna varmadan çözümü için, yeni malik şuf'a hakkı sahibinin bu iradesini kendisine ulaştırdığı durumda mülkiyeti devretmek zorundadır. Bu devir M.K.m 922'ye göre tapuya tescil ile olur.

Şuf'a davasının hukuki niteliğini doktrindeki yazarlarımızdan FEYZİOĞLU Fevzi Necmettin “*Şuf'a hakkı*” adlı eserinde ; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 17.10.1957 tarih ve 1825/6163 sayılı itihadından da söz ederek “*Münhasıran tesbit değil, bir ifâ davası*” olduğu şeklinde açıklamıştır.(8) Bizce de bu görüş, şuf'a davasının hukuki niteliğini açıklayan en doğru görüştür. Zira dava, hakkın varlığını tespiti yanı sıra eğer geçerli bir hak ise ifaya da zorlanmaktadır. Bu nedenle şuf'a davasının ikili işlevi söz konusudur.(9)

Şuf'a hakkının kullanılması konusunda şu hususun da belirtilmesinde yarar vardır:Kat Mülkiyeti Kanunu, ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde diğer kat maliklerine kanuni şuf'a hakkı tanımamıştır.(K.M.K. m. 8/1) Bu durum, bağımsız bölümlerin müstakil mülkiyet niteliği kazanmış olması gerekçesine bağlanmıştır.

Buna karşılık kat irtifakı kurulmasından sonra paydaşlardan birinin kendi payını satması halinde, diğer paydaşların üçüncü şahısa karşı kanuni şuf'a haklarını kullanmalarını engelleyen bir husus yoktur.(10)

a-Şuf'a Hakkını Kullanma Süresi

aa-Bir Aylık Süre:

Kanuni ve akdî şuf'a hakkı kullanım süresinin yasal dayanağı M.K.m.658/3'tür. Buna göre:

“..... Şefi'in satıma ıttılay gününden itibaren *bir ay* ve her halde sicile şerh verildiği tarihten itibaren *on sene* geçmekle şuf'a hakkı sakıt olur.” Öğreti ve uygulamada yaygın görüşe göre şuf'a hakkının ileri sürülebilmesi için bir aylık hak düşürücü süre şufalı taşınmazın satışından değil, şuf'a hakkı sahibinin bu satışı ve satışın alıcısının kimliği ve satım bedeli gibi esaslı unsurlarını öğrendiği tarihten itibaren başlar. (11) Bu süre hak düşürücü süredir ve Yargıtay ta-

(6) ŞİPKA, Şükran Taman - Kanuni Önalım Hakkı-İstanbul 1993 sh. 33

(7) Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 21.04.1992 tarih ve 2552/5520 sayılı kararı

(8) Bkz. FEYZİOĞLU-age. sh. 361

(9) Bkz. KILIÇOĞLU, Mustafa - age. sh. 24.

(10) ESMER, Galip - Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998 sh. 308

(11) Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 14.10.1988 tarih ve 1227-4 /304 sayılı kararı

rafından re'sen göz önünde bulundurulur. Bundan dolayıdır ki bu sürenin geçmiş olduğunu sonradan ileri sürmek, savunmanın genişletilmesi yasağına aykırılık teşkil etmez.(12)

Bir aylık hak düşürücü sürenin geçirildiğini kanıtlama yükü davalıya aittir.(13) Bu konuda bir Yargıtay kararı da mevcuttur.(6.H.D.18.10.1989 T. 12389 E. ve 15269 K.)

bb-On Yıllık Süre:

Kanuni şuf'a hakkında; hakkın âzami kullanılabılme süresi, satışın öğrenildiği tarihten itibaren; sözleşmeden doğan şuf'a hakkında ise bu süre şuf'a hakkının, ilgili tapu kütük sahifesine *şerh* edildiği tarihten itibaren başlar.

5-ŞUF'A BEDELİ:

Şuf'a bedeli mevzuatımızda düzenlenmemiş olup bu konuda Yargıtay içtihatlarından yola çıkılarak çeşitli sonuçlara ulaşılmıştır. 20.06.1951 tarih ve 13/5 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre "..... Şuf'a davasında hakimın hükmünden önce re'sen nazara alarak tayin edeceği münasip bir mehil içinde satış bedeli ile şeffe ait olması lazım gelen satış masraflarını tediye veya tevdi karar verebileceğine ve tediye veya tevdi den sonra kaydın tashihi ne hükmedilebilecektir."

Bu ilkenin satıştan sonra kısa bir süre geçmesi halinde uygulanmasında bir sakınca yoktur. Fakat şuf'a hakkı kullanıcısı bu hakkını âzamî süre olan on yıl içerisinde de kullanabilir. Böyle hallerde satış sözleşmesindeki bedelle şufalı paya sahip olmak üçüncü şahısı zarara uğratar.

6-ŞUF'A ENGELLERİ

Şuf'a hakkının kullanımını sonuçlandırmayan hukuki oluşumlar vardır. Bu koşullar şuf'a engelleri olup kısaca aşağıda açıklanacaktır:

1-Fiili taksim:

Yargıtay, şuf'alı payın ilişkin olduğu taşınmaz, paydaşlarca özel olarak taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri, kendisinin tasarrufundaki yeri veya onu karşılayan payı üçüncü bir şahsa satarsa, zamanında o yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda pay satışı şeklinde işlem nedeniyle şuf'a hakkının kullanılması M.K.m. 2'de yer alan objektif iyi niyet kuralı ile bağdaşma-

yacağı görülmektedir.(14)

2-Feragat

Bu konudaki bir Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre :

"..... Ammenin menfaati için konulmuş olan mülkiyetin kanunî takyitlerini ilga ve ta'dili mahiyetinde olmak itibarıyla nefsi şuf'a hakkından feragatın resmi şekilde yapılarak tapuya tescili gerekir....." Satıştan evvel veya sonra müşterek hisseyi almak isteyen alıcıya karşı şeffi'in şuf'a hakkından feragat taahhüdü yukarıda yazılı nitelikleri bakımından resmi şekle bağlı olmadığına, şuf'a hakkının ıskatına mün-tehi olması ve HUMK. 288.maddenin şumulüne girmesi itibarı ile bu gibi feragat iddiaları yazılı delille ispat olunmak koşuluna bağlanmıştır."

O halde şuf'a hakkından feragat etmek ancak resmi şekilde yapılarak tapuya tescil edilmesi halinde geçerlidir.

3-Kesin Hüküm:

Kesin hükmün koşulları HUMK m. 237'de gösterilmiştir. Bu koşullar davanın konusunun, dava sebeplerinin ve tarafların aynı olmasıdır. İspat edilemeyen ve red ile sonuçlanan dava bütünüyle şuf'a davası ise bu dava aynı koşulları içeren sonraki davalar için kesin hüküm teşkil eder.(15)

4-Hakkın Kötüye Kullanılması:

Dürüstlük kuralı, hakların kötüye kullanılması'nın özünü teşkil eder. Hakkın kötüye kullanılması M.K. m.2/11'de düzenlenmiştir. Bu maddedeki "*Bir hakkın sırf gayri ızzar eden suistimalini kanun himaye etmez.*" ifadesi dürüstlük kuralına aykırılığın sonucunu belirlemektedir.

Hakkın kötüye kullanılmasının öğeleri şunlardır:

- 1-Bir hakkın varlığı,
- 2-Bu hakkın dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kullanılması ,
- 3-Hakkın kötüye kullanılmasında zarar doğmasıdır.

Şuf'a hakkı kullanmak isteyen kişinin talebi hakkın kötüye kullanılmasının yukarıda açıklanan koşullarını taşıyorsa elbette böyle bir talebin hukuken de korunmaması gerekir.

(12) Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 26.05.1986 tarih ve 5563/7486 sayılı kararı

(13) KARAHASAN, Mustafa Reşit - Türk Borçlar Hukuku c. 3 sh. 386.

(14) Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 05.02.1996 tarih ve 12045-1069 sayılı kararı

(15) Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 23.09.1986 tarih ve 7704/10183

TAŞKIN İNŞAAT

ALL TANILIR
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Taşkın inşaatı birbiriyle sınırdan geçen komşu iki arsadan birinin üzerine yapılan inşaatın, kendi sınırlarından taşarak komşu taşınmazın sınırına tecavüz etmesi durumu olarak tanımlanabilir.

Öncelikle aplikasyon sırasında ilgili parsel, zeminde gösterildiğinde tecavüz edilen kısım ölçülerek aplikasyon krokisinde gösterilir. Bu tecavüz durumunun tapu kütüğü yönüyle gösterimi ise tarafların hak durumu ve aralarındaki anlaşmaya göre belirlenir.

MK.nun 651 inci maddesine göre, yanındaki arsaya tecavüz etmiş olan inşaat ve imalat, bunları yapan kimsenin o arsa üzerinde aynı hakkı varsa, bunlar o kimsenin arsasının mütemmim cüzü olur ve tecavüz eden kısmı irtifak hakkı olmak üzere tapu siciline kaydedilir. Bundan mutazarrır olan arsa sahibi tecavüze muttali olduğu tarihten itibaren onbeş gün içinde itiraz etmemiş ise, inşaat hüsniyetle yapıldığı ve icabı hal müsait bulunduğu takdirde inşaatı yapan kimse muhik bir tazminat mukabilinde tecavüz ettiği mahal üzerinde kendisine aynı bir hak verilmesini veya o mahal mülkiyetinin kendisine aidiyetinin tanınmasını isteyebilir.

MK.nun 651 inci maddesindeki şartların gerçekleşmesi halinde komşu araziye taşan inşaatın, taşan kısmının mülkiyeti ana inşaatın üzerinde yapıldığı arzın malikine ait olur. Başka bir deyişle, taşan inşaat, üzerine taşıdığı arsanın değil, ana inşaatın yapıldığı arsanın mütemmim cüzü sayılır. Bu yönüyle bina arzın mütemmim cüz'üdür, kuralının bir istisnasını taşkın inşaat oluşturur. Taşan yapıların, komşu arsanın içine giren temel ve bahçe duvarları ya da yapının, uzatılan teras, balkon ve saçakları şeklinde meydana geldiği görülmektedir. Bu çeşit taşkınlıkların önde gelen sebebi, memleketimizin tümüyle kadastrounun yapılmamış ve bu suretle parselleri ayrıran sınırların, geometrik olarak kesinlik kazanmamış olmalarıdır. Kadastro yapılmış yerlerde ise parsel sınırlarının ölçü tekniğine uygun bir şekilde, yetkili görevliler aracılığıyla belli ettirilmesindeki ihmallerin önemli yeri vardır.

Yanındaki arsaya tecavüz etmiş olan inşaat ve imalat, bunları yapan kimsenin o arsa üzerinde aynı bir hakkı varsa bunlar o kimsenin arsasının mütem-

mim cüzü olur ve tecavüz eden kısmı irtifak hakkı olmak üzere tapu siciline kaydedilir. Buradaki inşaat ve imalat deyiminin sadece ana yapı değil onunla ekonomik bağımlılık ve kullanmada bütünlük oluşturan mahzen, depo, merdiven, balkon ve benzerlerini de amaçladığı kabul edilmektedir.

Komşusunun arsasına tecavüz eden inşaat ve imalat sahibi kimsenin tecavüz ettiği arazi üzerinde aynı bir hakka sahip olması; MK.nun 652 ve 751 inci maddelerine göre üst hakkı veya 753 üncü maddesine uygun irtifak haklarından birinin kurulmasıyla sağlanır. Örneğin bu bir üst hakkı olabilir. Eğer üst hakkı şeklinde ise, bunun tapu kütüğünde gösterimi şu şekilde olur.

a.m:.....ada.....parsel malikinin, haritasında gösterildiği şekilde bu parsel üzerinde üst hakkı vardır. Tarih:..... Yevmiye:.....

a.H:.....ada.....parsel üzerinde bu parsel malikinin üst hakkı vardır. Tarih:..... Yevmiye:.....

Ancak yapının, komşu arsasına taşan kısmı, esas binanın mütemmim cüzü olarak durumunu muhafaza ederse de tecavüz edilen arsa kısmının yapı sahibinin mülkiyetine geçmesi söz konusu değildir. İnşaat dolayısıyla arsası tecavüze uğrayan kimsenin böyle bir tecavüze katlanma yükümlülüğü yoksa, kanun, kendisine itiraz etmek ve mülkiyet hakkına el atmanın önlenmesini istemek hakkını tanımaktadır.

Diğer yandan, inşaatı yapan kimseye de, eğer şartları mevcut ise tecavüz ettiği kısım üzerinde, muhik bir tazminat karşılığında aynı bir hak verilmesini veya o kısım mülkiyetinin kendisine aidiyetinin tanınmasını istemek hakkını vermektedir.

M.K.nun 651 inci maddesi iki hususu düzenlemektedir.

1) Taşkın inşaatı yapanın, komşu arazide aynı bir hakka dayanması,

2) Tecavüze uğrayan arsa malikinin, taşkın inşaaata katlanma mükellefiyeti.

İnşaat sahibinin arsa malikinden irtifak hakkı tesisi veya tecavüz edilen arsa parçasının mülkiyetinin devrini talep etmesi durumunda arsa maliki seçmiş bir borç altına girer.. Ya irtifak hakkı tanıya-

cak ya da arsa parçasının mülkiyetini bir tazminat karşılığında devredecektir.

Arsa maliki bu borcunu kendiliğinden yerine getirmez ise, inşaat sahibinin açacağı dava sonucu hakim, takdir hakkını kullanarak tespit edeceği uygun bir tazminatın ödenmesinden sonra, ya bir irtifak hakkı ya da arsanın tecavüz edilen kısmının mülkiyetinin inşaat sahibine devrine karar verecektir. Hakimin bu kararı yenilik doğurucu, inşaidir.

Hakimin, taşınan arsa kısmının mülkiyetinin devrine karar verebilmesi için, taşınan arsa parçasının imar mevzuatına göre ifrazının mümkün olması gerekir. Eğer arsanın geri kalan kısmında arsa malikinin yararlanması mümkün değil ise, arsanın tamamının inşaat sahibine devrine de karar verebilir.

Taşkın İnşaatın Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Gösterimi

Tecavüzlü taşınmazlarda, tecavüz durumu her iki parselin "Beyanlar" hanesinde gösterilir. Genelde tecavüz durumunda cins tashihi sonucunda tecavüz belirlenmekte ve bu durum tescil bildiriminde gösterilmektedir. TKGM. 13.04.1989 gün ve 300-2/19 s. Genelge eki Yönerge md:35)

Tecavüz eden taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine

Bu parsel üzerindeki bina ada parsele m2. Tecavüzlüdür. Tarih: Yevmiye:.....

Tecavüz edilen taşınmazın tapu.kütüğünün beyanlar hanesine

... ada parselde bulunan bina bu parsele m2. Tecavüzlüdür. Tarih:..... Yevmiye:.....

Arsa ve İnşaat Maliklerinin Hakları, Hukuki Konumları

1- Tecavüz Edilen Arsa Maliki Neler Yapabilir

a) El Atmanın Önlenmesi

Tecavüze uğrayan arsa malikinin, bu haksız müdahalenin önlenmesini, M.K.nun 618 inci maddesinin sağladığı koruyucu yetkiye dayanan bir hakkı.

b) İtiraz Hakkı

Tecavüze uğrayan arsa malikinin, tecavüze muttali olduğu tarihten itibaren on beş gün içinde itiraz hakkı vardır. İtiraz, hukuki yönden bir ihtirazi kayıttır.İtirazın kime ve nasıl yapılacağı hususunda bir açıklık yoktur. Ancak bu itirazın, yapı sahibine veya onun mümessiline karşı yapılması genel bir görüş haline gelmiştir.

İtirazın, hakim vasıtasıyla yapılmasının bir zorunluluk olmadığı hususunda görüş birliği vardır.

Fakat arsa sahibi tarafından açılacak men'i ve taşkın inşaatın yıktırılması davasında itirazın, müddeti içinde yapıldığının ispatı için itirazın noter vasıtasıyla veya taahhütlü mektupla yapılması, ihtiyatlı bir davranış olur.

İtiraz için kanunun tayin ettiği on beş günlük süre içinde itiraz hakkı kullanılmamış ve müddet içinde yapı tamamlanmamış veya hiç değilse önemli bir kısmı yapılmış ise sonuç ne olacaktır ?

Belgesay; Bina, itiraz süresi içinde bitmiş veya mühim bir kısmı yapılmış ise 651 inci maddeye göre yıktırılması mümkün olmayıp, olayda 648-650 inci maddelerin uygulanması lüzumuna değinmektedir.

Tekinay; Süresinde itiraz edilmemiş olsa bile, inşaat yapan kötü niyetli ise, müdahalenin men-i istenebilir. Demektedir.

Yargıtay 3.HD.nin 29.01.1945 tarih 689/935 sayılı kararına göre mücerret tecavüzün sahip olması bu tecavüzün men'i ne karar verilmesine kafi sebep olmaz. M..K.nun 651 inci maddesi, ahkâmının tamamına uygulanması gerekmektedir. Bu işde inşaat dolayısıyla tecavüzün ne zaman başladığı ve buna karşı mezkur maddede yazılı on beş gün içinde itiraz edilip edilmediği, inşaatın iyi niyetle olup olmadığı, kal'ın fahiş zararı müeddi olup olmadığının araştırılması lazımdır.

Muhik Tazminat

Tecavüz edilen arsa kısmı üzerinde bir irtifak hakkının kurulması veya bu kısmın mülkiyetinin inşaat sahibine devredilmesi hallerinde Hakim, tecavüze uğrayan arsa malikine muhik bir tazminat verilmesini de hükme bağlar, muhik tazminatın miktarı belli edilirken fazlaca temlik edilecek arsanın değeri değil, bu kısmın ifrazı sebebiyle arsanın tümünün değerinde meydana gelecek kaybın ve dolayısıyla arsa sahibinin uğradığı zararın da hesaba katılması gerekir.

Yargıtay 1.HD., bu parçanın o arsanın tümünden ayrılması sonucu, arsa sahibinin uğrayacağı zarar göz önünde tutulmalıdır." demektedir. Aynı şey irtifak hakkı söz konusu olan hallerde de geçerlidir.

2 - İnşaat Sahibi Yönünden

İnşaat sahibinin, inşaat dolayısıyla tecavüz edilen arsa üzerine de aynı hakkın kurulmasını veya tecavüz edilen kısmın mülkiyetinin kendisine devrini isteyebilmesi için M.K.nun 651 inci madde 2 nci fıkrasına göre şu üç şartın gerçekleşmesi gerekir.

a) İyi niyetli olmalıdır.

Buradaki iyi niyetten maksat, inşaatı yapanın

bu inşaat dolayısıyla komşunun arsasına tecavüz ettiğini bilmemesi ve bilebilecek bir durumda olmaması halidir. İnşaat sahibi iyi niyetli değilse arsa sahibinin tecavüzlü kısmının masrafı bina sahibine ait olmak üzere yıktırılmasını dava etmek hakkında iyi niyeti takdir hakkı hakimindir.

Yargıtayın yerleşmiş içtihatlarına göre, kadastro görmüş yerlerde inşaat sahibinin gerek kendi arsasının ve gerekse komşu arsanın çaplarını ve sınırlarını tespit etme imkanı bulunduğundan tecavüz eden, iyi niyetli sayılmamaktadır. Örneğin; 1.HD.nin 15.01.1961 tarih E.9006, K.8328 sayılı ve 5.HD. nin 07.04.1961 tarih E.131, K.1649 sayılı kararları bu yoldadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 12.03.1976 tarih E.974/1-770, K.1125 sayılı kararıyla da bu sonuç benimsenmiştir.

Kadastro görevlileri, sınırları gösterirken hata yaparlarsa, bu durumda haritanın fenni ölçüleri ihtiva etmediği ve uygulama yeterliliği bulunmadığı anlaşıldığı takdirde, haritaya bağlı kalınmaması kabul edilmektedir. (Yargıtay HGK. 01.03.1972 tarih, E.1968/7208, K.129)

b) İcabı hal müsait olmalıdır

Tecavüz edilen arsa kısmı üzerinde taşkın inşaat sahibinin bir irtifak hakkı veya buranın mülkiyetinin kendisine devrini talep edebilmesi için taşkın inşaatın muhafazasına hal ve şartlar müsait olmalıdır.

Buradaki icabı halden maksat; İnşaat dolayısıyla tecavüz edilen kısmın, üzerinde irtifak hakkı tesisine veya ifraz edilerek mülkiyetinin inşaatı yapana mal edilmesine elverişli olmasıdır. Gerçekten, belediye sınırları içerisindeki ve mücavir alandaki gayrimenkullerin ifrazı, tevhid ve bunların sonucuna bağlı irtifak haklarının tesisi, 6785 s. İmar Kanununun 39 ve 47 nci maddeleri hükümlerine tabidir. Bu maddelere göre, tecavüz edilen kısmın ifrazı suretiyle mülkiyetinin verilmesi ve bu kısmın, esas yapının bulunduğu parselle birleştirilmesi belediye encümince, varsa imar heyetlerince kabul ve onaylanmasına bağlıdır. M.K.nun 651 inci maddesindeki diğer şartlar gerçekleşmiş olsa bile tecavüz edilen kısmın ifrazına imar durumu müsait değilse, maddenin uygulamasına icabı hal müsait değildir.

Ifraza müsait tecavüzlü parçanın müstakil bir parsel olarak mülkiyet konusu olması da mümkündür.

Yargıtay 1.HD. 24.09.1962 tarih 4972/5794 sayılı kararında, tecavüz eden inşaatın kapladığı arsa parçasının tecavüz edene bırakılması halinde arsa malikinin elinde kalan parçası o arsanın bütünü bakımından değerinde önemli bir eksilme meydana getiriyorsa o takdirde halin icabından maddenin uygulanması gerekmektedir.

Tecavüz edilen kısmın mülkiyetinin devri söz konusu ise bu kısmın, tecavüze uğrayan arsanın tümünden ifrazı ve tecavüz eden yapının arsasıyla birleştirilmesi, müstakil parsel haline getirilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi gerekirse, hakkın ilişkin bulunduğu kısmın ilamla açıklanması ve bunun en azından ebatlı bir krokiye bağlanması kaçınılmaz bir zorunluluktur. Çünkü tapu kütüğü üzerinde yapılacak tescilin ve planlar üzerindeki değişikliğin yapılabilmesi, bu gerçeğin yerine getirilmesine bağlıdır.

c) Tecavüz edilen Arsa Maliki, Taşkın İnşaatı Gördüğü Halde On Beş Gün İçinde İtiraz Etmemiş Olmalıdır

Görevli ve Yetkili Mahkeme;

Taşkın inşaatla ilgili davaların çözüm yeri Adli Yargıdır. Ancak imar mevzuatına aykırı yapının 6785 s. İmar Kanunu uyarınca yıktırılmasına dair verilen ve idari tasarruf niteliğinde olan belediye encümeni kararına karşı başvuru yeri idari yargıdır.

Görevli mahkeme

Taşkın inşaat ve imalat ile üzerindeki taşınmazın dava tarihinde toplam değerine göre sulh veya asliye hukuk mahkemelerinin görevine girecektir.

Yetkili mahkeme HUMK.md:13'e göre gayrimenkullerin bulunduğu yer mahkemesidir.

Taşkın İnşaatın Haksız İnşaatla Mukayesesi

Taşkın inşaat ile haksız inşaat birbirine benzeyen iki müessese olmakla birlikte aralarında üç önemli fark bulunur.

Haksız inşaatın her türünde yapı, bulunduğu arsanın mütemmim cüz'ü olduğu halde taşkın inşaat, taşan inşaat, arsanın mütemmim cüz'ü olmaz, mülkiyeti inşaat sahibine ait olur. "Bina, arzın mütemmim cüz'üdür." kuralına, taşkın inşaat bir istisna getirmiş olmaktadır.

Haksız inşaatla inşaatın yıkılmasını talep etme bir zamanışımına tabi olmadığı halde, taşkın inşaat, karşı on beş günlük itiraz süresi öngörülmüştür. Haksız inşaatın kaldırılmasını talep, fahiş bir zarara yol açmama koşuluna bağlı olduğu halde, katlanma yükümlülüğü yoksa, arsa maliki aşırı bir zarara yol açmak koşuluna bağlı olmaksızın, taşkın inşaatın yıkılmasını talep edebilir. Aşırı zarar var mı, yok mu, taşkın inşaat bu durum gözetilmez. Haksız inşaatla mutlaka gözetilir.

Haksız inşaatla, malzeme sahibi, şartları varsa sadece arsanın mülkiyetinin devrini talep edebilir, arsa üzerinde bir irtifak hakkı tesisini talep edemez. Halbuki taşkın inşaatla, inşaat sahibinin her iki talebi de ileri sürmesi mümkündür.

TAPU HARÇLARI VE DAMGA VERGİSİ

Düzenleme: G. Özal DÖRTGÖZ

S.NO	TAPU İŞLEMİNİN TÜRÜ	HARÇ (BİNDE)	DAMGA VERGİSİ (BİNDE)
1	Kayıt harici kalmış yerlerin tescilinde	7.5	
2	Deniz, göl, nehirден doldurulan yerlerin tescilinde	1050	
3	a. Mirasın intikalinde b. Bağışlamadan rücularda c. Vasiyetlerin infazında d. Piyango ve ikramiye ile iktisaplarda	7.5	
4	a. Bağışlarda (lehine bağış yapıldan) - Rehinli taşınmazların bağışlanmasında (ödenmemiş rehin miktarı matrahtan düşüldükten sonra) b. İntifadan ivazsız feragat (kanuni mirasçılar dışında) c. Süre dolarak intifanın terkininde d. İvazsız aynı hak tesis ve devrinde (irtifak, intifa, sukna, üst, geçit, kaynak v.b., gayrimenkul mükellefiyeti)	45	
5	Dalyan ve Voli mahallerinin tescil ve tasarrufunda	45	Damga vergisi (2000' de 1.230.000 TL.)
6	a. 1.) İfraz 2.) Tevhit b. 1.) Mirasçılar arasında aynen veya ifrazden taksimde (rızaen veya hükmen) 2.) İmarla şuyulanan yerde aynen veya ifrazden taksimde (rızaen veya hükmen) c. Miras ve şuyulandırma dışında kalan (müşterek mülkiyet hallerinde) aynen veya ifrazden taksimlerde	7.5	Damga pulu (2000' de 90.000TL.)
7	a. İpotek tesisinde (kanuni ipotek ve hükmen ipotek dahil) - İpotekte borç miktarının artırılmasında b. İpotekte gayrimenkul teminat ilavesinde c. İpotekli gayrimenkullerin birinin ipotekten kurtarılmasında, başkasının dahil edilmesinde d. Derece değişikliğinde	1.5	İfraz varsa damga pulu (2000' de 90.000TL.)
8	Muvakkat tescillerde (geçici şerhlerde)	1.5	7.5
9	a. Mal birliğinde b. Mal ortaklığında c. Şüfada d. İştirak ve Vefada e. Aile yurdu tesisinde f. Mükellef mirasçı nasbında	4.5	
10	Kira şerhinde (adi ve hasılat kirasında)	4.5	Noterde düzenlenmemiş ise 1.5 (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)
11	Tefferruatın beyanlara kaydında	3	

S.NO	TAPU İŞLEMİNİN TÜRÜ	HARÇ (BİNDE)	DAMGA VERGİSİ (BİNDE)
12	a. Satış vaadinin şeklinde b. İrtifak hakkı vaadinin şeklinde c. Kat karşılığı inşaat şeklinde	4.5	
13	a. Cins düzeltilmesi ile yapılabilecek hale getirmede edilir) - Sosyal mesken, işçi evleri ve benzerlerinin tescilinde b. Şufla ilamlarının tescilinde c. Her nevi cins ve kayıt tashihi (a fıkrası dışında) - Yüzölçüm, isim soyisim, baba ismi tashihi gibi, - Kamulaştırmada taşınmazın eski sahibine aidesi, - İşirakinin feshi . (Ayrıca maktu damga pulu yapıştırılır.)	12.5 6.25 15 7.5	
14	Terkinlerde İntifadan kanuni mirasçılar lehine ivazsız feragat nedeniyle terkinde İntifanın ölüm veya tüzel kişiliğin sona ermesi nedeniyle terkinde İpotek terkinlerinde	Maktu (2000'de 1.470.000 TL.)	Damga Pulu (2000'de 90.000TL.)
15	Kooperatiflerde ferdileşmede	1.5	
16	Harita (pafta) kopyalarının verilmesinde her parsel için - Röperli kroki verilmesinde her parsel için	Maktu (2000'de 2.950.000TL.)	
17	a. Kayıt örneklerinin her birinden b. Belge örneklerinin beher sayfasından (fotokopi olsa bile) - Zayıyından (kayıp nedeniyle) verilecek tapu senetlerinin her birinden	Maktu (2000'de 600.000TL.)	
18	Şuyu idame mükellefiyetinin şeklinde	7.5	
19	Muvazaanın hükmen düzeltilmesinde	90	
20	a. 1.) Satışta 2.) Ölüncüye kadar bakma aktinde 3.) Trampada (trampaya giren her parsel için) 4.) Cebri icrada 5.) Şuyun izalesinde 6.) Kamulaştırmada b. Şirketlere aynı sermaye konmasında c. Gayrimenkul mükellefiyetinde d. Müstakil ve daimi hakların bedelli tesis ve devrinde e. İrtifak haklarının bedelli tesis ve devrinde (İntifa, sükna, geçit, üst, kaynak gibi) (Kat irtifakı hariç) f. İvaz karşılığı kuru mülkiyet iktisabında (Kayıtlı değer 1/3'ü kuru mülkiyet, 2/3'ü intifa değeri sayılır.) - İntifadan ivazlı feragat halinde	Her iki taraftan ayrı ayrı 12.5 30 12.5	

NOT: 1- Nisbi (Oransal) harçların en az miktarı 2000 yılı için 1.230.000TL. dir.
2- Muhtelif pozisyonlarda geçen maktu harç ve damga pulu miktarları ile nisbi harçların en az miktarı her yıl için yeniden belirlenmektedir.
3- Beyanname niteliğinde olan belge ve taleplere (İfraz, tevhit, işirakin bozulması, ipotek için terkin gibi) her yıl için belirlenen miktarda damga pulu yapıştırılır.
4- Kamusca Kanuni şufa hakkından feragatın tapu kütüğüne yazılması maktu terkin harcı, bağışlama vaadinin şeklinde 4.5 tapu harcı tahsil edilmesi gerekir.
5- Tapu harçlarının mükellefi (4) Sayılı Tarifede açıkça gösterilmemişse lehine işlem yapılan tarafca ödenir.

EĞİTİME KATKI PAYINDA KURUMLARIN İSTİSNA VE MUAFİYETİ

Salih Yılmaz KAFADAR
Bolu/Dördüvân Tapu Sicil Müdürü

GİRİŞ:

4306 Sayılı Kanunun Geçici 1/A-9 maddesi ile, sekiz yıllık kesintisiz ilköğretim giderlerinde kullanılmak üzere, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (1) numaralı bölümünde belirtilen tapu işlemlerinde 31/Aralık/2000 tarihine kadar taraflar için ayrı ayrı 5.000.000 TL “Eğitime Katkı Payı” tahsil edileceği öngörülmüştür.

Aynı maddenin 13’üncü fıkrası ile de, Bakanlar Kurulunun “Eğitime Katkı Payını” beş katına kadar arttırmaya yetkili olduğu hükmedilmiş olup, Eğitime Katkı Payının tarh, tahakkuk ve tahsilinde ilgili mevzuat hükümleri ile 213 Sayılı Vergi Kanunu ve 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

“Eğitime Katkı Payı” ile ilgili olarak yürürlükte bulunan yasa ve genelgeler ise şunlardır;

A- 4306 Sayılı Kanunun geçici 1/A maddesi,

B- 4494 Sayılı 2000 Mali Yılı Bütçe Kanununun 69’uncu maddesinin (g) fıkrasının 10’uncu bendi,

C- 5/12/1997 tarih, 1997/14 (1540) sayılı genelgemiz

D- 20/9/1999 tarih, 074/101 sayılı genelgemiz

E- 20/01/2000 tarih, 074/81-254 sayılı genelgemiz

F- Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 17/Ekim/1997 tarih, 1997/1 sıra nolu iç genelgesi.

Ayrıca, yürürlükten kaldırılan genelge sayısı ise beştir.

Yukarıdan da görüleceği üzere, “Eğitime Katkı Payı” konusunda gerek yürürlükte bulunan ve gerekse yürürlükten kaldırılan genelge ve yasaların fazlalığı nedeniyle uygulamada bazı hususlarda tereddütler oluşmaktadır.

Bu nedenle, tapu işlemlerinde oluşan bu tereddütleri; gerek yasa-mevzuat ve gerekse idari ve şahsi görüşler çerçevesinde irdelenmesinin faydalı olacağı düşüncesindeyim.

İSTİSNA VE MUAFİYETLER

4306 Sayılı Kanunun geçici 1/A maddesi ile 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (1) numaralı bölümünde belirtilen tapu işlemlerinde harç mükellefiyeti doğuran her bir işlemin taraflarından diğer kanunlarda yer alan istisna ve muafiyetlere bakılmaksızın ayrı ayrı eğitime katkı payı tahsil edileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu konudaki Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 31/Ekim/1997 tarih, B.07.0.GEL.064/6384-09/46009 sayılı yazısında da, **gerek harçlar kanununda ve gerekse diğer kanunlarda, yer alan istisna ve muafiyetlerin uygulanmasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir.**

Ancak, daha sonra hazırlanan **ilgi (E) genelge ile; 2000 Mali Yılı Bütçe Kanununun 63. ncü maddesinin (g) fıkrasının 10.uncu bendi uyarınca;**

- Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan veya Devletin Hüküm ve tasarrufu altında iken Maliye Hazinesi adına tescil edilen taşınmaz mallar,

- Genel ve katma bütçeli kuruluşlar adına kayıtlı bulunan taşınmaz mallara yönelik 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 1 numaralı bölümünde belirtilen işlemlerde,

- Bahsi geçen kurumların Medeni Kanunun 633.üncü maddesine göre (işgal, miras, istimlak, cebri icra ve mahkeme kararına) iktisap ettikleri işlemlerde,

Hazine, genel ve katma bütçeli kuruluşlarda “Eğitime Katkı Payı”nın 2000 yılına mahsus olmak üzere tahsil ettirilmemesinin gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıdan da anlaşılabileceği üzere 2000 Mali Yılı Bütçe Kanununun 69.uncu maddesi ile, sadece Hazine, Genel ve Katma Bütçeli kuruluşlarda (Genel Bütçeyle yönetilen Bakanlıklar ve Genel Müdürlükler ile Katma Bütçeli İdareler; Üniversiteler, Tekel, Orman, Vakıflar, Karayolları ve DSİ Genel Müdürlükleri gibi) “Eğitime Katkı Payı”nın 2000 yılına mahsus olmak üzere tahsil ettirilmemesine hükmedilmiş olup, **Özel bütçe ile yönetilen (İl Özel İdaresi, Belediye ve Köy Tüzel Kişilikleri-ne) herhangi bir istisna ve muafiyet getirilmemiştir.**

Diğer taraftan, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün **ilgi (F) genelgesi ile de;**

Kamu hizmetlerinin yürütülmesinin gereği olarak, Mahkemeler, Milli Emlak Müdürlükleri, Belediyeler, Karayolları, Borsalar, Birlikler v.b. kuruluşlar kamu kurum ve kuruluşları bünyesinde değerlendirilerek, bu kuruluşların (4) sayılı tarifenin (1) numaralı bölümünün **16 ve 17 nci pozisyonlarında belirtilen tapu işlemlerinde “Eğitime Katkı Payı”nın alınmaması gerektiği belirtilmektedir.**

SONUÇ;

4306 Sayılı Kanunun geçici 1/A maddesinde, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (1) numaralı bölümünde belirtilen tapu işlemlerinde harç mükellefiyeti doğuran her bir işlemin taraflarından diğer kanunlarda yer alan istisna ve muafiyetlere bakılmaksızın ayrı ayrı “Eğitime Katkı Payı”nın tahsil edileceği hüküm altına alınmış olmasının rağmen, 2000 Mali Yılı Bütçe Kanunun 69 uncu maddesinin (g) fıkrası ile sadece Hazine, Genel ve Katma Bütçeli Kuruluşlara istisna ve muafiyet tanınması, öte yandan Özel Bütçe ile yönetilen İl Özel İdaresi, Belediyeler ve Köy Tüzel Kişiliklerinin ise bu kapsam dışında tutulması; tapu idarelerini ve bu kuruluşları karşı karşıya getirdiğinden, bu kanunun uygulamaya yön veren Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünce yeniden değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.