

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: **Hüseyin KAVLAK** (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
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2** Birleştirme (Tevhit)
Hüseyin KOÇAK
G. Öcal DÖRTGÖZ
Metin BEYAZ
- 14** Yabancı Gerçek Kişilerin
Mülkiyetin Gayri Aynı Haklardan
Yararlanmaları
Nihat SIZAN
- 16** Değişiklik (Tadil)
İ. Sedat ENGİN
- 18** Belediyeler ve Harita
Mühendislik Hizmetleri
Dr. Erdal KÖKTÜRK
- 23** Vekalet Müessesesine İlişkin
Öneriler
İlhami ÖZÇUBUK
- 26** Belediyelerin İlişik Kesme
İşlemleri
Salih Yılmaz KAFADAR
- 27** Şartlı Bağış
Zafer KİMYONOK
- 28** Tapu Sicilinin İncelenmesi Bilgi
ve Kayıt Örneği İstenmesi
(Aleniyet Prensibi)
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ

Yazı İşleri'nden

Merhaba, Mülkiyet'in 41'inci sayısı ile birlikte yine sizlerleyiz.

Ülkemizin 2008 Olimpiyat Oyunlarını İstanbul'da organize etmeye talip olduğu ve vatandaşlarımızın kendi çapında katkıda bulunarak organizasyonun Türkiye'de yapılması yolundaki ikna faaliyetlerine duyarsız kalamayacağımızdan bu sayımızda olimpiyatları kapak konusu yaptık.

Her sporunun gönlünden geçirdiği olimpiyatlara katılma hayali, ülkemiz için şu günlerde olimpiyatları düzenleme hayali üzerine kurulmuş durumda, işin sportif yanısıra ülke ekonomisine getireceği canlılıkta düşünülünce olimpiyatlar tam bir spor endüstrisi haline gelmiş bir organizasyon.

Yakın zamanda IOC (Uluslararası Olimpiyat Komitesi) üyelerinin de gözlemlerde bulunmak üzere geldiği İstanbul'da spor alt yapısının ne derece ileri düzeyde olduğunu görmeleri bizler için sevindirici ve umut verici bir hadise.

Paris, Osaka, Pekin ve Toronto ile yarıştığımız şu günlerde İstanbul'un diğer rakip şehirlere göre avantajlı olması, organizasyonun yapılacağı şehrin belirleneceği 13 Temmuz için bizleri daha da sabırsızlandırmaktadır.

Bunun yanısıra, ülkemizin olimpiyat gibi çok büyük bir organizasyonu düzenleyecek duruma gelmesi de biz vatandaşlara gurur vermekte.

Bu nedenle 13 Temmuz'da 2008 Olimpiyatlarının İstanbul'da düzenleneceği yolunda kararın çıkmasını umuyor ve bu uğurda tüm vatandaşlarımızı üzerine düşeni yapmaya çağırıyoruz.

42'nci sayıda buluşmak dileğiyle...

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

BİRLEŞTİRME (TEVHİT)

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

G.Öcal DÖRTGÖZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

Metin BEYAZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

I - GİRİŞ

Birleştirme (tevhit) işlemi en basit tanımıyla; iki ya da daha çok parselin, bir parsel haline getirilmesidir.

İnsanlar; taşınmazlarını tarımsal amaçlı daha ekonomik kullanmak, sanayi amaçlı büyük yatırımlara girişmek, daha büyük arsa oluşturarak inşaat izni almak veya komşu parselle aradaki ortak sınırı düzeltmek gibi pek çok amaçla taşınmaz mallarını birleştirmek isterler.

Aynı veya değişik kişilere ait taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür. Ancak birleşme için doğal bir şart, birleşecek parsellerin ortak sınırının olmasıdır. Birbirine bitişik sınırı olmayan iki parselin birleşmesi fiilen ve hukuken mümkün değildir.

Talep; imar plânı bulunup da, 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesine göre henüz uygulamaya yapılmamışsa, aynı Yasanın 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince; İmar plânı bulunmayan yerlerde ise, Plânsız Alanlarda Uygulanacak Yönetmelikte belirtilen kıstaslar içerisinde, birleştirme işlemi yapılır.

Birleştirme işlemi, teknik çalışmayı gerektirmesi ve de tescile tabi bir işlem olması nedeniyle; hem kadastro müdürlüğünü ve hem de tapu sicil müdürlüğünü ilgilendiren bir işlemdir.

Bu çalışmada, birleştirme işlemi ile ilgili teknik ve tescille ilgili çalışmalarda izlenecek yol, uygulamada tereddüt edilen, soru konusu edilen hususlar üzerinde durulacak ve önerilere yer verilecektir.

A - Birleştirme İle İlgili Mevzuat

Birleştirme işlemiyle ilgili halen yürürlükte olan mevzuat şu şekildedir.

1 - 3194 sayılı Yasa

Birleştirme ile ilgili düzenleme Yasanın 15 ve 16'ncı maddesinde yer almıştır. Buna göre;

İmar parselasyon plânı tamamlanmış yerlerde yapılacak birleştirme işleminin bu plâna uygun olması şarttır.

Birleştirme işleminin, İmar Yasası ve Yönetmeliklerine uygunluğu belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni; dışında ise il idare kurulu tarafından onaylanması gerekir.

2 - Tapu Sicil Tüzüğü

Birleştirme işlemiyle ilgili düzenleme Tüzüğün 75 ve müteakip maddelerinde yer almıştır. Birleştirme ile ilgili esas madde olan ve "Taşınmaz Malların Birleştirilmesi ve Hakların Nakli" başlığı altında düzenlenen 75'inci maddenin tam metni şu şekildedir:

Madde:75 – "Aynı veya değişik kişilere ait birbirine bitişik taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür.

Birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde, rehin ve itifak hakları gibi kaydedilmiş haklar ile taşınmaz mal yükümlülükleri gibi şerh edilmiş haklar varsa, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatlarının alınması zorunludur.

Birleştirilen taşınmaz mallar üzerindeki hak ve yükümlülükler, yeni oluşan taşınmaz malın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yükümlülüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır."

3 - 3194 sayılı Yasanın 44/I-c Yönetmeliği

Birleştirmeyle ilgili düzenleme 15'inci

maddesinde yer almıştır. Bu madde, imar plânına göre arsa ve arazi düzenlemesi yapılmış yerlerde, imar plânına uymak koşuluyla, birleştirme işleminin yapılabilceğini öngörmüştür.

4 - Plânsız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği

Yönetmeliğin; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışındaki kalan (iskan dışı) alanlarda uyulacak esasları düzenleyen 62'nci maddesi; "Ayrırma işleminde, yeni oluşan parseller için olan, 5000 m2.den az olmama ve mevcut kadastro yoluna 25 m.den az cephe bulunmama" gibi koşulu birleştirme işlemi için aramamıştır.

5 - 1477 Nolu Genelge

3194 sayılı İmar Yasasının, Tapu ve Kadastro İdaresini ilgilendiren kısımların açıklamaları ve izlenecek yol TKGM-Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı, 07.11.1981 tarih, 1477 nolu genelge eki yönerge ile düzenlenmiştir.

6 - 1993/2 Nolu Genelge

TKGM- Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 23.02.1993 tarih, 1993/2 nolu genelge eki yönergenin 2/a maddesi, birleştirme işlemi; talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılacak işlemlerden olarak belirlemiştir.

7 - 1996/3 Nolu Genelge

Birleştirme işlemi için, serbest çalışan harita-kadaastro mühendisi koşulu bulunmamaktadır. İşlemin yapılması için, ilgisinin kadastro müdürlüğüne başvurusu yeterlidir.

Talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılacak değişiklik işlemlerinde izlenecek yol, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 01.12.1993 tarih, 1993/6 nolu genelge eki yönerge ile düzenlenmiştir.

B - Birleştirme (Tevhit)

1 - Tevhidin Tanımı

Birleştirme; 1993/6 nolu genelge eki yönergede Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme denir" şeklinde tanımlanmıştır.

Birleştirme ; Tapu kütüğünün ayrı ayrı sayfalarında kayıtlı, birbirine bitişik, iki ya da daha

fazla parselin tek bir parsel numarası altında birleştirilerek, kütüğün ayrı bir sayfasına tescili ile tek bir tapuya bağlanması işlemidir.

II - BİRLEŞTİRME İÇİN BAŞVURU

Birleştirme işlemi için ilk başvuru kadastro müdürlüğüne yapılır. Sözlü başvuru yeterlidir.

A - Özel Şahısların Başvurusu

Başvuru, birleştirmeye tabi parsellerin malik ya da malikleri tarafından bizzat veya yasal temsilcileri aracılığıyla olur.

Hissedarlardan bir kısmının başvurusu yeterli olmayıp, tümünün birden (ya da yasal temsilcileri) başvurması gerekmektedir

B - Resmi Talepler İçin Başvuru

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait herhangi bir taşınmazda birleştirme söz konusu ise talep, resmî yazı ile yapılmalıdır.

C - Başvuruda Bulunacak Belgeler

a- Birleştirme işlemi istenen taşınmaz malların tapu senetleri veya tapu kayıt örnekleri,

b- Talep, taşınmaz malın malik veya hissedarları tarafından yapılıyorsa, malik veya hissedarların kimliği,

(Kimlik: Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13/2 inci maddesinde, istemde bulunacak hak sahibinin gerçek kişi olması halinde kimlik olarak istenecek belgeleri, nüfus cüzdanı veya pasaport olarak belirlemiştir.)

c- Başvuru yasal temsilci (vekil) aracılığıyla yapılıyorsa; İşin yapılması için yetki verildiğinin açıkla belirtilmiş olduğu vekaletname örneği ve vekilin kimliği,

d- Yasal temsilci, vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimliği,

f – Yasal temsilci Veli ise, vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği,

g – Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, yetki belgesi ile kimliği, Veli ise vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği,

Kadastro müdürlüğüne yapılan talep anında, yukarıda sıralanan belgelerin ibraz edilmesi gerekmektedir.

NOT:

* Birleştirme işleminin yapılabilmesi için, işleme konu parsellerin birbirine sınır olması gerekir. Birbirine sınır olmayan parsellerin birleştirilmesi söz konusu değildir.

* Taşınmaz malın maliki ölmüş ise talepte bulunan mirasçılarının, ilgili tapu sicil müdürlüğünden kendi adlarına intikal işlemini yaptırmış olmaları ya da mirasçı olduklarına dair veraset belgesini almış olmaları gerekir. Dolayısıyla da intikal işlemi henüz yapılmamış ölü adına kayıtlı taşınmazlar hakkında birleştirme talebi karşılanmaz.

III – KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

A – Genel Olarak

İşlemin teknik çalışmasını yapacak olan kadastro müdürlüğü tarafından yapılacak işlemlerin genel seyri şu şekildedir.

* Kadastro müdürlüğünce, başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin, böyle bir başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Yetkili olduğunun belirlenmesi halinde;

* Talep için “İstem Belgesi” düzenlenir. “Tapu Fen İşleri Kayıt Defterine” kaydedilir. “Başvuru Fişi” düzenlenir.

* Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir, eksik belge varsa tamamlattırılır.

* Değişiklik tasarımı hazırlanır.

* Encümen kararı yada il idare kurulu kararı alınır.

* Tescil Bildirimi (Değişiklik Beyanname-si) hazırlanır. (üç nüsha)

* Döner sermaye tahakkuku/tahsili yapılır.

* Teknik kontroller tamamlanır.

* Tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

* Tescil sonrası; işlem pafta ve klâsörüne işlenir ve kontrol edilir.

B - Kayıt İşlemleri

Talep, Kadastro Müdürlüğüne geldiğinde

ilk iş, talebi yapan kişi (ya da kişilerin), talepte bulunmaya yetkili olup olmadığına bakılır. Yetkili olduğunun anlaşılması halinde herhangi bir yazılı başvuruya gerek olmaksızın talep kabul edilir ve kayıt işlemine geçilir.

1 - Özel Şahıs İşlemleri İçin Kayıt

- (ÖRNEK:12) olarak kodlanmış İSTEM BELGESİ düzenlenir.

- Talep, TAPU FEN İŞLERİ KAYIT DEF-TERİNE kaydedilir. Defterde aldığı kayıt sıra no.su İSTEM BELGESİNE yazılır. Başvuru fişi düzenlenir. Başvuru Fişine; talebin, Fen Defte-rinde kayıt tarihi ve kayıt sıra no.su; gün verilmişse, verilen gün ve saat, Talep için gerekli belgelerden eksik varsa onlar yazılır.

Başvuru Fişi iki nüsha düzenlenir. Bir nüshası ilgisine verilir.

2 - Resmi Taleplerde Kayıt

Kamu Kurum ve Kuruluşları tarafından resmî yazı ile yapılan talepler;

- Önce, Genel Evrakta, sonra Tapu Fen İşle-ri Kayıt Defterine Kaydedilir.

- İstem Belgesi düzenlenir. Talebin, Fen Kayıt Defterinde aldığı kayıt tarih ve sıra numarası İstem Belgesine yazılır. İstem Belgesinin “Adı-Soyadı” bölümüne kurumun adı ile yazılma tarih ve numarası yazılır.

Başvuru Fişi Düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Belgelerde eksiklik varsa, ilgili kuruma yazılı olarak bildirilir. Gün verilmişse, resmî yazı da bu da belirtilir.

C – Teknik Çalışmalar

Teknik çalışmalarda izlenecek yol, Fen Da-iresi Başkanlığı çıkışlı 1993/6 nolu Genelge ile düzenlenmiştir. Buna göre;

Birleştirme işleminin gerçekleştirilmesi için, gerekli evrakların ve formalitenin tamamlanması üzerine, kadastro müdürlüğü elemanla-rınca teknik çalışmalara geçilecektir.

1993/6 nolu Genelge eki Yönergede; “Bir-leştirme işlemi için herhangi bir kontrol ve ölçü zorunlu olmadıkça araziye gidilmez.” Şeklinde bilgi bulunmaktadır.

1 - Değişiklik Tasarım Krokisi

İşleme tabi parsellerin şekli, paftasından kopya edilerek değişiklik tasarımı krokisi hazırlanır. Matbu “*Değişiklik Tasarımı*” formunun gerekli sütunları doldurulur,

* Kroki kısmına parsellerin şekli çizilir ve parsel ara sınırları (X) işaretiyle iptal edilir. Köşe koordinat değerleri ve yüzölçümleri yazılır.

* “Değişiklik tasarımı isteğime uygun olarak düzenlenmiştir” bölümü, talip sahibi/sahipleri tarafından imzalanır.

* “Kadastro paftasına uygundur” kısmı, kadastro elemanları tarafından eksiksiz olarak doldurulur.

2 - Encümen Kararı

İşleme ait değişiklik tasarımı krokisi düzenlendikten sonra; yapılan işlemin İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için belediye encümenine ya da il idare kuruluna gönderilir. (*İşleme tabi parseller belediye ve mücavir alan içinde ise belediye encümenine, dışında ise il idare kuruluna gönderilir.*)

D - Tescil Bildirimini Düzenlemesi

Değişiklik tasarımı, belediye encümeni (ya da il idare kurulu) tarafından onaylanarak karara bağlanıp, kadastro müdürlüğüne ulaşması sonucu, işlem için **tescil bildirim** (*değişiklik beyanamesi*) düzenlenir.

Tescil bildirim:

- Kadastro gören yerlerde, biri asıl, diğerleri aslı niteliğinde olmak üzere üç nüsha düzenlenir. (*Asıl nüsha, tapu sicil müdürlüğü arşivi için, bir nüshası kadastro müdürlüğü arşivi için, bir nüshası ise Genel Müdürlük/Bölge müdürlüğü arşivi içindir.*)

- Kadastro görmeyen yerler için biri asıl, diğeri aslı niteliğinde olmak üzere iki nüsha düzenlenir. (*Asıl nüsha, tapu sicil müdürlüğü arşivi için, diğer nüsha ise kadastro müdürlüğü arşivi içindir.*)

Tescil Bildirimini:

* Kroki için ayrılan bölümüne, işleme tabi parsellerin pafta durumu kopya edilip, ara çizgiler (X) işareti ile iptal edilir. İşlem için herhangi

bir ölçü yapılmışsa, zemin ölçümünü gösterir kroki çizilip yine parsel ara sınırları iptal edilir. Ayrıca, krokinin alt kısmına, ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatları ve parsel köşe noktalarının koordinat değerleri yazılır.

* İşleme tabi parsel ile ilgili bilgiler; Değişiklik Beyanamesinin “**Kütük Sayfa No.**”, “Pafta”, “**Ada Parsel No.**”, “Yüzölçüm”, “**Cinsi ve Sahibi**” Sütunlarına eksiksiz ve doğru olarak alta yazılır.

* Birleşmeye tabi parsellere ait bu bilgilerin yazıldığı satırlar kırmızı çizgi ile çizilir ve yeni oluşan parsel ile ilgili bilgiler ilk boş satıra yazılır ve “*Düşünceler ve İşlemin Şekli*” sütununa “**Birleştirme**” belirtimi yapılır

* Pul için ayrılan bölümüne, Damga Vergisi Yasasına göre, o yıl için belirlenen miktarda **damga pulu** yapıştırılır. (*damga pulu, ilgilisi tarafından temin edilir.*)

* “*Tescil bildirim isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” kısmına, ilgisinin imzası alınır... (*İşleme tabi parsel yüzölçümlerinde daha önce yapılmış bir hata varsa ya da yeni çalışma zemin ölçümlerine binaen sayısal yapıyorsa yeni bulunan değer farklı olacağından; yeni bulunan değere ilgisinin muvafakatı gerekmektedir. Bu ise, ilgisinin imzası alınırken “**Son bulunan değere rıza gösteriyorum**” ibaresi yazılmasıyla mümkün olabilecektir.*)

Tescil bildirimini düzenleyen ve kontrol eden elemanlar için ayrılan sütunlara isimler ve tarihler eksiksiz yazılarak imzalanır. (*İşlem, tapu sicil müdürlüğüne gönderilmeden önce mutlaka teknik kontrolden geçirmeli ve tescil bildirimini “Kontrol” imzası atılmalıdır.*)

E - Birleştirme İle Oluşan Parselin Cinsi

Birleştirmeye tabi parsellerin cinsleri birbirinden farklı ise, yeni oluşan parselin cinsi de ona göre şekillenir. Bu şekillenmede belirleyici olan şey, işleme tabi parsellerin tescilli cinsleridir.

Birleştirme işlemi sırasında, işleme konu parsellerden birinin cinsinin tapu senedinde yazandan farklı olduğu beyan ediliyorsa, beyan edilen durum zeminde görülse dahi, yeni oluşan parselin cinsi tapu senedinde yazanlardan farklı

yazılamaz... Yeni oluşan parselin cinsi de; birleştirmeye tabi parsellerin tapu senedinde (tapu kütüğünde) yazan cinslerinin tümünü ifade edecek şekilde yazılmalıdır.

Örneğin;

* “Kargir ev avlusu” vasıflı taşınmazla “Tarla” bir taşınmaz birleşiyorsa; yeni oluşan parselin cinsi; “**Kargir ev, avlu ve tarla**” olarak yazılır.

* “Bağ” vasıflı taşınmazla, “Bahçe” vasıflı taşınmaz birleşiyorsa; yeni oluşan parselin cinsi; “**Bağ ve bahçe**” olarak yazılır.

* “Üç katlı kargir bina” vasıflı taşınmaz, “Tek katlı ahşap ev” vasıflı taşınmaz ve “Arsa” vasıflı taşınmaz birleşiyorsa; yeni oluşan parselin cinsi; “**İçinde üç katlı kargir bina ile tek katlı ahşap ev bulunan arsa**” olarak yazılır.

NOT:

Tapu sicil müdürlüğü görevlilerinin, değişiklik beyannamesinde yazılı taşınmaz cinsini, birleşen parsellerin tapu kütüğündeki cinsiyle karşılaştırması ve farklı bir durum görmesi durumunda dosyayı kadaströ müdürlüğüne iade etmesi gerekir. Aksi halde, Devletin harç kaybına sebep olunur.

F – Yüzölçümde Hata ve Düzeltme

1 - Hata Tespiti

Birleştirme işlemi için zeminde ölçüm yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. İşleme konu parsellerin şekilleri paftasından tescil bildirimine geçirilip, parseller arasındaki çizgiler iptal edilmektedir. Parsellerin yüzölçümleri ise tapu senedinde yazılı olanlar yazılmak suretiyle işlem yapılmaktadır.

İşlem sırasında, işleme tabi parsellerin şekillerinin paftadan kopya edilmekle yetinilmemelidir. Teknik belgelerine inilmeli ve işleme tabi parsellerin evveliyatında ölçü ve/veya tersimat hatası olup olmadığı kontrol edilmelidir. Ayrıca, yüzölçüm hesaplarının doğruluğu da kontrol edilmelidir.

Ölçü ve tersimat hatası bulunmadığı halde, yüzölçüm farklı çıkıyorsa; yeni bulunan yüzölçüm ile tescilli yüzölçüm arasındaki fark tecvizi içinde kalıyorsa; tescilli yüzölçümler esas alınır.

Farklılık tecvizi aşıyorsa, düzeltme yapılması gerekir.

Eğer çalışmalar, bugünün tekniğinde zemin ölçümü suretiyle yapılıyorsa (*işlemin serbest mühendis tarafından yapılması durumlarına olduğu gibi*); fark, tecvizi içinde kalsa dahi sayısal değerler esas alınmalıdır. Bunun için de düzeltme yapılmalıdır. (*Sayısal değerler paftasından koordinat okumak suretiyle ya da takeometrik ölçü değerlerinden bulunmuşsa, bu değerler dikkate alınarak düzeltme yapmanın anlamı yoktur. Bu durumlarda düzeltme yapmak için, tecvizi aşım aşımamaya bakılmalıdır.*)

2 - Hatanın Düzeltilmesi

Yapılan kontrollerde yalnızca yüzölçüm hesabında çelişki olduğu anlaşılırsa (başka parseller bu hatadan etkilenmiyorsa), ilgisinin muvafakatı ile çelişki giderilir... İşlem için tescil bildirimimizin “*Tescil bildirimine isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” kısmına ilgisinin imzası alınırken “**son bulunan yüzölçüm değerine rıza gösteriyorum**” ibaresi yazılarak muvafakat sağlanmış olur.

Eğer ilgilisi böyle bir muvafakata yanaşmıyorsa, özellikle de çelişki ölçü veya tersimat hatası nedeniyle komşu parselleri de etkiliyorsa, o takdirde çelişkinin giderilmesi 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesi gereğince yapılabilecektir. Birleştirme işleminin tamamlanması için düzeltmenin sonuçlanması gerekecektir.

G - İşlemin Serbest Mühendis Tarafından Yapılması

1993/2 nolu genelge eki yönergenin 2/a maddesi birleştirme işlemi; talebe bağlı olarak kadaströ müdürlüklerince yapılabilecek işlemlerden olarak belirlemiştir.

Yani, birleştirme işleminin dosyasının tanzimi için serbest mühendis koşulu bulunmamaktadır. Ancak, ilgilisi kadaströ müdürlüğüne uğramadan işlemi serbest mühendisi yaptırmıyorsa;

Teknik koşullar yerine getiriliyorsa, dosyası serbest mühendis tarafından tanzim edilmiş birleştirme işleminin kadaströ müdürlüğüne kabulünde sakınca bulunmamaktadır. (*Ancak, herhangi bir yanlış anlamaya sebebiyet verme-*

mek bakımından, işlemi getiren serbest mühendis ve/veya talep sahibine, mevzuatta bulunan ve işlem sahibi lehine olan durum hatırlatılmaktadır.)

H –Döner Sermaye Tahakkuk ve Tahsili

İşleme ait Döner Sermaye bedeli, talep karşılandığı gün yapılır.

Talep, Müdürlüğe geldiğinde aynı anda karşılanabiliyorsa sorun bulunmamaktadır. Ancak, aynı gün karşılanamayıp, gün veriliyorsa, o takdirde Döner Sermaye bedeli, talebin geldiği gün değil, karşılandığı gün tahsil edilir. (Dö.Ser. İşl.Md.524 s.Talimat.)

Talebin karşılandığı günden, “Tasarım Krokininin” hazırlandığı gün anlaşılmalıdır.

(Döner Sermaye fiyat tarifesi, Fen Da.Bşk.lığı çıkışlı 1993/2 nolu Genelge ekinde (ÖRNEK:3) kot numarası ile numaralanmış listede yer almaktadır. Bu listedeki miktarlar her yıl yeniden ayarlanmaktadır.)

Birleştirme işlemi için, her yıl parsel başına tek fiyat belirlenir. Tahsil bedeli ise; bu fiyatla (n-1) formülünün çarpımı ile bulunur. Burada “n”, parsel adedini gösterir.

Ayrıca yine ÖRNEK.3 fiyat listesinde, birleştirme işleminde tahsil edilecek bedel için; “**Yüzölçümü ve yöresel katsayıya bakılmaksızın**”; ibaresi bulunmaktadır.

Yani birleştirme işleminde tahsil edilecek bedel için, o parselin:

- * Hangi il ya da ilçede olduğu,
- * O yere ait yöresel katsayının ne olduğu,
- * Parsellerin belediye ve mücavir alan içinde ya da dışında olduğu
- * Ve parsellerin imar ya da kadastro parselli olup olmadığı,

Önem taşımamaktadır. Belirlenen tek fiyatın, (n-1) ile çarpımıyla bulunacak bedel, Türkiye'nin her yerinde standart olarak uygulanır.

Örneğin: 2001 Yılı için; belirlenen bedel:

8 000 000 Tl.dir.

$$(n-1) \times 8\,000\,000 =$$

* İşleme tabi parsel;

iki adet ise; $(2-1) \times 8\,000\,000 = 8\,000\,000$ TL.

üç adet ise; $(3-1) \times 8\,000\,000 = 16\,000\,000$ TL.

beş adet ise; $(5-1) \times 8\,000\,000 = 32\,000\,000$ TL.

Tahsil edilir.

NOT : Birleştirme işlemi, -Kadastro Müdürlüğü'nün iradesi dışında- serbest mühendis tarafından yapılması halinde, alınacak döner sermaye bedeli, -Genel Müdürlük talimatlarına göre- yapım bedeli üzerinden %5 olacaktır.

IV –KAT MÜLKİYETİ İÇİN MAHKEMENİN ARA KARARI GEREĞİ BİRLEŞTİRME

Mahkemelerin davayı esastan karara bağlayabilmesi için bazen öncelikle birleştirmenin yapılması gerekebilir.

Örneğin üç adet parselte tecavüz edecek şekilde yapılmış binadaki ortaklığın giderilmesi amacıyla açılmış davada kat mülkiyeti tesisi suretiyle ortaklığın giderilmesi amaçlanırsa, mahkeme bir ara karar vererek, öncelikle parsellerin birleştirilmesini isteyebilir... Parsellerin birleştirilmesinden sonra belgelerin hazırlanmasına geçilecektir.

Mahkemenin bu birleştirme ara kararı kesinleşmesine gerek olmadan kadastro müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğüne infaz edilerek parseller birleştirilir, sonucundan mahkemeye bilgi verilir. (TKGM. 30.12.1997 tarih, 4490 sayılı talimat.)

V – İŞLEM DOSYASININ TAPU SİCİLE GÖNDERİLMESİ

Kadaströ Müdürlüğüne teknik çalışmalar bitirdikten sonra, üç nüsha olarak düzenlenmiş olan Tescil Bildirimi, ekleriyle birlikte bir üst yazıya bağlanarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

VI -TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

A - Genel Olarak

Kadastro Müdürlüğünce, birleştirme işleminin teknik yönü tamamlanıp, tescil bildirimini ve ekleri tapu sicil müdürlüğüne ulaştıktan sonra, tapu sicil müdürlüğünce yapılacak işlemlerin genel seyri şu şekildedir.

Tapu sicil müdürlüğünce, Başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin, böyle bir başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Yetkili olduğunun belirlenmesi halinde;

* Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir, eksik belge varsa tamamlattırılır.

* İstem, "*Akitsiz İşlemler İçin Tescil İstem Belgesine*" geçilir.

* Tapu kütüğünde birleştirme işlemini engelleyen bir durum yoksa, istem **yevmiye defterine** kaydedilir.

* Düzenlenen başvuru fişine binaen döner sermaye bedeli tahsil edilir.

* Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin (6.a) pozisyonuna göre gerekli tapu harcı tahakkuk ettirilip, mahalli maliye kuruluşu hesabına yatırılması sağlanır.

* 5 milyon TL. sekiz yıllık eğitime katkı payı kesilir.

Ve birleştirme işlemine tabi parsellerin bulunduğu tapu kütük sayfaları kapatılıp yeni oluşan parsel için yeni bir sayfa açılır. Ve eksi parsellerle yeni parsel arasında "**geldi**" ve "**gitti**"ler gösterilerek irtibat sağlanır.

* Tapu kütüğüne tescil edilerek işlem tamamlanır.

* Tescil bildiriminin, tapu sicil müdürlüğü için ayrılmış sütununa, tescil tarihi yevmiye numarası ve tapu sicil müdürünün adı yazılıp imzalanır.

* Tescil bildiriminin aslı tapu sicil müdürlüğünde bırakılırken, diğer nüshalar, tescili takip eden 10 gün içinde bir üst yazı ekinde kadastro müdürlüğüne gönderilir.

B - Tapu Sicil Müdürlüğünce Aranacak Belgeler

Tapu Sicil Müdürlüğünce aranacak belge-

ler; daha önce Kadastro Müdürlüğünce aranacak belgelerin yanısıra ilave belgeler de vardır.

Başvuruda Tapu Sicil Müdürlüğünce istenecek belgeler şunlardır:

1 - Birleştirilmesi istenen taşınmaz malların sahibine/sahiplerine ait cüzdanı veya pasaportu,

2 - İşlem temsilci vasıtasıyla yapılıyorsa, yine temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportuyla birlikte, temsil belgesi ve bir adet vesikalık fotoğrafı,

3 - Kadastro Müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası,

4 - İşlem için düzenlenen tescil bildirimini ilgili sütunlarının eksiksiz olarak doldurulmuş ve teknik kontrolün yapılmış olduğuna dair kontrol imzasının varlığı, tescil bildiriminin varsa eki belgeler,

5 - Yapılan birleştirme işleminin imar mevzuatına uygun olduğunun, belediye encümeni ya da il idare kurulu tarafından onaylandığı (*Tescil bildiriminin, bu onay için ayrılan bölümünün doldurulmuş olduğu.*)

6 - Kontrol Mühendisinin imzalamış olduğu Kontrol Raporu,

7 - İstendiği takdirde tapu senetlerine yapıştırılmak üzere taşınmaz mal sahibinin/sahiplerinin son altı ay içinde çekilmiş 6x4 cm. büyüklüğünde vesikalık fotoğrafı,

8 - Ve Talep sahibinin vergi numarası.

C - Tapu Sicil Müdürlüğünde Kimler Hazır Bulunmalıdır.

Tapu Sicil Müdürlüğüne, talep sahiplerinin tümü (*ya da yasal temsilcileri*) hazır bulunmalıdır.

D - Tescil İstem Belgesinin Düzenlenmesi

Birleştirme işlemi için yapılan başvurunun yetkili kişi/kişiler tarafından yapıldığı ve belgelerin tamam olduğu görüldükten sonra, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 15'inci maddesi gereğince; "*Akitsiz İşlemler İçin Tescil İstem Belgesi*" düzenlenir.

"Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz mallardan Çukuranbar Mahallesi 26113 ada 9 nu-

maralı parselin tamamı Ahmet BAKAN adına, 10 numaralı parsel ise _'şer hisselerle Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN adına kayıtlı iken; ibraz ettiğimiz Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 19/12/1999 gün 2186 sayılı yazısına ek değişiklik beyannamesi ve belediye encümen kararına göre bu parsellerin tevhit edilerek, 27113 ada 15 parsel numarası altında ve 3.000 m2 arsa olarak 800/3000 payının Ahmet Bakan, 1100/3000'er paylarında Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN ait olacak şekilde tapuya tes-cilini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanununa göre yukarıda gösterilen değer in emlak vergisi de-ğere ne yeniden değerlendirme oranı uygulanmak su-retiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın V.U.K. na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini be-yan ederiz."

E – Yevmiye Defterine Kayıt

Birleştirme işlemi, akitsiz bir işlemdir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 22/b maddesi; akitsiz işlemler-de, istem belgesinin imzalanmasından sonra, iş-lem in Yevmiye Defterine kaydını öngörmekte-dir.

Eğer işlem, resmi kurumlara ait ise; kayıt için kurum yazısı yeterli sayılır.

F – Tapu Harcı Tahakkuku ve Döner Sermaye Tahsili

1 – Tapu Harcı Tahakkuku

a) 492 sayılı Harçlar Yasasına ekli (4) sayı-lı Tarifenin (6.a) Pozisyonuna göre; birleşen ta-şınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden (diğer yıllarda bir önceki senenin emlak vergisi değerine her yıl Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirle-nen yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bul-unacak değerden) az olmamak üzere ilgililerce beyan edilen değerleri üzerinden, **Binde 9** ora-nında tapu harcı tahsil edilir.

Ayrıca işlem için düzenlenen tescil bildiri-mine, her yıl için maktu olarak belirlenen tutar-da **damga pulu** yapıştırılır. Birleştirme harcı birleştirmeye tabi parsellerin, işlem öncesi de-ğeri üzerinden hesaplanır.

b) Bağımsız bölümlerin ifrazı veya tevhidini

halinde arazilerin ifraz ve tevhidinde olduğu gi-bi bir uygulama yapılarak Harçlar Yasasına ekli (4) sayılı Tarifenin 6/a pozisyonu uyarınca, **Bin-de 9** oranında harç tahsili gerekir. Ayrıca ifraz ve tevhit beyannamelerine her yıl için maktu olarak belirlenen tutarda damga pulu yapıştırıl-ması gerekir. (TKGM.Gn.1392).

2 – Döner Sermaye Tahakkuku/Tahsili

1516 nolu Genelgenin 2'nci maddesi gere-ğince, birleştirme işleminin tescili de döner ser-mayeye tabidir.

Döner sermaye bedeli, her yıl, Döner Ser-maye İşletme Müdürlüğüne, tek fiyat olarak belirlenir. Bu bedel, kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler için belirlenen ÖRNEK.3 fiyat listesiyle tapu sicil müdürlüklerine gönderilir. Gönderilen bu fiyat, yöresel katsayı ile çarpıla-rak tahsilat bedeli hesaplanır.

Döner sermaye tahsili, işlem yevmiyeye gi-erken yapılır.

(Döner sermaye ücreti alınması gerekli yev-miye adedi ile kasa defterinin karşılaştırılma-sının sağlıklı yapılabilmesi için, alındı makbuz numarasının, yevmiye defterine; yevmiye numa-rasının ise kasa defterine kaydı gerekmektedir. Bu işlemin aksamadan yapılabilmesi için döner sermaye tahsili için, işlem yevmiyeye girerken yapılır. 1997/2 nolu Genelge.)

Döner Sermaye İşletmesince belirlenen ta-rifeye göre ücret tahsil edilir. Bu ücret her yev-miye için bir adet tahsil edilir. Birleşen parsel sayısı kadar tahsili doğru değildir.

G – Tescil İşlemi

Kadastro Müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil bildirimleri; tapu sicil müdürlüğüne gel-dikten ve gerekli formaliteler tamamlandıktan sonra tapu kütüğüne tescil işlemine geçilir... Tescil tapu sicil müdürü tarafından yapılır.

1 - Eski Sayfanın Kapatılması

Birleştirme işlemine konu olmuş bir taşın-mazların, artık tapu kütüğündeki eski sayfaları-nın muhafazasına gerek yoktur. Bu eski sayfalar Tapu Sicil Tüzüğü'nün 77'nci maddesinde göste-rildiği şekilde kapatılır. Bunun için "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz, "Mülkiyet"

sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. “**Beyanlar**” sütununda kapatılma nedeni yine mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalarda aynı şekilde kapatılır.

Örnek: *İşbu sayfa ayırma nedeniyle kapatılmıştır. Tarih-Yevmiye*

2 - Yeni Parselin Tescili

Yeni oluşan parselin, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına tescili gerekir. Birleştirme işlemi sonucu oluşan parsel, bulunduğu mahalle veya köye ait *-kadastro müdürlüğü verilen ada ve parsel numarası altında-* kütüğün meşgul (dolu) en son numarasını takip eden sayfasına tescil edilir. Kapatılan eski sayfalar ile yeni sayfa arasında irtibat kurulur.

Ayrıca önceki sayfalardaki kayıtlar, Tüzüğün 66-74’üncü maddelerinde belirtildiği şekilde ilgili olduğu yeni sayfaya nakledilir.

Yeni parselin tapu kütüğü sayfasının “**Edinme Sebebi**” sütununa (*Birleştirme*) veya (*tevhit*) yazılır.

Örnek. * *Feriha AK: Emin kızı - - - tevhit- Tarih-Yevmiye*

* *İsminur DİLBAZ: Mehmet kızı- - -tevhit- Tarih-Yevmiye*

3 - Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesinde Tescil

Birbirine bitişik veya alt üst şeklinde bulunan iki dairenin birleştirilmesi halinde, büyük olan bağımsız bölümün numarası muhafaza edilerek birleştirme nedeniyle sayfalar kapatılır ve kat mülkiyeti kütüğündeki boş olan ilk sayfaya yeni bağımsız bölüm tescil edilir. Kapatılan sayfalarla irtibat kurulur.

Kat irtifakı kurulu bağımsız bölümün ayrılması veya birleşmesi halinde irtifak hakları sütunundaki kat irtifakları terkin edilerek son duruma göre yeni kat irtifakı tescil edilmekle beraber, bu kat irtifakları kat mülkiyeti kütüğünde de ayrı birer sayfa da tescili ise onlarda terkin edilerek kat mülkiyeti kütüğünde boş olan ilk say-

faya son duruma göre yeni kat irtifakı tescil edilir. Sayfalar arasında irtibat kurulur.

Ayırma veya birleşme sonucu oluşan bağımsız bölümlerin niteliği hanesine eski cinsleri aynen yazılmalıdır. Bir depoyla bir meskenin birleştirilmesi halinde taşınmaz malın niteliği hanesine; *Depo ve mesken* yazmak gerekir.

Bu işlem için kadastro müdürlüğünce değişiklik beyannamesi düzenlenmesine gerek olmayıp, ibraz edilecek inşaat tadilat projesi gereğince işlem tapuda yazılı taleple gerçekleştirilir.

H - Aynı ve Şahsi Haklarla İlgili Takvitlerin Nakli

İşleme tabi parsellerin tapu kaydı üzerindeki ipotek, irtifak, haciz gibi aynı veya şahsi haklar bulunması birleştirme işleminin yapılmasına engel değildir. Bu hak lehdarlarının muvafakatlarının alınmasına da gerek yoktur. Ancak, işlemin tescilinden sonra Medeni Kanunun 927’nci maddesine göre ilgililerine bildirim yapılır.

Ayrıca işlemin tescili sırasında bu aynı ve şahsi haklar yeni oluşan parselin kütük sayfasına nakledilir.

Ancak, daha önce şunu belirtmek gerekir ki birleştirilecek taşınmazlar üzerinde, rehin, irtifak, taşınmaz mal mükellefiyeti gibi tescil edilmiş aynı haklar, haciz, satış vaadi, kira, şufa gibi şerh edilmiş şahsi haklar bulunursa; Tüzüğün 75/2’nci maddesi bütün bu hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatının alınmasını zorunlu tutmuştur.

1 - Hak ve Yükümlülükler Yönünden Muvafakat Zorunluluğu

Birleştirmede, hak ve yükümlülük yönünden muvafakat hususu, uygulamada karşılaşılabilecek durumlara göre değerlendirmesi aşağıdaki şekilde olmalıdır.

a) *Serbest ve Yükümlü Taşınmazın Birleştirilmesi*

Taşınmazlardan biri tamamen serbest, diğeri bir mükellefiyet, bir irtifak hakkı veya rehin hakkı ile takyitli olabilir. Bu halde birleştirme için hak sahiplerinin muvafakatının alınmasına lüzum olmadığı düşüncesindeyiz (Karş. TST.75/2). Çünkü birleştirme çoğu zaman bu

hak sahiplerinin lehine bir işlemdir. Ancak haklarının zarara uğraması muhtemel ise muvafakat aranacaktır. Gerçekten Tüzük 75/2. maddesinde "Birleştirilecek taşınmaz mallar üzerinde....." demekle taşınmazların her ikisi üzerinde takyidat bulunması halinde muvafakat alınmasını aramıştır. Taşınmazlardan biri takyitli diğeri değilse muvafakata da gerek olmadığı kanısındayız.

b) Yükümlü Taşınmazların Birleştirilmesi

Her iki taşınmaz da aynı yükümlülük ve haklar ile kayıtlı olabilir. Örneğin, aynı tarih-yevmiyeli haciz veya ipotek gibi bir hakla takyitli ise birleştirme için muvafakata gerek yoktur. Çünkü birleştirme halinde bu haklar alacağın toplamı üzerinden yeni sayfaya nakledilecektir. Bu nakil hak sahiplerinin aleyhine değil lehine olacaktır. Böylece bu takyitlerin (hakların) güvencesi olan taşınmazın yüzölçümü ve değeri artmış olacaktır.

c) Farklı Yükümlülüğü Bulunan Taşınmazların Birleştirilmesi

Taşınmazlar ayrı ayrı yükümlülük ve haklar ile kayıtlı olabilir. Böyle bir halde taşınmazların birleştirilmesi durumunda hak ve yükümlülüklerin yeni kütük sayfasında hangi sıraları paylaşacağı yani hangisinin ön sıraya tescil edileceğini belirlemek hak ve yükümlülük sahiplerine ait bir husustur. Bu nedenle böyle bir durumda ilgililerin birleşmeye muvafakatlarının alınması ve bu muvafakatla hak ve yükümlülüklerin sırasının belirlenmesi gerekir.

Muvafakat alınmazsa birleşmede icra olunamayacaktır.

d) Taşınmazın Birinin Arzi İrtifa Hakkı Lehine Olası

Birleştirilecek taşınmazlardan birisi arzi bir irtifak hakkının lehdarı (yararlananı) olabilir.

Bu durumda birleştirme için yükümlü taşınmaz malikinin muvafakatı istenmekle beraber, muvafakat verilmezse ne olacaktır?

Muvafakat verilirse birleştirme işlemi yapılır, verilmezse birleşme ile hak sahibinin hakkının zarar görüp görmediğine bakmak gerekir. Zarar görmediği anlaşılırsa birleştirmenin tescilli yapılır. Zarar görüyorsa istem reddedilir. Artık işin mahkeme kararı ile çözümü gerekecektir.

Örneğin; bir taşınmazın haritasında gösterilen belirli bir yerinden ana yola çıkmak için komşu parsel lehine geçit hakkı bulunuyorsa, komşu parselin ana yola çıkışı olan başka bir parselle birleşmesi külfeti arttırmayacak ve dolayısıyla yükümlü taşınmaz malikinin hakları zarar görmeyecektir.

Üst tarladan çıkan kaynaktan kendi tarlasını sulama hakkı bulunan kimse diğer bir tarlasını bu tarla ile birleştirmek isterse, yeni tarlanın da katılması ile su sarfiyatı artacağından suyun çıktığı tarla sahibinin muvafakatı aranır.

Yeri gelmişken tekrar belirtelim ki, yeni tüzükte birleştirme halinde tüm hak sahiplerinin muvafakatının alınması aranmıştır. Oysa, eski Tapu Sicil Tüzüğü'nün 99/2. Maddesine benzer bir hüküm yeni Tüzükte yer alması daha doğru olurdu.

Eski Tüzüğü'nün 99/2. Maddesi şöyleydi: "*Taşınmaz mal, irtifak hakları ile takyit olunmuş ise, ancak hak sahiplerinin muvafakatı alındığı veya yükümlülüğün kapsamına nazaran bunların hakkı zarar görmediği takdirde birleştirilebilir. Taşınmaz malların lehine olarak tescil edilmiş arzi irtifak hakları mevcut ise, bu taşınmaz malların birleşmesi, ancak hadim (yükümlü) arazinin sahipleri buna muvafakat ettikleri veya bu birleşme yükümlülüğün hiçbir şekilde artmasını gerektirmediği takdirde icra olunabilir*".

2 – Birleşmede Hak ve Yükümlülüklerin Nakli

Tüzüğü'nün 75/3. maddesine göre, birleşen taşınmaz mallar üzerindeki hak ve yükümlülükler, yeni oluşan taşınmaz malın kütük sayfasına aynen nakledilir. Bu nakil işlemi re'sen yapılır, bunun için ayrı bir isteme lüzum ve ihtiyaç yoktur. Nakledilen hak ve yükümlülükler farklı kimselelere ait ise yeni oluşan parseldeki hangi paydaşların payına isabet ettiği de ayrıca nakil sırasında belirtilerek eski sayfalar kapatılır.

Örnek: Haciz: 1.6.2001 – 358 Yev. Borç:4000.000.000TL (Ahmet BAKAN hissesi)

3 – Birinin Lehine Diğeri'nin Aleyhine Olan İrtifak Hakları

Bu konu ile ilgili bir hüküm yeni Tüzükte maalesef yer almamıştır. Ancak bize göre böyle bir halde irtifak hakkının re'sen terkini gerekir.

Çünkü taşınmazların birleşmesi ile irtifak hakkının devamına artık gerek kalmamıştır. Yalnız merhum Talat ÜLGER'in sözünü ettiği gibi Medeni Kanunun 708'inci maddesinde sözü geçen birleşme durumu ile bu birleşmeyi birbirine karıştırmamak lazımdır. 708'inci maddedeki birleşme birisinin lehine diğerinin aleyhine irtifak hakkı bulunan iki taşınmazın, bir kimsenin mülkiyetine geçmesidir. Bu işlemde taşınmazlar teknik anlamda birleşmez. Sadece mülkiyeti bir kimse üzerinde toplanır, birleşir. Bu nedenle sözü geçen madde de hakların istemle terkin edilebileceği, terkin istemi olmadıkça birer aynı hak olarak devam edeceği öngörülmüştür.

Tapu sicil müdürü re'sen terkin yapamaz, bu nedenle birleştirme işleminin yapılmasına yönelik istemin bu terkinin de kapsadığını düşünerek terkinin yapılması gerekir.

Zaten, eski Tüzüğün 100'üncü maddesinin son cümlesi de "*Birinin lehine ve diğerinin aleyhine mevcut olan irtifak hakları bu taşınmazların birleşmesi ile re'sen terkin olunur.*" hükmünü öngörmüştü!...

4 – Birleştirmede Rehin Kayıtlarının Nakli

Yukarıda hak ve yükümlülüklerin nakli genel olarak incelenmiş ise de uygulamada en çok sorun rehin kayıtlarının naklinde olduğundan bu konunun özel olarak incelenmesinde yarar vardır.

Birleştirilecek taşınmaz mallar üzerinde herhangi bir hak ve yükümlülük kayıtlı değilse, birleştirmenin yapılmasında bir sakınca yoktur.

Ancak, birleştirilecek taşınmaz mallar üzerinde, rehin ve irtifak hakları gibi kaydedilmiş haklar ile taşınmaz mal yükümlülükleri gibi şerh edilmiş haklar varsa, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatlarının alınması gerekir. Buna karşın, birleştirilecek taşınmaz mallardan biri rehin hakkı ile takyitli ve diğeri hiçbir hak ve yükümlülükle takyitli değilse, hak ihlali söz konusu olamayacağından alacaklıların muvafakatına gerek yoktur.

Birleştirmede rehinler açısından çeşitli durumlar ortaya çıkabilir. *Şöyle ki:*

Birleştirilecek taşınmaz mallardan her ikisi de aynı kişiye ait olup, her ikisi de rehinle tak-

ytılı ise, bu rehinlerin yeni parselin sayfasında hangi derece ve sıraları işgal edeceğinin muvafakat veren rehin alacaklıların tarafından belirlenmesi gerekir.

Ancak alacaklılar birleşmeye muvafakat ettiği halde, sadece rehinlerin yeni sayfada alacağı derece konusunda anlaşamazlarsa ne olacaktır?

Kanımızca böyle bir durumda, birleştirme isteminin reddine gerek yoktur. Çünkü alacaklılar birleştirmeye Tüzüğün öngördüğü muvafakatı etmekte, sadece derece konusunda anlaşamamaktadırlar. Bu itibarla böyle bir halde, aynı derecede bulunan ipoteklerin yeni sayfada yine aynı derecede tarih sırasına göre, ancak müteakip sıralarda tescili gerekir. Çünkü aynı derecede fakat farklı sıralarda bulunan bu ipotekler alacaklılarını garameten (*eşit olarak*) alacaklıdır.

Birleştirilecek taşınmaz mallar ayrı ayrı kişilere ait olup da her ikisi de rehinle takyitli ise, oluşan yeni parseldeki paylar üzerine rehinler aynen işlenerek, Tüzüğün 33'üncü maddesinde belirtildiği şekilde düşünceler sütununda kimin payının rehinli olduğu belirtilir. Daha açık bir anlatımla, A parseli üzerindeki 1 ve 2. derecelerdeki ipotekler yine 1 ve 2'nci derecelerde olmak üzere, eskiden A parselinin maliki olan kişinin birleştirme sonucu oluşan parseldeki hissesi üzerine hisse ipoteği şeklinde, B parseli üzerindeki 1, 2 ve 3'üncü derecelerdeki ipoteklerde B parseli malikinin yeni parseldeki hissesi üzerine eski tarih ve yevmiye fakat yeni rehin harfleri ile nakledilir.

İ – Tapu Senedinin Yazımı

Tapu Sicil Tüzüğünün 101'inci maddesi; "*Tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi,, müdür tarafında hak sahibine verilir*" hükmündedir.

Tapu senedi, sadece malike verilen ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı özelliklerini gösteren bir tasarruf belgesidir. Müdürlük, tapu senedi düzenlenmesini gerektiren akitli veya akitsiz bir işlem yaparsa, ayrı bir isteme gerek olmaksızın ve işlemten ayrı bir harç tahsil edilmeden malike tapu verir.

NOT:

a) Tapu senedi iki örnek düzenlenir. Fotoğraflı olan hak sahibine verilir. Diğer örnek ise Merkeze gönderilmek üzeredir.

b) Tapu senetlerinin tedavül (el değiştirme) kabiliyeti yoktur. Sadece kütükte kayıtlı bir durumu belgeleyen ispat vesikasıdır.

c) Bu belgenin kaybedilmesinin hukuki bir önemi yoktur. Tapu sicil müdürlüğüne başvuru- lup, harcı yatırılarak yeni bir tapu senedi alınabilir.

1 - Tapu Senedi Yazımına Örnek

İşbu taşınmaz mallardan Çukuranbar Mahallesi 261 ada 9 numaralı parselin tamamı Ahmet BAKAN adına, 10 numaralı parsel ise _'şer hisselerle Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN adına kayıtlı iken; ibraz edilen Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 19/12/1999 gün 2186 sayılı yazısına ek değişiklik beyannamesi ve belediye encümen kararına göre, 261 ada 16 parsel numarası altında tek parça birleştirme ile tesciline istinaden düzenlenmiştir.

2 – Bağımsız Bölüm Birleştirilmesinde Tapu Senedi Yazımı

İşbu taşınmaz mal üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan C blok (3) bağımsız bölüm numaralı 6/216 arsa paylı zemin kattaki dükkanın Elazığ Sulh Hukuk Hakimliğinin 16/02/1998 tarih ve 1997/1557 Esas ve 1998/180 Karar sayılı ilamı gereğince, hükmen tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

VII- İŞLEM DOSYASININ TEKRAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

Tapu sicil müdürlüğüne tescil işlemleri bitirildikten sonra, üç nüsha olan tescil bildirimini- nin, aslı tapu sicil müdürlüğünde diğer üç nüshası, tescili takip eden 10 gün içinde bir üst yazıya bağlanarak ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir.

VIII- TESCİL SONRASI KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILACAK İŞLEMLER

A - Paftada yapılacak işlem

Tapu Sicil Müdürlüğüne, tescil işlemi ta-

mamlanıp, Tescil Bildirimlerinin iki nüsha olan suretleri Kadastro Müdürlüğüne döndükten sonra birleştirme işlemine tabi parsellerin ara sınırı mevzuatta belirtildiği üzere (X) işareti ile iptal edilir. Ayrıca eksi parsel numaraları tek çizgi ile iptal edilip yeni oluşan parsel verilmiş olan parsel numarası paftasına yazılır.

B - Fen Klasöründe Yapılacak İşlem:

Birleştirme işlemine tabi parsellerin yazılı olduğu satırlar kırmızı çizgi ile çizilir **“Düşünceler”** sütununa, hangi parselle birleşip, kaç parsel olduğu yazılır. (Örneğin; 5 parselle birleşip 12 parsel oldu). Ve yeni oluşan parsel, fen klasörün o ada için açılmış sayfasının en alt kısmına yeni aldığı parsel numarası verilmek suretiyle kaydedilir.

C – Kontrol İmzası

İşlemin pafta ve fen klasörüne işlendiği de kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir ve kontrol edilmiş olduğu tarih ve imza ile belgelendirilir. (Bu tarih ve imza, tescil bildiriminin **“Kontrol”** için açılmış sütunu ikiye bölünerek, tescil öncesi imza bir bölümüne, tescil sonrası pafta ve klâsöre işlendiğinin kontrol imzası ise diğer bölümü atılabilir.)

Ayrıca, Fen İşleri Kayıt Defterinin **“Tescil edildiği tarih veya ilgisinin imzası”** sütununa; İşlemin, tescil tarih ve yevmiyesi yazılır.

IX – MERKEZE BİLGİ

A - Kadastro Müdürlüğüne, her ay yapılan teknik işlemleri, o ayı takip eden ayın ilk 10'una kadar, diğer işlemlerle birlikte **“Birleştirme”** işlemlerinin de yer aldığı İş Bildirim Cetvelini, Genel Müdürlüğe (ya da Bölgede arşiv kurulmuşsa Bölge Müdürlüğüne) gönderilir. (1993/2 nolu Genelgenin 36'ncı maddesi ve 1996/3 nolu Genelge)

B - Tapu Sicil Tüzüğü'nün 103'üncü maddesi gereğince Tapu Sicil Müdürlüğüne de; ipotek belgelerinin yanısıra tapu senetlerinin fotoğrafsız birer örneği, işlemi izleyen ayın ilk iki haftası içinde Genel Müdürlüğe (ya da Bölgede arşiv kurulmuşsa Bölge Müdürlüğüne) gönderilir.

...

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLKİYETİN GAYRİ AYNİ HAKLARDAN YARARLANMALARI

Nihat SIZAN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

GİRİŞ

Mülkiyetin gayri ayni haklar, diğer bir deyişle sınırlı ayni haklar, mal sahibine eşya üzerinde sınırlı bir hakimiyet sağlayan, herkese karşı ileri sürülebilen ve tapu siciline tescili gereken haklardır. Medeni Kanunun 703 ilâ 886'ncı maddeleri arasında düzenlenmiş bulunan mülkiyetin gayri ayni hakları; irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti ve rehin hakları olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır.

Yabancı gerçek kişilerin mülkiyetin gayri ayni haklardan yararlanmaları konusunda, yabancıların tabi olacağı koşulları belirleyen kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, yabancı gerçek kişilerin, genelde, mülkiyetin gayri ayni haklardan yararlanabilecekleri görüşündeyiz.

Bu nedenledir ki, yabancı gerçek kişilerin mülkiyetten gayri ayni haklardan yararlanmaları konusunu, yukarıda belirtilmiş bulunan tasnife göre incelemek yararlı olacaktır.

1 – İrtifak Hakları

İrtifak hakları; bir gayrimenkul üzerinde, kullanma ve yararlanmaya rıza göstermeyi yahut mülkiyete özgü bazı hakların kullanılmasından kaçınmayı gerektiren ve diğer bir gayrimenkul veya şahıs yararına ayni hak olarak kurulan haklardır. Hak sahibinin tayini açısından “gayrimenkul lehine kurulan irtifaklar” ve “şahıs lehine kurulan irtifaklar” olarak ikiye ayrılırlar.

a – Gayrimenkul Lehine Kurulan İrtifaklar

Medeni Kanunun 703'üncü maddesi hükmüne göre, gayrimenkule bağlı irtifak hakkının kurulması için karşılıklı iki gayrimenkulün bulunması gerekir. Bu durumda irtifakın yükletildiği gayrimenkule **mükellef gayrimenkul**, diğer gayrimenkule ise **yararlanan gayrimenkul** denir. İrtifak hakkı sahibi aynı zamanda yararlanan gayrimenkulün sahibidir.

Belirtmek gerekir ki, yabancı gerçek kişinin gayrimenkule bağlı irtifak hakkı sahibi olabilmesi ve bu hakkın yabancı lehine tescili için, orada yabancıya ait bir gayrimenkulün mevcudiyeti şarttır. Yabancıların mülkiyet edinemeyeceği bir yerde (Köyde, Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri içinde), yabancı lehine geçit hakkı, kaynak hakkı gibi gayrimenkule bağlı irtifak hakları kurulması mümkün değildir.

b – Şahıs Lehine Kurulan İrtifaklar

Şahsi irtifak hakları, bir şahıs lehine tesis edilen ve lehine tesis edilen şahıs ile bağlı olan irtifaklardır. Şahsi irtifak hakları *intifa hakkı* ve *sükna hakkı* olmak üzere mevzuatta yer almıştır.

İntifa hakkı başkasına ait menkul ve gayrimenkuller ile haklar ve bir mal varlığı üzerinde belirli bir kişiye kullanma ve yararlanma sağlayan, **sükna hakkı** ise, bir evde oturmak veya onun bir kısmını işgal etmek hakkını veren irtifaklardır. Bu tanımlamadan anlaşılacağı üzere, şahsi irtifak haklarında hak sahibi başkasına ait gayrimenkul üzerinde kullanma ve yararlanma veya oturma hakkının sahibi durumdadır.

Hatırlatmak gerekir ki, **442** sayılı **Köy Kanununun** 88'inci maddesi; “*Ecnebi tebaası köylerde ikâmet etmek için Dahiliye Vekâletinden resmi tezkere alacaklardır. Bu tezkerenin verilip verilmemesi ve ikâmet müddetlerinin azaltılıp çoğaltılması Dahiliye Vekâletine aittir*” hükmündedir. Keza, **2565** sayılı **Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu** ile bu Kanunun uygulamasına ilişkin Yönetmelik uyarınca, birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı kişiler gayrimenkul edinemezler. Yabancılar izin almadan askeri yasak bölgeye geçici dahi olsa giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve gayrimenkul kiralayamazlar.

Bize göre, yabancı gerçek kişiler şahsi irti-

fak haklarından yararlanırlar. Ancak, irtifakın yükletildiği gayrimenkul yabancıların girmesi veya ikâmeti yasaklanan yerde ise, yabancıların bu haktan yararlanması mümkün değildir.

2 – Gayrimenkul Mükellefiyeti

Medeni Kanununun 754'üncü maddesinde; *"Gayrimenkul mükellefiyeti, bir gayrimenkul malikin; mülkü dolayısıyla, o gayrimenkul karşılık olmak üzere, diğer bir kimse lehine bir şey yapmaya veya vermeye mecbur tutulmasıdır. Bu mükellefiyet diğer bir gayrimenkule malik olan kimse lehine de, mülkiyeti dolayısıyla tesis olunabilir."* denilmiştir.

Madde hükmüne göre, gayrimenkul mükellefiyetinin borçlusu gayrimenkul maldır. Gayrimenkul Mükellefiyeti belirli bir şahıs veya gayrimenkul lehine kurulabilir.

Açıklamak gerekir ki, gayrimenkul mükellefiyetinden yararlanma, bir gayrimenkul mülkiyetinin mevcudiyetini gerektiriyor ve bu gayrimenkul yabancıların gayrimenkul edinme hakkının olmadığı bir yerde ise, yabancı bu haktan yararlanamaz. Keza, mükellefiyeten yararlanma, gayrimenkule bizzat girmeyi ve ikâmeti gerektiriyor ve yükümlü gayrimenkulün bulunduğu yere yabancıların bizzat girmesi veya ikâmeti yasaklanmış ise, bu durumda yabancı tarafından gayrimenkul mükellefiyetinin kazanılması da mümkün değildir. Ancak, yükümlü gayrimenkul askeri yasak bölgelerde bulunmasına karşın, gayrimenkul mükellefiyeti gayrimenkule girmeyi ve kullanmayı gerektirmiyor ise, yabancı şahıs lehine gayrimenkul mükellefiyeti kurulabilir.

3 – Rehin Hakları

Rehin hakkı, bir alacağın yerine getirilmesi durumunda, hak sahibine, menkul veya gayrimenkul mal üzerine konulmuş rehinden alacağını öncelikle almak yetkisini veren bir haktır. Konumuz olan gayrimenkul rehni ise, belirli bir alacağı, belirli bir gayrimenkulün değerinden, öncelikle istemek ve almak yetkisini veren sınırlı bir ayni haktır. **Medeni Kanununun 765'inci maddesi, gayrimenkul rehnini; ipotek, ipotekli borç senedi ve irad senedi şeklinde tespit etmiştir.**

Hemen belirtelim ki, gayrimenkul rehninin edinilmesi yönünden vatandaşımız ile yabancı uyruklu kişi arasında fark yoktur. Çünkü, rehin alacaklısı sadece borcunu ödenmemesi durumun-

da borçluya ait gayrimenkulün satışını istemek ve satış bedelinden alacağını öncelikle elde etmek yetkisine sahiptir. Bu sonuca göre, yabancı uyruklu kişilerin maliki buldukları gayrimenkullerini rehin hakkı ile sınırlamaları veya Türkiye'de bulunan gayrimenkuller üzerinde rehin alacaklısı olmaları mümkündür. Medeni Kanununun 788'inci maddesine göre, alacaklıya gayrimenkulü temellük etmek yetkisini veren her türlü mukavele batıldır. Bu nedenle, köy veya askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde bulunan bir gayrimenkul üzerinde de yabancı kişiler rehin alacaklısı olabilirler.

4 – Kamu Malları Üzerinde, Yabancı Lehine Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi

Hukumumuzda, kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerler kamu malları olarak sayılmıştır.

Hemen belirtelim ki, kamu malları üzerinde kanunen öngörülmedikçe mülkiyetin gayri ayni hak tesisi edilemez. Bu hakların tesisi ise kamu mallarının esasına ve tahsis amaçlarına aykırı olamaz.

Anayasamız, Devlet ormanlarının kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamayacağını hükme bağlamıştır. Nitekim, 6831 sayılı Orman Kanununun 3373 sayılı Kanunla değişik 17 ve 115'inci maddelerinde de, kamu yararı olduğu takdirde, ormanlar üzerinde irtifak hakkı kurulabileceği belirtilmiştir. Maddenin bu hükmünde, kamu yararına bağlı olarak sadece irtifak hakkı tesisine izin verilmiş olup, diğer mülkiyetin gayri ayni hak tesisi öngörülmemiştir. Ayrıca, irtifak hakkının sadece vatandaşımıza verileceğine dair bir şart da konulmamıştır. Bu nedenle, yabancılar da orman üzerinde irtifak hakkı edinebilirler.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8'inci maddesinde, turizm alan ve merkezlerinde Turizm Bakanlığı'nın talebi üzerine, imar plânı yapılmış ve turizme ayrılmış yerler ile, turizm bölgesinde olup da turizm alan ve merkezleri dışında kalan ve imar plânları ile turizme ayrılan yerlerdeki gayrimenkuller üzerinde yatırım yapmak amacıyla, Türk ve yabancı uyruklu kişilere müstakil ve daimi haklar dahil irtifak hakkı tesisi imkanı getirilmiştir.

DEĞİŞİKLİK (Tadil)

İ. Sedat ENGİN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Genel Olarak

Medeni Kanunda bu terim “TADİL” olarak geçmekte ve Telkinle birlikte düzenlenmiş olduğu görülmektedir. (MK.md.923/1)

Tadil, tescil ile doğan hakkın kapsamındaki değişikliği ifade etmektedir. (Galip ESMER. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri, Ankara-1998)

Tadilin, terkin ile birlikte düzenlenmiş olması, terkin şartlarına tabi olması sonucunu yaratır.

Tadilin, tashih (*düzeltilme*)’den ayrılmasındaki belirleyici unsur, tapu kütüğü üzerinde meydana getirilmiş bir yanlışlıkla ilgisinin bulunmayışıdır. Tashih; tapu kütüğü üzerinde meydana getirilmiş olan bir yanlışlığın düzeltilmesiyle ilgilidir. Tadilde ise, kütük üzerinde bir kayıt hatası söz konusu olmayıp, mevcut kaydın iradi olarak düzeltilmesinin istenmesinden ibarettir.

Tapu kütüğündeki bir kaydın tadilinde işlemlerin nasıl yapılacağı “**Kaydın Değiştirilmesi**” başlığı altında Tapu Sicil Tüzüğü’nün 81’inci maddesinde düzenlenmiştir.

Bu maddede;

Tapu sicilindeki tadil (*değişiklik*) sahibinin veya yetkili makamın talebiyle ya da mahkeme kararına dayalı olarak yapılır.

Rehinler hakkındaki özel hükümler saklı kalmak koşuluyla tapu sicilindeki değişiklikler, kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, değişiklik tarih ve yevmiye numarasıyla yeni kaydın yazılması suretiyle yapılır.

Önceki kayıt bir harf ile yazılı ise, aynı harf kullanılır.

Denilmektedir. Uygulamada değişikliğin genel olarak irtifak haklarının kapsamında ve rehin haklarının şartlarında sonradan meydana

gelen durumlarda icra edilmekte olduğu görülmektedir.

1 - İrtifak Haklarındaki Kapsam Değişikliği Örneği

Geçit hakkında, geçişin lehtar lehine araçla geçiş olarak sonradan tanınması, irtifak haklarındaki bir tadildir. Böyle bir talep olduğunda, başvuru fişiyle birlikte akitsiz işlemler için “Tescil İstem Belgesi” düzenlendikten sonra (tadil tek taraflı irade ile vücut bulduğu için) yevmiye defterine kaydının yapılıp, irtifak haklarının tapu kütüğüne tescilinde harf yazıldığı için (TST.md.30) yapılacak değişikliğin kaydı sırasında da yine aynı harf kullanılmalıdır.

ÖRNEK: Ahmet DEMİR adlı kişi tarafından, taşınmazı üzerinde bitişiği 101 ada 4 parsel lehine yaya olarak geçme hakkının, traktörle geçme hakkı olarak talep edildiğini kabul edilim.

Talep, başvuru fişine alınıp, tescil istem belgesi aşağıdaki şekilde düzenlendikten sonra tescili yapılmalıdır.

* Tescil İstem Belgesi Yazımına **ÖRNEK:1**

.....Tapu Sicil Müdürlüğüne,

Yukarıda niteliği belirtilen taşınmazın tamamı adıma kayıtlı olup, bu taşınmazın üzerinde 10.08.1995 tarih 1840 yevmiyeli işlemle tesis edilmiş bulunan 101 ada 4 parsel lehine olan yaya olarak geçme hakkının “Traktörle Geçme Hakkı Olarak” tadilini (değiştirilmesini)

Arz,

Talep ederim.

19.04.1999

Ahmet DEMİR
(Okudum-İmza)

Bu tadil talebinin tescili ise, tapu kütüğü’nün “İrtifak hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti” sütununda aşağıdaki şekilde gösterilir.

ÖRNEK: 2

İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFLİYETLERİ				
Harf	Hak	M. Mükellefliyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No
A	m. 101 ada 4 parsel için 400 m ² olarak seçme hakkı		10.8.1998	184
A	m. 101 ada 5 parsel için 400 m ² olarak seçme hakkı		10.8.1998	2300

2 - Rehin Haklarının Şartlarında Sonradan Meydana Gelen Değişiklik Örneği

Rehin vadesinin uzatılması veya faiz oranının değiştirilmesi, rehin haklarındaki bir tadildir.

Rehin haklarının tadiliyle yapılması gereken kayıt işlemlerinin biçim ve yöntemi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 82 ilâ 84'üncü maddelerinde gösterilmiştir.

Rehin alacağının kısmen ödenmesi veya rehin miktar, faiz, derece ve süre gibi unsurlarda yapılacak değişiklikler, rehin "Düşünceler" sütununda ilgili rehine ait harfin tekrar yazılması suretiyle yapılır.

Rehin alacağının temlik halinde, kütük sayfasındaki eski alacağının ismi kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek, Düşünceler sütununa bakınız anlamına gelen "D.B." harfleriyle "Düşünceler" sütununda yapılacak olan kayıtla irtibatı gösterildikten sonra yeni alacaklının ismi ile işlemlerin tarih ve yevmiye numarası rehin düşünceler sütununda gösterilmelidir.

Rehin haklarının şartlarında yapılacak olan değişiklik, tapu kütüğü üzerinde yer almış olan bir kaydın değiştirilmesinde genel ilkeyi düzenleyen Tapu Sicil Tüzüğü'nün 81'inci maddesindeki hükme, talepte bulunacak olan taraf yönüyle istisna teşkil etmektedir. Çünkü, değişiklik esas itibariyle "AKİTSİZ" bir işlemdir. Ancak, rehinin miktar, faiz, derece ve süre gibi ana unsurlarında yapılacak olan değişiklik için hak sahibinin tek taraflı iradesi yeterli olmayıp, karşılıklı ve birbirine uygun irade aranılması yani resmi sözleşme düzenlenmesi gerekmektedir.

Medeni Kanunun 771/3'üncü maddesinin; "Gayrimenkul rehine müteallik akit ancak resmi şekilde yapıldığı suretle muteber olur" hükmü gereği, kural olarak bu sözleşmenin tapu sicil müdür-

lüğünde resmi senet düzenlenmesi suretiyle olması gerekir. (2644 s.Tapu Kanunu md.11,12)

Zira, ana unsurlarda yapılacak olan değişiklik, asıl sözleşmenin şekline tabidir. (Borçlar Kanunu md.11, 12)

Borcun kısmen ödenmesi halinde ise, değişikliğin "Düşünceler" sütununda gösterilmesi için alacaklının talebi yeterlidir.

Ancak; talebin, borcu kısmen ödenmiş olan rehin borçlusundan gelmesi durumunda rehin alacaklısının bu değişikliğe muvafakatı aranmalıdır.

ÖRNEK: Ahmet DEMİR'in, 09.12.1998 gün 942 yevmiyeli ipoteğin lehtarlığı olduğu ve 100 milyon TL. alacağından 40 milyon TL. nin borçlu taşınmaz maliki tarafından ödenmiş olması nedeniyle, rehin kaydında değişiklik talebinde bulunmuş olduğunu kabul edelim.

Talep, başvuru fişine alındıktan sonra, rehin "Düşünceler" sütunundaki değişiklik talebi ipotek alacaklısından geldiği için "Tescil İstem Belgesi" düzenlenecektir.

Tescil İstem Belgesi yazımına ÖRNEK: 3

.....Tapu Sicil Müdürlüğüne

Yukarıda niteliği belirtilen taşınmaz üzerinde, lehtarlığı bulunduğum (A) harfi ile kurulu bulunan 09.12.1998 gün 942 yevmiye numaralı ipoteğe ait 100 milyon TL. alacağımdan 40 milyon TL.sı borçlu malik tarafından ödenmiş olduğundan, borca mahsuben yapılmış olan ödemenin bu taşınmazın rehin kaydı üzerinde tadilini,

Arz.

Talep ederim

20.04.1999

Ahmet DEMİR

(Okudum-İmza)

ÖRNEK: 4

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI										DÜŞÜNCELER	
Harf	İ	Alacaklı	Miktar	Derece	Süre	Tarih	Yevmiye No	Ödenen	Ödenen Tarih	Ödenen Yevmiye No	
A	i	Ahmet Demire Alioğlu	100.000.000	%70	1 yıl	09.12.1998	942	40.000.000	20.4.1999	760/112	

BELEDİYELER VE HARİTA MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ

Dr. Erdal KÖKTÜRK
Beykoz Belediye Bşk. Yrd.

İmar, planlama, uygulama konularındaki yetkilerin 1985 sonrası yerel yönetimlere devredilmesi yanı sıra toplumsal değişme sürecinin bir göstergesi olan hızlı kentleşme olgusu da, günümüzde belediyelerin önemini artırmıştır. Bu yüzden, belediye hizmetlerinin bir bütün olarak kent bilgi sistemine yönelik sürdürülmesinde; arazi yönetimi, geliştirilmesi ve işletilmesinde, sayısal üretilen standart-topoğrafik-kadastral (STK) haritalara olan gereksinme giderek artmaktadır.

Buna bağlı olarak, belediyelerde harita mühendislik hizmetleri ve örgütlenmesi konularında yeni yaklaşımlara gereksinme bulunmaktadır. Geçmişte yapılan yanlışlıkların bir daha olmaması bakımından da bu zorunludur. Bilindiği gibi geçmiş yıllarda sıkça çıkarılan imar "af"larının bir sonucu olarak, belediyelerce yaygın ve yoğun biçimde yapılan imar uygulamaları, haritacılıkta sermaye birikimini sağlayan ve harita mühendislik hizmetlerini geliştiren bir süreç olarak algılanmış, bütün olumsuzluklar görmezlikten gelinmiş, her bir belediye kendine özgü bir yöntem ve yol tutturmuş, yanlışlıklara yeterince ses çıkarmayan meslek ortamında tapu dağıtma başarımın ölçütü olarak görülmüştür. Oysa bu süreç, belediyelerdeki yetersiz mesleki örgütlenme ve yanlış uygulamalarla içinden bugün bile çıkılamayan bir karmaşa yaratmıştır. Kentlerimizde %80'lere varan kayıt dışı yapılaşmanın ve izinsiz imar faaliyetlerinin temelinde ne yazık ki bu gelişmelerin de büyük bir rolü vardır.

Bu durum, gerek imar ve gerekse belediye mevzuatında haritacılık hizmetlerinin istenildiği biçimde modellendirilememesinin bir sonucudur. Kaldı ki, mesleki yayınlar incelendiğinde yerel yönetimler konusunda yapılan değerlendirmelerin yetersiz kaldığı, öngörülerin değişimi sağlamak bakımından etkili olamadığı da görülmektedir. Bunun pek çok nedeni vardır;

1. Belediye ve imar mevzuatında harita mühendislik hizmetlerine ilişkin kurallar yetersizdir.

2. Öğretim kurumlarında, yerel yönetimler-kadastro-planlama-uygulama konularında verilen eğitim yetersizdir.

3. Belediyelerde harita mühendislik hizmetlerinin tespiti ve örgütlenmesi konularında kavramlaşma ve standart birlik sağlanamamıştır.

4. Belediyelerde egemen olan siyasi irade, çalışanlar ve uygulama üzerinde baskı yapmaktadır.

5. Uygulamadan edinilen deneyimler, yazılı olarak, harita-tapu-kadastro (HTK) sektörüne geçince yansıtılamamaktadır.

Bununla birlikte, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapısını biçimlendiren temel öğelerden olan kentleşme olgusu, tüm olumsuz göstergelere karşın, değişimden yana çabaların artırılmasını kaçınılmaz kılmaktadır. Bu süreçte, harita mühendislerine önemli görevler düşmektedir. Haritacılıktaki teknik ve teknolojik gelişmelerin sunduğu olanaklara karşın, yasalarla zorunlu görevleri arasında bulunan emlak ve çevre temizlik gibi vergi yükümlülerini, görev alanı içindeki bina sayılarını bilmeyen; yol, park, yeşil alan, teknik altyapı gibi belediye hizmetlerine ilişkin istatistikî bilgilerden yoksun olan belediyelerle karşı karşıyayız. Bu durum belediyelerde harita mühendislik hizmetlerinin yeterince kavranmadığının, bu konuda yeterli bilinç düzeyine ulaşılamadığının göstergeleridir.

Belediyelerde Örgütlenmenin Dayanakları?

Belediyelerde; 1) başkan, 2), belediye encümeni, 3) belediye meclisi gibi üç ayrı karar organına egemen olan siyasi irade, belediye hizmetle-

rinin yürütülmesinde ve çalışanların görevlendirilmesinde bilgi ve yetkinliğe değil, tersine siyasi yandaşlığa dayalı seçim yapmaktadır. İşler siyasi iradenin isteği doğrultusunda dağıtılmakta, yapılan işlerin var olan kurallara uygun olup olmamasına yeterince önem verilmemektedir. Bu durum, belediyelerde harita mühendislik hizmetlerini de kapsayan istikrarsız bir yapının oluşmasına yol açmaktadır. Her 5 yılda bir tekrarlanan bu durum belediyelerdeki hizmetlerin kurumsallaşmasını önlerken, insan kaynaklarının kötü kullanılmasını verimliliği olumsuz etkilemektedir. Kent ile ilgili politikalar üretmesi gereken belediye meclisleri plan değişiklikleriyle uğraşmaktan, çoğunluğunu (8/13) müdürlerin oluşturduğu belediye encümenleri ise belediye başkanının yönlendirmesiyle çalışan bir karar organı olmaktan öteye gidememektedirler.

Bilindiği üzere, belediyelerin kuruluş, görev ve yetkilerine ilişkin temel hükümler 03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu ile düzenlenmiştir. 1984 yılında ise 3030 sayılı yasayla düzenlenen yeni bir belediye modeli ortaya çıkmış ve büyükşehir belediyeleri kurulmuştur.

Büyükşehir belediyelerinin dışında kalan diğer belediyelerin bağlı olduğu 1580 sayılı yasanın 77. maddesinde belediye encümenlerinin belediye başkanı ve belediye meclisinden en çok 4 üye ile birlikte, yasanın 88. maddesinde yazılı, 1) yazı işleri, 2) hesap işleri, 3) sağlık işleri, 4) veteriner, 5) fen işleri, 6) teftiş heyeti müdürleri ile gerektiğinde 7) personel, 8) hukuk işleri müdürlerini kapsayan “**daire başamirleri**”nden oluşacağı hükme bağlanmıştır. Bunun dışında belediyelerde bir müdürlüğün nasıl kurulacağı, kaldırılacağı ve birleştirileceği konularında açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu belirsizlik ve boşluk uygulamada pek çok tartışmaları da beraberinde getirmektedir.

Oysa belediyelerdeki harita mühendisliği alanına giren hizmetlerin ve buna ilişkin örgütlenmenin, gelişmelere ve gereksinmelere ters düşmeyen ve yeni sorunlar doğurmayan ölçütlerle yeniden tanımlanması, temel ilkelerinin belirlenerek sistemin tutarlı bir biçimde kurulması gerekmektedir. Belediyelerde harita mühendislik hizmetleri yanı sıra imar, planlama, yapı denetimi, satınalma, ulaşım gibi birimler konusunda da durum aynıdır.

Uygulamada, belediyelerde birimlerin kuruluşu, belediyenin en yüksek karar organı olan belediye meclisi kararı ile olmaktadır. Belediyelerde müdürlüklerin kaldırılması ve birleştirilmesi de aynı usule tabidir. Büyükşehir belediyelerinde ise 3030 sayılı yasanın 17/2. maddesi gereğince hizmet birimleri büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile kurulmaktadır.

Ülkemiz belediyelerinin yönetsel yapıları ve gereksinimleri incelendiğinde, harita mühendislik hizmetleri;

1. Harita müdürlüğü,
2. Emlak ve kamulaştırma müdürlüğü,

gibi iki ayrı birim altında yürütüldüğü; bu faaliyetlerin aynı birimde toplanması kadar imar, planlama, fen işleri gibi müdürlüklere bağlı şeflikler şeklinde de örgütlendikleri; büyükşehir belediyelerinde ise, 1) harita, 2) emlak, 3) kamulaştırma, 4) mesken ve gecekondu gibi dört ayrı müdürlük altında yürütülen hizmetlerin dışında harita mühendislerinin ayrıca fen işleri, planlama, ulaşım, imar gibi pek çok birimde çalıştıkları görülmektedir.

Diğer yandan, belediyelerde kadro ihdası, iptali ve değişiklikleri 13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Yasa ile düzenlenmektedir. Buna göre, belediyeler ile bunların kurdukları birlik, müessese ve işletmelerin 657 sayılı yasa kapsamına giren memur kadroları ile ilgili istemlerinin İçişleri Bakanlığı'na gönderileceği; İçişleri Bakanlığı'nın uygun gördüğü kadro istekleri hakkında Maliye Bakanlığı ile Devlet Personel Başkanlığı'nın görüşlerini alacağı; buna göre Bakanlıkça hazırlanan kadro tekliflerinin görüşler de eklenerek Başbakanlığa sunulacağı; uygun görülen kadroların Bakanlar Kurulu kararı ile ihdas edileceği kurala bağlanmıştır. Belediye meclislerince kurulmasına karar verilen müdürlüklerin kadro istemleri Ankara'daki merkezi yönetim tarafından karşılanmadığı sürece, bu birimlerin yatırımları konusunda belediye bütçesinden ödenek ayrılamayacağı için faaliyetlerini idari olarak, biçimsel bir şekilde sürdürecekleri anlaşılmaktadır. Bu durumda, belediyelerde harita mühendislik hizmetlerinin örgütlenmesi konusunda öncelikle İçişleri Bakanlığı'nın ikna edilmesi gerekmektedir.

Görüldüğü üzere, belediyelerde düzenli ve sağlıklı hizmet üretilebilmesi için mesleki etkinliklere ilişkin yetkilerin ve sorumlulukların belirlenmesinde yarar vardır. Günümüzde Avrupa başkentlerinde imar ve planlama gibi birimler fonksiyonlarını yitirirken ülkemizde en gözde birimler olma özelliklerini sürdürmektedirler. Bu durum ülkemizin, imar-planlama-uygulama konusunda yolun daha başında olduğunun göstergesidir. Türkiye’de 1930 öncesi koşulların ürünü olan 1580 sayılı Belediye Kanunu’nda belirtilen belediye encümeni sisteminin ve örgütsel yapının 21. Yüzyılın eşiğinde olduğumuz şu günlerde gereksinmeleri karşılamadığı bilinen bir gerçektir. Yerel yönetimler (Mahalli idareler) reformunda bu gerçeklerin dikkate alınması zorunludur.

Yerel Yönetimler Nedir? Ne Değildir?

Ülkemizdeki yönetim biçimi, kuruluşu ve görevleri merkezi ve yerel yönetim esasına dayanmakta; Anayasa’nın 127. maddesinde yerel yönetimlerin, 1) köy, 2) il özel yönetimi, 3) belediye olmak üzere üç tür olduğuna yer verilmektedir. Yerel halkın ortak gereksinmelerini karşılayan; kuruluş esasları yasayla belirtilen; karar organları yasada gösterilen seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan; kuruluş, görev ve yetkileri yerinden yönetim ilkesine uygun olarak yasayla düzenlenen ve yasada belirtilen esaslar ve usuller çerçevesinde merkezi yönetimin vesayet denetimine bağlı olan kamu tüzel kişileri olarak tanımlanan yerel yönetimler içinde yerinden yönetim ilkesine dayanan özerk bir kuruluş olan belediyelerin ön plana çıkmasının en başta gelen nedeni kentleşme sürecidir.

Tarihsel açıdan yaklaşıldığında, yerel yönetimler, batıda kapitalist bölüşüm ilkeleri çerçevesinde etkinlik gösterirken, Türkiye’deki süreç kapitalizme geçiş sorunları çerçevesinde işlemiştir. Özellikle 1930 tarihinde çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu, Türkiye’de kapitalist toplumsal kuruluştaki etkili araçlardan birisi olmuştur. Bu yasanın sonuçları, belediyelere ayrılan akçalı olanaklara bağlı olarak biçimlenmiştir. Cumhuriyet belediyeleri için ayrıntılı bir görev-yetki bütünlüğü yaratmayı başaran Belediye Kanunu, kapitalist yeniden üretimin gelişmesine ilişkin düzenlemeyi üstlenecek kurumlaşmayı ve karar düzeneklerini amaçlaması nedeniyle de, yaşına karşın günümüze değin geçerliliğini korumasını bil-

miştir. Bu süreçte, siyasal iktidarlar yerel yönetimleri esnekliği yüksek bir araç olarak korumuşlar ve genel politikanın gerekleri doğrultusunda kullanmışlardır. 21. yüzyıla girerken, sarkaç, yerel yönetimlere doğru yönelmiştir ve yerel yönetimler, ülke yönetimlerinin en dinamik unsuru olarak karşımıza çıkmaktadırlar.

Giderek artan önemi nedeniyle, onay gerektiren iş ve işlemler için belediyelerle ilgili ya da belediyelerin bağlı bulunduğu bir bakanın ya da bakanlığın olup olmadığı tartışma konusu olmaktadır. Danıştay 6. Dairesinin, 05.04.1995 tarihli ve E.1995/62, K.1995/60 sayılı kararına göre, “...yerel yönetimler, yerinden yönetim ilkesine dayanan özerk kuruluşlardır...Özerklik, merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerinde sahip olabileceği vesayet denetimine engel oluşturmaz; ancak ilgili ya da bağlı olma anlamını da içermez...İlgili ya da bağlı olma keyfiyeti, özerkliğin özüne dokunacağından yasa koyucu, yerel yönetimler için bir bağlantıyı özellikle kurmamıştır...Bu hususun birtakım genellemelerden gidilerek sağlanabilmesi de olanaklı değildir...Organları seçimlerle oluşan yerel yönetimlerin, ilgili ya da bağlı bulunulan bakan veya bakanlığın onayını gerektiren iş ve işlemlerde içişleri, bayındırlık ve iskan ve ya başka bakanlıklara bağlı ya da ilgili kılınmasına mevzuat açısından olanak bulunmamaktadır...Anılan bakanlıkların yerel yönetimlerle ilgili yasalarda vesayet denetimine yetkili kılınmaları ise yerel yönetimleri (en başta belediyeleri) bu bakanlıklara bağlı ya da ilgili kılamaz...”

Buradan sayıları üç bini aşan belediyelerin her birinin başlı başına özerk kuruluşlar olduğu görülmektedir. Oysa 3030 sayılı yasanın uygulandığı yerlerde, ilçe belediyelerinin amirinin büyükşehir belediyesi olduğu kanısı egemendir. Bu doğru değildir. Her ikisi arasında işlerin görülmesi sırasında işbirliğini gerektiren konular olabileceği gibi, kendi başlarına görebilecekleri işlerin çokluğu dikkat çekicidir. Bu açıdan, belediyelerin işleyişlerinin yeterince bilinmemesi işleri aksattığı gibi, yönetimlerinde farklı anlayışların bulunması da, ciddi sorunlara yol açabilmektedir. Başta İstanbul olmak üzere büyükşehir belediyeleri için öngörülen model bu durumun tipik bir örneğidir. Ve kentin yönetilmesindeki karmaşanın kentin görünüşüne de yansıtıldığı görülmekte-

dir. Bunun bir sonucu olarak, kentsel topraklar üzerindeki rantın bitmek şöyle dursun nasıl artırılacağı ve paylaşılacağına ilişkin kıyasıya hesaplaşmaların belediyeleri de içine katarak sürdüğü ülkemizde kentsel değerlerin siyaset adına sömürülmesi önemli boyutlara ulaşmıştır. Plansız ve sağlıklı gelişmelerin bir ürünü olan bu sürecin, kamusal alanların yağmalanmasıyla içinden çıkılmaz hale geldiğine tanık olmaktadır.

Belediyelerde Harita Mühendislik Hizmetlerine Yönelik Öneriler?

Bu durumun bertaraf edilmesi; kentlerin öngörülen projeksiyonlara göre yönlendirilmesi; belediyelerin etkili hizmet üretebilmesi; mülkiyetin ve arazi kullanımının imar planları doğrultusunda yeniden düzenlenmesi için yerel yönetimlerde harita mühendislik hizmetlerinin rolünün artırılması gerekmektedir. Bu amaçla, belediyelerde harita mühendislik hizmetlerinin **Harita, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü** adıyla, büyükşehir belediyelerinde ise **Daire Başkanlığı** altında toplanması; oluşturulacak birimlerin belediye encümenlerinde temsil edilmesi için gerekli değişikliklerin (1580-m.88; 3030-m.13) yapılması halinde hizmetlerin kurumsallaşması bakımından önemli bir adım atılmış olacaktır.

Bilindiği üzere, 1960'lı yıllardan beri harita mühendislik hizmetlerinin yeniden yapılanmasında merkezîyetçi bir örgütlenme isteği dikkat çekicidir. Bu tasarımlarda, belediyelerdeki çalışmalar; 1) halihazır harita yapımı, 2) imar parseasyon planlarının yapımı ve zemine uygulanması şeklinde yalnızca iki amaca indirgenmiştir. Bu etkinliklerin belediyelerden alınarak, harita-kadastro hizmetleri bütününden yetkili ve sorumlu olacak merkezi bir yönetime bağlı bir kuruluşa devredilmesi öngörülmüştür. Oysa gelişmeler, öngörülenlerin tersi yönde olmuştur. Dolayısıyla, başta belediyeler olmak üzere yerel yönetimler konusundaki gelişmeler gereğince izlenmediği gibi, ülkemizde harita mühendislik hizmetlerinin yeniden düzenlenmesi konusunda bu güne değin yapılan çalışmalar gözden geçirildiğinde, yerel yönetim olgusunun (ve özellikle belediyelerin) meslek tabanında ve etkinliklerinde olması gereken önemde ele alınmadıkları ve tartışılmadıkları da ortaya çıkmaktadır. Bütün bu olumsuzlukların 1580 ve 3030 sayılı yasalarda yapılacak değişikliklerle giderilmesi doğrultusunda yukarıda

yapılan öneri büyük önem kazanmaktadır.

Ayrıca, belediyelerin yerine getirmekle yükümlü oldukları görevler, 1580 sayılı yasanın 15. maddesinde tanımlanmış, 16. madde de bunların hangilerinin zorunlu hangilerinin isteğe bağlı oldukları belirtilmiş, 19. madde de ise zorunlu görevler yerine getirilmeden belediyelerin isteğe bağlı görevlerini yapamayacakları hükme bağlanmıştır. İdarelerin yapmakla yükümlü oldukları işlerin yasa ve mevzuata dayanması Anayasa gereğidir. Bu açıdan, **kent bilgi sisteminin kurulması ve bunun için her yıla düşen maloluş tutarında o yılın bütçesine ödenek konulması yanı sıra belediyelerin sahibi oldukları arazilerin satışı yerine kiralama yoluyla değerlendirilmesine öncelik tanınması ve sınırlı alım fiyatlarıyla öncelikli arazi edinme hakları da dahil olmak üzere harita mühendislik hizmetlerine ilişkin yükümlülüklerin 1580 sayılı yasa da yer alması için gerekli değişiklikler yapılmalıdır.** Tersi durumda her bir belediyenin, yasa ve yönetmeliği olmadığı gibi teknik standartları bile bulunmayan kent bilgi sistemi kurma yarışına girmeleri ve her bir yönetimin kendisinden önce yapılanları yok sayarak, çalışmalarını sil baştan yeniden başlatmasıyla kamu kaynaklarının boşa harcanmasının sonu gelecek gibi görünmektedir.

Özellikle, 3030 sayılı yasanın 6/A maddesinin (k) bendindeki, **“meydan, yol ve sokak isim ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işleri”** ilçe belediyelerine devredilmeli, bu konuda alınan belediye meclisi kararlarının yürürlüğe girmesi en büyük mülki amirin onayına bağlı kılınmalıdır. Yerel yönetimlerde istismara konu olabilecek her türlü konunun baştan tedbirleri alınmalıdır. Ülke ve kent yönetiminde bilgi ve kullanıcı nerede ise sisteminde orada kurulması zorunludur. Nüfus sayımı, emlak ve çevre temizlik vergileri başta olmak üzere hizmetlerin görülmesinde ilçe belediyelerinin rolünün olduğu numarataj işlerinde büyükşehir belediyelerinin yetkili olmasını haklı kılacak hiçbir gerekçe bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, yerel yönetimlerin örgütlenmesi açısından belde belediyeleri kurulması yaklaşımına son verilmelidir. Büyükşehir belediyelerinde idari yetki sınırının aynı zamanda belediye sınırı olması yanı sıra belediye olmak için

gerekli nüfusun 2000'lerden en az 5000'lere çekilmesi zorunludur.

Belediyelerdeki harita mühendislik hizmetleri, planlama kademelerine ve uygulama etaplarına bağımlı bir içeriğe sahiptir. 1/50 000 ölçekli Bölge Planları, 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planları, 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planları, 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planları şeklindeki planlama sıra düzeni, harita ölçeklerinde ve yapımında doğal bir standart birlik oluşturmaktadır. Kadastro haritaları da içinde olmak üzere kentsel alanlardaki tüm harita bilgileri, planlama ile öngörülen standart birliğe ve içeriğe bağımlı hale gelmişlerdir. Bu bağımlılık, giderek diğer kurumlarca yürütülen harita mühendislik hizmetlerini de kapsamaktadır. Ülkemizdeki planlama sürecinin, ülke nirengi ağlarına dayalı standart birlik içinde sayısal olarak üretilen standart-topoğrafik-kadastral haritalara bağımlı olması sağlanmalıdır. STK harita yapımı, Türkiye'deki harita mühendislik hizmetlerinde köklü değişimlerin önkoşuludur. STK harita olmaksızın mekana dayalı bir coğrafi bilgi sisteminin ya da kent bilgi sisteminin oluşturulması olanaksızdır.

Ülkemizde temel görevin, imarlı arsa üretimini hızlandırmak üzere, belediyelere, imar planlarının yürürlüğe girmesinden hemen sonra, yerbölümleme (imar parselasyon) haritalarını hazırlamalarına ve dolayısıyla arsa ve arazi düzenlemelerini gerçekleştirmelerine olanak verecek, bunu yaptırımlarıyla birlikte zorunlu kılacak ve bunun için akçalı (mali) kaynak desteği sağlayacak tüzel düzenlemelerin yapılması üzerinde odaklaştığı görülmektedir. Oysa belediye ve imar mevzuatında planlama ve uygulama süreçlerinde ciddi ölçülerde belirsizlikler vardır ve bunların

süratle giderilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede Türkiye'de imar planlarını uygulama yöntemleri nelerdir? sorusunun yanıtlanması gerekmektedir. Oysa İmar Yasası bu konuda açık hükümlere sahip değildir. Bu belirsizlik yerel yönetimlerde harita mühendislik hizmetlerinin örgütlenme sorunlarıyla birleştiğinde çözmek zorunda olduğumuz işlerin boyutu kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Bilinmelidir ki, imar planlarının mekana (araziye) yaygın ve yoğun bir şekilde uygulanması ile birlikte taşınmazlar politikası ve arazi yönetimini de kavrayan bir kent bilgi sisteminin kurulması ve bunun önündeki akçalı, tüzel, yönetsel ve teknik engellerin kaldırılması durumunda, yerel yönetimlerde harita mühendislik hizmetlerinin etkinliği artacaktır. Gelişmeler mesleğimizin yalnızca imar planlama-alt yapı konularında değil gelir artırıcı belediye etkinliklerindeki rolünü de olumlu etkileyecektir.

Öğrenimleri süresince belediyelerdeki haritacılık faaliyetlerinden habersiz mezun olanların büyük bir çoğunluğunun yaşamlarını yerel yönetimlerle ilişkili işlerden elde ettikleri; uygulamadan kopuk olan eğitim sürecinin insan kaynakları konusunda ülkemiz gereksinmelerini karşılamaktan uzak olduğu dikkate alındığında; her türlü yatırımların, planlama ve mühendislik hizmetlerinin altyapısını oluşturduğunu her fırsatta yineleyerek önemini sıkça vurgulama gereği duyduğumuz harita mühendislik hizmetlerinin kurumsallaşmasında ciddi çabaların harcanması gerektiği görülmektedir.

...

HABER

Hüseyin KAVLAK ve Hüseyin KOÇAK TAKAV DELEGELİĞİNE SEÇİLDİ

2001 yılı içinde yapılacak TAKAV 7'nci Genel Kurulunda Teftiş Kurulunu temsilen katılacak delegeleri belirlemek üzere 13.04.2001 tarihinde yapılan seçimde Başmüfettişlerden **Hüseyin KAVLAK** ve **Hüseyin KOÇAK**, TAKAV delegeliğine seçildiler.

Halen Yönetim Kurulunda olan Müfettişlerden **Metin BEYAZ** ve **Yener KARATAŞ** ile Denetim Kurulunda bulunan Başmüfettiş **Ergül KÖTEK**'in de doğal delege olması itibarıyla;

Mayıs ayı içerisinde yapılacak TAKAV 7'nci Olağan Genel Kurulunda Teftiş Kurulu beş delege ile katılacaktır.

VEKALET MÜESSESESİNE İLİŞKİN ÖNERİLER

İlhami ÖZÇUBUK
Tapu ve Kadastro Müfettişi

A - Giriş

Gayrimenkul Hukuku'nda, vekalet müessesesinin büyük önem arz ettiği bilinen bir gerçektir. Bu bakımdan; müfettiş yardımcılığım döneminde, temsil kavramını ve vekalet müessesesini araştırmak ve bu konularda bazı öneriler getirmek amacına matuf olmak üzere özel bir gayret sarf ettim. Bu çalışmaların sonucunda, aşağıda maddeler halinde belirtilen öneriler hazırlanmıştır. Söz konusu önerilerin fiiliyata geçirilmesinin hem hizmetlerimizin verimliliği, hem de personelimiz açısından yararlı olacağı düşünülmektedir.

B - Öneriler

1-) Tapu Sicil Müdürlüklerinde görev yapan bir kısım personelimizin, MK. md. 917 sorumluluğu nedeniyle maddî ve manevî açıdan mağdur duruma düştüğü veya mağdur duruma düşme tehlikesi altında bulunduğu hepimizin malumudur. Bu riskin, personelimiz açısından ortadan kaldırılabilmesi için; gerek vekaletname, ve gerekse de vekaletnamesiz olarak yapılan bütün tapu işlemlerinde, kasıtlı olarak yapılan yanlışlıklar hariç olmak üzere dikkatsizlik, tecrübesizlik ve kusur gibi sebeplerden dolayı M.K. md. 917 sorumluluğunu teminat altına alan geniş kapsamlı bir sigorta sisteminin getirilmesi zorunludur.

Ancak, geniş kapsamlı temel çözüm bu olmakla birlikte, teşkilatımız açısından böylesine büyük bir reformun yapılması gerçekten de zor olacaksa veya uzun bir süreç alacaksa, vekaletname ve vekaletnamesiz bütün tapu işlemlerini kapsayan uzun vadeli ve geniş kapsamlı bu reform yapılana kadar, yalnızca vekaletname ile yapılan sahteciliklerde memurlarımızı 917 tehdidinden koruyan dar kapsamlı bir sigorta sisteminin getirilmesi, kısa vadeli bir çözüm olarak uygun olacaktır.

Günümüzde sahtecilik eylemlerinde büyük oranda vekaletnamelerin kullanılması göz önünde bulundurulduğunda, sahte vekaletnameyle satılan gayrimenkullerin sonradan iyi niyetli üçüncü kişilere temlik edilmesi sonucunda doğabilecek Hazine sorumluluğu riskine karşılık Tapu Sicil Müdürlüklerinde görev yapan personelimizin mağdur durumda kalmaması için, bu riski teminat altına alarak memurlarımızı koruyan bir sigorta sisteminin kurulmasının artık bir zorunluluk olduğu görülmüş olup, bu sigorta sisteminin bir an önce kurulması gerekmektedir.

Ancak sigorta sistemlerinde, risk altında bulunan kimselerin prim ödemesi ve risk gerçekleştiği takdirde sigorta tazminatının bu kimselere ödenmesi, genel bir prensip olmakla birlikte Gayrimenkul Hukuku'nda işlemekte olan sistemin sui generis niteliği göz önünde bulundurulması suretiyle, yukarıda ifade edilen genel uygulamaya göre daha özel bir uygulama tesisi gerekir. Şöyle ki; sahte vekaletnamelerle Hazine'nin sorumluluğuna sebep olduğunda, bizzat bu vekaletnameyi kullanan kimsenin eylemi, riskin doğumunu başlattığından, vekaletnameye göre yapılan tapu işlemlerinde, *vekaletle işlem yapma harcı veya ödentisi* adı altında ve zorunlu olarak ödenmesi gereken bir bedelin tahsili, bu bedel tahsiliyle biriken paranın; bu amaçla kurulacak olan sigorta fonuna aktarılması, ardından bu fonda biriken paranın, tapu sicil memurlarının sigorta prim bedeli olarak ilgili sigorta şirketine aktarılması yolunda mevzuat düzenlemesi yapılması ve uygulamaya bu şekilde yön verilmesi bir zorunluluktur. Bu uygulamaya başladıktan sonra, sahte vekaletname nedeniyle Hazine'nin sorumluluğunun doğması ile risk gerçekleştiği takdirde ilgili sigorta şirketi, sigorta tazminatı mahiyetinde bir bedel ile Hazine'nin zararını ödeyecektir. Bu durumda memurlarımız; adeta Demokles'in kılıcından kor-

kar gibi, Hazine'nin sorumluluğu nedeniyle kendilerine rücu edilmesi korkusu altında kalmayacak ve görevini daha rahat ve huzurlu bir şekilde ifa edeceklerdir.

2-) Uygulamada, Tapu Sicil Müdürlüklerine ibraz edilen ve tapu işlemi için kullanılan vekaletnamelerde müvekkil veya müvekkillerin imzalarının görünmediği, bunun yerine o vekaletnameye müvekkilin imzasını attığını garanti etmek üzere, vekaletnamenin Noter suretindeki imza atılan bölgeye Noter tarafından "İMZA" yazılı bir kâşe basıldığı ve bu şekilde kâşeli örneklerin, resmî dairelere ibraz edilmek üzere ilgililerine ibraz edildiği görülmektedir. Doğal olarak bu durumda vekaletnamenin hiç bir yerinde müvekkilin imzasının görülmesi mümkün olmamaktadır.

Bu husus, Gayrimenkul Hukuku'nda büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira Tapu Sicil Müdürlüğü'ne böyle bir vekaletnameye binâen, müvekkilin gayrimenkulünde bir hukuki tasarruf için başvurulduğu takdirde müdür veya ilgili memur, iktisap resmî senedinde veya diğer evrak-ı müsbitede mevcut olan, o müvekkile ait imza ile vekaletnamedeki imzayı karşılaştırmaktadır. Çünkü yukarıda da değinildiği üzere Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilen vekaletnamede müvekkilin imzası bulunmamakta, bunun yerine vekaletnamenin Noterlikteki suretinde imza atılan bölüme "İMZA" yazan bir kâşe basılmaktadır.

Tapu Sicil Müdürü veya memuru için, vekaletnamede müvekkilin imzasının mevcudiyetinin Noter tarafından garanti altına alınması yetmemekte, vekaletnamedeki müvekkil imzası ile o müvekkilin iktisap resmî senedindeki eski imzasının karşılaştırılarak vekalet veren kimse- nin, gerçekten de ilgili kişi olup olmadığı veya vekaletnamenin sahteliği hususunda bir kanaat getirilmesinin zorunluluğu karşımıza çıkmaktadır. Çünkü sahte vekaletname düzenleyenlerin, günümüz teknolojisinde gerçek bir vekaletnameyi tam olarak taklit edebilmeleri mümkün iken, müvekkilin imzasını taklit edebilmeleri oldukça zordur. Kaldı ki sahteciliği meslek edenler, genel olarak gayrimenkul malikinin eski kimlik bilgilerini bir şekilde temin etmekte ve

ona göre sahte evrak düzenlemektedirler. Vekaletnamede müvekkilin imzasının görünmesi gibi bir zorunluluk olsaydı; sahtekârların, müvekkilin imzasını da önceden bir şekilde temin etmeleri gerekecekti ki bu fiilen çok zor olacaktı. Çünkü imzanın, tıpkı kimlik bilgileri gibi bir yazı ile anlatılması söz konusu olamayacak, imza olan belgenin fotokopi gibi bir örneğinin temin edilmesi de gerekecekti. Sahtekârların, müvekkilin imzasını temin ettiklerini kabul etsek bile, o imzayı aynen taklit etmeleri oldukça zor olacaktı. Kısaca ifade etmek gerekirse, vekaletnamelerde müvekkilin imzasının bulunması, gerçek vekaletname ile sahtesini ayırt etmek yönüyle büyük önem arz etmektedir.

Yukarıda ifade edilen gerekçeler dolayısıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce, Türkiye Noterler Birliği ile yazılı olarak irtibata geçilmesi ve tapu işlemleri için düzenlenen vekaletnamelerin, Noterlikte kalan asıl nüshasına müvekkil imzasının atıldığı gibi, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilen diğer nüshalarına mutlak surette müvekkilin imzasının atılmasının sağlanması yolunda düzenlemeler yapılması zorunludur.

3-) Vekaletnamelerin müvekkilin nüfus cüzdanına göre tanzimi zorunluluğu getirilmeden önce, ehliyet ve kurum kimliği gibi belgelere göre düzenlenmiş vekaletnamelere göre günümüzde bir tapu işlemi yapılması talep edildiğinde ne yapılması gerektiği hususunda Tapu Sicil Müdürlüklerinde bir fikir birliği bulunmadığı görülmüştür. Konuyla ilgili bir kısım muktezalarda bu tür vekaletnamelere göre talep edilen işlemlerin ifa edilmesi istenirken, bazı muktezalarda da bu vekaletnamelerin artık kullanılmayacağı belirtilmektedir. Eski tarihlerde düzenlenmiş bu tür vekaletnamelerin kullanılabilceği veya kullanılmayacağı yolunda bir genelleme çıkartılarak konunun aydınlatılması ve uygulama birliği sağlanması gerekir.

4-) Bir Noterlikte, daha önce bir başka Noterlikte tanzim edilmiş bir vekaletnamenin örneği çıkartıldığında, Noterliğin, ilgili örnek üzerine o örneğin, Noterlik Dairesi'ne *ibraz edilen belgenin örneği* olduğuna dair şerh verildiği ve bu şekilde örneği çıkartılan vekaletnamelerle

Tapu Sicil Müdürlüklerinde işlem yapıldığı görülmüştür. Bu durum şu yönden sakıncalı bulunmuştur: Sahte olarak tanzim edilen bir vekaletname, her hangi bir Noterliğe ibraz edilerek örneği çıkartılabilmekte ve bu örneğe göre işlem yapılabilmektedir. Zira sahte vekaletnamede bir resmî dairenin gerçek mühürü bulunmamasına karşın, bu vekaletnamenin Noterlikte çıkartılan örneğinde Noterliğin resmî mühürü bulunmaktadır. Örnek üzerinde bulunan (gerçek) mühür, memurlarımızda o vekaletnamenin sahte olmadığı yolunda yanlış bir kanaate sebep olabilmektedir. Tüm bu sakıncaların önlenmesi açısından Noterliklerde çıkartılan vekaletname örneklerinde, o Noterliğe, “ Noterliği’nce tarihinde yevmiyeli işlemle düzenlenen vekaletnamenin aslının ibraz edildiği ve ilgisine verilen vekaletname örneğinin, ibraz edilen asıl vekaletnamenin örneği olduğu” hususunu garanti eden bir şerhin verilmesi gerektiği, bu şerh verilmediği takdirde ilgili vekaletname örneğinin Tapu Sicil Müdürlüklerinde kabul edilmeyeceği hususlarında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Türkiye Noterler Birliği’nce mevzuat düzenlemesi yapılması yararlı olacaktır. Zira, her hangi bir Noterlikte, bir sahte vekaletnamenin örneği çıkartılarak bu örneğe göre bir sahtecilik yapıldığı takdirde o vekaletnamenin örneğini veren Noterlik, halihazır mevzuatımıza göre sorumlu tutulamayacaktır. Çünkü Noter böyle bir durumda, kendisine ibraz edilen belgenin örneğini verdiğini ve verilen belgenin, gerçek bir vekaletnamenin örneği olduğunu garanti etmediğini beyan ederek sorumluluktan kurtulacaktır.

5-) Vekaletnamenin şekli konusunda Türkiye çapında tüm Noterliklerde ayrı ayrı sistemler kullanıldığı görülmüş olup, sahtecilik teşebbüslerini önlemek açısından vekaletnamelerin şekli konusunda bir standardizasyon oluşturulması gerektiği gözlenmiştir.

6-) Tapu Sicil Müdürlükleri bünyesinde tutulmakta olan aziller siciline verilen azil şerhlerinin yevmiyeye alınmadığı görülmüş olup, azil şerhlerinin de tıpkı haciz, tedbir şerhi gibi yevmiyeye kaydedilmesi yolunda mevzuat düzenlemesi yapılması gerektiği düşünülmektedir. Çünkü bir Tapu Sicil Müdürlüğü’ne azil ihbarı gelerek, ilgili memura aziller siciline şerh veril-

mesi havale edildiğinde o memurun, azil şerhi vermeyi unutması ve aradan epeyce süre geçtikten sonra, geçmişe şamil olarak, sanki geçmiş bir tarihte verilmişçesine sonradan azil şerhi vermesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda azil şerhi verilmeden önceki dönemde azilli gayrimenkulün satışı vekilin talebiyle yapılabilmekte, sonradan durum anlaşıldığında azil şerhi vermekle görevli memur, azil şerhini eski tarihli olarak verebilmektedir. Bu takdirde aziller siciline bakarak (bu sicile henüz şerh edilmemiş) azil kaydını göremeyen diğer memur, azilli gayrimenkulün satışını yapabilmekte, ancak durumun ortaya çıkmasıyla geçmiş tarihte verilmiş gibi sonradan azil şerhi verildiğinde; azilli gayrimenkulü satan diğer memur, sanki aziller sicilinde o tarihte mevcut olan azil kaydını görmemişçesine sorumlu tutulabilmektedir. Bu nedenle aziller siciline yapılan tescillerin mutlak surette yevmiyeye alınması yolunda mevzuat düzenlemesi yapılmalıdır. Aziller siciline yapılan tescillerin yevmiyeye alınması uygulaması başlatıldığında, sonraki bir tarihte eski tarihli azil tescili yapılmasının önüne geçilecektir.

7-) Tapu Sicil Tüzüğü’nün 90. maddesi gereğince aziller sicili, müvekkilin soy adının baş harfine göre tutulması gerekirken, pek çok müdürlükte müvekkilin isminin baş harfine göre tutulmaktadır. Hatta daha da vahim olanı bazı müdürlüklerde aziller sicilinin vekilin ismine göre tutulduğu da gözlenmiştir. Bu durumda, müvekkil ismine göre aziller sicili tutulan bir müdürlükte çalışan memur, vekil ismine göre aziller sicili tutulan bir başka müdürlüğe tayin olduğunda, yeni duruma alışana kadar bir müddet yeni görev yerinde de müvekkilin ismine göre azil kaydı bakacak ve belki de azilli bir yeri farklı isim üzerinden kontrol yaptığı için azil olmadığı gerekçesiyle satabilecektir. Bütün bu sakıncaların önüne geçmek için, aziller sicilinin vekilin adına göre tutulduğu müdürlüklerdeki tüm azil kayıtlarının müvekkilin soy ismine göre tarih sırası içerisinde yeni bir aziller siciline nakledilmesi gerektiği yolunda bir düzenleme yapılması zaruridir.

...

BELEDİYELERİN İLİŞİK KESME İŞLEMLERİ

Salih Yılmaz KAFADAR
Tas. İşl. Da. Bşk. řb. Md.

I - GİRİŞ

Özellikle son zamanlarda ekonomik dar boğaza girmiş bulunan bazı belediyelerin, yasal yollarla tahsil edemediği, emlak ve çevre temizlik vergilerinin, mükelleflerin tapu sicil müdürlüklerinde yapacakları devir temlik işlemlerinden önce emlak ve çevre temizlik vergisinin, borçlarının ödendiği hususundaki ilişik kesme belgelerinin tapu sicil müdürlüklerinde ilgili belediyeden istenilmesinin talep edildiği gözlenmektedir.

II - YASA VE MEVZUAT

1319 SAYILI Emlak Vergisi Yasasının 1 ve 12'nci maddeleriyle, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar ile arazi ve arsaların, bu Yasa hükümlerine göre bina ve arazi vergisinin maliki varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa malik gibi tasarrufu edenlerin ödenmesinde mükellef olduğu hükmedilmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Yasasının 30'uncu maddesinin son fıkrası (Değişik:04.12.1985 - 3239/110 md.), "*Devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden, devreden ve devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirir.*"

Aynı Yasanın 37'inci maddesi (Değişik: 04.12.1985-3239/113 md.): "*..... bu Yasaya göre alınacak vergiler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Yasası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Uşulü Hakkında Yasa hükümleri uygulanır.....*"

Hükümlerini içermektedir.

Diğer taraftan, 2644 sayılı Tapu Yasasının 28'inci maddesinde ise; "*Akte ve tescile müteallik tapu işlemlerinin idari emirlerle durdurulamayacağı*" hükmedilmiştir.

26 Aralık 1995 gün ve 1479 sayılı genelgede de açıklandığı üzere, taşınmaz mal maliklerinin, tasarruf haklarını kullanmalarında kolaylık sağlanması amacıyla yönelik olarak 04 Aralık 1985 tarih 3239 sayılı Yasanın 110'uncu maddesiyle 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasasının 30'uncu maddesinin son fıkrasında yapılan bu değişiklikle **01 Ocak 1986** tarihinden bu yana tapu sicil müdürlüklerinde yapılan her türlü işlemlerde, taşınmaz malın devir ve temlike konu edil-

diği yıl ile geçmiş yıllara ait emlak vergisi borcunun bulunup bulunmadığı hususu araştırılmaksızın talepler karşılanmaktadır.

29 Aralık 1992 tarih, B021TKG0100002-073/3931 sayılı genelge uyarınca da tapu sicil müdürlükleri, harca konu tapu işlemlerinin tamamlanmasından sonra işleme taraf olanların ad ve adresleri ile gayrimenkulün harca esas tutulan değerleri ve vasislerini içeren "Bilgi Formlarını" işlemin yapıldığı tarihi izleyen ay başından itibaren en geç 15 gün içinde ilgili belediye ve vergi dairelerine göndermektedirler.

Ayrıca, tapu sicil müdürlüklerince düzenlenen resmi senet içinde; taraflara beyan edilen değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmayacağı, aksi halde aradaki farkın Vergi Usul Yasasına göre cezalı olarak tahsil edileceği ve emlak vergisinin ödenmesinden, devreden ve devralan müteselsilen sorumlu tutulacağı hususları yazılmak suretiyle taraflara hatırlatılmakta olup, işlem sırasında ilgililerden, beyanlarının doğruluğunu belgelendirmeleri istenilmemekte ve taşınmaz malın emlak vergisi değeri, ilgili idarelerden sorulmamaktadır.

Öte yandan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası uyarınca alınacak vergilerin tahsilatı hakkında, 213 sayılı Vergi Usul Yasası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Uşulü Hakkındaki Yasa hükümlerinin uygulanacağı, Yasanın 37'nci maddesinde açıklanmıştır.

III - SONUÇ

Bu itibarla; belediyelerin geçmiş dönemlere ilişkin emlak ve çevre temizlik vergilerinin ödenip ödenmediğinin araştırılması hususunun, **taşınmaz malların devir ve temlike konu edilmesi sırasında ön koşul kabul edilmesi, gerek 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasasının ilgili maddeleri, gerekse 2644 sayılı Tapu Yasasının 28'inci maddesi gereğince mümkün değildir.**

Belediyelerin tahsil edemediği emlak ve çevre temizlik vergilerinin, 213 sayılı Vergi Usul Yasası ile, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Uşulü Hakkında Yasa hükümleri çerçevesinde taşınmaz malın tapu kaydına haciz şerhi konulmak suretiyle alacağı tahsili cihetine gitmeleri gerekmektedir.

...

ŞARTLI BAĞIŞ

Zafer KİMYONOK
Antalya 4. Bl. Tapu Sicil Müdürü

Mesainin başlamasıyla birlikte adam içeri girince, odamda bir tuhafılık olduğunu fark ettim.

Adam:

- Benim bir talebim var diyerek koltuğa oturdu.

Yüzünde geçmişin derin, bir o kadar da anlamlı ifadesi olan bu vatandaşa tatlı bir gülümseme ile

“Buyrun” dedim.

İç çekerek;

- Adıma kayıtlı daireyi evladıma şartlı olarak vermek istiyorum dedi.

- Rücû şartlı bağış yapabilirsiniz. Deyince, boş bakışının arkasından

- Nasıl ? sorusuna

- Yani lehine bağış yapacağınız kişi sizden evvel ölürse taşınmaz nız size geri dönüyor. Kısa yanıtını verdim.

- Hayır! Bu şekilde istemiyorum. Benim başka şartlarım var. Diyerek cebinden bir kağıt çıkardı.

Geriye doğru yaslanarak; “**şartlarınız**” dedim.

Derin bir nefes aldıktan sonra “**Efendüüm**” deyip, kağıttan okumaya başladı.

- **Çocuğum;**

a) Gönde iki öğün (tek çeşit olmak üzere) yemekle yetinecek,

b) Giysilerinden kışlıkları yazın, yazlıkları kışın indirim döneminde alacak, ama üzerindeki yıpranmadıkça giysi almayacak,

c) Evde tek ampul yakacak. Elektrikli ev araç-gereçlerinden sakınacak,

d) Cep telefonu almayacak. Evdeki telefonu şehirler arası görüşmelere kapatacak,

e) Kredi kartı kullanmayacak,

f) Sigara içmeyecek, alkol almayacak,

g) Tiyatroya, sinemaya gitmeyecek,

h) Gazete, kitap okumayacak,

i) Haftada bir banyo yapacak, ayda bir çamaşır yıkayacak,

j) Tatile gitmeyecek, bayramlarda masraf yapmayacak,

k) Çocuk yapmayacak,

Müdahale etmek zorunda kaldım:

- Beyefendi! Çocuğunuzu insanlıktan çıkarmak mı istiyorsunuz, yoksa çanlı olarak mezara sokmak mı?

İçli, endişeli, sitemli bir sesle:

- Müdür bey benim çocuğum memur! Aldığı maaş herkesçe belli. Ben bu şartları koşmasam normal bir “İNSAN” gibi yaşamaya çalışacak. Bunun için de ya rüşvet alacak ya da devamlı borçlanacak. Rüşvet alırsa onuru zedeledir!... Kişiliği bozulur!... Başı dik dolaşamaz!... Bir baba olarak buna katlanamam. Devamlı borçlanırsa; borcunu ödeyemeyecek duruma gelecek, büyük olasılıkla bağışladığım daire elinden gidecek. Yıllarca dişimden tırnağımdan artırdığım parayla yaptırdığım daire haybeye gidecek. Bu duruma dayanamam. Onun için bu şartlarla bağışlamak istiyorum.

Gelecekte umudunu yitirmiş gözlerine bakarak:

Ama bu şartlarla bu memur nasıl ayakta kalacak, nasıl sağlıklı olacak, nasıl verimli, üretken olacak? Sorusuna, sinirli bir sesle:

Onu çalıştıran işveren düşünsün, sözüyle beni şaşırttı.

İsteminizi yasa ve tüzük yönünden inceleyinceye kadar biraz dışarıda bekleyin, deyince ayağa kalktı, kapıya yöneldi. Kapının açılmasıyla birlikte, oğlunun “Baba! Baba!” demesiyle irkildim.

Televizyonun karşısında uyuyakalmışım. Gördüğüm rüya mı?

Gerçek olabilir mi?

Günümüzde her şey o kadar içiçe ki !!!

TAPU SİCİLİNİN İNCELENMESİ, BİLGİ VE KAYIT ÖRNEĞİ İSTENMESİ (Aleniyet Prensibi)

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

A - Genel Açıklama

Herkes tapu sicilini inceleyip örnekler almaz. Çünkü tapu sicilini inceleyebilmek, bilgi ve belge örneği alabilmek için söz konusu taşınmaz malla ilgili olmak gerekir.

Taşınmaz üzerinde aynı veya şahsi bir hakkı bulunanın ilgili olduğunda kuşku yoktur. Ancak her ilgilinin mutlaka taşınmaz üzerinde böyle bir hakka sahip olması gerekmez. Örneğin, malikin çocuğu, karısı, kardeşi gibi yakınları (aksine kanaat olmadıkça) ilgili kabul edilmelidir. Ancak bu yakınlık bir belgeye dayalı olarak kanıtlanmalıdır.

Esasında bir kimsenin bir taşınmaz ile ilgili olup olmadığının takdiri tamamen tapu sicil müdürüne verilmiş bir yetkidir. Tapu sicil müdürü tapu sicilini inceleme bilgi ve örnek alma gayesiyle gelen bir kimsenin bu kaydı incelemesinde korunmaya değer hukuksal bir yararı olup olmadığına bakacaktır.

Kural olarak taşınmazla ilgisini yazılı bir belgeye dayandıramayan kimse ilgisiz kabul edilir. Tapu sicili konusunda bilimsel bir araştırma, tez çalışması yapmak isteyen kimse müdürlükçe istenmesi halinde tez hazırlama veya bilimsel araştırma görevinin kendisine verildiğini yazılı bir belgeyle kanıtlaması gerekir.

Bir taşınmazı satın almak veya kiralamak isteyen kimse kural olarak ilgili değildir. Malikle birlikte müracaat etmesi gerekir. Ancak satış veya kiralamaya yönelik inandırıcı belgeler ibraz edebilirse ilgili kabul edilir.

İlgilinin ilgisini, tapu sicil müdürünün kanaat getireceği şekilde yazılı veya sözlü olarak ispatı gerekir.

Önemle belirtelim ki, tapu kütüğünde hak sahibi olmayan kimseler ilgili olarak değerlendirilebilir. Ancak sadece sözlü bilgi verilmeli belge ve kayıt örneği verilmemelidir. Belge ve kayıt örneği ancak tapu sicilinde hak sahibi görünen kimselere verilebilir. Demek ki, *ilgilileri* de iki sınıta toplamak mümkündür;

a) *Sözlü bilgi alabilecek ilgililer:* Taşınmazla

ilgisini yazılı olarak kanıtlayabilenlerdir. Hak sahibinin yakınları, alacaklılar, henüz vekaletnamesi olmayan avukat gibi.

b) *Yazılı bilgi (belge ve kayıt örneği) alabilecek ilgililer:* Tapu sicilinde hak sahibi olarak görülen kimseler, görevleri nedeniyle resmi kurumlar, vekaletname ibraz eden avukat gibi.

B - Bilgi ve Belge Örneği Verilmesi

Medeni Kanununun 926. Maddesi, "*Alakadarların talebi ile bütün tescillerin birer sureti kendilerine verilir.*" 928. Maddesi, "*Tapu sicili alenidir. Alakası olduğunu ispat eden herkes, kendisince önemi olan başlıca sayfaların tamamlayıcı belgeleri ile birlikte tapu sicil memurlarından biri huzurunda kendisine gösterilmesini yahut bunların birer suretinin verilmesini isteyebilir.*" hükmündedir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 101. Maddesi ise, "*Tapu dairelerinde akitli veya akitli olmayan işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir. İlgilisinin istemi halinde de tapu sicilini oluşturan bilgi ve belgelerin örneği verilir.*" hükmündedir.

Demek ki, ilgili olduğunu ispat ederek yazılı istemde bulunmaları halinde tapu kütüğünden veya diğer sicil ve belgelerden çıkarılan suretler alışılmış usullere uygun olarak düzenlenip müdür tarafından tasdik edildikten sonra ilgisine verilebilir.

İlgilisi dilerse kayıt ve belgeleri bir memur huzurunda inceleyebilir. Dilediklerinden harçlarını ödemek kaydıyla suretler alabilir.

İlgilisi kendisiyle ilgili bilgi ve belgeler hakkında sözlü bilgi de alabilir. Böyle sicilde kayıtlı hususlar hakkında ilgisine yazılı belge veya sözlü bilgi verilebildiği gibi, kendi adına kayıtlı taşınmaz bulunmadığını veya bir kaydın sicilde mevcut olmadığını belirten bilgi ve belge de verilebilir.

Tapu senedi veya ipotek belgesi düzenlenmeyen şerh, beyan, irtifak gibi işlemlerin yapılmasını veya terkinini talep edenler, bu talepleri müdürlükçe sonuçlandırıldıktan sonra tescil, şerh veya terki-

nin yapıldığı yönünde kendilerine bir belge veya kayıt örneği verilmesini talep edebilirler. Bu istem her hangi bir harca tabi değildir. Akitli ve akitsiz işlemler sonucunda verilen tapu senetleri ve ipotek belgeleri de her hangi bir harca tabi değildir. Bu belgeler talep edilen işlemin hemen ardından talebin yerine getirildiğine yönelik ve bir kereye mahsus olarak verilen belgelerdir. Ancak bunların kaybedilmesi halinde zayıından (kaybından) yeniden çıkarılması talep edilirse harca tabidir. Tapu senetlerinin fotokopilerini tapu sicil müdürlüğünün tasdik yetkisi yoktur. Talep edilmesi halinde istenen sayıda yeni tapu senedi verilebilir.

Tapu sicilinde yapılan işlem sonrası harç alınmadan bir tek tapu senedi verilir. Ancak yapılan tapu işlemi ile birden çok hissedar oluşmuş ise harç alınmadan her birine hisselerini gösterir ayrı tapu senedi verilebilir. Örneğin, mirasın iştirak halinde intikal işlemini bir tek mirasçı yaptırmış ve tek bir tapu senedi almış ise diğer mirasçıların da tapu senedi isteme hakları vardır.

C) Bilgi ve Belge Örneğinin Yazılı Olarak İstenmesi

Bilgi ve belge örneği istenmesi tapu sicil müdürlüğüne hitaben yazılmış bir dilekçe ile yapılmalıdır. Zira tapu sicil müdürlüğü yazılı istem olmadıkça hiç bir işlem yapamaz (TST.11). Ancak başvuru fişine imzası alınarak da istem yazılı hale getirilebilir. Bilgi veya kayıt örneği verildikten sonra harç makbuzları ve dilekçe parsel dosyasına takılır.

Gerçek kişilere ve harca tabi kurum ve kuruluşlara posta veya fakstan alınan yazılara istinaden kayıt örneği gönderilmesi mümkün değildir. Gerçek kişi veya harca tabi kurum ve kuruluş temsilcilerinin mutlaka müdürlüğe bizzat müracaat etmeleri gerekir. Harçlardan muaf tutulmuş kurum ve kuruluşlara ise yazılı olarak (posta veya faksla) belge veya kayıt örneği gönderilebilir.

D - Avukatların Tapu Sicilini İnceleme Yetkileri

Avukatlık, kamu hizmeti ve serbest bir meslektir. Avukatlık Kanununun 46. Maddesine göre avukatların tapu sicilini inceleme ve örnek alma yetkileri vardır. Bu örnek alma, imkan bulunduğu ve masrafları ödendiği takdirde fotokopi yoluyla da olabilir.

Avukat bu incelemeyi vekaletname ibraz etmeden yapabilir. Şu kadar ki, vekaletname ibraz etmeyen avukata belge örnekleri verilmez.

Avukat, iş sahibinin verdiği vekaletnamenin örneğini çıkarmak ve bu örneğin aslına uygunluğunu kendisi onaylamak suretiyle tapu ve kadastro

daresinden örnek alabilir. Avukatın ibraz edeceği vekaletname suretinin fotokopi olması yeterlidir. Ancak bu fotokopinin avukat tarafından aslına uygunluğunun onanmış olması gerekir.

E - Resmi Kurum ve Tüzel Kişi Temsilcileri

Resmi kurum temsilcileri de tapu sicilini görevleri nedeniyle ve sadece görev kapsamında inceleyebilir, örnekler alabilirler. Ancak bu hususa ilişkin görevlendirilme yazılarını tapu sicil müdürlüğüne göstermeleri gerekir. Özel hukuk tüzel kişileri adına tapu sicilini inceleme yetkisi ise yetki belgelerinde belirtilen temsilcilerine veya bu temsilcilerce yetkilendirilmiş kişilere aittir.

Resmi kurumların ve özel hukuk tüzel kişilerinin kayıt örneği talepleri de kural olarak harca tabidir. Kurum temsilcisi harçtan muaf olduğunu iddia ediyorsa bunu belgelendirmesi gerekir.

F - Tapu Sicilinin Bilimsel Amaçla İncelenmesi

Gerek merkez ve gerekse taşra teşkilatlarında mevcut tahrir defterleri üzerinde yerli ve yabancı bilim adamlarının, tapu kayıtlarına sirayet etmemek kaydı ile bilimsel araştırmalarına müsaade edilmektedir.

Medeni Kanununun 928. Maddesinin düzenlediği aleniyet prensibi, bir ilginin varlığı ile sınırlandırılmış ve bu ilginin hukuken korunmaya değer bir menfaate dayalı olması da kazai içtihat konusu olmuştur.

İspat külfeti, her şeyden önce ilgisiz bir takım kişilerin tereddütlerini gidermek maksadıyla tapu dairelerini meşgul etmekten korumakta olup, çok daha önemli olanı ise tapu sicilinden elde edilen bilgilerin ve alınan örneklerin bir takım kötülüklerin malzemesi olarak kullanılmasını engellemektedir.

Tapu sicilinin aleniliği prensibindeki kanun hükmünün yerine getirilmesindeki zorluklar karşısında, mal emniyetinin ve tapu siciline güvenin gerektirdiği bir tedbir saymak lazımdır.

Bu nedenle, taşınmazların gerek geometrik yapısı ve gerekse mülkiyet durumlarının araştırma amacının gerçekten bilimsel araştırmaya yönelik olduğunun tespitinden sonra araştırmalara müsaade edilmesi gerekmektedir. (TKGM. 7.9.1982 T.6420 sy. Bölgearası Genelge)

G - Hak Sahiplerine Duyuru Yapılması

Tapu sicilinin aleniyet prensibinin bir sonucu olarak, tapu sicilinde ilgililerinin haberi olmaksızın yapılan tescil, terkin, değişiklik ve düzeltmeler hakkında bundan haberdar olmayan ilgililerinin haberdar edilmesi gerekir. Medeni Kanununun 927.

Maddesinde tapu sicil müdürlüğüne böyle bir görev yüklenmiştir.

H - Tapu Memurları İçin Sicilin Aleniyeti

Tapu sicil müdürlüğü görevlileri yapacakları tapu işlemleri nedeniyle sicil ve belgeleri serbestçe inceleyebilir, kayıt örnekleri çıkarabilirler. Esasında bir arşiv memuru aracılığı ile arşivden belge çıkarılarak muameleyi yapacak memura vermesi daha doğru olur. Ancak, günümüzde yeterli arşiv memuru ve tam bir arşiv odası ayrılmadığı için genelgenin uygulama kabiliyeti sınırlıdır. Bu konu ile ilgili bir genelge şöyledir:

"...Tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan evrakın arşivlendiği yerlere kadroya dahil bütün memurların serbestçe girmemeleri, müdürlükçe mutlaka bir arşiv sorumlusu görevlendirilmesi ve bu sayede gayrimenkulle ilgisi olmayan kişilere sicil ve evrak gösterilmemesi, bilgi verilmemesi gerekir. Aksi davranış tapu sicilinin ilgisine yönelik olan aleniyet (açıklık) ilkesini zedeler" (TKGM. 19.1.1953 T.1212 Sy. Gn.).

Tapuda çalışan memurlarca sicil, dosya ve belgeler daire dışına çıkarılarak incelenmek üzere veya yetiştirilemeyen işin yapılması amacıyla evlere götürülmesi kesinlikle yasaklanmıştır. Konu ile ilgili bir genelge şöyledir:

"...Tapu sicilinin tamamlayıcı belgelerinin yangın ve diğer sebeplerle ziyaa uğramaları muhtemel olduğundan bunların tetkik ve inceleme için evlere götürülmemesi gerekir" (TKGM.7.5.1951 T. 1177 s.Gn.)

I - Kadastro Görevlilerinin Tapu Sicilini İncelemeleri

Kadastro müdürlüğü görevlileri yapacakları kadastro çalışmaları nedeniyle tapu sicil müdürlüğünde bulunan zabıt defterlerini inceleyebilir, kayıt örnekleri çıkarabilirler. Yapacakları değişiklik işlemleri nedeniyle tapu sicili ve tapu sicilini tamamlayan belgeleri inceleyebilir, örnekler çıkarabilirler. Bu inceleme ve kayıt çıkarma görevi nedeniyle yapıldığı sürece herhangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

J - Sicil ve Belgelerin Asıllarının Daire Dışına Çıkarılması

Tapu sicilleri, ana ve yardımcı sicillerle resmi belgelerden oluşur ve kamunun menfaatleri için düzenli tutulmaları gerekir. Tüzüğü'nün 23. Maddesinde kütük üzerinde kazıntı, silinti, çıkıntı yapılmaması gerektiği, 97. Maddesinde *"ana ve yardımcı siciller ile defterlerin özenle saklanacağı ve inha edilemeyeceği"* belirtilmiştir. Medeni Kanunun 917. Maddesinde ise Hazine bu sicillerin tu-

tulmasından doğacak zararlardan kusursuz sorumlu tutulmuştur.

Kamu menfaatleri ile ilgili olan bu siciller tapu sicil müdürlüğü binası dışına çıkarılamaz. Çünkü bu siciller tapu dairesi dışına çıkarıldığı takdirde; üzerinde pek çok suistimaller, hukuki dayanaktan yoksun tescil ve terkinler yapılabilmek tehlikesi vardır. Bu durum o sicilde yazılı yüzlerce hak sahibini mağdur edebilir. Üstelik tapu sicilinin sadece ilgisine aleni (açık) olması kuralı ihlal edilmiş olur. Tapuya güven ilkesini sarsar.

Ancak, devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, usulüne göre onaylı örnekleri verilebilir yahut mahkemelerce tayin edilecek bilirkişiler veya ilgili dairelerince görevlendirilecek yetkililerce yerinde incelenebilir (TKGM. Arşiv Yönt. M. 8)

Yargılama aşamasında mahkemeler, soruşturma sırasında cumhuriyet savcıları ve yetkili müfettişler sicil ve belgelerin aslını isteyebilir (CMUK., TKGM. Teftiş Krl. Tüzüğü). Genelde bir suçun delillerinin yok edilmesini engellemek veya sahtecilik suçlarında imza/yazı karşılaştırması (istiktap) yaptırmak amacıyla belgelerin asılları istenmekte ve bunlara elkonmaktadır. Böyle bir halde tapu sicil müdürünce sicilın veya belgenin örneği çıkarılıp tasdik edildikten sonra aslı yerine konur ve imza karşılığı iade edilmek üzere asılları verilir.

K - Mahkemelerce İstenen Evrak ve Bilgi

Kadastro ve diğer mahkemelerce tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinden istenilen belge, bilgi ve haritaları içeren dosyaların geciktirilmeden noksansız olarak gönderilmesi, gönderilecek belgelerden tescile esas olanların tasdikli örneklerinin alınması gerekir (TKGM. 6.5.1944 T. 1071 Sy. Gn.). Tapu sicil müdürlükleri tapu sicilinin tanziminde olduğu kadar korunmasından da sorumludur. Bu itibarla, mevcut bir kaydın dikkatlice aramaması veya mal sahipleri sicilinin düzenli tutulmaması nedeniyle bulunamadığı veya var olmadığı yolundaki mahkeme veya icra dairelerine veya ilgililerine verilen cevabın sonucundan doğacak zarardan önce devlet sonra buna sebebiyet veren memur sorumlu olur (TKGM. 31.5.1961 T. 1354 sy. Gn.).

Tapu sicil müdürlüklerinden mahkeme, tetkik mercii, icra ve iflas müdürlüğü ve savcılık gibi adli makamlarca istenecek bilgi ve belgelerin bu makamlara verilmesi herhangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

L - Faksla Bilgi ve Belge İstenilmesi

Kişi ve kuruluşların buldukları yerler dışındaki taşınmaz malları ile ilgili olarak, istekleri halinde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 101. Maddesi uyarınca tapu sicil müdürlüklerinden istenilecek olan tapu senedi, ipotek belgesi, tapu kayıt örneği, evrakı müspite ve tapu siciline ilişkin diğer bilgiler ile kadastro müdürlüklerinden istenilecek çap, harita örneği, ölçü krokisi, nirengi poligon koordine değerleri gibi teknik ve diğer belgelerin hak sahiplerine verilmesi amacıyla, idaremizin merkez ve taşra birimlerinde tesis edilmiş olan faks cihazlarının kullanılmasına, Döner Sermaye İşletmesi Yönetim Kurulunca karar verilmiştir.

İlgili müdürlükten talep konusu belge harca tabi ise, gerekli harç tahsil ettirecektir.

Harç tahsil ettirildikten ve bir kopyası saklanmak üzere alıkonulduktan sonra; gelen belgenin faks cihazından alındığı şekliyle kabul edilmesi halinde herhangi bir tasdik işlemi yapılmadan ilgisine verilecektir. Belgenin tasdik edilmesi istenildiğinde, uygun bir yerine veya arkasına "*..... Müdürlüğünden faks aracılığı ile alınan kopyadır*", şeklinde belirtme yapıp, tarih konularak tasdik edilmek suretiyle ilgisine verilecektir (TKGM. 1.9.1993 T. 1993/4 sy: Gn.).

M - Kimlik Bilgisi ve Adres Verilmesi

Tapu sicili sadece ilgisine aleni olduğundan tapu sicilinin ana unsurlarından biri olan resmi belgelerdeki kimlik bilgisinin sadece ilgisine verilmesi gerekir. Diğer bilgilerden farklı olarak kimlik bilgilerini isteyenlerin taşınmazla ilgili araştırılırken daha titiz olunmalıdır.

Esas itibarıyla tapu sicilindeki malik veya hak sahiplerine ait resmi senet veya tescil istem belgesinin arkasındaki kimlik bilgisi adli makamlar ve bazı resmi kurumlar dışında istenmez. Adli makamlar ve resmi kurumların görevleri nedeniyle yapacakları işler dolayısıyla bu bilgiler verilmelidir. Vatandaşlardan ise ancak hak sahiplerinin bu tür taleplerinin maksadı çok iyi tetkik edildikten ve kesin bir kanaate varıldıktan sonra kimlik bilgisi verilebilir.

Tapu sicilindeki adreslere de pek çok zaman ihtiyaç duyulabilir. Mahkeme ve icra dairelerinin yapacakları tebligat nedeniyle, aynı taşınmazda hissedar olan kimsenin diğer paydaşı bularak payını satın almak veya taksim yapmak istemesi ya da bitişik parsel malikinin sınır ihtilafı nedeniyle komşu parsel malikinin adresine ihtiyaç duyması gibi sebepler buna örnek gösterilebilir.

Aynı taşınmazda hissedar olan kişilere ve komşu parsel maliklerine (*aksine bir kanaat oluş-*

madıkça) adres bilgileri verilebilir.

N - Tapu Senedi Verilmesi

Tapu senedi sadece malike verilen taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı özelliklerini gösteren bir tasarruf belgesidir. İşlem akabinde bu belgenin verilmesi her hangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

Müdürlük tapu senedi düzenlenmesini gerektiren akitli veya akitsiz bir işlem yaparsa, ayrı bir isteme gerek olmaksızın ve işlemten ayrı bir harç tahsil edilmeden malike tapu senedi verir.

Tapu senedinin hukuki kıymeti haiz olması için tapu kütüğündeki bir tescile istinaden verilmiş olması ve bu tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayalı olması gerekir. Tapu senedi tapu kütüğünün bir sureti, bir özeti olarak ilgisine verilmektedir. Bir tescile dayanmayan tapu senedi hiç bir anlam ifade etmez. Devlet tescile dayanmayan tapu senedini korumaz.

Tapu senetlerini düzenleme ve malikine verme (dağıtma) hakkı sadece tapu-kadaastro idaresine ait bir hak ve yetkidir.

1 - Şüpheli Tapu Senet ve Kayıtları

İlgilileri veya mahkemelerin isteği üzerine örnekleri çıkarılmakta olan kayıtlardan bazısının alt ve üsteki yazılarında birbirine benzemezlik, silinti kazıntı, çıkıntı veya ilave olduğu ilgililerin tapu senetlerinde kayıtlarla tutarsızlıklar bulunduğu görülmesi halinde bu şaibeli görülen kayıt ve tapu senetlerinin ilgililere verilmeyerek incelenmek üzere Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekir (TKGM. 14.5.1938 T.892 Sy. Gn.).

2 - Mal Sahiplerine Verilecek Tapu Senet ve Haritaları

Günümüzde tapu işlemleri yapıldıktan sonra hak sahiplerine sadece tapu senedi verilmektedir. Kanımızca, vatandaşların daha iyi aydınlatılması için tapu işlemi yapıldıktan sonra tapu senedine iktisap edilen yerin haritasının da eklenmesinde yarar vardır. Konu ile ilgili ve halen yürürlükte olan bir genelge şöyledir:

"1-Tapu sicil müdürlüklerince tedavi haline göre mal sahiplerine verilecek tapu senetleriyle parsellerin haritası da eklenerek verilecektir.

2-Bu haritalar tapu senedinin mütemmim bir cüzü yani tapu senedinin ikinci bir yaprağı niteliğinde olduğundan ve haritasız tapu senedi noksan yazılmış bir senet olarak kalacağından bu hududu gösteren harita ayrı bir harca tabi olmaması gerekir.

3-Böylece verilecek olan senetlerin hudut hanelerine hudut yazılmayacağı gibi şimdiye kadar yazılmakta olan (Planda olduğu gibi) ibaresi yeri-

ne (Ekli haritasında) ibaresi yazılmakla yetinilecektir.” (TKGM. 16.4.1940 T.975 Sy. Gn)

3 - Vakıf Yerlerin Tapu Senetlerinde de Gösterilmesi

Tapu senetleri yazılırken vakıf olan yerlerde vakfiyet terkin edilmedikçe vakfın ismi ile icareli olduğundan gayrimenkulün vasfı hanesinde gösterilmesi gerekir. Çünkü bunun gösterilmemesi taviz bedelinin alınmamasına sebebiyet verebilir (TKGM. 5.11.1940. T. 1001 sy. Gn.).

4 - Tapu Senetlerine İktisabın Kısaca Yazılması

Mahkeme ve diğer resmi mercilere ibraz edilen tapu senetlerinden istenen bilginin elde edilmesine imkan sağlanabilmesi için, tapu senetlerinin iktisap hanesinde akit ve tescilin niteliği ve kapsamının açıkça belirtilerek kimden iktisap edildiğinin yazılması gerekir.

O - İpotek Belgesi Verilmesi

İpotek belgeleri bu madde hükmü gereğince verilmektedir. İpoteğin tapu kütüğüne tescili suretiyle kurulmasından sonra tapu sicil müdürlüğünce alacaklıya, tescilin yapıldığına dair bir örnek verilmekte (MK.m.797/2), Tüzükte ve uygulamada bunun adına “*ipoteke belgesi*” denilmektedir. İşlem akabinde bu belgenin verilmesi her hangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

Bu belgenin ipotekli borç senedi ve irat senedi gibi kıymetli evrak niteliği ve tedavül kabiliyeti yoktur. İpoteğin tescilini müteakip alacaklıya verilen ipotek belgesinden başka, ipoteğin kurulmasına ilişkin olarak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmiş bulunan resmî senedin tasdikli bir örneğinin de verilmesi mümkündür ki, özellikle bankalar lehine tesis edilen ipoteklerde bu suretlerin verildiği görülmektedir. Ancak böyle bir suret verilmesi için alacaklının talepte bulunması ve harcını ödemesi gerekir. Hatta, alacaklı ile borçlu arasında yapılarak, tapu sicil müdürlüğünce düzenlenen resmi senette atıfta bulunulan yazılı sözleşmeler üzerinde tescilin yapıldığı şerh ve tasdik edilerek, harcı alındıktan sonra alacaklıya ve isterse borçluya verilebilir.

Tapu sicil müdürünün, daha sonra meydana gelecek değişiklikleri de talep ve ibrazı halinde aynı ipotek belgesi üzerine şerh edip tasdik ettikten sonra alacaklıya vermesi mümkündür.

Bu değişiklikler, boşalan dereceye geçmek, sürenin uzatılması, borca sayılmak üzere ödeme yapılması gibi kütükte işlem yapılmasını gerektiren değişikliklerdir.

P - Resmi Senet Örneği ve Harç Makbuzu Örneğinin Verilmesi

Yukarıda da belirtildiği gibi resmi senet örneğinin ilgilisine verilmesi mümkündür. İpotek işleminden sonra, ipoteğin tescilini müteakip alacaklıya verilen ipotek belgesinden başka, ipoteğin kurulmasına ilişkin olarak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmiş bulunan resmi senedin tasdikli bir örneğinin de verilmesi mümkündür ki, özellikle bankalar lehine tesis edilen ipoteklerde bu suretlerin verildiği görülmektedir. Ancak böyle bir suret verilmesi için alacaklının talepte bulunması ve harcını ödemesi gerekir. Hatta, alacaklı ile borçlu arasında yapılarak, tapu sicil müdürlüğünce düzenlenen resmi senette atıfta bulunulan veya onaylanan yazılı sözleşmeler üzerinde tescilin yapıldığı şerh ve tasdik edilerek, harcı alındıktan sonra alacaklıya ve isterse borçluya verilebilir.

Taraflar isterlerse harç, vergi, döner sermaye ücreti gibi banka tahsil makbuzlarının onaylı bir örneklere de harcı tahsil edildikten sonra ilgililerine verilebilir.

R - Bağımsız Bölümlerin Yüzölçümleri Hakkında Bilgi İstenmesi

Kat irtifakına konu veya kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin kaç metrekare oldukları kat mülkiyeti kütüğünde maalesef yer almaz. Bu durum vatandaşları bilgilendirmekle görevli tapu sicilinden beklenen faydayı yeterince sağlamamaktadır. Bir konutu satın alacak kişi için en önemli unsurlardan biri onun kaç metrekare olduğudur. Kat mülkiyeti kütüğünün dizaynında yapılacak bir değişiklikle bağımsız bölümlerin net kullanım alanlarının kütüğe yazılması uygulamasına geçilmesi ve bu yapıncaya kadar kat mülkiyeti için halen istenmekte olan listede metrekarelerin belirtilmesinin istenmesi yönünde genelge hazırlanması gerekir. Bu sayede kişiler daha iyi bilgilendirilecektir.

Bağımsız bölüm malikleri de isterlerse inşaat projesinin kendilerine ait bağımsız bölümün haritasını alabilirler.

S - İşlemin Mali Yönü

İlgililerince tapu sicilinden sözlü bilgi alınması her hangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

Ancak, gayrimenkul kayıt örneği ya da dosyada mevcut diğer belge örneklerinin alınması harca tabidir. Kayıt örneği bir sayfa olsa dahi tek sayfada geçen her taşınmaz için ayrı harç hesaplanır. Eğer birden çok sayfa örneği veriliyorsa her sayfa için ayrı harç hesaplanır. Tahsil edilecek harç Harçlar kanuna ekli (4) Sayılı Tarifenin 17. Pozisyonu uyarınca, tutarı her yıl belirlenen maktu miktardır.