

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 Tapu Kadastro Vakfı 12. yaşında
Hamit AKSOY
- 4 İrtifak Hakkı
Hüseyin KOÇAK
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Metin BEYAZ
- 12 Ülke Temel Jeodezi Ağları
Ali TUNALI
- 16 2942 Sayılı Kamulaştırma
Yasasında Yapılan Değişikliklere
Taşınmaz Değerlendirmesi
Açısından Bakış
Volkan ÇAYDAŞ
- 19 Tapu İşlemlerinde Zorunlu Deprem
Sigortası Uygulaması
Salih Yılmaz KAFADAR
- 22 Mükerrer Kadastro
Selahattin ELALMIŞ
- 24 Kısa Yorumlar
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
- 28 Planlama Esaslarına Genel Bir
Bakış
Uğur KOCAMAN
- 30 Yenileme Paftalarında Düzeltme
Hüseyin KOÇAK
- 32 Fotogrametri
Reşat ÜNAL

Yazı İşleri'nden

Merhaba;

Mülkiyetin 42. sayısı ile birlikte yine sizlerleyiz. Bu sayımızla yine müfettiş arkadaşlarımızın, akademik kariyer yapan meslek çevrelerinin meslektaşlarımızın yazılarını bulacaksınız. 12 seneye yaklaşan yayın hayatında Mülkiyet hep aranan dergi haline gelmiştir. Genel Müdürlüğümüz bünyesinde ve meslek çevrelerinde tartışma yaratan konuları dile getiren, çözümler üreten Mülkiyet, yeri kolay kolay doldurulamayacak bir yayın organı olma konumundadır. Bugünlere de siz okuyucularının ve yazarlarının katkısı ile gelmiştir. Mülkiyet çoğunlukla mevzuattaki boşlukları doldurmayı gayret edinen bir dergi olmakla birlikte, zaman zaman meslektaşlarımızın sorunlarını dile getiren, çözüm önerileri sunan bir dergi durumundadır. Artık müfettişlerimizin dergisi olmaktan çıkmış, tüm meslek camiasının dergisi olmuştur.

Bunca geçen süreden sonra geriye baktığımızda başarmakta güçlük çektiğimiz hususun, teşkilat versiyonların makalelerindeki azlıktır. Taşra teşkilatımıza çok daha fazla açık olmak istememize rağmen, istediğimiz oranda makalenin ulaşmadığını görüyoruz. Bunda da sebep olarak düşünceleri kaleme almakta yaşanan çekingenlikleri görüyoruz. Bu nedenle yayınlanmaz gibi endişeye kapılmadan, hata yaparım gibi çekingenliklere meydan vermeden, sizden isteğimiz düşüncelerinizi, bizlerle okurlarla paylaşmanız. Bu konudaki takıldığınız hususları dernek telefonlarımızdan sorabilirsiniz.

Yeni sayımızda buluşmak üzere hoşçakalın.

Metin BEYAZ

Yazı İşleri Müdürü

TAPU-KADASTRO VAKFI 12'NCİ YAŞINDA

Hamit AKSOY
Emekli Gn. Müdür Yardımcısı

Emekli Genel Müdür Yardımcısı (Eski Teftiş Kurulu Başkanı) Hamit AKSOY'un, 27.05.2001 tarihinde yapılan Tapu ve Kadastro Vakfı 7'nci Genel Kurulu'nda yapmış olduğu konuşmadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 154'üncü kuruluş yıldönümü ile 21 Mart 2001 tarihinde 12'nci yılına giren tapu ve Kadastro Vakfının iki yılda bir yapılan olağan genel kurul toplantılarından 7'ncisinin aynı ayda (Mayıs 2001) yapılması, bu iki kardeş kuruluş ve Tapu-Kadastro mensupları için mutlu bir rastlantıdır; her iki yıldönümü, bu kuruluşlarımız ile meslektaşlarımız için hayırlı, uğurlu olsun.

Biz tapu-kadastro mensupları, herkesten daha çok "kökü mazide olan âtiyiz", geleceğiz; hedefimiz daima ileri gitmek, yansız ve en iyi şekilde hizmet sunmak için özveri ile çalışmak, ailelerimizle birlikte bağlandığımız teşkilatımızı en iyi düzeye ulaştırmak, yükseltmektir.

Genel Müdürlüğümüz arşivlerinde, bir tarafta **Fatih**'in ceylan derisine nakşedilmiş KANUNNAME'sine kadar uzanan tarihsel belgelerle canın yongası olan mülkiyet hakkının tespit ve varlığına ilişkin kayıtlar, öte yanda en son model ölçme aletleri, diğer araç gereç, bilgisayar donanımları ve her türlü teknik malzeme, kısaca modern teknoloji mevcut olup, aynı anda halkımızın ve ilgililerin hizmetine sunulmaktadır.

Tapu-Kadastro Vakfının kuruluşu ve bugüne kadar geçirdiği aşamaları herkesin bilmesi gerekmektedir. Ancak, bu sosyal dayanışma kurumuna gönül veren ve Genel Müdürlüğümüzde çalışmayı tercih eden, bu Vakfı yaşatmak isteyen herkesin, Tapu-Kadastro Vakfı hakkında bilgi sahibi olmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bu nedenle; izninizle, Vakfımız hakkında özet bilgi sunmak istiyorum.

Vakfımız, Genel Müdürlüğümüz kadar yaşlı olmamakla birlikte, onun kuruluş çalışmaları da yaklaşık 40 yıl öncesine kadar uzanmaktadır.

Tapu-Kadastro Vakfı, uzun deneyim ve araş-

tırmalar sonucu ve meslektaşlarımızın hizmetin özelliğinden doğan önemli gereksinimlerine az da olsa katkıda bulunmak, sosyal dayanışma ve yardımlaşmayı yurt düzeyinde ilçe ve hatta köy bazında görev yapan meslektaşlarımızın arasında yaygınlaştırmak, kısaca mensuplarımızı ve Genel Müdürlüğümüzü daha güçlü duruma getirmek amacıyla kurulmuştur.

Vakfın amacı, kuruluşuna ilişkin vakıf senedi ile Vakıf senedine göre çıkarılan yönetmeliklerde ayrıntıları ile belirtilmiştir.

Günümüz koşullarında herşeyi devletten beklemek yanlıştır. Ancak, devlet hizmetine verilen görev sırasında alınan ücretten bir miktar tasarruf etmek, çalışanların bu birikimlerini bir yerde toplayıp değerlendirmek ve gerektiğinde zorunlu gereksinimleri için sarfedilmek üzere Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre bir vakıf kurma düşüncesi, meslektaşlarımızın müşterek tutkusu haline gelmiştir. Çünkü, 1963 yılında resmen kurulup faaliyete geçen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mensupları Sosyal Yardımlaşma Derneği, yıllarca önemli hizmetlerde bulunmuş ise de, 1980'li yılların ekonomik koşulları içinde görevlerini yerine getirmede zorlanmaktaydı; üye sayısı da oldukça azalmıştı. Bu önemli hizmetlerden biri de Genel Müdürlüğümüz merkez binasında yapılan Ulu Önder Atatürk'ümüzün büstü ile Atatürk Köşesidir. Bu güzel köşenin, kısa bir süre yerinin değiştirildiğini üzümlere öğrendim. Bu konuda konuşmak istemiyorum ancak sayın genel müdürümden, bu köşenin eski haline getirilmesi için gerekli talimat verilmesini rica ediyorum; arz ediyorum. Hiç bir mazeret düşünülemez, aksi halde, öne sürülecek ÖZÜR, MAZERETTEN BÜYÜK OLUR. Kadastro'nun kurucusu olarak kabul edilen Defteri Hakanî Nazırı MAHMUT ESAT EFENDİ'nin büstü de bu Derneğimizin öncülüğünde yapılmıştır. (1912 tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hak-

kinda Kanun Muvakkat" adlı yasa, merhum Mahmut Esat Efendi zamanında yapılmıştır.)

Açıklanan nedenlerle 1988 yılı sonunda anılan Derneğin genel kurulunca, Vakfa dönüştürülmesi kararlaştırılmış ve benim de dahil olduğum 9 kişilik Yönetim Kurulumuz bu işle görevlendirilmiştir.

Gerekli çalışmalar tamamlandıktan sonra, Ankara 5'inci Asliye Hukuk Mahkemesince hazırladığımız Vakıf Senedi uygun görülerek 21 Şubat 1989 tarihinde verilen Vakfın tesciline ilişkin karar, Resmi Gazete'nin 21 Mart 1989 tarihli nüshasında yayımlanarak, Vakıf tüzel kişilik kazanmıştır.

Değerli meslektaşlarım;

36 yılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde olmak üzere Devletimizin çeşitli kademelerinde 43 yıl çalıştım ve görevimi elimden geldiğince yasalara uygun olarak yürüttüm.

Ancak, bunca yıldan sonra geriye dönüp baktığımda beni en çok mutlu eden, daima övünebileceğim iki önemli hizmet görüyorum:

Bunlardan birincisi, tamamen fahri (*onursal*) olarak çalıştığım Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mensupları Yardımlaşma Derneği ve Vakfında geçen hizmetimdir. (*Vakfın tescili için davacı sıfatıyla hakim huzurundaki heyecanlı dakikaları asla unutmam*). Sadece ben değil, bu tüzel kişiliklerde görev alan hiçbir memurumuz, herhangi bir ücret almayı aklından bile geçirmemiştir.

İkinci ise, Tapu-Kadastro Meslek Lisesi ve Tapu-Kadastro Meslek Okulu ile az da olsa Kaymakamlık kurslarında yaptığım öğretmenlik görevlerimdir. Aslında müfettişliğim sırasında da öğreticiliği daima en ön planda tutmuştumdur.

Müfettişliğim sırasında denetlediğim bazı dairelerimiz memurlarının dairelerine Türk Bayrağı ve bayrak direği alabilmek, ulusal bayramlarımızda çelenk yaptırabilmek, dairenin bir camı kırıldığında cam taktırmak için ödenek bulmada zorluk çektiklerini görür ve çok üzülürdüm. (Sakarya İli ve İlçeleri)

Oysa şimdi, böyle bir sorunları yok, gereksinim olduğu takdirde, bu tür ihtiyaçlarını, Vakfın gelirlerinden karşılayabileceklerdir.

Vakfımızın bugünkü faaliyetleri karşısında yukarıda belirtilen hizmetler için gerekli gider, basit görülebilir. Ancak, unutmayalım ki, Vakfın bugünkü duruma gelmesinde, o sıkıntılı günlerin

meslektaşlarımızda uyandırdığı istek ve dayanışma, büyük rol oynamıştır.

Bu küçük örnek bile, Teşkilatımız mensuplarının Vakfımızın çatısı altında güçlerini birleştirdikleri takdirde, nelere muktedir olduklarını göstermek için yeterli değil mi?

Değerli meslektaşlarım;

Sizlerden ricam; teşkilatımız kendiniz ve ailenizin daha iyi bir geleceğe kavuşması için Tapu-Kadastro Vakfına ilgi duymanız, onu desteklemeniz, gerektiğinde görev alarak özveriyle çalışmanız, Vakfın gelirlerinin artırılması için ürettiğiniz düşüncelerinizi Yönetim Kuruluna bildirmenizdir.

Bilindiği gibi Vakfımızın en önemli gelir kaynağı, üyelerinin maaşlarının brüt tutarı üzerinden kesilen %5 oranındaki birikimler ve onların nemalarıdır. Bu miktar, genç bir memur için özveridir.

Ancak, unutulmamalıdır ki, emekli olan bir üyemizin Vakıftan alacağı ikramiye tutarı, T.C. Emekli Sandığından alacağı ikramiyenin yarısına yaklaşmaktadır. Bu şüphesiz bir ölçü olamaz; fakat gelişmiş bazı özel şirketlerin emekliye ayrılan çalışanlarına, Sosyal Sigortalar Kurumundan aldıkları emekli maaşı dışında ayrıca özel bir emeklilik sistemi uygulamasına başladıkları duyulmaktadır. Bu durum da, ekonomik krizlerle dolu günümüzde Tapu-Kadastro Vakfının kurulmuş olmasındaki önemi açıkça göstermektedir.

Yönetim Kurulumuz, Vakfın amaç ve faaliyetlerini gerçekleştirmek, Vakıf senedi ve yönetmeliklerde yazılı hizmet ve yardımları sağlayabilmek hususunda mevcut geliri değerlendirmek için şüphesiz sürekli bir gayret içindedir. Bu başarılı çalışmalarından dolayı kendilerini ayrı ayrı kutluyorum.

Ancak, günümüz dünyasında ve özellikle Türkiye'mizde son zamanlarda sıkça ekonomik krizlerle karşılaşmaktadır. Vakfımızın bu tür krizlerden fazla etkilenmemesi için tüm çalışan meslektaşlarımızın bu tür krizlerden fazla etkilenmemesi için tüm çalışan meslektaşlarımızın ellerinden gelen çabayı göstermesi gerekir.

Konuşmamı Büyük Atatürk'ün bir sözü ile tamamlamak istiyorum: "Türk çocuğu ecdadını tanıdıkça, daha büyük işler yapmak için kendinde kuvvet bulacaktır."

Saygılar sunarım.

İRTİFAK HAKKI

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

Metin BEYAZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

I – GİRİŞ

İrtifak hakkı; sahibine, hakkın konusu taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi verir. İrtifak hakkı tesisi, Medeni Yasa ve diğer yasalarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili şeklinde olur.

İrtifak Hakkı İşlemine Tabi Parsellerin Özellikleri

Arzi bir irtifak hakkı tesisi söz konusu ise, bu işlem için en az iki taşınmazın bulunması, yapılacak işlemin, taşınmazlardan birinin lehine diğerinin aleyhine bir durum doğurması gerekir.

Lehine ve aleyhine irtifak hakkı kurulan taşınmazlar, farklı kişilere ait olabileceği gibi aynı kişiye ait de olabilir.

İrtifak Hakkının Kurulması

İrtifak hakları, tapu sicili açısından (*istisnaları olmakla beraber*) akitli işlemler sınıfında yer alır. Bu nedenle hakkın kurulması için, 2644 sayılı Tapu Yasasının 26'ncı maddesine uygun olarak resmi senet düzenlenmesi ve tapu siciline tescil yapılması zorunludur. Zaten bunun için, Medeni Yasanın 704'üncü maddesinde; "*İrtifak hakkının tesisi için yapılan akit resmi olmadıkça geçerli değildir*" denilmiştir.

Aksine hüküm bulunmadıkça, mülkiyet hakkının kazanım (*iktisap*) ve tesciline ilişkin hükümler irtifak haklarının kazanım ve tescili için de uygulanır. Hatta taşınmaz mülkiyetinin zamanışıyla kazanılmasına dair hükümlere (*MK.md.638, 639*) göre irtifak haklarında zamanışı ile kazanımı mümkündür. (*MK.md.704*)

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

Burada irtifak hakkı işlemi ile ilgili teknik ve tescille ilgili çalışmalarda izlenecek yol, uygulamada tereddüt edilen, soru konusu edilen hususlar üzerinde durulacak ve önerilere yer verilecektir. (*intifa ve süknâ hakkı gibi teknik yönü bulunmayan irtifak haklarına da kısaca değinilecektir.*)

A - İrtifak Hakkı İle İlgili Mevzuat

1 - Medeni Yasa

İrtifak hakkı ile ilgili düzenleme Medeni Yasanın 703 ilâ 716'ncı maddelerinde yer almıştır.

2 - Tapu Sicil Tüzüğü

İrtifak hakkı ile ilgili düzenleme, Tapu Sicil Tüzüğü'nün; "*İrtifak Hakları ve Taşınmaz Mal Mükellefiyetinin Tescili*" başlıklı 30'uncu maddesinde yer almıştır.

Bunun yanı sıra; İrtifak hakkına konu bir parselin;

Ayrırma işlemine tabi tutulması halinde, nasıl bir uygulama verileceği, Tüzüğü'nün 66, 67 ve 72'nci maddeleriyle; birleştirme işlemine tabi tutulması halinde ise, 75'inci maddesi ile düzenlenmiştir.

3 - 1993/2 Nolu Genelge

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

4 - 1996/3 Nolu Genelge

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

Talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılacak değişiklik işlemlerinde izlene-

cek yol, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 01.12.1993 tarih, 1993/6 nolu genelge eki yönere ile düzenlenmiştir.

B - İrtifak Hakkının Tanımı

İrtifak hakkı **Medeni Yasanın 703'üncü** maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır:

"İrtifak hakkı, bir gayri menkul üzerine diğer bir gayrimenkulün lehine tahmil edilen bir külfettir ki tahmil edilen gayrimenkulün sahibi-ni; irtifak hakkına malik olan kimse tarafından kullanmağa ait bazı tasarruflara rıza gösterme-ğe veya mülkiyete has olan bazı hakların kulla-nılmasından içtinap etmeğe mecbur kılar....."

1993/6 nolu genelge eki yönergede ise irtifak hakkı; *"Medeni Yasa ve ilgili yasalarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir"* şeklinde tanımlanmıştır.

★ İrtifak hakları Şahsi irtifak hakları ve arzî irtifak hakları olmak üzere ikiye ayrılır.

1 - Şahsi İrtifak Hakları

Mülkiyet hakkına sahip bulunmayan bir kişinin lehine kurulan irtifak haklarıdır. Şahsi irtifak haklarında genelde tek bir taşınmaz vardır. Yani, arzi irtifak haklarında olduğu gibi karşılıklı iki taşınmaz söz konusu değildir. Birden çok taşınmaz bu hakkın konusu olsa dahi bunlar karşılıklı değildir. Bu hak şahıs lehine kurulur.

Şahsi irtifak hakkında şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir.

2 - Arzî İrtifak Hakları

Arzî irtifak hakları, bir taşınmaz aleyhine başka bir taşınmaz lehine kurulan irtifak çeşidi-dir. (MK.md.703) Bu haklara *"Taşınmaz İrtifakı"* da denir.

Arzî irtifak haklarında karşılıklı iki taşınmaz vardır. Bunlardan lehine irtifak kurulan taşınmaza hakim (*yararlanan*) taşınmaz, aleyhine irtifak hakkı kurulan taşınmaz ise hadim (*yükümlü*) taşınmaz denir.

Arzî irtifak hakkı, belli bir şahıs lehine değil, belli bir taşınmaz lehine kurulduğu için yararlanan (*hakim*) taşınmaza sahip olan, irtifak hakkına da sahip olur. Buna karşılık yükümlü ta-

şınmazı sonradan iktisap edenler de bu yükümlülüğe katlanmak zorundadır.

Arzî irtifak, lehine kurulduğu taşınmaza bağlanmıştır. Ondan ayrı olarak devredilemez. Taşınmazın devrinde de bu hakkın devrinin istisna (*ayrık*) tutulması mümkün değildir.

NOT: Bu çalışma, hem teknik yönü olması nedeniyle kadastro müdürlüğünü ve hem de tescili gerektirmesi nedeniyle tapu sicil müdürlüğünü ilgilendiren konuları içerecek şekilde hazırlandığından (*Teknik yönü bulunmayan 'irtifa hakkı, sükna hakkı gibi' haklara kısaca değinildikten sonra*) bu konuda, uygulamada en çok karşılaşılan irtifak hakkı çeşidi olan "Geçit Hakkı" baz alınacaktır.

C - İrtifak Hakkının Çeşitleri

1 - İntifa Hakkı, Sükna Hakkı

Bu haklar, teknik yönü bulunmayan ve tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senede dayanarak yapılan ve tescille doğan haklardır.

İntifa hakkı ve sükna hakkı; başkasına devrolunmaz, miras yoluyla geçmez, süresi dolması veya hak sahibinin ölümü ile sona erer.

Bu haklar, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30'uncu maddesine göre; İrtifak hakları kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

Gerçekten tapu kütüğünde irtifak hakları için özel sütun ayrılmıştır. Şahsi irtifak hakları bu sütunda *"mükellefiyet anlamına gelen (M) harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı, baba adı ve irtifak hakkının çeşidi (intifa, sükna gibi) belirtilerek ve varsa süresi (üç yıl, 10 yıl gibi) yazılarak tescil edilir. Bu hakların tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için A, B, C, gibi harfler kullanılır."*

Örnek : a- M: On yıl süreyle sükna hakkı Mustafa oğlu Mert AYDIN'a aittir.

18.08.2002 – 3857 yev.

b- M: Raziye ACAR'a ait payın intifa hakkı Birol oğlu Süleyman ACAR'a aittir.

02.08.2002 – 4015 yev.

2 - Geçit Hakkı

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçmek

hakkıdır. Bu hak Medeni Yasanın 672'nci maddesine göre bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil olunabilir. Aynı zamanda kadastro müdürlüğünce çalışmayı gerektirecek teknik yönü de bulunan **geçit hakkı**, uygulamada en çok rastlanan irtifak hakkı çeşididir.

Bu hak, bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Müşterek mülkiyette, bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılması gerekir.

3 - Kaynak Hakkı

Kaynak, kaynayan su demektir. Medeni Yasa, kaynağın ayrı bir mülkiyeti olamayacağını, kaynadığı arazinin mütemmim cüzü (*tamamlayıcı unsur*) olduğunu kabul etmiştir. (MK.md:679)

Arazinin sahibi olan kimse, kaynağın da sahibi sayılır. Kaynak araziden ayrı olarak iktisap edilemez. Ancak bir kimse arazisinden kaynayan sudan başkalarının yararlanmasına müsaade edebilir. Bu müsaade ancak bir irtifak hakkı şeklinde yapılabilir ve bu irtifak hakkına kaynak hakkı denir.

Demek ki kaynak hakkı; başkasının arazisinden kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır. Bu yararlanma, bağ, bahçe, tarla sulama, inşaat veya içme suyu temin etme, çiftlik hayvancılığı, sulama alabalık yetiştirilmesi gibi amaçlarla olabilir.

Kaynak hakkı; su alma, sudan yararlanma veya suyun belli bir yere (*örneğin bir tarlaya*) akıtılması şeklinde olmaktadır.

Kaynak hakkı, arzî veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bir şahıs lehine kurulmuşsa buna **şahsi kaynak hakkı**, bir taşınmaz lehine kurulmuşsa buna da **arzî irtifak hakkı** denir.

Arzî veya şahsi olsun, aksi taraflarca sözleşmede kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder. (MK.md:752)

Ancak resmi senette başkasına devredilemeyeceği ve mirasçıya geçemeyeceği kararlaştırılabilir.

Eğer bu hak, müstakil ve daimi nitelik taşı-

yorsa, tapu sicilinde ayrı bir sayfaya taşınmaz gibi tescil edilebilir. (MK.md:752)

Müstakil ve daimi hakların tescil şekli Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10'uncu maddesinde açıklanmıştır.

4 - Elektrik, Gaz, Su Yolu İrtifakı (Mecralar)

Medeni Yasanın 653'üncü maddesine göre, elektrik, gaz, su gibi şeylerin mecraları (*akımları*) için irtifak hakkı tesis edilebilir.

Yasa, "gibi" demekle bu mecraların (*akımlıkların*) elektrik, gaz ve su yolu ile sınırlı olmadığını ifade etmek istemiştir. Teknolojik gelişmenin getirdiği akımlıklar ile zamanla ortaya çıkacak tel, boru ve benzeri araçlarla arazi üzerinden veya altından geçirilecek nesneler için merra (*akımlık*) irtifakı kurulabilir. (*Örneğin telefon, kablolu TV, petrol, doğal gaz vb.*)

Bu mecralar açıkta ise tapu siciline kaydı şart değildir. Ancak talep edilirse kaydolunur. Yeraltından geçiyorsa tapuya kaydı aynı hak olarak tesisi için şarttır.

5 - Üst (İnşaat) Hakkı

Üst hakkı başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır. (MK.md:652, 751).

Üst (inşaat) hakkı üçe ayrılır.

a) Bir arsanın üstünde inşaat yapma hakkı (*üst hakkı*).

b) Bir arsanın altında inşaat yapma hakkı (*alt hakkı*)

c) Önceden yapılmış bir inşaatı yerinde tutma hakkı (*ipka hakkı*)

Buna göre, bir kimsenin arsası üzerinde başka bir kimse bir bina ya da yer altında bir garaj, bir depo (*örneğin soğuk hava deposu vb.*) inşaa edebilir. Bu halde bu yapılar Medeni Yasanın 652'nci maddesine göre tapu siciline bu bina irtifak hakkı (inşaat hakkı) olarak tescil edilebilmektedir. Bu tescilden sonra arsanın mülkiyeti ile üzerindeki veya altındaki binanın mülkiyeti başka başka kimselere ait olmaktadır.

Üst (*inşaat*) hakkı süreli veya süresiz olarak gerçek veya tüzel kişi lehine tesis edilebilir. Bir

şahıs lehine (*şahsi*) olabileceği gibi bir taşınmaz lehine (*arzi*) de olabilir.

Kural olarak, irtifak hakkı olarak kurulan bu hakkın başkasına devir ve temlik ve mirasçuya intikali mümkündür. Ancak taraflar düzenlenecek sözleşmede bu kuralın aksini kararlaştırabilirler.

Üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından ikiye ayrılır.

* İrtifak Hakkı olan üst hakkı.

* Müstakil ve daimi hak olan üst hakkı.

a) İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı (MK. 652)

Üst hakkı, bir şahıs veya bir taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir. Eğer bu hak daimi ve müstakil nitelik taşıyorsa yani, 20 yıldan az süreli ise veya 20 yıl ve daha uzun süreli olmakla beraber üst hakkının tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine, üzerinde aynı hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse üst hakkı müstakil nitelikte sayılamayacağından bu hak irtifak hakları sütununa Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30'uncu maddesinde gösterildiği şekilde tescil edilir.

Ancak bunun için tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenmiş olması gerekir. Çünkü tescil sebebe bağlı bir işlemdir.

b – Müstakil ve Daimi Hak Olan Üst Hakkı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 19.03.1991 tarih, 1508 sayılı genelgesinde müstakil ve daimi hak niteliğinde olan üst hakkı açıklanmıştır. Zaten, 1990 tarihinde 3678 sayılı Yasayla, Medeni Yasanın 751'inci maddesinde yapılan değişiklikler bu konuya ilişkindir.

Buna göre;

Medeni Yasanın, müstakil ve daimi niteliği haiz bulundukları takdirde taşınmaz mal olarak saydığı (M.K. 632 ve 911) ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydını öngördüğü üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında inşaat yapmak veya daha önce yapılmış bir inşaatı yerinde tutmak hakkıdır.

6 – Diğer İrtifak Hakları (MK.md:753)

Diğer irtifak hakları, herhangi bir kişi veya

topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla, resmi senetle kurulabilen irtifak hakları demektir.

Medeni Yasanın 753'üncü maddesi bu durumu şöyle açıklamıştır: "Malik, herhangi bir kimseye veya bir cemaat (*topluluk*) lehine kendi arsası üzerinde nişan talimi (*eğitimi*) veya mürur (*geçit*) gibi muayyen (*belli*) bir istifadeye (*yararlanmaya*) mütehammil (*yönelik*) olmak şartıyla; diğer irtifak hakları tesis edebilir.

Hilafına mukavele (*aksine sözleşme*) olmadıkça bu haklar başkasına temlik olunamaz ve bunların şumulu (*kapsamı*) hak sahibinin adi (*olağan*) ihtiyaçlarına göre takdir olunur. .

İrtifak haklarına dahil olan hükümler bunlarda da caridir (*geçerlidir*)"

II – İRTİFAK HAKKI İÇİN BAŞVURU

Geçit hakkı ve kaynak hakkı gibi, aynı zamanda teknik çalışmayı da gerektiren İrtifak hakları için ilk başvuru, kadastro müdürlüğüne yapılır. Sözlü başvuru yeterlidir

A – Özel Şahısların Başvurusu

Başvuru, lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesis edilecek taşınmaz malların malikleri tarafından bizzat veya yasal temsilcileri aracılığıyla yapılır.

Lehine ya da aleyhine irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazın herhangi birinin hissedarlarından bir kısmının başvurusu yeterli olmayıp, tümünün birden (*ya da yasal temsilcileri*) başvurusu gerekmektedir

B – Resmi Talepler İçin Başvuru

İrtifak hakkı ile ilgili talep, kamu kurum ve kuruluşlarından geliyorsa; talep, resmî yazı ile yapılır.

C – Başvuruda Bulunacak Belgeler

1- Lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesisi talep edilen taşınmaz malların tapu senetleri veya tapu kayıt örnekleri,

2- Talep, taşınmaz malların malik veya hissedarları tarafından yapılıyorsa, malik veya hissedarların kimliği, (*Nüfus cüzdanı ya da pasaportu TST. Md:13/2*) .

3- Başvuru yasal temsilci (*vekil*) aracılığıyla

la yapılıyorsa; İşin yapılması için yetki verildiğinin açıkça belirtilmiş olduğu vekaletname örneği ve vekilin kimliği,

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

5 - Yasal temsilci Veli ise, vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği,

6 - 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 gerekir.

NOT:

* İrtifak hakkı işleminin yapılabilmesi için, işleme konu parsellerin birbirine sınır olması gerekir. Birbirine sınır olmayan parseller için irtifak hakkı 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. Aksi takdirde - *ölü adına kayıtlı taşınmazlar hakkında*- irtifak hakkı talebi karşılanmaz.

* İrtifak hakkı geçiş güzergahının ilgililerince zeminde işaretlenmiş olması veya proje üzerinde belirtilmesi gerekir.

III – KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

A – Genel Olarak

İşlemin teknik yönüyle ilgili, kadastro müdürlüğü tarafından yapılacak işlemlerin genel seyri şu şekildedir.

* 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.

* Zemin ölçümü yapılır.

* Değişiklik tasarımı hazırlanır.

* Encümen kararı ya da il idare kurulu kararı alınır.

* Tescil Bildirimi (*Değişiklik Beyannamesi*) 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

İşlem sırasında herhangi bir aksamadan kadastro müdürlüğü elemanlarının sorumlu olduğunun kanıtı olması bakımından, yapılacak kayıtlar ve bu kayıtların tarih olarak birbirine göre seyri şöyle olmalıdır.

* Talep müdürlüğe geldiği an;

1993/2 nolu genelge eki olan ve (ÖRNEK:12) olarak kodlanmış “İSTEM BELGESİ” düzenlenir.

300-2/19 nolu genelge eki yönergenin 104’üncü maddesi gereğince “TAPU FEN İŞLERİ KAYIT DEFTERİNE” kaydedilir.

1507 ve 1994/5 nolu genelgeler gereğince “BAŞVURU FİŞİ” düzenlenir. Talebin fen defterinde aldığı kayıt tarihi ve sıra numarası başvuru fişine yazılır.

Bu üç belgedeki tarih de aynı olmalıdır.

* İşlem aynı gün karşılanamıyorsa gün verilmek durumundadır. Verilen gün;

- Fen Defterinin “*Tayin edilen gün ve saat*” sütununa,

- Başvuru Fişinin “*Gün verilmişse, tarihi*”

saati ve nedeni" sütununa,

- Talep geldiği gün yazılır ve başvuru fişinin bir örneği ilgisine verilir.

NOT

a) Verilecek gün konusunda hassasiyet gösterilmesi gereken konu şudur; tayin edilen gün, talebin müdürlüğe geliş sırasına paralel olmalıdır.

b) Verilen günde ilgilisi gelmiyorsa, bu durum fen defterine not düşülmekle yetinilir. Talep sahibinin telefonla çağırılması yoluna gidilmez.

2 - Resmi Taleplerin Kayıt İşlemleri

Kamu kurum ve kuruluşları tarafından resmi yazı ile yapılan irtifak hakkı talepleri;

Talep önce **Genel Evrak Defterine**, sonra **TAPU FEN İŞLERİ KAYIT DEFTERİNE** kaydedilir.

ÖRNEK:12 olarak kodlanmış İSTEM BELGESİ düzenlenir. Fen İşleri Kayıt Defterinde alınan kayıt, tarih ve sıra numarası istem belgesine yazılır. Ayrıca, İstem Belgesinde, işlemin cinsi işaretlenir ve "Adı-Soyadı" bölümüne, kurumun adı ile yazının tarih ve numarası yazılır.

İstenen belgelerden eksik olanlar, resmi yazı ile, ilgili idareye bildirilerek tamamlanması istenir. Ayrıca, işlemin kontrolü için gün verilmişse, verilen gün ve saat idareye bildirilir.

C - Teknik Çalışmalar

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

İrtifak hakkı tesisi yapılabilmesi için, gerekli evrakların ve formalitenin tamamlanması üzerine, kadastro müdürlüğü elemanlarınca teknik çalışmalara geçilecektir.

1 - Büro Çalışmaları

Kadaastro elemanları, zemine gitmeden önce, ölçü için gerekli inceleme ve ön hazırlıkları büroda yapar. İşleme konu parsellerin tersimatı kontrol edilir. Tersimatta bir hata tespit edilmesi halinde ilgili mevzuat gereği düzeltilir.

2 - Zemin Çalışmaları

Zemine, işlem sahibinin temin edeceği araç

ile gidilir.

İlgililerce zeminde işaretlenmiş olan irtifak hakkı geçiş güzergahının ölçümü yapılır. Ölçüler yer kontrol noktalarına dayandırılır.

3 - Değişiklik Tasarım Krokisi

Zemin çalışmalarının akabinde, işlem için değişiklik tasarım krokisi düzenlenir. Matbu "*Değişiklik Tasarımı*" formunun gerekli sütunları eksiksiz doldurulur. Değişiklik tasarımının;

* kroki kısmına parsellerin şekli çizilir ve irtifak hakkı geçiş güzergahı gösterilir. İşleme tabi parsellerin yanısıra, irtifak hakkı geçiş güzergahının yüzölçümü gösterilir.

* Krokinin alt kısmına "*..... ada ... parsel lehine, ada ... parsel aleyhine m2'lik kısmında irtifak hakkı*" şeklinde belirtim yapılır.

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

* "*Kadaastro paftasına uygundur*" kısmı, kadaastro elemanları tarafından eksiksiz olarak doldurulur.

4 - Encümen Kararı

İki nüsha olarak düzenlenmiş olan değişiklik tasarımı; yapılan işlemin İmar Yasası 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.*)

Belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararıyla birlikte, değişiklik tasarımının bir örneği kadaastro müdürlüğüne gönderilir.

NOT:

Kamulaştırma Yasasına göre yapılacak irtifak hakkı tesislerinde, belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı aranmaz.

D - Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi

Değişiklik tasarımı, belediye encümeni (ya da il idare kurulu) tarafından onaylanarak kara bağlanıp, kadaastro müdürlüğüne ulaşması sonucu, işlem için **Tescil Bildirimi** (*Değişiklik Beyannamesi*) düzenlenir.

Tescil Bildirimi:

Kadastro gören yerlerde bir asıl iki suret olmak üzere üç nüsha olarak 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 Bildiriminin:

“Kroki yeri” kısmına, her iki parsel ve irtifak hakkı geçiş güzergahı çizilir. İrtifak hakkına konu kısmın yüzölçümü krokinin yanına yazılır.

Ayrıca, krokinin alt kısmına, ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatları ve çalışmalar sayısal yapılmışsa parsel ve irtifak hakkına konu yerin köşe noktalarının koordinat değerleri yazılır.

İşleme tabi parsellerle ilgili bilgiler Değişiklik Beyannamesinin “**Kütük Sayfa No.**”, “Pafta”, “**Ada Parsel No.**”, “Yüzölçüm”, “Cin-si” ve “Sahibi” sütunlarına eksiksiz ve doğru olarak alt alta yazılır.

“*Düşünceler ve İşlemin şekli*” bölümüne irtifak hakkı tesisinin hangi parsel lehine hangi parsel aleyhine ve kaç m2 olduğu belirtilir.

“*Tescil bildirimi isteğine uygun olarak düzenlenmiştir*” bölümüne, talep sahibinin/sahiplerinin ya da yasal temsilcisinin ismi yazılır ve imzalatılır.

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

Tescil bildirimini düzenleyen ve kontrol eden elemanlar için ayrılan bölümler eksiksiz olarak doldurulur ve imzalanır. (*İşlem tapu sicil müdürlüğüne gönderilmeden önce mutlaka teknik kontrolden geçirilmeli ve tescil bildirimine “Kontrol” imzası atılmalıdır.*)

G – Döner Sermaye Tahakkuk ve Tahsili

İşleme ait Döner Sermaye tahsili, 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, değişiklik tasarrımının hazırlandığı gün anlaşılmalıdır.

(*Döner Sermaye fiyat tarifesi, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 1993/2 nolu Genelge ekinde “ÖRNEK:3” kod numarası ile numaralanmış listede yer almaktadır. Bu listedeki miktarlar her yıl yeniden ayarlanmaktadır.*)

İrtifak hakkı tesisi işlemi için, her yıl parsel başına tek fiyat belirlenir. ÖRNEK:3 olarak kodlanan fiyat listesindeki bu tek fiyat, o il ya da ilçeye ait yöresel katsayı ile çarpılarak döner sermaye bedeli belirlenir.

Eğer, İşleme Konu Parsel;

- Belediye ve mücavir alan içinde veya dışında kalan imar parseli ise, belirlenen bu fiyat aynen uygulanır.

- Belediye ve mücavir alan içinde kalan ve henüz imar uygulaması yapılmamış kadastro parselleri ise belirlenen bedelin 1/2'si uygulanır.

- Belediye ve mücavir alan dışında kalan kadastro parseli ise belirlenen bedelin 1/4'ü uygulanır.

Örneğin:

2001 Yılı ücret tarifesinde; irtifak hakkı tesisinde “*Her parsel için 16.000.000 TL.*” olarak belirlenmiştir.

İşlem Ankara'nın Çubuk İlçesindedir.

Çubuk'un yöresel katsayısı 0,8 dir.

İşlem:

* Belediye ve mücavir alan içinde veya dışında kalan imar parseli ise, $(16.000.000 \times 0,8 =) 12.800.000$ TL. tahsil edilir.

* Belediye ve mücavir alan içinde kalan ve henüz imar uygulaması yapılmamış kadastro parselleri ise; $(16.000.000 \times 0,8) / 2 = 6.400.000$ TL. tahsil edilir.

* Belediye ve mücavir alan dışında kalan kadaströ parseli ise; $(16.000.000 \times 0,8) / 4 = 3.200.000$ TL. hesaplanır..... 2001 Yılı için, döner sermaye bedeli 4.000.000.TL.dan aşağı olmayacağı için, bu durumaki parseller için 4.000.000.TL. tahsil edilir.

IV – İŞLEM DOSYASININ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

Kadaströ müdürlüğünce teknik çalışmalar bitirildikten sonra, üç nüsha olarak düzenlenmiş olan tescil bildirim, ekleriyle birlikte bir üst yazıya bağlanarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

V – TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

A – Genel Olarak

Kadaströ müdürlüğünce, irtifak hakkı işleminin teknik yönü tamamlanıp, tescil bildirim ve ekleri tapu sicil müdürlüğüne ulaştıktan sonra, tapu sicil müdürlüğünce yapılacak işlemlerin genel seyri şu şekildedir.

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.

* İşleme tabi parsellerin tapu kütüğünde, irtifak hakkı işlemini engelleyen bir durum yoksa, istem **yevmiye defterine** kaydedilir.

* Düzenlenen başvuru fişine binaen döner sermaye bedeli tahsil edilir.

* Harçlar Yasasına ekli (4) sayılı Tarifenin (20.e) pozisyonuna göre gerekli tapu harcı tahakkuk ettirilip, mahalli maliye kuruluşu hesabına yatırılması sağlanır.

* 5 milyon TL. eğitime katkı payı kesilir.

* Tapu kütüğüne tescil edilerek işlem tamamlanır.

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

zalanır.

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

B – Tapu Sicil Müdürlüğünce Aranacak Belgeler

Tapu sicil müdürlüğünce aranacak belgeler; daha önce kadaströ müdürlüğünce aranacak belgelerin yanısıra ilave belgeler de vardır.

Başvuruda, tapu sicil müdürlüğünce istenecek belgeler şunlardır:

1 – İrtifak hakkına konu taşınmaz malların sahibine/sahiplerine ait nüfus cüzdanı veya pasaportu,

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

3 - Geçit hakkı (ya da kaynak hakkı) istenen taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kayıt örneği, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge ya da malikin sözlü beyanı,

4 - Geçit hakkı (ya da kaynak hakkı) mahkeme kararı ile kuruluyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı,

5 – Kadaströ müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış üç takım irtifak hakkı işlem dosyası,

6 – İşlem için düzenlenen tescil bildiriminin ilgili sütunlarının eksiksiz olarak doldurulmuş ve teknik kontrolünün yapılmış olduğuna dair kontrol imzasının varlığı ve tescil bildiriminin varsa eki belgeler,

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

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

9 - Ve Talep sahibinin vergi numarası.

**Devamı gelecek sayıda..*

ÜLKE TEMEL JEODEZİ AĞLARI

ALİ TUNALI
TKGM APK Dai. Bşk. Yük. Müh.

1. MEVCUT DURUM:

Mevcut Türkiye 1'inci derece yatay kontrol ağının 1954 yılı dengelemesine göre konum hataları (HGK Bilimsel Rapor No:1, 1988) çok yüksek olup (ağıdaki kenar bağıl hatası 1/20000-1/100000 arasındadır.) kadastrodan istenen duyarlık isteklerine cevap verememektedir. 1. ve 2.'nci derece Ülke Temel Nirengi Ağı'nda yerel ölçek sapmaları, yöneltme hataları, özellikle bağlantı bölgelerinde komşu noktalar arasında birkaç desimetreyi hatta metreyi aşan yerel zorlamalarla karşılaşmaktadır. Aynı şekilde Ülke Temel Nivelman Ağı'nda gravite ile ilgili indirgeme, düzeltme ve kesin dengeleme yapılmamış, dolayısıyla ağda yerel gerilmeler bulunmaktadır.

Kadastro ölçmeleri için yapılan sıklaştırma çalışmalarında, ülke ağına bağlanmada gerekli duyarlığı sağlayacak düzeyde uyumlu nokta bulunamamaktadır. Sonuçta, uygun olmayan sayı ve dağılımdaki noktalarla yapılan çalışmalarda komşuluk ilişkisi gözardı edilmekte ve komşu bölgelerde sonradan yapılan çalışmalarda da kenarlaşma sorunları yaşanmaktadır.

Diğer yandan araları 10-35 km. arasında değişen 1. ve 2'nci derece noktalar yapıldıkları yöntem gereği birbirlerini görmeleri gerektiğinden arazinin ulaşımı en zor, en hakim noktalarında tesis edilmişlerdir. Geçen zaman içinde önemli ölçüde tahribata uğrayan bu noktaları bulmak ve ulaşmak önemli bir sorun oluşturmaktadır.

Uydu jeodezisinin modern yöntemleri,

Jeodeziye, klasik jeodezik tekniklerle şimdiye kadar erişilemeyen yeni olanaklar ve hedeler getirmiş ve bu hedeflere hızlı, verimli ve ekonomik yoldan ulaşma olanağı sağlamıştır.

Halen bağlı olduğumuz iki boyutlu konum koordinatlarını kapsayan Avrupa atumu (ED-50) yerine, bir çok Avrupa ülkesi gibi ülkemizde de global referans sistemlerine bağlı yeni bir Jeodezik Temel Ağ oluşturma ihtiyacı doğmuştur.

2.YENİ JEODEZİK TEMEL AĞ (TUTGA: Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı)

Yukarıda sayılan nedenlerden dolayı çalışmaların dayandırılacağı mevcut ülke temel jeodezi ağı, kadastrodan beklenen duyarlık isteklerinden uzak ve yetersizdir.

Ortalama 10 milyon insanın yaşadığı büyük metropollerden en küçük köy yerleşimine uzanan geniş bir yelpaze içerisinde savunma, kadastro, imar, tarım, ulaştırma başta olmak üzere arazi ile ilgili tüm faaliyet ve projelerin sağlıklı olarak planlanması ve yürütülmesi,

- Yüksek duyarlıkta,
- Uydu tekniklerine dayalı,
- Herkesin rahatlıkla ulaşabileceği sıklıkta,
- Homojen bir referans sisteminde,
- Üç boyutlu,

bir temel ağın süratle tesis edilmesi mevcut altyapı ile ilişkilendirilmesi kaçınılmaz olmuştur.

Bu maksatla, Harita Genel Komutanlığı ile

Ülkenin sayısal kadastro hizmetlerinin ivedilikle tamamlanmasını hedefleyen tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında söz konusu gereksinimler çerçevesinde **Aralık 1996 tarihinde Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı'nın (TUTGA)** kurulması konusunda işbirliğine dair protokol imzalanarak TUTGA projesi faaliyete başlamıştır.

Yeni kurulacak jeodezik temel ağı:

- Üç boyutlu jeosentrik koordinat sisteminde,
- Belirli bir zamanda (epok),
- Her noktasında üç koordinat (x,y,z) veya (enlem, boylam, elipsoid yüksekliği), hız (v_x, v_y, v_z) veya (v_j, v_l, v_h), ortometrik yükseklik (H) ve jeoid yüksekliği (N) bilinen,
- Ülke yüzeyine olabildiğince dağılmış, ulaşımı kolay ve birbirini görme zorunlu luğu olmayan noktalardan oluşan,
- Jeodezik nokta konumlama, navigasyon ve jeodinamik amaçlarla kullanıma uygun,
- Halen kullanımda olan ED-50 datu mundaki Ulusal Temel Yatay Kontrol Ağı ile arasındaki dönüşümü sağlanan,
- GPS teknolojisine dayalı,

olması öngörülmüştür. Bu özellikleri sağlayan jeodezik temel ağı kurulması ile ilgili ölçme ve değerlendirme çalışmaları fiilen 1997-1999 yılları arasında Harita Genel Komutanlığı tarafından tamamlanmış olup oluşturulan bu ağa **Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı - 1999 (TUTGA-99)** ismi verilmiştir. 15-70 km aralıklı toplam 594 noktadan oluşan bir ağıdır. TUTGA-99 yapı olarak dört ana elemandan oluşmaktadır;

1. Uluslararası Yersel Referans Sistemi 1996 (ITRF-96) ve 1998.0 epoklu koordinatları bilinen GPS noktaları ağı,

2. TUTGA-99 hız alanı,

3. Türkiye Jeoidi-1999 (TG-99) ve her noktasında Helmert Ortometrik Yüksekliği bilinen Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı-1999

(TUTKA-99). (Şekil 5.)

4. TUTGA-99 ile ED-50 arasında koordinat dönüşümü. Bu amaçla ED-50 koordinatları bilinen 98 noktada GP ölçüsü yapılarak TUTGA-99 koordinatları belirlenmiştir (Şekil 1). Her iki koordinat sisteminde koordinatları bilinen ortak noktaların ülke genelinde dağılımına bakıldığında noktalar 35° boylamının batısında yoğunlaşmakta, doğusunda ise nokta sıklık ve dağılımının yetersiz olduğu, ayrıca Orta ve Doğu Karadeniz Bölgeleri ile İç Anadolu bölgesinin kuzey ve kuzeydoğusunda ise nokta dağılımında boşluk olduğu görülmektedir. ED50- TUTGA99 dönüşümünde- ED50 yatay koordinatlarına (enlem, boylam) gelen düzeltmeler şekil 2' de görülmektedir. Ayrıca şekil 3 ve 4 de ITRF96 - ED50 arasındaki enlem ve boylam farkları görülmektedir.

TUTGA-99'a ilişkin tüm sonuç bilgileri (*Tutga noktaları üç boyutlu koordinatları ve karesel ortalama hataları, ortometrik yükseklikler, hız bilgileri, nokta protokolleri v.b.*) Genel Müdürlüğümüz Fotogrametri ve Geodezi Daire Başkanlığı arşivine Nisan 2001 tarihinde teslim edilmiştir. Ayrıca Marmara ve Düzce deprem-leri sonrası TUTGA noktalarında meydana gelen bozulmaların 2000 yılında yapılan ilave GPS ölçmeleri ile tespit edildiği ve dengeleme hesaplarının en kısa zamanda sonuçlanacağı HGK yetkililerinden öğrenilmiştir.

Öte yandan, bilindiği üzere yeni Büyük Öçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği taslak çalışmaları Üniversiteler, HGK- Kamu Kurumları ve Özel sektör temsilcilerinin katılımları ile TMMOB - Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası bünyesinde devam etmektedir. Hazırlanan taslakta bundan böyle ülkenin Temel Nirengi Ağı'nın TUTGA-99 olması ve koordinat sisteminin de Uluslararası referans sistemi olan ITRF96 olması benimsenmiştir. Çok yakın bir zamanda yeni yönetmeliğin çıkması beklendiğinden zaten yeni jeodezik datumun (TUTGA-99) kullanılması zorunlu olacaktır.

3. SONUÇ:

Genel Müdürlüğümüzce yürütülen iki önemli projenin (MERLİS ve TAKBİS) başlangıç aşamalarında yukarıda bahsedilen hususlar göz önüne alınarak;

Söz konusu iki proje kapsamında oluşturulacak bilgi sistemlerinin altlığı olarak mutlaka TUTGA-99'un kullanılması ve çalışmaların bu doğrultuda yönlendirilmesi uygun olacaktır.

TUTGA-99'un kullanılmaya başlanması ile birlikte koordinat sistemi de değişecek ve Uluslararası Yersel Referans Sistemi (ITRF) kullanılacaktır. ITRF96 referans sistemi, GRS80 datumu ve UTM izdüşümünde üç derecelik dilim esasına göre belirlenecektir

Datum ve koordinat sisteminin değişmesinden dolayı; ilk tesis kadastrosu çalışmalarında, değişiklik işlemlerinde, yenileme, sayısal-

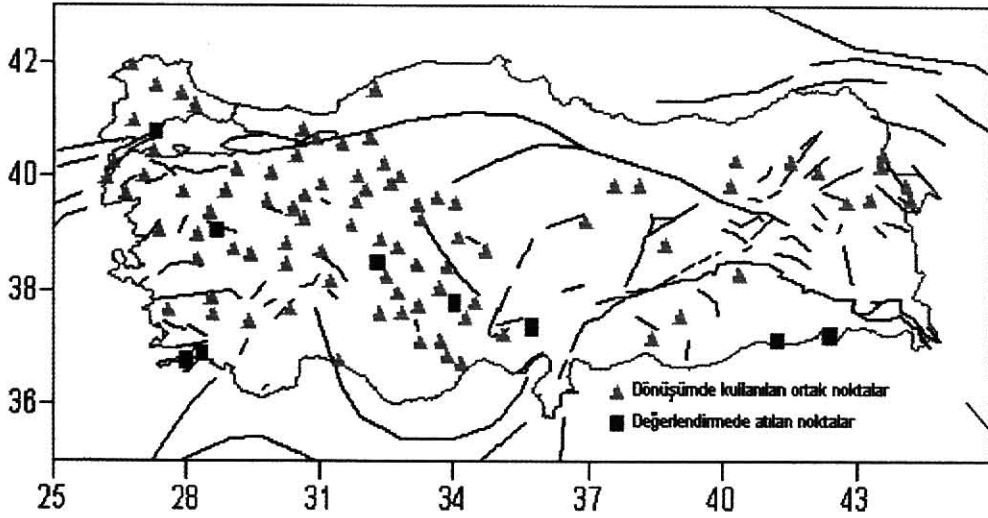
laştırma ya da bilgi sistemleri oluşturmaya yönelik çalışmalarda karşılaşılabileceğimiz olası sorunlara karşı şimdiden tedbir almanın uygun olacağı kanaatindeyim.

KAYNAKLAR:

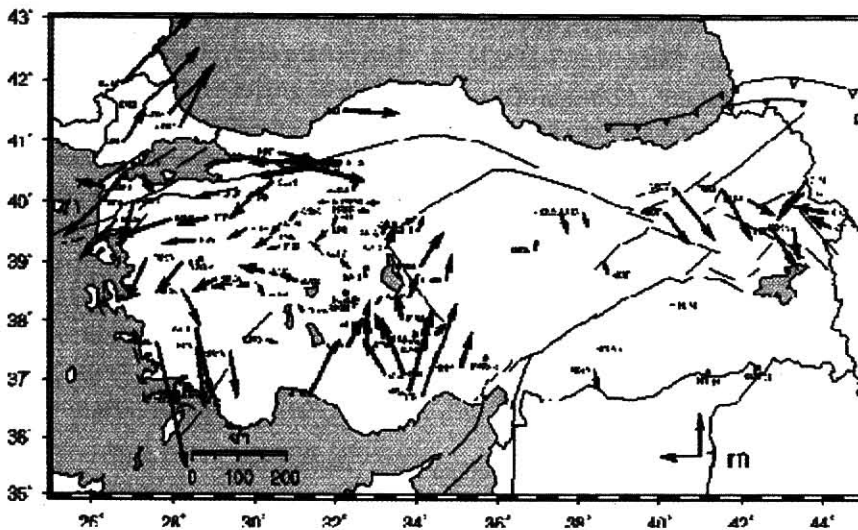
- HGK, Bilimsel Rapor No:1, 1988

- HGK, Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı-1999 Teknik Rapor, Şubat 2001

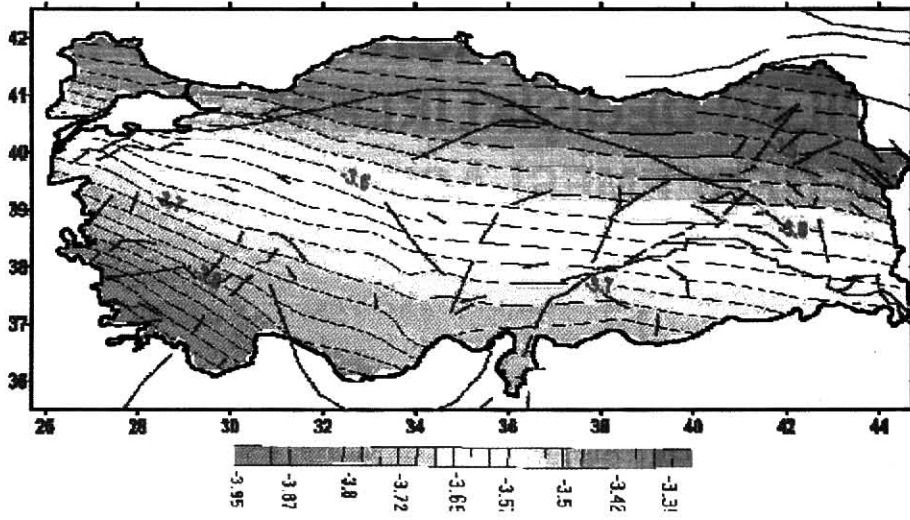
, Büyük Ölçekli Mekansal (Coğrafi) Bilgilerin ve Haritaların Üretimi Yönetmeliği (Taslak)



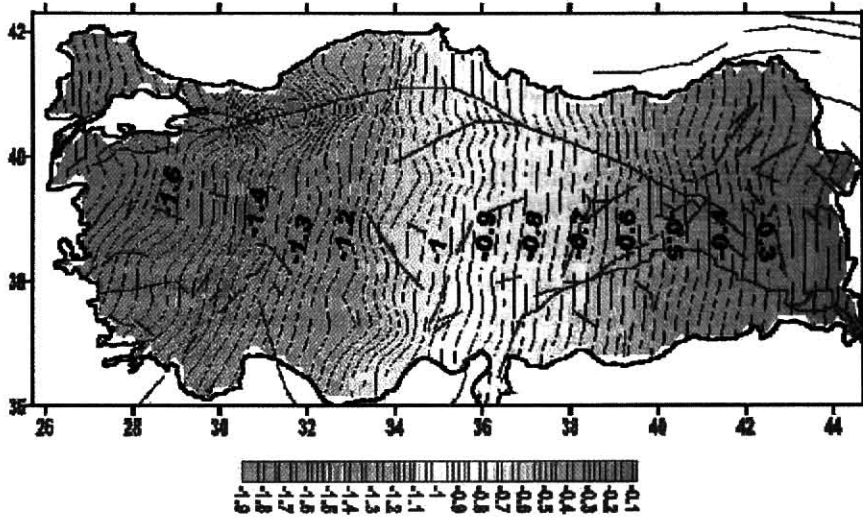
Şekil 1 - TUTGA-99 ve ED-50 Koordinat Sistemlerinde koordinatları bilinen ortak noktalar



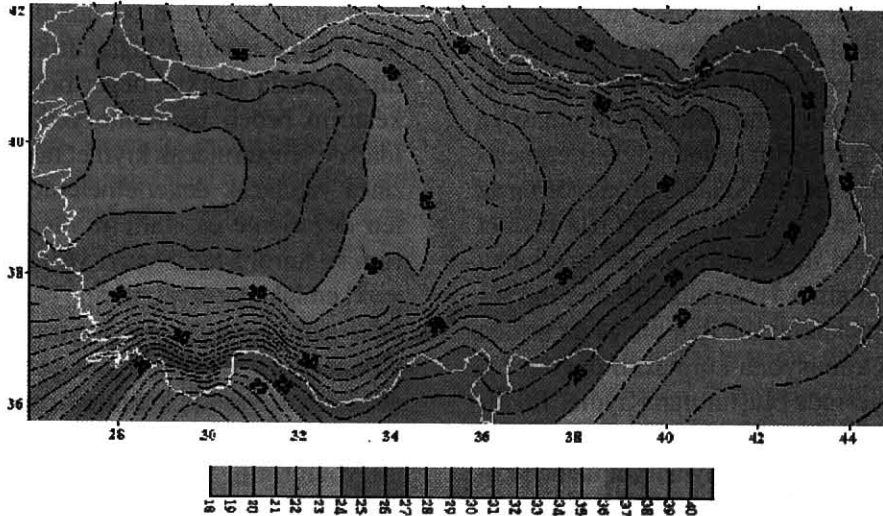
Şekil 2 - ED-50 ve TUTGA-99 dönüşümünde; ED50 yatay koordinatlarına (enlem,boylam) gelen düzeltmeler.



Şekil 3 - Grid köşelerinde hesaplanan enlem farkları



Şekil 4 - Grid köşelerinde hesaplanan boylam farkları



Şekil 5 - Türkiye-Jeoidi - 1999 (TG-99)

2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA YASASI'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ AÇISINDAN BAKIŞ

Volkan ÇAĞDAŞ
YTÜ. Araştırma Görevlisi

1924 Anayasa'sı m.74, 1961 Anayasa'sı m.38 ve 1982 Anayasası'nın 46. maddesine devlet ve kamu tüzel kişiliklerine verilen kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel iyeliğe, iyenin rızası olmaksızın son verebilmesi hakkı; yani kamulaştırma yetkisi, günümüze değin 533 sayılı Ankara İçin İstimlak Yasası, 6830 sayılı İstimlak Yasası ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası ile düzenlenmiştir.

08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın bazı maddelerinde, 05.05.2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı "Kamulaştırma Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa" ile çeşitli değişiklikler yapılmıştır.

Bizce değişikliklerin en önemlisi; 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 8.maddesiyle; idarelere kamulaştırma kararı alınmasından sonra kamulaştırmanın her evresinde tanınan, taşınmaz sahibi ile anlaşma ve trampa yapma yetkisinin, öncelikli olarak uygulanma zorunluluğudur. Yasa, kamulaştırma kararı alınan taşınmazın, idare tarafından pazarlıkla satın alınması ya da trampası için kestirim bedelinin belirlenmesini ve bu amaçla idarenin kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşan bir ya da birden fazla kıymet takdir komisyonu ile kestirim bedeli üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak için bir ya da birden fazla uzlaşma komisyonu kurmasını öngörmüştür. İdare bünyesinde oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonları; yasanın değerlemeye ilişkin esasları doğrultusunda, konuyla ilgili uzman kurumlar, Sanayi ve Ticaret Odaları ile yerel emlak alım-satım bürolarından edineceği bilgilerle

taşınmazın kestirim bedelini belirleyeceklerdir.

İdare taşınmaz iyesine, bedelini peşin ya da yasanın 3.maddesine göre yapılan kamulaştırmalarda taksitle ödemek üzere, taşınmazı ya da kaynağı satın almak ya da trampa yapmak ya da irtifak hakkı kurmak istediğini, kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen kestirim değeri belirtmeksizin bildirir. Taşınmaz iyesi ile idare kestirim bedelini aşmamak koşuluyla kamulaştırma bedeli üzerinde pazarlık yaparak anlaşma yoluna giderler. Bedel üzerinde anlaşıldığı durumda, anlaşma tutanağının taşınmaz iyesi ve uzlaşma komisyonu üyeleri arasında düzenlenmesinden sonra 45 gün içinde taşınmaz sahibinin tapuda ferağ vermesi istenir. Yasa'nın 8.maddesinde; bu yolla edinilen taşınmazın kamulaştırma yoluyla edinilmiş olacağı, ayrıca bu durumda kamulaştırmaya ve bedele itiraz davaları açılmayacağı belirtilmektedir.

Satın alma veya trampa yoluyla taşınmaz iyesi ve yetkili idarenin anlaşmasının öngörülmesi; uzun ve yoğun bir hukuki süreç olan kamulaştırma işlemini hızlandıracak bir gelişmedir. Bununla birlikte, değer belirlemede idareye kestirim bedeli belirleme yetkisi verilmesi ve idarece oluşturulacak kıymet takdir komisyonlarınca yapılacak değerlemelerde, yasa da belirtilen değerlendirme esaslarının yanısıra, uzman kurum ve kuruluşlar, Sanayi ve Ticaret Odaları ve yerel emlakçıların bilgilerine başvurma zorunluluğu getirilmesiyle kamulaştırma değerinin rayiç değere yaklaşması amaçlanmıştır. Ancak, 4650 sayılı yasa da kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin oluşturacakları kıymet takdir komisyonlarının niteliklerine değinilmemiştir. Teknik, hukuki ve ekonomik bir altyapı ile değerlemesi yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin

bilgi sistemi gerektiren değerleme işleminin, eğitimsiz ve deneyimsiz kişilerce yapılması, yü-
rürlükteki uygulamadan kaynaklanan sorunları
azaltmanın aksine yeni sorunlar doğurabilir.

Satın alma ve trampa yoluyla yapılacak ka-
mulaştırmalarda düzenlemenin öngördüğü kes-
tirim bedelinin belirlenmesi önemlidir. Ama ta-
rafların pazarlık görüşmelerinde üst sınır olarak
öngörülen kestirim bedelinin, rayiç deęerin çok
üstünde belirlenmesi kötü niyetli yöneticilerce
çok kolaylaştırılmıştır ve kamu bu nedenle bü-
yük bedeller ödeyebilir. Yasa, idareye birden
çok değer takdir komisyonu kurma yetkisi vere-
rek kısmen bir kontrol sağlamayı öngörse de,
kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin çoklu-
ğu ve bu idarelerde eğitilmiş ve deneyimli değer-
leyici sayısının yetersiz olması, hatta bazı ku-
rumların örgütsel yapılarından dolayı bu tür uz-
manlar çalıştırmasının, yeni sorunlar doğuracağı
açıktır. Kestirim bedelinin rayiç değerin altında
belirlenmesi durumunda ise, anlaşılamayan taraf-
lar yargısal değer biçmeye başvuracaklardır. Bu
da, kamulaştırma davalarının yargıyı gelecekte
de çok uğraştıracığı anlamına gelmektedir.

Kamulaştırmanın satın alma veya trampa
yoluyla yapılamaması durumunda 4650 sayılı
yasayla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Yasa-
sı'nın 10.maddesi uyarınca, idare; bedel tespiti
ve diğer bilgiler ile birlikte kamulaştırılacak ta-
şınmazın bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesi-
ne başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespit ve
karşılığının peşin veya taksitle ödenmesi karşılı-
ğında idare adına tescil edilmesini ister. Mahke-
me, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç
otuz gün sonrası içinde belirlediği duruşma gü-
nünü, ilgili belgelerle birlikte taşınmaz iyesine
bildirir. Mahkemece belirlenen günde yapılacak
duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konu-
sunda tarafları anlaşılmaya davet eder. Tarafların
bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca an-
laşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak ka-
bul eder.

Tarafların bedelde anlaşamamaları duru-
munda hakim, en geç on gün içinde keşif ve
otuz gün sonrası için de duruşma günü belirle-
yerek, atayacağı bilirkişilerle ve tüm ilgililerin
huzurunda taşınmaz malın değerini belirlemek
için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte,
taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu

köy veya mahalle muhtarı da hazır bulunur. Bi-
lirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da
dikkate alarak, değerlemeye ilişkin esaslar doğ-
rultusunda taşınmaz malın değerini belirten ra-
porlarını düzenler ve onbeş gün içinde mahke-
meye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma gü-
nü beklemeksizin taraflara tebliğ eder. Yapıla-
cak duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına iti-
razları varsa dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazla-
ra karşı görüşleri alınır. Tarafların bedelde an-
laşamamaları durumunda, gerektiğinde hakim ta-
rafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak
üzere yeni bir bilirkişi kurulu görevlendirilir ve
hakim, tarafların görüşleri ve bilirkişilerin ra-
porlarından yararlanarak kamulaştırma bedelini
belirler. Mahkemece belirlenen bu bedel, taşın-
maz mal, kaynak ya da irtifak hakkının kamu-
laştırılma bedelidir.

Bu hükümlerle, değer belirleme görevi; sa-
tın alma ve trampa yoluyla yapılacak kamulaş-
tırmalarda kestirim bedeli belirleyecek olan ida-
renin kıymet takdir komisyonlarına, tarafların
anlaşamaması durumunda ise Asliye Hukuk
Mahkemelerinin görevlendireceği bilirkişiler ile
bizzat hakimin kendisine verilmiştir. Önceki uy-
gulamalarda değer belirleme; hem İl, İlçe Kıy-
met Takdir Komisyon'larınca hem de bedele iti-
raz sonucunda mahkemelerce yapılmaktaydı.
Yeni düzenlemeyle, kamulaştırma yönteminin
hızlandırılması, yurt içi ve yurt dışı yargı organ-
larının yoğunluğunun azaltılması amaçlanmıştır.

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesinden
sonra, bedeli peşin ödenecek kamulaştırmalarda
bedelin tamamının, taksitle ödenecek kamulaş-
tırmalarda ise, ilk taksitin bankaya yatırılması
için mahkeme, idareye onbeş günlük bir süre ve-
rir. Bu onbeş günlük süre mahkemenin gerekli
gördüğü durumlarda uzatılabilir. Bedelin idare
tarafından bankaya yatırıldığı için mahkemeye
ibrazından sonra, taşınmazın idare adına tescili-
ne ve paranın taşınmaz iyesine ödenmesine ka-
rar verilir. Önceki uygulamalarda idari yargıda
kamulaştırmanın iptaline sebep olacak böyle bir
gecikme için mahkemelere esneklik yetkisi ve-
rilmesi önemlidir. Yasa koyucunun aynı mantık-
la getirdiği bir diğer değişikliğe ise, 4650 sayılı
yasayla değişik 2942 sayılı yasanın 10.maddesi-
nin son fıkrasında rastlamaktayız. Buna göre,
adli ve idari mahkemelerde açılacak davalarda

hangi idareye husumet yöneltileceğinin yanlış gösterilmesi durumunda gerçek tarafa tebliğat yapılarak davaya devam edileceği hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, mahkemelerce kamulaştırma bedelinin üç aylık vadeli hesaba yatırılarak faizlendirilmesi, istikrarsız yapıdaki ekonomimizde, vatandaşın haklarını koruması açısından doğru bir karardır.

Yargısal değer belirlemede Asliye Hukuk Mahkemeleri tarafından görevlendirilen bilirkişilere ait hükümler de çeşitli değişikliklere uğramıştır. 2942 sayılı yasanın 15.maddesinde, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odaları tarafından valiliklere bildirilen oda üyeleri bilirkişi sayısı her il için beş ila onbeş'ten onbeş ila yirmibeş çıkarılmış, daha önce il ve ilçe idare kurullarınca bölgede oturan taşınmaz sahipleri arasından seçilen bilirkişilerin sayısı sabit tutularak bu bilirkişilerin de mühendis veya mimar olması zorunluluğu getirilmiştir. Değerlemenin teknik, hukuki ve ekonomik boyutları açısından Kurul'un tamamının uzmanlardan oluşturulması yerinde bir karardır.

Yasa, kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre ikisi odalar listesinden, biri de taşınmaz mal sahipleri listesinden seçilen bilirkişi kurulunun; üçü odalar listesinden, ikisi idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşmasını ve bilirkişilerin nitelikleri ve çalışma esaslarının Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık İskan Bakanlığı Tarafından TMMOB'un görüşü esas alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle belirleneceğini hükme bağlamıştır.

Ayrıca önceki uygulamalarda bir süre kısıtlaması olmamasına rağmen bu değişikliklerle bilirkişi kurulunun gerekçeli raporunun onbeş gün içinde mahkemeye vermesi zorunlu tutulmuştur. 4650 sayılı yasanın diğer hükümlerinde görüldüğü gibi burada da kamulaştırmayı hızlandırma düşüncesi egemendir.

4650 sayılı yasanın 6.maddesiyle değiştirilen 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın değer belirlemeye ilişkin hükümlerinin bulunduğu 11.maddesine göre; bilirkişi kurulu, kamulaş-

tırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın cinsini belirlemede daha sonra yüzölçümü, değeri etkileyebilecek tüm nitelik ve öğelerin incelenmesi ile vergi bildirim değeri, resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçütleri de dikkate alarak, arazilerde gelir, arsalarda karşılaştırma yapılarak ise maliyet yöntemlerini kullanarak taşınmazların değerini hesaplar ve bunu ayrıntılı bir rapor ile gerekçelendirir. Yasanın değişik 14.maddesi uyarınca; kamulaştırmaya konu taşınmaz malın iyesi tarafından; mahkemece yapılan tebliğat gününden veya ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

Yapılan değişikliklerle uzun zaman alan kamulaştırmanın; öncelikle satın alma ve tram-pa yollarıyla hızlandırılması, kestirim değerinin pazar koşulları da dikkate alınarak belirlenmesiyle kamulaştırmanın rayiç değer üzerinden yapılması, anlaşmazlık durumunda değerlemenin kıymet takdir komisyonlarınca değil de mahkemelerce yapılarak, zaman ve emek kaybı ile ihtilafların önlenmesi amaçlanmıştır; ancak iyiniyetle hazırlanan yasa değişikliği; varolan sorunları ortadan kaldırmanın yanısıra değerlemeyle ilgili yukarıda da değinilen çeşitli sorunların oluşmasına neden olabilir. Örneğin, yapılacak pazarlığın üst sınırı olan kestirim bedelinin, idarenin oluşturacağı komisyon yerine değerlendirme deneyimi olan İl ve İlçe Kıymet Takdir Komisyonları tarafından belirlenmesiyle; değerlemeden kaynaklanacak olası sorunlar önenebilir. Ayrıca, Bilirkişi Kurulu içinde bölgedeki taşınmaz iyesi mimar, mühendis üyelerin de bulunması, Maliye ile Bayındırlık İskan Bakanlıkları ve TMMOB tarafından Bilirkişi Kurulu'na ilişkin yasal bir düzenleme öngörülmesi de yerinde kararlardır. İlgili bakanlıklar ve TMMOB tarafından hazırlanacak bu yönetmelik; günümüzde bir meslek dalı kimliğine kavuşan değerlemeye; değerleyiciler ve değerlendirme yöntemlerine ilişkin standartlaşma sağlanabilmesi için önemli bir fırsattır.

TAPU İŞLEMLERİNDE ZORUNLU DEPREM SİGORTASI UYGULAMASI

Salih Yılmaz KAFADAR

Tasarruf İşl. D. Bşk.İği
Şube Müdürü

GİRİŞ:

17/Ağustos/1999 ve 12/Kasım/1999 tarihinde İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerinde meydana gelen depremlerde yoğun can kayıplarının yanı sıra büyük boyutlarda maddi hasar da meydana gelmiş bulunmaktadır.

27/Aralık/1999 tarih, 23919 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **25/Kasım/1999 tarih, 587 sayılı Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile**, yurdumuzda meydana gelecek deprem afeti sonucu bina maliklerinin veya intifa hakkı sahiplerinin, binaların ziyayı veya hasarlanması nedeniyle uğrayacakları maddi zararlarının karşılanması amaçlanmıştır.

587 Sayılı KHK'nın 4 üncü maddesiyle, sigorta yapmak ve diğer görevleri yerine getirmek üzere kamu tüzel kişiliğini haiz **Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK)** kurulmuştur.

9 uncu maddesiyle, bu KHK kapsamında ki bağımsız bölümler ve binalar için, malikler veya intifa hakkı sahipleri tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılması esası getirilmiştir.

12 nci maddenin 2 nci fıkrasıyla da, Kamu kurum ve kuruluşlarının binaları hariç, zorunlu deprem sigortasının yaptırılmış ve priminin ödenmiş olduğu belgelenmedikçe, sigortaya tabi binalarla ilgili olarak tapu tescil işlemleri dahil hiçbir işlemin yapılamayacağı belirtilmiştir.

UYGULAMA:

29/Eylül/2000 tarih, 24185 (Mük.) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **623 sayılı Ka-**

nun Hükmünde Kararname ile, zorunlu deprem sigortasına tabi binalarla ilgili olarak tapu tescil işlemlerinde aranılacak belgeler ile uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz tarafından müştereken belirlenmesine karar verilmiştir.

623 sayılı KHK gereğince, Hazine Müsteşarlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün müştereken çalışmasıyla, zorunlu deprem sigortasına tabi işlemler belirlenmiş ve DASK yönetim kurulunca karar altına alınması üzerine zorunlu deprem sigortasının idaremize yönelik uygulamasında izlenecek prosedüre ilişkin hususlar ile DASK nam ve hesabına sigorta yapmaya yetkili sigorta şirketleri; (23/Kasım/2000 tarihi itibarıyla 34 tür)

a- 27/Kasım/2000 tarih, 074/111-4906 sayılı

b- 22/Ocak/2001 tarih, 074/111-353 sayılı

Genelgeler ile tüm birimlere iletilmiş bulunmaktadır.

Söz konusu genelgelerde, 29/Kasım/2000 tarihinden itibaren;

1- 29/Kasım/2000 tarihine kadar Zorunlu Deprem Sigortası yaptırılmamış ancak bu tarihe kadar ihtiyari deprem sigortası yaptırmış olanlardan, tapu tescil işlemlerinde Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi ibrazının, söz konusu **ihtiyari poliçelerin bitim tarihine kadar istenmemesi ve bu yerlere ilişkin tapu tescil işlemlerinde söz konusu ihtiyari poliçelerin ibrazının (hangi sigorta şirketine yaptırılmış olursa olsun) yeterli kabul edilmesi,**

2- 587 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 1 inci ve 9 uncu maddesinin 1 inci fıkraları uyarınca, Zorunlu Deprem Sigortası yapma ve yaptıma yükümlülüğü **taşınmaz mal maliki ile intifa hakkı sahiplerine** getirildiğinden, taşınmaz mal üzerinde müstakilen mesken olarak inşaa edilmiş **binalar** ile birlikte, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında tesis edilen **kat mülkiyetine** konu mesken, ticarethane, büro ve benzeri amaçlara tahsis edilmiş bağımsız bölüm maliklerinin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak, **tapu kütüğü üzerinde tescili veya terkin gerektiren işlemlerin**, yetkili sigorta şirketleri ve acenteler tarafından yapılmış bulunan Zorunlu Deprem Sigortası poliçelerinin ibrazı suretiyle karşılanması, **Zorunlu Deprem Sigortası poliçesi aynı zamanda prim ödeme belgesi niteliğini taşıdığından ayrıca, bir belge ibrazının istenilmemesi,**

3- Kat irtifakı tesisli taşınmaz mallara yönelik taleplerde ise **zeminde fiili olarak yapının yapıp yapılmadığı tapu sicilinden tespit edilemeyeceğinden, (bu konuda ilgili belediyeye veya resmi kurumlara herhangi bir yazışma yapılmadan) bu taşınmaz malların Zorunlu Deprem Sigortası kapsamı dışında tutulması,**

4- Mahkemeler, İcra Müdürlükleri, Belediyeler, Vergi Daireleri gibi kamu kurum ve kuruluşlarının taleplerine istinaden, yani kayıt maliki veya intifa hakkı sahibinin iradesi dışında gerçekleştirilen terkin ve tescil işlemlerinde ise Zorunlu Deprem Sigortası yapma zorunluluğu **aranılmadan** talebin karşılanması,

5- 442 sayılı Köy Kanununa 3367 sayılı Kanunla eklenen 9 ve 10 uncu maddeler uyarınca, **Köy Yerleşme Alanı Tesbit Komisyonunca tespit edilen ve Valilikçe onaylanarak kesinleşen Köy Yerleşme Planlarının bulunduğu alanlarda kalan binalar, Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları Tebliğinin 2 nci maddesi uyarınca sigorta kapsamı dışında tutulduğundan, talebe konu taşınmaz malın Köy Yerleşme Planı kapsamında kalıp kalmadığı hususunun ilgili mülki amirlikten sorularak (köy yerleşme planları idaremizde mevcut ise sorulmayacaktır) alınacak cevabi yazıda; bi-**

nanın, köy yerleşme alanı içinde kaldığı belirtilmiş ise sigorta kapsamı dışında tutulması, köy yerleşme alanı dışında kaldığı belirtilmekte ise sigorta kapsamına dahil edilmesi,

6- **Ancak, köy yerleşim planı bulunmayan alanlarda bulunan yapılarda ise; taşınmaz malın tapu kütüğü sahifesinde “Köy içi” mevkiinde bulunan binaların sigorta kapsamı dışında tutulması, “Köy içi” mevkiinde bulunmayanların ise sigorta kapsamı içinde tutulması,**

7- **Medeni Kanunun 3678 sayılı Kanunla değişik 751 inci maddesi uyarınca, “Daimi ve Müstakil Hak” olarak ayrı bir sayfeye tescil edilen üst hakkı, aynı Kanunun 911 inci maddesi uyarınca, taşınmaz mal niteliğini kazandığından, (üst hakkıyla yükümlü taşınmaz üzerinde Zorunlu Deprem Sigortasına tabi bir yapının bulunduğu sicil üzerinden anlaşılması kaydıyla) üst hakkı sahibinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğü üzerinde tescili veya terkin gerektiren işlemlerde de Zorunlu Deprem Sigortası poliçesinin aranılması,**

8- **Taşınmaz malın tapu kütüğünde vasfı “bina vs.” olmakla birlikte zeminde fiili olarak bina bulunmadığının bildirilmesi halinde taşınmaz malın vasfının zemine uygun hale getirilmesinin malikinden istenilmesi ve bu işlem sırasında yapılacak cins tashihiinde Zorunlu Deprem Sigortası poliçesinin aranılmaması,**

9- **587 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 inci maddesine göre Zorunlu Deprem Sigortası kapsamına giren ticarethaneler; mesken olarak inşa edilmiş bulunan binaların içinde kısmi olarak yer alan ticarethaneler olduğundan, tamamen ticari amaçlı olan binaların (iş hanı, iş merkezi v.s.) sigorta kapsamı dışında tutulması, ancak, kat mülkiyeti tesisli bulunan taşınmaz malda işleme konu “işyeri vs.” nitelikli bağımsız bölümün, sigortaya tabi olup olmadığının ana gayrimenkul üzerinde tesisli bulunan diğer bağımsız bölümlerin tapu kütüğü sahifeleri tetkik edilerek **tamamının işyeri olup olmadığının araştırılması,****

10- Tapu kaydında “arsa”veya “tarla” vasfı ile kayıtlı olup beyanlar hanesinde “üzerindeki ev ... aittir.” şeklinde muhdesat olan taşınmaz

malların tapu işlemlerinde; taşınmaz mal üzerindeki muhdesat kayıt maliklerinden birine ait ise ve **muhdesat sahibinin zemindeki payı tapu işlemine konu ediliyorsa sigorta yapma zorunluluğu aranılması,**

Şayet muhdesat kayıt maliklerinden birine ait olmayıp üçüncü kişiye ait ise muhdesat taşınmaz malın mütemmim cüz'ü olduğundan ve taşınmazdan ayrı olarak devire konu edilemeyeceğinden kayıt maliklerinin tapu işlemleri esnasında sigorta yapma zorunluluğu aranılması,

11- Zorunlu deprem sigortasına tabi taşınmaz malın mülkiyetinin hisseli olması ve hissedarlardan birinin payı üzerinde işlem yapılmasının talep edilmesi durumunda, **binanın tamamı için sigorta yapılması zorunluluğunun aranılması,**

12- Zorunlu Deprem Sigortasına tabi taşınmaz malların tapu işlemleri esnasında; sigorta poliçesi ve prim ödeme belgesinin her işlem için bir suretinin alınması gereksiz evrak artışına neden olacağından, sigorta poliçelerinin örneği veya fotokopisi alınmaksızın aslının görülerek, akitli işlemlerde resmi senedin “**Vergi ve Harçlar**” bölümünde, akitsiz işlemlerde ise, Tescil İstem Belgesi'nin nüfus bilgilerinin yazıldığı bölümde, sigorta şirketinin adı, poliçenin tarihi ve numarasının yazılması ile yetinilmesi,

13- 587 sayılı K.H.K.'nın 13 üncü maddesi gereğince, 29/Kasım/2000 tarihinden sonra zorunlu deprem sigortası poliçesine konu olmuş taşınmazlara yönelik olarak sigorta süresi bitmeden zorunlu deprem sigortası poliçesi ibrazını gerektiren yeni bir işlem talep edildiğinde, **eski poliçelerin geçerliliği devam edeceğinden, yeniden zorunlu deprem sigorta poliçesi istenmeden talebin karşılanması,**

14- Tapu sicilinde, vasfı “bina” olarak görülmekle birlikte binanın niteliğinden (Ahşap bina Kerpiç bina v.s) dolayı bazı sigorta şirketleri tarafından sigorta poliçelerinin düzenlenmediğinin belirlendiği,

587 sayılı KHK'de binanın niteliğine bakılmaksızın genel bir düzenleme yapıldığından, bu tip yapılarda da sigorta poliçesi düzenlenmesi,

15- Tapu sicilinde vasfı “Arsa” olmakla birlikte üzerine bina yapılması nedeniyle zorunlu deprem sigortası kapsamına giren binalar için arsa tapusu bilgilerine istinaden yetkili sigorta şirketlerince sigorta yapılabilirdiğinden, **taşınmaz malın vasfının “bina” olarak cins tashihi talepleri sırasında, zorunlu deprem sigortası yapma zorunluluğu aranılması,**

16- Konutları hasar gören depremzedelerin onarım ve takviye yaptırmak üzere alacakları, krediler nedeniyle yapılan “**kanuni ipotek**” işlemleri; borçlanma sözleşmesine istinaden, malikin iradesi dışında resmi senet düzenlemeksizin **re'sen yapıldığından ve hasarlı binalarda gerekli onarım ve güçlendirme yapılmadan zorunlu deprem sigortası yapılamayacağından, ilgi (a) genelgenin, 4 üncü maddesi uyarınca sigorta yapma zorunluluğu aranılmaması,**

17- 8/Eylül/2000 tarih, 24164 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları Tebliğinin A.2 maddesinde; Kamu kurum ve kuruluşlarına ait binaların sigorta kapsamı dışında olduğu,

Kamu kurum ve kuruluşlarının ticari amaçlı olarak üretilip, satışını gerçekleştireceği binaların ise (Örn: Emlak Bankasının ürettiği konutlar) sigorta yapılması,

Gerektiği ifade edilmiştir.

SONUÇ:

Tapu işlemleri sırasında, zorunlu deprem sigortası uygulamaları, 623 sayılı KHK gereğince, Hazine Müsteşarlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce müştereken yapılan çalışmasıyla belirlenen ve DASK yönetim kurulunca da karar altına alınan esaslar doğrultusunda hazırlanan 27/Kasım/2000 tarih, 074/111-4906 ve 22/Ocak/2001 tarih, 074/111-353 sayılı genelgeler ile yönlendirilmektedir.

MÜKERRER KADASTRO

Selahattin ELALMIŞ
Emekli Kadastro Müdürü

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afet Kanununa göre yapılan AFET KADASTROSU İLE 3402 SAYILI Kadastro Kanununa göre yapılan KADASTRO'nun mükerrerliği sıkça karşılaşılan bir durumdur.

Afet Kadastro; Olağanüstü bir afet durumunda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından talep edilen ve Kurumumuzca daha önce kadastro çalışması yapılmamış alanlarda yapılan bir kastrodurdur.

Bu kastroda amaç; afete uğramış ve hak sahipliğini kazanmış kişilerin kalıcı olarak barınmalarını sağlamaya yöneliktir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili elemanlarının belirlediği sahadaki taşınmazların mülkiyet durumunu tespit etmek, geometrik şekillerini belirlemek ve kadastral paftaları oluşturmak asli görevlerimiz arasına girmektedir.

İşin aciliyeti bakımından afet kastro genellekle küçük alanlarda yapılmaktadır. Tahdit ve tespitler yapıp, paftalar açıldıktan sonra (genellikle lokal açılmakta) prosedür tamamlanarak, tapu kütüğü oluşturulmaktadır.

İşlemler tamamlanıp dosyalar ve kütük, tapu sicil müdürlüğüne devredilmektedir.

Tapu kütüğündeki taşınmazlar; konan takyidatlar nedeniyle el değiştirmeyeceğinden, bir süre sonra afet kastro yapıldığı unutulur. Tapu kütüğünde de kullanılmayan siciller arasında yerini alır.

Uzunca bir zamandan sonra, bahse konu köy veya mahalleye, 3402 sayılı Yasaya göre kastro ekipleri gelip çalışmaya başladığında, daha önce yapılan afet kastro (Bu bir kastrodur) dosyaları ile tapu kütüğünün varlığından haberdar olmamış olabilir.

Kastro ekibi, afet kastro çalışmalarını dikkate almadan muhtar, bilirkişi beyanlarına göre tahdit ve tespitleri tamamlandıktan sonra, müdürlük kastroyu ilân ederek kesinleştirmiş olabilir;

Bu durumda, yapılan kastro ile afet kastro mükerrer hale gelmiş demektir.

3402 sayılı Yasa çalışmalarıyla oluşturulan tapu kütükleri ile diğer dosyalar, tapu sicil müdürlüğüne devir edildikten sonra;

Tapu sicil müdürü, mevcut afet kastro kütüğünün dikkate alınmadığı veya zabıt defteri muamelesi görüp beyanlar hanesine kastro parsel numaraları revizyon olarak işlendiğinin farkına varırsa;

Burada mükerrer bir kastro yapıldığı ve aynı yere iki farklı tapunun oluşturulduğu kanısı ile durumu derhal resmi bir yazı ile kastro müdürlüğüne bildirmeli, bu arada gelen talepler karşılanmamalıdır.

Kastro müdürü, kontrol mühendisi sorumluluğunda bir ekip oluşturarak, konuyu hem evraklar üzerinde hem de arazide incelemeli, mükerrerlik hakkında bir rapor ve kroki almalıdır.

Bu raporda afet kastro ile oluşturulan ada ve parseller tek tek araştırılmalı ve kastro çalışmalarında hangi ada ve parselle mükerrer olduğu tespit edilmelidir.

Kastro müdürü, birbiriyle mükerrer parselleri gösterir rapor ve krokiyi bir üst yazı ile tapu sicil müdürlüğüne göndermeli ve tapu kütüğün beyanlar hanesine "Bu parsel afet kastro ada parseli ile mükerrerdur" şeklinde; afet kastro beyanlar hanesine ise "Bu parsel kastro-nun ada parseli ile mükerrerdur" şeklinde şerh verilmesi sağlanmalıdır.

Mükerrer Kastro (3402'ye göre yapılan) parselleri ne durumda olabilir ?

1 – Kastro parseli, kullanan maliki adına tescil edilmiş, itirazsız; afet kütüğündeki parsel maliki ile aynı ise;

Bu durumda mükerrer kastro parselinin iptali gerekmektedir. Tapu müdürü, tapu sahibini davet ederek durumu açıklamalı, muvafakat etmesi durumunda ikinci yapılan kastro parselinin tapu

kütük sayfası kapatılmalı, beyanlar hanesine de “*Bu parsel mükerrer kadastro nedeniyle kapatılmıştır*” ibaresi yazılmalı, afet kütüğündeki “*mükerrerrdir*” şerhi ise terkin edilmelidir.

Durum, kadastro müdürlüğüne bildirildiğinde, kadastro müdürlüğü, mükerrer parseli paftasında ve fenni klâsörde terkin etmeli ve düşünceler hanesine; “*Mükerrer kadastro nedeniyle terkin edilmiştir*” ibaresi yazılmalıdır.

2 – Kadastroda parsel, kullanan malik adına tescil edilmiş, itirazsız; afet kütüğünde mükerrer parsel maliki aynı değilse;

Bu durumda mükerrer kadastro parselinin iptali gerekmektedir. Tapu müdürü, mükerrer kadastro ile oluşan tapu sahibini davet ederek durumu açıklamalı ve muvafakat etmesi durumunda, ikinci yapılan kadastro parselinin tapu kütük sayfası kapatılmalıdır. Beyanlar hanesine “*Bu parsel mükerrer kadastro nedeniyle kapatılmıştır*” ibaresi yazılmalı, afet kütüğündeki “*mükerrerrdir*” şerhi ise terkin edilmelidir.

Durum kadastro müdürlüğüne bildirildiğinde, kadastro müdürlüğü mükerrer parseli paftasında ve fenni klâsörde terkin etmeli ve düşünceler hanesine; “*Mükerrer kadastro nedeniyle terkin edilmiştir*” ibaresi yazılmalıdır.

Mükerrer tapu sahibi terkinde muvafakat etmez ise tapu sicil müdürü 3402 sayılı Kadastr Kanununun 22’nci maddesine göre ve kadastro müdürlüğünün gönderdiği yazı ve krokiye dayanarak resen terkin etmeli ve durumu Medeni Kanunun 934’üncü maddesine göre mükerrer tapu sahip veya sahiplerine tebliğ etmelidir.

Her iki kütükte malikler farklı, aynı zamanda parsel el değiştirmişse tapu sicil müdürü her iki kütük sayfasına mükerrerlik şerhini düşmeli ve hiçbir işlem yapmamalıdır.

Bir talep durumunda mükerrer kadastro nedeniyle işlem yapamayacağını bildirmeli ve konunun Yargı yolu ile çözülmesi gerektiğini bildirmelidir.

3 – Kadastr parseline ilân aşamasında itiraz edilmiş, Kadastr Mahkemesinde görülen dava, mükerrer kadastro ile ilgili değil; hüküm tesis edilmiş ve mahkeme ilâmı aynen infaz edilmeli yani tescil yapılmalıdır. Daha sonra mükerrerlik durumu tapu sahibine açıklanmalı ve bu parselin kütükten terkinini için muvafakati talep edilmelidir.

Muvafakat etmez ise Kadastr Kanununun

22’nci maddesi ile Medeni Kanunun 934’üncü maddesine göre hareket edilmeli ve mükerrer parsel terkin edilmeli ve durum ilgili tapu sahibine bildirilmelidir.

Hüküm mükerrer kadastr ile ilgili ve mükerrer parsellerden birini iptal eder mahiyette ise, hüküm aynen infaz edilmeli ve durum kadastr müdürlüğüne bildirilmelidir.

4 – Mükerrer kadastr parseli bünyesinde afet kadastr parselini ihtiva ediyorsa;

İptale konu kısım afet kadastr parseli alanı ile sınırlı olacaktır. Bu durumda mükerrer kadastr parseli kütük sayfasında mükerrer alan kadar olan kısım mevcut yüzölçümünden düşülmeli ve parsel numarası muhafaza edilmelidir

Beyanlar hanesindeki “*Bu parsel afet kadastr rosu ada parsel ile mükerrerrdir*” ibaresi terkin edilmeli, “*Mükerrerr kadastr nedeniyle m2.lik kısım terkin edilmiştir*” ibaresi yazılmalıdır.

Tapu sicil müdürlüğünde mevcut kadastr tutanağının ön yüzüne gerekli meşruhat düşülmeli ve tapu sicil müdürü tarafından imzalanıp mühürlenmelidir.

Afet kadastr kütüğündeki “*Bu parsel ada parsel ile mükerrerrdir*” ibaresi terkin edilmeli ve durum kadastr müdürlüğüne bildirilmelidir.

5 - Tapu sicil müdürü, mükerrer kadastr parsellerini terkin ettikçe durumu kadastr müdürlüğüne bildirmeli, kadastr müdürlüğü de bunları paftasına ve fen klâsörüne işlemelidir.

6 – Afet kadastr paftaları genellikle karton, bez afta veya şeffaf pvc altlıktan oluşturulmuştur. Bu paftanın kadastr paftasına aktarılması gerekmektedir.

Afet poligonları bulunabilirse, kadastr poligonlarından koordinat taşımak, bu mümkün değilse zeminde mevcut ev, sabit sınır vs. gibi değerlerden yararlanmak suretiyle afet paftası, kadastr paftasına aktarılmalıdır. Bu işlem yapılırken ebat ve alanlar aynen korunmalı;

Daha sonra kadastr son ada ve parsel numaraları verilmek suretiyle ada ve parsel numaraları ile, gerek görülmesi durumunda mahalle ismi tasahh edilmeli ve bu durum tapu sicil müdürlüğüne bildirilmelidir. Böylece afet tapu kütüklerinin, mevcut kadastr kütüklerine adaptasyonu sağlanmalıdır.

KISA YORUMLAR

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

1 - TEVHİT HALİNDE HİSSE MİKTARLARININ BELİRLENMESİ

Tevhit edilen parsellerin malikleri birleşerek oluşan parselde hissedar olur. Hisselerin tevhit edilen parsellerin yüzölçümü ile orantılı verilmesi gerekir. Birleşen parsellerde hisseli mülkiyet varsa, hisselerine kaç metrekare tekabül ettiği belirlenerek yeni oluşan parselde aynı metrekare isabet edecek şekilde hisse verilir. Bir hissedara hiç bir şekilde eski parseldeki metrekareden daha çok metrekare isabet edecek şekilde hisse verilemez. Yola yeşil alana terk edilen yer varsa bu kısım düşüldükten sonra hisselendirme yapılır.

2 - FERDİLEŞMEDE İPOTEKLERİN DURUMU

Kooperatiflerin ferdileşme işlemlerinde, bağımsız bölümler üzerinde kooperatifin kredi borcundan dolayı ipotek bulunması halinde ipotek bölünmeden aynen kalarak ferdileşme yapılmasında sakınca yoktur. Ancak bir kısım üyeler kredi kullanmamış veya az kullanmış ise kooperatifin belirteceği miktarlar üzerinden alacaklı bankanın muvafakatı ile ipoteğin de ferdileştirilmesi, hiç kredi kullanmamış üyelere isabet eden konutlar üzerindeki ipoteklerin ise kooperatif temsilcilerinin talebi ve alacaklı **bankanın muvafakatı** ile terkini mümkündür. Bu iş için Tescil İstem Belgesi düzenlenmesi yeterlidir. Kanımızca, ferdileşme işleminin doğal bir sonucu olarak yapılan böyle bir işlem için ferdileşme harcı dışında bir harç alınmaması gerekir.

3 - KAMULAŞTIRILAN YERİN ESKİ SAHİPLERİNE İADESİ

Hisseli taşınmazın kamulaştırılmasından vazgeçilerek eski sahiplerine iade edilmek isten-

mesi halinde hissedarlardan bir kısmı bu iadeyi kabul etmez veya kendilerine ulaşılamazsa iadeyi kabul eden hissedarlara eski hisseleri kadar, resmi senet düzenlenerek ve tashih harcı alınarak iade yapılabilir.

4- KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 7. MADDESİNE GÖRE İŞLENMİŞ BELİRTMELERİN TERKİNİ

Kamulaştırma Kanununda 5.5.2001 tarih 2650 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle; "7. Maddeye göre yapılan belirtme tarihinden itibaren altı ay içinde kamulaştırıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak bir belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden terkin edilir" hükmü getirilmiştir. Burada tapu idaresine ibraz edilecek belge tescil kararı değil sadece bedel tespiti ve idare adına tescil talebinin mahkemeye ulaştığına dair mahkemece yazılmış bir yazıdır.

5 - KAMULAŞTIRMA 31/b ŞERHİ VARSA TAKSİM YAPILAMAZ

Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine göre tapuya şerh işlendikten sonra, taşınmazın taksime konu edilmesi mümkün değildir. Zira taksim işlemi de devir - temlik içerir ve bu madde devir temlik yasaklamıştır. Kaldı ki, artık mülkiyet hakkı tapu sicilinde ismi yazılı kimselere ait değil, tescilsiz iktisap suretiyle kamulaştırıcı idarenindir. Tapuda ismi yazılı kimseler ancak kamulaştırma bedelinin taksimine yönelik kendi aralarında veya noterde sözleşme yapabilirler ki bu da tapuyu ilgilendirmez.

Ancak birden çok parselle beraber, üzerinde 31/b' ye göre kamulaştırma şerhi bulunan

taşınmaz da taksim edilecekse, diğer parseller için tapuda resmi senet düzenlenirken kamulaştırılacak taşınmazdan isabet edecek kamulaştırma bedelinden de söz edilerek taksim yapılabilir. Fakat üzerinde şerh bulunan taşınmazın kütük sayfası üzerinde hiç bir işlem (yani taksimin tescili) yapılamaz.

6 - KAMULAŞTIRMA İÇİN YETKİ ARAMAYA GEREK YOKTUR

Gerek tüzel kişilerin yetki belgelerinde ve gerekse gerçek kişiler tarafından verilmiş vekaletnamelerde satış yetkisi varsa kamulaştırma suretiyle ferağ verebilmek için yetki aramaya gerek yoktur.

7 - HÜKMEN KAMULAŞTIRMADA HARÇ ORANI

Hükmen yapılan kamulaştırmalarda, Harçlar kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 20/a poisyonu uyarınca, her iki taraf için ayrı ayrı harç hesabı gerekir. Kamulaştırıcı idare harçlarından muaf değilse her iki tarafa ait tapu harçlarını, eğitime katkı payı ve özel işlem vergisini ödemek zorundadır.

8 - KAMULAŞTIRMAYA İLİŞKİN MAHKEME KARARLARI

Hükmen kamulaştırma ve idareler arasındaki devire ilişkin (Kam. K md.30) mahkeme kararının infazı için kesinleşme şerhi aranmaz. Bu kararlar zaten verildiği anda kesindir. Temyizi mümkün değildir.

9 - VESAYET ALTINDAKİ KİMSENİN DURUMU

Vesayet altındakinin intikal, ifraz, cins değişikliği, iştirakin feshi, tashih, lehine olacak terkin işlemleri için sulh mahkemesinden izne ve asliyenin onayına gerek yoktur. Ancak taksim için vardır. Ayrıca, taksimde vasi ile vesayet altındakine ayrı ayrı parseller isabet ediyorsa bu işe mahsus kayyım tayini gerekir.

10 - ESKİ TARİHLİ PAZARLIKLA SATIŞ KARARI KABUL EDİLEMEZ

Eski tarihli pazarlıkla satış kararına istinaden vesayet altındakinin yeri satılamaz. Satışa izin ve onay kararının bir yıldan eski olmaması gerekir. Satışa izin ve onay kararı eski tarihli ise kararın halen geçerli olduğuna dair, asliye

hakimince şerh düşülmesi halinde işlem yapılabilir. Bu sağlanamadığı takdirde yeni tarihli karar ve onay getirilmesi istenmelidir.

11 - VELİ TAKYİTLİ YERİ KÜÇÜK ADINA SATIN ALABİLİR Mİ?

Velayet altındaki küçük adına velisinin taşınmaz mal alması için hakiimn izin ve onayına gerek yoktur. Veli hacizli, ipotekli veya diğer haklarla takyitli olarak da hakim iznine muhtaç olmadan küçük adına taşınmaz satın alabilir. Medeni Kanunun 392. Maddesinde velinin sadece küçük adına vakıf kuramayacağı, kefalet ve bağış yapamayacağı belirtilmiştir. Yargıtay bir kararında (Y.6.CD.13.2.1985 T.8343/981) "...üzerinde ipotek bulunan gayrimenkulün küçüğe hibe edilemeyeceğine..." değinmiş ise de bu kanıya katılmak mümkün değildir. Zira ipotek küçüğün şahsi sorumluluğunu doğurmaz. İpoteğin sonucu sadece hibe edilen gayrimenkulün icra kanalıyla satışdır.

Ancak veli kendisinin (anne veya babanın) alacağı kredi için küçüğün taşınmazını ipotek edemez.

12 - VELAYET ALTINDAKİ KÜÇÜĞE BAĞIŞ YAPILMASI

Veli kendi taşınmazını küçüğe bağışlayabilir. Dilerse bu bağışı rücu şartıyla da yapabilir. Ancak bu bağış mükellefiyetli yapılıyorsa temyiz kudretine sahip küçüğün bağışı kabulü için işleme bir de kayyımın katılması gerekir.

Baba kendi taşınmazını mükellefiyet öngörmeden temyiz kudreti bulunmayan küçüğe bağışlayacaksa küçüğü temsil için annenin yanında işleme bir de kayyımın katılması gerektiği içtihat konusu olmuşsa da, bize göre anne böyle bir işlemde küçüğü tek başına temsil edebilir.

13 - TEMYİZ KUDRETİNE SAHİP KÜÇÜK KENDİ BAŞINA BAĞIŞ KABUL EDEBİLİR

Velayet veya vesayet altında bulunan kimse temyiz kudretine sahip ise bağışı kabul edebilir, bağış resmi senedini imzalayabilir. Yeter ki, veli veya vasisi onu bu bağışı kabulden men etmemiş (yasaklamamış) olsun (BK.236). Demek ki, küçük veya kısıtlıya bağış yapılmak istenirse, tapu sicil müdürü iki hususa dikkat edecektir.

a) Bağış kabul edecek küçük veya kısıtlının temyiz kudreti var mı?

b) Veli veya vasisi tapu sicil müdür-lüğüne yazılı olarak başvurarak böyle bir bağış kabulünü yasaklamış mı?

Bağış işlemi yapıldıktan sonra da veli veya vasi bağışlanan bu malın iadesini emredebilir. Bu emir üzerine yapılan bağış geçersiz olur. Ancak bu iade emrinin küçük reşit oluncaya kadar, kısıtlı üzerinden vesayet kalkıncaya kadar yapılması gerekir. Küçük veya kısıtlı kendi rızasıyla iade etmeye yanaşırsa iade resmi senedi düzenlenir ve tashi harcı alınarak iade gerçekleştirilir. İadeye yanaşmazsa veli veya vasinin Borçlar Kanununun 236. Maddesine dayanarak dava açması gerekir.

14 - İNTİFANIN SÜRE DOLMASI SEBEBİYLE TERKİNİNDE HARÇ ORANI

Sürelili intifa haklarının süre dolması nedeniyle terkinde taşınmaz malın beyan edilen değerinin 2/3' ü üzerinden kuru mülkiyet sahibinden, **Binde 54** oranında harç tahsili gerekir.

(Harçlar Kanununa ekli (4) Sayılı Tarifenin 4. Pozisyonunda açıkça yazılı bu harç oranı hiç de adil bir oran değildir. Süre dolması sebebiyle intifa hakkının terkinde halinde, Tarifede yapılacak bir değişiklikte sadece maktu terkin harcı alınması gerektiği inancındayız.)

15 - ÜZERİNDE DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK KURULU ARAZİNİN SATIŞI

Üzerinde daimi ve müstakil hak kurulmuş arazinin satışında bir sakınca yoktur. Daimi ve müstakil hak sahibinin rızasını aramak da gerekmez.

16 - MUHDESATIN TERKİNİ

Bir taşınmaz mal üzerinde malikinden bir başkasına ait yapı veya ağaç bulunursa buna muhdesat denir. Muhdesat tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir (Kad.K.19, Medeni K.nun Tatbikine İlişkin K.21,39)

Muhtesatı iki grupta incelemekte yarar varır;

a) Medeni Kanundan önceki mevzuata göre kurulup da tesisleri artık mümkün olmayan haklar,

b) Medeni Kanundan sonra tesis edilen muhtesatlar,

Medeni Kanunun Tatbikine ilişkin Kanunun 39. Maddesine göre, "*Mezkur (sözli geçen) haklar herhangi bir sebeple muntafi (yok olma, sona erme) olduktan sonra artık yeniden tesis edilemez.*" Demek ki bu haklar yıkılmak, yanmak gibi sebeplerle sona erince yeniden kurulamazlar. Hak sahibinin aynı arazi üzerine yeniden yapı yapması veya ağaç dikmesi mümkün değildir. O halde bu hakların sona erdiği belirlenirse gayrimenkul malikinin talebi ile terkinler mümkündür.

Medeni Kanunun 934. Maddesinden anlaşılan da budur. 934. Maddeye göre; "*Bir ayni hakkın sükutu (sona ermesi) ile tescil, her türlü hukuki kıymetini kaybettiği taktirde mükellef olan malik, terkin talebinde bulunabilir.*"

Tapu sicil memuru bu talebi is'af ettiği (yerine getirdiği) taktirde her alakadar, otuz gün içinde terkin aleyhine, hakime, müracaat edebilir..."

Muhdesatın terkinini hakkın sahibinin her zaman tapuya müracaat ederek yaptırabileceğinde kuşku yoktur. Bu hakkın yok olduğu, hakkın sona erdiği gerekçeleriyle terkinini ise gayrimenkul maliki de yaptırabilir. Malikin böyle bir istemi halinde kadastro müdürlüğü elemanlarınca zemine gidilerek hakkın sona erip ermediğinin belirlenmesinden sonra değişiklik beyannamesi düzenlenerek, tapuya gönderilmesi ve tapu sicil müdürlüğünce Terkin İstem belgesi düzenlenerek, gayrimenkul malikinin talebiyle hakkın terkin edilmesi gerekir. Bu terkinden sonra adresi kayıtlarda belirli ise muhtesat sahibine Medeni Kanunun 927. Maddesine göre duyuru da bulunması gerekir.

Muhdesatın terkininin bir yolu da muhtesat ile gayrimenkul mülkiyetinin aynı kişide birleşmesidir. Muhdesat sahibi gayrimenkulü veya gayrimenkul maliki muhtesatı satın alırsa hak bu işlemle beraber re'sen terkin edilir. Terkin için ayrıca talebe gerek yoktur. Zira Medeni Kanununa göre böyle bir hakkı devam ettirmenin bir anlamı yoktur.

Muhdesatın terkinini için Harçlar Kanununa

ekli (4) Sayılı Tarifenin 14. Pozisyonu uyarınca maktu terkin harcı alınır.

17 - POLİS BAKIM VE YARDIM SANDIĞI

Genel olarak sandıkların tüzel kişilikleri olmamasına karşın, 3201 sayılı Emniyet Teşkilatı Kanununun 90. Maddesine göre, Emniyet Genel Müdürlüğüne bağlı olarak kurulan Polis Bakım ve Yardım Sandığının tüzel kişiliği ve gayrimenkule tasarruf ehliyeti vardır.

Polis Bakım ve Yardım Sandığının 04.08.1998 gün ve 23423 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Tüzüğüne göre; "*Sandığı yönetim kurulu başkanı, onun bulunmadığı hallerde vekili temsil eder. Yönetim kurulu kararı ile belli konularda ve belli süreler için, yönetim kurulu-nun diğer üyelerine ve Genel Müdüre de temsil yetkisi verilebilir.*"

Sandık kanunla kurulmuş bulunduğundan Yönetim Kurulu Başkanı bizzat geliyorsa yetki belgesi aramaya gerek yoktur. Ancak işleme, yönetim kurulu başkanı bizzat katılamayacaksa Sandığı hangi tapu işlemi için kimin temsil edeceğine dair Yönetim Kurulu Kararının tapu dairesine ibrazı gerekir.

Sandık genelde üyelerine konut kredisi vererek ipotek yaptırmaktadır. Bu tür ipotekleri Tapu Kanununun 26. Maddesi uyarınca taraflar arasındaki sözleşmeye istinaden ve resmi senet düzenlemeden yapmak mümkündür.

18 - YOLA TERK KARŞILIĞI BAŞKA PARSEL VERİLMESİ

Yola terk edilen yer karşılığında belediyece bir bedel verilebileceği gibi başka bir yerde kapanan yoldan ihdas suretiyle oluşan parselin trampa suretiyle verilmesi de mümkündür. Yola terk bedelsiz, bedelli veya karşılığında belediye tarafından başka bir parsel verilerek yapılabilir. Ancak bu konularda encümen kararında açık hüküm olması aranmalıdır.

19 - İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİ

Bir inşaat firmasının sattığı kat irtifaklı hisse üzerine yapacağı inşaat için teminat oluşturmak üzere ipotek tesis etmesi mümkündür. Başka bir ifade ile 1 milyar liraya satılan kat irtifaklı hisse üzerine firmanın

yapacağı inşaatla güvence oluşturmaları için 10 milyar liralık inşaat teminat ipoteği tesis edilebilir.

20 - ARSA OFİSİ KANUNUNUN 8. MADDESİ

Arsa Ofisi Kanununun 8. maddesine göre kamu tüzel kişileri gayrimenkul alır veya satarken işleme başlamadan önce arsa ofisine sormak zorundadır. Tapu idareleri de bu hususun yerine getirildiğini aramakla mükellef tutulmuştur. Ancak buradaki hüküm gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerini kapsamakta olup, bir kamu tüzel kişisinden başka bir kamu tüzel kişisine devirleri kapsamaz.

21 - NOTERDE YAPILMIŞ ÖKB. AKDİ BAKIM ALACAKLISI ÖLDÜKTEN SONRA İNFAZ EDİLEBİLİR Mİ?

Noterde yapılmış ölünceye kadar bakma akdinin tapuya tescilinden önce malik ölmüş ise akit tescil edilebilir mi? Burada dikkat edilecek hususlar şunlardır:

a) Ölünden sonra mirasçılar üzerlerine intikal işlemini yaptırmışlar mı?

Sözleşmenin tescili için mirasçıların adlarına intikal işlemini yaptırmamış olmaları gerekir. İntikal işlemi gerçekleşmiş ise sözleşmenin tescili ancak mirasçıların muvafakatı ile mümkün olabilir. Aksi halde tescil için bakım borçlusunun yargı yoluna başvurusu gerekir.

b) Sözleşmede tapuya tescil hususunda yetki verilmiş mi?

Sözleşmede tapuya tescil konusunda bakım borçlusuna veya başkasına tescil yetkisi verilmiş ve bu kişi sağ ise sözleşmenin tek taraflı bir istem belgesi ile tapuya tescil edilmesinde sakınca yoktur. Yetki verilmemiş ise ve mirasçılar da devir ve tescile muvafakat etmezlerse yargı yoluna başvurulması gerekir.

c) Bakım Alacaklısı da bakım borçlusu da ölmüş ise tescil yapılabilir mi?

Bu halde sözleşmenin tescili ancak yargı yolu ile yapılabilir.

PLANLAMA ESASLARINA GENEL BİR BAKIŞ

Uğur KOCAMAN
Vezirköprü Kad. Müd. Har. Müh.

Bilindiği üzere planlar kapsadığı alan ve amaçları bakımından Ülke Planı, Bölge Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planları olarak sıralanırlar.

Planlarda, Anayasadan genelgeye uzanan hiyerarşik düzen içerisinde birbiri ile uyumlu olmak zorundadır. Aksi halde planlamanın genel anlamda ülke yararına, dar anlamda ise lokal alanlara sağlayacağı bir fayda olmadığı gibi büyük bir plânsızlık ve bunun sonucu olarak da adeta gözleri tırmalayan bir görünüm ve zamanla insanların ruhen olumsuz etkilenmeleri ortaya çıkmaktadır.

3194 sayılı imar Kanununun "İmar Plânı ile ilgili Esaslar" başlığı altında; "yazılı olan planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması konusunda, belediye sınırları içerisinde kalan yerlerin yazım ve uygulama imar planlarının belediyelerce; belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde ise valiliklerce yaptırılır ve onaylanarak yürürlüğe girer" hükmü bulunmaktadır. Bu hükmün alt paragrafında ise hazırlanan bu planlar bir ay süre ile ilan edilir bir aylık ilan süresi içinde yapılan itirazların inceleme mercii ise planları ise planlaması alanın konumuna göre belediye meclisi ya da valilikler olarak açıklanmıştır.

Öncelikle plânların hazırlanış aşaması ve ilanı ile ilgili olarak; bu alana yapılacak imar planlarının birden çok yapımcıya ihale edilmesi ve birbirinden bağımsız alternatif planların ortaya konulması ve sonuçta bir aylık askı ilân süresi boyunca sözgelimi 3

ayrı plânın ilân edilmesi ve bir ay boyunca bu plânlara dair yapılacak itirazların yine yapımcı firmalar tarafından değerlendirilmek ve sonuçlandırıl mak üzere ilave bir hafta boyunca ilân edilmesi (ilan edilmesi sırasında da yapımcı firma yetkili veya temsilcilerinin planı ilgililerine teferruatlı bir biçimde anlatmaları şartı ile) sonucunda yapılacak bir plân seçimi sonucunda çıkacak plânların gerek doğruluk gerek adil olması bakımından çok önemli olduğunu düşünüyorum.

Ayrıca uygulamada sıkça karşılaştığımız bir durum olan plan tadilatı ve bunun sonrasında ortaya çıkan akıl almaz karmaşa ve bozulan şehir planları insanların yaşamını her yönü ile rahatsız etmekte. Her şeyden önce mevcut kanunda plânlarda tadilat yapma yetkisini elinde bulunduran belediye meclisi üyelerinin acaba yüzde kaç plan tadilatlarının sonucunu değerlendirebilecek kadar imar mevzuatına hakimdirler. İkincisi meclis üyelerinin siyasi birer kimlik taşımaları sonucu plân tadilatı konusunda her ne kadar doğru karar verebileceklerdir. Her şeyden önemlisi seçim sonucu ortaya çıkan imar plânlarının arkasında kamu oyunu desteği bir anlamda seçilmişlik vardır. Dolayısıyla da hatır için ya da sebebi ne olursa olsun gelişigüzel plân tadilatı yapılamayacaktır.

Yukarda bahsettiğim konuya geri dönecek olursak, örneğin bir cadde üzerindeki binaların kat adedinin değiştirilmesi ya da benzer bir durum ilk bakıldığında çok basit bir değişiklik gibi

görünse de acaba bu kat sayısı sonucu cadde de meydana gelecek görünüm değişikliğini şehre yansması bir yana üst plânlara aykırılığı sonucu o caddedeki insan sayısının değişimi, otopark sıkıntısı ve hatta sınıflardaki öğrenci sayısının fazlalığı sonucu eğitim kalitesinin bozulması. Belki bu son söylediğim eğitim kalitesinin bozulması abartılı bir örnek gibi görünse de bunu en canlı ve en büyük örneği büyük şehirlerdeki bir sınıfa düşen öğrenci sayısı araştırıldığında hiç abartı yanı olmayan bir örnek olduğu ortaya çıkacaktır.

Yine 3194 sayılı Kanunun ifraz işlemlerinde aranan belgeler arasında sayılan encümen kararının ise hala birçok mühendis tarafından amacının ne olduğu anlaşılamamıştır. Belediye encümenlerinde bulunan insanların acaba yüzde kaç bu çıkan kararın doğruluğunu tam olara biliyor? Belediyelerin fen dairelerince hazırlanan olurlara imza atmaktan ve belki de çoğu kere encümen üyelerini boş yere meşgul etmekten öte hiçbir anlamı olmasa gerek. Oysa bu kararlar gerçekten çok önemli aynı zamanda büyük bir yetkiyi de içermektedir. Bu yetki belediyelerin bünyelerinde mevcut mühendisler tarafından onaylanması ve tüm sorumluluğun mühendise ait olması daha akılcı bir çözüm değil mi? En azından sorun çıktığından sorumlusunun da bulunması gerekmez mi?

* DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'un durumu da ayrıca tartışılması gereken bir konudur. Şu kadar ki; bir kentin içinde mevcut etapların DOP oranları çok farklı çıkabilmektedir. 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi ise DOP oranı maksimum % 35 olacağı belirtilmektedir. %35'ten büyük oran da kamusal alanlara ayrılması gereken yer var ise; birincisi belediyenin varsa kendi taşınmazını kullanması, ikincisi belediyelerin kamulaştırma yapması gerekmektedir. Üçüncüsü ise vatandaştan hibe yoludur. Örneğin bir kentin bir etabında DOP %12 çıkarken bir başka etabında %47 çıkabilmektedir. Bu ise imar

uygulamalarını; plânlama işinden çok piyango işine çevirmektedir. Bu sorunun çözümüne dair düşünce yazının sonunda topluca bahsedileceğinden burada değinilmemiştir.

Önce belediye arsalarının DOP'ta kullanılması irdelenirse; Belediye ye dolayısıyla kamuya ait taşınmazın ancak ve belli sayıdaki taşınmaz maliklerinin arsası rant yapacak diye kullanması ne kadar adildir? Belki planlı kentleşme için diye düşünülebilir. Ama daha akılcı yöntemi araştırmak gerekmez mi?

İkincisi kamulaştırma durumu: Buradaki en büyük sorun hangi parsellerin kamulaştırılacağıdır. Bu konuda 3 durum mevcuttur; küçük parseller, büyük parseller ve tüm parseller.

Küçük parselleri kamulaştırmanın açıklaması zaten o parseller müstakil bir imar parseli oluşturmayabilir.

Büyük parseller için; Bu parseller birden çok imar parseline tekabül edeceğinden pek farketmez. Tamamı içinse bu plandan herkes fayda göreceğine göre herkesden savunmaları yapılmakta iken;

Olması gereken: Tüm kent için bir DOP hesaplanıp bu DOP oranı da tüm etaplar için uygulanması ve kanunda yapılacak bir değişiklik ve/veya düzenleme ile örneğin kent DOPO'su %28 çıkan bir kentte etabın doposu %12 çıkıyorsa kesinti %28'den yapıp kalan %16 fark olan müstakil parseller olarak belediye adına ve 18 uygulamalarının takası için beyanı düşülmekte aynı kentin %45 DOP çıkan etabında (kamulaştırma yapılması gereken yerde) ise bu başka etaplardan elde mevcut arsaları vatandaşa takas etmek sureti ile;

1 – Adil ve akılcı bir plânlama,

2 – Belediyeleri kamulaştırma külfetinden kurtarma,

3 – Kamulaştırma suretiyle vatandaş mağdur etmek yerine, arsa vererek memnun etmek daha uygun olmaz mı ?

YENİLEME PAFTALARINDA DÜZELTME

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I - YENİLENMESİ GEREKEN PAFTALAR

2859 sayılı Yenileme Yasasının 1'inci maddesi (*ve mülga Yenileme Yönetmeliğinin 16'ncı maddesi*) yenilemenin kapsamını şu şekilde belirlemiştir.

- A - Teknik nedenlerle yetersiz kalan,
- B - Uygulama özelliğini kaybeden,
- C - Eksikliği görülen,

D - En az bir ada ya da mevkii biriminde paftalar bu Yasa gereğince yenilenebilecektir.

21 Mart 1995 tarih 22234 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren TAPULAMA VE KADASTRO PAFTALARI YENİLEME YÖNETMELİĞİ'nin 1'inci maddesinin kapsamında da aynı hükümler bulunurken ilave-ten "*Zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen paftalar*"da yer almıştır.

A - Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalmak

- * Haritaların, düzenleniş tarihindeki tekniğin, sürekli ilerleyen tekniğin gerisinde kalması,
- * Gayri meskun sahalardan zamanla meskun sahalara dönüşmesi,
- * Cins değişikliği nedeniyle daha önce tarla olan arazi cinsinin arsalarla dönüşmesi,
- * Ayırma sonucu oluşan yeni parsellerin paftasında gösteriminin ölçek küçüklüğü nedeniyle zorlaşması hatta zaman zaman mümkün olmaması,

O paftanın teknik nedenlerle yetersiz kalışının göstergesidir.

(*Örneğin pafta 1/5000 ya da 1/2000 ölçeklidir... Oysa şuanki fiili durumun paftada sıhhatli gösterilebilmesi 1/1000 hatta 1/500 ölçekli haritalar ile mümkün olabilecektir.*)

B - Uygulama Niteliğini Kaybetmek

Paftanın, zemine uygulama kabiliyetini kaybetmesidir.

* Eski ölçü tekniğine göre oluşturulan paftaların, yeni ölçü tekniğine göre zeminde gösterilmesi gerektiğinde paftadaki bilgilerin, zemindeki fiili durumla çakışmasının mümkün olması, parsellerin kayık olması,

* Paftasında birbirine komşu olan parsellerin zemine aplikasyonunda üst üste binmeler ya da boşluklar doğması,

Uygulama niteliğini kaybetmeye örneklerdir.

C - Eksikliği Görülmek

Paftanın zemine uygulanması, paftada ve zeminde mevcut (*ya da ihya edilebilen*) poligonlar yardımıyla mümkündür.

* Uygulanmak istenen parselin tersimatının neye dayandırılarak yapıldığı belli değilse,

* Paftasında poligonun bulunduğu yer silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa,

* Paftasında mevcut olsa bile zeminde bulunmuyor ve röperlerinin olmaması nedeniyle ihyası da mümkün olamıyorsa,

* Paftasında silinti nedeniyle sınırları tespit edilemeyen parsellerin olması,

Halinde paftanın eksikliği söz konusudur.

D - Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek

Yenileme Yönetmeliği'nin 3/m maddesinde "*Yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalardaki sınırlar ile zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanlış sınırları aşan farkların bulunması*" şeklinde tanımlanmıştır.

II-YENİLEME YASASI İLE 41 ARASINDAKİ FARKLAR

A - 2859 sayılı Yasa gereğince yenilenecek paftaların; teknik nedenlerle yetersiz kalması,

uygulama özelliğini yitirmesi, eksikliği görülmesi ya da zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemesi gerekir.

Halbuki 41'inci madde kapsamına giren konular için böyle bir şey söz konusu değildir. 41'inci madde gereğince düzeltilebilecek hataların bulunduğu paftaların, ne teknik nedenlerle yetersiz kalıp uygulama özelliğini yitirmesi ve ne de eksikliği söz konusudur.

Uygulama kabiliyeti olan; ancak ölçü, tersimat ve hesaplama gibi teknik verilerde tarafımızca tespit edilebilecek ve düzeltilmesi, yani zemin ile pafta arasındaki birliğin sağlanması yine önceki teknik verilerle mümkün olan hatalar 41'inci madde gereğince düzeltilebilecektir.

B - Ayrıca, 2859 sayılı Yasa uyarınca yenilemeye konu olacak en küçük birimin bir mevki ya da ada olmasına karşılık 41'inci madde gereğince düzeltilebilecek hatalar için en az ya da en fazla şeklinde bir kıstas koymak da mümkün değildir.

Örnek vermek gerekirse, ölçü ve tersimatı doğru herhangi bir parselin yüzölçüm hesaplamasında hata varsa, bu hata yalnızca o parseli ilgilendirir.

Halbuki bir parselin herhangi bir noktasının ölçümünde ya da tersimatında bir hata söz konusu ise o takdirde hata birden fazla parseli de ilgilendirebilecektir.

Hatta bir poligon noktasının koordinat hesabında ya da paftasına tersimatında yapılacak bir hata, bu nokta yardımıyla alımı yapılmış bütün parselleri etkileyeceğinden 41'inci madde gereğince düzeltilebilecek hatalı parsel sayısı çoğalabileceği gibi birden fazla adayı da ilgilendirebilecektir.

direbilecektir.

Herhangi bir poligon hesap ya da tersimat hatası nedeniyle birden fazla adayı etkilemesi o paftanın teknik nedenlerle yetersiz kalışını ve uygulama niteliğini kaybetmişliğini göstermez.... Uygulama kabiliyeti olan ancak teknik verilerde bulunan ve tarafımızdan tespit edilebilen bir hatadan söz edilebilir. Böylesi bir hata birden fazla adayı ilgilendirse bile; kadastrada tutulan krokideki parsellerin şekli, zemindeki fiili durumu doğrular nitelikte ise 41'inci madde kapsamına alınmalıdır.

III - YENİLEME PAFTALARINDA DÜZELTME

21 Mart 1995 tarih ve 22234 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren TAPU-LAMA VE KADASTRO PAFTALARINI YENİLEME YÖNETMELİĞİ'nin 38'inci madde-sindeki hüküm yenileme çalışmalarında yapılacak teknik hatalara da 41 uygulanabilmesi için yeterli dayanaktır.... Yenileme, teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama özelliğini yitiren ve eksikliği görülen paftaların sıhhatli, uygulama kabiliyeti olan bir hale getirilmesi çalışmasıdır.

41'inci madde uygulaması, kesinleşmiş kadastrada paftalarındaki teknik hataların düzeltilmesine yönelik bir çalışmadır. Her ne kadar yenileme çalışmaları paftaların sıhhatli hale getirilmesi şeklinde bir çalışma olmasına karşılık bu çalışmalar anında bir teknik hatanın yapılmayacağına garanti verilemez.

Bu nedenle de; Yenileme çalışmalarında, zemin ölçüm, tersimat ve hesaplamalarda yapılacak hataların sonradan farkedilmesi ile 41 uygulanarak düzeltilmesinde hiç tereddüt edilmemelidir.

Orman İçi Yollar

Fotogrametrik kadastrada çalışmaları, kıymetlendirilmiş paftalar yardımıyla yapılmaktadır. Bu paftalar zemini aynen yansıttığından, orman içi yolların da görünmesi olasıdır. Orman içinde bulunan ve ormanı parçalara ayıran yolların gösterilip gösterilmeyeceği, yollara tekabül eden yüzölçüm miktarının orman yüzölçümünden düşülüp düşülmeyeceği uygulamacıların soru konusu ettiği bir husustur.

Bu husus; Orman Genel Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 31.05.1995 tarih, 891 sayılı talimatı ile açıklığa kavuşturulmuştur. Buna göre; ormanlar, orman içinden geçen kara yolları, demir yolları ve dere nedeniyle parçalara ayrılmayacak ve bu kısımlara düşen yüzölçüm miktarı orman yüzölçümünden düşülmeyecektir.

Hüseyin KOÇAK

FOTOGRAMETRİ

TERİMİNİ DOĞRU KULLANALIM !

Reşat ÜNAL

Foto ve Geo Dai. Bşk. Şb. Md.

Fotogrametri sözcüğü eski Yunanca'dan batı dillerine, buradan da dilimize girmiş olup, ışık anlamındaki photus, çizim anlamındaki gramma ve ölçme anlamındaki metron sözcüklerinin bileşiminden türetilmiş bir sözcüktür.

İsim bakımından Fotogrametri'nin fotoğrafın ortaya çıkışı ile başladığı sanılabilir. Bu doğru değildir. Fotogrametri, Rönesansın yaşandığı 16'ncı Yüzyılda, perspektifin bulunması ve aynı zamanda mimar-mühendis olan italyan Leonardo da Vinci (1452-1519) ve Alman Albrecht Dürer (1471-1528) gibi sanatçılar tarafından üç boyutluluğun kullanılması ile; geometri ve uzayın düzleme tasvirine ait kurallarla ilgilenilmeye ve bu kuralları düzlem perspektiflerde ve üç boyutlu cisimlerin yeniden inşa edilmesinde kullanılmaya başlanmıştır. Bu yöntem ve imkanlardan topoğrafik amaçlı yararlanma ilk olarak 1726'da İsviçreli M.A. Kappeler tarafından yapılmıştır. Fotogrametriye ait ilk kitap büyük matematikçi J.H.Lambert tarafından 1759'da yayınlanan Freye Perspektive adlı eserin 8'inci bölümüdür.

Fotogrametride fotoğraf tekniğinden yararlanma 19'uncu Yüzyılda, Fransız Binbaşı A.Laussedat tarafından başlatılmıştır (1851). Fotogrametri, günümüzde basit tanımlamayla fotoğraflar yardımı ile ölçme ve değerlendirme bilimi ve tekniği şeklini almıştır.

Görüleceği gibi fotogrametrinin başlangıcı 16'ncı Yüzyılın başlarına, fotoğrafın kullanılışı 19'uncu Yüzyılın ortalarına dayanmaktadır.

Bu bağlamda terimi doğrudan fotoğrafla ilişkilendirmek ve fotogrametri, fotogrametri, fotogrametri gibi terimler kullanmak yanlıştır.

Bugüne kadar yazışmalarda ve bilgisayar program yazılımlarında genelde bir harfi (g yerine ğ) yanlış olarak kullanılırken, bazı program yazılımlarında ve memur kimliklerinde iki harfi (g yerine ğ ve a yerine o) yanlış kullanılmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gibi köklü bir kurumun kendi birimlerinin ismindeki ve kendi terminolojisindeki bu gibi yanlışlıklara izin vermemesi, bizlerdeki mesleki terminolojinin kullanımında biraz daha duyarlı olması gerekmektedir.

Fotogrametri, fotogrametri, fotogrametri yanlış sözcüklerdir.

Doğru terim **f o t o g r a m e t r i** ; Genel Müdürlüğümüz biriminin adı da Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığı'dır.

Evet! Terimleri ve birimlerin adını doğru kullanalım.