

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 - DAĞPAŞ Matbaacılık - Yayıncılık Tel: 345 53 12

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** Mahkeme Kararı Bulunan Ormanların Tahdit Dışında Bırakılması
Hüseyin KOÇAK
- 3** Özel Meralarda Cins Tashihi
Metin BEYAZ
Yener KARATAŞ
- 5** Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 13** Aşkım!...
Zafer KİMYON
- 14** Mezarların Vasıf Değişikliği Talepleri
Salih Yılmaz KAFADAR
- 15** Çırtayı YÜKSELTMEK
Gülten DOĞANTEMUR
- 16** 2001/6 Nolu Genelge ve "Şikayet" Üzerine
Enver PALANDUZ
- 18** 2981/3290 Sayılı Kanunun Ek-1.
Maddesine Göre Yapılan İmar Uygulamaları
Funda AYDIN
- 20** Zonguldak Kadastro Müdürlüğü Kontrol Memuru Önder Çolak Soruyor
Metin BEYAZ
- 22** Orman Kadastrosunun İçeriği ve Tescil Selahattin ELALMIŞ
- 26** İrtifa Hakkı
Hüseyin KOÇAK
G. Öcal DÖRTGÖZ
Metin BEYAZ

Yazı İşleri'nden

Merhaba;

Mülkiyet'in 43'üncü sayısı ile yine birlikteyiz.

2001 yılının son dergisi olan bu sayıda; bir önceki sayıda bir bölümünü yayınlamış olduğumuz "İrtifak Hakkı" başlıklı yazının devamını bulacaksınız.

Bu sayıda; okurlardan gelen yazı ve soruların yanısıra; Hüseyin KOÇAK'ın Ormanla ilgili yazısı, Gürsel Öcal DÖRTGÖZ'ün, soru konusu edilen hususlarla ilgili Kısa Yorumlarını ve Yener TARATAŞ ile birlikte yazmış olduğumuz "Özel Meralarda Cins Tashihi" başlıklı yazıyı da bulacaksınız.

Yeni dönemde buluşmak üzere

Yeni Yılıınızı kutlar, sağlık, mutluluk ve başarılar dileriz.

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

MAHKEME KARARI BULUNAN ORMANLARIN TAHDİT DIŞINDA BIRAKILMASI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

"Orman" olduğuna dair mahkeme kararı bulunan bir yer, orman kadastro komisyonları tarafından düzenlenen orman haritalarında sarıya boyanarak kültür arazisi olarak bırakılmışsa; İlk iş mahkeme kararı ile, orman haritasının düzenleniş tarihine bakmaktır.

* Orman haritası eski, mahkeme kararı daha sonraki bir tarihli ise, kadastro müdürlüğünce, orman haritası ile mahkeme kararı, birbirinden bağımsız olarak ele alınıp, orman haritasının yanısıra mahkeme kararı olan yer de orman olarak belirlenir.

* Fakat mahkeme kararı eski, orman haritası daha sonraki bir tarihe ait ise *-ki tereddüde sebep olan da bu durumlardır-* nasıl bir uygulama verilecektir.

* Aynı şekilde; tesis kadastro sununun önce yapılmış olduğu bir yerde; kadastro ekiplerince mahkeme kararı dikkate alınıp orman olarak belirlenen yerler, daha sonra orman kadastro komisyonlarınca düzenlenen haritalarda sarıya boyanarak kültür arazisi olarak bırakıldığı durumlarla da karşılaşılabilir.

Bir yerin orman olduğuna dair mahkeme kararı varsa; orman kadastro komisyonlarının, bu kararı tanımama gibi bir seçeneği bulunmamaktadır. Ancak ne yazık ki uygulamada bu tür durumlarla karşılaşılabilir.

Orman olduğuna dair eski tarihli mahkeme kararı olan bir yer mutlak surette dikkate alınmalı, orman niteliğini kaybetmiş olması halinde 2/B sahasında bırakılmalı, hiçbir zaman tümden

orman haritasında sarı boyalı yerlerden olarak bırakılmamalıdır.

Onun için de; orman kadastro su, tesis kadastro sunun önce ya da sonra yapılmış olsun, çalışma yapılan yere ait mahkeme kararının bulunup bulunmadığı araştırılıp; varsa, bu karar çalışmalar sırasında değerlendirilmelidir.

Özellikle de tesis kadastro sunun önce yapılmış olduğu yerlerde Bu tür bariz hatalara neden olunmamak için Orman Yönetmeliğinin 18'inci maddesinin orman kadastro komisyonlarına yüklediği sorumluluk yerine getirilmeli ve o yere ait kayıt ve belgelerin tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinden temin edilmesine önem verilmelidir.

Kadastro Müdürlüklerince;

Tesis kadastro su çalışması yapılıyorsa; Orman olduğuna dair daha eski tarihli mahkeme kararı olmasına karşılık orman haritasında *-sarıya boyanarak-* kültür arazisi olarak bırakılmışsa; *-herhangi bir sorumluluk altında kalınmaması bakımından-* durum, resmi bir yazı ile ilgili orman idaresine bildirilmelidir. Ve bu yazıya karşılık alınacak bilgi doğrultusunda işlem yapılmalıdır.

Daha önce mahkeme kararı dikkate alınarak kadastro müdürlüğünce orman olarak belirlenmiş yer orman haritasında sarıya boyanmış ise, yine orman idaresine sorulmalı, orman idaresinin, bu kısmın kültür arazisi olduğunda ısrarlı olması halinde, 1996/4 nolu genelgenin I/A-6 nolu başlığı gereğince işlem yapılmalıdır.

Orman Haritasında Kalan Tapulu Yerlerin İfrazı

Daha önce 3402 sayılı Yasa (2613 ve 766 sayılı Yasalar) gereğince tapulandığı halde orman haritasında kalan taşınmazlar ile ilgili ifraz talepleri karşılanamaz.

Ancak kısmen orman ya da 2/B sahasında kalan taşınmazlarda, orman ya da 2/B sahasında kalmayan kısımlarda ilgisinin tasarruf hakkının sınırlanmaması bakımından bu kısmın ifrazı yapılabilecektir. Bu durumdaki parseller hisseli ise, işlemin karşılanması için hissedarlardan birinin talebi yeterlidir.

Genel Müdürlüğün talimatları da bu doğrultudadır.

Hüseyin KOÇAK

ÖZEL MERALARDA CİNS TASHİHİ

Metin BEYAZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Yener KARATAŞ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Tapuda mera vasfı ile şahıslar adına kayıtlı taşınmazlarla ilgili olarak yerine getirilen cins tashihi işlemlerinde 4342 sayılı **Mera Yasasının** yürürlüğe girmesinden sonra zaman zaman sıkıntılar yaşandığı bazı Valiliklerin Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı mahalli kuruluşlarından ya da İl Mera komisyonundan izin almadan cins tashihi işlemi yapılmasının yani meradan arsa, tarla vb. ne dönüştürme işleminin yeni Mera Yasasına aykırı olduğunu iddia ettikleri, izin almadan gerçekleştirilen cins tashihi işlemlerinin iptalini ve eski halin iadesini istedikleri gözlenmekte ve bu durumun Genel Müdürlüğümüz taşra birimlerini sıkıntıya soktuğu gözlenmektedir.

Oysa 4342 sayılı **Mera Yasasının amaç** başlıklı 1'inci maddesi *"bu kanunun amacı daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera yaylak ve kamuya ait otlak ve çayırların tespiti tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılmasını, belirlenecek kurallara uygun olarak bir şekilde kullandırılmasının, bakım ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılmasını ve sürdürülmesini, kullanımının sürekli olarak denetlenmesini, korunmasını ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesini sağlamaktır"* şeklinde hüküm içermektedir. Yine aynı yasanın **kapsam** başlıklı 2'nci maddesinde *"bu kanun mera yaylak kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları kapsar"* **Tanımlar** başlıklı 3'üncü maddesi (d) bendinde ise meraların tanımı yapılırken *"hayvanların otlatılması ve otundan yararlanması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yerdir"* şeklinde hüküm bulunmaktadır. Mera Yasasının 4'üncü maddesi ise *"Mera yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediye ye aittir. Bu yerler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır"* hükmüne sahiptir.

Mera Yasasının bütün bu hükümlerinden de anlaşılacağı üzere bu yasa maliyece bir veya bir-den çok köye tahsisli meralarla, kadimden beri mera olarak tasarruf edilen yerleri kapsamaktadır ki şahıslar adına mera vasfı ile kayıtlı taşınmazlar bu yasanın kapsamı dışındadır. Dolayısıyla özel meraların tahdidi ve tespiti bu yasa kapsamına girmemektedir. Zaten özel meraların şahıslar adına kayıtlı olduğu sürece herhangi bir köy tahsisi de kamulaştırılmadıkça mümkün değildir.

Durum böyle olunca özel mülkiyete konu mera vasıflı taşınmazların cinsinin değiştirilmesi yani kullanma amacının değiştirilmesi Mera Yasasının 14'üncü maddesi (D) bendi 2'nci fıkrasındaki tarım ve Köy işleri Bakanlığında izin şartına tabi değildir. Zaten söz konusu maddedeki hüküm, tahsis amacı değiştirildiğinde taşınmazın hazine adına tescil edileceği şeklinde hüküm içermektedir ki şahıslar adına kayıtlı taşınmazların yasal bir mesnedi olmadan hazine adına tescil edilemeyeceğine göre bu hüküm bile özel meraların bu yasa kapsamında kamulaştırılmadıkça yasa kapsamına girmediği ve cinsinin değiştirilmesi için yasanın 14.maddesindeki Tarım ve Köy işleri Bakanlığında izin şartına tabi olmadığı sonucunu kendiliğinden ortaya çıkmaktadır.

Özel meralar ancak yasanın 5'inci maddesi (c) bendi gereğince kamulaştırılmaları halinde yasa kapsamına girmekte olup, bundan sonra mera tahsis usullerine tabi olacaktır.

Zaten bu konu kurumlar arasında da ihtilaf konusu oluşturduğu için Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğünün istişari görüş almak üzere Danıştay'a başvurduğu görülmüş ve Danıştay 1'inci Dairesinin ilgili kurum yetkilileri ile yaptıkları görüşmeler neticesinde konunun 2001/101 esas ve 2001/160 karar nolu dosya ile karara bağlandığı gözlenmiştir,

Danıştay I'inci Dairesi kararında:

4342 sayılı Mera Kanunu'nun I'inci maddesinde mera yaylak ve kışlakların kullanma hak-kının bir veya birden çok belediyeye ait bulunduğu ve bu yerlerin devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu özel mülkiyete geçirilemeyeceği, amacı dışında kullanılamayacağı, zamanaşımının uygulanamayacağı sınırlarının daraltılmamacayağı, ancak kullanım hakkının kiralanabileceği, amaç dışı kullanılmak suretiyle vasıfları bozulan yerleri tekrar eski konumuna getirmek amacı ile yapılan masrafların sebebiyet verenlerden tahsil edileceği 5'inci maddesinde mera komisyonunca tespit edilecek ihtiyaca göre,

a) Kadimden beri mera yaylak ve kışlak olarak kullanılan yerleri ile aynı amaçta kullanılmak üzere köy veya belediyelere tahsis ya da terk edilen yerlerin,

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında veya hazinenin mülkiyetinde bulunan arazilerden etüt sonucu mera yaylak ve kışlak olarak yararlanabileceği anlaşılan yerlerin

c) Mera yaylak ve kışlak olarak kullanılmak amacıyla kamulaştırılacak yerlerin

d) Kapu kayıtlarında mera,yaylak ve kışlak olarak görülen ve halen işgal edilen yerlerin mera yaylak ve kışlak olarak köylere veya belediyelere tahsis edileceği hükme bağlanmıştır.

Yerleşik yargı kararlarında, Kanunname-i Arazinin 1926 tarihinde yürürlüğe giren Medeni Kanunun düzenleme yaptığı konulara ilişkin hükümlerinin yürürlükten kalktığı ancak Medeni Kanunun mera yaylak ve kışlaklara ilgili açık öngörmemesi nedeniyle bu alanlara ilişkin hükümlerinin yürürlükte olduğu kabul edilmiş ve uygulama da **4342** sayılı **Mera Kanunu'nun** yürürlüğe girdiği tarihe kadar bu doğrultuda devam etmiştir.

Daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera yay-lak kışlak ve çayırların tespiti, tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılması amacıyla yürürlüğe konulmuş bulunan **4342** sayılı Mera Kanunu 36'ncı maddesi ile Kanunname-i Arazinin kamuya ait

mera, yaylak ve kışlaklara ilişkin 97, 98, 99, 100, 101, 102 ve 105'inci maddelerinin yürürlükten kaldırılmasına karşın özel mülkiyete konu mera yaylak ve kışlaklarla ilgili 24'üncü maddesini yürürlükten kaldırmadığı gibi bu vasıfta olmakla birlikte tapuda kişi veya vakıf adına kayıtlı bulunan özel mülk niteliğindeki taşınmazların bu kanun hükümlerine tabi olacağına ilişkin herhangi bir hükme yer vermemiştir.

Bu hükümler karşısında **4342** sayılı **Mera Kanununun** Kanunname-i Arazinin sadece kamuya ait mera yaylak ve kışlaklara ilişkin hükümlerini yürürlükten kaldırdığı Kanunnamenin 24'üncü maddesinin yürürlükte olması nedeniyle de özel mülkiyete konu mera yayla ve kışlaklarla ilgili tapu kayıtlarının halen geçerliliğini sürdürdüğü dolayısıyla bu taşınmaz sahiplerinin özel hukuk hükümlerine tabi olarak yasaların izin verdiği çerçevede mülkiyetten doğan haklarını serbestçe kullanabilecekleri sonucuna ulaşılmaktadır.

Ayrıca kamunun yaralanmasına bırakılan mazbut vakıfların mülkiyetindeki mera vasıflı taşınmazlar devletin hüküm ve tasarruf altında olduğundan 4342 sayılı Kanun hükümlerine tabidirler. Mütevellileri tarafından idare edilen mülhak vakıflar adına tapuda kayıtlı mera vasıflı taşınmazlar ise özel mülk niteliğinde olduğundan bunlar hakkında yukarıda açıklanan özel mülkiyet konu mera yaylak ve kışlaklara ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle tapuda kişiler veya mülhak vakıflar adına kayıtlı olan mera yaylak ve kışlaklar hakkında kamulaştırma yapılmadıkça **4342** sayılı Mera Kanununun uygulanmasına olanak bulunmadığı görüşüyle dosyanın Danıştay Başkanlığına sunulmasına 8.11.2001 tarihinde oy birliği ile karar verildi" şeklinde karar verdiği görülmüştür ki bu durumda tapuda özel mülkiyete konu, mera vasfıyla şahıslar adına kayıtlı taşınmazlarla, Mülhak Vakıflar adına kayıtlı Mera vasıflı taşınmazların cins tashihi işlemlerinde Mera yasasının 14'üncü maddesindeki Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı mahalli kuruluşlarından izin alma şartına tabi olmadan cins tashihi işlemlerinin yapılabileceği sonucuna ulaşılmaktadır.

*** KISA YORUMLAR ***

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Mütettişi

DAİMI VE MÜSTAKİL ÜST HAKKININ SÜRESİNDEN ÖNCE TERKİNİ

Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya sanki bir gayrimenkul gibi tescil edilmiş daimi ve müstakil üst hakkı, henüz süresi dolmadan hak sahibinin talebi ile terkin edilebilir. Bu hakkın kayıtlı olduğu sayfa üzerinde haciz, ipotek, kira gibi aynı veya şahsi haklar mevcut ise terkin için onların da yazılı muvafakatının alınması gerekir. Hakkın terkininin talep edilmesi halinde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 77. maddesi uyarınca uygulamaya yön verilerek sayfa kapatılır ve anataşınmazın sayfasındaki üst hakkına ilişkin belirmeler aynı tarih ve yevmiye numarası ile terkin edilir. Bu işlem için tescil istem belgesi düzenlenir ve sadece terkin harcı alınır.

Bu hak terkin edilmeyip de gayrimenkul maliki veya başkasına devredilmek istenirse, resmi senet düzenlenir ve devir bedelli ise Tarifenin 20/d pozisyonu uyarınca, ödenen bedel üzerinden (bu bedel bunların ayrı kayıtlı değerleri mevcut ise bu değerden, mevcut değilse üzerlerinde bu hakların tesis edildiği gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin yarısından aşağı olamaz) **Binde 15** oranında harç alınır.

Devir bedelli değil de bedelsiz olarak yapılacak ve üst hakkı sayfası kapatılmayacak ise, yine resmi senet düzenlenmekle beraber, bu hakkın ayrı kayıtlı değeri mevcut ise bu değerden, mevcut değilse üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısı üst hakkının değeri kabul edilerek bu değer üzerinden Tarifenin 4. pozisyonu uyarınca **Binde 54** oranında bağış harcı alınır.

HACİZİN YENİLENMESİ

Gayrimenkul haczi halinde iki yıl içerisinde icra müdürlüğünden satışın istenmesi gerekir. Aksi halde haciz düşer. Düşen haczin yenilenmesi mümkündür. Haczin yenilenmesi halinde icra müdürlüğünce tapuya müzekkere yazılarak haczin yenilediğinin tapu sicilinde belirtilmesi istenir. Böyle bir müzekkere üzerine tapu sicil müdürlüğü yazıyı yevmiyeye alarak tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerhi yeniler:

Örnek: .../.../... tarih yevmiyeli haciz yenilenmiştir. Tarih-Yevmiye

Haczin düşmesi halinde gayrimenkulün maliki Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78. Maddesine göre süresi dolmuş olduğundan terkin talebinde bulunabilir. Böyle bir talep üzerine müdürlük icra müdürlüğünden *'satışın istenip istenmediğini, istenmemişse haczin yenilenip yenilenmediğini'* sorarak alacağı cevaba göre işlem yapar.

İL ÖZEL İDARESİ, BELEDİYE VE KÖYLERCE KURULAN BİRLİKLER

(Köylere Hizmet Götürme Birliği vb.)

İl özel idaresi, belediye ve köyler kanunlarla kendilerine verilen görevlerin yerine getirilebilmesi için birlikler kurabilirler (1580 sayılı Belediyeler Kanunu md.133).

Bu birlikler tüzel kişiliği haiz kamu kurumlarıdır. Görevlerini yerine getirdikleri mahalli idarelerin bu görevleri yerine getirme hususunda sahip oldukları hak ve yetkilere sahiptirler (Md.138). Birliğin kurulması için belediye köy veya özel idare meclislerinin oy çokluğuyla kabul ettikleri birlik esas nizamnamesinin valinin, birlik birkaç vilayeti kapsıyor ise İçişleri Bakanının onayı ile kesinleşir (Md.134).

Birliği birlik reisi temsil eder. Belediye meclis ve encümenlerine ilişkin yetki ve kurallar birlik nizamnamesi doğrultusunda birlik meclis ve encümenince de kullanılır (Md.147-148).

Birliklerin tapu işlemlerinde *validen* alınmış yetki belgesinin ibrazı gerekir. Birlik birkaç vilayeti kapsıyor ise *İçişleri Bakanlığından* yetki belgesi getirilmesi gerekir. (Md.134).

İŞTİRAK HALİNDE İKEN DİĞER PAYDAŞ LEHİNE ÖKB. OLUR MU?

İştirak halinde mülkiyet olarak tapu kütüğünde kayıtlı bir gayrimenkulün paydaşlarından birisi ölünceye kadar kendisine bakılmak kaydıyla kendi payını, paydaşlardan herhangi birine temlik edebilir. Pay temlikinde olduğu gibi tescil yapılmakla beraber, tapu kütüğünün edinme sebebi sütununa

pay temlikli yerine "Ö.K.B." yazılır.

Kanuni ipotek istenmesi halinde, payımı Ö.K.B. suretiyle devreden paydaş lehine kanuni ipotek tescil edilir. İpoteğin düşünceler sütununa ise aşağıdaki şekilde ilave yazılır.

Örnek:! dan Ö.K.B. suretiyle edinilen pay ipoteklidir.

MAHKEME KARARINA EKLI HARİTANIN HATALI OLMASI

Mahkeme kararına ekli haritanın hatalı olması halinde ne yapılır? Örnek; Mahkemenin hükmen ifraz kararında Taşınmazın cinsine "*ev ve arsası*" demiş olmasına rağmen parsellerin kontrolünde zeminde ev ve arsanın mevcut olmadığı anlaşılıyorsa ne yapılacaktır?

Böyle bir durumda; 300/19 sayılı Yönergenin 42 ve 52. maddelerine göre, mahkeme ilamına ek haritaların kontrolünde Yapım Yönetmeliğine aykırı bir durum tespit edildiğinde, hata veya yönetmeliğe uymayan teknik hususlar madde sıralanarak mahkemeden düzeltme (tavzih) kararının istenmesi ilgililere bildirilir. Düzeltme kararı alınmadığı takdirde, infaz zorunluluğu olduğundan, karar en uygun biçimde tescil yapılarak durum tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve ilgisine tebliğ yapılır. Mahkeme kararlarına ekli haritaların mahkemece tasdikli olması da aranmalıdır (Kad.K.32).

KADASTRO SONUÇLARINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU

Devlet kadastro tahdit ve tespitinin hatalı veya eksik yapılmış olmasından sorumlu değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.11.1980 gün ve E.1978/4-624.K. 1980/2478 sayılı kararında; "...Kütük tutulmasıyla ilgili olmayan, yasa yolları gösterilmiş olan ve bu yollara başvurularak düzeltilmesi olanakları bulunan kadastro çalışma ve faaliyetleri sırasındaki işlemler, kütük tutma kavramı içinde düşünülemez" denilmektedir.

Bu itibarla itiraz ve dava yolları gösterilmiş bulunan Kadastro çalışmalarının askı ilanı ile üçüncü kişilerin bilgisine sunulan hususlardaki yanlışlık ve eksikliklerden devlet sorumlu değildir.

Ancak askı ilan cetvelinde gösterilmeyen ipotek, irtifak, haciz, vakıf şerhi, kira gibi sınırlı ayni ve şahsi hakların eksik veya yanlış tespit edilmiş olmasından veya zabıt defterinde mevcut olmasına rağmen kadastro sonucu oluşan Tapu sicillerine hiç aktarılmamış olmasından devlet

sorumludur. Yine askı ilan cetvellerinden mevcut hususların kadastro sonucu oluşan Tapu Sicillerine eksik veya yanlış aktarılmasından veya hiç aktarılmamasından devlet sorumludur.

KADASTRO MAHKEMESİ KARARLARININ İNFAZI

Kadastro mahkemesi kararlarının infazı için davacı veya davalının istemde kadastro veya tapu idaresine gelmesi ve istemde bulunması gerekmez. Kesinleşen ilamlar dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere Kadastro Kanununun 32. maddesi uyarınca doğrudan kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne gönderilir ve tapu sicil müdürlüğünce ilgilerin talebi aranmadan karar infaz edilir. Karar kadastro haritasında değişikliği (ifrazı gibi) gerektiriyorsa tapu sicil müdürlüğünce bir yazı ekinde kadastro müdürlüğüne gereği için gönderilir. Kadastro müdürlüğünce karara ekli ve *mahkemece tasdikli* olan teknik bilirkişi krokisi kontrol edilerek değişiklik beyannamesi hazırlanır ve infaz için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Bu değişiklik beyannamesine damga pulu yapılandırılmasına ve harç alınmasına gerek yoktur.

Kadastro mahkemesi dışındaki diğer mahkemelerin kararlarının doğrudan infazı mümkün değildir. Mutlaka ilgililerin tapu sicil müdürlüğüne gelerek yazılı talepte bulunması ve gerekli harçları yatırması gerekir. Asliye hukuk, sulh hukuk gibi mahkemelerin kesinleşmiş kararlarını tapu sicil müdürlüğüne infaz için doğrudan göndermiş olmaları halinde dahi karar infaz edilemez. Kararın infazı için ilgililerin talebi beklenmekle beraber, tapu kütüğünün beyanlar sütununa üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette *kararın varlığı* işaret edilmelidir.

NÜFUS İDARESİNE KARŞI AÇILAN İSİM TASHİHİ DAVASI

Nüfus idaresine karşı açılan isim soyisim tashihi davası sonucunda alınan kararın infazı için kesinleşmiş olması gerekir. Bu karar nüfus müdürlüğünde infaz edilir. Nüfus müdürlüğünden alınacak kayıt örneği ile tapu sicilindeki isminde tashihi yapılır. Ancak kesinleşmiş kararın tapu sicile getirilmesi halinde tapuda bu karara istinaden doğrudan tashih yapılması da mümkündür.

Mahkeme kararına örnek: "...*Saraykent ilçesi, merkez 50 kütük sırsda kayıtlı, Şakir ve Havva'dan olma 24.11.1948 doğumlu, Ahmet KESKİN'in, Medeni Kanununun 26. Maddesi gereğince "KESKİN" olan soyadının iptali ile "ZEYREK" olarak değiştirilmesine*"

VEKALETNAMEDEKİ SATIŞ YETKİSİ KAMULAŞTIRMAYI DA KAPSAR

Vekaletnamede bulunan satış yetkisi, kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil ettirebilme yetkisini de kapsar. Başka bir deyimle vekaletnamede satış yetkisi varsa kamulaştırma suretiyle ferağ verebilmek için başkaca bir yetki aramaya gerek yoktur. Vekaletnamedeki satış yetkisinin kamulaştırma suretiyle irtifak hakkı kurabilme yetkisini de kapsayacağı düşüncesindeyiz.

VEKALETNAMEDEKİ TAPU İŞLEMLERİNİ YAPABİLME YETKİSİ APLİKASYONU DA KAPSAR

Vekaletnamede satış, bağış, trampa, tapudan bilgi, belge alabilme, irtifak hakları kurabilme, ipotek, kira, şufa gibi hakları kurabilme yetkisi kadastro müdürlüklerinin görev alanına giren aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi gibi yetkileri de kapsar. Bunların talep edilmesi halinde başkaca yetki aramaya gerek yoktur. Ancak tapu işlemlerine yönelik olmayan bir vekaletname ile yukarıdaki işlemlerin yapılması mümkün değildir.

TÜZEL KİŞİLERİN YETKİLERİ

Tüzel kişilerin yetki belgelerinde gayrimenkule tasarruf edebilme yetkisinin varlığı yeterli olup, tüm tapu işlemlerinin tek tek sayılmış olmasına gerek yoktur. Esasen bu işlemleri tek tek saymak pek mümkün de değildir. Tüzel kişilerin yetki belgelerinde tapu işlemlerine yönelik yetkinin varlığı aranmamakla beraber, tüzel kişilerin temsilcileri tarafından verilmiş vekaletnamelerde yetkilerin tek tek sayılmış olması aranmalıdır. Zira, tüzel kişiyi temsile yetkili kişi yetkilerinin tamamını vekalet suretiyle başkasına devretmek zorunda değildir. Vekaletnamede hangi yetkiler verilmişse vekil ancak o yetkileri kullanabilir.

VEKALETNAMEDEKİ YETKİLERİN KAPSAMININ YORUMU

Borçlar Kanununun 388. Maddesine göre, "*Özel bir yetkiye sahip olmadıkça vekil ... bir gayrimenkulü temlik veya bir hak ile takyit edemez.*" Demek ki, vekilin tapu sicil müdürlüğünde bir tapu işlemi yaptırabilmesi için açık yetkisinin bulunması gerekir. Satış, bağış, trampa, irtifak hakkı, kat mülkiyeti, ipotek, kira gibi açıkça tapu işleminin ismi sayılmış olması gerekir. Genel nitelikte verilmiş vekaletname ile tapu işlemi yaptırmak

mümkün değildir.

Ancak, anılan 388. Maddenin 2. Fıkrasını da gözden uzak tutmamak gerekir. Bu fıkraya göre; "*Vekalet, vekilin tekabül eylediği işin yapılması için gereken hukuki tasarrufları yapma yetkisini kapsar.*" Demek ki, Vekaletnamede verilen yetkilerin yerine getirilebilmesi için önceden yapılması zorunlu olan işlemleri vekil yapabilir. Bunun için ayrıca bir yetki aramaya gerek yoktur. Örneğin; Vekalet verenin mirasbırakanı adına kayıtlı taşınmazın satışı için verilmiş yetki, satıştan önce zorunlu bulunan mirasın intikali, iştirak halinin bozulması varsa isim-soyisim yanlışlığının düzeltilmesi gibi yetkileri de kapsar.

Vekaletnamedeki yetkilerin yorumunda bu şekilde verilen yetkinin öncesinde hukuken zorunlu olarak yapılması gereken iş ve işlemlerin de yapılabileceğini kabul etmek gerekir.

Tescil işini yaptırabileceğine dair ayrı bir yetki aramaya gerek yoktur. Bir tapu işlemi yaptırmaya, örneğin satışa yetkili vekil bu işlemin zorunlu sonucu olan tescil işlemi de yaptırabilir. Yeter ki müvekkil tarafından tescil yetkisi yasaklanmamış olsun!... Borçlar Kanununun 388. Maddesinin 1. Fıkrasının metninden anlaşılan da budur. Bu fıkraya göre; "*vekalet akdinin kapsamı vekaletnamede açıkça belirlenmemiş ise yönelik olduğu işin mahiyetine göre tayin olunur. Yani, satış için verilen vekalet aksi vekaletnamede belirlenmemiş ise taşınmazı satıp, alıcısı adına tescili isteme yetkisini de kapsar. Zira, gayrimenkul satışı ancak tescil ile hüküm ve sonuç doğurur.*"

Aynı Kanunun 389. Maddesinin 1. Fıkrası da, zaman ve imkan olup da müvekkilden yeniden yetki alınsa idi müvekkilin muvafakat edeceği açık olan hususlar dahi vekilin yetkisinin kapsamında sayılmıştır.

TAKYİTLİ TAŞINMAZDAKİ KAT İRTİFAKININ TERKİNİ

Kat irtifaklı bağımız bölümlerden birisinin veya bir kaçının haciz, ipotek gibi haklarla takyitli olması halinde kural olarak kat irtifakının terkini için bu hak sahiplerinin yazılı muvafakatının alınması gerekir. Ancak kat irtifakı terkin edildikten sonra yerine yeniden kat irtifakı kurulacaksa, takyitli bağımsız bölümlerin arsa payı, projedeki yeri ve eklenti durumu değişmemek kaydıyla takyitden yararlanan hak sahiplerinin muvafakatını aramaya gerek yoktur.

İİK. Md. 150/C ŞERHİ BULUNAN GAYRİMENKULÜN SATIŞI

Üzerinde İcra ve İflas Kanununun 150/C maddesine göre ipotek alacağına paraya çevrilmesi işlemlerine başlandığına dair şerh bulunan taşınmaz malın satış veya başkaca bir tasarrufa konu edilmesinde herhangi bir sakınca yoktur. Böyle bir taşınmaz mal üzerinde herhangi bir tasarruf yapmak için şerhi koydurana icra dairesinden muvafakat almaya da gerek yoktur.

Ancak satış bu şerhle yükümlü olarak yapılır. Bunun doğal sonucu olarak da ileride taşınmazın ihalesi yapılır da ihale alıcısı tapuya başvurarak adına tescilli talep ederse, taşınmazın kimin üzerinde olduğuna bakılmaksızın taşınmazı bu 150/C şerhi ile yükümlü olarak satın almış kimsenin adı terkin edilerek ihale alıcısı adına cebri icra yoluyla tescil yapılır. Tescil gerçekleştirildikten sonra, tapu kütüğünden adı terkin edilen kimseye taşınmazı şerhin sonuçlarına kabul ederek aldığından söz edilerek adının kütükten terkin edildiği ve taşınmazın mülkiyetinin ihale alıcısı adına tescil edildiği Medeni kanunun 927. Maddesine göre tebliği edilir.

TOPLU KONUT İDARESİNCE ŞEHİT DUL VE YETİMLERİNE VERİLEN KREDİLER

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 1. Maddesinde sayılan çeşitli kanunlara göre, şehitlerin; dul eşine, eşi hayatta değilse veya evlenmişse maşa bağlanmış çocuklarına müştereken, bunlar bulunmadığı takdirde bakmakla yükümlü olduğu ana ve babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir.

Toplu Konut Kanunun bu maddesine paralel bir hükümde 2559 sayılı Polis Vazife ve selahiyet Kanununun Ek 9. Maddesinde vardır.

Bu krediler nedeniyle Toplu Konut İdaresi lehine ipotek tesis edilebilir.

FARKLI İLÇELERDEKİ TAŞINMAZLARIN İNTİKAL VE TAKSİMİ

Farklı ilçelerde bulunan veya aynı ilçede bulunmakla beraber, farklı müdürlüklerin yetki alanlarında bulunan taşınmaz malların bir tek müdürlüğe başvurarak taksim, müşterek ipotek ve trampa edilmeleri mümkündür (TST.36). İntikali tescil edilmemiş taşınmaz malların taksime konu edilebilmesi için öncelikle intikal işlemlerinin yapılması gerekir. Her ne kadar Tapu Sicil Tüzüğünde

mirasın intikali işleminden söz edilmemiş ise de taksim yapılması için intikalın de yapılması gerekiyorsa intikal işleminin de yetki ile bir başka müdürlükçe yapılabileceği düşünülmektedir.

İPOTEKLERİN BİRBİRİNE VE DİĞER HAKLARA OLAN SIRASI

İpotekler arasındaki üstünlük sırası Medeni Kanunun 785. Maddesine göre belirlenmektedir. Bu maddeye göre;"Gayrimenkul rehin edilirken hangi ipotek derecesine kaydedilirse o derecenin ifade ettiği kuvvetle teminat teşkil eder." Demek ki, ipoteklerin birbirine üstünlüğünü belirlemede tescil edildikleri tarih ve yevmiye numarasının bir önemi yoktur. İşgal ettikleri dereceye göre üstünlükleri belirlenmektedir. 1. derecedeki ipotek 2. Derecedekinden, 2. Derecedeki 3. Derecedekinden daha üstün ve önceliklidir. Bu üstünlük taşınmaz mal paraya çevrileceği zaman veya serbest dereceden yararlanırken önem kazanmaktadır.

Medeni Kanunun 789. Maddesine göre,

"Gayrimenkul satış bedeli, alacaklılar arasında derecelerine göre dağıtılır.

Aynı derecede olan alacaklılar, bedele alacakları oranında iştirak ederler."

Demek ki, medeni kanun derecelerinin birbirine üstünlüğünü kabul etmiş, ancak derece içindeki sıraların bir birine üstünlüğünü kabul etmemiştir. Her bir ipotek derecesi kendi içinde alt bölümlere ayrılır, bu alt bölümlerin her birine 'sıra' denir. Sıraların bir birine üstünlüğü yoktur. Yani 1. Derecenin 1. Sırasındaki ipotek ile 2. Sırasındaki ipotek satış bedelini aralarındaki alacak miktarı oranına göre paylaşırlar. Bu oranda her iki sıradaki alacağın toplamı payda sıraların her biri pay olarak hesaplanarak belirlenir.

Örneğin; 1/1 sıra = 5.000.000 TL.

1/2 sıra = 10.000.000 TL

olduğuna göre sıralar arasındaki oran 1/1 sıra = 5/15, 1/2 sıra = 10/15' dir. Satış bedeli 15 milyon lira ise bunun 5 milyon lirasını 1. Sıradaki alacaklı, 10 milyon lirasını 2. Sıradaki alacaklı alır. Satış bedeli 9 milyon lira ise bu orana uygun olarak üçte birini 1. Sıradaki alacaklı, üçte ikisini 2. Sıradaki alacaklı alır.

Sıralar arasında kanun adeta *garame* (orana göre paylaşım) kuralını peşinen kabul etmiştir. Bu nedenle sıralar arasında öncelik hakkı yoktur. Sıralar arasında öncelik hakkı olmamasının doğal bir sonucu derece içindeki sıraların serbest derece-

den faydalanarak boşalan üst sıraya atlamaları mümkün değildir. Ancak boşalan üst dereceye atlamaları mümkündür. Zaten kanun serbest sıradan değil, serbest dereceden faydalanma hakkının şerh edilebileceğini öngörmüştür.

İpoteklerin diğer haklarla olan öncelik sırası tamamen genel hükümlere göre, Yani Medeni Kanununun 930. Maddesindeki "*Aynı halar, tescil ile doğar ve sıra ve tarihlerini tascil kaydına göre alır.*" hükmü ve yine Tapu Sicil Tüzüğü'nün '*Yevmiye Defteri*' başlığını taşıyan 22. Maddesindeki "*... Tapu sicili üzerine kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir...*" hükmü nazara alınarak belirlenir. Demek ipoteklerin tapu kütüğünün diğer sütunlarındaki haklarla olan kıyaslamasında tamamen tescil tarih ve yevmiye numarası nazara alınacaktır. Tarih ve yevmiye numarası olarak önce olan daha üstündür ve daha önceliklidir. Zaten Medeni Kanununun 784. Maddesinde de "*... Alacaklının gayrimenkul üzerindeki rehin hakkı, o gayrimenkul üzerinde müsadese olmaksızın sonradan tesis edilen bütün irtifak haklarına ve gayrimenkul mükellefiyetlerine öncelik teşkil eder...*" hükmündedir. Alacaklının bir irtifak hakkına veya gayrimenkul üzerinde mükellefiyet oluşturan başkaca bir hakka müsaade vermesi halinde bu hak ipoteğin önüne geçer ve bu müsaade ipoteğin düşünce sütununda ilave şekilde gösterilir.

KANUNİ İPOTEKLERİN DERECESESİ

Kanuni ipoteklerin tescili sırasında derece sütununa 1, 2, 3 gibi bir rakam yazılmayıp kanuni anlamında (K) harfi yazılmaktadır. Bu (K) harfi ipoteğin tarafların iradesinden değil kanundan doğduğuna işaret eder. Kanuni ipoteklerin derecesi yoktur. Taşınmaz mal paraya çevrilirken bir kanuni ipoteğin rehinler sütunundaki diğer kanuni ipoteklere veya dereceli ipoteklere göre bir öncelik, üstünlük hakkı olup olmadığı nasıl belirlenecektir.

İcra ve İflas Kanununun 206. Maddesinde taşınmaz mallar bir borçtan dolayı paraya çevrilirken hakların sırasının nasıl belirleneceği gösterilmiştir. Bu hükme göre icra müdürlüğüne bir sıra cetveli hazırlanacaktır.

Tapu sicil uygulaması açısından ise, bir kanuni ipoteğin diğer kanuni ipoteklere veya dereceli ipoteklere bir üstünlüğü veya önceliği yoktur. Kanuni ipoteğin derecesi olmadığından burada genel hükümlere dönmek gerekir. Medeni Kanunun

930. Maddesi "*Aynı halar, tescil ile doğar ve sıra ve tarihlerini tascil kaydına göre alır.*" hükmündedir. Yine Tapu Sicil Tüzüğü'nün '*Yevmiye Defteri*' başlığını taşıyan 22. Maddesi "*... Tapu sicili üzerine kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir...*" hükmündedir.

Demek ki, kanuni ipoteklerin birbirlerine ve diğer dereceli ipoteklere üstünlüğü, bu hükümlere, yani tescil edildiği tarih ve yevmiye numarasına göre belirlenecektir.

Kanuni ipoteklerin tapu kütüğünün diğer sütunlarında kayıtlı her nevi aynı ve şahsi haklara üstünlüğü de tescil tarih ve yevmiye numaralarına bakılarak belirlenir.

MİRASCI KETMİ (GİZLENMESİ)

Miras intikali sırasında, mirasçılardan birinin veraset senedine yazılmamış olduğunun nüfus kayıtları ile yapılacak karşılaştırmada belirlenmesi halinde, durum tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtilerek talep karşılanabilir.

İPOTEK TERKİN YAZISININ HATAEN VERİLMİŞ OLMASI

Alacaklı banka tarafından "*...ipotek terkin yazısının borçlu gayrimenkul malikine hataen verildiğinin esasında borcun hala devam ettiğinin...*" yazılı olarak tapu dairesine bildirilmesi halinde artık, terkin yazısı ile işlem yapılamaz, bankanın yazısına uymak gerekir. Bankanın yazısı parsel dosyasına takılarak, tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlem yapacak memuru uyarıcı nitelikte bir belirtme düşülür.

ÖNALIM (ŞUFA) HAKKININ KULLANILAMAYACAĞI HALLER

Şufa hakkı sadece tapu dairesinde resmi senet düzenlenerek yapılan satış hallerinde kullanılabilir. İcra daireleri ve mahkemelerce yapılacak satışlar cebri yapıldığından ve ihale ile olduğundan bu satışlarda şufa hakkı kullanılamaz. Şufa hakkı bir bedel olmayan ve satış niteliği taşımayan trampa, taksim, tahsis gibi işlemlerde de kullanılamaz.

MÜCAVİR ALANDA YOLUN İHDASEN TESCİLİ

Belediye mücavir alanında bulunan kapanmış yollar ile metruk mezarlıklar sınırları içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. Çünkü bir köy belediyenin mücavir alanına alınmakla mahalle niteliğine dönüşmez, köy tüzel kişiliğini kaybet-

mez. Ancak, köy mahalleye dönüşerek tüzel kişiliğini kaybetmesi halinde yapılacak tesciller artık belediye adına yapılır.

MAHALLE MUHTARLIKLARI

Köy Kanununun hükümleri gereği köylerin tüzel kişilikleri var ise de mahalle muhtarlıklarının tüzel kişilikleri yoktur. Bu nedenle mahalle muhtarlıklarının tapu sicilinde bir işlem yaptırılmaları ve adlarına tescil yapılması mümkün değildir. Bu hak ve yetkiler mahallenin, sınırları içinde bulunduğu belediye tarafından kullanılır.

VEKALETEN AZİL

Vekaletten azil tarihinden sonra, yeni bir vekalet gelirse, vekaletnamenin tarihi ile azilnamenin düzenlenme tarihi karşılaştırılır. Vekaletname, azilnameden sonra düzenlenmişse talep karşılanır.

MÜKERER AÇILAN TAPU VEYA KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ

Aynı mahalle için birisi dolmadan hataen ikinci bir tapu veya kat mülkiyeti kütüğünün açılmış olduğunun tespit edilmesi halinde, durum düzeltmeler sicilinde açıklanarak sonradan açılan kütük sayfaları iptal edilir.

ÖLÜ MALİKİN TAŞINMAZININ APLİKASYONU

Tapu kütüğündeki malikin ölmüş olması halinde, intikal işlemi yapılmadan da mirasçılardan birisi aplikasyon işlemi yaptırabilir. Ancak veraset senedi veya nüfus kayıt örneği ile tapu maliki olan muris ile aralarında bağlantı kurulması gerekir.

KİSMİ CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

İnşaat projesine göre üzerine 8 adet blok yapılacak olan bir parseldeki 6 adet blok tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup da geriye kalan 2 adet blok henüz yapılmakta ise talep halinde cins değişikliği "*Altısı tamamlanmış, ikisi tamamlanmamış 8 adet blok*" şeklinde yapılabilir.

KİSMİ KAT MÜLKİYETİ

Kısmi olarak cins değişikliği yapılan hallerde, yapı kullanma izin belgesi alınan kısımlar için Kat Mülkiyeti Kanununun blok ve yaygın yapılarla ilgili maddesindeki esaslara uyularak kat mülkiyeti kurulabilir.

VAKIF TEMSİLCİSİ YETKİSİNİ YAZI İLE DEVREDEMEZ

Vakıflar özel hukuk hükümlerine göre kurulmakta ve faaliyetlerini yine özel hukuk hükümlerine göre sürdürmektedirler. Bu nedenle vakıflar temsil edecek kişiler yetkilerini bir yazı ile bir başkasına devredemezler. Bu temsilcilerin noterden vekaletname düzenleterek yetkilerini bir başkasına devretmeleri gerekir.

Kanunla kurulmuş resmi kuruluşların temsilcileri ise yetkilerini mühürlü-imzalı resmi bir yazı ile devredebilirler, vekaletname düzenlettirmelerine gerek yoktur.

KAT İRTİFAKININ TERKİNİ

Kat irtifakı terkin edilerek yeniden kat irtifakı kurulması isteminde, üzerinde takyidat bulunan bağımsız bölümün yeri veya arsa payı değişiyorsa, kat irtifakının terkin için takyidat lehdarlarının muvafakatının alınması gerekir. Ancak yeni kurulan kat irtifakında da takyidatlı bağımsız bölümlerin yerleri ve arsa payları değişmiyorsa muvafakata gerek yoktur.

Kat irtifakı terkin edilerek müşterek mülkiyete geçilecekse yine bağımsız bölümler üzerinde hak iktisap etmiş kişilerin muvafakatının alınması gerekmektedir.

FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG)

Finansal kiralama; Kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir (1985 T. 3226 Sy. Finansal Kiralama K. Md.4).

Bu sözleşmenin konusu taşınır mallar olabileceği gibi taşınmaz mallar da olabilir (md.5). Finansal kiralama şirketlerinin Anonim Ortaklık şeklinde kurulmaları şarttır (md.10). Ancak her Anonim Şirket finansal kiralama yapmaya yetkili değildir.

Sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınmaz mala dair sözleşme taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir (md.8). Bu şerh taşınmaz üzerinde malikin tasarruf hakkını engellemez. Her ne kadar kanunun 18. Maddesinde mülkiyetin üçüncü bir kişiye devri yasaklanmış ise de bu kiracı ile kiralayan arasındaki bir iç ilişkidir. Tapu siciline yönelik bir hüküm

değildir. 18. Maddede sözleşmede devir edilebileceği belirtilmiş ise devrin ancak başka bir finansal kiralama şirketine devredilebileceği yazılıdır. Tapu dairelerinin hangi şirketlerin finansal kiralama yapabildiğini bilmek ve aramak gibi bir mükellefiyeti olmadığından bu hüküm de tapu dairelerine hitap eden bir hüküm değildir. Finansal kiralama şerhine rağmen taşınmazın mülkiyetinin devredilebileceği ve üzerinde her nevi ayni ve şahsi hak kurulabileceği kanunun 8. Maddesinin 2. Fıkrasından anlaşılmaktadır. Bu fıkra, "...şerhden sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki ayni hak iktisapları finansal kiralayana karşı ileri sürülemez" hükmündedir. Gerek bu hüküm ve gerekse bu şerhin beyanlar sütununa yazılıyor olması temlik hakkını yasaklamadığını gösterir. Zira tapu sicil Tüzüğü'nün maddesinde temlik hakkını yasaklayan şerhlerin kütüğün şerhler sütununa yazılacağı belirtilmiştir.

Finansal Kiralamanın Beyanlar Sütununa Yazımı

Tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtme yapılabilmesi için noterden yapılmış finansal kiralama sözleşmesi kiracı veya kiralayan tarafından tapu dairesine ibrazı ve istemde bulunulması gerekir. Bu istem akitsiz işlemler için düzenlenen tescil istem belgesine geçirilir ve herhangi bir harç veya vergi alınmadan kütüğün beyanlar sütununa gerekli belirtme yapılır.

Bu şerh kiralama süresi sonunda terkin edilir. Finansal kiralama sonucunda taşınmazın mülkiyeti kural olarak kiracıya geçmez. Kira süresinin bitiminde beyanlar sütunundaki finansal kiralama şerhi kiralayan veya kiracının talebiyle terkin edilir. Şerhi harçtan muaf olduğu için finansal kiralama şerhinin terkininde de herhangi bir harç alınmaz.. Ancak taraflar sözleşmede, finansal kiralama süresi sonunda, kiracının malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler. Sözleşmede böyle bir kayıt varsa kiralayanın tek taraflı istemi ile bu şerhin terkinini mümkün değildir.

Finansal Kira Konusu Taşınmazı Kiracının Satın Alması

Malik olan finansal kiralama şirketi kira konusu malı kiracıya devretmek isterse, tapu sicil müdürlüğünde satış resmi senedi düzenlenerek kiracı adına tescil yapılır. Bu tescille beraber aynı tarih ve yevmiye numarası ile beyanlar sütunundaki finansal kiralama şerhi de terkin edilir. Böyle bir işlemde sadece satış işleminin harcı tahsil edilir.

Finansal kiralama sözleşmesinde kira süresi sonunda kiracının taşınmazı satın alma hakkı yazılı olmasına rağmen kiralayan devre yanaşmazsa kiracının mahkemeye müracaat ederek satış vaadinde olduğu gibi "*ferağa icbar*" davası açması gerekir.

Finansal Kiralama Nedeniyle İpotek Tesisi

Finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralama sözleşmesinin yanı sıra bu sözleşmenin yapılması için gerekli olan teminat ve ipotek işlemleri ve bu işlemlerle ilgili düzenlenen kağıtlar da harç ve damga vergisinden istisna tutulmuştur. Bu nedenle finansal kiralama nedeniyle tesis edilen ipotek işlemlerinden harç ve damga vergisitaahsil ettirilmeksizin taleplerin karşılanması gerekir (TKGM.Gn.1998/5).

Ancak böyle bir ipotegin harç ve damga vergisinden istisna olabilmesi için finansal kiralama sözleşmesinin de tapu sicil müdürlüğüne ibrazı ve tesisi istenen ipotegin bu finansal kiralama sözleşmesinin teminatı olarak tesis edildiğinin resmi senede yazımı gerekir.

Tesisinde harç alınmayan bu ipotegin terkininde de harç alınmaz.

İNTİFANIN TAKSİME KONUSU EDİLMESİ

Gerek iştirak halinde mülkiyeti ve gerekse müşterek mülkiyeti sona erdirmek amacıyla yapılan taksim işlemlerinde taraflardan birinin bir parselin mülkiyet hakkını almayıp, sadece intifa hakkını tercih etmesi mümkündür. Bu halde işlem intifa hakkı kurulması işlemi değil yine taksim işlemidir. Bu nedenle sadece taksim harcı tahsil edilir. Bu taksim işlemi ile parsellerin mülkiyeti kimlere düştü ise onların adına tescil edilir. İntifa hakkı da kime isabet etti ise irtifak hakları sütununda onun adına tesis edilir.

İPOTEKTEN ÖNCE TESİS EDİLMİŞ PARSELİN LEHİNE OLAN İRTİFAKIN TERKİNİ

Parselin lehine tesis edilmiş bir irtifak hakkı o parselin değerini yükseltir. Bu nedenle değerli bu haliyle bu parsel üzerine ipotek tesis edilir veya haciz gelirse parselin değerini düşürücü işlemler yapılamaz. Yani ipotek alacaklısı veya icra dairesinin muvafakatı alınmadıkça parselin lehine olan irtifak hakları (geçit, kaynak, manzara irtifakı gibi) süresinden önce terkin edilemez.

İPOTEĞİN HİSSE ÜZERİNDEN TERKİNİ

Hisseli taşınmazlarda hissedarların birlikte hareket ederek taşınmaz malın tümünü ipoteye konu etmeleri mümkündür. Örneğin karı kocanın müştereken 1/2'şer hisselerle sahip olduğu bir taşınmazı birlikte ipotek etmeleri mümkündür. Böyle hisseli iken ipotek edilmiş bir taşınmaz malda hissedarlardan birisi borcunu ödeyerek, ipotegi kendi hissesi üzerinden terkin ettirebilir. Buna kısmi terkin denir. Alacaklının istemi, alacaklı banka ise "B" nin hissesi üzerinden ipotegin terkinini ..." şeklindeki yazısı üzerine ipotegin düşünceler sütununda aşağıdaki şekilde belirtme yapılır.

Örnek: 1-A İlave: B' nin hissesinden ipotek terkin edilmiştir. Tarih-Yev.

KAT MÜLKİYETİNDE TEFRİK TAKSİM YETKİSİ

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için verilmiş vekaletnamelerde, bağımsız bölümlerin seçimi için tefrik-taksim yetkisi aranır mı? Kanımızca "dilediği şekil ve şartlarla kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurmaya" anlamına gelen bir ibare geçiyorsa aranmaz. Diğer hallerde, "adıma bağımsız bölüm seçmeye" veya "tefrik ve taksime" gibi yetkilerin aranması yoksa her dairenin hisseli olarak tescili gerekir.

KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKI TERKİN YETKİSİ

Vekaletnamede kat mülkiyeti veya kat irtifakını terkin yetkisinin bulunması yeterli olup, adi mülkiyete geçiş için ayrıca yetki aramaya gerek yoktur. Zira kat mülkiyeti veya kat irtifakının terkininin doğal ve zorunlu sonucu adi mülkiyete geçiştir.

SÜRESİ GEÇMİŞ İNŞAAT PROJESİ İLE İŞLEM YAPILAMAZ

3194 sayılı İmar Kanununun 29. Maddesinin 1. Fıkrası, "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği taktirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir..." hükmündedir. Bu itibarla, kat irtifakı kurulurken ibraz edilen inşaat projelerinin onay tarihinin kontrol edilerek **beş yıldan eski** projelerin yenilenmesi veya geçerliliğini koruduğunun

projeyi önceden onaylayan makamca yeniden onaylatılması istenmelidir. Kat irtifakı kurulmadan doğrudan kat mülkiyetine geçilmek istenmesi halinde ise iskan ruhsatı verilmiş olması bu onay yerine geçeceğinden talebin karşılanması gerekir.

KAT İRTİFAKLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TEVHİDİ

Kat irtifaklı bağımsız bölümler tevhit edilebilir. Bu işlem için diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatını almaya gerek yoktur. Tevhit edilen bağımsız bölümlerden en küçük numaralı ulanın bağımsız bölüm numarası korunarak tescil yapılır. Diğer numaralar iptal edilerek sayfaları usulünce kapatılır ve sayfalar arasında irtibat kurulur.

TERK EDİLEN YERLERİN YENİDEN TESCİLİ

3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 veya 18. Maddesine göre yola, parka (kamunun kullanımına) terk edilen yerler, Medeni Kanunun 912. Maddesine göre "tescili muktazi (gerektirir) bir aynı hak tesis edilebilmesi" amacıyla tescil edilebilir. Eski sahiplerine iade zorunluluğu yoktur. Bu yerler ilgisine göre Belediye veya Hazine adına tescil edilmelidir.

İRTİFAK HAKLARININ TERKİNİ

İmar kanununun 16. Maddesinde yer alan irtifak haklarının terkinini için de encümen veya il idare kurulu kararı aranır ibaresi imar planı ile oluşturulan irtifak haklarının terkinini içindir. Yoksa şahısların kendi rızaları ile tesis ettikleri irtifak haklarının terkinini için karar aramaya gerek yoktur.

İFRAZ SONUCU İRTİFAK HAKKININ YOLDA KALMASI

İrtifak hakkı ile takyitli gayrimenkulün ifrazı halinde irtifak hakkı tescile tabi olmayan yerde kalırsa, irtifak hakkı sahibinin muvafakatı alınmadan hak sicilden çıkarılamayacağından, hakkın isabet ettiği kısım MK.912' ye göre tescil edilerek irtifak hakkı bu parsel üzerine işlenir.

Bu şekilde oluşan, irtifak hakkının isabet ettiği kısım, bulunduğu adanın son parseli olarak tescil edilir. Eğer bu tescil edilecek kısım özünde yol ise bitişiğindeki adalardan birinin son parsel numarası olarak tescil edilir.

AŞKIM!...

Zafer KİMYON
Antalya 4.Bl. T.S.Md.

Seni tanıdığımda, yirmi yaşlarında genç bir delikanlıydım.

Senin için, ülkenin en ücra köşesinin en ücra köyüne gittim.

Senin için; dağlara, tepelere; yaz demeden, kış demeden; yağmur çamur demeden tırmandım. Gözlemler yaptım... Zirvedeki güzellikleri ve de rezillikleri bilir misin?

Yaylaları, ovaları; soğuk demeden, sıcak demeden **Senin için** adım adım dolaştım.

Arazide dans eder gibi ölçü aleti ile dolandım. İyiyi, doğruyu bulmak için dayadım gözümü dürbüne...

Gözümün nurunu verdim sana. **Biliyor musun?**

Daracak odalarda, toprak damlarda sınırlar çizdim paftalara.

Dedem yaşındakilerle oturup, gaz lambası ışığında sayfalar dolusu yazı yazdım, sevgiliye yazar gibi bıkmadan usanmadan.

Ülkeme, ilmek ilmek, desen desen dokudum seni. **Görüyor musun?**

Aşkından dere suyunu, kuyu suyunu abuhayat gibi yudumladım.

Aç kaldığım oldu açlık çekenlerle. Ama en güzel sofralarda da buldum sayende. **Anlıyor musun ?**

Gece damlarda yatarken yıldızları gözledim. Yıldızları ve seni düşündüm; bize ne kadar uzak, ne kadar yakın olduğunu... Uykumda yıldızlar örtü oldular üzerime. Düşünebiliyor musun?

Sabahın güneşiyle yollara düştüm... Alet-edavatla, çıkınla (para çıkımı değil elbet) ekmek, zeytin ve soğan çıkınıyla. **Sen bilir misin** bu üçlünün arazideki kıymetini?

Yaz sıcaklığında yılanlarda, çıyanlarla dans ettim. Kıymadılar bana. Kıymadım onlara! Ama masa başlarında, kapı aralığında, banko önünde, Çarşıda, pazarda âlalarını gördüm. Kendimi ve seni bunlardan korumaya çalıştım. **Haberdar mısın?**

Şeytan, peri kılığında karşıma çıktı kanmadım.

Kananları, senin hakkında söylenti çıkaranları bile bile el üstünde tuttun, bu hep beni üzdü. **Biliyor musun?**

Doğudan-batıya, kuzeyden-güneye ülkenin tüm taşınmaz mallarının sorumluluğunu omuzlarıma yükledin, karşılığını vermeden. **Düşünebiliyor musun?**

Attığım her imzanın sorumluluğunu ve onurunu taşıdım, başım dik, alnım açık, fakat içim buruk ve sitemli olarak. **Kızıyor musun?**

Mesaiye, üreten ellerin marifetiyle, daktilo ritimleriyle başladım hep. Hep seni ve insanları mutlu etmek için çalıştım. Umutla bekledim seni,

Kayıtları bir hattatın özeniyle ve iğne oyası işleyen bayanın inceliğiyle kütüklere işledim. Kalcısın diye...

Yıllanmış dosyaların tozunu yuttum senin hatırına!

Kara kaplı kitaplar, tüzükler, yönetmelikler, yönergeler, genelgeler ve daha neler neler arasında kayboldum zaman zaman, sana-bana söz gelmesin diye. **Takdir ediyor musun?**

Muhataplarına hep gülümsedim yüreğimdeki yangına rağmen. **Anlıyor musun?**

Yıllarımı verdim sana. **Bir ömür tükettim senin yolunda. Duyuyor musun?**

Ne Ferhat'ım, ne Mecnun,

Karşılığımı bekledim, hep seni bekledim.

Yüzümü güldüreceğin, mutlu edeceğin günü bekledim.

Tükeniyorum artık cevap ver.

Benim için ne yaptın?! Söyle.

.....

Duyamıyorum !

Şeklini şemalini değiştirmen yetmiyor aşkım,

Benim için NE YAPTIN?

MEZARLARIN VASIF DEĞİŞİKLİĞİ TALEPLERİ

Salih Yılmaz KAFADAR
Tas. İşl. D. Bşk. Tapu Şb. Md.

GİRİŞ:

Özellikle son zamanlarda şehirlerdeki nüfus yoğunluğunun artması nedeniyle kent merkezlerinin içerisinde kalan "Mezarlıkların" gerek rantabl hale gelmesi ve gerekse de sıhhi mahzurları nedeniyle yerel yönetimler tarafından vasıf değişikliği talepleri giderek artış göstermektedir.

Bu nedenle, mezarlıklara yönelik vasıf değişikliği taleplerini "Metruk Mezarlıklar" ve "Filen Kullanılan Mezarlıklar" olmak iki kısımda değerlendirmemizin yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bu vesileyle de, 17/Ağustos-12/Kasım/199 tarihlerinde Marmara Bölgesinde ve Bolu'da meydana gelen depremler sonucunda hayatını kaybeden meslektaşlarımız ile birlikte Sn.Nizamettin GÜNVER, Sn. Mehmet ONAY, Sn. Nihat SIZAN, Sn.Mahir YURTSEVER, Sn.Metin HOŞTEN, Sn Hanifi GÜR, Sn.Adil DALKIRAN, Sn.Hazım DENİZ gibi daha ismini sayamadığımız bir çok meslektaşlarımızı saygıyla anar, **Yüce ALLAH**'tan rahmet dileriz.

Kısaca, TOPRAKTAN YARATILDIK, TOPRAKLA UĞRAŞIYORUZ VE TOPRAĞA GİDECEĞİZ....

1) METRUK MEZARLIKLARIN VASIF DEĞİŞİKLİĞİ

6/Mayıs/1930 tarihinde yürürlüğe giren 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun, "Vilayetler ve kazalar umumi hıfzısıhha meclisleri" ile ilgili 24 ncu maddesi "Kazalarda bu meclisler Kaymakamın riyaseti altında Hükümet tabibi, mevcut ise Hükümet baytarı ve askeri tabip, belediye tabibi ve serbest icrayı sanat eden ve kaymakam tarafından intihap edilen bir tabip ve serbest eczacı ile belediye reisinden tereküp eder.",

Aynı Kanunun 214 ncu maddesi ise,"Fenni şartları ve vasıfları haiz olmayan sıhhi mahzurları görülen mevcut mezarlıklar, hali üzerine terk olunarak yeni mezarlıklar ihdas ve tesis edilir.",

Mezarlıklar Hakkındaki Nizamnamenin 2 inci maddesinin 3 üncü fıkrası da "Mezarlıkların başka maksatlar için ne zamandan itibaren kullanılabilceği sıhhiye memurları tarafından yapılacak tetkikat neticesinde verilecek rapora göre belediyece tayin olunur.",

Hükümlerini içermektedir.

Söz konusu nizamnamenin 8 inci maddesinin 1 inci fıkrasına istinaden çıkarılan ve 12/Mart/1942 tarih, 5055 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Talimatnamenin 6 ncı maddesinde ise "Şehir ve kasabalarda halen mevcut olup, meskün sahalara yakınlık ve gerekse toprak ve tesisatındaki kifiyetsizlik bakımından sıhhi mahzurları görülen mezarlıklar Umumi Hıfzısıhha Kanununun 214 üncü maddesi

mucibince terk olunacaktır.

Bu sahalar terk edilmesinden en aşağı 10 sene geçtikten sonra ve mahalli sıhhat memurlarının verecekleri rapor üzerine diğer maksatlarla kullanılabilir." hükmündedir.

Hükümlerini içermektedir.

Bu durumda, metruk hale gelen ve fiilen kullanılmayan "Mezarlık" vasıflı taşınmaz malların vasıf değişikliği taleplerinde; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun 24 üncü maddesi gereğince teşekkül ettirilen Hıfzısıhha Meclisinin kararı ile birlikte **Mezarlıklar Hakkındaki Nizamnamenin 2 nci maddesi ve bu nizamnameye istinaden çıkarılan 12/Mart/1942 tarihli Talimatnamenin 6 ncı maddesi kapsamında** mahalli sağlık kuruluşunca verilecek krokili rapor ile, sıhhi bir sakınca olmadığına belgelendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, mahalli sağlık kuruluşunca verilecek raporda, söz konusu raporun talimatname kapsamına verildiği hususu da belirtilmelidir.

2- FİLEN KULLANILMAKTA OLAN MEZARLIKLARDA VASIF DEĞİŞİKLİĞİ

13/Haziran/1994 gün ve 24959 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanunun 1 inci maddesi, "Devlet mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar ile şehitlikler ve cemaatlara ait özel statüsü bulunan mezarlıklar hariç, umumi mezarlıkların mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde köy tüzel kişilerine aittir. Bu yerler satılamaz ve kazandırmı zaman aşımı zilyetliği yolu ile iktisap edilemez."

Aynı Kanunun 2 nci maddesi ise, "Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulmaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde, park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalara olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır."

Hükümlerini içermektedir.

Buna göre, söz konusu maddelerde de belirtildiği üzere, fiilen kullanılmakta olan "mezarlık" vasıflı taşınmaz malların, imar planına kapsamına alınarak cins tashihi, yola terk, ifraz ve satış işlemlerinin yapılması 3998 Sayılı Kanun karşısında mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu uygulamanın dışındadır.

ÇİTAYI YÜKSELTMEK

Gülten DOĞANTEMUR
Üsküdar 2. Bl. Tapu Si. Md.

Will Roger's (*Kim olduğunu bilmiyorum*) demiş ki; "**Herkes cahildir, ama farklı konularda.**" Bu, sonucu çıkartıyor: Herkes bir konu üzerinde uzmandır. Her insanın yapmaktan veya konuşmaktan hoşlandığı en az bir konu vardır. Bizler hoşlanmak da hoşlanmasak da bu işi yapıyoruz. Demek ki bu işin hakkını vermemiz gerekiyor.

Bilgiye her zaman saygı duymak lazım. Her gün iş için karşımıza gelen onlarca insan, kendilerine saygı gösterip göstermediğinizi anlar. Eğer saygınızı hissederseniz sizi daha dikkatli dinlerler. Eğer saygınızı hissetmezlerse hiçbir şekilde onları kazanamazsınız.

Başarının altın kuralı "*Başkalarının sana nasıl davranmasını istiyorsan, sen de öyle davran.*" Herkes için geçerlidir.

Oturduğumuz masanın önüne gelen kişinin yerine kendinizi koyabiliyorsanız başarıyı yakaladınız demektir. Empati (*eş duyum*) yani.

Bundan sonra konuşmak gerekiyor. Burada beden dilinin fonksiyonu büyük.

Beden dili ne demek; "*Bacak bacak üstüne atarsanız yalan söylüyorsunuz, kollarınızı kavuşturuyorsanız rahat değilsiniz ...*

vs...gibi" (Bunu uzmanlar söylüyor)

Beden dili konuşma dili gibi, konuşmanın, iletişimin doğal bir parçası. Eğer doğal olursa iletişimin müthiş etkili şekli. Sahteyse kişinin üzerinden akıyor. Yani doğal olmak, içten konuşmak lazım. Kendini ifade edemeyen başarılı insan olabilir mi? Düşünemiyorum.

Konuşmak insanın en büyük buluşudur. Birbirimizle iletişiminizi sağlar, yaşamın sunduğu zevklerden biridir. Düşünün her gün bir sürü insanla konuşuyorsunuz. Bunun güzelliğini ancak kendinizi 15 gün bir odaya kapattığınız zaman anlayabilirsiniz. Aslında her müracaatı bir sohbet havasına sokmak ve her sohbeti de bir fırsat olarak görmek gerekir. Keşke yapabilesek. Bu nörotik ortamda çok zor.

Amerikalı bir şovmenin (L.K.) dediği gibi;

- Eğer iyi olmadığınızı düşünüyorsanız, olabilirsiniz.

- Eğer iyi olduğunuzu düşünüyorsanız, daha iyi olabilirsiniz.

Ben ümitliyim, çıtayı yükselteceğiz. Güzel bir teşkilat için, güzel bir Türkiye için.

2001/6 NOLU GENELGE VE "ŞİKAYET" ÜZERİNE

Enver PALANDUZ
Düzce Kadastro Müdürü

Devlet Bakanımız Prof.Dr. Sayın Şuayıp ÜŞENMEZ'in yayınladıkları 15.10.2001 tarih B02.0.0014/073-1557 numara ile kayıtlı 2001/16 nolu genelgeyi her Tapu ve Kadastro görevlisi gibi ben de defalarca okudum. Tüm personeli toplayıp birlikte tekrar okuyarak hepimiz tebellüğ ettik.

Çok güzel şeyler kaleme alınmış her aydın ve çağdaş insanın hislerine tercüman olunmuş. Kısaca toplumun isteği içeriğe sahip bir genelge.

Meslek hayatımda kırk yedi kez ödül almış, defalarca yılın bürokrati, örnek müdür seçilmiş; Bakanlarından, Genel Müdürlerinden, Valilerinden, Kaymakamlarından takdirname ve teşekkürler almış, çeşitli kamu kuruluşları, sivil toplum örgütlerince sayısız ödül ve plakete layık görülmüş bir Tapu ve Kadastro mensubu olarak bu genelgeyi tasvip etmeyi hem hakkım hem de görevim olarak görüyorum.

Genelgede sözü edildiği gibi; zayıf karakterli kişiler her meslek grubunda bulunmaktadır. Bu nedenle; fazla yeise kapılıp, karamsar olunmamalıdır. Önemli olan büyük çoğunluktur. Tek elbisesi ve bur çift ayakkabısı olduğu için üniforma gibi her gün aynı elbise ile çalışan, bayrama, Seyrana, düğüne, derneğe öyle giden binlerce meslektaşım var. Bunlar dik kafalı değiller ama başları dik olarak hizmet görüyorlar. Aynı genelgede bunlar için iyileştirme mesajları verilebilir miydi? Bu güzel genelgede diyorum!. Her zaman söylediğim gibi kötüyü gösterip korkutmak yerine, iyiyi örnek alıp düzeltmek çok daha güzeldir. Bu bir duygusal dilek değil, realitedir. Tababette bile acı hap üstü şekerlenerek halka sunulur.

2001/16 nolu genelge bana "ŞİKAYET"i çağırıyordu. Bu konuyu müsaadenizle işlemek istiyorum. Böyle olayı biraz da karikatürize edip, meslektaşlarımı mutlandırayım istiyorum.

Bana göre; dillere pelesenk olan herkesin icabında kendisine koz olarak kullanmaya çalıştığı "ŞİKAYET" olgusunu, aşağıda ana gruplarda toplamak mümkündür.

- A - Senin hakkında çok şikayet var.
- B - Seni şikayet edeceğim.
- C - Şikayeti meslek edinen kronik şikayetçiler.
- D - Beğendiğin yere şikayet et.

Eğer izniniz olursa bu grupları açmaya çalışalım.

A - Senin Hakkında Çok Şikayet Var

İtham edici olan bu şikayet türü; genellikle muhatabı küçültmek, onu saf dışı edebilmek için kul-

lanılır. Daha çok üst görevlinin, altındaki personeline karşı yapılır.

Üst görevli, alt birimdeki elemanına kızdığı, kıskandığı, onu kendisinden daha zeki, çalışkan ve yetenekli gördüğü zaman başvurur. Makamına karşı onu tehlikeli gördüğü zamanlarda can simidi olarak kullanılır. Sanki alt birim sahibinin şikayet edilmesi kendi mevkisini güçlendirecektir. Şikayetlerin haksız olduğunu o da bilir ama kıs kıs güler aslında, zevk alır. Şikayetin mümkün olduğu kadar fazla yayılması için kamuoyu oluşturma gayretindedir. Şikayet ya da yakınmalar haklı mıdır, dilek sahibi gayri kanuni işlem yapılmadığı için mi yakınmıştır? Bu tarafı üst amiri ilgilendirmez. İster ki, potansiyel rakip gördüğü kişi yükselmesin.

B - Seni Şikayet Edeceğim

Bu da genelde haksız işlemi yapılmadığı zaman, memuru ya da görevliyi korkutmak için kullanılan taktiktir. Maalesef başarılı olduğu zamanlarda olur. Hele memur daha evvel bir iki kere soruşturma geçirip işlemleri incelemeye alınmışsa, biraz da korkaksa, başka bir işte çalışma olanağı sınırlı ise telaşa kapılır. Esasen bu nevi şikayetçiler daha çok zorlama için kullanılırlar şikayet sözcüğünü. Kuvveden fiile çıkartmazlar düşüncelerini. Zira daha başka işleri de olacaktır. O kurumda iyi geçinme gereğini çok iyi bilirler.

C - Şikayeti Meslek Haline Getirenler

Bilhassa küçük kentlerde memurlarla uğraşmayı kendine meslek edinmiş tipler bulunur. Bunların işi gücü Kaymakamı, Hakimleri, Savcıları, Müdürleri, Doktorları, Memurları, velhasıl herkesi dikkatle izlemektir. Kişileri üzmetten, uğraştırmaktan büyük zevk alırlar. Şikayet mercileri Cumhurbaşkanlığı, Başbakanlık ve Bakanlık makamlarıdır. Bu işi meslek haline getirdiklerinden çok da iyi mizansel hazırlarlar. İnandırıcı sözcükleri kullanmakta mahirdirler. Kurumları hayli uğraştırırlar.

D - Beğendiğin Yere Şikayet Et

En sevmediğim taktiktir. Bu da görevlinin kendine güvenmediği şikayet edilmekten korktuğu zamanlar başvurduğu yoldur. Yani bir başka deyişle karşı taktiktir. Görevli, haksız olduğunu bilir. Muhatabının bunu bilmesinden çekindiği için cesaretliymiş gibi görünme şeklidir. İşinin ne olduğunu bilmeyen, vatandaş karşısında acze düşmüş kişilerin savunma aracı olan bu taktik maalesef sıkça görülmektedir.

"Şikayet Üzerine" yazımın sonunda vurgulamak

istediğim; hepimizin Milletsiz Devlet olamayacağını bilmemiz ve kamu görevlisinin birinci ödevinin halka hizmet olduğunun bilinci içinde olmamız gereğidir.

Devlet kuruluşlarında, herhangi bir kurumda ya da toplumda işi olan kişilerin de görevinin hizmetini kolaylaştırmayı insani görev saymanın hasletlerin

başında geldiğinin bilinci içinde olması, bireylerin diğer bireylerle ya da topluluklarla olan ilişkilerini çok rahatlatacaktır.

Tüm görevlilerin yakışıklı, yalan ve kuru iftiradan arındırılması en halisane dileğimdir.

Saygılarımla.

TÜRKİYE'NİN KADASTROSU 15 YILDA BİTİRİLECEK

Konu başlığı cümleyi hepimiz en az yüzlerce kez duymuşuzdur. Mesleğimiz gereği diğer meslek mensuplarıyla yapılan iş veya özel konuşmalarımızda muhataplarımız sormuşlardır, hepimize defalarca. İşte bu çalışmalarımızda hedef olarak gösterilerek, ivme kazandırmak, heyecan yaratmak, moral depolamak için üretilen cümle Başbakanlık Makamında doğmuştur.

Peki ben nereden biliyorum?

1974 yılı Kütahya Kadastro Müdürüyüm. Teftiş Kurulu Başkanımız Hüseyin KİPER yeni emekli olmuş ya da olmak üzere, oğlu -*şimdi profesör*- Haluk KİPER gencecik hekim Kütahya Askeri Hava Hastanesinde vatani görevini yapıyor. Teftiş Kurulu Başkanımız onu birkaç günlüğüne ziyarete gelmiş. Bu arada bizleri de şerefliendirirken kendisinin de eski bir fen elemanı olduğunu belirterek, mühendislerin dikkatli olması gerektiğini söyleyip bizlere moral vermeyi vazife edinmişti.

İşte o ziyaretlerin birinde çok neşeli bir şekilde (*Rahmetlinin neşeli halini ben ilk defa görüyorum*)

- Bakın çocuklar 15 yıl meselesi nasıl doğdu? Size izah edeyim. Diyerek anlatmaya başlamıştı.

- Mümtaz TARHAN genel müdür, ben teftiş kurulu başkanıyım. Sene 1950 yılların başlangıcı.

Adnan MENDERES o zamanlar mahkemeye intikal eden dosyaların büyük bir çoğunluğu gayrimenkule taalluk eden davalar. Hatta her gün taşınmaz ihtilafları yüzünden, onlarca yurttaşımız ölüyor ya da sakat kalıyor. Başbakan Tapu ve Kadastro Genel Müdürünü Başbakanlığa çağırıyor ve kadastronun bitirilmesiyle davaların hallolacağı varsayımıyla "**Sayın Genel Müdür, kadastryu kaç yılda tamamlayabilirsiniz?**" diye sorar.

Mümtaz TARHAN gayet ciddi, vakur ve özgüvenli olarak;

- Sayın Başbakanım. **Türkiye'nin kadastronunu 15 yılda tamamlayabiliriz.** Yalnız şu kadar personel, şu kadar ödenek ve bu kadar araç gerece ihtiyacımız olacak. Emir buyurulursa size raporu hemen takdim ederiz. Der.

Başbakan Adnan MENDERES;

- "*İsteğiniz fazlasıyla yerine getirilecektir. Yeter ki halkım mutlu olsun. Hemen çalışmalara başlayın.*" Emrini verir.

Gerçekten korkunç bir tempoyla çalışmalar başlatılmış en büyük amirinden, en uç elemanına kadar Tapu ve Kadastro'nun tüm personeline seferberlik ruhu sarmış, heyecan, yüksek moral teşkilatımıza sanki doping tesiri yaratmıştır. İnanılmaz motivasyon sağlamıştır.

İşte 15 yılda kadastronun bitirileceği hedefi o günün Başbakanı Adnan MENDERES'in makamında doğmuştur.

O zamanın iki ünlü büyüğümüzün Başbakanlık makam odasından ayrılışlarının ilk metrelerinde aralarında şu konuşma geçer;

Hüseyin KİPER;

- Sayın Genel Müdürüm iyi güzel de, ya 15 yılda bitirilemezse bizim halimiz nice olur?

Mümtaz TARHAN;

Sevgili Başkanım çok iyi bildiğiniz gibi bu bir hedef tayinidir. Kaldı ki 15 yıl sonra Başbakan makamında olmayabilir. O görevde olsa ben olmayabilirim. Diyelim ki ikimizde görevimizin başındayız o zamana kadar olay unutulur. Yeter ki biz işimizi sıkı tutalım. Teşkilatımızı şevk, heyecan verelim. Teknolojinin imkanlarına sahip olalım, memurlarımızı maddi manevi imkanlara kavuşturalım. Ben tüm personeli çok güveniyorum." Sözleriyle cevaplandırmıştır.

Bu vesile ile değerli iki büyüğüm ile birlikte halkın rahmetine kavuşmuş olan tüm Tapu Kadastroya emek vermiş mensuplarımızın kabirleri cennet olsun, nur içinde yatsınlar diyerek, hayatta olanlara da sağlıklı nice yıllar diliyorum.

Bugün geriye baktığımda;

Şarkı sözlerinde olduğu gibi; "Kimler geldi kimler geçti" diyorum. Kalın sağlıcakla.

Enver PALANDUZ

2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1. MADDESİNE GÖRE YAPILAN İMAR UYGULAMALARI

Funda AYDIN

Tapu-Kadastro Bl. Md. lüğü
Harita Mühendisi

Çağımızın en önemli olgusu şüphesiz ki şehirleşme hareketidir. Hızlı ve sağlıklı yaşamın getirdiği sorunların çözümü için kamu hukuku içerisinde bir de imar hukuku geliştirilmiştir. 6785/1605 sayılı Yasada söz sahibi merkezi idareler iken 11 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı Kanunla yerel yönetimlere geniş yetki verilmiştir.

Özel parselasyon plânı bulunması ya da hissedarların zeminde belirli yerleri kullanması halinde 3194 sayılı İmar Kanununu 18 inci maddesinin uygulaması sırasında 2981 sayılı Kanuna 3290 sayılı Kanun ile eklenmiş bulunan EK-1 inci maddesindeki taksim yetkisinin ilgili idarece kullanılması mümkündür. İmar Kanununun 8/b, 16 ve 18 inci maddeleri uyarınca da imar plânı yapma, tadil etme ve uygulama görevi, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, dışında ise valiliklere verilmiştir. İmar Affı Kanunuyla birlikte İmar Kanununun 18 inci madde uygulamaları özellikle belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yapılan uygulamalarda oy kaygısı, kişi ve grupların politik baskısı sonucu yasa ve yönetmeliklere uygun yapılamamaktadır. 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanunu, yapılaşmanın hiç bulunmadığı sahalarda, çoğu zaman da düzenleme sınırı birbirine bitişik olmayan ve imar yolları ile bağlantı kurularak iki imar adasını içine alacak şekilde geçirilerek sadece müstakil parsel oluşturmak amacıyla yapılmak istenmektedir. Müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen Medeni Kanunun 627 ve 628 inci

maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşlarının rızası ile taksim edilerek uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında bir taksim söz konusu değildir. Bu nedenle; **sadece hisse taksimi** amacıyla 2981/3290 sayılı Kanuna eklenen Ek-1 inci maddenin uygulaması doğru değildir.

Kanunun Ek-1 inci maddesinde "İmar plânı olan yerlerde 9 Mayıs, 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı ve binasız arsa ve arazilere, bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esaslarına göre arsa paylarını sahipleri adlarına res'en tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir" hükmü yer almaktadır.

Bu maddenin incelenmesinden, 18 inci maddeye göre yapılacak düzenlemelerde, bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı olarak satın alınan taşınmaz malların sahiplerine müstakil olarak, hisseli satın alınan taşınmaz malların ise hisse miktarları dikkate alınarak yine hisseli olarak tahsis edileceği sonucuna varılmaktadır. Ayrıca 3194 sayılı Kanundan önce özel parselasyona dayanan veya hisse karşılığı satın alınmayan yerlerde bu Kanun hükmünün uygulanacağı açıktır. Bu hüküm ile Ek-1 inci maddenin 3194 sayılı İmar Kanununun yürür-

lûge giriş tarihinin esas alınarak 1985 tarihinden önce satın alınma şartı ile süre kısıtlamasının yapıldığı anlaşılmaktadır.

İmar Kanununun 18 inci maddesinin İmar Affı Kanunu ile uygulanmasında yapılan hataların başında da ikinci veya daha fazla yapılan uygulamalar gelmektedir. İlgili idarece, ıslah imar plânı veya imar plânlarında değişiklik yapılmadan (parselin sınırları ve miktarında) imar uygulaması yapılan alanda ikinci kere veya daha fazla imar uygulaması talebinin karşılanması mümkün değildir. Bu şartların oluşması dahilinde birden fazla imar uygulaması yapılabilirken 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun Ek-1 inci maddesinin, birden fazla uygulanıp uygulanmayacağı konusu yine aynı madde içerisine açıkça belirtilmiş olup; bu maddelerde 3194 sayılı İmar Kanunundan önce yapılan özel parsellere dayalı yerler esas alınmıştır. Daha önce 18 inci madde uygulamasının yapıldığı ya da 18 inci madde uygulaması ile birlikte Ek-1 inci maddesinin uygulandığı sahada bu şart sağlanmayacaktır. Bu nedenle 2981/3290 sayılı Kanunu, Ek-1 inci maddenin uygulandığı bir sahada ikinci defa veya daha fazla yine aynı Kanunun Ek-1 inci madde uygulamasının doğru olmadığı sonucuna varılabilir. Zaten 18 inci madde uygulamasının yapıldığı bir sahada, sonrasında Ek-1 inci maddesinin uygulaması müstakil parsel oluşturmayı amaçlayan ve doğru olmayan bir uygulama şekli olup, hisse ayırımının böyle bir durumda 3194 sayılı Kanunun 15 ve 16 ncı maddeleriyle hissedarların muvafakatı alınarak çözülebileceği de aşıkardır. Ayrıca İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleriyle yapılabilecek bir hisse ayırımının Ek-1 inci madde uygulamasıyla çözülmeye çalışılması devleti harç kaybına uğratmaktadır.

3290 sayılı Kanunla değişik **2981** sayılı Kanun; "İmar ve gecekondulu mevzuatına aykırı

olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair" esasları ve ilgili diğer hususları belirlemektedir. Uygulamaya yetkili idareler, uygulama sahasında mevcut gecekondulu oranı açısından bağlayıcı hiçbir ifade bulunmadığından geniş bir sahadaki birkaç gecekonduya dayanılarak yapılan bir uygulama sadece parsellere niteliğinde olmaktadır. Bu da kanunun amacı dışında uygulanmasına neden olmaktadır. İmar Affı Kanununun, yapısız sahalarda uygulanmasının bu nedenle kanunun amaç ve kapsamına aykırı olduğu düşüncesindeyim.

3290 sayılı Kanunla değişik **2981** sayılı Kanunun 5, 7 ve 10 uncu maddeleri ile bu Kanunun uygulama görev ve sorumluluğu belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise valiliklere verildiğinden Kanunun aradığı ön şartların fiilen oluşup oluşmadığı, bulunup bulunmadığı veya kanun ve mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulanıp uygulanmadığını belirlemek, uygulamayı yapan belediye veya valiliğin yetki ve sorumluluğundadır. Ancak alınan Encümen veya İl İdare Kurulu kararında ".....maliklerin 1985 tarihinden önce zeminde fiilen kullanımın mevcut olduğu," ibaresini ve yapılaşmanın var olup, kanunun aradığı şartların oluştuğuna dair açıklamayı içermektedir. Ayrıca, ilgili idarece onaylı ve halen parsellere dayandığı imar plânının onay tarih ve sayısı ile pafta numarasının da açıkça belirtilmesine dikkat edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Kaynaklar:

* Muhittin ABAMA

İmar Kanunu ve Uygulaması

* Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü talimatları

ZONGULDAK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

KONTROL MEMURU ÖNDER ÇOLAK SORUYOR

Hazırlayan: Metin BEYAZ (Tapu ve Kadastro Müfettişi)

3402 sayılı Kadastro Kanununun 4'üncü maddesinin 4'üncü paragrafı kadastro çalışma alanının tespitinde il ve ilçelerin Belediye sınırları ile köy sınırlarının dikkate alınacağı ancak çalışma alan sınırının mahalle, belediye ve köy idari sınırı sayılamayacağı hükmünü taşımaktadır. Kadastro çalışma alanının belirlenmesi hakkında yönetmelikte ise bir çalışma alanı sınırı belirlenmişken kendisine komşu başka bir çalışma alanı sınırı evvelce kesinleşmiş ise kesinleşmiş sınıra aynen uyulacağı hükmü açıkça belirtilmiş bulunmaktadır.

Konu ile ilgili tereddütleri gidermek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkartılan 23.12.1991 tarih 1511 sayılı genelgenin

A paragrafında tahdit görmüş ormanlara komşu çalışma alanı sınırının nasıl belirleneceği

B paragrafında ise kesinleşmiş orman tahdit haritası bulunmayan yerlerde ormana komşu çalışma alanı sınırlarının nasıl belirleneceği düzenlenmiş bulunmaktadır.

Bu bilgiler ışığında

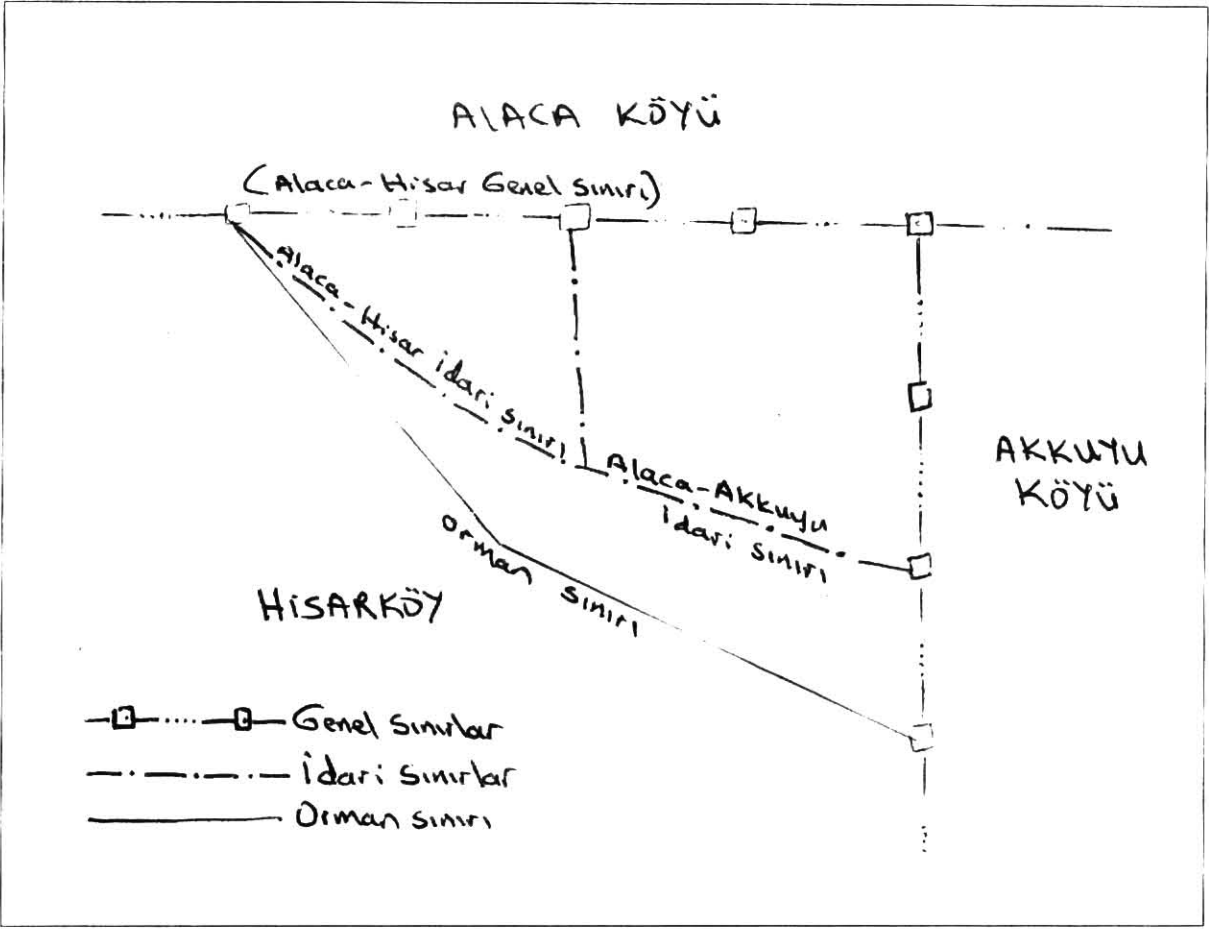
Yukarıdaki şekilde Alaca Köyü ile Akkuyu Köyünün kadastroları evvelce tamamlanmış ve çalışma alanı sınırları idari sınıra uymadan Orman ile kültür arazisinin ayırım noktalarından geçilerek belirlenmiştir. Daha sonra 3402 sayılı yasa hükümlerine göre Hisarköyün kadastrounun yapılması gerektiği varsayılırsa

SORU.1 - 1511 sayılı genelgenin B-3 paragrafına göre işlem yapılarak ormanın tampon bölge olarak 3 köyün arasında

birakılacak şekilde Hisarköyün çalışma alanı sınırının belirlenmesi şeklindeki bir işlem 3402 sayılı Yasanın 4'üncü maddesi ile bu maddeye ilişkin yönetmeliğin "çalışma alanı sınırı idari sınır sayılmaz ve evvelce kesinleşmiş çalışma alanı sınırına aynen uyulur" hükümleri ile çelişmez mi ?

Cevap: Kadastro çalışma alanı sınırının belirlenmesi hakkında yönetmeliğin maddesi çalışma alanı sınırı belirlenirken sınırdaki daha evvel kesinleşmiş komşu bir çalışma alanı sınırı mevcut ise bu sınıra aynen uyulacağı hükmünü içermektedir.

1511 sayılı genelgenin her ne kadar çalışma alanı sınırında tahdit görmüş orman mevcut ise ve orman, orman idaresince idari sınırlara aynen uyularak parçalara bölünmüş ise her bir parça kendi çalışma alanı içerisine alınarak, eğer parçalara bölünmemişse her bir çalışma alanı sınırı dışında bırakılır şeklinde hüküm içerirse de 3402 sayılı yasanın 4. maddesi ve 47/ A yönetmeliğinin 3'üncü maddesindeki "evvelce kesinleşmiş çalışma alanının sınırı esas alınır" şeklindeki hükmü ile 1511 sayılı genelgenin arasında bir çelişki olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu problemde ormanın tamamının Hisarköy çalışma alanı sınırı içerisine alınarak uygulama yapılması 3402 sayılı Yasanın 4'üncü maddesi ruhuna daha uygundur. Gerçi bu şekilde diğer iki köy idari sınırı içinde kalan orman Hisarköy kayıtlarında tescil edilmesi ormandan faydalanacak orman köylülerinin gerek ağaç kesim işinde gerekse olabilecek 2924 sayılı Yasa uygulamasında sorunlar yaratabileceği akla gelse de orman idaresinin bu tip sorunları da çalışma



alanı sınırında bağımsız olarak kendi içinde çözebileceği ve idari taksimata uygun olarak köylüleri kendi köyleri sınırı içinde ormandan faydalandırabilmesi mümkündür. Bizim için önemli olan ormanın mülkiyetinin hazine adına tespit ve tescil edilmesidir ki bu şekilde bir uygulama ile biz asli görevimizi yerine getirmiş olmaktadır. Üstelik dolu pafta sisteminde çalıştığımızı düşünürsek evvelki çalışma alanı sınırına uymanın daha doğru olduğunu bir kez daha anlaşılmaktadır.

SORU.2 - Aradaki orman idari sınırlar göz önüne alınmadan evvelce kesinleşmiş çalışma alanı sınırlarına uyularak Hisarköy idari sınırları içinde tescil edilip sonradan Akkuyu ve Alaca köyünün taleplerine istinaden idari sınırlara uygun olarak ifraz edilerek ilgili köylerin kütüklerine aktarılması yönündeki bir uygulama doğru olur mu ?

Bu şekilde uygulama doğru olur, bu da

zaten tüm devlet ormanının Hisarköy çalışma alanı sınırı içinde tespit ve tescil edilmesinin mülkiyetten bağımsız olarak diğer iki köy açısından yaratabileceği ve bizim idaremizi ilgilendirmeyen sorunları da çözmeye yönelik olacaktır ki orman idaresinin talebine istinaden ormanın ifraz edilerek idari taksimata göre diğer köylerin kütüklerine aktarılması mümkün olabilecektir. Ormanın ifrazı ile birlikte diğer iki köyün son parsel numaralarını almakla birlikte müfrez parsellerin geldi sayfalarında Hisarköy görülecek, ifraz edilen orman parselinin yeni sayfası ise Alaca ve Akkuyu son parsel numaraları olacaktır ki sorun çözülecektir.

SORU.3 - Orman tahdidinin kesinleşip kesinleşmemesi halinde yukarıdaki soruların yanıtları değişir mi ?

Orman tahdidinin kesinleşip, kesinleşmemesi bu durumu değiştirmez.

ORMAN KADASTROSUNUN İÇERİĞİ VE TESCİL

Selahattin ELALMIŞ
Kadıköy Kadastro Müdürü

Orman kadastrosu; Tapu Kadastro Camiasında sıkça karşılaşılan, farklı uygulanan, bazen de anlaşılamayan işlemler arasında yer almaktadır.

Medeni Kanunun 997'nci maddesi; *"Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur"* demektedir.

Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicillerini oluşturmak, taşınmazlar üzerindeki hakları tespit etmek için de KADASTRO yapılmaktadır.

Kadastro denince akla ilk gelen MÜLKİYET KADASTROSU (Tapulama) dir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1'inci maddesinde; *"Taşınmaz malların sınırları arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmektir"* şeklinde tanımlanmıştır.

Tapulandırma kadastrosundan başka, yurdumuzla Afet, Orman Kadastroları yapılmakta, yer altı kadastrosu ise bilimsel proje aşamasındadır.

Tapulama (766, 2613 veya 3402 sayılı), Afet (1051, 7269 sayılı) ve Orman Kadastrosu (6831 sayılı) farklı kanunlarla düzenlenmiş, değişik kurum ve kuruluşlara uygulanmış gelmiştir.

Tapuya tescile konu olan ORMAN KADASTROSU; 6831 sayılı Kanunun; 7, 8, 9, 10, 11 ve 12'nci maddelerine göre Orman Genel Müdürlüğüne, Kanunda belirtilen ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARI tarafından yapılmaktadır.

6831 sayılı Orman Kanununun 7'nci maddesinde (Değişik: 5.6.1996 tarih, 3302/2 maddesi, değişik: 22.5.1987 tarih 3373/4. maddesi);

"Devlet ormanları, kamu idaresine ait ormanlar ve özel ormanların ORMAN KADASTROSU, ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARI tarafından yapılır" denmektedir.

Aynı Kanunun 8 ve 10'uncu maddelerinde *"Bu kanunun 2'nci maddesi gereğince orman sınırı dışına çıkarma işlemlerinin de Orman Komisyonlarının ölçme metotlarına ait uygulanacak teknik hususlar yönetmelikte belirtilir"* şeklindedir.

11'inci maddede ise; *"Orman Kadastro Komisyonlarınca düzenlenen tutanakların askisureti ile ilanı, 6 ay içerisinde itiraz edilmemesi ve dava açılmaması durumunda, Komisyon Kararlarının kesinleşeceği"* belirtilmiştir.

Aynı maddenin 3'üncü fıkrasında; *"Kadastro (Orman) yapılıp kesinleşen Devlete ait Ormanlar, Tapu Dairelerince hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın Hazine adına TAPUYA TESCİL OLUNUR"* şeklindedir.

Demek ki Orman vasfındaki yerlerin kadastrosu ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'ne bağlı ORMAN KADASTRO KOMİSYONLARI tarafından yapılmaktadır.

Bu yasal bir zorunluluktur.

Kadastrosu yapılıp kesinleşen ormanlardan Devlete ait olanlar Hazine adına (Malîye Hazinesi) tapuya tescil edilmektedir. (Kadastro gördüğü için TAPU KÜTÜĞÜNE) TKGM 2.7.1996 tarih ve 1532 nolu 1996/4 sayılı genelge içeriği bu yöndedir.

Orman Kadastro Komisyonlarında Harita ve Kadastro Mühendislerinin bulunmaması veya oluşturulan Orman Kadastro Haritalarının sorumluluğunun bir Harita ve Kadastro

Mühendisince yüklenilmemesi ciddi anlamda teknik sorunlara neden olabilmektedir. Yakın zamanda Orman İdaresinin Harita ve Kadastro Mühendisi bulundurmaya başlaması, bundan sonraki uygulamalar bakımından, umut vericidir.

Orman Kadastro Komisyonlarınca tahdit ve tespiti yapılan orman veya orman vasfını yitirip Maliye Hazinesi adına orman dışına çıkarılan yerler ile ilgili;

Tescile esas dosyalar Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine intikal ettirildiğinde nasıl bir yol izlenmelidir?

1- Orman Kadastro kesinleşen dosya, Orman İşletme Müdürlüğünün bir üst yazısına ek olarak Kadastro Müdürlüğüne gönderilmeli (*Dosya Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmişse; Kadastro Müdürlüğüne ulaştırılması sağlanmalıdır.*)

2- Orman İşletme Müdürlüğünün üst yazısında talep açıkça belirtilmelidir. (*Ormanın.....adına tescili. Tescilli ormandan 2/B ile orman dışına çıkarılanm2 lik kısmın Maliye Hazinesi adına ifraz ve tescili vs.*)

3- Daha önce kadastro gören orman (*Orman Kadastro*) tapu kütüğünde tescilli (*Bir plana bağlı, bizim paftalarda var demektir*) ve 2/B ile bir veya birden fazla gurup Maliye Hazinesi adına orman dışına çıkarılmakta ise;

Konu talebe bağlı bir işlem olarak algılanmalı; Teknik kontroller yapıldıktan sonra, tescil bildirimini (*değişik beyannamesi*) tanzim edildikten sonra, dayanak orman dosyası ile birlikte, bir üst yazıyla, ifraz işlemi yapılmak üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir.

Tapu Sicil Müdürü, Kadastro Müdürlüğünden son parsel numarasını almalı, ifraz edilecek parsellere vermeli ve tescil işlemini sonuçlandırılmalıdır.

Burada orman daha önce Maliye Hazinesi adına tescilli olduğu için Tapu Sicil Müdürlüğü Kadastrodan gönderilen tescil bildirimini ve eki Orman dosyasına göre sadece ifraz ve vasıf

değişikliği işlemini yapacaktır. (*Özellikle Orman İdaresinden, ormandan çıkarılan kısımların vasfının belirtilmesi istenmelidir.*)

Maliye Hazinesi adına, Orman dışına çıkarılan yer (*gurup veya guruplar*) zeminde fiziki olarak birçok parçadan müteşekkil durumda olabilir;

Orman İdaresini temsilen, işlemi yapan Orman İdaresinden çıkmış, Maliye Hazinesine geçmiş olacaktır. (*Özel kanunlardaki hükümler saklıdır.*)

4- Orman Kadastro yapılan köy veya mahallede Mülkiyet Kadastro (766, 2613 veya 3402 sayılı kanunlar vs. göre tapulandırma) yapılmamışsa;

Orman İdaresi tarafından gönderilen Orman Kadastro dosyaları, Kadastro Müdürlüğünce teknik yönden kontrolleri yapıldıktan sonra tescil edilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir.

O köy veya mahallede mülkiyet kadastro yapılmamışsa; Tescil zorunlu olarak Zabıt Defterine yapılacaktır, (*Çünkü henüz tapu kütükleri oluşturulmamıştır*) 'iktisab nedeni' bölümüne "**Orman Kadastroya dayalı olarak tescil edilmiştir**" ibaresi yazılmalıdır.

Daha sonra o köy veya mahallede 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre Mülkiyet Kadastroya başlandığında;

Kadastro Müdürlüğü; Orman Kadastro Komisyonlarınca oluşturulan ve zabıt defterine tescil edilen dosyada mevcut orman tescil haritası ve orman tahdit tutanaklarındaki sınırlara sadık kalarak, orman sınırını kadastro paftalarına aynen aktarmalıdır.

Genel Müdürlüğümüz ile Orman İdaresi arasında yapılan protokole göre, Orman sınırlarının zeminde aplike ve işaretlenmesi Orman İdaresine aittir. Kurumumuz zeminde işaretlenmiş sahayı ölçmek ve Kadastro paftalarına aynen aktarmakla görevlidir.

Orman kadastro haritası ile orman tahdit tutanakları arasında tolerans dışı bir farklılık

mevcut ise; Öncelikle orman haritasının yapılış tekniğine bakılmalı, harita teknik olarak yetersiz ise, orman tahdit tutanaklarındaki sınırlar esas alınmalı, ölçülerek paftalarımıza aktarılmalıdır.

Paftalarımıza aktarılan orman sınırına göre hesaplanan alan tapuda tescilli alandan farklı çıkarsa; Kadastro Kontrol Mühendisince, farklılık bir rapora bağlanmalı ve bir üst yazı ile durum Orman İdaresine bildirilmelidir.

Rapor ve üst yazıda, özellikle orman tahdit sınırlarına (*tahdit tutanaklarına*) sadık kalındığı ancak, orman haritasının uygulama kabiliyetinin olmadığı ve tahdit tutanakları ile çizilen haritanın uyumsuz olduğu belirtilmeli ve zabıt defterinde tescilli yüzölçümünün yeni hesaplanan yüzölçüme göre tashih edilmesi gerektiği bildirilmeli ve talepleri alınmalıdır.

Orman İdaresinin yazılı tashih talebi ile tapuda tescilli orman alanı, **1458** sayılı genelge veya Kadastro Kanunu **41**'inci maddesine göre tashih işlemine tabi tutulmalıdır.

Mülkiyet Kadastro'su yapılırken Orman parseline ada ve parsel numarası verilmeli ancak mükerrer kadastroya neden olmamak için Kadastro Tutanağı tutulmamalıdır. Ada ve parsel numarası verilen orman parseli, tapuda tescilli alanı ile tapu kütüğüne aynen aktarılmalıdır.

Bizim yaptığımız daha önce Kadastro'su yapılan ormanın geometrik şeklini, oluşturulan paftalara aktarmak ve zabıt defterinde kayıtlı tapuyu Tapu Kütüğüne taşımaktan ibaret olmalıdır.

Alan bakımından tashih talebinde bulunulmuş ise tashih, zabıt defterinde yapılmalı, düzeltilmiş alan tapu kütüğüne aktarılmalıdır.

Orman İdaresi alan tashininde bulunmuyorsa; Zabıt defterindeki alan, hatalı hali ile tapu kütüğüne aynen aktarılmalı ancak zabıt defterine ve tapu kütüğü beyanlar hanesine "*Bu tapunun alanı hatalıdır. Kadastro Müdürlüğüne, gerçek alanm2 olarak hesaplanmıştır*" şeklinde bir ibare yazılmalıdır.

Orman İdaresi, ilerde Orman ile ilgili bir

işlem için Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine bir talepte bulunursa (*2/B'ye göre orman vasfını kaybeden alanların orman dışına çıkarılması vs. gibi*) işlemin yapılabilmesi için öncelikle alanın tashih edilmesi gerektiği bildirilmelidir.

5- Daha önce Orman Kadastro'su yapılan ve zabıt defterine tescil edilen '**orman vasıflı**' yerler; **3402** sayılı Kadastro Kanununa göre Mülkiyet Kadastro'su yapılarak paftalarımıza aktarılan yerler, tapu kütüğüne tescilden önce; Köy veya mahalle ilana çıkarıldığında ilana yazılacaklar mı?

Orman Kadastro Komisyonu bahse konu yerin Orman Kadastro'sunu yapmış, ilana çıkarmış ve kesinleşmiştir. Ancak köy ve mahallenin bütünlüğü bakımından bu parsel ilana yazılmalı düşünceler hanesine ise "*İşbu parsel Orman Kadastro Komisyonunca ilan edilmiş ve kesinleştirilmiştir*" şeklinde bir belirtme yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6- Orman parseli kadastro paftalarına sığmayacak kadar büyükse ne yapılmalıdır?

Tapuda mevcut Orman Tahdit Haritalarında bir suret alınmalı, içerisine Kadastro Müdürlüğüne verilen ada ve parsel numarası yazıldıktan sonra muhafaza edilmeli, bir sureti ise fenni evrakların devri esnasında arşivlenmek üzere Merkez'e gönderilmelidir.

7- Zabıt defterinde tescilli bir ormanda Orman Kadastro Komisyonu, 2/B çalışması yaparak bir veya birden fazla gurubu, Maliye Hazinesi adına orman dışına çıkartmışsa dosyanın Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine ulaşması durumunda ne yapılmalıdır?

Orman Kadastro Komisyonu 2/B çalışmasını yakın bir zamanda yapmışsa, öncelikle askı ilanı süresince orman tahdit ve tespiti vaki bir itirazın olup olmadığı dava açılıp açılmadığı araştırılmalı, Orman tahditine vaki bir dava açılmışsa, herhangi bir işlem yapılamayacağından durum Orman İdaresine bildirilmeli ve davanın sonucu beklenmelidir.

8- Orman tahdidine vaki bir dava açılmamışsa; Sınırlandırmaya dokunmadan orman

alanı ile 2/B maddesi ile orman alanı dışına çıkarılan kısımlar (grupla) ayrı ayrı kontrol edilmeli,

Orman Kadastro Komisyonunca bildirilen alanlar ile hesapladığımız alanlar arasındaki fark törelans dışında ise, olması gereken alanlar Orman İdaresine bildirilmeli ve tashih ettirilmelidir. (*Orman İdaresi tahdit ve tespite dokunulmadan alan hesaplarındaki hataları düzeltme eğilimindedir.*)

Gerekli alan tashihleri yapıp mutabakat sağlandıktan sonra,

Köy ve mahalle 3402 ye göre kadastro görmüşse orman haritaları kadastro paftalarına bir bütün olarak aktarılmalı (*2/B ler dahil*) ve ada parsel numarası verilmelidir. Tapu kütüğüne tescilden sonra düzenlenecek değişiklik tasarımı ile 2/B ye göre orman dışına çıkarılan gruplar (*yenı vasıfları ile*) Maliye Hazinesi adına ifraz ve tescil işlemi tamamlanmalıdır.

9- Köy veya mahalle Mülkiyet Kadastrosu görmemişse; Kadastro Müdürlüğü gerekli kontrolleri yapıp, Orman İdaresi ile mutabakat sağlandıktan sonra, dosya Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir.

O köy veya mahalle için tapu kütükleri oluşturulmadığı için, Tapu Sicil Müdürü işlemi zabıt defterine tescil etmelidir.

10- Daha önce zabıt defterinde tescilli ormanın bir bölümü, Orman Kadastro Komisyonlarınca 2/B'ye göre orman dışına çıkartılmış, o köy veya mahallede mülkiyet kadastrosu da yapılmamışsa;

Dosya Kadastro Müdürlüğüne alanlar yönünden kontrol edilmeli, Orman İdaresi ile mutabakat sağlandıktan sonra, açıklayıcı bir üst yazı ile dosya, Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir.

Tapu Sicil Müdürlüğü, Orman İdaresinin resmi yazı ile belirttiği talebi, Kadastro Müdürlüğünün yazı ve mutabakatını dikkate alınarak;

Orman olarak belirlenen (*Orman Kadastro*

Komisyonunca yeniden belirlenen) kısım o köy veya mahallenin son ada-parcel numarası verilme suretiyle, orman vasfıyla ve mutabakata varılan yüzölçümü ile tapu kütüğüne tescil etmelidir.

Zabıt defterindeki toplam orman alanından, tapu kütüğüne nakledilen alan düşülmeli ve düşünceler hanesine "*.....m2'lik alanada,parcel olarak tapu kütüğüne aktarılmıştır*" ibaresi yazılmalıdır.

Kalan kısım 2/B olarak Maliye Hazinesi adına orman dışına çıkarılan bölümün tamamıdır. (*Orman kadastro haritalarında kırmızı renge boyalı bir veya birden fazla gruplar toplamıdır.*) Bu kısmın düşünceler hanesine "**6831 sayılı Orman Kanunu 2/B maddesine göre orman dışına çıkarılmıştır.**" ibaresi yazılmalıdır. (*Malik zaten Maliye Hazinesidir*)

Tapu kütüğünde ada-parcel numarası verilen Orman vasıflı kısım; Tapulama veya Kadastro görmüş parseller ile kısmen veya tamamen çakışıyor ise bu parsellerin Tapu Kütüğü beyanlar hanesine "*....ada,parcel nolu Orman vasıflı taşınmazla mükerrer tapuludur.*" Orman vasfı ile tapu kütüğüne aktarılan parselin beyanlar hanesine de; "*...ada, parsel veya parseller ile mükerrerdır*" ibaresi yazılmalıdır.

Zabıt defterinde kalan 2/B grupları ileride 2981/3290, 2924 vs sayılı yasalar ile bir işleme tabi olmaları durumunda zemin detayları ile ölçülerek (*Bağ, bahçe, tarla, yapılar vs*) geometrik şekilleri belirlenerek yani açılan kadastral paftalara aktarılacak ve tapu kütüğüne tescil işlemleri yapılacaktır.

Bu işlemler sonucunda tapu kütüğünde aldığı ada-parseller irtibat bakımından zabıt defterine not düşülmelidir.

Not:

Kadıköy Kadastro Müdürü **Selahattin ELALMIŞ**, bir önceki sayıda emekli kadastro müdürü olarak yazılmıştır. Düzeltir, özür dileriz.

İRTİFA HAKKI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Metin BEYAZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

İkinci Bölüm

C - Tapu Sicil Müdürlüğünde Kimler Hazır Bulunmalıdır.

Tapu sicil müdürlüğünde, işleme tabi parsel maliklerinin tümü (*ya da yasal temsilcileri*) hazır bulunmalıdır.

D - Resmi Senet Düzenlenmesi

Geçit hakkı ya da kaynak hakkı gibi irtifak hakkı, düzenlenecek resmi senetle kurulur.

1 - Geçit hakkı İçin Resmi Senet

Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

Ancak, geçme hakkının nasıl (*yaya olarak, traktörle vb.*) ve ne zamanlar (*mahsülsüz mevsimde, ekin biçildikten sonra, her zaman, Ocak ve Temmuz aylarında gibi*) kullanılacağı resmi senette belirlenmiş olmalıdır.

Ayrıca, bu hakkın arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (*nereden geçileceği*) bir haritaya (*değişiklik beyannamesine*) bağlanmalıdır.

Örnek

"BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:.....:

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Gölcük Yenimahalle'de kain ada 121, Parsel 10 numarasını teşkil eden 180 m2 miktarındaki bahçeli kargir ev Nedim kızı Nazan Akar adına kayıtlı iken; bu kerre Belediye Encümeninin 7.11.1998 tarih ve 1001 sayılı kararı ile tasdik edilen ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilen 30.11.1998 tarihli değişiklik beyannamesinde gösterildiği şekilde yol cephesi 1 metre

genişliğinde ve 10 metre derinliğinde 10 m2 miktarındaki kısım üzerinde 1.000.000.000. (*Bir milyar*) TL. bedel karşılığında 121 ada 11 Parsel lehine 30 yıl müddetle yaya olarak geçit hakkı tesis ettiğini ve bedelini 121 ada, 11 parsel numaralı taşınmaz malın maliki Emrah ÖZCAN'tan nakten ve peşinen aldığını ve tes-cilini istediğini; Emrah ÖZCAN da maliki bulunduğu 121 ada 11 Parsel numaralı 348.80 m2 miktarındaki Bahçeli kargir ev lehine krokili beyannamede gösterildiği şekilde tesis edilen iş bu geçit hakkını aynı bedelle kabul ettiğini bir-likte talep ve beyan ettiler...."

2 - Kaynak Hakkı İçin Resmi Senet

Kaynak hakkı için düzenlenen bu resmi senette, kaynaktan yararlanmanın nasıl ve ne zamanlar olacağı bu hakkın süresi ve diğer esaslı unsurlarının gösterilmesi gerekir.

Kanımızca, bir arazide kaynak bulunsa dahi bu durum tapu kütüğünün taşınmazın cinsi kısmında ve paftasında gösterilmemiş ise kaynak hakkı tesis edilemez. Öncelikle var olan kaynağın cins değişikliği suretiyle tapuda ve haritasında (*paftada*) gösterilmesi ve bundan sonra kaynak hakkı tesisi gerekir.

Yargıtay da bir kararında kaynak hakkının tescili için mahkeme kararına gerek olmadığını kaynağın çıktığı yer tapulu ise, bunun tapuya geçirilmesinin idari bir işlem olup, tapu (*kadastro*) idaresine ait olduğuna değinmiştir (Yargıtay 6. HD. 20.10.1972 T.E., 3449, K. 3772).

Kaynak hakkı suyun (*kaynağın*) bir yerden diğer bir yere akıtılması şeklinde kuruluyorsa suyun nereden akıtılacağına bir haritaya (*değişiklik beyannamesine*) bağlanması ve paf-taya tersimi (işlenmesi) gerekir.

Örnekler

a) Şahsi Kaynak Hakkı Resmi Senet Örneği

"..... adına kayıtlı iken; bu kerre, malik bu parseli içindeki su kaynağından memba suyu olarak kullanılmak üzere 50.000.000.000. (elli milyar) TL. bedel karşılığında beş yıllığına Danonesa-Hayat Memba Suları A.Ş. lehine kaynak hakkı tanıdığını, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan 'da lehine tesis edilen bu kaynak hakkını aynı surette kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini,"

"..... adına kayıtlı iken; bu kerre, malik bu parseli içindeki su kaynağından balık üretim tesislerinin su ihtiyacını karşılayacak şekil ve miktarda yararlanılmak üzere ve ekli değişiklik beyannamesinde gösterilen yerden borularla taşınmak kaydıyla lehine on yıl süreyle kaynak hakkı tanıdığını, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan 'da lehine tesis edilen bu kaynak hakkını aynı surette kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini,"

b) Arzi Kaynak Hakkı Resmi Senet Örneği:

"..... adına kayıtlı iken; bu kerre, malik bu parseli içindeki su kaynağından bitişikteki 101 ada 2 nolu parsel lehine bedelsiz olarak arzi kaynak hakkı tesis ettiğini 101 ada 2 nolu parselin maliki her kim olursa, dilediği şekil ve zamanlarda bu haktan yararlanabileceğini, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan 101 ada 2 nolu parselin şu anki maliki da bu kaynak hakkını aynen kabul ettiğini ve tescilini istediğini,"

3 - Elektrik, Gaz, Su Yolu İrtifakı (Mecra=Akımlılık) İçin Resmi Senet (MK.md: 727 ve 744)

Tarafların bu konuda anlaşarak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senedi imzalamaları (MK.md:781) ve tapuya tescil ile mecra irtifakı kurulur.

Resmi senette mecranın süresinin bedelli veya bedelsiz olduğunun ve diğer önemli unsurlarının gösterilmesi gerekir. Ayrıca mecranın arazinin neresinden geçirileceğinin bir haritaya bağlanması lazımdır.

Bu hak gerçek veya tüzel kişiler lehine tesis edilebilir. Örneğin, bir elektrik şirketi veya Su ve Kanalizasyon İdaresi lehine kurulabilir, ya da bir komşu evine bağlatacağı elektriğin kablo-larını komşu araziden bu yolla geçirebilir.

4 - Üst (İnşaat) Hakkı İçin Resmi Senet

a) İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı İçin Resmi Senedi Örneği:

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Selçuk İlçesi Pamucak Mevkiide kain ada 121, parsel 10 numarasını teşkil eden 180 m2 miktarındaki bahçe vasıflı taşınmaz mal adına kayıtlı iken; bu kerre bu taşınmaz malın üzerinde (veya altında) inşaat yapmak hakkını 19 yıl süreyle 10.000.000.000. (Onmilyar) TL. bedel karşılığında ya tanıdığını, bedelini nakten ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini; diğer taraftan 'da lehine tanınan bu üst hakkını aynı şartlarla kabul ettiğini ve tescilini istediğini; beyandan sonra taraflar devamla gösterilen bedelin ...

b) Müstakil ve Daimi Ayni Hak Olan Üst Hakkı İçin Resmi Senet Örneği :

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Kuşadası İlçesi Kadınlar Denizi mevkiinde kain ada 101, parsel 1 numarasını teşkil eden 29.180 m2 miktarındaki ham toprak vasıflı taşınmaz mal Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken; bu kerre Maliye Hazinesini temsilen Kuşadası Mal Müdürü taraflar arasında akdedilmiş tarih ve sayılı sözleşmede gösterildiği şekil ve şartlarla bu taşınmaz malın üzerinde (veya altında) inşaat yapmak hakkını 49 yıl süreyle TL.sı peşin ve TL sı aylık ödemeler karşılığında Anonim Şirketi'ne, bu hakkın tapu sicilinde başkalarına devri kabil olmak üzere tanıdığını, peşin bedelin tarih sayılı makbuzla

Maliye Veznesine yatırılmış olduğunu, kalan aylık ödemelerin üç yıllık tutarı olan TL için kanuni ipotek tesisini ve bu hakkın daimi ve müstakil bir hak olarak tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; diğer taraftan Anonim Şirketini temsilen 'da İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan verilmiş tarih sayılı yetki belgesine istinaden temsil ettiği Anonim Şirketi lehine tanınan bu daimi ve müstakil üst hakkını ve bu hak üzerine tesis edilecek kanuni ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; beyandan sonra taraflar devamlı gösterilen bedelin ...

E - Yevmiye Defterine Kayıt

İrtifak hakkı tesisi, akitli bir işlemdir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 22/a maddesi; akitli işlemlerde, usulüne uygun olarak resmi senet düzenlenip taraflarca imzalanmasından sonra, işlemin Yevmiye Defterine kaydını öngörmektedir.

F - Tapu Harcı Tahakkuku ve Döner Sermaye Tahsili

1 - Tapu Harcı Tahakkuku

İrtifak hakkı tesisinde; genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden (diğer yıllarda bir önceki senenin emlak vergisi değerine her yıl Vergi Usul Yasası hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunacak değerden) az olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden, lehine geçit hakkı tanınandan (ya da kaynak hakkı tanınandan) 492 sayılı Harçlar Yasasına ekli (4) sayılı Tarifinin (20.c) pozisyonu uyarınca **Binde 15** oranında tapu harcı tahsil edilir.

* Geçit hakkı, kaynak hakkı, elektrik, gaz, yolu irtifakı ve üst hakkı gibi irtifak hakları bedelsiz olarak tanınıyorsa, yine lehine hak tesis edilenden (20.c) pozisyonu uyarınca **Binde 54** oranında tapu harcı tahsil edilir.

* İntifa hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise, yine lehine intifa hakkı tesis edilenden (20.c) pozisyonu uyarınca taşınmazın (kayıtlı değere yeniden değerlendirme oranları uygulanmak suretiyle bulunacak değer) 2/3' ünün değeri üzerinden **Binde 54** oranında tapu harcı tahsil edilir.

* Sükna hakkı bedelsiz olarak tanınıyor ise, yine lehine sükna hakkı tesis edilenden (20.c) pozisyonu uyarınca **Binde 54** oranında tapu harcı tahsil edilir. Medeni Yasanın 823'üncü maddesi gereği intifa hakkına ilişkin hükümler sükna hakkında da uygulanacağından sükna hakkının harca konu değeri taşınmaz malın emlak beyan değerinin 2/3'ü sayılır. Taşınmaz malın tümü değil de bir kısmı üzerinde sükna hakkı kuruluyorsa harç matrahının hesaplanması için sükna hakkına konu metrekare ile evin metrekaresinin orantılanması gerektiği düşüncesindeyiz. Örnek: 100 m2 olan evin 27 m2 olan bir odasında sükna hakkı kuruluyorsa emlak beyan değerinin 2/3 ünün 27/100 ü harca esas değer sayılır.

2 - Döner Sermaye Tahakkuku/Tahsili

1516 nolu genelgenin 2'nci maddesi gereğince, irtifak hakkı işleminin tescili de döner sermayeye tabidir.

Döner sermaye bedeli, her yıl, Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce, tek fiyat olarak belirlenir. Bu bedel, kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler için belirlenen ÖRNEK.3 fiyat listesiyle tapu sicil müdürlüklerine gönderilir. Gönderilen bu fiyat, yöresel katsayı ile çarpılarak tahsilat bedeli hesaplanır.

Döner sermaye tahsili, işlem yevmiyeye girerken yapılır.

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

Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir. Bu ücret her yevmiye için bir adet tahsil edilir. İrtifak hakkına konu parsel sayısı kadar tahsilat doğru değildir.

G - Tescil İşlemi

Kadaastro müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil bildirimleri; tapu sicil müdürlüğüne geldikten ve gerekli formaliteler tamamlandıktan

tan sonra Tapu Sicil Tüzüğü'nün 24'üncü maddesi gereğince tescil işlemi yapılır. Ve yine Tüzüğü'nün 38'inci maddesi gereğince tescil kontrol edilir. (*)

Tescil tamamen tescil bildirimine uygun olarak yapılır.

* İrtifak hakkının tescil şekli Tüzüğü'nün 30'uncü maddesiyle düzenlenmiştir... Arzi irtifak hakkı karşılıklı iki taşınmazla ilgili olduğu için, tescilin her iki taşınmazın kütük sayfasında yapılması gerekir.

Konuyu düzenleyen Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30/3'üncü maddesine göre, "Arzi irtifak hakları, lehine irtifak hakkı tesis edilen yararlanılan (hakim) arazinin kütük sayfasında hak anlamına gelen (H) harfi ile, aleyhinde irtifak hakkı tesis edilen yükümlü (hâdim) arazinin kütük sayfasında ise, (M) harfi ile gösterilir. Yararlanan arazinin kütük sayfası irtifak hakları sütununda hangi taşınmaz mal aleyhine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir. Gerekliyse planında (haritasında - paftasında) gösterilir. Yükümlü taşınmaz malın kütük sayfasında ise hangi taşınmaz mal lehine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir."

Harf: irtifak ve Taşınmaz mükellefiyeti için yapılan tescillerde her hakkın tescili için bir a, b, c ... gibi devam eden harfler kullanılmaktadır. Tüzükte bu harfler A, B, C şeklinde büyük harfler olarak belirtilmiş ise de uygulamada büyük harfler rehinler sütunu için, küçük harfler irtifaklar sütunu için kullanılmaktadır.

H: Bu hak anlamına gelir ve taşınmaz için bir hak tesis ediliyorsa yazılır. Ancak arzi irtifaklarda yararlanılan taşınmaz için kullanılabilir.

M: Mükellefiyet (yükümlülük) anlamına gelir. Kurulan hakkın taşınmazın aleyhine olduğunu gösterir. Kat irtifakı, intifa hakkı, süknâ hakkı ve arzi irtifaklarda yükümlü (hâdim) taşınmazın irtifak hakları sütununa (M) harfi yazılır.

Kayıt Tarihi ve Yevmiye No Sütunu: Bu sütuna irtifak hakkının tesis edildiği tarih ve yevmiye defterinden aldığı yevmiye numarası yazılır.

Hakkın Türüne Ayrılan Sütun: Bu sütun (H: Hak - M: Mükellefiyet) yazan sütundur. Buraya

kurulan irtifak hakkının türü, varsa süresi, sahibi ve diğer özellikleri yazılır. Ancak bu sütuna şahsi irtifak haklarında şahıs ismi yazılırken arzi irtifak haklarında şahıs ismi yazılmayıp, yararlanılan veya yükümlü taşınmazın, ada, parsel numarası yazılır.

Her irtifak hakkının tescilinden sonra terkin için bir satır boş bırakılır. (Tapu Sicil Tüzüğü md:79).

1 - Geçit Hakkının Tesciline Örnek

Taşınmaz lehine geçit hakkına örnek:

a) Yükümlü (hâdim) taşınmaza:

a- M :101 Ada 2 nolu parsel lehine haritasında gösterilen yerden geçit hakkı (Tarih - Yevmiye)

b) Yararlanan (hakim)taşınmaza:

a- H: 101 Ada 1 nolu parsel aleyhine haritasında gösterilen yerden geçit hakkı (Tarih - Yevmiye)

Şahıs lehine geçit hakkına örnek:

a-M:Haritasında gösterilen yerden 30 yıl süreyle Yener oğlu Emre KARATAŞ' ın yaya olarak geçme hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

2 - Kaynak Hakkı Tescilinin Örneği

a) Şahsi kaynak hakkına örnek:

a - M :Kaynak hakkı, memba suyu olarak kullanılmak üzere beş yıllığına Danonesa-Hayat Memba Suları A.Ş.'ne aittir. Tarih - Yevmiye

a - M :Kaynak hakkı balık üretim tesisinin su ihtiyacı için on yıllığına 'ya aittir. Tarih - Yevmiye.

b) Arzi kaynak hakkına örnek

Yükümlü parsele: a - M : Bu parseldeki kaynaktan su alma hakkı 101 ada 2 nolu parselde aittir. Tarih - Yevmiye.

Yararlanan parsele: a - H : Bu parselin 101 ada 1 parseldeki kaynaktan su alma hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

3 - Elektrik, Gaz, Su Yolu İrtifakı Tescil Örneği

*** Şahsi mecra irtifakına örnek:**

a - M :TEDAŞ lehine Mecra (akımlık) irtifakı. Tarih - Yevmiye.

*** Arzi mecra irtifakına örnek:**

a - M : 101 ada 2 parsel lehine su yolu (elektrik veya borularla doğal gaz taşıma) irtifakı yükümlülüğü vardır. Tarih - Yevmiye

b - H :101 ada 1 parsel aleyhine bu parsel lehine irtifak hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

4 - Üst Hakkı İçin Tescil Örneği

*** İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı Tescil Örneği**

Üst hakkı ya aittir. Tarih-yevmiye

*** Müstakil ve Daimi Hak Olan Üst Hakkının Tesciline Örnek**

Yukarıda açıklandığı üzere, müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının bir taşınmaz mal gibi ayrı bir tapu kütük sayfasına tescil edilmesi için en az 20 yıl müddetle tesis edilmiş bulunması ve devir - temlik ile aynı hak tesisi konusunda herhangi bir kısıtlılık getirilmemiş olması gerekmektedir.

Yukarıda (B) bölümünde açıklanan hususlar ile üst hakkı sahibinin müstakil sayfaya tesciline ilişkin talebini kapsar şekilde düzenlenmiş resmi senetten sonra;

Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütük sayfasının "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununda,

"M: Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı ... lehine ... yıl müddetle ... nolu sahifede tescil edilmiştir. Tarih ... Yev ..." şeklinde tescil ve,

Kararlaştırılmış olması halinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "... TL. lık tazminat karşılığında üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ... Yev..." şeklinde belirtme.

Yapılacaktır.

Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasında "müstakil ve daimi üst hakkı" ile ilgili tescil ve belirtme işlemleri yapıldıktan sonra, ilgili tapu kütüğünün en son sayfasına üst hakkı tescil edilecektir.

Bu tescil, tapu kütüğünün;

1- Tapu kütüğünün sahife no sütunundaki sahife numarasının altına:

"... sahifedeki gayrimenkule ait müstakil ve daimi hak"

2- Yüzölçümü sütununa;

Yüklü (ana) taşınmaz malın tamamı üzerinde üst hakkı tesis edilmiş ise "üst hakkı", bir kısmı üzerinde tesis edilmiş ise üst hakkı tesis edilen miktar yazılacak,

3- Gayrimenkulün niteliği sütununa;

"... yıl süre ile ... nolu sahifedeki ... ada ... parsel üzerinde üst hakkı"

4- Mülkiyet bölümünün edinme sebebi sütununa;

"Üst Hakkı"

5- Beyanlar Hanesine (Tesis için düzenlenen resmi senette belirlenmiş ise):

"- Üst hakkı karşılığı olarak irad tarzında borçlanılan edaların azami üç yıllık miktarı için bu malikin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ..Yev".

"- ... TL.'lık tazminat karşılığında yüklü (ana) taşınmaz mal üzerinde üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih ... Yev ...".

Şeklinde yapılacak ve tapu kütüğü sayfaları arasında irtibat kurularak tescil işlemi tamamlanacaktır. Ayrıca, üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sayfasının; pafta, ada, parsel numaraları ile semti, mahallesi, köyü, mevki ve sokağı sütunları yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına uygun olarak yazılır.

NOT:

1 - Malikin Kendi Taşınmazı Üzerinde Kendisi Lehine İrtifak Hakkı Kurması

Medeni Yasanın 782'nci maddesine göre, "Bir kimse malik olduğu iki taşınmaz maldan biri lehine diğeri üzerinde irtifak hakkı tesis edebilir."

Malikin kendi taşınmazında kendisi lehine tesis edeceği irtifak hakları için resmi senet düzenlenmez. Çünkü taraf oluşmamaktadır. Malikin tapu sicil müdürlüğüne başvurarak tek

tarafli istemi ile akitsiz işlemler için düzenlenen tescil istem belgesi doldurularak (TST. Md:15) irtifak hakkının sicile tescili yapılır.

Şunu da belirtelim ki, bu tür irtifak tesisi taşınmazın birinin lehine diğerinin aleyhine kurulabildiğinden en az iki taşınmazın bulunması yani arzi irtifak niteliği taşıması gerekir.

2- İrtifak Hakkının Tescilinden Sonra Değişiklik İstemi

Malik ve irtifak hakkı sahibinin anlaşarak tescil edilmiş olan irtifak hakkının kapsamını, yerini ve süresini değiştirmeleri mümkündür.

Bu yeni bir irtifak hakkı kurulması olmayıp, kurulu olan irtifak hakkının değiştirilmesidir.

Tapu kütüğü veya kadastro paftası üzerinde işlem yapılmasını gerektiren irtifak hakkı değişiklikleri için resmi senet düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir. Çünkü Borçlar Yasasının 12'nci maddesi, resmi senette (akitte) yapılacak değişikliklerin resmi senedin şekline tabi olmasını aramıştır.

Esaslı unsurlarda değil de ikinci derece (*tali-yan-fer'i*) unsurlarda yapılacak değişiklikler için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. (BK.md:12).

3 - Mahkeme Kararıyla İrtifak Hakkı Kurulması

a) **Medeni Yasasının mürur hakkı (lüzumlu geçit) başlığını taşıyan 747'nci maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli bir yolu bulunmayan taşınmaz maliki karşılığını tam ödemek kaydıyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilir.**

Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.

b) Medeni Yasanın 761'inci maddesine göre, bir kimse kendi evine veya arazisine gerekli olan **su**yu temin edemiyorsa veya temin etmesi için çok büyük çalışma ve aşırı masraf yapması gerekiyorsa, mahkemeye başvurarak komşusunun (*veya komşusu olmasa dahi yakın-*

da kayağı bulunan bir kimsenin) ihtiyacı olmayan (*veya ihtiyacından fazla olan*) suyu kendisine bırakmasını talep edebilir.

Bu takdirde kesinleşmiş mahkeme kararı getirilirse kaynak hakkı tapuya tescil edilir.

4 - Mahkeme Kararıyla Mecra (Akımlık) Hakkı (MK.md:744)

Komşuluk ilişkilerinden dolayı mecranın başka yerden geçirilmesi imkansız veya çok büyük masraf ve emek harcamayı gerektirecek nitelikte ise ve komşu parsel maliki bu mecraya razı olmuyorsa zorunlu geçit hakkında olduğu gibi tam bir bedel karşılığında mahkemeden zorunlu mecra tesisine müsaade etmesi talep edilebilir.

Mahkeme talebi kabul ederse, kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak tapuya tescil yapılır.

6 - Üst hakkının devir - temlik

Müstakil ve daimi niteliği haiz üst hakkı, taşınmaz mal olarak sayıldığı ve ayrı bir sayfaya tescil edildiğinden bunların devir - temlik, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü ayni veya şahsi hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı veya kat mülkiyeti veya yeni bir üst hakkı tesisi de mümkündür.

H - Tapu Senedinin Yazımı

Tescil işlemi tamamlandıktan sonra Tapu Sicil Tüzüğü'nün 101'inci maddesi gereğince tapu senedi düzenlenir. 101'inci madde; "*Tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi,, müdür tarafında hak sahibine verilir*" hükmündedir... Tapu senedinin özellikleri ve fonksiyonuna "**Ayırma**" bölümünde değinilmiştir. (*)

İ - İRTİFAK HAKLARININ TERKİNİ

İrtifak hakkının terkini, Medeni Yasanın 783-785'inci ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78-79'uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

İrtifak haklarının terkini, hak sahibinin yazılı istemi veya mahkeme kararına dayalı olarak yapılır (TST.md:78).

İrtifak haklarının terkini akitsiz bir işlem olduğundan "Tescil İstem Belgesi" düzenlenir.

Terkin harcı tahsil edildikten sonra istem, yevmiyeye alınarak tapu kütüğünde tescilli bulunan irtifak haklarının üzeri kırmızı mürekkeple çizilerek, hemen altındaki satıra terkin edildiği belirtilir. Terkin eden görevli tarafından imzalanır.

Üst hakkının terkini

* Daimi ve Müstakil Nitelikteki Üst Hakkının Terkini

Tapu kütüğünde ayrı sayfaya tescil edilmiş daimi ve müstakil üst hakkının terkini için açılan sayfa kapatılır. Sayfa kapatma nedeni kütüğün beyanlar sütununda gösterilir.

Örnek: İşbu sayfa, hakkın süresinin dolması nedeniyle kapatılmıştır. Tarih-Yevmiye.

Üst hakkı sayfası üzerinde başkaları hak edinmişlerse onlara da Medeni Yasanın 1019'uncu maddesine göre bildirim yapılır. (1508 nolu genelge)

Üst hakkına yönelik gayrimenkul sayfasındaki tüm belirtmelerin de aynı tarih-yevmiye ile terkini gerekir.

VII - İŞLEM DOSYASININ TEKRAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

Tapu sicil müdürlüğünce tescil işlemi bitirdikten sonra, üç nüsha olan tescil bildiriminin, tapu sicil müdürlüğü için ayrılmış sütununa, işlemin tescil tarih ve yevmiyesi, müdürün adı yazılıp imzalanır. Tescil bildiriminin aslı tapu sicil müdürlüğünde diğer iki nüshası, tescili takip eden 10 gün içinde bir üst yazıya bağlanarak ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir.

VIII - TESCİL SONRASI YAPILACAK İŞLEMLER

A - Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

1 - Paftada yapılacak işlem

Tapu sicil müdürlüğünce, tescil işlemi tamamlandıktan sonra, tescil bildiriminin sureti olan iki örneği kadastro müdürlüğüne döndükten sonra, işlem paftasına işlenir.

2 - Fen Klasöründe Yapılacak İşlem

Fen klâsörünün "Düşünceler" sütununa lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesisi bulunduğu dair belirtim yapılır.

3 - Kontrol İmzası

İşlemin pafta ve fen klasörüne işlendiği de kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir ve kontrol edilmiş olduğu tarih ve imza ile belgelenir.

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

4 - Kadastro Müdürlüğünde Arşiv

300-2/19 nolu genelge eki yönergenin 98 ve 99'uncu maddesi gereğince, işleme ait belgeler kadastro müdürlüğünde arşivlenir.

B - Tapu Sicil Müdürlüğünce Yapılacak Arşiv İşlemleri

İşleme ait belgeler, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 99'uncu maddesi gereğince, tapu sicil müdürlüğünde arşivlenir.

IX - MERKEZE BİLGİ

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

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

Fotoğraflar

Ön kapak: SkyLife- Turkish Airline 11/2000 dergisinden,

Arka kapak dışı: NIKON kataloğundan

Ön ve arka kapak içi: Turizm Bakanlığı tanıtım rehberinden alınmıştır.