

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: BİRLİK Matbaacılık - Yayıncılık Tel: 309 08 40

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** Kaydıhayat ile İrat Sözleşmesine İlişkin Tapu Uygulamaları
Prof. Dr. Aydın AYBAY
- 6** Maki Olarak Ayrılan Sahalar
Hüseyin KOÇAK
- 8** Parsel Ölçümünde GPS'in Kullanılabilirliği
Doç. Dr. Cevat İNAL
Yük. Müh. Dilek AZKIN
- 13** Velayet
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 16** 4753 Sayılı Yasaya Göre Uygulama Yapılan Alanlarda Kadastro Çalışması
Mehmet POSTACI
- 18** Soru - Cevap
Zonguldak Kadastro Müdürlüğü
Tasarruf Kontrol Memuru Önder ÇOLAK soruyor.
Hazırlayan: Metin BEYAZ
- 21** Genel ve Katma Bütçeli İdareler
Salih Yılmaz KAFADAR
- 22** Genel Emirler Listesi
(20/Ocak/2000-23/Ağustos/2002)
Hazırlayan: Salih Yılmaz KAFADAR
- 24** Kadastro Çalışma Alanı Sınırı
Nurettin BUYRUK
- 27** Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ

Yazı İşleri'nden

46. sayımızla birlikte yine sizlerle. Bu sayımızda yine değişik konulara değinen makaleleri göreceksiniz. Denetimler esnasında karşılaştığımız ya da telefonla görüştüğümüz okurlarımızın Mülkiyet'le ilgili olumlu tepkileri, göndemi yakalamaktaki başarısını dile getirmeleri Mülkiyet Ekibini oldukça memnun etmekte. Çalışmalarımızın meyvelerini topluyor olmamız çalışma azmimizi kamçulamakta. Ayrıca teşkilatımız dışında abonelerin dergimize olan ilgiside oldukça yoğun durumda.

Bu sayıda parsel ölçümünde GPS'in kullanılabilirliği tartışılacak ve çalışma sonuçlarını göreceksiniz. Yazarlarımız Cevat İNAL ile Dilek AZKIN oldukça başarılı bu çalışması konuya ışık tutacak, nitekim bu konuyu dergimizin kapak konusu olarak göreceksiniz.

Yine Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı hocamız Prof. Dr. Aydın AYBAY'ın Kaydıhayat ile İrat Sözleşmelerinin Tapu Uygulamalarına yönelik bir çalışmasını bulacaksınız.

Bunun yanında devamlı yazarlarımız Hüseyin KOÇAK, G. Öcal DÖRTGÖZ ve Salih Yılmaz KAFADAR'ın uygulamada yaşanan sorunlara ışık tutan faydalı olacağına inandığımız çalışmalarını göreceksiniz.

Nuretin BUYRUK ve Mehmet POSTACI kadastro müdürlüklerine çalışmalarında yardımcı olacak bilgiler verecek.

Yine birkaç sayıdır soru-cevap yöntemiyle uygulamada karşılaşılan sorunlara çözümler bulmak amacıyla bir köşe açmış durumdayız. Uygulamada karşılaştığınız sorunları yazılı olarak bize iletip cevaplarını dergimizde yine yazılı olarak bulabilirsiniz. Yeni sayılarımızda sizlerin de katılımıyla buluşmak üzere.

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

KAYDIHAYAT İLE İRAT SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TAPU UYGULAMALARI

Prof. Dr. Aydın AYBAY

Maltepe Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dekanı

I – KONUNUN SINIRLANDIRILMASI

1– Kaydıhayat ile irat sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nun 507-510. Maddelerinde düzenlenmiş bulunan bir **borç sözleşmesidir.** B.K.m. 507'de bu sözleşmenin "**mevzuu**" yan başlığı vardır. Ama maddede bir **konu tanımı** yoktur. İsviçre Borçlar Kanununda da (m.516) "**inhalt**" (içerik) yan başlığı olmasına karşın, ilgili maddede tanım ya da konuyla ilgili bir açıklama bulunmuyor. Her iki metinde de, "*Kayıdihayatla tesis olunan irat, ya alacaklının veya borçlunun yahut üçüncü bir şahsın hayatı müddetince takyid olunabilir*" deniyor. Bu, düzenlendiği hemen bütün **sözleşmeler için tanımla** (1) söze başlayan Borçlar Kanunu bakımından yadırganacak bir yaklaşımdır. Bu bakımdan yasa koyucunun niçin böyle bir yol izlediğini açıklamak gerekmektedir.

2 – Anlaşıldığına göre bu yaklaşımın **nedeni,** öz Türkçesi ile "**yaşamboyu gelir**" sağlayan, bu tür ilişkilerin **sadece** sözleşme kaynaklı **olmayışıdır.** Bu tür geliri sağlayacak hukuki ilişki bir **sözleşme** olabileceği gibi, **başka bir ilişki de** olabilir. Örneğin, miras bırakan, vasiyetname yaparak bir kimseye "**belirli mal vasiyeti**" hükümlerine (MK.m.517) göre yaşam boyu sürecek bir **irat vasiyetinde** bulunmuşsa, bu da "**kayıdihayatla irat**" sonucu doğuran bir hukuki işlemidir; **sözleşme değildir.** Bunun gibi, **boşanmada** mahkemece verilen **irat kararı** (MK.m.176) veya **haksız eylem** nedeniyle hüküm altına alınabilecek **irat** (BK.m.43), yükümü bu kategoriye giren ilişkileri doğuran kaynaklar sayılır. Bunlara, yine

sözleşme kaynaklı olmakla birlikte *-tâbi oldukları özel ve ayrık kurallar saklı kalmak üzere-* **sigorta** veya **emeklilik aylığı** bağlanması sonucunu doğuran ilişkileri de dahil edebiliriz.

İşte bu kaynağın böyle geniş kapsamlı ilişkiler olması dolayısıyla, yasa koyucu "**Yaşam boyu gelir**" olgusunu sözleşme kaynağı ile sınırlamaktan kaçınmış; kanundaki bu konuya ilişkin düzenlemeyi, sözleşme ile ilgili bir tanım vermeksizin, bütün halleri kapsayacak biçimde yapmıştır (2). Şunu da ekleyelim; İsviçre BK.516. maddesinin başlığı **Yaşamboyu Gelir Sözleşmesi** (*Der Leiberentenvertrag*) iken, bizim yasamızda, "sözleşme" **sözcüğü** kullanılmadan *-BGB § 759'daki gibi-* sadece "**Kayıdihayatla İrat**" şeklindedir.

3 – Bundan sonraki açıklamalarımızda bu geniş kapsamlı kurumun bütün gerçekleşme olasılıklarını değil, yalnızca **sözleşmeye** dayandığı hallerini gözden geçireceğiz. Burada da bir sınırlama yapacağız. Yaşamboyu Gelir Sözleşmesinin bütün hüküm ve sonuçlarını değil, sadece bu **konudaki tapu uygulaması ile ilgili olabilecek hükümlerini** ele alacağız.

II – TANIM VE ÖGELER

1 – Yasa koyucunun yapmaktan kaçındığı Yaşamboyu Gelir (*Kayıdihayatla İrat*) **sözleşmesi** ile ilgili şöyle bir **tanım** verilebilir.

"Yaşamboyu gelir sözleşmesi, bir kimsenin diğerine yaşamı boyunca **dönemsel** (devri=periyodik) edimler yapması yükümünü yükleyen iki taraflı bir hukuki işlemidir."

2 – Bu tanıma göre, yaşamboyu gelir

sözleşmesinin içerdiği **öğeleri** (*unsurları*) şöyle sıralayabiliriz;

(a) Sözleşmenin taraflarından birinin edimi diğerine bir **“gelir”** (*irat*) sağlamaktır. Bu gelirin, kural olarak, bir miktar **para** olması gerekir. Ama, bunun başkaca bir **“misli eşya”** olarak kararlaştırılmasına da engel yoktur. (*Örneğin, ayda 50 gram altın gibi*). **Para** olarak kararlaştırılan edimin **döviz** cinsinden (*ABD doları, Euro vb*) olmasına da engel olmadığı kabul edilmelidir (3).

(b) Bu edimin **yaşamboyu devam** etmesi gerekir. Bunun, **gelir alacaklısının yaşamı süresince** devam etmesi **asıldır** (*BK.m.507/II*); ama **borçlunun** ya da **üçüncü bir kişinin** yaşamı da ölçüt olarak konulmuş olabilir (*BK.m.507/I*).

(c) Gelir sağlama ediminin hukuki nedeni, **bağışlama (causa donandi)** olabileceği gibi, bir **karşı edim (causa credendi)** de olabilir. Karşı edim, kural olarak bir mal varlığı değerinin, gelir alacaklısı veya üçüncü kişi tarafından gelir borçlusuna **devredilmesi** tarzında gerçekleşir. Bunun bir taşınmaz ya da taşınır eşyanın; topluca bir paranın; yahut mali değeri olan başkaca bir hakkın gelir borçlusuna intikali şeklinde olması mümkündür (4).

(d) Gelir sağlama sözleşmesinin kurulmasında, Borçlar Kanununun sözleşmelerin kurulmasına ilişkin **genel hükümleri** (*ehliyet, istenç açıklamaları, hukuka ve ahlaka uygunluk vb*) geçerlidir. Bunun yanısıra kanunda **“Kaydihayat ile irat tesisine dair olan akit, tahriri şekilde olmadıkça muteber değildir”** (*BK.m.508*) hükmü yer alıyor. **Yazılı şekil** zorunluğuna ilişkin bu hükmün, gelir alacaklısının gelir borçlusuna taşınmaz mal temlik halinde ayrıca değerlendirilmesi gerekir (5).

III – HÜKÜMLERİ

1 – Yaşamboyu gelir sağlama sözleşmesinin **hükümleri** ile ilgili olarak kanunda ayrıntılı kurallara yer verilmemiştir. Yasa’da

“Hilafına mukavele olmadıkça” ibaresinin birkaç kez kullanılmış olmasından (*BK.m.507, 509, 510*) anlaşılacağı gibi, sözleşmenin hükümlerini belirleme, esas itibariyle taraflara bırakılmıştır. Bu nedenle, birkaçı dışında, kanunda yer alan hükümler emredici değil, **tamamlayıcı kurallardır**.

2 – Kanunda yer alan hükümleri şöyle özetleyebiliriz:

(a) Gelir (*irat*) edimlerinin sürmesi, borçlunun ya da üçüncü kişinin yaşamı ile sınırlanmış ise, **alacaklının ölmesi halinde**, gelir alacağı **mirasçılara geçer** (*BK.m.507/III*) (6)

(b) Kanuna göre gelir alacaklısı bu hakkını (*tersine anlaşma yoksa*) başkasına **“temlik edebilir”** (*BK.m.510*). Bu hüküm **İsviçre Borçlar Kanunundan** eksik çevrilmiştir: İsv.BK.519’a göre temlike elverişli olan hakkın kendisi değil, **kullanılması** (*Ausübung*)’dır. Hakkın **“kendisi”**, BK.m.162’de öngörülen **“temlik yasağı”** kapsamında (7)

(c) Gelir, başkaca bir vade kararlaştırılmamışsa, her **altı ayda** bir peşin olarak ödenir. Peşin ödenen gelir, vâde dolmadan ölüm vaki olursa, geri alınmaz (*BK.m.509/I ve II’e bkz.*).

(d) Gelir Borçlusunun iflâsı halinde, irat alacaklısı, gelirin kapital değerine eşit bir kapitalin iflas yığından (*masasından*) çıkarılarak **“muteber bir irat sandığına yatırılmasını”** isteyebilir (*BK.m.509/III*). Bunun bağışlama sebebine dayanan irat (*gelir*) sözleşmeleri için de geçerli olacağı tartışma götürür.

(e) Gelir borçlusunun ölümü halinde (**gelir borcunun sona ermesi bu olguya bağlanmıyorsa**), borçlunun **mirasçılarının** gelirin ödemesine devam etmeleri gerekir. Miras hukukundaki **“külli haleflik”** ilkesi uyarınca, Borçlar Kanunumuzda bu hal için **–doğal sayıldığından–** ayrı bir hüküm konmamıştır. Bu durumda mirasçılar (*yasal ya da atanmış mirasçılar*) **tereke**’nin bu borcundan dolayı gelir alacaklısına ödemedede bulunacaklardır. (8)

IV – TAPU İŞLEMLERİ AÇISINDAN YAŞAMBOYU GELİR SÖZLEŞMESİ

1 – Burada üzerinde durulmasını amaçladığımız konu, yaşamboyu gelir sağlama sözleşmesinin iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşme olması haliyle ilgilidir. Gelir alacaklısının, **karşı-edim** olarak, **taşınmazının** mülkiyetini ya da taşınmaz üzerinde bir aynı hakkı gelir borçlusuna “**devir ve temlik**” etmeyi borçlanması halinde, bu olgunun tapu kütüğündeki işlemlere yansımaları neler olacaktır?

Borçlar Kanununun “**ölünceye kadar bakma**” sözleşmeleri ile ilgili hükümleri arasında, alacaklının, diğer tarafa, **karşı-edim** olarak “**gayrimenkulünü temlik edebileceğini**” belirten açık hüküm vardır (BK.m.513). Ayrıca, yine bu sözleşmenin şekline ilişkin **Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında** (RG.5383; 10.12.1952), sözleşmede, bakım alacaklısının taşınmazın mülkiyetini devretmesi söz konusu ise, resmî şekle bağlı bu işlemi (noterler ve sulh yargıçları yanısıra) Tapu Müdür ve Memurlarının da senetleyebilecekleri öngörülmüştür. Yaşamboyu gelir sözleşmeleri bakımından ise, bunlara paralel hüküm ve çözümler yoktur. Bu konuda aydınlatılması ve çözülmesi gereken sorunlar vardır. Bunları aşağıda sırayla ele alacağız.

2 – İlk sorun **şekil** sorunudur. Gerçi kanunda (BK.m.508) bu “**akit tahrirî şekilde olmadıkça muteber değildir**” hükmü vardır. Buna göre gelir sözleşmesinin “**yazılı şekilde**” akte edilmesi, işlemin “**sağlık koşulu**”dur. Ama burada karşımıza şu sorun çıkar: Taşınmaz mülkiyetinin devri ya da taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması, yaşamboyu gelir sözleşmesinin **karşı-edimi**’ni oluşturuyorsa, yazılı şekil yetecek midir? Özellikle tapu görevlileri kendilerine **devir ve teslim** istemiyle başvurulduğunda böyle bir belgeyi kâfi görecektir midir?

Bu sorunun yanıtı için, önce **Tapu Sicil**

Tüzüğünün “*Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen hallerde aynı hakların tescili*” ile ilgili **21. maddesine** bakmak gerekir. Bu maddede sayılanlar içinde, kanuna göre **adi yazılı şekilde** yapılması yeterli görülen **kaydıhayat’la irat sözleşmesi** yoktur. Şu hale göre, taşınmaz **mülkiyetinin devrini de** hedefliyorsa, bu sözleşmenin (MK.m.706 uyarınca) **resmi şekilde** yapılması gerekir. Devirle ilgili bu resmî işlemi yapacak olan “*mercî*”de, **Tapu Kanununun** 26. Maddesi uyarınca “**tapu sicil muhafız ve memurları**”dır (9).

3 – Yaşamboyu gelir sözleşmesinin şekli ile ilgili yukarıdaki açıklamalar **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce**, yakın zamana kadar, kabul görmüş değildir. Genel Müdürlüğün Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı kaynaklı **31.10.1938 tarihli Genelgesi** (sayı.915)’ne göre, BK.508 uyarınca “*tahriri şekilde yapılması*” gereken bu akitlerin “*tapu kayıtlarında tescil edilmesine veyahut şerh suretiyle gösterilmesine, ne kanunlarımızda ne de Tapu Sicil Nizamnamesinde bir hükme tesadüf edilmemektedir*”. Buna karşılık, bu sözleşmeden doğan **kişisel hakkın** “*talep vukuunda usulen tevsik olunduktan sonra, bir hadiseyi beyana matuf olarak beyanlar sütununa işaretlenmesi nefsülemre muvafık*” sayılmıştır.

Tapu Kanunundan (1934) sonraki dönemde yayımlanmış olan (1938) bu **genelgenin**, yaşamboyu gelir **sözleşmelerinin** ve/veya bundan doğan **kişisel hakkın** tescil suretiyle ya da güçlenmesi gibi bir amaçla tapu idaresine başvurulması **varsayımı** ile hazırlandığı anlaşılmaktadır. Halbuki sorun bu değildir. Yaşamboyu gelir sözleşmesinin ve/veya bundan doğan gelir talebine ilişkin kişisel hakkın tapuya yansıtılması için, gerçekten, **yasal bir dayanak yoktur**. Ama, sorun bu sözleşmenin ya da kişisel hakkın değil, bu sözleşme kapsamında taahhüt edilen **taşınmaz mülkiyetinin**, gelir alacaklısından gelir borçlusuna “**devir ve temlik**” ise, bunun **hukuki dayanağı vardır**. Yukarı-

rida açıkladığımız gibi (*yasada ve tüzükte sayılanlar hariç*) taşınmazlar üzerindeki bütün aynı hak tesis veya intikallerinde **resmi şekil** arandığına ve bunu senetleme yetki ve görevi de **tapu müdürlüğüne** verildiğine göre, yaşamboyu gelir sağlama sözleşmesinin karşı-edimi olarak kararlaştırılan **taşınmaz mülkiyetinin devri de** (10) aynı esaslara tabî olacaktır.

4 – TKGM, 22.11.1995 günlü yeni bir Genelge (1995/12) ile bu konuya açıklık getirilmiş bulunuyor. Bu yeni Genelge’de, yaşamboyu gelir sözleşmesinde, gelir sağlama edimi karşılığında **taşınmaz mülkiyetinin nakli taahhüdü** varsa, “*bu takdirde ölünceye kadar gelir sözleşmesinin Türk Medeni Kanununu 634. maddesi (Yeni MK.706) gereğince resmi şekilde yapılması gerekir*” diyor. Önceki (1938) genelgede konu bu açıdan ele alındığı için yanlış anlamalara neden olabileceğinden “*31 Ekim 1938 tarih 915 sayılı genelgenin*” yürürlükten kaldırıldığı bildiriliyor.

5 – Yeni genelgede resmi senedin tapu idaresince düzenleneceğini teyid eden ifadeler de vardır. Daha önemli olan açıklama ise, tapu kaydının **iktisap** sütununa “Kaydıhayat ile İrat” ibaresinin yazılmasıyla ilgili bulunuyor. Bu konuda alınacak harcın **Harçlar Kanununun** hangi pozisyonundan hesaplanacağı da bildirilmek suretiyle, sözü geçen intikal ve tescil işleminin **hukuki sebebinin**, bir satış ya da bağış değil, ivazlı bir hukuki işlem olarak aktedilen “**Yaşamboyu gelir sözleşmesi**” olduğu açıklığa kavuşuyor (11).

DİPNOTLAR

(1) – **Örneğin** BK.m.182 (*satım*); 248 (*kira*); 299 (*ariyet*); 355 (*eser*); 386 (*Vekalet*) tanımlanmıştır. Alman Medeni Kanununda (*BGB §.759*) da kaydıhayatla irad’ın (*Leibrente*) tanımı yoktur; madde bizimki gibi yazılmıştır.

(2) – Borçlar Kanununun “*Akdin Muhtelif Nevileri*” başlığını taşıyan **İkinci Bölüm**’ünde düzenlenen ilişkilerin bazıları “**akdi ilişki**” değildir. Örneğin “**Vekaletsiz İş Görme**” (*m.410-415*) veya “**Havale**” (*m.457*) sözleşmeye dayanan ilişkiler değildir. (*Bu nedenle, BK.nun İkinci Bölümünün başlığı, İsviçre BK. Olduğu gibi, “Özel Borç*

İlişkileri” olarak yazılmıydu.)

(3) – **Yargıtay**, özellikle kira parasının, döviz veya dövize endekli Türk Lirası olarak saptanmasını kabul ettiğine göre, gelir bakımından da buna engel olmamak gerekir. BK.m.83’e bkz.

(4) – Gelir sağlama ediminin “**causa**”sı bağışlama ise, gelir borçlusu, gelir edimlerinin (*alacaklının aczi veya iflastı hallerinde*) **haciz ve iflâs dışında** kalacağını şart koşabilir. (*BK.m.510*). İsviçre BK.nun bize alınmayan 520. Maddesinde, **sigorta sözleşmelerinden** doğan yaşamboyu gelir sağlama ilişkilerinin BK. Hükümlerine değil, ayrı bir **federal mevzuata** tâbi olacağını; ancak bu mevzuat gereği ödenecek gelirler hakkında da haciz veya iflâstan etkilenmeme kuralının uygulanacağı öngörülmüştür.

(5) – Aşağıda IV’e bkz.

(6) – Gelir alacaklısının **ölüme bağlı tasarrufuyla** mirasçı ataması ya da belirli mal vasiyeti yapması sonucunda gelir alacaklısının terekesinde hak sahibi olanlar, maddede mirasçılık sıfatını “*yasal miras*” ile sınırlayan bir ibare bulunmadığına göre, mirasçı terimi kapsamında sayılırlar. Bununla birlikte, aşağıda not 7’ye bkz.

(7) – BK.m.510’daki “*hilafına mukavele olmadıkça*” ibaresi, hakla ilgili **temlik yasağı** ya da **temlik serbestliği** getirmekle değil, “**hakkın kullanılmasının**” bile sözleşmeyle yasaklanabileceği ile ilgilidir. Çünkü hakkın **kendisi**, mahiyeti icabı temlike elverişli sayılamaz. Bu açıdan, gelirin, gelir alacaklısının mirasçılarının gelişi ile ilgili hükmün, (*yukarıda 6’ya bkz.*) özellikle ölüme bağlı tasarrufla gelir üzerinde belirli mal vasiyeti lehtarı sıfatıyla hak sahibi (*mirasçı*) olanlar için de geçerli olacağı tartışılabilir.

(8) – Buna karşılık, Medeni Kanunda ölüme bağlı tasarrufla tesis olunan irat alacaklarının **tenkisi** ile ilgili özel bir hüküm vardır (*MK.m.568*). Bu hükmün, miras bırakan tarafından ödünsüz (*ivazsız*) olarak tesis olunan yaşamboyu gelir ilişkilerinde de kıyasen uygulanması düşünülebilir.

(9) – Noterlerin re’sen düzenlediği “**satış vaadi**” senetlerinin, tescil için yeterli sayılmadığı; bunun için tapuda ayrıca bir **resmi senet** düzenlendiği bilinen uygulamadır. Bu konuda BGB. § 761’deki hüküm ilginçtir: “Yaşamboyu gelir sözleşmesi için, **yasada başka şekil öngörülmemişse**, yazılı şekil gerekir.” Bu hüküm, İsviçre BK.na nakledilirken “**yasada başka şekil öngörülmemişse**” ibaresi nedense alınmamıştır.

(10) – Karşı-edim mülkiyet yerine, taşınmaz üzerinde **sınırlı aynı hak** (*örneğin bir irtifak*) olabilir. Bu takdirde de metindeki açıklamalar geçerlidir.

(11) – **Hukuki sebep** “*Yaşamboyu gelir sözleşmesi*”nin karşı-edimi olduğundan, eğer devrin konusu taşınmaz üzerinde **müşterek mülkiyet payı** ise, diğer paydaşların **önalım** (*şufa*) hakkı yoktur.

MAKİ OLARAK AYRILAN SAHALAR

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Orman içi makilik sahalar; 3116 sayılı Orman Yasasının 5653 sayılı Yasayla değişik 1/e maddesine göre "Makilik ve Orman Sahalarının Tespitine Ait Yönetmelik" uyarınca kurulan *maki tefrik komisyonları* tarafından belirlenir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Kurulunun 22 Mart 1996 tarih, E.1993/6, K.1996/1 sayılı kararıyla; Maki komisyonlarının kararına geçerlik tanımış ve bu kararların sadece orman alanları içinde bazı kesimlerin makiye ayrılması şeklinde olup, orman dışına çıkarma anlamı taşımadığı da belirtilmiştir.

Bu kısımlar, 1744 sayılı Yasanın 2'nci maddesi ya da 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesi uyarınca dışarı çıkarılmadıkça, tahdit içinde, orman sayılmayan, fakat Hazineye ait yerler olacaktır. Dışarı çıkarılması halinde ise, Büyük Kurul Kararı; bu sahalarda özel yasalara göre oluşmuş tapulara değer verileceği yolundadır.

Buna göre:

- 2510 sayılı İskan Yasası,
- 4753 sayılı Çiftliği Topraklandırma Yasası,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Yasası,
- 5658 sayılı Orman Yasasına Ek Yasa,

Gibi özel yasalar uyarınca Hazine tarafından tahsis veya satış suretiyle oluşturulan tapu kayıtları geçerliliğini koruyacaktır.

Bu yasalar gereğince oluşturulan tapuların kapsadığı yerlerin daha sonra ikinci bir orman kadastro çalışmasına tabi tutularak orman sınırı içine alınmamış olduğunun veya bu kayıtlar hükümsüz sayılarak karşılığında başka bir yer verilmediğinin orman idaresince bildirilmesi halinde, bunların kayıtlarına belirtme yapılmayacaktır. (1996/4 nolu genelge 1.A.2 nolu başlık son paragraf)

Maki Sahasında, Hazine Adına Tefrik Edilen Taşınmazlar

* Maki teftik komisyonlarınca belirlenen maki sahasında, özel yasalar gereğince yapılan dağıtımda Hazine adına bırakılan yerler, 2/B gereğince orman dışına çıkarıldığında; 2/B gereğince Hazine adına orman dışına çıkarılan yer statüsünde mi olacak, yoksa bu statü dışında Hazine adına kayıtlı bir yer durumunda mı olacaktır?

Bu soru, uygulamacılar tarafından en çok soru konusu edilen hususlardan biridir.

(İkisi arasındaki fark, 2/B sahasında, 2924 sayılı Yasaya göre kullanım kadastro yapılabilmesi, 2/B sahası olarak kabul edilmezse, kullanım kadastro yapılamamasıdır.)

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Kuruluna; *maki tefrik komisyonları* tarafından, makilik alan olarak belirlenen taşınmaz mallar hakkında özel yasalar gereğince oluşturulan tapulara değer verilmesi gerektiği karara bağlanmış olduğuna göre, bu sahalarda 2/B statüsüne tabi olmayacak mıdır?

YARGITAY, 20'nci Hukuk Dairesi 02.10.1997 tarih, E.1997/7094, K.1997/8724 sayılı kararı; "Maki tefrik komisyonunca makiye tefrik edilen yerin tahdit sınırları dışına çıkartılmış olduğunun kabulü gerekir" yani "Bu yerler orman dışına çıkarılmış olduğundan, artık 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılması gibi bir şey söz konusu olamayacağı" şeklinde iken;

Aynı Dairenin, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Kurulunun 22.03.1996 tarih, E.1993/5, K.1996/1 sayılı kararını açıklar mahiyetteki 21.12.1999 tarih, E. 7041, K. 11998 sayılı kararı ile görüşünü değiştirerek bu hususa son noktayı koymuştur.

Kararda geçen bazı ifadeler şu şekildedir.

"Maki komisyonlarının kararlarına geçerlilik tanınmıştır. Bu kararlar, sadece orman alanları içinde bazı kesimlerin makiye ayrılması kararıdır ve geçerlidir. Ancak tahdit içinde kalan bu alanları, bu komisyonların dışarı çıkarma yetkisi yoktur. Kararlar da, makiye ayırma kararıdır, dışarı çıkarma kararı değildir. (Kararın, 22'nci paragrafı)

Kesinleşmiş tahdit içindeki ormanlarda, makiye ayrılan alan orman olmakta, 5653 sayılı Yasa ve değinilen uygulama yöntemi ile orman sayılmasa dahi bu kesimler 1744 sayılı Yasanın 2'nci maddesi ya da 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesi uyarınca dışarı çıkarılmadıkça, tahdit içinde orman olmayan, fakat Hazineye ait yerlerdir. (Kararın, 19'uncu paragrafı)

..... buradan, gerçek kişilerin dayandığı 4753

sayılı Yasa ile oluşmuş tevzii tapuları varsa değer verilmeli, aksi halde tevzii tapusu dışındaki tapulara değer verilmez. (Kararın, 28'inci paragrafı)

Bu ifadelerden de çıkarılan sonuç şudur;

Orman içinde, maki tefrik komisyonlarınca maki olarak belirlenip, 4753 sayılı Yasaya göre yapılan dağıtımda, gerçek kişilere dağıtılmayıp, Hazine adına tescili yapılan yerlerin 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılmasında sakınca bulunmamaktadır.

ORMAN İÇİ YOLLAR VE ADA OLUŞTURMAK

Kadastro çalışması yapılan alanlarda, ormanla kültür arazileri, aralarında herhangi bir yol ya da dere gibi tesis olmaksızın doğrudan sınır durumunda olabilmektedir. Bu nedenle de ormanlar, çalışma alanları içerisinde aynı anda birden fazla adayla (ya da parseller topluluğuyla) sınır oluşturabilmektedir.

Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğinin 116'ncı maddesi kadastro adasını; "Çevresi kamuya ait sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla; kadastro çalışma alanı sınırı ile veya Devlet Demiryolları arazisi ile çevrili parseller" olarak tanımlamış ve bu tanımda ada dış sınırı olarak orman yer almamıştır.

Bu tanıma uygun olarak ada sınırları belirlenmek istendiğinde, kültür arazileri arasında bulunan yol, dere, gibi tesislerin orman içi uzantılarının da esas alınması, yani orman içi yol ve derelerin de gösterilmesi gerekecektir. Halbuki, Anayasa'nın 169'uncu maddesi dayanak gösterilmek suretiyle gerek Orman Genel Müdürlüğü'nün ve gerekse Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün talimatları, orman içi yolların gösterilmeyeceği yolundadır. (Aynı konu Mülkiyet Dergisininin 42'nci sayısında ele alınmıştır.)

Orman içi yollar gösterilmediğinde, ormanın bir bütün olarak kadastro adalarından birine dahil edilmek istenmesi gündeme gelmektedir. Eğer ormanlık saha küçük bir alanı kapsıyor ve bir ada içerisine alınabilecek boyutta ise sorun bulunmamaktadır. Ancak, ormanlık alan büyük bir sahayı kapsamaması halinde aynı şekilde hareket edilmek istendiğinde bütün çalışma alanını yalnızca bir ada altında sınırlandırmak durumunda kalınabilecektir.

Sonuç olarak;

Kadastro adası oluşturabilmek için orman içi yollar da gösterilecek midir? Gösterilemeyecekse; her ne kadar BÖHY'ndeki ada tanımında geçmese de orman, ada dış sınırını oluşturan unsurlardan biri olarak kabul edilebilecek midir?

Bilindiği üzere ormanlar; hem farklı bölgelere göre zeminde kapsadığı saha itibarıyla bir standarda tabi tutulamaması ve herhangi bir düzenleme ile yeni bir şekle sokulamaması; hem de Anayasa tarafından katı hükümlerle koruma altına alınması itibarıyla, diğer taşınmazlara nazaran özellik arz etmektedir. Dolayısıyla da ormanların, ada oluşturmak gibi bir bakıma şekille ilgili Yönetmelik hükümlerine adapte edilmesi yine diğer taşınmazlar gibi kolay olamamaktadır. O nedenle de; kadastro çalışmaları yapılan yerlerde orman da bulunuyorsa, ada oluşturulması konusunda gerektiğinde inisiyatif kullanılacak şekilde davranılabilir.

Şöyleki;

Eğer orman küçük boyutta ise ve sınır olduğu diğer taşınmazlarla birlikte bir kadastro adası oluşturabiliyorsa, o ada içerisine alınmalı ve o ada içerisinde parsel numarası verilmelidir.

Ormanlık saha büyük boyutta ve BÖHY'nin 116'ncı maddesinde belirtildiği şekilde ada oluşturmak ancak orman içi yolların da gösterilmesi ile mümkün olabilecektir o takdirde; her ne kadar ormanla kültür arazisi arasında yol, dere,..... gibi tesis bulunmayıp birbirine bitişik de olsa kültür arazisi olan kısım ayrı, orman olan kısım ayrı ada numaraları altında sınırlandırılabilir. (Bu durumda orman, müstakil ada numarasının yanısıra "1" parsel numarasını da alacaktır. Orman içinde 2/B sahaları ve/veya küçük parçalar halinde kültür arazileri varsa onlara da orman adası içerisinde parsel numarası verilebilir.)

Hüseyin KOÇAK

PARSEL ÖLÇÜMÜNDE GPS'İN KULLANILABİLİRLİĞİ

Doç. Dr. Cevat İNAL
S.Ü. Müh. Mim. Fakültesi
Jeodesi ve Fotog. Bölümü/Konya

Yük. Müh. Dilek AZKIN
Özel Çevre Koruma Kurumu
EPPU Dairesi / Ankara

ÖZET

Günümüzde nirengi ve poligon noktalarının konumlarının belirlenmesinde GPS (Global Positioning System) yaygın olarak kullanılmasına rağmen, parsel ölçümünde pek kullanılmamaktadır. Bu çalışmada GPS 'in parsel ölçümünde kullanılabilirliği araştırılmıştır. Bu amaçla Ankara ili, Sincan ilçesi, Elvanköy semtinde bulunan 46 parselde ait 81 noktanın konumları hem GPS ölçme yöntemlerinden dur-git yöntemi ile hem de elektronik takeometre (total station) ile belirlenmiş ve elde edilen sonuçlar karşılaştırılmıştır.

GİRİŞ

İlk uydusu fırlatıldığından beri bu güne kadar hızla gelişimini sürdüren GPS, yani küresel konum belirleme sistemi, değişik uygulama alanlarına sahiptir. GPS; Jeodinamik hareketlerin incelenmesinde, ülke yatay kontrol ağlarının sıklaştırılmasında, navigasyon ve detay ölçmeleri gibi birçok alanda başarı ile kullanılmaktadır.

GPS uyduları ile üç boyutlu konum belirlemede uydu sinyallerinden, atmosferik etkilerden, yapay ve doğal ortamlardan kaynaklanan bozucu etkiler, başka bir deyişle hatalar oluşmaktadır. Oluşan bu hataları, uygun yöntem ve parametreleri kullanarak en aza indirmek, çoğu zamanda elimine etmek mümkündür. Aksi takdirde, oluşacak hatalar üç boyutlu konum değerlerinde arzu edilmeyen sonuçlar doğuracaktır. Bu nedenle, oluşabilecek hataları minimum seviyede tutabilmek için statik, hızlı statik, dur-git ve kinematik ölçü tekniği olmak üzere birçok yöntem geliştirilmiştir. Ayrıca, birden fazla alıcı ile eş zamanlı toplanan GPS verilerinin sonuç değerlendirilmesinde, fark alma yöntemlerinin kullanılmasıyla ve uydular tarafından yayınlanan L1 ve L2 taşıyıcı dalga kombinasyonlarının oluşturulmasıyla, daha duyarlı sonuçlar elde edilmektedir (Yıldırım, 2002).

GPS uygulamalarında hangi işte hangi ölçme tekniğinin kullanılması gerektiği hakkında bazı eksiklikler vardır. Bundan dolayı GPS ile ölçme yöntemleri iyi tanınmalı ve hangi işte hangi yöntemin uygulanacağına doğru bir şekilde karar verilebilmelidir.

Bu çalışmada nirengi noktalarının konumlarının belirlenmesinde statik ölçü yöntemi, poligon noktalarında hızlı statik ölçü yöntemi ve parsel köşe noktalarında dur-git yöntemi kullanılmıştır.

STATİK YÖNTEM

Statik ölçü yöntemi, GPS uygulamalarında en fazla kullanılan temel tekniktir. Ölçüler, her bir bazda 15° lik yükseklik açısı ile 15, 30, 60 saniyelik veri toplama aralıklarında yapılır. Ölçü sırasında WGS84 sisteminde koordinatları bilinen referans noktasına ve koordinatı belirlenecek diğer noktalara alıcılar yerleştirilir ve eş zamanlı olarak en az 1 saat veya daha fazla zamanda veriler toplanır. Bu yöntemde ölçü duyarlılıkları teorik olarak 5mm+1 ppm verilmektedir(Öztürk,1997).

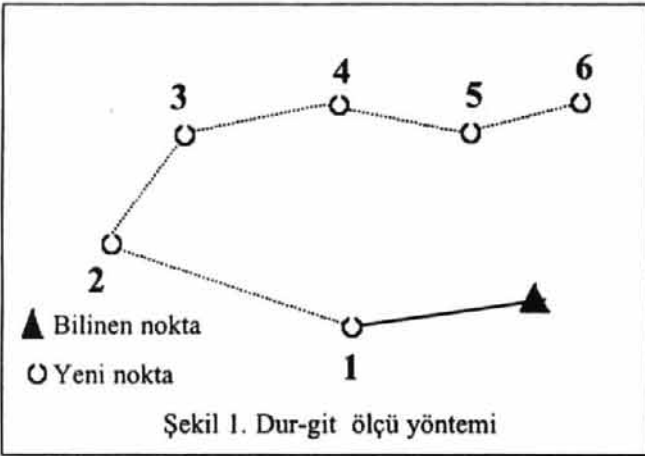
HIZLI STATİK YÖNTEM

Bu yöntemde, yine bir referans alıcı ile gezici alıcı/alıcılar bulunur. Veri toplama

aralığı uyduların durumuna göre 5, 10, 15 saniye aralıklarla yapılır. Hızlı statik yöntem, baz uzunluğuna, izlenen uydu sayısına ve uydu geometrisine, gözlem zamanına, eferis doğruluğuna, iyonesferik dağılıma, sinyal yansımaları ve çözülen tam sayı faz bilinmeyenlerine bağlı olarak 5-20 dakikalık eşzamanlı ölçülerle 20 km den daha kısa bazların 5-10mm+1 ppm duyarlıkla elde edilmesine imkan veren bir yöntemdir(Leica AG1996).

DUR-GİT (STOP AND GO) YÖNTEMİ

Bu yöntemde yine bir alıcı konumu bilinen nokta üzerinde sabit ve sürekli olarak izleme yapmaktadır. İkinci alıcı ise önce herhangi bir noktaya kurulur(Şekil 1). Bu nokta-



da aynen hızlı statik yöntem kullanılıyormuş gibi birkaç dakika ölçü yapılır. Bunun nedeni bu noktada faz başlangıç belirsizliklerinin

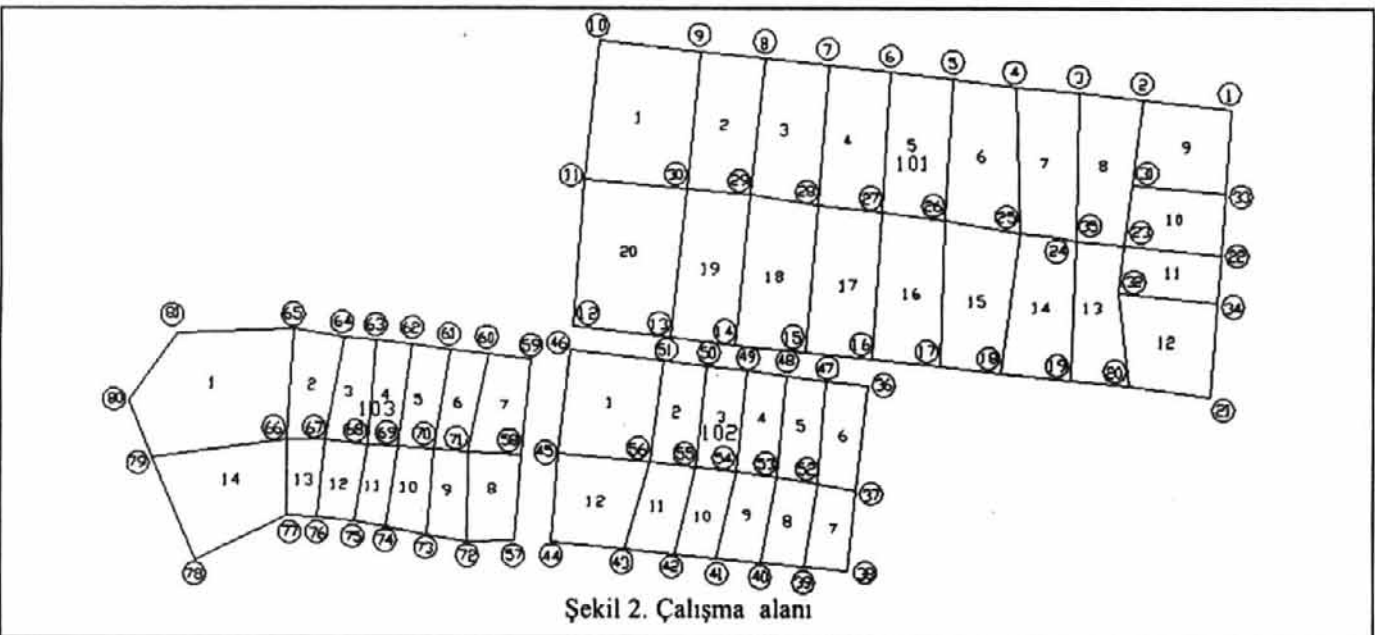
çözülmesi zorunluluğudur. Birkaç dakikalık ölçü ile başarılı bir faz belirsizliği çözümü için yeterli veri toplandıktan sonra söz konusu ikinci alıcı uydulara olan izlemeyi devam ettirerek diğer noktalar birkaç epokluk (10-20 saniyelik) ölçülerle gezilir. Burada aletin bir noktadan diğerine giderken izlemeyi devam ettirmesinin nedeni ise ilk noktadaki faz belirsizliği değerlerinin diğer noktalara da aynı şekilde taşınması zorunluluğudur. Eğer bu arada izlemede kesilme olursa ya da uydu sayısı 4'ün altına düşerse bu durumda sonraki noktalarda birkaç epokluk ölçü yapma yeterli olmayacaktır. Dolayısıyla böyle bir durumda ya geri dönecek aynı işlemler tekrarlanacak ya da bir sonraki noktada kalış süresi uzayacaktır(Kınık,1993).

Bu yöntem özellikle ölçü noktaları birbirine çok yakınsa iyi sonuçlar vermektedir. Elde edilen duyarlılık 1-2 cm+1ppm olarak verilmektedir (Schwarz ve Schubernigg, 1992).

ÇALIŞMA ALANINDA YAPILAN ÖLÇÜLER VE DEĞERLENDİRME

Çalışma Alanının Tanıtımı

Çalışma Ankara ili, Sincan ilçesinde bulunan Elvanköy semtinde, üzerinde yapılaşma olmayan, üç imar adasında yapılmıştır(Şekil 2).Parsel köşeleri asfalt ve sert

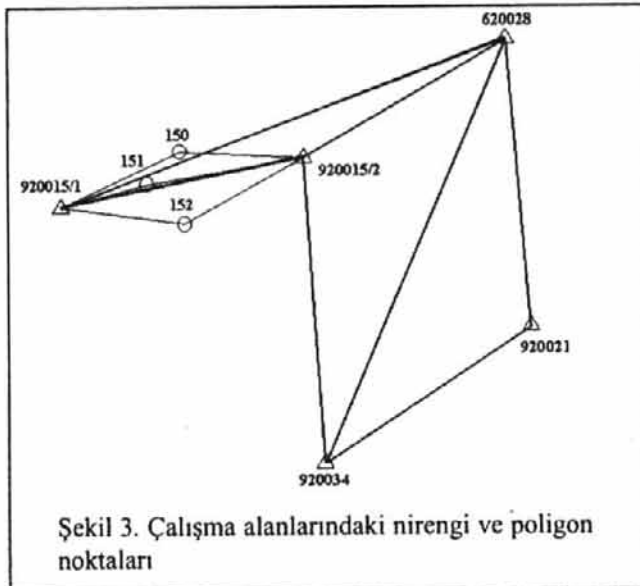


zeminlerde çivi, yumuşak zeminlerde ahşap kazık ile belirlenmiştir.

Çalışma Alanındaki Ölçülerin Yapılması

Çalışma alanındaki nirengi ve poligon noktalarının konumu GPS ölçmeleri ile, parsel köşe noktalarının konumu ise hem GPS hem de elektronik takeometre ile belirlenmiştir. GPS ölçmeleri için 3 adet çift frekanslı Leica GPS System 300 alıcıları ve klasik ölçmeler için 1 adet Leica TC1800 elektronik takeometre, 1 adet reflektör ve 2 adet Aselsan telsiz kullanılmıştır. Çalışmada kullanılan aletler Hacettepe Üniversitesi Araştırma Geliştirme ve Müşavirlik bürosundan temin edilmiştir.

Çalışma alanında ASKİ tarafından MNG Holdinge tesis ettirilmiş, Ankara metropolitan nirengi ağına ait, 4 adet (620028,920021,920034, 920015/1) koordinatı bilinen nirengi noktası bulunmaktadır. Yeni tesis edilen 920015/2 numaralı nirengi noktasına koordinat vermek için statik yöntemle üç oturum (620028-920015/1-920015/2), (620028-920015/2-920034), (620028-920034-920021) ölçü yapılmıştır (Şekil 3). Statik ölçmelerde veri toplama aralığı 5 saniye, yükseklik açısı 15° ve ölçü süresi 1 saat seçilmiştir. Poligon noktalarındaki GPS ölçmeleri hızlı statik yön-



Şekil 3. Çalışma alanlarındaki nirengi ve poligon noktaları

temle yapılmıştır. İki alıcı 920015/1 ve 920015/2 numaralı noktalarda sürekli ölçü yaparken, üçüncü alıcı ile P.150, P.151 ve P.152 noktalarında 10-15 dakikalık veri toplanmıştır. Hızlı statik yöntemde veri toplama aralığı 5 saniye ve yükseklik açısı 10° olarak seçilmiştir.

Detay noktalarının GPS ile ölçülmesinde yine iki alıcı 920015/1 ve 920015/2 numaralı nirengi noktalarında sürekli gözlem yaparken üçüncü alıcı ile, parsel kırık noktalarında, dur-git yöntemiyle veri toplanmıştır. Dur-git yönteminde veri toplama aralığı 3 saniye, yükseklik açısı 10° ve ölçü süresi ~30 saniye olarak seçilmiştir. Ayrıca parsel köşe noktalarının konumları, poligon noktalarından yararlanarak, Leica TC1800 elektronik takeometresiyle kutupsal yöntemle belirlenmiştir. Meteorolojik düzeltme için sıcaklık ve basınç değerleri ölçülerek alete girilmiştir. Reflektör yüksekliği her noktadan görülebilecek şekilde sabitlenerek, 1.70 m olarak, alete girilmiştir. Detay noktalarındaki ölçüler otomatik olarak alete kayıt edilmiştir.

Ölçülerin Değerlendirilmesi

Nirengi noktalarındaki GPS ölçmeleri kullanılarak noktaların WGS84 sistemindeki koordinatları hesaplanmıştır. WGS84 ve ED 50 datumunda koordinatları bilinen 4 noktadan yararlanarak, iki boyutlu dönüşüm yapılmıştır. Dönüşümün karesel ortalama hatası $m = \pm 3.45$ cm ve ölçek 9.197 ppm dir. Hesaplanan dönüşüm parametreleri kullanılarak sırasıyla yeni tesis edilen nirengi noktası, poligon noktaları ve parsel köşe noktalarının ülke sistemindeki koordinatları hesaplanmıştır.

Çalışma alanında elipsoid ve ortometrik yüksekliği bilinen 8 noktadan yararlanarak ortogonal bi-quadratic bir yüzey geçirilmiştir. Bu yüzey denkleminde yararlanarak elipsoid yüksekliği bilinen parsel köşe nokta-

larının ortometrik yüksekliği hesaplanmıştır.

Elektronik takeometre ile yapılan ölçülere gerekli düzeltmeler getirilerek parsel köşe noktalarının, ülke sistemindeki, koordinatları ve yükseklikleri hesaplanmıştır. GPS ölçmeleri ve elektronik takeometre sonucu elde edilen koordinat ve kot farkları her nokta için,

$$dx = X_{GPS} - X_{ET}$$

$$dy = Y_{GPS} - Y_{ET}$$

$$dh = H_{GPS} - H_{ET}$$

$$ds = \sqrt{dx^2 + dy^2}$$

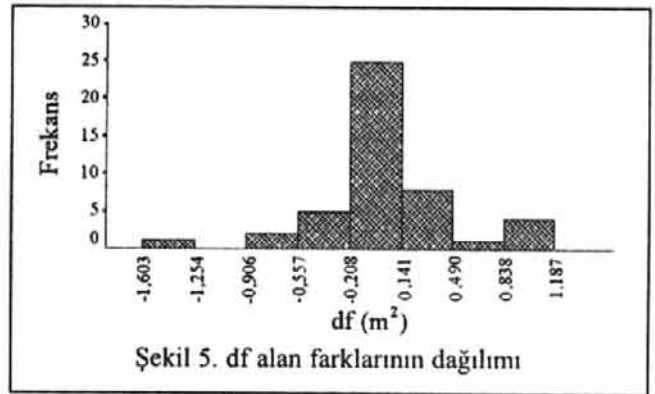
eşitlikleri ile hesaplanmıştır (Azkın, 2002). Hesaplanan dx, dy, ds ve dh farkları grafik olarak gösterilmiştir (Şekil 4).

Çalışma alanında bulunan parsellerin alanları, hem GPS hem de elektronik takeometre ile elde edilen koordinatlardan yararlanarak hesaplanmıştır. FGPS: GPS koordinatlarından hesaplanan alan, FET: elek-

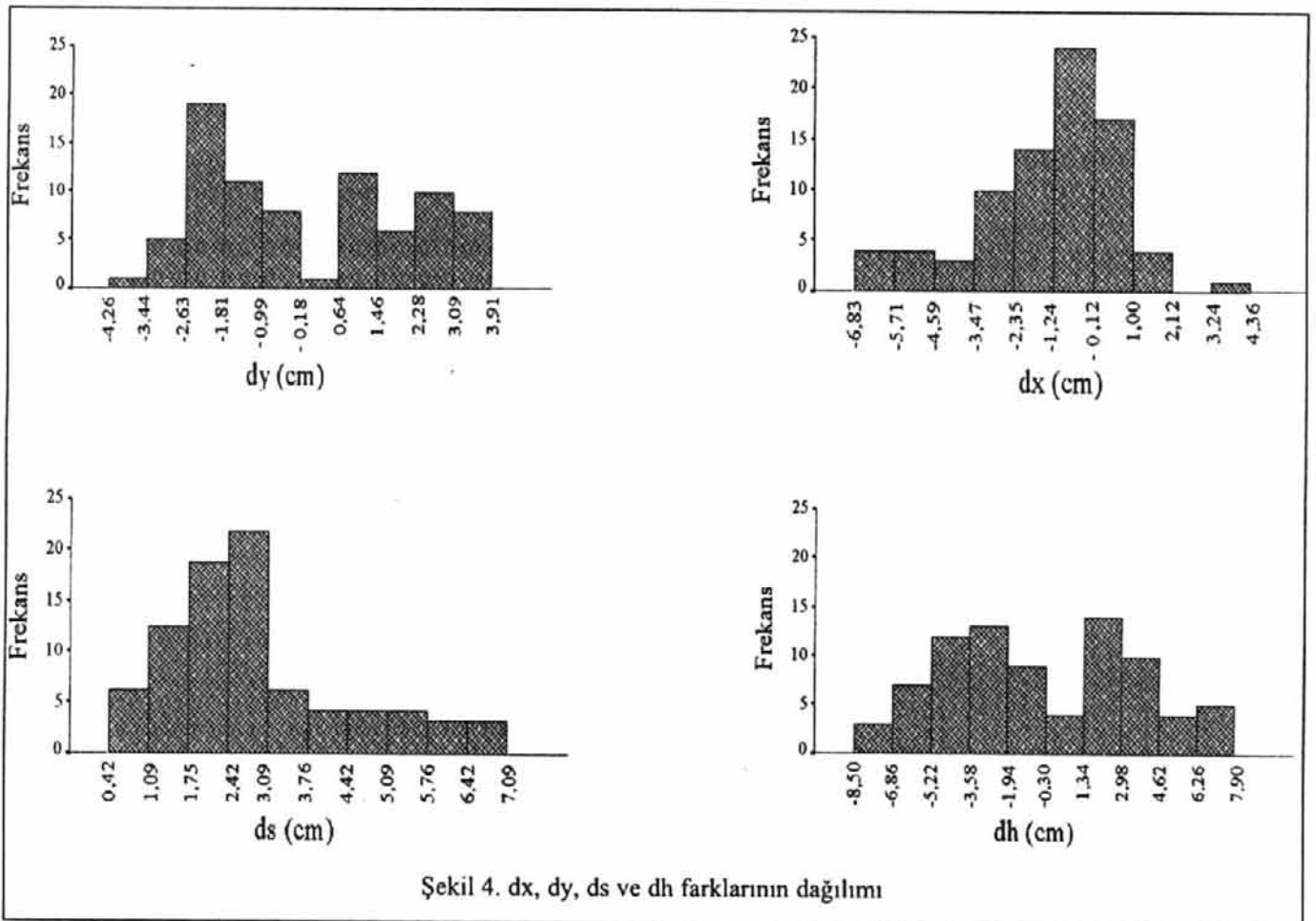
tronik takeometre ile belirlenen koordinatlarından hesaplanan alan olmak üzere, df alan farkı,

$$df = FGPS - FET$$

eşitliği ile hesaplanmış ve dağılımı grafik olarak şekil 5 de gösterilmiştir. Parsel köşe noktalarının GPS ve elektronik takeometre ile belirlenen koordinatlarından hesaplanan alan, yükseklik ve koordinat farklarına ait sınır değerleri ile standart sapmaları çizelge 1'de verilmiştir.



Şekil 5. df alan farklarının dağılımı



Şekil 4. dx, dy, ds ve dh farklarının dağılımı

SONUÇ

Bu çalışmada parsel ölçümünde GPS'in kullanılabilirliği araştırılmıştır. Çalışma bölgesinde, 46 parsel için, 81 noktanın ülke koordinat sistemindeki koordinatları ve yüksekliği hem GPS hem de elektronik takeometre ile yapılan ölçüler sonucu belirlenmiştir. GPS ölçmelerinde dur-git yöntemi kullanılmıştır. Parsel alanları her iki yöntemle elde edilen koordinatlardan ayrı ayrı hesaplanmıştır. Yapılan ölçü ve değerlendirmeler sonucu çizelge 1'e göre;

Çizelge 1. dy, dx, ds, dh ve df farklarının sınır değerleri, ortalamaları ve standart sapmalar

	dy(cm)	dx(cm)	ds(cm)	dh(cm)	df(m ²)
Maksimum	3.91	4.36	7.09	7.90	1.187
Minimum	-4.26	-6.83	0.42	-8.50	-1.603
Ortalama	-0.04	-1.38	2.91	-0.45	0.025
Standart sapma	2.20	2.44	3.29	4.12	0.463

- y yönündeki koordinat farkları -4.26 cm ile 3.91 cm,
- x yönündeki koordinat farkları -6.83 cm ile 4.36 cm,
- yükseklik farkları -8.50 cm ile 7.90 cm,
- alan farkları ise -1.603 m² ile 1.187 m²

arasındadır. Ayrıca her nokta için (1) eşitliği ile hesaplanan ds değerleri, -0.42 cm ile 7.09 cm arasında değişmekte ve ortalaması 2.91 cm dir.

31 Ocak 1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğinin detay kontrolüyle ilgili 289.maddesinde dx ve dy koordinat farkları için verilen sınır değeri ± 15 cm, ds ler ortalaması ise 10 cm dir. Bu çalışmada elde edilen değerler yönetmelikte belirtilen sınır değerlerinin altındadır.

GPS ile yapılan ölçmelerde ölçü noktalarının birbirini görme zorunluluğu yoktur. Oysa elektronik takeometre ile yapılan ölçmelerde, arazinin engebeli olması ya da istasyon noktası ile detay noktası arasındaki mesafenin yönetmelikte belirtilen sınırları geçmesi durumunda, istasyon noktasının sık sık değiştirilme zorunluluğu vardır. Bu durum pratikte zaman kaybına neden olmaktadır. Ancak GPS ile yapılan ölçmeler sırasında sinyal kesintisinin olmaması ve uydu sayısının 4 den az olmaması gerekmektedir. Ölçü yapılan bölgede gelen sinyalleri etkileyen yapı ve tesislerin olması durumunda ölçülerin elektronik takeometre ile yapılması zorunlu olmaktadır.

KAYNAKLAR

- Azkin, D., 2002, Parsel Ölçümünde GPS 'in Kullanılabilirliği, S.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek lisans tezi, 120s, Konya
- BÖHY., 1989, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul şubesi, İstanbul
- Kınık, İ., 1993, Global Konumlama Sisteminin Tanıtımı, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Eğitim ve Uygulama Semineri, Ankara
- Leica AG, 1996, GPS Equipment User Manuel, G2-532-Oen-IX.96, 41s,Heerbrugg
- Öztürk,E.,1997, Nirengi Ağlarının GPS Gözlemleri ile Yenilenmesi ve Sıklaştırılması, 6. Harita Kurultayı, s:395-409, Ankara
- Schwarz, J., Schuberingg, M., 1992, Static, Rapid Static, Reoccupation, Stop-Go and Kinematic Measurement, Wild GPS, Heerbrugg.
- Yıldırım,Ö., 2002, Statik GPS gözlemleri Kullanılarak Elde Edilen Baz ve Koordinat Duyarlılıkları Üzerine Bir Araştırma, S.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 112s, Konya

VELAYET

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Velayet, anne ve babanın yaşı küçük çocuğu temsil etme hak ve yetkisidir. Ondokuz yaşından gün almamış küçükler anne ve babalarının velayetleri altındadır. Ondokuz yaşından gün aldıktan sonra küçükler ergin sayılmakta ve velayet hakkı da kendiliğinden kalkmaktadır. Ergin kişileri anne ve babalarının velayet hakkına istinaden temsil etme hakları kural olarak yoktur. Ergin olmayan küçükler kural olarak kendi başlarına borç altına giremezler, tapu işlemi yaptırılmazlar.

A - Velayetin Kullanılması

1 - Ana Baba Evli İse

Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.

Ortak hayata son verilmiş veya ayrılık hali gerçekleşmiş ise hakim, velayeti eşlerden birine verebilir.

Velayet, ana ve babadan birinin ölümü halinde sağ kalana, boşanmada ise çocuk kendisine bırakılan tarafa aittir. (MK.md:336).

2 - Ana baba evli değilse

Ana ve baba evli değilse velayet anaya aittir.

Ana küçük, kısıtlı veya ölmüş ya da velayet kendisinden alınmışsa hakim, çocuğun menfaatine göre, vasi atar veya velayeti babaya verir. (MK.md:337).

B - Velinin Hakim İzni Alması Gerekmez

Yeni Medeni Kanunun yürürlüğe girmesi ile yaşı küçük çocukların velayeten temsili konusunda uygulamada bazı tereddütler oluşmuştur. Bunun üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce konu Adalet Bakanlığı'na sorulmuş ve Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.04.2002 tarih 9165 sayılı mütalaa yazısı ile konu Medeni Kanunun sarih hükmüne rağmen farklı bir yönde aydınlığa kavuşmuştur.

Bu yazıya göre; "...Türk Medeni Kanununun 342. maddesinin 3. fıkrası ile velilerin çocuklarını temsil etmelerinde vesayeteki temsile ilişkin

hükümlere her ne kadar yollama yapılmış ise de, bu yollama yapılırken vesayet makamlarının iznine tabi hususlar hariç tutulmuştur. Buna göre de, velilerin çocuklarını temsilde, vasilerin vesayet makamının iznine tabi olduklarına ilişkin hüküm uygulanmayacaktır... Bu durumda da, velilerin çocuklarına ait malları satmasında hakimden izin almasına gerek olmadığı gibi Medeni Kanunun 462. maddesinde yazılı diğer hallerde de hakimden iznine ihtiyaç olmadığı sonucuna varılmaktadır..."

Adalet Bakanlığı'nın yazısından da anlaşılacağı üzere, velinin velayeti altındaki küçük adına tapu işlemi yaptırabilmesi için hakim izni alması gerekmez. Demek ki, veli hakimden izin almadan velayeti altındaki küçük adına;

Taşınmazların alımı, satımı, rehn edilmesi ve bunlar üzerinde irtifak hakları, taşınmaz yükü gibi aynı haklar kurulması, kira gibi her nevi şahsi haklarla ilgili işlemleri yapabilir ve bu hakları terkin ettirebilir. Evlenecekler için mal rejimi sözleşmeleri, mirasın paylaşılması ve miras payının devri sözleşmeleri yapabilir, mirası intikal ettirebilir, elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete dönüştürebilir, taşınmazın cins değişikliğini, ayırma, birleştirme, yola terk, yoldan ihdas gibi tapu ve kadastro işlemlerini yaptırabilir.

TKGM'nin 11.06.2002 tarih 2002/7 sayılı Genelgesinde ise Adalet Bakanlığının görüşünden ve kanun koyucunun amacından biraz farklı olarak; "...MK.nun 327 ve 356 ncı maddeleri uyarınca çocuk mallarının sarfına ilişkin tasarrufi işlemlerde hakim izninin alınması zorunlu olduğundan, çocuk mallarına ilişkin tasarrufi işlemlerde velayet hakkını kullananların yapılacak işlemin MK. 327 ve 356 ncı maddelerindeki amaca ilişkin olmadığı beyan edilmiş ise, buna ilişkin beyanların yazılı olarak alınması gerekir." denmiştir.

Demek ki, velilerin satış taleplerinde resmi senedin uygun bir yerine "*Bu satış Medeni Kanunun 327 ve 356 ncı maddelerindeki amaca ilişkin değildir.*" şeklinde bir ibare yazılması gerekmektedir.

C - Veli Tarafından Yapılması Yasak İşlemler

Medeni Kanunun 342. maddesinde vasiler hakkındaki hükümlerin veli hakkında da uygulanacağı belirtilmiş, sadece velinin hakimden izin almasına gerek bulunmadığına dikkat çekilmiştir. Bu maddenin yaptığı yollama gereği Medeni Kanunun 449. maddesi veliler hakkında da uygulanmaktadır. Buna göre;

- Veli velayeti altındaki kişi adına kefil olmaz, kefalet ipoteği yapamaz,
- Vakıf kuramaz,
- Taşınmaz mal bağışlayamaz, küçük aleyhine bedelsiz aynı veya şahsi hak kuramaz.

D - Kayyım Tayini Gereken İşlemler

Medeni Kanunun 345. maddesine göre, *"Çocuk ile ana veya baba arasında ya da ana ve babanın menfaatine olarak çocuk ile üçüncü kişi arasında yapılacak bir hukuki işlemle çocuğun borç altına girebilmesi, bir kayyımın katılmasına ve hakim onayına bağlıdır."*

Bu hükümle ana babanın menfaatleri ile çocuğun menfaatlerinin çatışması halinde ana babanın veli sıfatı ile çocuğu temsil etmeleri sakıncalı bulunmuş ve çocuk korunmak istenmiştir. Çocuk ile ana ve baba arasındaki her hukuki işlemde kayyım tayini gerekmez. Kayyım tayini için şu hususların mevcut olması gerekir.

-İşlem ana ve/veya babanın yararına olmalıdır.

- Çocuk bu işlemle borç altına girmelidir.

Bu iki unsur bir arada mevcut ise kayyım tayini gerekmektedir.

Ana veya baba tarafından çocuğa yapılacak satış işlemlerinde işleme kayyımın katılması ve hakim onayı gerekir. Zira böyle bir satış işlemi, alıcı durumunda olan çocuk ile satıcı durumunda olan ana ve/veya baba arasında menfaat çatışması olacaktır. Ana baba taşınmaz malı değerinden daha yüksek bir fiyatla çocuğa satabilirler. Bu ihtimali önlemek için işleme kayyımın katılması ve hakim onayı aranmalıdır.

Yine çocuğun malını ana ve/veya baba satın alacaksa çocuğu temsilen işleme kayyımın katılması gerekmektedir.

Çocuk ile ana baba arasında yapılacak çocuğa ölünceye kadar bakma akdi için, trampa için, aralarında yapacakları taksim işlemi için kayyım

tayini gerekmektedir.

Buna karşın, taksim işlemi çocuk ile veli aynı parselde hissedar oluyorsa kayyımın katılmasına gerek yoktur.

Ana ve babadan birinin çocuğa yapacağı bağış işlemi için de kural olarak kayyım gerekmez. Ana veya babadan hangisi bağışı yapacaksa diğeri çocuğu veli olarak temsil edebilir örneğin baba çocuğuna bağışta bulunacak ise tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senedi bağışlayan olarak baba imzalar, bağışı kabul eden olarak ise ana tek başına veli sıfatıyla imzalayabilir. Bu işlemde veli ile çocuk arasında herhangi bir menfaat çatışması yoktur. Bağışla beraber çocuğa bir kısım mükellefiyetler yüklense dahi bu mükellefiyetler verilen (*bağışlanan*) mal ile sınırlı olacaktır. Yargıtay bazı kararlarında çocuğu ananın tek başına temsil edemeyeceğine değinmiş ise de böyle bir işlemde durum farklıdır. Bu işlemde ana velayeten çocuğu temsil etmekte, baba ise bağışlayan olarak aynı resmi senedi imzalamakla bu işleme rızası olduğunu zımnen (*örtülü olarak*) kabul etmiş olmaktadır. Dolayısıyla velayetin eksik kalan kısmı tamamlanmış olmaktadır. Kaldı ki ana her nasılsa çocuğu tek başına temsil etmiş olsa baba icazet vererek, veya öğrendikten sonra makul bir süre içinde itiraz etmeyerek işleme sıhhat kazandırabilir. Bu yetkisiz temsilcinin işlemini kabul etmekle aynı anlama gelir.

Mirasın intikali, elbirliği mülkiyetinin (*iştirak halinin*) feshi, ayırma, birleştirme, cins değişikliği, yola terk, yoldan ihdas işlemlerine kayyımın katılması gerekmez.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması işlemi çocuk ile veli aynı bağımsız bölümde hissedar oluyorsa kayyımın katılmasına gerek yoktur. Bağımsız bölümler tefrik edilerek veli ile çocuk farklı bağımsız bölümleri alıyorsa kayyım tayinine gerek vardır.

Veli çocuğun alacağı kredi için çocuğun malını hakimden izin almadan ipotek edebilir. Ancak kendisinin veya başkasının alacağı kredi için çocuğun malını ipotek edemez. Böyle bir işlem kefalet ipoteği sayılır ve çocuğun kefaleti de Medeni Kanunun 342. maddesi ile yasaklanmıştır.

E - Ergin Kısıtlı Üzerinde Velayet Hakkı

Kısıtlanan ergin çocuklar için hakim tarafından vasi atanmamış ise ana ve babalarının velayetleri altında kalırlar (MK.md:335). Ergin çocuğun

kısıtlanmasına karar veren hakim bu kimseye bir vasi tayin edebilir. Ancak vasi tayin etmemiş ise ergin ana babasının velayeti altında sayılır. Bu kimse için artık vesayet değil, velayet hükümleri uygulanır.

F - Evlatlık Üzerinde Velayet Hakkı

Medeni Kanunun 314. maddesine göre "*Ana ve babaya ait olan haklar ve yükümlülükler evlat edinene geçer.*

Evlatlık, evlat edinenin mirasçısı olur.

Evlatlık küçük ise evlat edinenin soyadını alır...

Eşler tarafından birlikte evlat edinilen ve ayırt etme gücüne sahip olmayan küçüklerin nüfus kaydına ana ve baba adı olarak evlat edinilen eşlerin adları yazılır..."

Bu maddeden de anlaşılacağı üzere küçüklerin evlat edinilmesi halinde velayet hakkı evlat edinene geçmektedir. Eşler birlikte evlat edinmiş ise velayet hakkını birlikte kullanırlar. Eşlerden sadece birisi evlat edinmiş ise sadece evlat edinilen eş velayet hakkını kullanır. Evlat edinilen evli değilse velayet hakkını yine tek başına kullanacaktır. Evlatlık verme ile gerçek anne babanın velayet hakkı sona erer.

Evlat edinilenin ölümü halinde velayet gerçek anne ve babaya dönmektedir. Bu gibi hallerde küçüğe bir vasi tayin edilmesi gerekmektedir.

G - Velayetin Kaldırılması

Ana ve babanın velayet görevlerini gereği gibi yerine getirememesi halinde hakim velayetin kaldırılmasına karar verir (MK.md:348). Anne veya babanın sadece birisinin velayet hakkı kaldırılacağı gibi her ikisinin velayet hakkı da kaldırılabilir. Ana veya babadan sadece birinin velayet hakkı kaldırılırsa velayet hakkını tamamen diğer taraf kullanır. Velayet ana ve babanın her ikisinden kaldırılırsa çocuğa bir vasi tayin edilir. Kararda aksi belirtilmedikçe, velayetin kaldırılması mevcut ve doğacak bütün çocukları kapsar (MK.md:348).

Velayete sahip ana veya babanın yeniden evlenmesi, velayetin kaldırılmasını gerektirmez (MK.md: 349).

H - Velayetin Geri Verilmesi

Velayetin kaldırılmasını gerektiren sebep ortadan kalkmışsa hakim, re'sen ya da ana veya babanın istemi üzerine velayeti geri verir (MK.md:351). Velayetin geri verildiğini iddia

eden kimsenin mahkemenin kesinleşmiş kararını tapu dairesine ibraz etmesi gerekir.

I - Küçüğün Resmi Senede veya Tescil İstem Belgesine Katılması

Medeni Kanunun 339. maddesinde, ana babanın olgunluğu ölçüsünde çocuk hakkındaki önemli konularda, olabildiğince onun düşüncesini göz önünde tutmaları gerektiği belirtilmiştir. Yine, kısıtlılarla ilgili olarak yazılan 450. madde, "*Vesayet altındaki kişi, görüşlerini oluşturma ve açıklama yeteneğine sahipse, vasi önemli işlerde karar vermeden önce olanak ölçüsünde, onun görüşünü almakla yükümlüdür...*" şeklindedir. Vesayet hakkındaki hükümler velayet hakkında da uygulanacağından bu madde küçükler için de geçerlidir.

Bu itibarla, tapu sicil müdürlüklerince düzenlenecek resmi senet ve tescil istem belgelerine mümkün olduğu kadar ayırt etme gücüne sahip (mümeyyiz) küçüğün de imzasının alınmasında yarar vardır. Ancak bu husus zorunlu değildir.

J- Vesayet Hakkındaki Hükümlerin Velayette de Uygulanması

Medeni Kanunun 342. maddesinin son fıkrası, "*Vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar dışında kısıtlıların temsiline ilişkin hükümler velayetteki temsilde de uygulanır.*" hükmündedir. Bu itibarla, küçüklerin temsiline ilişkin bir konuda velayet bölümünde hüküm bulunmaması halinde vesayet bölümündeki kısıtlıların temsiline ilişkin hükümlere bakmak gerekir. Ancak vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar velayet hakkında uygulanmamakta, bu nedenle velinin vasiden farklı olarak hakimden izin alması gerekmektedir.

K-Velinin Küçük Adına Verdiği Vekaletname

Veli sıfatıyla küçük adına verilen vekaletnameler, küçüğün ergin (reşit) olması ile sona erer. Bu itibarla tapu sicil müdürlüklerine velayeten verilmiş vekaletnamelere dayalı istemler geldiğinde öncelikle vekaletnamedeki bilgilere göre küçüğün yaşı hesaplanmalı ve küçüğün 19 yaşından gün aldığı (ergin olduğu) belirlendiği takdirde çocuk tarafından verilmiş yeni vekaletname getirilmesi istenmelidir. Talepte ısrar edilirse reddedilmelidir (Bkz. Aksi görüş için, Türkiye Noterler Birliği Genelgesi).

...

4753 SAYILI YASAYA GÖRE UYGULAMA YAPILAN ALANLARDA KADASTRO ÇALIŞMASI

Mehmet POSTACI
Kocasinan Kadastro Müdürü

19.07.1973 tarihinde yürürlüğe giren 1757 sayılı Toprak Tarım Reformu Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu uyarınca, Toprak Tevzi Komisyonlarınca yapılan çalışmalarda Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılan taşınmazların, tesis kadastro çalışmaları sırasında önemli sıkıntılar meydana gelmektedir.

4753 sayılı Yasanın amacı çiftçiyi topraklandırmaktır. 3402 sayılı Yasanın 46'ncı maddesiyle, Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların zilyetleri adına tespit edilmesi hükme bağlanmıştır. Bu durumda olan taşınmazların ne şekilde zilyetleri adına tespit edileceği 3402 sayılı yasanın 47/D maddesinde düzenlenen *Taşınmaz Malların Sınırlandırma Tespit ve Kontrol İşleri Yönetmeliğinin* 18'inci maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, 4753 sayılı Yasanın ek ve tadilleri uyarınca dağıtılmak üzere Maliye Hazinesi adına tespit edilen yerlerin zilyetleri adına tespitlerinin yapılabilmesi için, söz konusu taşınmazların Maliye Hazinesi adına tapuya tescil edildiği tarihe kadar, zilyetlikle mülk edinilme şartları, 3402 sayılı Yasanın 14'üncü maddesinde belirtilmiştir. Yasanın ruhundan zilyetlik şartlarının gerçekleşip, gerçekleşmediğinin anlaşılması ise belge ile mümkündür.

4753 sayılı Yasanın uygulaması sırasında düzenlenen belirtmelik tutanaklarında, vergi kaydı bulunmayan ve zilyetlerince ibraz edilemediğinden dolayı Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılan ve dağıtıma tabi tutulmayan taşınmazların, tapuya tescil edildiği tarihten en az 20 yıl öncesine ait vergi kaydı veya 14'üncü maddede sayılan belgelerden birisinin ibraz edilmesi ve bu belgelerin taşınmazla olan ilgisinin muhtar, bilirkişi veya tanık beyanlarıyla anlaşılması halinde tespit, zilyetleri adına yapılması mümkündür.

Ancak, 4753 sayılı Yasaya göre yapılan çalışmalar genel olarak 1960 lı yılları kapsamaktadır. 1960 lı yıllarda yapılan uygulama

sonucunda Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılan taşınmazların zilyetleri adına tespitleri yapılabilmesi için gerekli olan ve ibraz edilen belgelerin 20 yıl öncesi olan 1940 lı yılları ait olması gerekir. 2000 li yıllarda yapılan tesis kadastro çalışmaları sırasında, zilyetleri tarafından ibraz edilen belgelerin taşınmazla olan ilgisinin, muhtar, bilirkişi veya tanık beyanlarıyla anlaşılması halinde oldukça zordur. Bilirkişi veya tanıkların en az 75 ilâ 80 yaşında olması gerekir.

Ayrıca, 3402 sayılı Yasanın 14'üncü maddesinde sayılan belgeler aranılmadan, sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan kısımlarının da zilyetleri adına tespitlerinin yapılması da, yine Maliye Hazinesi adına kayıtlı yapıldığı tarihten geriye dönük olarak 20 yıl öncesine dayanan zilyetliğin muhtar bilirkişi veya tanık beyanlarıyla, çekişmesiz ve aralıksız olarak sürdürüldüğünün bilinmesine bağlıdır.

Uygulamada, tesis kadastro sırasında yapılan tespitlerde, farklılık gözlenmektedir. Şöyle ki; yapılan tespitler, bazen zabıt kaydına istinaden Maliye Hazinesine, bazen de zilyedi adına yapıldığı bilinmektedir. Ancak Maliye Hazinesi adına yapılan tespitlerde, taşınmazda zilyet olduğunu iddia eden kişi, zilyet adına yapılan tespitlerde de, zabıt kaydı maliki Maliye Hazinesi tarafından Kadastro Mahkemesine ve Hukuk Mahkemelerine tapu iptali ve tescil davaları açılmakta, ilgili kurum ve kişiler maddi zarar ve zaman kaybına uğramakta, mahkemelerin de iş yükü artmaktadır.

Ayrıca daha önce 4753 sayılı Yasaya göre çalışma yapılan alanlarda, taşınmazlara zilyet olan vatandaşların, kadastro sırasında da tespitlerin yine Maliye Hazinesi adına yapılacağı endişesi, kadastro çalışmasının yapılmasına engel teşkil etmekte, kadastro çalışmalarına başlanılan yerlerde çalışmaların ertelenmesini gündeme getirmektedir. Ve buna bağlı olarak da vatandaşlarımızın mağduriyeti ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenle; Bir tasfiye yasası olan Kadastro Yasasının uygulaması sırasında, asıl amacı çiftçiyi topraklandırmak olan 4753 sayılı Yasa gereğince Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılan taşınmazların tespitlerinde;

a – 4753 sayılı Yasaya göre Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılan taşınmazların bulunduğu mahallin maliye kuruluşu ile irtibata geçilerek, çalışma alanında bulunan Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazlarla ilgili olarak Hazine adına kaydın tescil edildiği tarihten, kadastro tutanağının düzenlendiği tarihe kadar, maliye kuruluşunca zilyedinden ecrimisil tahsil edilip edilmediği, zilyetlerle ilgili olarak men davasının açılıp açılmadığı yönünde gerekli araştırma ve inceleme yapılarak, ecrimisil alınmadığı, men davasının da açılmadığının anlaşılması ve bu durumun da maliye kuruluşundan alınacak bir yazı ile belgelendirilmesi, zilyet-

liğinde çekişmesiz ve aralıksız sürdürüldüğünün muhtar ve bilirkişi beyanı ile anlaşılması halinde başkaca belge aranılmadan zilyet adına,

b – Maliye hazinesi adına tespit yapıldığı tarihten bugüne kadar, maliye kuruluşunca ecrimisil alınmayan ve men davası da açılmayan taşınmazlarla ilgili olarak mahallin maliye kuruluşunun yetkilisi tarafından muvafakat verilmesi halinde, zilyedi adına,

c – Mahalli maliye kuruluşunca muvafakat verilmeyen, ecrimisil alımı veya men davası açılan taşınmazlarda da zabıt kaydına göre Maliye Hazinesi adına tespitlerinin yapılması şeklinde gerekli düzenleme yapılarak işleme yön verilmek suretiyle sıkıntıların azaltılabileceğini düşünüyorum.

...

KAHRAMAN KARINCA

*Kahraman Karınca
Selam sana milletçe, vatanca
Yurdun bir uçtan bir uca
Fethinde yeniden
Haritacı deyip geçtiğimiz
Kahraman karınca*

*Her bahar yeni bir akın
Her akında yeni fetihler,
Yurdun dört bucağında uzak, yakın
Ve her seferin sonunda
Cebeci'deki kışlana döner
Bir kış boyunca
Fetihlerin destanını yazarsın
Kahraman karınca.*

*Karış karış anlamsız kalır
Senin yurdu dolaşmana karşı
Karınca adımı.
Zerre zerre, toz toz
Bu toprakta izlerin.*

*Bir akşam Ağrı'nın eteğinde
Erciyes'in başında bir sabah
Kurulmuş mutlu geleceklere
İki üç çadırılık ordugah.*

*Ovalar, tepeler, dağlar
Açılar, üçgenlerle örülmüş
Bir ağ ki yurdun üstünde
Vega'da Polaris'te ucu*

*Yurdun ovası, yurdun dağı
Yurdun göklerindeki Güneş, yıldız
Hepsi fetihlerin konuları
Ama sen adsız*

*Ya da kahramanım, bilen yok adını
Karından çocuğundan gayri
Yılın yarısında ayrı yaşadığın*

*Nirengileri seçer gözüm
Trenle, otobüsle geçerken
Tepelerde ak, ak
Bunlar senin imzan, senin işaretlerin*

*Memleketin bağrında
Bu toprakla böylesine yoğrulmak
Böylesine içten, böylesine derin
Senin kaderin.
Değil vatan savunması yalnız
Yer altı, yer üstü ürünler ile
Senin işaretlerinde sonsuz...
Yolda, köprüde, barajda
Kanalda, su arkında bile
Sen öncü, sen kılavuz*

*Her tepeden gaziler gibi bakmışsın
Aletin dürbününden
Nirengiden nirengiye
Çizgi çizgi, kalem kalem
Yurdu arzın içine çakmışsın
Dünya durdukça varolsun diye
Bağlamışsın yıldızlara muhkum*

*Yenizelanda'lı çocuk
Trabzon'un Kapıköyü'nü görür
Bakar bakmaz
Ve benim tarlamdaki ahlat ağacını
Senin tuttuğun sihirli ışıktı*

*Güz sonu Ankara'ya dönerken
Sakarya'dan ya da Dumlupınar'dan*

*Döner gibisin
Uçmuş yakandaki yeşilin rengi
Ağarmış üniforman
Terden, güneşten, tozdan
Ama yurdun bağrında binlerce nirengi
Yüreğinde anıtlar kurulu bazdan*

*Güneş yanığından birikmiş
Alnına konmuş kırışıklardan
Zaferlerin tacı.
Sana neler borçlu bu vatan,
Sana neler borçluyuz haritacı.*

*Kahraman sana derim ben
Sen güler geçersin;
"Ben bir yalın haritacıyım" dersin
Bütün vatanseverliliğimle en içten
Kahraman sana derim ben.*

*Selam sana milletçe, vatanca
Yurdun bir uçtan bir uca
Fethinde yeniden
Haritacı deyip geçilen
Kahraman karınca.*

Ömer KAYAOĞLU

Harita Dergisi, Sayı: 58, 1959

Gönderen:
Fatma OKUR
Gümüşhane Kd. Md.
Kontrol Mühendisi

SORU - CEVAP

Zonguldak Kadastro Müdürlüğü
Tasarruf Kontrol Memuru Önder ÇOLAK soruyor

SORU.1

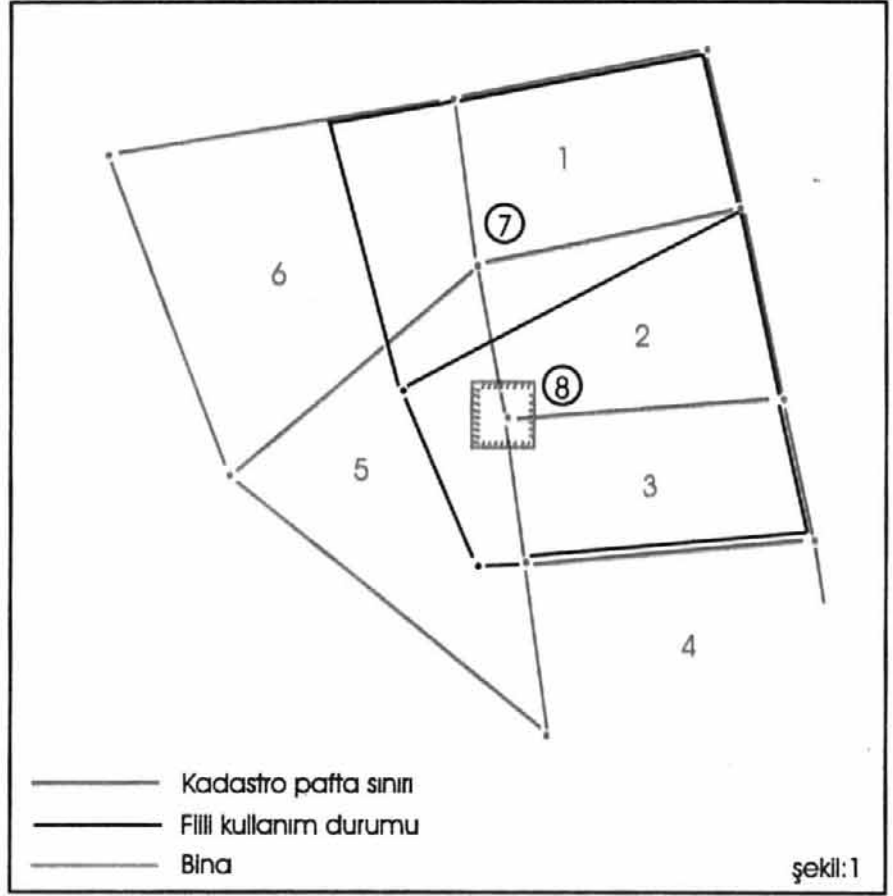
Yandaki şekilde kırmızı ile gösterilen parsellerden 1 no.lusu Hasan SARI, 2 ve 3 noluları Mehmet BULUT, 5 noulusu MALİYE HAZİNESİ, 6 noulusu ise İncesu Belediyesi Tüzel Kişiliği adına tescilli olan taşınmazlardır.

2981/3290 sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca yapılan çalışmalar sırasında fiili kullanım durumuna göre oluşan parseller siyah ile gösterilmiş olup, bu parsellerden 7 nolu parseli Hasan SARI, 8 nolu parseli ise Mehmet BULUT kullanmaktadır. Parsel zilyetleri, diğer kadastro parsellerinden kullandıkları yerleri satın aldıklarına dair herhangi bir belge ibraz etmemiş, bilirkişilerce böyle bir satışın varlığı ve kayıt maliklerinin muvafakatı da bulunmamaktadır.

Bu duruma göre; 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan çalışmalar sırasında;

a) 8 nolu parselin fiili kullanım durumuna göre tahdit ve tespitinin 2,3 ve 5 nolu kadastro parsellerinden, kapsadığı alanlar göz önüne alınarak metrekareleri oranında hisselendirmek kaydı ile 2, 3 ve 5 nolu parsellerin kayıt malikleri adına yapılması yasaya uygun olur mu? 8 nolu parselin zilyedinin aynı zamanda 2 ve 3 nolu parsellerin kayıt maliki olması anlatıldığı şekli ile tahdit ve tespiti engeller mi?

b) 7 nolu parsel üzerinde bina bulunmasına rağmen belediyece 2981/3290 sayılı Yasa çalışmalarının yapılacağı sahayı gösterir haritada, açıkça uygulama dışı bırakılması gerektiği gösterilmediğine göre 7 nolu parsel 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b maddesi kap-



samında değerlendirilip, "a" şikkında anlatıldığı şekliyle 7 nolu parselin sınırlandırılması fiili kullanım durumuna göre yapıлып, tespitin 1,2 5 ve 6 nolu kadastro parsellerinin malikleri adına m2.leri oranında hisseli olarak yapılması 2981/3290 sayılı Yasa ve 1482 sayılı Genelgeye ters düşer mi? 7 nolu parsel üzerinde bina bulunmaması böyle bir tahdit ve tespitin önünde engel oluşturur mu?

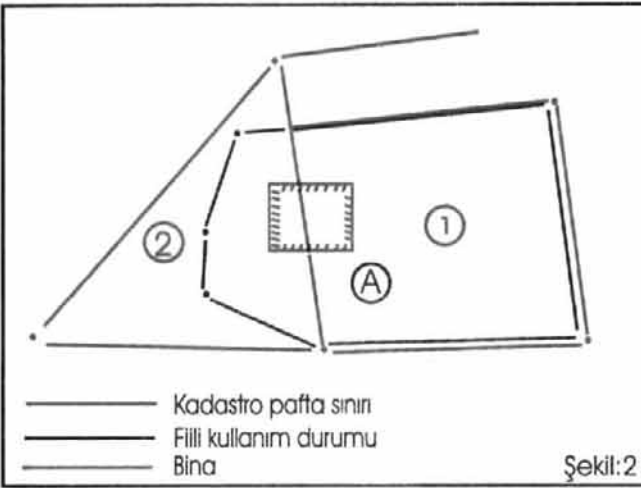
CEVAP.1

a) 2981/3290 sayılı yasanın 10/b maddesi uygulaması,fiili zemin durumuna göre tahdit ve tespiti içeren bir çalışma olduğuna göre çalışma sahası içerisinde mevcut tapuda kayıtlı taşınmaz maliklerinin zeminde kullanacakları yer kalması veya kayıttaki miktar kadar yer alamaması durumunda eğer 2981/3290 sayılı yasanın 10/c maddesindeki yetkilerin kullanılması için yetki verilmemişse o takdirde tapu kayıt malikleri adına yola ve yeşile giden miktarlar düşüldükten

sonra kalan miktarlar kadar yer vermek asıl olduğuna göre bu olayda 8 nolu parselin tahdit ve tespitinin 2, 3, ve 5 kadastro parsellerinden kapsadığı alanlar gözönüne alınarak hisselendirilmek suretiyle kayıt malikleri adına yapılması gerekir.

b) 7 nolu parsel üzerinde bina bulunmaması bu parselin uygulama kapsamı dışında bırakılmasını gerektirmez. 2981/3290 sayılı yasa çalışmasını gösterir saha içinde bulunan tüm taşınmazlar uygulama içerisinde hukuki konumu itibarıyla değerlendirmeye alınır. 2981/3290 sayılı yasanın amacı sadece imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların ıslahı değil aynı zamanda hisseli arazilere müstakil tapu vermek ve uygulama sahası içerisinde binasız da olsa kadastral duruma uymayan fiili kullanım durumlarını ıslah etmektir. Dolayısıyla uygulama sahası içinde yer alan bu parselin tespitinin de 1,2,5 ve 6 parsellerin malikleri adına m² leri oranında hisseli yapılması 2981/3290 sayılı yasa ve 1482 sayılı genelgemize aykırılık teşkil etmez. Zira çalışma sahası içinde bazı parsellere 2981 sayılı yasa hükümleri uygulanıp, bazılarında uygulanmaması diye bir şey düşünülemez. 7 parselde bina olmaması böyle bir tespiti engellemez.

* * * * *



SORU. 2

Yukarıdaki şekilde kırmızı ile gösterilen 1 ve 2 nolu parsellerden 1 nolusu üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş, 2 nolusu ise Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş bulunmaktadır. 1 ve 2 nolu parsellerin 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulamasına tabi tutulması halinde "A" ile adlandırılıp, siyah ile gösterildiği şekli ile fiili kullanım durumu ölçülen parselin 2 nolu kadastro parsellerinden, kap-

sadığı alan arsa payı olarak gösterilip, 2 nolu parsel maliki adına ve kat malikleri adına tespiti yapılabilir mi? Genel olarak, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmazlar 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında 10/b maddesi uygulamasına tabi tutulduğunda;

a) Kat mülkiyeti kurulmuş olan binanın bir başka parselde tecavüzlü olması,

b) Kat mülkiyeti kurulmuş olan parselin arsası üzerine gecekondur yapılması durumunda tahdit ve tespit nasıl yapılacaktır? Askı ilânında, bağımsız bölümler ile malikleri ve arsa payları gösterilecek midir?

CEVAP. 2

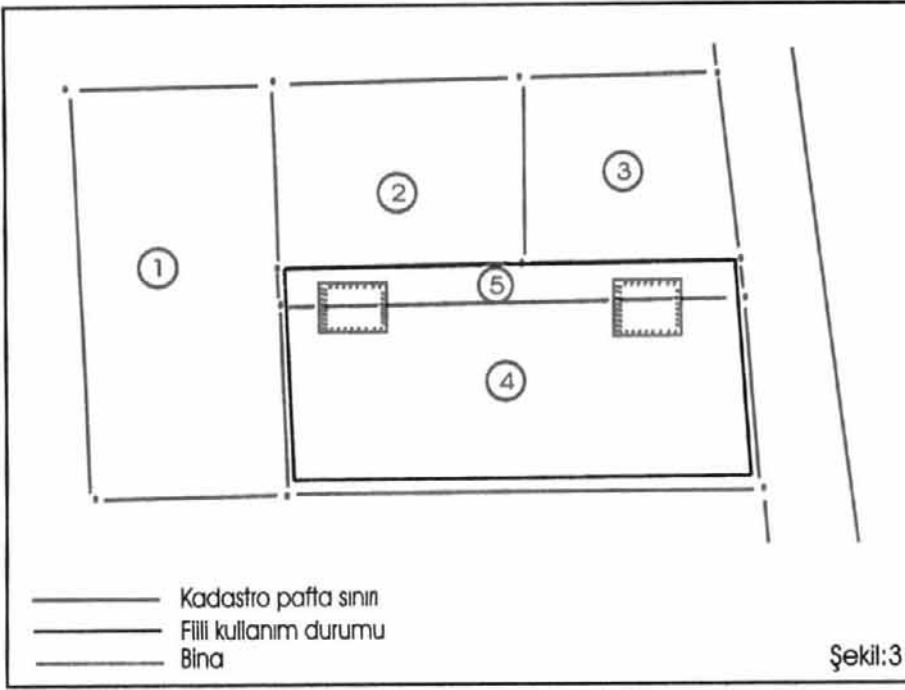
Bu soruda A parseli olarak tahditi ve tespiti yapılan parsel kat mülkiyeti kurulu 1 parsel malikleri adına arsa payları oranında, ve 2 nolu parselin A parselinden işgal ettiği yer kadar Maliye hazinesi adına hisseli olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Ancak tutanağın beyanlar hanesinde hazine hissesinin sadece zemine yönelik olduğu kat mülkiyetine konu binaya yönelik olmadığı yolunda şerh düşülmelidir. Böylece Maliye hazinesinin kat mülkiyetine konu binada herhangi bir hakkı olmadığı üçüncü şahısların bilgisine sunulmuş olacaktır.

a) 1 parsel üzerindeki kat mülkiyetine konu yapı herne kadar 2 parselde tecavüzlü ise de 2981/3290 sayılı yasa uygulamasında fiili kullanım durum esas alınmakla bu tecavüz kalktığı için tecavüz tahdit ve tespit bu şekilde yapılmasına engel olmaz.

b - Kat mülkiyeti kurulmuş parselin arsası üzerine gecekondur yapılması durumunda taraflar arasında anlaşma olmadığı için tespit kat malikleri adına arsa payları oranında yapılabilmeye kat mülkiyetine çevrili olduğu belirtildikten sonra tutanağın beyanlar hanesinde gecekondunun kimin tarafından yapıldığı şerh düşülmeli, sorunun taraflar arasında mahkemeden halli yoluna gidilmelidir.

Kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların tespitinde, askı ilanına çıkarken tek tek bağımsız bölümlerin gösterilmesine gerek olmadan taşınmazın kat mülkiyetine çevrili olduğu KMC şeklinde gösterilip arsa payları oranında askı ilanına çıkarılması yeterli olacaktır.

* * * * *



SORU. 3

Yukarıdaki şekilde 5 nolu kadastro parseli 1, 2 3, 4 nolu kadastro parsellerinin müşterek methali olarak tapuya tescil edilmiş bulunmaktadır. Söz konusu parseller 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulamasına tabi tutulduğunda 4 nolu parselin siyah ile gösterildiği

şekli ile fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılması yapılacağı düşünülürse; Öncelikle 2, 3 ve 4 nolu parsellerin tapuda tescilli alanlarından yararlanarak 5 nolu parsel üzerindeki hisseleri hesaplanıp, bulunan hisseler 4 nolu parselin fiili kullanım sınırlarına göre oluşan alanına oranlanarak 4 nolu parsel m².leri oranında 2, 3, 4 nolu parsel malikleri adına tespit edilebilir mi?

CEVAP. 3

Bu soruda 4 nolu parselin fiil kullanım durumuna göre sınırlandırılma yapılacağı düşünüldüğünde öncelikle 1,2,3, ve

4 parsellerin tapuda tescilli alanlarından yararlanılarak 5 parsel üzerindeki 1,2,3,4 parsel maliklerinin hisseleri tespit edilmeli ,daha sonra bulunan bu hisseler 4 nolu parselin fiil kullanım sınırlarına göre oluşan alana oranlanarak 4 nolu parsel m² leri oranında 1,2,3,ve 4 nolu parsel malikleri adına tespit edilmelidir.

Hazırlayan: Metin BEYAZ

BİR DUYGUDUR YAŞAMAK

*Bir duygudur yaşamak
Duyabildiğince*

*Özlemdir yaşamak için umut
Özleyebildiğince*

*Mutluluk varolmak
Olabilirdiğince*

*Belki de huzurdur tutku
Bulabildiğince*

*Lütuftur insana insan
Anlayabildiğince*

*Rüyadır insana dünya
Görebildiğince*

*Sevgidir son amaç
Varabildiğince*

*Bilmecedir insana insan
Çözebildiğince*

*Güvendir insana rahatlatan
Güvenebildiğince*

*Sorudur varolan her şey
Cevaplayabildiğince*

*Tasadır insanda huzursuzluk
Kurtulabildiğince*

*İnanmaktır kurtulmak
İnanabildiğince*

*Güzeldir var olan her şey
Görebildiğince*

*Bir büyüdür aşk
Kapılabildiğince*

*Ölümdür son nokta
Kalabildiğince*

Abdil ER
Çankaya 4. Bölge
Tapu Sicil Müdürü
26.03.1985- Ankara

GENEL VE KATMA BÜTÇELİ İDARELER

Salih Yılmaz KAFADAR

Tasarruf İşl. D. Bşk.
Şube Müdürü

GİRİŞ:

492 sayılı Harçlar Kanununun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59/a maddesinde ve 1450 sayılı genelgede, Genel ve Katma Bütçeli dairelerin, iktisap edecekleri gayrimenkuller ile vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemler ve bunların terkinlerinin harçtan müstesna olduğu,

25/Haziran/2002 tarih, 074/81-2191 sayılı genel emirde de, genel ve katma bütçeli kuruluşlar adına kayıtlı bulunan taşınmaz mallara yönelik 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifinin (I) numaralı bölümünde belirtilen işlemler ile Medeni Kanununun 705 inci maddesine göre iktisap ettikleri taşınmaz mallarla ilgili işlemlerden, bu kuruluşlara isabet eden "Eğitime Katkı Payı" ve "Özel İşlem Vergisi" nin tahsil ettirilmeyeceği,

Belirtilmektedir.

Ancak, hangi idare ve kuruluşların, genel ve katma bütçeli olduğu idaremiz birimlerince tespitinde tereddütler olduğundan bu hususun irdelenmesinin faydalı olacağı düşüncesindeyim.

GENEL BÜTÇELİ DAİRELER

22/Aralık/2001 tarih, 24618 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4726 sayılı 2002 Mali Yılı Bütçe Kanununa bağlı (A) işaretli cetvelde genel bütçe ile idare edilen bakanlık ve daireler belirtilmekte olup, bunlar sırasıyla aşağıda ifade edilmiştir.

- T.B.M.M.
- Cumhurbaşkanlığı
- Sayıştay Başkanlığı
- Anayasa Mahkemesi Başkanlığı
- Başbakanlık
- D.P.T.
- Hazine Müsteşarlığı
- Jandarma Genel Komutanlığı
- Sahil Güvenlik Komutanlığı
- Denizcilik Müsteşarlığı
- Gümrük Müsteşarlığı

- Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği
- Tüm Bakanlıklar
- Dış Ticaret Müsteşarlığı
- Yargıtay Başkanlığı
- Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığı
- Diyanet İşleri Başkanlığı
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
- Emniyet Genel Müdürlüğü

KATMA BÜTÇELİ İDARELER

1050 Sayılı M.U.K.'un 115 inci maddesi uyarınca, giderleri özel gelirle karşılanan ve genel bütçe dışında yürütülen bütçeye sahip idarelere katma bütçeli idareler denir.

26/Aralık/2001 tarih, 24622 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan 4728 sayılı 2002 Mali Yılı Katma Bütçeli İdareler Kanununda, katma bütçeli idareler belirtilmekte olup, bunlar sırasıyla aşağıda ifade edilmiştir.

- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
- Petrol İşleri Genel Müdürlüğü
- Vakıflar Genel Müdürlüğü
- Sosyal Hiz. ÇEK. Gen. Müdürlüğü
- Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü
- Telsiz Genel Müdürlüğü
- Karayolları Genel Müdürlüğü
- Y.Ö.K
- D.S.İ. Genel Müdürlüğü
- Üniversiteler (Devlet tarafından kurulan)
- Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
- Orman Genel Müdürlüğü
- İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü
- Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü
- Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü

NOT:

Genel ve Katma Bütçeli İdareler, her yıl Resmi Gazetede yayımlanan Bütçe Kanununda listeler halinde belirtilmekte olup, değişikliklerin buradan takibinin yapılması uygun olacaktır.

GENEL EMİRLER LİSTESİ

(20/Ocak/2000-23/Ağustos/2002)

Hazırlayan

Salih Yılmaz KAFADAR
Tasarruf İşl. D. Bşk. Şube Müdürü

<u>NUMARASI :</u>	<u>TARİHİ:</u>	<u>SIRA NO:</u>	<u>ÖZÜ:</u>
074/81-254	20/01/2000	1	- Tapu işlemlerinde eğitime katkı payı ve özel işlem vergisi
074/107-257	24/01/2000	2	- Tapu harçlarına esas matrah
074/108-1806	02/06/2000	3	- Orman sınırı dışına çıkarılmış ve çıkarılacak alanlarda, kamu kurum ve kuruluşları ile afetzedelerin iskanına kurum ve kuruluşları ile afetzedelerin iskanına ayrılan yerler
074/81-2784	10/08/2000	4	- Türk telekom A.Ş. adına kayıtlı bazı taşınmazların TRT Kurumu Gn.Md.lüğüne devri işlemlerinde Döner Sermaye ücretinin alınmaması ve EKP'nin alınması hk.
074/111-3561	22/09/2000	5	- Zorunlu deprem sigortası
074/111-3593	26/09/2000	6	- Zorunlu deprem sigortası (111/3561 sayılı genelgeye ek)
074/111-3692	29/09/2000	7	- Zorunlu deprem sigortası (yetkili sigorta şirketleri listesi)
074/111-3691	29/09/2000	8	- Zorunlu deprem sigortası (tamamen ticari amaçlı olan işhanları içerisinde yer alan ticarethanelerin zorunlu deprem sigortası kapsamında olmadığı)
074/111-3682	29/09/2000	9	- Zorunlu deprem sigortası (yetkili sigorta şirketleri listesi)
074/111-3698	02/10/2000	10	- Zorunlu deprem sigortası (uygulamanın 2 ay süre ile ertelenmesi hakkında)
074/112/4735	22/11/2000	11	-Sosyal Güvenlik Kurumu'nun tapu işlemleri hakkında
074/111-4906	27/11/2000	12	Zorunlu deprem sigortası uygulaması
074/111-5112	06/12/2000	13	-Zorunlu deprem sigortası uygulaması (111/4906 sayılı genelgeye ek)
074/111-5373	20/12/2000	14	-Zorunlu deprem sigortası uygulaması (4906 sayılı genelgeye ek)
074/111-5458	22/12/2000	15	-Tapu harçları ve damga vergisi yeniden değerlendirme oranı ile eğitime katkı payı ve özel işlem vergisinde yapılan değişiklikler
074/113-352	19/01/2001	16	-Milli Gençlik vakfı adına kayıtlı taşınmaz mallara yönelik talepler
074/111-353	22/01/2001	17	-Zorunlu deprem sigortası uygulamalarında tereddüt edilen konulara getirilen açıklamalar hk.
074/104-492	29/01/2001	18	-Özel işlem vergisi (Belediyelerden Özel İşlem Vergisinin alınması gerektiği hk.)
074/109-619	02/02/2001	19	-7269 sayılı Kanun uygulamasında 580 sayılı K.H.K. kapsamındaki işlemlerden EKP dahil bilumum harç ve vergiden muaf tutulması, 580 sayılı KHK. kapsamı dışındaki işlemlerden de yalnızca EKP'nin alınması hk.

<u>NUMARASI :</u>	<u>TARİHİ:</u>	<u>SIRA NO:</u>	<u>ÖZÜ:</u>
074/114-1307	30/03/2001	20	- Egebank AŞ., Yaşarbank AŞ., Bankkapital'e ait Yurt Ticaret ve Kredi Bankası AŞ., Tütüncüler Bankası adına Kayıtlı taşınmaz mallar ve hakların Sümerbank A.Ş. adına devri tashihsen teşçilinde tapu harcı ve Özel İşlem Vergisi alınmaması, EKP ve Döner Sermaye ücretinin tahsil edilmesi hk.
074/115-1872	03/03/2001	21	- Özel çevre koruma bölgesi
074/115-2567	20/06/2001	22	- Türkiye Emlak Bankası A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz Toplu konut idaresi başkanlığına tescili
074/1-2728	04/07/2001	23	- Cins tashihinden alınacak harç oranı değişikliği
074/116-278	10/07/2001	24	- Çiftçi kayıt sistemi ile ilgili verilecek kayıt ve belge örnekleri için tapu harcı, EKP., ÖİV ve Döner Sermaye ücretinin aranmayacağı hakkında
074/117-2989	23/07/2001	25	- İnterbank A.Ş. ve Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş.'ye ait taşınmaz mallarının Etibank A.Ş.'adına tashihsen tescilinde harç ve Ö.İ.V. alınmaması, sadece EKP ve Döner Sermaye ücretinin tahsil edilmesi hakkında
074/10-3014	24/07/2001	26	- Arsa Ofisi Kanununun 8. Maddesi
074/118-29991-29994	24/07/2001	27	- Tapu kaydı
074/119-2998	24/07/2001	28	- Arsa Ofisi Kanununun 8. Maddesi
074/120-3794	2/10/2001	29	- Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerler
074/121-4100	30/10/2001	30	- Borç kütüğü
074/122-4405	26/11/2001	31	- Damga vergisi muafiyeti
074/1-4765	24/12/2001	32	- Tapu kadastro harçları
074/123/4844	24/12/2001	33	- Yabancı para ipotek tesisi ve üst hakkı
074/1-4850	28/12/2001	34	- Özel işlem vergisi
074/10-11	3/01/1002	35	- Hazine arazilerinin satışı
074/124-50	7/01/2002	36	- Fon bünyesindeki bankalar
074/126-484	1/02/2002	37	- Bayındırbank
074/127-1711	11/04/2002	38	- Destekleme primi uygulaması
074/128-1299	19/04/2002	39	- Bankalarının yetki belgelerinin süresi
074/129-1329	25/04/2002	40	- Kentbank-Etibank'ın-Toprakbank'a rehin haklarının devri
074/123-1852	4/06/2002	41	- Yabancı para üzerinden ipotek tesisi
074/124-1853	4/06/2002	42	- Fon bünyesindeki bankalardan sadece EKP alınması
074/130-1855	4/06/2002	43	- BTC projesi
074/115-2019	14/06/2002	44	- T.C.Emlak Bankası A.Ş. (Halk Bankasına devri)
074/131-2022	17/06/2002	45	- Alternatif Ürün
074/132-2024	17/06/2002	46	- Hazineye ait taşınmaz malların satışı
074/81-2191	25/06/2002	47	- Eğitime Katkı Payı
074/81-2269	02/07/2002	48	- Botaş'ın taleplerinde EKP ve Ö.İ.V
074/91-2363	09/07/2002	49	- Fotoğrafların renkli fotokopileri
074/134-2366	09/07/2002	50	- Kamulaştırma (30 md.uygulaması)
074/133-2362	09/07/2002	51	- Zeytinliklerin tescili (3573 sayılı Kanun)
074/135-2466	17/07/2002	52	- Yetki belgeleri hk. Ek genelge
074/129-2635	2/08/2002	53	- Kentbank-Etibank A.Ş.nin rehin haklarının Bayındırbank'a devri
074/110-2871	21/08/2002	54	- OSB'lerde imar uygulaması
074/137-2954	23/08/2002	55	- Avukat kimlikleri

KADASTRO ÇALIŞMA ALANI SINIRI

Nurettin BUYRUK
Yozgat Bölge Müdür Yardımcısı

Tesis kadastro çalışmaları kurum olarak karşılaştığımız sorunların başında kadastro çalışma alanı sınırının belirlenmesi gelmektedir. Bu sorun zaman zaman programa alınan mahalle veya köy biriminin programdan çıkarılması suretiyle kadastro yapılmasını engelleyecek boyuta varmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 4'üncü maddesi "*Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, çalışma alanını teşkil eder*" hükmünü ifade etmektedir. Keza aynı maddenin devamında "Kadastro ekibi; Kadastro çalışma alanı sınırının tespitinde İl ve ilçelerin belediye sınırları ile köy sınırlarını dikkate alır. Bu sınırlar mahalle, belediye, köy idari sınırları sayılmaz" demektir. Kadastro ekiplerince il ve ilçelerin belediye sınırları ile köy sınırları dikkate alınarak belirlenen ve haritaya bağlanan kadastro çalışma alanı sınırının idari sınır sayılmamasının nedeni ne olabilir? Kanatımca, belediye ve köy idari sınırlarının tespit şekli ile sınırların belirlenmesinde ve belirlenen sınırların onanmasında görevli kişi ve makamların bu yetkilerini 5442 sayılı İl İdaresi, 442 sayılı Köy ve 1580 sayılı Belediye kanunları ile bu kanunlara istinaden çıkarılan yönetmeliklerden almış olması ve bu yasalarla verilen yetkilerin mensubu bulunduğumuz kuruma yani Tapu ve Kadastro teşkilatı ile teşkilat mensuplarına verilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

14.04.1930 tarih 1471 sayılı resmi gazetede yayımlanan 03.04.1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanununun, Belediye sınırlarının tahdidi başlıklı 4. maddesi belediye idari sınırlarının hangi kısıtlara göre belirleneceğini ayrıntılı bir şekilde tarif etmiştir. Aynı yasanın 5. maddesi, 4. madde hükümlerine göre tespit edilen sınırları, belediyenin nüfusuna göre tasdik edecek mercileri göstermiş, 6. madde ise sınır ihtilaflarının çözüm şeklini düzenlemiştir. 07.04.1924 tarih 68 sayılı Resmi gazetede yayımlanan 18.03.1924 tarih 442 sayılı köy kanununun 3, 4 ve 5. maddeleri köy sınırlarının tespitinde göz önünde bulundurulacak hususları, sınırların belirlenmesi şeklini, belirlenen sınırların tasdikini, anlaşmazlık halinde anlaşmazlığın ne şekilde ve hangi mercilerce çözüme kavuşturulacağını düzenlemiştir. Gerek Belediye gerekse Köy Kanununa göre tespit edilen ve onanan belediye, köy idari sınır belgeleri Tapu

Sicil Müdürlüklerimize gönderilerek, bu amaçla oluşturulmuş sınır kayıt defterlerine kaydedilirler. Söz konusu yasaların ilgili maddeleri incelendiğinde idari sınırların belirlenmesinde ve onanmasında Tapu ve Kadastro kurumlarından herhangi bir temsilcinin görev almadığı görülmektedir. Ancak son yıllarda sınır ihtilaflarının çözümünde, mülki ayırma ve birleşmelerde düzenlenmesi gerekli krokilerin tanziminde kurum mensuplarımızdan teknik yardımın alındığı görülmektedir. Bu nedenle 3402 sayılı yasanın 4. maddesine göre kadastro ekiplerince belediye ve köy idari sınırları dikkate alınarak tespit edilen kadastro çalışma alanı sınırları idari sınır sayılmamaktadır. Çalışma alanı sınırı tespit edilmesindeki temel amaç mükerrer kadastroyu önlemek, yapılan ilanlarda kadastro yapılacak alanı ilan eden belirlemektir diye düşünüyorum.

Kadastro Kanunu'nun; Kadastro Çalışma alanı, ilan ve itiraz başlıklı 4. maddesi ile 47/A maddesi uyarınca yayımlanan yönetmelikle, Kadastro Çalışma alanı sınırının tespiti, ilan ve itiraz ile itiraz halinde karar verecek merciler ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir. Bu hükümlere göre;

Kadastro Müdürü Kadastro başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışmalara başlanacak birimde ve bu birime komşu köy veya belediyelerde alışılmış vasıtalarla ilan eder. Söz konusu ilanda çalışma alanı sınırı tespitine hangi gün ve saate başlanacağı belirtilir. Kadastro Teknisyenleri de Müdür tarafından yapılan ilanın sonunda işe başlamadan evvel çalışma alanının tespitine gidileceği gün ve saat ile çalışmalara nereden başlanacağını çalışma yapılan birime komşu belediye başkanlıkları ile köy ve mahalle muhtarlıklarına duyurur. Yapılacak bu duyuruda çalışma yapılacak alana gelmemeleri halinde gıyaplarında işlem yapılacağı belirtilir.

Kadastro Müdürünün Kadastro ekibini çalışma yapılacak birime sevk ederken Kadastro başlanan idari birim ile bu birime komşu belediye veya köylerin tasdikli sınır kayıtlarını kadastro ekibine vermesi gereklidir.

Görevli Teknisyenler taraflara yaptıkları bildirimde belirttikleri tarihte, Belediye başkanları, muhtar ve ihtiyar kurulu üyeleri, çalışma alanı tayin edilecek mahalle veya köyün seçilerek yeminleri yaptırılmış bilirkişileri ve komşu idari

birimde Kadastro çalışması varsa o köy veya mahallenin seçilmiş bilirkişilerinin huzurunda, sınır kayıtları, varsa sınırla ilgili mahkeme ilamlarını, tapu ve vergi kayıtları gibi belgeleri hazır bulunanların beyanlarına göre zemine uygulayarak kadastro çalışma alanını belirlerler. Belirlenen çalışma alanı sınırına ait kroki ve tutanağını düzenlerler. Çalışma alanı sınırı belirlenecek birime komşu köy veya mahallede daha evvel Tapulama veya Kadastro çalışması yapılmışsa, yapılan bu çalışma sonucunda kesinleşen sınıra ait kroki zemine uygulanarak aynen alınır.

Teknik yönden çalışma alanı sınırının belirlenmesinde 31.01.1988 tarih 19711 sayılı resmi gazetede yayımlanan Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğinin 108-115. maddelerine uyulmalıdır.

Çalışma alanı sınırı belirlenirken zemine uygulanan hudutnameler genelde tepeden tepeye yada pınardan kayaya gibi tanımlamaları esas almaktadır. Taraflar hudutnamelerinde okunan belirgin noktaların esas alınmasını talep edebilirler. Bu halde iki belirgin nokta arasında kalan taşınmaz mallar bölünebilmektedir. Taşınmaz malların bölünmesini önlemek bakımından sınıra rastlayan taşınmazın tamamının büyük kısmının bulunduğu tarafta bırakılması esastır.

Kadastro Çalışma alanı sınırının belirlenmesinde taraflar arasında anlaşmazlık çıkması durumunda anlaşmazlık olan bölüm elde mevcut belge ve bilirkişi beyanlarına göre Kadastro teknisyenlerince tarafların iddia ve muhalefet şerhleri alınarak resen belirlenmelidir. Tespit edilen çalışma alanı sınırı hazır bulunanlara orada, gıyaplarında işlem yapılan belediye başkanlıkları ile köy veya mahalle muhtarlıklarına, krokinin örneği ile birlikte bir yazı ile tebliğ edilmeli ve ayrıca köy veya mahalle muhtarlıklarında ilan ettirilmelidir. Yapılacak tebliğ ve ilanlarda, ilan ve tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içerisinde belirlenen çalışma alanı sınırına Kadastro Müdürlüğü nezdinde itiraz edilebileceği belirtilmelidir. Burada Kadastro Kanunu ile Kadastro Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi Hakkındaki Yönetmelikte bir mevzuat boşluğu bulunduğu kanaatindeyim. Gıyaplarında işlem yapılanlara kadastro çalışma alanı sınırının ne kadar bir süre zarfında tebliğ edileceği hususunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Yapılan ilan ve bildirimlere rağmen tespit edilen gün ve saatte çalışma alanı sınırının tespitinde hazır bulunmayan belediye başkanlıkları ile köy veya mahalle muhtarlıklarına gıyaplarında belirlenen çalışma alanı sınırının tahdit ve tespit işlemine başlanmadan önce mutlaka tebliğ edilmesi gerektiği kanaatindeyim.

Belirlenecek kadastro çalışma alanı sınırında Orman bulunduğu takdirde, Orman sınırlandırıl-

ması veya orman sınırı dışına çıkarılma işlemleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu hususta Orman Genel Müdürlüğüne bildirimde bulunduğu tarihten itibaren 2 ay geçmedikçe kadastro ekiplerince işlem yapılmamalıdır. Ormana komşu çalışma alanının belirlenmesi hususu çok önemlidir. Uygulamada farklı işlemlerin yapıldığı bilinmektedir. Konu hakkında değerli meslektaşlarıma 23.12.1991 tarih 1511 sayılı genelgemizi hatırlatıyor, saygıdeğer Üstadımız Metin BEYAZ'ın dergimizin 43. sayısında bu hususların bir bölümüne açıklık getirdiğini belirtiyor, kendilerinden devamını diliyorum.

Kadastro Teknisyenlerince belirlenen çalışma alanı sınırına, sınır tespitine ilişkin kroki ve tutanağın taraflara tebliğ tarihinden itibaren 7 gün süre içerisinde tarafların Kadastro Müdürlüğüne itiraz hakları bulunmaktadır. Uygulamada sıkça rastlanan itiraz nedeni sınırdaki bulunan Ormanlardan faydalanma, mer'a, yayla ve otlakların kullanımından kaynaklanmaktadır.

İl ve ilçelerin yetkili kurulları ile Mülki amirlerin başını ağrıtan sorunların başındada sınır anlaşmazlıkları gelmektedir. Mevcut yasal düzenlemelerle bu sorunları halledemeyen İçişleri Bakanlığı Sınır Anlaşmazlığı, Mülki Ayırma ve Birleşme ile Köy Kurulması ve Kaldırılması Hakkında Yönetmelik hazırlayarak yürürlüğe koymuştur. Söz konusu yönetmeliğin sınırların değişmezliği başlıklı 4. maddesi "5442 sayılı İl İdaresi Kanununa göre belirlenmiş sınırların değişmezliği esastır. Mevcut sınırların değiştirilmesi ancak sınır noktalarının belirginlik ve değişmezlik niteliklerini yitirmiş olması, idari birimlerin sosyal, ekonomik, idari ve coğrafi durumlarında eskiye oranla farklılıkların meydana gelmesi ve bu sonuçların sınır anlaşmazlığına yol açmış olmasının Bakanlıkça tespit edilmesi halinde mümkündür" hükmünü ifade etmektedir. Burada bahsi geçen Bakanlık İçişleri Bakanlığıdır.

Kadastro Çalışma alanı sınırlarına itiraz ve İdari Sınır anlaşmazlıklarının geneli Kamuya ait Orman, mer'a, kışlak, yaylak, otlak, sahipsiz su kaynaklarından yararlanma (İntifa) haklarından kaynaklandığı bilinen bir gerçektir. Bu hususta Yargıtay 1960/4 Esas, 1965/2 sayılı İçtihadı Birleştirme kararında özet olarak mer'a, kışlak, yaylak gibi köy kamu mallarının tahsis şeklini değiştirme yetkisinin hiçbir idari merciye verilmemesini, İdari sınır değişikliklerinin kadimden beri yararlanma hakkı bulunan bir başka köyün mer'a ve yaylaklarını kullanma hakkını ortadan kaldırmayacağını ifade etmiştir. (25 Şubat 1998 tarih 4342 sayılı Mer'a Kanunu ile mer'a, yaylak ve kışlakların tahsis şekli düzenlenmiştir) Keza Danıştay 9. dairesi 17.04.1964 tarih 1962/2128 esas 1964/913 sayılı kararında sınır değişiklik-

lerinin tarafların mera ve yaylaklardan kadimden buyana kullanıla gelen intifa ve istifade hakkına tesir edemeyeceğini hüküm altına almıştır.

Bu gerekçelerden hareketle Kadastro müdürünün çalışma alanı sınırına yönelik itiraz vukuunda, itirazın süresi içerisinde yapıp yapılmadığını kontrol ettikten sonra taraflara gerekli duyuruyu yaparak konu ile ilgili belgelerle birlikte duyuruda bildirilen tarihte zemine gidilerek, kadastro teknisyenlerince belirlenen sınırı tarafların huzurunda araziye aplike ettikten sonra tarafların iddialarını dinlemesi, konu ile ilgili yukarıda arz edilen yasal gerekçeleri de anlatarak Kadastro çalışma alanı sınırının idari sınır olmadığını, tarafların yararlanma haklarının çalışma alanı sınırı ile ortadan kalkmayacağını bu bilinçle anlaşmaları gerektiğini, anlaşmaları halinde kadastro çalışma alanı sınırının anlaşmaları yerden belirleneceğini taraflara hatırlatması, anlaşma sağlanamadığı takdirde beraberindeki sınır kayıtları, tapu vs. belgeleri hazır bulunanların bilgilerinden yararlanarak zemine uygulaması ve gerekli notları alarak bu hususta karar vereceğini ve vereceği kararın kendilerine tebliğ edeceğini beyan etmesi gereklidir. Kadastro müdürü çalışma alanı sınırına yapılan itiraza yönelik kararını mahaline gitmeden de verebilir. Ancak bu durum uygulamada müdürün itirazı gerektiği gibi dikkate almadığı yorumlarına sebebiyet vermektedir. Bu nedenle mahalinde inceleme yapılması gerektiği inancındayım. Kadastro müdürünün her halükarda 7 gün içerisinde karar verme zorunluluğu bulunmaktadır.

Kadastro Müdürünce verilecek kararda, İtiraz dilekçesinden bahsedildikten sonra karar içeriğine, Teknisyenlerce itiraza konu sınırın ne şekilde ve nereden tespit edildiği, tarafların iddiaları, uygulanan belgelerin zemine uygunluk durumları ve belgelere karşı tarafların beyanları ayrıntılı bir şekilde anlatıldıktan sonra sonuç kısmına maddeler halinde;

1- 3402 sayılı yasanın 4 ve 47/A maddesi uyarınca yayımlanan yönetmeliğin 7. maddesine göre Kadastro Çalışma alanı sınırının mahalle, köy veya belediye idari sınırı sayılmadığı hususunun taraflara bir kez daha hatırlatılmasına,

2- 10.06.1949 tarih 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu, 18.03.1924 tarih 442 sayılı Köy Kanunu, 03.04.1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanunu, 16.05.1987 tarih 3360 sayılı kanunla değişik 13.03.1329 tarihli İl Özel İdaresi Kanunu ile bu kanunlarda değişiklik yapan ve bu kanunlara bazı maddeler ekleyen kanunların ilgili hükümlerine göre hazırlanmış Sınır Anlaşmazlığı, Mülki Ayırma ve Birleşme ile Köy Kurulması ve

Kaldırılması Hakkındaki Yönetmeliğin 4. maddesindeki 5442 sayılı İl İdaresi Kanununa göre belirlenmiş sınırların değişmezliği esastır, kadastro çalışma alanı sınırının idari sınırları değiştirmeyeceğinin taraflarca bilinmesi ile tarafların varsa aralarındaki mülki sınır ihtilaflarını bahsi geçen mevzuat çerçevesinde çözmeleri gerektiğinin hatırlatılmasına,

3- (İhtilafın kamu mallarının kullanımından kaynaklandığının tespit edilmesi halinde) Her iki idari birim arasında ihtilafa konu alanda özel mülkiyete konu tarla, bağ, bahçe, vs. arazinin olmadığı anlaşmazlığın (ormandan faydalanma olması halinde) sözkonusu alan içerisindeki ormanlardan faydalanma hakkından kaynaklandığı bu nedenle sorunlarını 6831 sayılı yasa kapsamında veya (Mer'a dan faydalanma olması halinde) 4342 sayılı yasa kapsamında çözümlenmesi gerektiği hususlarının taraflarca bilinmesine.,

4- (İtirazın yersiz olduğunun anlaşılması halinde) köyü muhtarının tarihli itirazının REDDİ ile köyü ile köyünün Kadastro çalışma alanı sınırının Kadastro teknisyenlerince/...../..... tarihinde belirlendiği şekli ile bırakılmasına ,

5- (İtiraz kabul edilmişse) Kadastro Teknisyenlerince tarihinde belirlenen köyü/mahallesi kadastro çalışma alanı sınırının mahallesi/köyü ile olan bölümünün iptali ile (gerekçe yazıldıktan sonra) şeklinde yeniden belirlenmesine, (o bölüme ait krokide karara eklenerek)

6-Yukarıda açıklanan gerekçelerle verilen iş bu kararın taraflara tebliği ile tarafların karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 7 gün süre içerisinde..... Kadastro Mahkemesi nezdinde itiraz edebileceklerine karar verdim, şeklinde kadastro müdürünün imzası ve daire mühürü taşıyan karar vermesi gerekmektedir.

Burada unutulmaması gereken diğer bir hususta kadastro çalışma alanı sınırına yapılan itirazların

kadastro çalışmalarını durdurmamasıdır. Ancak kadastro ekibinin taraflara yapılan tebliğlerden itibaren yasa ve yönetmeliklerde belirtilen sürenin sonuna kadar kadastro çalışma alanı sınır krokisini mürekkeplememeleri, söz konusu sürelerin sonunda çalışma alanı sınırına yönelik itirazın gelmemesi yada yapılan itirazlara istinaden verilen kararların kesinleşmesi halinde kadastro çalışma alanı sınır krokisini mürekkeplemeleri ve paftalara işlenmesi gereklidir.

•••

KADASTRO VEYA İMARDAN ÖNCE- VERİLMİŞ VEKALETNAMELERİN GE- ÇERLİLİĞİ

Kadastrodan önceki duruma göre verilmiş, zabıt defterlerindeki bilgileri içeren vekaletnameler geçerlidir. Bunların tarih itibarı ile kadastro veya imar çalışmalarından önce veya sonra verilmiş olması önem taşımaz.

Kadastro sonrası parselin geldisini gösteren tapu kayıtları ile vekaletnamedeki tapunun tarih- sayfa ve sıra numarası birbirini teyit ediyorsa, talep edilen işlem karşılanabilir.

Yine imar çalışmasından önceki duruma göre verilmiş, kadastro parselindeki bilgileri içeren vekaletnameler de geçerlidir. Bunlardaki köy/mahalle-ada-parcel-bilgileri ile imar sonucu oluşan parsel arasında irtibat kurulabiliyorsa, talep edilen işlem yapılabilir.

Vekaletnameye konu hisse ise ve bu hisse kadastro veya imar sonucu bir parselin tamamına revizyon görmüş, yani hisseye karşılık bir parselin tamamı vekalet veren adına tescil edilmiş ise parselin tamamı için talep edilen işlem yapılabilir.

Vekaletname tam parseli yönelik olup da kadastro veya imar sonucu hisseli olarak tescil edilmiş ise vekaletnamenin bu hisseyi kapsadığı kabul edilerek, hisse için talep edilen işlem yapılabilir.

Burada önemli olan husus vekilin azledilmemiş olmasıdır. Ayrıca, vekalet tarihinden itibaren uzunca bir sürenin geçmiş olması halinde vekalet verenin sağ olup olmadığını teyit için nüfus müdürlüğünden vukuatlı kayıt örneği istenebilir.

GERİALIM (VEFA) BEDELİ DÖVİZ OLABİLİR Mİ?

Vefa hakkının tapu kütüğüne şerhinde taşınmaz malın kayıtlı değeri üzerinden 2002 yılı için **Binde 5.4** harç tahsil edilmektedir.

Vefa hakkının şerhinde matrah vefa hakkının kullanılacağı bedel değil, taşınmazın kayıtlı değeridir.

Vefa hakkına istinaden taşınmaz geri

alınırken verilecek bedel önceden belirlenebilir. Buna *vefa bedeli* denir. Kural olarak vefa bedelinin Türk Lirası olarak kararlaştırılması gerekir. Ancak Türkiye de cari olduğu belirlenen yabancı bir para birimine endeksli olarak da belirlenebilir. Bu halde, vefa sözleşmesinde *"...vefa hakkı kullanılması halinde vefa bedeli; 10.000 ABD. Doları karşılığı Türk Lirasıdır..."* şeklinde yazılmasında bir sakınca yoktur.

Vefa hakkının kullanımı bir süreye de bağlanabilir. Herhangi bir süreye bağlanmamış ise 10 yıl geçerlidir. 10 yıl sonrasında hak kullanılmamış ise, taşınmazın maliki Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78. maddesine göre bu şerhi terkin ettirebilir.

AYNI HAKLARIN SONA ERMESİ (MK.1026)

Sürelili aynı haklar sürenin dolması ile sona erer. Süresi belli olmayan aynı haklar ise, taşınmazın veya konusunun ortadan kalkması ile sona erer.

Özellikle irtifak hakları, konusunun ortadan kalkması ile sona ermektedir. Örneğin, geçit hakkının yanından imar veya kamulaştırma sonucu yol açılması ile geçit hakkı anlam ve önemini yitirebilir.

Medeni Kanununun 1026. maddesinin 1. fıkrasına göre; *"Bir aynı hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukuki değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmazın maliki, terkin isteyebilir."*

Burada tapu kütüğünde tescilli bulunan aynı hakkın sona ermesiyle tescilin her türlü hukuki değerini kaybettiğini tapu sicil müdürü takdir edecektir. Bu kanaate varırsa, aynı hakkı taşınmaz malikinin talebi ile terkin edebilir. Terkin yaparsa, hak sahibine, hakkının terkin edildiği tebliğ edilecektir (MK.1019).

Aynı hakkın sona erip ermediği veya hukuki değerini kaybedip kaybetmediğini belirlemek için tapu sicil müdürü, kadastro müdürlüğünden, veya belediyeden veya ilgili diğer mercilerden yazılı görüş alabilir.

Medeni Kanununun 1026. maddesinin 2.fikrasına göre; *"Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir."*

İmar planı ile tesis edilmiş imar irtifakları ise, İmar Kanununun 16. maddesi uyarınca ancak belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile terkin edilir.

İKİ KÖY/MAHALLE ARASINDAKİ TAŞINMAZLARIN BİRLEŞTİRİLMESİ

İki ayrı köy/mahalle sınırında kalan taşınmazların birleştirilmesi mümkündür.

İki ayrı köydeki parsellerin birleştirilmesi için il idare kurulu kararı gerekmektedir. Eğer taşınmazlar iki ayrı vilayet kapsamında kalmakta ise o zaman her iki vilayetin il idare kurullarının olumlu karar vermesi gerekir.

İki belediye sınırında kalan mahallelerdeki parsellerin birleştirilmesi halinde ise, her iki belediye encümeninin birleştirmeye olumlu karar vermesi gerekir.

İki ayrı köy veya mahalledeki taşınmazların birleştirilmesi halinde, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8. maddesine göre uygulama yapılır. Buna göre;

A - Birleşecek taşınmaz mallar aynı sicil bölgesinde, yani aynı müdürlükte kayıtlı ise;

Birleşecek taşınmaz malların tamamı farklı köy veya mahallelerde kain olmasına rağmen aynı müdürlükte kayıtlı ise, birleşerek oluşan parsel büyük kısmının bulunduğu köy veya mahalle kütüğüne tescil edilir (TST.8/1). Kapanan eski sayfalar ile açılan yeni sayfa arasında köy veya mahalle isimleri de yazılarak irtibat kurulur.

B - Birleşecek taşınmaz mallar ayrı sicil bölgelerinde, yani farklı müdürlüklerde kayıtlı ise;

Birleşecek taşınmaz mallar ayrı tapu sicil müdürlüklerinde kayıtlı ise Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8. maddesinin 2. fıkrasına göre işlem yapılır.

Birleşerek oluşan parsel, numarasını büyük kısmının bulunduğu köy veya mahalleye göre

alır. Değişiklik beyannamesi büyük kısmın bulunduğu kadastro müdürlüğüne düzenlenir. Bu numara altında her iki yerin boş olan ilk sayfasına, birleşerek oluşan parselin tamamı tescil edilir. Bunun için öncelikle büyük kısmının bulunduğu müdürlükçe tescili yapılır. Büyük kısmının tescil edildiği tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa ;

"Bu parselin küçük kısmı.....köyü.....sayfada tescillidir." şeklinde belirtme yapılır.

Daha sonra küçük kısmın bulunduğu müdürlüğe belgelerin tasdikli birer örneği bir yazı ekinde gönderilir. Bu yazıyı alan müdürlük yevmiyeye kaydını yaparak kendi kütüğündeki boş olan ilk sayfaya gerekli tescili yapar. Bunun için küçük kısmının bulunduğu sayfanın adaparsel numarasının bulunduğu yere (*Çakaldere köyü, 509 ada, 15 nolu parsel*) yazıldıktan sonra beyanlar sütununa;

"Bu parselin büyük kısmı.....köyü.....sayfada tescillidir."

Bu taşınmaz malla ilgili her türlü talep büyük kısmının bulunduğu müdürlüğe yapılır."

Şeklinde belirtme yazılır.

Bu belirtmeler yazıldıktan sonra bu taşınmaz malla ilgili her türlü talep büyük kısmının bulunduğu müdürlüğe yapılmalıdır. Haciz, tedbir gibi resmi yazılı talepler gelirse, bunlarda müdürlükçe ilgili müdürlüğe gönderilmelidir. Bu müdürlükçe yapılan işlemler, küçük kısmın kayıtlı bulunduğu müdürlüğe bildirilir. O müdürlükçe yevmiyeye alınarak gerekli tescil yapılır.

DÖVİZ ÜZERİNDEN HACİZ

İcra müdürlüğünden gelen haciz müzekkerelerinde icra takibine konu borç döviz üzerinden gösterilmiş ise (*Dolar, Euro gibi*) tapu kütüğüne işlenecek haciz şerhinin de döviz üzerinden işenmesinde bir sakınca yoktur. İcra müzekkeresinde borç *"...döviz karşılığı Türk Lirası..."* olarak gösterilmişse tapu kütüğüne de *"...döviz karşılığı Türk Lirası"* olarak işlenmesi gerekir.

Borçlar Kanununun 83. maddesi de bu sonucu teyit etmektedir. Kaldı ki, haczin ne şekilde,

hangi para üzerinden yapılacağı tamamen icra dairesinin yetki ve sorumluluğundadır.

İNTİKAL EDECEK MİRAS PAYININ HACZİ

Mirasçının borcundan dolayı muris adına kayıtlı olan taşınmazdan, mirasçıya intikal edecek payın haczi mümkündür

Miras, murisin ölümü ile kendiliğinden mirasçılara geçer, bu tescilsiz bir kazanma yoludur. Ölüm ile kendiliğinden kazanılan bu miras payı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa dahi haczedilebilir. Haciz tapu kütüğüne şu şekilde işlenir.

Ör: *Haciz: Ahmet DÖKER' den Miraç Sena DÖKER'e intikal edecek pay hacizlidir. Tarih-Yevmiye-Borç:..*

Ancak zaman zaman rastlandığı gibi, haciz işlendikten sonra, tapuda malik gözüken kişinin ölü olmadığı anlaşılırsa, sağ olan malikin talebi ile haciz terkin edilir ve icra dairesine bilgi verilir.

İNTİKAL EDECEK MİRAS PAYINA İHTİYATİ TEDBİR KONULMASI

İntikal edecek miras payının ihtiyati tedbire konu olması mümkündür. Bu halde, ihtiyati tedbir müzekkeresinde aksine hüküm yoksa, mirasın elbirliği (iştirak) halinde veya paylı (müşterek) mülkiyet olarak tescili yapılabilir. Elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyete de geçilebilir. Bunun dışındaki işlemlerin yapılması mahkemenin izni veya tedbirin terkinine bağlıdır.

MURİSİN BORCU İÇİN HACİZ

Murisin borcu için, muristen (miras bırakan) mirasçılara geçmiş miras paylarının haczi mümkündür.

Miras bir kül ve bütün olarak, bütün hakları ve borçları ile birlikte mirasçılara intikal etmektedir. Mirasçılar, miras hakları yanında, murisin borçlarından da sorumludurlar.

Bu itibarla, adlarına intikalen tescil işlemini yaptırmış olsalar bile, mirasçılar murislerinin borcuna ve bu borç nedeniyle miras paylarının hazine katlanmak zorundadırlar.

MEDENİ HAKLARI KULLANMA EHLİYETİNİN TESPİTİ (DOKTOR RAPORU)

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 14. maddesine göre, "İstemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı araştırılır. Medeni hakları kullanma ehliyeti konusunda kuşkuya düşülürse müdür hükümet tabipliğinden konu ile ilgili rapor isteyebilir."

Tapu sicil müdürü akitli veya akitsiz işlemler sırasında istemde bulunan kişinin medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığını kontrol eder. Bunun için istemde bulunanın;

a - Ergin olup olmadığının kontrolü,

b - Ayırt etme gücünün varlığının kontrolü,

Yapılır. Ergin olup olmadığı kişinin nüfus bilgilerine göre kontrol edilir. Nüfus bilgilerine göre, işlemin yapılacağı gün 18 yaşını doldurmuş, 19 yaşından gün almış ise ergin (*reşit*) sayılır. Medeni Kanunun 11. maddesine göre, "Erginlik 18 yaşını doldurulmasıyla başlar. Evlenme kişiyi ergin kılar." Ancak imam nikahı ile evlenmiş olmak kişiyi ergin kılmaz. Çocuk sahibi olsa dahi ergin sayılmaz. Demek ki, resmi nikahla evli olduğu belirlenenler için, 18 yaşını doldurmuş (*reşit*) olma kuralı aranmayacaktır. Bir kez evlenmiş olan kişi boşanmış olsa dahi kazandığı erginliği (*rüşti*) kaybetmiş sayılmaz. Kişi 18 yaşını doldurmamış olmasına rağmen mahkeme kararı ile ergin (*reşit*) kılınmış olabilir (MK.12). Bu halde mahkeme kararının ibrazı istenir.

Ayırt etme gücünün (*temyiz kudretinin*) varlığının kontrolü için, istemde bulunana akli melekelerinin yerinde olup olmadığını kontrol amaçlı bazı basit sorular sorulur. Yapılacak işlemin mahiyeti, önemi ve sonuçlarına yönelik sorular da sorulabilir.

Konuşmasından, muhakeme (yorum) yeteneğinden, normal insanlar gibi hareket edip etmemesinden ayırt etme gücünün olup olmadığı kanısına varılır. Zira ayırt etme gücüne sahip bulunmayanların fiil ehliyeti yoktur (MK.14). Fiil ehliyetine sahip olmayanlar ise kendi fiilleriyle (imzalarıyla) hak edinemez, borç altına giremez (MK.9).

Müdür akli melekelerin yerinde olmadığı

yönünde kuşkuya düşerse, hükümet tabipliğinden rapor isteyebilir.

Bunun için, istemde bulunanın kaç yaşında olduğunun önemi yoktur. Müdür 20 yaşındaki kimse için de gerekirse doktor raporu isteyebileceği gibi, 80 yaşındaki kimse için istemeyebilir. Bu durum tamamen müdürün kanaat ve takdirindedir.

Medeni Kanununun 13. maddesine göre, *"Yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes, bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir."*

Demek ki, sarhoşluğu nedeniyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olan kimselerin talepleri de, sarhoşluk süresi geçinceye kadar yapılmayacak, gerekirse ayırt etme gücünün olup olmadığı yönünde doktor raporu istenecektir. Alkollü olmak ayırt etme gücünün olmadığı anlamına gelmez. Alkollü kimsenin sarhoş olması gerekir. Alkollü kişi sarhoş değilse ayırt etme gücü varsa işlem karşılanabilir. Ayırt etme gücü olmayan alkollü kimseye sarhoş denir. Bu da kişiden kişiye değişen belirli alkol sınırlarının aşılması ile olur.

Hükümet tabipliğine yazılacak yazı örneği:

DEVLET HASTAHANESİ BAŞHEKİMLİĞİNE

Müdürlüğümüzde yapılacak bir tapu işlemine esas olmak üzere, Halil ve Ayşe'den olma, Kutahya-1335 doğumlu Hacı Ömer Basmacızade muayene edilerek ayırt etme gücüne sahip olup olmadığını bildirir raporun, Medeni Kanununun 13 ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13. maddesine göre, Müdürlüğümüze gönderilmesini rica ederim. (İmza/Tapu Sicil Müdürü)

Talepte bulunanı psikiyatri uzmanının muayene etmesi gerekir. Gelecek raporda, *"...akıl ve muhakeme yönünden hukuki ehliyeti haiz olduğu ..."* bildirilirse, talep edilen işlem yapılabilir.

Rapor tarihinin, raporun alınabilmesi ve işlemin yapılması için geçecek *makul bir süre*den eski olmaması gerekir. Eski tarihli rapor kabul edilemez.

Genelde, ileride tapu iptal davalarına konu olmaması açısından uygulamada yaşlı kişiler için doktor raporu getirildiği görülmektedir.

Hükümet tabipliğinden kasıt devlete ait resmi sağlık kurumlarıdır. Bunlar devlet hastanesi, araştırma hastanesi, üniversite hastanesi, sağlık ocağı vb. olabilir. Devletin sağlık ocağında psikiyatri uzmanı yoksa özel psikiyatri uzmanınca verilmiş raporun altındaki imzanın sağlık ocağı veya hastane tabipliğince onanmış olması halinde kabul edilir. Özel hastane veya özel üniversite hastanelerinden verilmiş raporlarında kabul edilmesi gerekir.

RESMİ SENET DÜZENLENMESİ

Aynı parseldeki iki hissedar hisselerini aynı anda iki farklı kişiye satacaksa bu işlem tek resmi senetle yapılamaz. Aynı ayrı iki resmi senetle yapılması gerekir. Zira, taşınmaz aynı ise de satıcı veya alıcılar yönünden bir ilgi ve ortaklık yoktur.

Satıcı tek kişi alıcı birden çok ise veya alıcı tek kişi satıcılar aynı parselde birden çok hissedar ise işlem tek resmi senetle ve tek yevmiye numarası ile yapılabilir.

YOLA TERK İŞLEMİNİN KARŞILIKLI YAPILMASI

Yola terk işlemi bedelsiz, bedelli veya trampa karşılığı yapılabilir. Trampa edilecek belediye parselinin yoldan ihdas suretiyle oluşmuş olmasının bir sakıncası yoktur.

Yola terk trampa karşılığı yapılıyorsa resmi senet düzenlenir.

İMARIN TESCİLİNDEN ÖNCEKİ MALİK DEĞİŞİKLİĞİ

İmar çalışmalarının devam ediyor olması taşınmaz malın el değiştirmesine engel değildir. İmar çalışmasının varlığını tapu sicil müdürlüğü, parselin beyanlar sütunundaki belirtmelerden anlar. Beyanlar sütunundaki *"imar düzenlemesine alınmıştır"* belirtmesine rağmen el değiştiren taşınmaz malın yeni malikinin derhal bir yazı ile belediyeye bildirilmesi gerekir. Bu yazı belediyeye ulaştıca dağıtım cetvelinin düzenlenmesinde dikkate alınacaktır.

Dağıtım cetveli tescil için tapu sicil müdürlüğüne geldiğinde elde değiştirme işlemlerinin nazara alınıp alınmadığı kontrol edilir. Nazara alınmamışsa dağıtım cetveli üzerinde gerekli değişiklik yapılarak imzalanır ve imar parseli

yeni malik adına tescil edilir.

Her nasılsa, eski malik adına tescil yapıldığı sonradan anlaşılırsa malikin talebi ile harç alınmadan gerekli düzeltme yapılır.

İMAR UYGULAMASI SONUCU YAPILI PARSELLERİN VASFI

İmar Kanununun 18. maddesinin uygulaması sonucu oluşan yapısız parsellerin vasfı "arsa" olarak tescil edilir. Bunun için ayrıca bir talebe gerek yoktur. Müdürlükçe re'sen (kendiliğinden) yapılır. Bu işlem her hangi bir harca tabi değildir.

İmar Kanununun 15, 16. maddelerine göre talebe bağlı olarak yapılan ayırma, birleştirme işlemleri sonucu oluşan yapısız veya yapılı parsellerin vasfı ise arsa olarak değil eskisi gibi tescil edilir. Cins değişikliği talebi de olursa, harcı alınarak cins değişikliği yapılır. Ancak 15, 16. Maddelere göre yapılan işlem parselasyon niteliğinde ise, kamuya (yola, parka) terkler varsa, geriye kalan parsel arsa statüsünü kazanır. Terkten sonra kalan kısmı doğrudan "arsa" vasfıyla tescil etmek gerekir.

Kanımızca, 18. madde uygulamasındaki vasıf değişiklikleri ilgili olarak hazırlanacak bir genelge ile "...İmar Kanununun 18. maddesinin uygulaması sonucu oluşan ve dağıtım cetvelinde yapılı olduğu belirtilen parsellerin vasfı dağıtım cetveline uygun olarak tescil edilir. Daha sonra bu parsellerin geldisi olan kadastro parsellerinin vasfı ile karşılaştırma yapılarak, kadastro parselindeki vasıftan farklı bir vasfa dönüşmüş olanlar, örneğin yapılı iken yapısız hale dönüşmüş ya da yapılı iken yapılı hale dönüşmüş parseller gerekli cins değişikliği harcının tahsili için mahalli maliye kuruluşuna ihbar edilir..." Şeklinde düzenleme yapılması yararlı olacaktır.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİNİN RESEN YAPILMASI ÜZERİNE ÖNERİ

Kadastro paftalarının zemini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtması gerekir. Bunun için kadastro müdürlükleri her yıl bir kez olmak üzere mahallelere birlik göndererek yapılmış her binayı resen ölçmelidir. Bu ölçümden sonra durum ilgili belediyeye liste halinde bildirilir ve listede mevcut parseller üzerindeki yapılardan hangilerinin yapı kullanma izin belgesi bulunduğu veya almaya hak kazandığı sorulur. Yapı kullanma izin belgesi olanlar veya almaya hak

kazanan yapılar kadastro müdürlüğünce paftasına işlenir ve tapu sicil müdürlüğünce de tapu kütüğündeki cinsi değiştirilir. Bu şekilde cins değişikliği resen yapılan parseller liste halinde ilgili maliye kuruluşuna bildirilerek gerekli harçların tahsilinin takibi sağlanır.

Belediyenin cevabına göre yapı kullanma izni alamayacak olan parsellerin vasfı üzerinde hiçbir değişiklik yapılmaz. Bu parseller belediye tarafından takibe alınarak ruhsatsız yapılan yapıların ıslahı veya yıkım işlemleri yapılır.

KANUNİ İPOTEKTEN SONRA İPOTEK TESİS EDİLEBİLİR

Bir kanuni ipotek tapu kütüğüne tescil edildikten sonra, bu taşınmaz mal üzerinde yeni bir kanuni ipotek veya normal bir ipotek tesis edilmesi mümkündür. Kanuni ipotek kanundan doğan pek çok nedenle tesis edilebilmektedir. Bunlardan hiç biri taşınmaz mal üzerinde aynı veya şahsi hak kurmaya veya taşınmaz malın el değiştirmesine engel değildir.

Tesis edilecek yeni ipotek de kanuni ise derece sütununa kanuni anlamında (K) yazılır. Kanuni ipotekler normal derece sıralamasında yer almazlar. Üzerinde bir kanuni ipotek bulunan taşınmaz mal yeniden ipotek edilecek olursa, bu ipotek 2. dereceye değil 1. dereceye tescil olunur. Zira, kanuni ipoteklerin sıralaması ayrı, normal ipoteklerin derecesi kendi içinde ayrı teselsül (devam) etmektedir.

EŞİN TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAMA ŞERHİ

Medeni Kanunun 199.maddesine göre, "Ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan mali bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine hakim, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların ancak onun rızasıyla yapılabileceğine karar verebilir... Hakim, eşlerden birinin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini kaldırırca, re'sen durumun tapu kütüğüne şerh edilmesine karar verir."

Kısıtlama kararının kesinleşmesi gerekmez. Çünkü bu bir önlem kararıdır. Tapu sicil müdürlüğü mahkemenin bildirisi üzerine derhal ilgili tapu kütüğünün şerhler sütununa gerekli şerhi düşer ve sonucundan mahkemeye bilgi verir. Mahkeme kararı eşlerden biri tarafından elden getirilse dahi kesinleşme şerhi aranmadan

gerekli şerh düşülmelidir. Bu şerh aşağıdaki şekilde yazılır:

Örnek: *Kısıtlama şerhi: Mahkemesinin tarih sayılı kararı uyarınca nın tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Tasarruf işlemleri ancak eşi nın rızasıyla yapılabilir. Tarih-Yev.*

Bu şerh tapu kütüğüne işlendikten sonra eşin rızasını almadan malik temlik tasarruflarda bulunamaz. Temlik tasarruflara yönelik malik tarafından yapılmış şerhler işlenemez. Satış vaadi, kat karşılığı inşaat şerhi gibi. Eş genel bir şekilde her işleme izin veremez. Eş rızasını önceden noterden verebileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne gelerek yapılan işleme ilişkin düzenlenen resmi senet veya istem belgesinin uygun bir yerine rızasını yazarak, imzalamak suretiyle de verebilir.

Bu şerhin terkinin mahkemenin terkin müzekkeresi üzerine yapılır. Eşin rızası ile bu şerhin terkinin mümkün değildir Medeni Kanunun 200. Maddesine göre hakim şartları değiştiği takdirde eşlerden birinin başvurusu ile bu şerhi terkin ettirebilir.

Bu şerhin tescili veya terkinin her hangi bir harca tabi değildir.

İKİZ BİNANIN OLDUĞU PARSELİN İFRAZI

Üzerinde bir birine bitişik nizamda yapılmış iki ayrı bina bulunan parselin, binalardan her biri bir parselde kalacak şekilde ikiye ifrazı halinde, oluşan her bir parselin cinsi hanesine üzerinde bulunan bina yazılır. Bunun için ayrı bir talebe ve cins değişikliği formalitelerinin yapılmasına gerek yoktur. Parselin ifrazdan önceki "*İki adet dubleks mesken ve arsası*" vasfı, ifrazın yapılması ile beraber "*Dubleks mesken ve arsası*" şeklinde tescil edilir.

İŞTİRAK HALİNDEKİ PAYIN TRAMPA YOLU İLE TEMLİKİ

İştirak halindeki pay trampa yolu ile temlik edilebilir. Çünkü, satım hükümleri trampada da uygulanmaktadır (BK.232). Satılabilen her şeyin, trampa işlemine konu olması da mümkündür.

İştirak halindeki payın diğer paydaşa temlik karşılığında bir bedel değil de, bir başka parsel alınıyorsa bu işlemin trampa suretiyle

yapılmasında bir sakınca yoktur. Bu işleme *trampa yolu ile pay temlik* denir.

Bilindiği üzere, bağış yolu ile pay temlik, ölünceye kadar bakma karşılığı pay temlik yapılmasında da bir sakınca yoktur.

YOLUN ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN GEÇİT HAKKI KURULMASI

Yol, park gibi kamu yararına tahsis edilmiş bu nedenle tapu sicilinde tescilli bulunmayan yerler üzerinde irtifak hakkı kurulması mümkündür.

Örneğin, denizle aralarında işlek bir karayolu bulunan bir otelin müşterilerinin denize rahat geçebilmesi için, otelin bulunduğu parselin lehine, yolun aleyhine geçit hakkı kurulabilir ya da bir kimse aralarında yol bulunan iki parselini daha verimli kullanabilmek için yolun altından veya üstünden yapılacak bir geçitle birleştirilebilir.

Medeni Kanunun 999. Maddesine göre, tapuda tescilli olmayan taşınmaz mallar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olduğu zaman tapu kütüğüne kaydolunurlar.

Demek ki, yolun veya parkın altından veya üstünden geçit hakkı kurulmak istendiğinde öncelikle yolun veya parkın geçit hakkına isabet eden kısmı tescil edilecektir. Bu yoldan ihdas kurallarına göre yapılır. Belediye encümeni veya il idare kurulunun kararı ile yolun gerekli bölümüne bir parsel numarası verilerek tapu siciline yol vasfı ile tescil edilir. Yolun kimin adına tescil edileceği ilgili özel kanunlarında vardır. Bunlar belediye, köy, Hazine vs. olabilir. Yol kimin adına tescil edilmiş ise bu kamu kurumunun temsilcisi ile lehine geçit hakkı kurulacak parselin maliki tapu dairesine müracaat ederek düzenlenecek geçit hakkı resmi senedini imza ederler. Geçit hakkı bu şekilde yol vasıflı parsel aleyhine diğer parsel lehine tescil edilir.

Geçit hakkı yolun altından veya üstünden geçilecek şekilde kurulabilir. Ancak parselin tamamından geçilmeyecekse mutlaka bir haritaya bağlanmalıdır. Haritaya bağlanması halinde ise İmar Kanununun 16. Maddesi uyarınca belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı da alınmış olmalıdır.