

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:

1) Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

2) Posta Çeki
191 08 07 No'lu hesap

Yazışma Adresi:
Tapu ve Kadastro
Müfettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2 2/B Sahasında İmar Uygulaması
Hüseyin KOÇAK
- 4 Türkiye Kadastrounun Coğrafi Bilgi
Sistemine Hazırlanması Koşulları
Dr. Erdal KÖKTÜRK
- 15 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 22 Yargı Kararlarının Sonuçlarından
Hareketle İmar Planı Uygulama
Sorunlarının Belirlenmesi
Dr. İsmail SAĞLAM
- 28 Döner Sermaye Hizmet Bedeli
Burhan USTA
- 30 Orman Kadastro Sorunları
Osman GÜLCAN
- 32 Düzeltmelere İlişkin Yeni Bir
Genelgeye İhtiyaç Vardır
Ümit KUŞGÖZ
- 35 Tapucu Olmanın Önemi
Salih Yılmaz KAFADAR
- 36 Haritacı Gözüyle Yeniden Yapılanma
Aziz ARSLAN

Yazı İşleri'nden

Merhaba 47. sayımızla yine sizlerle.

Bu yayın döneminin son sayısı ile 2003'te yeni bir yayın dönemine geçeceğiz.

Bu sayımızda yine ilgiyle okuyacağınıza inandığımız değişik konuları içeren makaleler bulacaksınız. Dr. Erdal KÖKTÜRK Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün alt yapısının Coğrafi Bilgi Sistemlerine uyumluluğunu tartışacak, Dr. İsmail SAĞLAM İmar Uygulamalarında büyük sorunlar yaratan plan iptal davaları hakkında çarpıcı istatistikler verecek, Salih Yılmaz KAFADAR ise TESEV Vakfı'nın okurlarımıza ilginç gelecek araştırma sonuçlarını sunacak.

Bunların dışında yine müfettiş arkadaşlarımızın ve teşkilat mensuplarımızın değişik konulardaki görüşlerini okuyacaksınız.

2003 yılında 48-49-50-51 sayılardan oluşacak yeni bir yayın dönemine girmiş bulunuyoruz. Bu yeni dönemde maliyetleri de göz önünde bulundurarak 4 sayılı abone bedelini 20.000.000.-TL. olarak belirledik. Ancak bu yıl bir yenilik yaparak, gelen sızlanmaları da önlemek için abone ücretini banka havalesi ile birlikte posta çekleri ile tahsil etmeyi uygun bulduk. Okurlarımızın banka havale ücretlerinin yüksekliğinden yakınmaları üzerine abone bedellerini yatırmakta kolaylık sağlanması amacıyla derneğimizin adına posta çeki hesabı açtırdık. Bu nedenle 2003 yılı abone bedellerini Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği'nin 191 08 07 posta çeki hesabına da yatırmanız mümkün olup, alındı makbuzunu derneğimizin GMK Bulvarı No: 15 Demirtepe - ANKARA adresine göndermenizi rica ediyoruz.

Bu arada Necatibey Şubesi'ndeki 132 902 No'lu hesabımız da halen açık olup, dileyen okurlarımız bankadan havale suretiyle, dileyenler ise posta çeki suretiyle abone olabilir.

Yeni Yılında sağlık, mutluluk, başarı dileğiyle 48. sayımızda buluşmak üzere.

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

2/B SAHASINDA İMAR UYGULAMASI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (*Antepfıstığı*) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, yaylak, kışlak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, 6831 sayılı Orman Yasasının 2/B maddesi gereğince orman sınırları dışına çıkarılır. Bu maddenin dayanağı Anayasanın 169'uncu maddesidir.

2/B gereğince orman dışına çıkarılan yerler Hazine adına tescil edilir.

6831 sayılı Yasanın 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılıp, Hazine adına tescil edilen yerlerin, artık ormanla bir ilgisi bulunmadığı için, 3194 sayılı İmar Yasası kapsamında düzenlemeye tabi tutulmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

A – Yapı ve Tapu Bulunmayan 2/B Sahalarında İmar Uygulaması

Daha önce tapulanıp da daha sonra orman haritasında 2/B sahasında kalma gibi bir durumu olmayan ve 2924 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilebilecek bir yapılaşma da bulunmayan 2/B sahalарının; müstakil olarak ya da bu sahaya sınır diğer kadastro (*ya da eski imar*) parselleriyle birlikte imar uygulamasına tabi tutulmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu durumdaki 2/B sahalарına karşı verilecek imar parsellerinin belirlenmesinde de herhangi bir sıkıntı yaşanmayacaktır. 2/B sahasına karşılık, mümkün olduğunca bu saha içerisinde oluşan imar parsellerinden yer verilmelidir ancak bu sağlanamadığı ve zorunlu durumda bu saha dışından da yer verilebilir. Tam tersine –*yine zorunlu durumda*– 2/B sahasıyla ilgisi bulunmayan kadastro parseline karşılık da bu saha içerisinde yer verilebilir.

Çünkü, 2/B sahası, orman içinden çıkarılmış ve hazine adına kayıtlıdır. Üzerinde başkaca bir kayıt bulunmadığı için diğer hazine taşınmazlarından bir farkı bulunmamaktadır. O nedenle 2/B sahalарı, –*malikinin hazine olması dışında*– uygulamaya tabi diğer taşınmazlardan bir farkı olmayacaktır.

B– Tapulandığı Halde 2/B Sahasında Kalan Yerlerde İmar Uygulaması

Daha önce 3402 sayılı Yasa gereğince yapılan kadastro çalışmalarıyla tapulandığı halde orman

haritası içerisinde kalıp, 2/B sahası olarak orman dışına çıkarılan yerlerde bir imar uygulaması söz konusu ise;

Bilindiği üzere, bu durumdaki taşınmazlar kamulaştırılmadıkça ya da yargı kararı olmadıkça tapu sicil müdürlüklerince tapu kayıtlarının iptali mümkün değildir. Ancak bu sahalарın orman haritasında 2/B sahasında kaldığı da bir gerçektir. Bu durumdaki sahalarda da imar uygulaması yapılmasına yasal bir engel bulunmamaktadır.

Bu durumdaki sahalарın, bu sahaya sınır diğer kadastro (*ya da eski imar*) parselleriyle birlikte uygulamaya alınması halinde sıkıntılar yaşanmaktadır... **Söyle ki;**

Uygulama sonucu 2/B sahasına karşılık, yine 2/B sahasında oluşan parsellerin verilebilmesi durumunda herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak bunun mümkün olmadığı durumlarda 2/B sahası dışında yer vermek, buna karşılık da 2/B sahasıyla ilgisi bulunmayan bir taşınmaza karşılık 2/B sahasında oluşan imar parselinin verilmesi durumunda kalınıyorsa;

İmar uygulamasına tabi bir parsel üzerinde bulunan hak ve yükümlülüklerin, yeni oluşan imar parselleri üzerine aktarılması gerekmektedir. O halde; 2/B sahasındaki kadastro parselleri üzerinde bulunan "*Hazine adına orman dışına çıkarılmıştır*" şeklindeki belirtme, hangi parsellere taşınacaktır.

Zira 2/B sahasındaki kadastro parseline karşılık verilen imar parselinin orman dışına çıkarılan yerle bir ilgisi bulunmamaktadır. Buna karşılık, 2/B sahasına rastlayan parsellere belirtme yapılmak istendiğinde ise, bu parsellerin karşılığı olan kadastro parsellerinin maliklerine karşı bir haksızlık olacaktır.

Böyle bir durumda; 2/B sahalарında kalan yerler için verilecek uygulamaya Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 19.07.1997 tarih, 128-3165 sayılı Talimatında şu şekilde yer almıştır.

"1 - Kayıtlarda '*Hazine adına orman dışına çıkarılmıştır*' şeklinde belirtme bulunan taşınmaz malların durumunun 1996/4 nolu genelgede belirtildiği şekilde incelenerek, gerekiyorsa kayıtlardaki belirtmelerin kaldırılması,

2 - Şayet, bu belirtmelerin kaldırılmasında yasal engel var ise, bu parsellerden oluşacak imar parsellerine, belirtmelerin aynen aktarılması, icap eder."

Herhangi bir karışıklığa neden olmamak için;

* 2/B sahasının diğer parsellerle birlikte uygulamaya alınması halinde, 2/B sahasına karşılık yine 2/B sahasından yer verilmesi,

* Ya da 2/B sahasında müstakil olarak imar uygulaması yapılmalıdır.

* Ayrıca İmar uygulamasından önce plân yapıcı kuruluş belediye veya valilik; uygulamaya geçmeden önce orman idaresinden yazılı görüş alarak uygulama yapılmalı, Orman İdaresinin muhtemel tasarrufları da dikkate alınmalıdır.

...

İMAR UYGULAMASI VE KADASTRAL YOLLARIN İHDASI

3194 sayılı İmar Yasasının 11/son maddesi; "Hazırlanan imar plânı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar plânı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar" hükmündedir.

Konuyla ilgili 2644 sayılı Tapu Yasasının 21'inci maddesindeki düzenleme ise; "Köy veya belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye namına tescil olunur" şeklindedir.

Bundan anlaşılabilir; kapanan yolların belediye sınırları içinde belediye, dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescil edileceğidir. Ancak, bu tescilin yapılması ve tescilden sonra taşınmazların tasarrufunun ne şekilde olacağı uygulamada tartışma konularından birini oluşturmaktadır.

Konuyla ilgili mevzuat ve yargı kararlarının tek ortak noktada birleşmemesi nedeniyle, farklı belediyeler tarafından farklı şekillerde uygulanmakta ve buna bağlı olarak da sıkıntılara neden olmaktadır.

Farklı uygulamalar üç ayrı özellik arz etmektedir. Bunlar;

1 - Bazı uygulamalarda; imar plânındaki kullanım biçimi ne olursa olsun, yola ya da özel mülkiyete konu yerlere rastlaması dikkate alınmaksızın, tüm kapanan yollar ihdasa konu edilmektedir.

2 - Bazı uygulamalarda; kapanan kadastral yollar imar plânında yola (ya da yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, camiye karakol gibi umuma ait yerlere) rastlıyorsa ihdasa konu edilmeyip, yalnızca özel mülkiyete konu yerlere rastlayan kısımlar ihdasa konu edilmektedir.

3 - Bazı uygulamalarda ise; plân içindeki kapanan yollar, plânda doğrudan kamuya ayrılan yerlere kullanılmakta, ihdasa konu edilmemektedir.

Her üç uygulama şeklinin de artıları ve eksileri bulunmaktadır. Fakat, imar uygulamalarının işlerlik kazanmasını ve daha olumlu sonuçlar alınmasını sağlayacak olan, kadastral yolların tümünün ihdas edildiği uygulama şeklindedir.

Çünkü; Bu uygulama, düzenleme sahasındaki taşınmazlardan nispeten daha çok DOP kesilmesine neden olmaktadır. Ancak, bilindiği üzere imar uygulaması ile de o taşınmaz malikleri için, daha güzel görünümü ve daha sağlıklı bir çevre, dinlenme sahalara, ulaşım kolaylığı, korunma, sosyal ve kültürel ihtiyaçların olabildiğince giderildiği bir çevre sağlanmaktadır. Bu ise o taşınmazın değerini de artırmaktadır. Bu olumlu getiriler imar uygulamalarının yararlarını vurgulamak bakımından önemlidir.

Uygulamayı yapacak olan belediyelerdir. Ekonomik yönden yakınlarda içerisinde bulunan belediyeler, yine ekonomik yönü olan imar uygulamalarından kaçınmaktadır. Belediyelerin bu çalışmayı yapabilmeleri için bir itici güce, teşvik edici unsura ihtiyaç bulunmaktadır. Kadastral yolların ihdası ise, belediyeler için önemli bir itici güç oluşturmaktadır.

Uygulamada, kadastral yollar ihdas gösterilmek suretiyle uygulamaya alınması halinde Danıştay tarafından, uygulamanın iptal sebebi sayılmakta (Örneğin Danıştay 6. Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.1994 /3262 sayılı kararı), fakat aynı yollar uygulama öncesi ihdas edilerek belediye adına tescil edilip, uygulamaya belediye taşınmazı olarak dahil edildiğinde ise iptal sebebi sayılmamaktadır.

Halbuki, uygulama öncesi ihdas edilen yolların kapanma sebebi de aynı imar uygulamasıdır. Sebep aynı iken, bunun imar uygulaması sırasında düzenlenen Özet Cetvelinde "İhdas" değil de -aynı nedenle ihdas edildiği halde- belediyenin taşınmazı olarak uygulamaya girmesi bir aldatmacadan ibarettir. Bu ise sonuç olarak hakkaniyetli bir durum değildir.

* **O nedenle de;** İmar uygulamalarında, düzenleme sahasında kalan tüm kadastral yolların bu plân gereğince kapandığı ve 2644 sayılı Tapu Yasasının 21'inci maddesi gereğince ilgili kurum (belediye ya da köy tüzel kişiliği) adına ihdas koşullarının olduğundan hareketle; plânda kullanım biçim ve amacına bakılmaksızın, belediyeler (veya köy tüzel kişiliği) tarafından ihdas edilebileceği yolundaki görüş, idari yargı kararı ile de desteklenmesi halinde imar uygulamalarına işlerlik kazandıracaktır.

Hüseyin KOÇAK

TÜRKİYE KADASTROSUNUN COĞRAFI BİLGİ SİSTEMİNE HAZIRLANMASI KOŞULLARI

THE PREPARATION CONDITIONS OF CADASTRE OF TURKEY INTO THE GIS)

Dr. Erdal KÖKTÜRK

Beykoz Belediyesi Başkan Yrd.
e-mail: erdalkokturk@yahoo.com

1. GİRİŞ

Türkiye’de kadastro uygulamaları, 623 yıl süren (1299-1922) Osmanlı İmparatorluğu’nun ardından, ülke genelinde, halkın yaşadığı tapusuzluk sorununun bir an önce çözümü için, Cumhuriyetin kurulmasının (1923) hemen sonrasında devreye konulmuştur. Kadastro çalışmaları, halka, kullandıkları toprakların mülkiyetinin verilmesi şeklinde yürütülmüş ve ilk kez, 1925 yılında, ülke nüfusunun ¼’ünün yaşadığı belediye sınırları içinde başlatılmıştır.

25 yıl süresince (1925-1950), yalnızca kentlerde yürütülen çalışmalar, 1950 yılında, bir başka yasal düzenleme ile kentler yanı sıra köylerde de başlatılmıştır. Kentsel ve kırsal alanlarda ayrı yasal düzenlemeler halinde yürütülen kadastro uygulamaları, 1987 yılında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile birleştirilmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar, Türkiye kadastrosunun amacı, kadastro haritalarına dayalı olarak, parsellerin sınırlarını ve hukuksal durumlarını belirlemek ve Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü tapu sicili sistemini kurmak şeklinde belirlenmiştir. 1912 tarihli İsviçre Medeni Kanunu’nun Türkiye koşullarına uyarlanmasıyla, 1926 yılında kabul edilen Türk Medeni Kanunu’na göre; Türkiye kadastrosu, mülkiyet ya da bir başka deyişle hukuksal kadastro olarak adlandırılmaktadır.

Kadastro Kanununa göre, Türkiye nüfusunun 2/3’ünün yaşadığı ve sayıları 2002 yılında 1000 dolayında olan il ve ilçelerin her biri “Kadastro Bölgeleri”ni, bu bölgeler içindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri “Kadastro Çalışma Alanı”ni oluşturmaktadır.

Kadastrosu yapılacak bölgeler, ana plana uygun olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün teklifi ve bağlı bulunduğu bakanın onayı ile belirlenmekte ve ayrıca TV, radyo, gazete ve diğer çeşitli araçlarla duyurulmaktadır.

Kadastroda gözetilen kurallar ise şunlardır;

1. Hak sahiplerinin doğru olarak belirlenmesi.
2. Tapu sicilinde kaydedilmesi zorunlu olan

taşınmazların sicil dışı bırakılmaması.

3. Kadastro haritalarının düzenlenmesi.

Kadastro faaliyetlerinin temelini oluşturan bu kurallardan da görülmektedir ki, kadastronun bir teknik ve bir de hukuksal yanı vardır. Her iki yanından birinin, örneğin teknik yönünün gerçekleşmemesi (kadastro haritalarının düzenlenmemesi) durumunda, kadastronun varlığından söz etmek olanaksızdır.

Kadastro çalışmaları tamamlandığında, teknik ve hukuksal belgeler 30 gün süre ile ilan edilmektedir. İtirazı olanlar, bu süre içinde kadastro mahkemesinde dava açabilirler. 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ilişkin sınırlandırma ve tespitler kesinleşmektedir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, kesinleşme tarihinden başlayarak, 10 yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuksal nedenlere dayanarak itiraz edilememekte ve dava açılmamaktadır.

Türkiye’de kadastro çalışmalarının yapılacağı alanlar;

1. 1963 yılında: Kırsal alanlar için 560 000 km², kentsel alanlar için 2.7 milyon parsel,

2. 1973 yılında: Kırsal alanlar için 410 000 km², kentsel alanlar için 5 milyon parsel (20 000 km²),

3. 2001 yılında: Kırsal alanlar için 440 000 km², kentsel alanlar için 40 000 km²,

olarak öngörülmüştür (DPT 1990, 1995, 2001). Bildiride, 1973 yılı öngörüsü benimsenmiştir.

1963 yılından başlayarak beş yıllık kalkınma planları ile, Türkiye’nin 780 000 km² olan yüzölçümünün %55’ine kadastro hizmetinin götürülmesi ve çalışmaların 20 yıl içinde bitirilmesi planlanmıştır. Buna karşın, 1984 yılı sonunda, kırsal alanların %51.3’ünde kentsel alanların ise %57.3’ünde kadastro çalışmaları bitirilebilmiş (Çizelge. 1) ve süre ile ilgili öngörülerden de vazgeçilmiştir.

Beş Yıllık Dönemler	Türkiye'nin Yüzölçümü (km ²)	Kırsal Alanlarda Kadastro		Kentsel Alanlarda Kadastro	
		Toplam Hedef (km ²)	Tamamlanan Alan (km ²)	Toplam Hedef (parsel)	Tamamlanan Alan (parsel)
1925-1962	780 000	410 000	53 700	5 000 000	952 000
1963-1967	780 000	410 000	21 492	5 000 000	256 326
1968-1972	780 000	410 000	42 528	5 000 000	427 299
1973-1977	780 000	410 000	47 266	5 000 000	527 773
1978-1984	780 000	410 000	45 418,01	5 000 000	702 434
Toplam 1925-1984	780 000	410 000	210 404,01 %51,3	5 000 000	2 865 832 (16.118 km ²) %57,3

Çizelge 1: Türkiye Kadastrounda, Kentsel ve Kırsal Alanlarda Gerçekleşme

Türkiye'de 1925 yılında başlayan kadastro hizmetleri, 01.01.2001 tarihine kadar, kentsel ve kırsal alanlarda ayrı ayrı sürdürülen çalışmaların birleştirilmesi ardından, ülke geneli için öngörülen toplam 430 000 km²'lik hedefin %84,5'inde tamamlanmış ve 32 321 764 adet parsel tapu siciline kaydedilmiştir (Çizelge. 2).

İstanbul'da, kadastro haritalarına ilişkin yapılan bir araştırmada elde edilen bilgiler (Köktürk 1996: 58), ülke geneli için verilen bilgileri doğrulamaktadır (Çizelge. 4).

Türkiye'de, kadastro haritalarının niteliklerine ve teknik durumlarına ilişkin yapılan incelemelere göre;

Beş Yıllık Dönemler	Türkiye'nin Yüzölçümü (km ²)	Türkiye Kadastrounda Üretim			
		Toplam Hedef (km ²) (A)	Tamamlanan Alan (km ²) (B)	B/A	Üretilen Parsel Sayısı
1925-1984	780 000	430 000	226 522,01	% 52,7	22 458 928
1985-1989	780 000	430 000	26 219,58	% 6,1	3 100 502
1990-1994	780 000	430 000	52 536,72	% 12,2	3 473 851
1995-2000	780 000	430 000	57 838,33	% 13,5	3 288 483
Toplam 01.01.2001	780 000	430 000	363 116,64	% 84,5	32 321 764

Çizelge 2: Türkiye Kadastrounda Gerçekleşme (1925-2000)

Türkiye'de 77 yıldır sürdürülen kadastro çalışmalarında, 310 854 adet kadastro haritası üretilmiştir. Kadastro çalışmalarında, 1/200'den başlayarak 1/10 000'e kadar 10 farklı ölçek ve 5 ayrı üretim tekniği kullanılmış ve bu haritaların 9 farklı altlığa çizildikleri saptanmıştır (Çizelge. 3).

- Ölçek, altlık türü, üretim tekniği standardı yoktur,
- Farklı koordinat sistemlerinde üretilmişlerdir ve ülke nirengi ağlarına bağlı değildirler,
- Yükseklik bilgilerini (arazinin topoğrafik yapısını) içermemektedirler,

Sıra No	Ölçek	Adedi	%
1	1/200	206	% 0,07
2	1/250	7	-
3	1/500	26.688	% 8,59
4	1/1000	90.648	% 29,16
5	1/2000	101.584	% 32,68
6	1/2500	17.890	% 5,75
7	1/3000	30	% 0,01
8	1/4000	397	% 0,13
9	1/5000	72.430	% 23,30
10	1/10000	974	% 0,31
Toplam: 10 farklı ölçek		310.854	% 100,00

Çizelge 3: Türkiye Genelinde Üretilen Kadastro Haritalarının Üretim Tekniği ve Ölçeklerine Göre Dağılımı

Sıra No	Üretim Tekniği	Adedi	%
1	Grafik Yöntem	113.499	% 36,51
2	Kutupsal Yöntem	63.733	% 20,50
3	Prizmatik Yöntem	62.846	% 20,22
4	Fotogrametrik Yöntem	46.191	% 14,86
5	Sayısal Yöntem	24.585	% 7,91
Toplam: 5 farklı üretim tekniği		310.854	% 100,00

• Kadastro haritalarının dayandığı nirengi, poligon gibi yer kontrol noktaları önemli oranda arazide bulunmamaktadır,

• Haritalar dolu pafta sistemi yerine, ada esasına göre açılmışlardır ve bölümlenme sistemlerinde ve boyutlarında standart yoktur.

Sıra No	Altlık Türü	Adedi	%
1	Alüminyum	1552	%40,55
2	Karton	1511	%39,48
3	4 Selilon Astrolon	646	%16,88
5	Fotoplan	5	%0,13
6	Kağıt	99	%2,59
7	Bez	9	%0,24
8	Ozalit	4	%0,10
9	Aydinger	1	%0,03
Toplam: 9 Farklı Altlık		3827	%100,00

Çizelge 4: İstanbul İlindeki Kadastro Haritalarının Altlık Türüne ve Ölçeklerine Göre Dağılımı

- Parsel yüzölçümleri, ölçü değerleri yerine, kadastro haritalarının üzerinden alınan değerlerle ve çoğunlukla planimetre ile hesaplanmıştır, örnek vermek gerekirse, Türkiye kadastrounda gerçekleştirmelerin yaklaşık %15'i, fotoğrametrik yöntemle üretilen 1/5 000 ölçekli topoğrafik haritaların çizgisel olarak kadastral hale getirilmesiyle elde edilmiştir ve bu haritalarda koordinat sistemleri standart olmasına karşın, parsel yüzölçümleri planimetre ile hesaplanmışlardır,

- Kadastro haritaları ve ölçü değerlerinin elde edildiği yıllardan günümüze, kullanılan teknik ve teknolojide önemli gelişmeler olmuştur. Bu bilgilerin, günümüzdeki nitelikte uyumlu duruma getirilmeleri, güncelleştirilmeleri ve kadastral yenileme konusunda bir çalışma yapılmamıştır.

Yukarıda belirtilen özelliklere sahip çizgisel (grafik) olarak üretilmiş kadastro haritaları ile;

- Birçok ayrıntı gözden kaçırılmakta ve kaybedilmektedir.

- Verilerin, harita içine bir kez konulmasından sonra, başka üç boyutlu verilerle ilişkilendirilmek üzere geri alınmaları kolay ve ucuz değildir.

- Çizgisel harita durağan bir belgedir, değişikliklerin izlenmesi ve güncel tutulması zordur.

- Kadastro haritalarının doğru çizildikleri konusunda kuşkular vardır, bu konuda kontrolleri zordur,

- Farklı ölçek, altlık türü, üretim tekniği ve koordinat sistemlerinde üretilmiş olmaları nedeniyle, hem kendi içlerinde ve hem de diğer kullanım alanlarıyla iletişimleri zayıftır.

Bu durumda, var olan kadastro haritaları ve dayanağı olan ölçü değerlerinin, günümüzdeki nitelikte ve yöntemlerle uyumlu duruma geti-

Sıra No	Ölçek	Adedi	(%)
1	1/200	63	%1,65
2	1/500	1501	%39,22
3	1/1000	1239	%32,39
4	1/2000	725	%18,94
5	1/2500	44	%1,15
6	1/3000	2	%0,05
7	1/4000	13	%0,34
8	1/5000	229	%5,98
9	1/10000	11	%0,28
Toplam: 9 farklı ölçek		3827	%100,00

riilmeleri gerekmektedir. Konuya bu açıdan yaklaşıldığında, Türkiye'de kadastro sisteminin mevcut durumunu dikkate alarak bir bilgi sistemine hemen geçilip geçilemeyeceği tartışma konusu olmaktadır. Bilgi sistemine hemen geçilmesini isteyenler, çizgisel kadastro haritaları üzerinden doğrudan sayısallaştırmaya gidilmesini, böylelikle, tüm kadastro parsellerinin koordinat bilgilerine ulaşılabileceğini savunmaktadırlar.

İlk (orijinal) kadastro verilerinin, tek başına kartoğrafik sayısallaştırma ile bilgi sistemine hazırlanması tehlikeli bulunmakla birlikte, günümüzde en sık başvurulan işlem olma özelliğini de sürdürmektedir. Bunun nedeni, coğrafi bilgi sistemleri için, çizgisel kadastrodan koordinat kadastroyu uygulamasına bir an önce geçilmesi isteğidir.

Çünkü, bir bilgi sistemini oluşturma yönündeki tüm faaliyetler, daha çok sayısal çözümlerde yoğunlaşmaktadır (Özen 1980). Parsel sınırlarının ve yüzölçümlerinin koordinatlarla bulunmasını öngören sayısal yöntemler, bir bilgi sisteminin oluşturulması için, tüm kadastro parsellerinin köşe noktalarının tek datum içinde koordinatlandırılmasını da zorunlu kılmaktadır.

2. BİLGİ SİSTEMİNE HAZIRLANMA KOŞULLARI

Türkiye'de var olan kadastro bir bilgi sistemine hazırlanması faaliyetinin tasarımında;

1. Kurallar,
2. Kuramsal temeller,
3. Araç ve gereçler,
4. İnsan gücü,
5. Örgütsel yapı,

bileşenlerinin ayrı ayrı ele alınması ve görev tanımına göre somutlaştırılması gerekmektedir

(Gürkan 1984). Bildiride, ilk iki bileşen dikkate alınarak konu değerlendirilecektir. Bunlardan;

1. Kurallar, kadastro bilgilerinin bilgi sistemine hazırlanması faaliyeti içinde, yasa, tüzük, yönetmelik, yönerge ve genelgelerdir.

2. Kuramsal Temeller, bilgilerin var olan koşul ve olanaklarla nasıl en hızlı, en doğru, en güvenilir ve en ekonomik biçimde derleneceğini, işleneceğini ve hizmete sunulacağını söyleyen denenmiş ve oturmuş bilimsel ve teknolojik bilgiler ve yöntemlerdir.

Kuramsal temeller, tasarım ve uygulama sırasında nasıl çözüleceği önceden saptanamayan sorunlar için yol gösterici işleve sahiptirler. Gerek kuramsal temeller ve gerekse kurallar, gelişmiş ülkelerdeki örneklerin ve modellerin ülkemizdeki koşullardan ve uygulamalardan edinilen deneyimler çerçevesinde değerlendirilmeleri ölçüsünde daha da etkili olabileceklerdir.

Kadaastro haritaları ve dayanağı olan ölçüt değerlerinin teknik ve hukuksal kapsamı, yeterlik-yetmezlik boyutları, bilgilerdeki standart farklılıklar ve benzeri durumlar, farklı yöntemlerin ve faaliyetlerin bir arada sürdürülmesini gerektirebilir. Parsel sınırlarının yalnızca çizgisel olarak tanımlanabildiği Türkiye’de, var olan kadastro sisteminin koordinat kadastrosu sistemine dönüştürülebilmesi için birtakım faaliyetlere gereksinim vardır.

Bilgi sistemine hazırlanmada, bilgilerin güncelleştirilmesi ve kadastral yenileme, birlikte yürütülmesi gereken iki ayrı faaliyeti oluşturmaktadır. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilmesi durumunda, 01.01.2001 tarihine kadar üretilen 32 321 764 adet kadastro parselinin köşe noktalarının ülke nirengi ağlarına dayalı koordinatları da elde edilmiş olacaktır.

Bu çalışmalar sırasında, ulusal anlamda kurulacak bir bilgi sistemine yönelik olmak üzere, gerek parsel koordinat bilgilerinin (X, Y, Z) ve gerekse tapu sicilindeki mülkiyet bilgilerinin, kullanılabilecek herkese açık olma durumu yanı sıra, bu bilgilerin bir ücret karşılığında edinilebilmesi koşullarının da Türk hukuk sisteminde tanımlanması gerekmektedir. Buna ilişkin önermeler yapabilmek için, öncelikle, Türk hukuk sisteminin kadastro haritalarına ve tapu siciline bakış açısını bilmek gerekmektedir.

3. TÜRK HUKUK SİSTEMİNİN KADASTRO HARİTALARINA VE TAPU SİCİLİNE BAKIŞI

Teknik açıdan sorunların çözümüne ilişkin işlemlerin, hukuksal açıdan da kabul edilebilir

kılınması gerekmektedir. Tersine durumda, yapılan teknik çalışmaların hukuka aykırı olduğu iddiasıyla açılan davalar haklılık kazanabilir. Birtakım teknik çalışmalarla elde edilen bilgilerin hukuka aykırılığı mahkemeler tarafından kabul edildiğinde, bu bilgilerin, ilgili olduğu kişiler ya da var olan sistem bakımından geçerli olduğundan söz edilemez. 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 138. maddesinde, “...yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır...” denilmektedir. Bu durumda, hukuka ve yürürlükteki kurallara aykırılığı saptanan teknik işlemlerin herhangi bir yaptırım gücü bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Türkiye kadastrasının bilgi sistemine hazırlanması sırasında yürürlükteki yasal düzenlemelerin buna ne ölçüde olanak tanıdığına incelenmesi gerekmektedir.

Türk hukuk sistemi, gerek öğretide (doktrinde), gerek yasalarda ve gerekse yargı kararlarında, “kadaastro haritası” yerine, “plan” ya da “kroki” deyimini kullanmaktadır.

İsviçre Medeni Kanunu’nun Türkiye koşullarına uyarlanmasıyla kabul edilen Türk Medeni Kanunu’nda, 2001 yılında yapılan bir değişiklikle, “tapu planı” deyimini (madde: 719) benimsenmiştir. Yalnızca 1987 tarihli Kadaastro Kanunu’nda, “kadaastro haritası” deyimine (madde: 1) yer verilmiştir.

Türkiye’de kadaastro ve tapu sicili sisteminin temel kurallarını içeren Türk Medeni Kanunu’na (madde: 719, 997) ve Tapu Sicil Tüzüğü’ne (madde: 6) göre; kadaastro haritası (plan), tapu sicilinin temel unsurlarından biridir. Türkiye’de üst mahkeme olan Yargıtay’da, kadaastro sonucu tapu siciline kaydedilen taşınmazların yüzölçümlerinin belirlenmesinde arazideki sınırlara değil, plana ya da krokiye değer verileceğini öngörmekte, tapunun kapsamının plan veya kroki ile saptanmasını benimsemektedir. Dolayısıyla Türk hukuk sistemi, tapu sicilinde kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğinin planla sağlandığını ve planın hukuksal kadastronun bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) olduğunu kabul etmektedir.

Türk Medeni Kanunu’nun 719. maddesine göre, “...Taşınmazın sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile yeryüzündeki işaretler birbirlerini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır...” Türk Medeni Kanunu, taşınmaz mülkiyetinin sınırlarının iki türlü belirlenmesini öngörmektedir. Birincisi arazide taşınmazların köşe noktalarına konulan sınır taşı ve benzeri işaretlerdir. İkincisi ise kadaastro haritalarıdır.

Türkiye’de taşınmaz sınırlarının yeryüzünde

(arazide) işaretlenmesi; 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu (madde: 720, 749), 1934 tarihli Kadastro ve Tapu Yazımı Kanunu (madde: 18), 1966 tarihli Tapulama Kanunu (madde: 19) ve 1987 tarihli Kadastro Kanunu (madde: 1) ile öngörülmesine karşın, uygulamada anılan işaretlemeler yapılmamıştır. Devlet tarafından yapılmayan sınır işaretlerinin, taşınmaz sahiplerince yapılması ise, Türk Medeni Kanunu'nun 720. maddesinde, komşu parsel sahiplerinin oluruna bağlanmıştır. Komşu parsel sahiplerinin karşı çıkması durumunda, taşınmaz sahibi, Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi uyarınca, mahkemeden sınırların kendisi tarafından yeryüzüne konulacak işaretlerle belirlenmesine izin verilmesini isteyebilir. Ters durumda, yani komşu parsel sahiplerinin oluru veya mahkeme kararı olmaksızın, hiç bir kimse, tek başına sınırı düzeltemez ve işaretler koyamaz.

Türkiye'de sınır işaretlerinin yapılmaması yüzünden, taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde tek dayanak, kadastro haritaları kabul edilmektedir. Bu nedenle, kadastro haritasının (planın) doğru, güncel ve güvenilir olması ve her zaman araziye uygulanma yeteneğinin bulunması gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu (madde: 719), Tapu Kanunu (madde: 32) ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün (madde: 6) sözünü ettiği "plan" da budur. Bu planların, ülke nirengi ağlarına dayalı olarak üretilmeleri, aynı zamanda, ülke genelinde ölçek, harita altlığı, üretim tekniği ve koordinat sistemi konusunda standart birliğe sahip olmaları gerekmektedir.

Türkiye'de, kadastro çalışmalarının başladığı yıllardan günümüze, 77 yıl içinde (1925-2002) üretilen 310 854 adet kadastro haritasının ne kadarı belirtilen standartlara sahiptir? Türkiye kadastrounun bilgi sistemine hazırlanması sırasında, yanıtlanması gereken en kritik soru budur!

Toprağa bağlı tüm faaliyetlerde, bir bilgi deposu olarak yararlanılan kadastro temel unsurlarından biri sayılan haritanın, taşınmaz sınır güvenliğini sağlayarak pek çok uyumsuzluğu çözmesi istenmektedir. Bu nedenle, plan sınırları kamu güveninden yararlanmaktadır.

Dolayısıyla, her ülkenin sosyal ve ekonomik yaşamında taşıdığı önem nedeniyle, kadastro haritalarında yapılacak büyük bir yanlışlığın, haritaların (planların) kamu güveninden yararlanması ile asla bağdaşmayacağı kabul edilmektedir (Karahasan 1999: 171). Bunun nedeni, kadastro haritalarının devlet tarafından yapılması ve devletinde büyük bir yanlışlığa düşmesine olasılık bile verilmemesidir. Bu açıdan, öğretilerde (doktrinde) plan sınırları doğru kabul edilmekte ve

hukuk sistemlerinde devlet güvencesi taşıdığı belirtilmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1020. maddesine göre, tapu kayıtları ilgisini kanıtlayanlara açıktır. Türkiye'de ilgisini inanılır kılan herkesin, kendisi ile ilgili olarak, tapu sicilindeki tüm kayıtları bildiği kabul edilmektedir. Yargıtay'a göre, bir taşınmazı edinen kimse, tapudaki son kaydı ve ona ait tapunun dayandığı belgeleri ve haritayı (planı) da incelemekle yükümlüdür. Ayrıca, planların açıklık ve kamunun güveni ilkesinden yararlanması nedeniyle, taşınmazların yatay kapsamının planda gösterildiği gibi olduğu, iyi niyetli üçüncü kişi yönünden de kabul edilmektedir.

Taşınmazların belirli sınırlar ile çevrili olması, her bir taşınmazın yüzölçümünün bulunduğunu göstermektedir. Taşınmazların yüzölçümleri tapuda yazılı miktardan fazla ise;

1. Yüzölçüm fazlalığının bitişik araziye el atmaktan ileri gelmediği, sınırdaki bir değişiklik olmadığı, mahkeme tarafından saptanırsa, tapudaki yüzölçümün düzeltilmesine karar verilebilir (Tapu Kanunu, madde: 31).

2. Eğer, sınırlar değişebilir nitelikte ise, tapuda yazılı yüzölçüm gözönünde bulundurulur.

Kadastro çalışmaları sırasında düzenlenen haritalarda (planlarda) dikkat edilmesi gereken nokta, sınırların belirlenmesinde komşu taşınmazlara el uzatmaya izin verilmemesidir (Esmer 1983: 101). Bu sakıncayı gidermek için, taşınmazların eskiden beri bilinen değişmeye ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlara dayandırılması gerekmektedir. Haklı bir neden olmaksızın sınırları genişletilen bir taşınmazla ilgili pek çok uyumsuzluğun olması ise kaçınılmazdır.

Taşınmaz mallarda değişebilir ve genişletilmeye elverişli niteliklerde sınırların bulunması durumlarında, sınırların belirlenmesi için ölçmenin nasıl yapılacağı ve yüzölçümün nasıl belirleneceği sorunu önem kazanmaktadır. Yargıtay'ın kararlılık kazanmış, kökleşen görüşlerine göre, değişebilir sınırlı tapuların kapsamı, değişmez sınırdan başlayarak diğer sınırlarla bağlantısı kesilmeden yapılacak ölçmeler ile belirlenir. Komşu taşınmaz sahipleri arasında ortak sınırın nereden geçtiğine ilişkin çıkan uyumsuzluklarda ise, mahkemece yerinde tespit yapılır;

1. Sınırlar bilirkişilerden sorulur. Sonuç alınmazsa,

2. Tarafların gösterecekleri tanıklar dinlenir. Yine sonuç alınmazsa,

3. Değişmez sınırdan başlayarak arazide ölçme yapılır.

Türk hukuk sisteminde, yüzölçümü ve sınır düzeltme davalarının, kural olarak çekişmesiz yargı türlerinden olduğu kabul edilmektedir. Çekişmesiz yargıda belirgin özellik anlaşmazlığın olmamasıdır. Bu özelliği nedeniyle, uygulamada bu tür davalar "hasımsız" ya da "tek taraflı" davalar olarak adlandırılmaktadır. Tapudaki yüzölçümün artırılması davasında, komşu taşınmaz sahiplerinin davalı gösterilmeleri ya da taşınmazın başında dinlenmeleri, isteğe katılmamaları ya da gelmemeleri, davanın çekişmesiz yargı olarak nitelendirilmesine engel değildir.

Çekişmesiz yargıda verilen kararlar, kararı veren mahkeme tarafından, kararın sonradan haksız görülmesi ya da kararın verilmesinden sonra meydana gelen gelişmelere göre her zaman değiştirilebilirler. Özetle, çekişmesiz yargıda verilen kararlar kesin hüküm oluşturmazlar (Karahasan 1999: 187).

Türk hukuk sisteminin taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde tek dayanak kabul ettiği kadastr haritalarının (planın) yapılmasına ilişkin teknik kurallara, kadastr yasalarında yer verilmemesi dikkat çekicidir. Bu durum, haritaların, sürekliliği olan bilimsel ve teknik gelişmelere açık olması ve yasalara konulacak "dondurucu hükümler" in harita yapımında yeni teknoloji kullanımını önleyeceği şeklinde açıklanmaktadır (Ozanalp 1976: 19). Bu değerlendirme doğrudur. Ancak uygulamaya yön veren teknik yönetmeliklerde ve şartnamelerde aynı duyarlılığın gözetildiği söylenemez.

İsviçre Medeni Kanunu'nda, kadastr haritalarının hangi kurallara göre yapılacağına Federal Meclisin karar vereceği belirtilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nda buna ilişkin bir kural bulunmamaktadır. Ancak haritaların (planların) hangi tarihlerde ve teknik standartlarda yapırlarsa yapılsınlar mutlaklaştırıldıkları görülmektedir. Türk Medeni Kanunu'nda (madde: 917), "...**asıl olan plandaki sınırdır...**" kuralı bunun en önemli kanıtıdır.

Oysa, arazideki sınırların olduğu gibi haritaya aktarıldığı yıllarda kullanılan ölçü, çizim ve hesaplamalarla günümüzdekiler arasında büyük farklar vardır. Geçmiş yıllarda yapılanları, günümüzdeki nitelikle ve yöntemlerle bire bir uyumlulaştırmak olanaksızdır. Aralarında farkların çıkması kaçınılmazdır. Bu farklardan, kabul edilebilir sınırlar içinde kalanlarını hukukileştirmek, sistemin çağdaşlaşmasına önemli bir katkı sağlayacaktır. Terside durumda, yeniliğe kapalı bir kadastr sistemi ve güncelliğini kaybetmiş kadastr haritaları (plan) ile birarada yaşamak ileride giderilmesi olanaksız sorunlara yol açabile-

cektir. Haritayı (planı) mutlak kabul ederek, bunu yasa kuralları ile dondurmak yanlıştır.

Bilindiği gibi, Türk Medeni Kanunu'nun 997. maddesine göre, tapu sicilinin nasıl tutulacağı tüzükle belirlenmekte, bununla birlikte kadastr haritası (plan) ise yasayla korunmaktadır. Oysa, tapu sicili statik, kadastr haritası (plan) ise dinamik özellikler taşımaktadır. Dünya'da, uydu ve bilişim teknolojisinin ilk etkilediği alanlardan biri harita sektörüdür. Bilimsel ve teknik gelişmelerin ve teknoloji kullanımının ilk etkilediği ürünlerden biri olan haritayı üretildiği koşullar ve yıllar itibarıyla yasa kuralları ile mutlaklaştırmak yerine, tapu sicilindekine benzer bir yolla, tüzük kuralları ile yenilenmesinin önünü açmak gerekmektedir.

Yasalara uygun olmayarak ihdas edilmiş tasarrufları '**toplumsal yarar**' gerekçesiyle hukukileştiren Devletin, yasalara uygun olan, ancak günün gelişen tekniği ile uyumlu duruma getirilmesi gereken kadastr haritaları (plan) konusunda tutucu davranmasını anlamak olanaksızdır. Kadastronun önemli bir yanını oluşturan haritaların, bilimsel ve teknik gelişmelere paralel olarak sürekli yenilemeye açık olmaları sağlanmalıdır. Tersideki uygulamalar, Türkiye'de var olan kadastr sisteminin bilgi sistemine hazırlanmasını zorlaştırmaktadır.

1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre (madde: 259), taşınmazların yüzölçümlerinin, yalnızca köşe noktalarının koordinatları ile hesaplanması gerekmektedir. Bu yönetmelikten önce, Türkiye'nin %58'inde kadastronun tamamlandığı bilinmektedir. Kadastr gören bu alanlarda grafik yöntemlerle (harita üzerinden ve çoğunlukla planimetre ile) bulunan ve tapu sicilinde kayıtlı olan yüzölçümlerin, bu kez, yeni kurallara göre koordinatlarla bulunması durumunda, neredeyse tamamının değişmesi kaçınılmazdır. Çünkü, planimetre ile bulunarak tapuya kaydedilen parsel yüzölçümleriyle, taşınmaz köşe noktalarının koordinatları ile bulunacak parsel yüzölçümlerinin aynı olmaları olanaksızdır.

Oysa, bilgi sistemine hazırlanma için, taşınmazların çizgisel olarak tanımlanmaları yerine koordinatlarla tanımlanmaları gerekmektedir. Bu durumda, koordinatlarla bulunan yüzölçümlerin tapuda kayıtlı yüzölçümlerle az ya da çok olabilecek farklarının kabul edilebilir sınırlar içinde, yani hoşgörü sınırı (tecviz-i hata) içinde kalması durumunda bile, tapuda kayıtlı milyonlarca parselin yüzölçümlerinde değişiklik yapılması gerekmektedir. Bu değişikliğin ne tür bir işlemle (idari ya da yargı) yapılacağı ya da koordinatlarla bulunacak yeni yüzölçümün nasıl hukukileşeceği Türk hukuk

sisteminde tanımlanmamıştır. Türkiye kadastro sisteminin bilgi sistemine hazırlanması için bu konunun çözümlenmesi zorunludur.

Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesine göre, tapu görevlisi;

1. İlgililerin (taşınmaz sahiplerinin) yazılı olurları,

ya da,

2. Mahkeme kararı,

olmaksızın tapu sicilinde düzeltme yapamaz. Türk hukuk sistemi, tapu sicilinde yalnızca basit yazı yanlışlıklarının tapu görevlisince düzeltilebileceğini kabul etmektedir. Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre (madde: 86), yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır. Tapu sicilindeki yüzölçüm değişikliklerinin, basit yazı yanlışlığı olmadığı gibi, taşınmazları satın alanların haklarını etkileyici nitelikte olduğu bellidir.

Koordinatlarla bulunan yüzölçümlerin, tapuda kayıtlı yüzölçüme göre artması durumunda, taşınmaz sahiplerinin bu duruma karşı çıkmaları beklenmemektedir. Ters durumda, yani koordinatlarla bulunan yüzölçümün, tapuda kayıtlı yüzölçümden az çıkması durumunda, parsel sahipleri buna mutlaka karşı çıkacaklardır. Borçlar Kanunu'nun 215. maddesi gereğince, satış senedinde yazılı yüzölçümü miktarından satılan taşınmazların, yüzölçümlerinin eksik çıkması durumunda, alıcının eksik çıkan miktarın tazmini satıcıdan isteme hakkı bulunmaktadır. Alıcının bu gibi durumlarda, satış sözleşmesini bozma hakkı yoktur. Çizgisel olarak üretilen kadastro haritasının sayısallaştırılması sonucu bulunan taşınmaz yüzölçümlerinin, tapuda kayıtlı yüzölçümden az çıkması durumunda, bundan taşınmazı satanların kusurlu olduğu söylenemez. Çünkü, taşınmaz yüzölçümlerindeki azalmaların, devletçe yürütülen bir işlem nedeniyle olduğu bellidir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devletin sorumlu olduğu belirtilmektedir. Bu kural, Devlet güvencesi taşıyan tapu sicilinde değişikliklere yol açan işlemler nedeniyle Devletin birinci derecede sorumlu ve yükümlü olacağını göstermektedir. İdari işlemlerle kadastral yenilemenin yapılabilir kılınması halinde meydana gelecek olumsuzlukların sorumluluğu da Devlete yüklenecektir. Dolayısıyla, kadastro gören yerlerde, devlet güvencesi taşıyan tapu sicilinde kayıtlı milyonlarca parselin yüzölçümünde, bilgi sistemine hazırlanma çalışmaları nedeniyle oluşacak azalmaların devlete ciddi bir yük getirmesi

kaçınılmazdır. Devlet, var olan kadastro sisteminin, bir bilgi sistemine hazırlanması pahasına bu sorumluluğu üstlenir mi ?

Görülmektedir ki, harita mühendisliği açısından basit bir teknik işlem olarak görülen konunun, tüm ülkeyi kapsayan hukuksal ve mali boyutları yanı sıra, kamu düzenini de yakından ilgilendiren sonuçları bulunmaktadır. Türk hukuk sisteminin kadastroya ilişkin kurallarının, harita mühendisliğindeki bilimsel ve teknik gelişmeler dikkate alınarak değiştirilmeleri zorunludur.

4. TÜRK HUKUK SİSTEMİNİN KADASTRAL YENİLEMeye BAKIŞI

Türk hukuk sistemi, kadastro keskinleşmiş yerlerde, çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritalarında ve dayanağı olan ölçü değerlerinde yapılacak işlemleri;

1. Taşınmaz köşe noktalarını koordinatlandırma,

2. Ölçü, çizim ve hesaplama hatalarını düzeltme,

3. Kullanılamaz durumdaki kadastro haritalarını yenileme,

şeklinde üç farklı türde düzenlemektedir.

4.1. Taşınmaz Köşe Noktalarını Koordinatlandırma

1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nde (madde: 262), bir taşınmazın arazide belirlenmesinin;

a. Ölçü değerleriyle,

ölçü krokilerinde yazılı zemin ölçü değerleri bulunmadığı zaman,

b. Harita (plan) üzerinden alınacak değerlere göre,

yapılacağı belirtilmiştir. Harita (plan) üzerinden ölçü olarak yapılacak uygulamalarda hatanın, harita çizim hata sınırını geçmemesi öngörülmüştür (madde: 269). Bu kurallar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan;

13.04.1989 tarihli ve 300-2/19 sayılı,

22.02.1994 tarihli ve 1994/1 sayılı,

16.04.1994 tarihli ve 1994/5 sayılı,

genelgelerde de yer almaktadır. Ancak, çizgisel olarak üretilen kadastro haritalarında, taşınmazların koordinatlandırılmasına ilişkin en kapsamlı düzenleme, 27.08.1999 tarihli ve 1999/1 sayılı genelge ile yapılmıştır. Bu genelgeye göre, ölçü değerlerinden hesaplanarak ya da haritasından okunarak elde edilen koordinatlar, "geçici

koordinatlar“ olarak tanımlanmıştır. Kadastro müdürlüğü tarafından bu koordinatlara göre bulunan parsel yüzölçümleri, tapuda kayıtlı yüzölçümlerle hoşgörü sınırı (tecviz-i hata) içinde kalıyorsa, tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek ilgili parselin tapu kütüğü beyanlar hanesinde, **“Yüzölçümlerim2 olarak düzeltilacaktır”** şeklinde belirtme yapılması istenilmektedir. Parsel ilgilileri bu belirtmeyi yazılı olurlarıyla kabul ederlerse, Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçüm düzeltilir ve geçici koordinatlar kesin (iyileştirilmiş) koordinatlar haline gelerek, bundan sonraki işlemler bu koordinatlara göre yapılır.

Tersi durumda, geçici olarak adlandırılan koordinatlar ve bu koordinatlara göre hesaplanan parsel yüzölçümleri, **“Geçici Sayısal Değerler”** olarak arşivde saklanır.

Taşınmaz köşe noktalarının bu şekilde koordinatlandırılması sırasında, bir parselle ilgili yapılan bir işlemin, zincirleme olarak komşu diğer tüm parselleri de etkilemesi kaçınılmazdır. Bu işlemlerin pafta-zemin ilişkisini nasıl etkileyeceği bilinmemektedir. Olumsuz etkilenme durumunda, bunun yol açacağı sorunların nasıl çözüleceği belirsizdir.

Görülüyor ki, parsel ilgililerinin yazılı oluru ya da mahkeme kararı olmaksızın, tapu siciline, idare tarafından doğrudan doğruya düzeltme yapılması olanaksızdır. Türk Medeni Kanunu'nun (madde: 1027) ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün (madde: 85, 86) kesin kuralları, taşınmaz köşe noktalarının idari yolla koordinatlandırılarak çizgisel kadastro verilerinin koordinat kadastro suna dönüşümüne izin vermemektedir.

Kaldı ki, taşınmaz köşe noktalarını koordinatlandırma işleminin, Türk hukuk sisteminin kesin kuralları karşısında yaptırım gücü hiç olmayan, genelgelerle düzenlenmesi de dikkat çekicidir.

4.2. Ölçü, Çizim ve Hesaplama Hatalarının Düzeltilmesi

Kadastro çalışmalarında, taşınmazların sınırlandırılması ve teknik (geometrik) olarak belirlenmesi sırasında, yetkili resmi görevlilerin gerek ölçü ve gerekse çizim ve hesaplama hataları yapabilecekleri kabul edilmektedir.

Yasa koyucu, 1966 tarihli Tapulama Kanunu (madde: 94) ile, ileride karışıklıklara ve taşınmaz sahipleri arasında uyuşmazlıklara yol açılmaması için, varlığı anlaşılan teknik hataların, kadastro kesinleşmesinden önce düzeltilmesini amaçlamıştır. 1966 tarihli yasayı yürürlükten kaldıran 1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu (madde: 41) ile, kadastro kesinleşmesinden sonra da teknik hataların idari yolla düzeltilmesi kabul edilmiştir.

Taşınmazların ölçü, çizim ve hesaplamalardan dolayı geometrik durumlarında saptanan teknik hataların doğrudan doğruya düzeltilmesi sakıncalı görülmüştür (Ozanalp 1976: 1003). Bunun için, ilk önce düzeltme kararı verilmesi, bunun ilgiliye tebliğ edilmesi, ilgilinin bunu kabul etmemesi durumunda mahkemeye başvurması benimsenmiştir.

Bilindiği gibi, tapu siciline bir düzeltme yapılması gerektiğinde, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün uygulanması gerekmektedir. Buna göre, ilgililerin yazılı olurları veya mahkemeden bir karar alınmadıkça, basit (adi) yazı hataları dışında tapu siciline bir düzeltme yapılamamaktadır. Ölçü, çizim ve hesaplamalardan doğan teknik hataların idari yolla düzeltilmesi yetkisi ile bu genel ilkeye ayrık (istisnai) bir durum getirilmiştir.

Ancak, Yargıtay İçtihatı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 05.12.1977 tarihli ve Esas No: 1977/4, Karar No: 1977/4 sayılı kararında, **“...düzeltilme olanağı bulunan yanlışlık, taşınmazların tahdit ve tespitlerinde ölçü, tersimat ve hesaplarında düşülen yanlışlıklardır...burada kullanılan ibarelerin neye işaret ettiğine değinmek yararlı olur...kadastro kanunundaki (tahdit ve tespit) hukuki durumu, (ölçü, çizim veya hesap) da teknik (geometrik) durumu ifade ettiklerinden, bunlardaki yanlışlıkların adi (basit) yazı hatası olarak kabul olanağı yoktur ve tarafların (yazılı) oluru ya da mahkeme kararı bulunmadıkça düzeltilemezler. Düzeltmenin gerekliliği durumunda genel hükümler uygulanır...”** denilerek, teknik hataların idari yolla düzeltilmeleri olanağı ortadan kaldırılmıştır. Bu kararla, kadastro kesinleşmesinden sonra düzeltme yapılması gerektiğinde Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesi (eski 935. maddesi) ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesi (eski 107. maddesi) nin uygulanmasının gerektiği belirtilerek, tapuda tescilden sonra işlemlerin yanlış veya haksız olduğu iddiası ile kadastro mahkemelerinde dava açılmayacağı, ancak genel mahkemelerde dava açılması gerektiği kabul edilmiştir.

1987 tarihli Kadastro Kanunu'nun 41. maddesinde, ölçü, çizim ve hesaplamalardan doğan teknik hataların düzeltilmesi işlemlerinin yalnızca teknik çalışmaları kapsadığı, tapu siciline kaydedilmiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı belirtilmiştir. Yargıtay'da, çeşitli kararlarında, ölçü, çizim ve hesaplamalardan doğan teknik hataların düzeltilmesini;

• Çapta değişiklik yapılarak mülkiyet nakli sağlandığı,

• Düzeltme kararı ile bir mülkiyet değişikliği yapıldığı,

gerekçeleriyle iptal etmekte ve bu tür düzeltmelerin, ancak tapu iptali ve tescil davasına konu olabileceğini belirtmektedir. Oysa **öğretide (doktrinde), “teknik hatanın düzeltilmesi işlemi”, arazideki (zemindeki) sınırları doğru, ancak haritanın yanlış olması durumunda ve çok sınırlı uygulanan bir düzeltme yetkisi olarak görülmektedir** (Özmen-Çorbalı 1995: 1274, Kılıç 1999: 1843). **Yargıtay’ın çapta (kadaströ haritasında-planda) değişiklik yaptığı gerekçesiyle teknik hatanın düzeltilmesi işlemi iptal etmesi, öğretisi ile çatışmaktadır.**

Eğer arazi doğru ancak harita yanlış ise, bunun nedeni, yapılan bir teknik hatadır. Haritada hatalı olarak çizilen parsel sınırının ve buna göre bulunan parsel yüzölçümünün, teknik hatanın düzeltilmesi sonucu değişmesi kaçınılmazdır. Bu değişiklik tapuya yanlış olarak kaydedilen yüzölçüm miktarının da düzeltilmesini gerektirecektir. Türk hukuk sisteminin bu durumu tam kavrayamadığı anlaşılmaktadır.

Oysa, Türk hukuk sistemi kadastronun bir teknik ve bir de hukuksal yanı olduğunu ve tapu sicilinin arazi ölçmelerinin ürünü olan kadaströ haritasının (planın) sonucunda oluştuğunu kabul etmektedir. Ancak Türk hukuk sistemi, kadaströ haritasının yapılması sırasındaki bir teknik hatanın, bunun sonucunda oluşan tapu sicilini etkilemeyeceğini belirterek, kadastronun bir yanını görmezlikten gelmektedir. Türk hukuk sisteminin ve Yargıtay’ın, bir teknik hatanın parsel sınırını ve yüzölçümünü doğrudan etkileyeceğini bilmemesi olanaksızdır. Buna rağmen, bir teknik hatanın çapta (haritada – planda) değişikliğe yol açmaması gerektiği yönündeki kararları bilim ve tekniğe aykırıdır. Bu durum, Türk hukuk sisteminin kadaströ haritası konusunda ne denli eksik bilgiye sahip olduğunu göstermektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalardan da görülmüyor ki, 3402 sayılı Kadaströ Kanunu’nun 41. maddesi teknik olarak olmasa da, hukuken uygulanamaz hale getirilmiştir.

4.3. Kullanılamaz Durumdaki Kadaströ Haritalarını Yenileme

Türkiye’de ilk kez 1964 yılında, uygulanabilme olanaklarını kaybeden kadaströ haritalarının yenilenmesi için hukuksal düzenlemelerin yapılacağı belirtilmiştir. Aradan 19 yıl geçtikten sonra, 1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadaströ Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.

Bu yasayla;

1. Teknik nedenlerle yetersiz kalan,

2. Uygulama niteliğini yitiren,

3. Eksikliği görülen,

4. En az bir mevki veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği saptanan, kadaströ haritalarının (planın), Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü’nün teklifi ve ilgili bakanın onayı ile yenileneceği, buna göre tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılacağı, yenilemenin yalnız teknik çalışmaları kapsayacağı, tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı kabul edilmiştir. Ayrıca yenileme sırasında ilk kadastronun tahdit ve tespit ettiği değerlerin aynen kabul edileceği, yenileme çalışmalarında 3402 sayılı Kadaströ Kanunu’nun uygulanacağı belirtilmiştir.

Yukarıdaki durumlara ek olarak, bir kaç adayı etkileyen ölçü, çizim ve hesaplamalardan doğan teknik hataların da, 3402 sayılı Kadaströ Kanunu’nun 41. maddesi yerine, 2859 sayılı yasaya göre düzeltilmesi gerektiği belirtilmiştir (Özmen-Çorbalı 1995: 1274, Kılıç 1999: 1844).

Belirtilen çalışmalarla, fiziksel olarak yıpranmış, eskimiş olan ve kullanılamaz durumdaki kadaströ haritalarının yenilenmesi amaçlanmıştır. Böylece Türk Medeni Kanunu’na göre, “...asıl olan plandaki sınırdır...” kuralının gönderme yaptığı haritanın (planın) varlığını sürdürmesi hedeflenmiştir.

Kadaströ gören yerlerde, üretim tekniği grafik yöntem olan kadaströ haritalarının tamamının yenilenmesi gerektiği belirtilmektedir (DPT 2001: 125). Oysa, gerçek bir kadastral yenileme, kadastronun başlangıcından bu güne kadar üretilen tüm çizgisel kadaströ haritalarını (planları) kapsamalıdır. Burada haritanın altlığı, ölçeği, üretim tekniği gibi etkenler belirleyici değildir. Gerçek bir kadastral yenileme ile geçmişteki verilerle, günümüzdekiler arasında bir uyumluluk sağlanacağından, gözönünde bulundurulacak teknik, hukuksal, ekonomik ve politik sorunlar da kalkacaktır (Köktürk 1989: 166-167).

2859 sayılı Tapulama ve Kadaströ Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun’da, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme durumu, yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalardaki sınırlar ile zemindeki değişmemiş sınırlar arasında yanlış sınırları aşan farkların bulunması şeklinde açıklanmıştır. Yanlış sınırları aşan farkların bulunması durumunda, haritanın yenilenmesi sırasında hesaplanacak yüzölçümlerin

esas alınması ve sınırların buna göre oluşturulması öngörülmektedir.

Yürürlüğe girdiği yıllarda büyük umutlar bağlanan 2859 sayılı yasayla, yalnızca harita altlıklarının (paftaların) yenilediği görülmüştür. Pafta yenilemesi ile sınırlı kalan çalışmalar sırasında, 30.09.1999'a kadar, 17 yıl içinde, kadastro gören alanların %0.3'ünde pafta yenilemesi yapılmıştır. Pafta yenileme çalışmaları, tapu siciline kaydedilen 32 321 764 adet parselin %0.7'sini kapsamıştır (Çizelge. 5).

5. SONUÇ

Türkiye'de kadastrosu kesinleşmiş yerlerde, çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritaları ile ilgili işlemler, yalnızca 'teknik hata'ya rastlanması ya da 'paftaların kullanılamaz hale gelmesi' durumlarında ayrıntılı düzenlemelere konu olmuştur. Oysa kadastro sisteminin bilgi sistemine hazırlanması, bunlardan farklı çalışmaları gerektirmektedir. Bu açıdan denilebilir ki, temel ödev, bu güne kadar kadastro sonucu tapuya kaydedilen 32 321 764 adet parselin tamamının sınırlarının ve

Beş Yıllık Dönemler	Yenileme Kanunu Uygulamaları Yapılan Alan	
	Parsel Sayısı	M2
1985-1989	30 813	155 214 000
1990-1994	36 617	272 313 000
1995-1999	154 877	715 005 000
Toplam	222 307	1 142 532 000

Çizelge 5: Kadastro Haritalarının Yenilenmesi Çalışmaları (2859 Sayılı Yasa Uygulamaları)

Elde edilen sonuçların yetersizliği düşündürücüdür. Gerek yasa ve gerekse uygulama sonuçları, beklentileri karşılamaktan uzaktır. Kadastro haritalarının yenilenmesinde bürokratik işlem yoğunluğu dikkat çekicidir. Paftaların ülke nirengi ağlarına dayalı çoklu kullanımlar ve amaçlar gözetilerek yenilenmesi hedeflenmemiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün belirtilen çalışmalara gereken önemi vermemesi yüzünden istenilen sonuca ulaşamamıştır.

Yukarıda 4.1., 4.2. ve 4.3. ile açıklanan konular, yalnızca teknik çalışmaları kapsamakta, mülkiyet ve buna ilişkin hakları inceleme dışında bırakmaktadır. Yapılan açıklamalardan görüldüğü gibi, yürürlükteki kurallar, hangi yıllarda, ölçeklerde, harita altlıklarında, üretim tekniğinde ve koordinat sisteminde üretilmiş olurlarsa olsunlar, tapu sicilinde kayıtlı olan parsellerin tamamının, ülke nirengi ağlarına dayalı köşe nokta koordinatlarının elde edilmelerini hedeflememektedirler. Özel durumlar için öngörülmüşlerdir ve yaygın bir uygulamaya sahip değillerdir.

Oysa, kadastro haritalarının, yanlışlıkları en aza indirgeyen ve giderek ortadan kaldıran güvenlik önlemleriyle donatılmış olmaları gerektiği belirtilmektedir. Güvenlik önlemi, ülke nirengi ağlarına dayalı taşınmaz koordinat bilgilerinin elde edilmesidir.

yüzölçümlerinin koordinatlarla belirlenmesi ve buna hukuksal geçerlik sağlanmasıdır. Kuşkusuz bu faaliyetler sırasında teknik hatalara rastlanacaktır. Ancak bilgi sistemine hazırlanma amacıyla yapılacak işlemler, geçmişteki yanlışlıkların düzeltilmesi olarak görülmemelidir. Kadastral yenileme adıyla yapılacak olan bu çalışmalar, hangi yıllarda yapılmış olurlarsa olsunlar, tüm çizgisel kadastro haritalarının, bilimsel ve teknik gelişmelerin sunduğu olanaklar ve teknoloji yardımıyla, günümüzdeki nitelikte uyumlu duruma getirilmesini amaçlamaktadır. Hedef, hukuksal geçerliğe sahip parsel koordinatlarının elde edilerek bunlar yardımıyla bilgi sisteminin kurulmasıdır. Türkiye kadastrasına ilişkin öğreti (doktrin) gözden geçirildiğinde, soruna hiç bu açıdan yaklaşmadığı ortaya çıkmaktadır. O halde, Türkiye'nin yeni bir başlangıca ihtiyacı vardır.

Gerçekte, her bir parselin köşe nokta koordinatlarının elde edilmesi halinde, sınırın ve yüzölçümün belirlenmesi için, gerek haritaya ve gerekse haritanın dayanağı olan ölçü değerlerine gereksinme kalmayacaktır. Dolayısıyla koordinat kadastrosu, plan sınırlarının kamu güvencesinden yararlanmasına karşı bir kuşku duyulmasını tamamen ortadan kaldırmaktadır. Avrupa'daki kadastro sistemleri, daha baştan bu yönde geliştirilmişlerdir. Koordinat kadastronun temel alan sistemler sayesinde, sınır anlaşmazlıkları en aza

inerken, kadastro bilgilerinin coğrafi bilgi sistemleriyle bütünleşmesi de kolaylıkla başarılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 719. maddesinde, "...asıl olan plandaki sınırdır..."; 1027. maddesinde, "...ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir..." ; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesinde, "...Belgeye aykırı yazımın veya tescilin düzeltilmesine, ilgililerden birinin yazılı oluru olmazsa...düzeltme için dava açılmasını talep eder..." şeklindeki kuralların varlığı devam ettiği sürece, idarece re'sen (doğrudan) tapuda kayıtlı taşınmazların sınırlarında ve yüzölçümlerinde düzeltme yapılması olanaksızdır. Mevcut durumda, parsel sınırları ve yüzölçümlerin çizgisel olarak tanımlanması yerine koordinatlarla belirlenmesi ve bu işlemin tüm parselleri kapsayacak şekilde yürütülmesi için, Türk hukuk sisteminin bu kesin kurallarına, "...özel yasa kuralları saklıdır..." şeklinde bir kural eklenmelidir. Özel yasa, 1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'un, gerçek bir kadastral yenilemeyi öngörece biçimde baştan aşağı değiştirilmesiyle elde edilebileceği gibi, bu konudaki yetki, tapu siciline benzer biçimde çıkarılacak tüzüğe de bırakılabilir.

Kadastro bilgilerinin bilgi sistemine hazırlanması faaliyetleri, aynı zamanda kadastral yenileme olarak değerlendirilmektedir. Türkiye'deki kadastro sisteminin bilgi sistemine hazırlanması doğrultusunda bir reforma olan ihtiyacı her geçen gün daha da artmaktadır. Bu reformun adı "**Kadastro Yenileme Projesi**" olmalıdır. Türk hukuk sisteminde bu gereksinmeyi karşılayacak bir değişim kaçınılmazdır.

Kadastro parsellerine ilişkin ilk (orijinal) bilgilerin, fiziksel planlama ve çeşitli proje uygulamaları ile değişimi beklenmeden, bu konuda yetkili kurum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından re'sen (doğrudan) bir faaliyet başlatılması zorunludur. Bunun için gerekli yasal düzenlemeler ivedilikle yapılmalıdır.

Günümüzde, kadastro parsellerinin harita-arazi (pafta-zemin) ilişkisinin araştırılmasına ve koordinatlar ile sınır ve yüzölçüm belirlenmesine

ilişkin kuralların, bilgi sistemine hazırlanma faaliyetleri ile uyumlu yürütülmesi zorunludur.

KAYNAKÇA

DPT, VI Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayın No: 2210, ÖİK: 356, 94 s, Ankara (1990).

DPT, VII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita Tapu ve Kadastro Sektörü Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT, 101 s, Ankara (1995).

DPT, VIII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT, 212 s, Ankara (2001).

ESMER, G, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Olgaç Matbaası, XXII+1182s Ankara (1983).

GÜRKAN, O, Türkiye'de Kadastro Faaliyetlerinin Tasarımı üzerine, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Sayı: 50-51, s: 51-79, Ankara (1984).

KARAHASAN, M. R, Mülkiyet ve Kat Mülkiyeti Hukuku (Mülkiyet Hukuku), Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş.,Yayın No: 864, Cilt:1, 1607s, İstanbul (1999).

KILIÇ, H., Kadastro Davaları, Cilt: 2, Sözkese Matbaası, 2171s, Ankara (1999).

KÖKTÜRK, Erdal, Türkiye Kadastrounda Yenileme Sorunu, Türkiye II. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s:155-180, Ankara (1989).

KÖKTÜRK, Erdal, Türkiye Kadastro ve Bilgi Sistemine Hazırlanması Koşulları Üzerine Bir İnceleme, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 173s, (yayınlanmadı), İstanbul (1996).

ÖZEN, H, Türkiye Koşullarında Koordinat Kadastro, Doktora Tezi KTÜ İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayını, Genel Yayın No: 118, Fakülte Yayın No: 31, XV + 129 s, Trabzon (1980).

ÖZMEN, İ., ÇORBALI, H, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Genişletilmiş Üçüncü Baskı, Seçkin Yayınevi, 1336s, İstanbul (1995).

KISA YORUMLAR

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

KAMU HACZİ

a) Genel Bilgi

Devlet, özel idareler ve belediyelerin vergi, resim, harç, ceza gibi kamu hizmetlerinin tatbikatından doğan alacakları 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre tahsil edilebilir (Md.1).

Bu idarelerin alacakları, kamu hizmetinin tatbikatından değil de, sözleşmeden, haksız fiil ya da haksız iktisaptan doğmuş ise bu kanuna göre tahsil edilemez. İcra ve İflas Kanununa göre takip ve tahsil edilir.

6183 sayılı Kanun sadece üç kurumu kamu idaresi saymıştır. Ancak bazı özel kanunlarda da bu konuda hüküm vardır. Bu itibarla her kamu kurumu alacağını bu kanuna göre takip ve tahsil edemez. Ancak şu kurumlar bunu yapabilir (Md.1,3).

Devlet,

İl özel idareleri,

Belediyeler,

Özel kanunlarında alacaklarının amme alacağı olduğu belirtilmiş kamu kurumları (Md.2).

Kamu borcu ödenmediği takdirde alacaklı kamu idaresi haciz (Md.54) veya ihtiyati haciz (Md.13) kararını bizzat alarak, uygulayabilir. Alacaklı kamu idaresinin icra müdürlüğüne başvurmasına gerek yoktur. Zira bu alacakların tahsili için İcra ve İflas Kanununun hükümleri uygulanmaz. 6183 sayılı kanundaki özel hükümler uygulanır.

Haciz işlemleri, kamu idaresince düzenlenen ve alacaklı idarenin mahalli en büyük memuru veya yetkilendireceği memur tarafından tasdik edilen haciz kararına istinaden yapılır (Md.64,62). Bu haciz kararının şekli ve içereceği bilgiler Maliye Bakanlığınca belirlenir.

b) Haciz Kararının Tapuya Şerhi

Haciz kararı gayrimenkulün bulunduğu yer tapu dairesine bildirilir (Md.88). Bu bildirim üzerine tapu dairesince tapu kütüğünün şerhler hanesine aşağıdaki şekilde şerh düşülür:

Örnek: *Kamu Haczi: 2.2.2002 -587 Yev.*

(Borç: 9.000.000.000 TL. Maltepe Vergi Dairesinin tarih sayılı yazısı.)

Bu şerh işlendikten sonra haczi koyduran makama haczin sicile işlendiği yazılı olarak bildirilir. Bu bildirimde taşınmaz mal üzerinde önceden mevcut şerh, beyan, irtifak, ipotek gibi kısıtlamalarında belirtilmesi gerekir. Taşınmazın nevi sütünü de kontrol edilerek varsa vakıf şerhlerinin de bildirilmesine özen gösterilmelidir.

c) Haczin Rehinli Alacaklılara Bildirilmesi

Haczedilen gayrimenkul üzerinde, hacizden önce tesis edilmiş ipotekler varsa, gayrimenkulün kamu alacağı için haczedildiği ipotek alacaklılarına tapu dairesince bildirilmelidir (Md.89).

d) Kamu Haczinin Hükümleri

Kamu haczi, tapu siciline şerh edildikten sonra; borçlu, alacaklı kamu idaresinin yazılı izni olmadan hacizli gayrimenkul üzerinde temliki tasarrufta bulunamaz (Md.73). Tapu dairesi borçlunun kendi iradesiyle yapmak istediği, hiçbir ayni ve şahsi hakkı sicile tescil etmez. Borçlunun gayrimenkulü devretmesi, üzerinde irtifak, rehin gibi ayni haklar yada satış vaadi, şufa gibi şahsi haklar kurması mümkün değildir.

Buna karşın temliki tasarruf niteliğinde olmayan ve alacaklı kurumun menfaatini haleldar etmeyen mirasın intikali, iştirakin bozulması, tahhik gibi işlemlerin yapılabileceği düşüncesindeyiz.

Yine Kanun borçlunun tasarruflarını yasaklamıştır. Borçlu dışında resmi makamlar veya üçüncü kişilerin istemleri sonucu, alacaklıya zarara uğratması mümkün olmayan, yapılan işlemler yapılmasında bir sakınca yoktur. Örneğin; ipoteğin terkinini, satış vaadi terkinini, haciz şerhi ve terkinini, ihtiyati tedbir, vesayet belirtmesi, kamulaştırma şerhi gibi.

e) Kamu Haczinin Paraya Çevrilmesi

Hacze rağmen borç ödenmezse alacaklı kamu dairesinde kurulan komisyon tarafından hacizli gayrimenkul açık artırma suretiyle satılır. Satış komisyonu 90. maddeye göre kurulur ve tapu sicil müdürü de bu komisyonun üyesidir.

Satış haczedilen taşınmazın hacze yetecek bir kısmının ayrılması (veya hissesinin) suretiyle de yapılabilir (Md.94).

Satış komisyonu tarafından gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı, o gayrimenkulün mülkiyetini ihale kesinleştiği anda iktisap etmiş olur (Md.99). Bu bir tür tescilsiz iktisap halidir. İhalenin feshi için itiraz süreleri geçtikten sonra ihale kesinleşir. Tescil için tapu dairesine yazılacak müzakerede ihalenin kesinleştiğinden söz edilmesi gerekir (Md.99).

f) Kamu Haczinin Terkini

Kamu haczi alacaklı kamu idaresinin gönderdiği terkin yazısına istinaden terkin edilir.

Gayrimenkulün kamu alacağı nedeniyle satışı halinde ise, tapuda ihale alıcısı adına yapılacak tescil sırasında, aynı tarih yevmiye numarası ile kamu haczi terkin edilir. Bunun için ayrı bir isteme gerek yoktur.

İPOTEK SÖZLEŞMESİNDEKİ KANUNA AYKIRI HÜKÜMLER

İpotek resmi senetlerine kanuna, ahlaka aykırı veya yerine getirilmesi imkansız hususların yazılmaması gerekir (BK.19,20).

İpotek tarafların ibraz ettiği matbu resmi senetle yada taraflar arasındaki kredi sözleşmesine istinaden yapılıyorsa bu sözleşmelerde kanuna, ahlaka aykırı veya imkansız hükümlere rastlanması halinde bunların geçersiz olduğu sözleşmenin uygun bir yerine yazılarak tarafların imzası alınmalıdır.

İpotek resmi senet veya sözleşmelerinde, ipoteğin tescilinden sonra malikin taşınmaz malı başkasına devredemeyeceği veya taşınmaz üzerinde yeni sınırlı ayni veya şahsi haklar kuramayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir (MK.869).

İPOTEKTEN SONRA KURULAN İRTİFAK HAKLARI

İpotek alacaklısının izni ile kurulan irtifak hakları;

İrtifak hakkı veya taşınmaz yükü kurulurken ipotek alacaklısı izin verirse, bu izin ipoteğin düşünceler hanesinde aşağıdaki şekilde belirtilir

1- A ilave; (a) harfli tarih yevmiyeli irtifak hakkının kurulmasına izin verilmiştir. Tarih-Yevmiye.

Bu izinden sonra ipotek paraya çevrilecek olursa, izin ile kurulan veya kurulduktan sonra muvafakat verilen irtifak hakkı terkin edilmez (MK.869).

İpotek alacaklısının izni alınmadan kurulan irtifak hakları;

Kural olarak irtifak hakkı veya taşınmaz yükü kurulması için ipotek alacaklısının iznine ihtiyaç yoktur. Tarihi daha eski olan ipotek, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından ve taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan haklar, ipoteğin paraya çevrilmesi sırasında terkin edilir (MK.869).

İPOTEKTEN KURTARMA

Malikin İpotekten Kurtarma Hakkı

Malik ipotek borcunu ödeyerek, ipoteğin terkin suretiyle taşınmaz malın tamamını ipotekten kurtarabilir. Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir (MK.883).

Birden çok taşınmazın müşterek ipotek edildiği hallerde ise, malik borcun bir kısmını ödeyerek taşınmazlardan bir veya bir kısmı üzerinden ipoteğin kaldırılmasını alacaklıdan isteyebilir. Alacaklı kabul ederse, alacaklının yazılı istemi üzerine bir veya birkaç taşınmaz üzerinden ipotek terkin edilir.

Borçtan Şahsen Sorumlu Olmayan Malikin İpotekten Kurtarma Hakkı

Borçtan şahsen sorumlu olmayan ipotekli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerinden ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir. Bu takdirde alacak hakkı borcu ödeyen malike geçer (MK.884).

Kefilin İpotek Borcunu Ödemesi ve Temlik Alması

İpotek sözleşmesini ayrıca kefilde imzalamışsa, kefil borcu ödeyerek alacaklının yerine geçebilir.

Kefil borcu ödemiş ise, ödediği miktar kadar alacaklının haklarına halef olur (BK.497). Borcun kefil tarafından ödenmesi halinde, alacaklının Borçlar Kanununun 162. maddesindeki hükümlere göre ipotek alacağını kefile temlik etmesi gerekir (BK.499/2).

Alacaklının ipoteği kefile temlik etmesi halinde tapu sicil müdürlüğünce Tapu Sicil Tüzüğü'nün 84. maddesi hükümlerine göre işlem yapılır.

Borcun vadesi gelince kefil her zaman borcu ödemek istediğini alacaklıya bildirerek bu haklarını kullanabilir. Alacaklı ödemeyi kabul etmez veya ipoteğin temlikine yanaşmazsa kefil kefaletten kurtulur (BK.502).

Taşınmazı Devir Alan Malikin İpotekten Kurtarma Hakkı

İpotekli taşınmazı devir alan kimse, borçtan şahsen sorumlu değilse, borcu ödeyerek taşınmazını ipotekten kurtarabilir (MK.885).

Değerini aşan yüksek bir meblağ için taşınmaz ipotek edilmiş ise, alacaklının kabul edeceği bedel ödenerek taşınmaz ipotekten kurtarılabilir.

Taşınmazın alım bedeli, bağış suretiyle edinilmişse takdir edilecek bedeli üzerinden ipotegin kurtarılması hakkı kullanılabilir (MK.885,886).

İPOTEKLİ TAŞINMAZIN SATIŞI İÇİN DÜZENLENECEK RESMİ SENETLER

İpotekli taşınmazın satışı için düzenlenecek resmi senetlerde, alıcı ipotek borcunu kabul etmek zorunda değildir. İpotegin varlığını bilmek ve görmekle, ipotek borcunu kabul etmek farklı şeylerdir.

İpotegin varlığını bilerek, görerek taşınmazı satın alan kimse ipotegin paraya çevrilmesine, yani taşınmazın satılmasına katlanır.

Halbuki ipotek borcunu bütün hak ve vecibeleri (hukuk ve vecaibi) ile kabul eden kimse borcu da ödemek zorundadır.

Bu itibarla ipotekli gayrimenkulün satış işlemlerinde işlemi yapacak tapu memurunun kural olarak, resmi senedi "*alıcının sicilde kayıtlı ... ipotegi bilerek, görerek satın aldığı*" şeklinde yazması gerekir. Eğer alıcı ipotek borcunu da kabul ettiğini belirtiyorsa ise, resmi senedi "*... ipotegi bütün hak ve vecibeleri (kulfetleri) ile kabul ederek satın aldığı...*" yönünde bir kayıt yazarak hazırlamalıdır. Zira, borcu kabul eden alıcı muhtemelen ipotek borcunu, alım bedelinden düşerek taşınmazı satın alacaktır.

Medeni Kanunun 888. maddesine göre, "*İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez.*"

Yeni malik borcu yüklendiği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur."

Medeni Kanunun 890. maddesi ise řu şekildedir: "*Taşınmazın yeni maliki borcu yüklenirse, tapu idaresi bunu alacaklıya bildirir.*"

Alacaklıya tanınan hakkını saklı tuttuğuna ilişkin bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirimden tebliği tarihinden işlemeye başlar."

ANA PARA İPOTEĞİ

Alacak miktarı belli olan hallerde kurulan ipotektir (MK.851-881). Belli olan alacak miktarına ek olarak, faiz kararlaştırılabilir. Ana para ve faiz dışında, avukatlık ücreti, icra, mahkeme masrafları gibi alacakların da ilave olarak tahsil edileceği sözleşmede yazılabilir.

ÜST SINIR İPOTEĞİ

Alacak miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alınacağı üst sınır, taraflarca belirtilir (MK.851-881). Bu üst sınıra bir faizde kararlaştırılabilir.

Yine, avukatlık ücreti, icra, mahkeme masrafları gibi alacakların ilave olarak tahsil edileceği sözleşmede yazılabilir.

İPOTEĞİN TÜRÜ TAPU KÜTÜĞÜNE VEYA İPOTEK BELGESİNE YAZILAMAZ

İpotegin türü ne olursa olsun, ana. para ipotegi, üst sınır ipotegi gibi hususlar tapu kütüğüne veya ipotek belgesine yazılamaz.

Yine kredi türü de, zirai kredi, ticari kredi, konut kredisi gibi tapu kütüğüne veya ipotek belgesine yazılamaz.

KEFALET (TEMİNAT) İPOTEĞİ

İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez (MK.881). Borçlu alacağı kredi için kendi taşınmazını ipotek edebileceği gibi, bir başkasının taşınmazını da güvence gösterebilir. Hatta kendi taşınmazları ile beraber bir başkasının taşınmazlarını birlikte de güvence gösterebilir.

Borçlunun bir başkasının taşınmazlarını güvence göstermesi halinde buna kefalet (teminat) ipotegi denmektedir. Bu halde taşınmaz maliki olan üçüncü kişi borçtan şahsen sorumlu olmaz (MK.884, TST.32). Taşınmazını başkasının alacağı kredi için teminat gösteren kimsenin borcu sadece, borç ödenmez ise taşınmazının paraya çevrilmesine katlanmaktan ibarettir.

Teminat ipotegi taşınmaz maliki ile alacaklı arasında düzenlenen resmi senede istinaden tescil edilir. Bu resmi senedi kredi borçlusunun da imzalamasında sakınca yoktur.

İPOTEKLİ TAŞINMAZIN AYRILMASI (İFRAZI)

Medeni Kanunun 889. Maddesinin 1. fıkrası; "*... ipotekli taşınmazın bölünmesi halinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri*"

oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır..." hükmündedir.

Kanımızca bu hüküm pek doğru değildir. Zira, ipotekli bir taşınmazın bölünmesi halinde ipoteğin olduğu gibi, oluşan tüm parçaların üzerine aynen nakledilmesi daha doğrudur.

Bu itibarla, ipotekli taşınmazın bölünmesi (ifraz edilmesi) halinde ipotek miktarı aynen korunarak oluşan tüm yeni parsellerin sayfalarına aynen aktarılmalı ve rehinler sütununun düşünceler hanesinde ilave şeklinde oluşan parsellerin tümünün müşterek rehinli olduğu gösterilmelidir.

Maddenin diğer fıkralarında, resen yapılan bu dağıtımın kesinleşmesinden itibaren alacaklıya ihbar edileceği hükmü konmuş, ancak bu arada taşınmazın el değiştirmesi halinde alacaklının zarara uğrayacağı ihtimalini düşünülmemiştir.

MÜŞTEREK İPOTEKLİ TAŞINMAZLARDAN BİRİSİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ

Müşterek ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin üçüncü kişiye devri halinde, Medeni Kanunun 889. Maddesi, "... aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır..." hükmünü getirmiştir.

Kanımızca bu pek doğru bir hüküm değildir. Zira, Medeni Kanunun 885. maddesi ile bu hüküm çelişmektedir. 885. Maddede, "Değerini aşan bir borç için ipotek edilmiş bir taşınmazın ipotekten kurtarabileceği belirtilmiştir."

Medeni Kanunun 885. maddesine uygulama imkanı tanımak için alacak miktarının re'sen dağıtılmaması gerekir. Zira, tapu dairesinin böyle bir dağıtımını yapma imkanı yoktur.

İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEVRİNDE ALACAKLIYA YAPILACAK BİLDİRİM

İpotekli taşınmazın tamamının veya bir kısmının satış, bağış, trampa, ölüncüye kadar bakma, kat karşılığı temlik gibi akitlerle devri veya taksimi nedeniyle ile ipotekli taşınmazların maliklerinin değişmesi halinde yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yükledikleri takdirde, tapu idaresi bunu yazılı olarak alacaklıya bildirir (MK.889-890).

Bildirim tarihinden itibaren; alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur (MK.889-).

Bu bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirim tebliği tarihinden işlemeye başlar (MK.890).

GARAME İPOTEĞİ (ANLAŞMASI)

İpotek kurulurken veya kurulduktan sonra ipotek alacaklıları garame anlaşması yapabilir.

Garame, rehinli taşınmazın satış bedelinin ipoteklerin derecelerine göre değil de, alacak oranlarına göre paylaşılmasıdır.

Rehinli taşınmazın satış bedeli, kural olarak ipotekler arasındaki derecelere göre dağıtılır. Ön derecede bulunan alacaklı alacağının tamamını almadan bir sonraki derecedeki alacaklıya para verilmez (MK.874).

Ancak, aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır.

Genelde her dereceye bir ipotek tesis edilmekte ise de, bu zorunlu değildir. Bir derece içinde sıralar vardır. Derece sıralara bölünerek her sıraya ayrı bir ipotek tesis edilmesi mümkündür.

İşte böyle bir halde, aynı sırada olan alacaklılar arasında, o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır (MK.874).

Demek ki, garame iki şekilde ortaya çıkabilir:

a) İpoteklerin aynı derece içindeki sıralarda tesis edilmesiyle;

Bu halde garame, Medeni Kanunun 874. maddesi hükmü gereğince kendiliğinden var sayılır. Ayrıca bir anlaşmaya gerek yoktur.

b) Alacaklıların garame anlaşmasıyla;

Farklı derecelerdeki ipotek alacaklıları aralarında noterden onaylı anlaşma yaparak garameye göre bölüşümü kabul edebilirler. Böyle bir sözleşme ibraz edilirse, akitsiz işlemlerde olduğu gibi, istem belgesi düzenlenerek ipoteklerin düşünceler sütununa ilave şeklinde kayıt düşülür. Bunun için malikin iznine gerek yoktur.

Örnek: 1-A ilave : B harfli II. derecedeki ipotek ile garame anlaşması vardır. Tarih-Yevmiye.

ÜST HAKKININ FERDİLEŞMESİ

Yapı kooperatifi lehine tesis edilmiş üst hakkına istinaden konut veya işyerlerinin yapılması halinde kooperatif üyeleri adına ferdileşme suretiyle üst hakkının tescilinde bir sakınca yoktur.

Örneğin, özel idareye ait taşınmaz mal üzerinde işyeri yapı kooperatifi lehine tesis edilmiş üst hakkına istinaden, işyerleri inşa edilmiş ise, sadece kooperatifin talebi ile üyeleri

adına üst hakkı ferdileştirilebilir.

Üst hakkı daimi ve müstakil hak olarak ayrı bir sayfaya tescil edilmiş olmasa bile, kuruluş resmi senedinde devri yasaklanmamış ise ferdileşmenin irtifak hakları sütununda yapılmasında sakınca yoktur.

İRTİFAK HAKKININ DEVRİ VE MİRASÇILARA İNTİKALİ

İrtifak Hakkının Devri

Kanun veya resmi senetle başkalarına devri yasaklanmamış olan irtifak haklarının bedelli veya bedelsiz olarak başkalarına devri mümkündür.

Medeni Kanuna göre, geçit, kaynak, üst hakkı aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilebilir.

İntifa ve oturma (sükna) hakkı ise, aksi kararlaştırılsa bile başkalarına devredilemez.

Medeni Kanunun 838. maddesine göre tesis edilen (yukarıda sayılanlar dışındaki) irtifak hakları aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilemez.

Demek ki, Medeni Kanunun bu hükümleri çerçevesinde taraflar arasında imzalanan kuruluş resmi senedi de incelenerek irtifak hakkının başkalarına devrinin mümkün olup, olmadığı tapu idaresince belirlendikten sonra işlem karşılanmalı veya reddedilmelidir.

Başkalarına devri mümkün olduğu kanun ve resmi senede göre belirlenen irtifak hakkının devri için resmi senet düzenlenir. Bedelli ise, satış, bedelsiz ise bağış hükümlerine göre harçları tahsil edilir.

Resmi senedin imzalanmasından sonra yevmiye numarası verilerek tapu kütüğündeki irtifak hakkı terkin edilerek devir olan kişi adına yeni tescil yapılır. Burada önemli bir husus şudur; yeni lehdar adına tescil yaparken, irtifak hakkının ilk kurulduğu tarihe bakarak "12.05.1992 tarihinden itibaren 49 yıl süreli irtifak hakkı" şeklinde resmi senet düzenlenmeli ve bu şekilde tescil yapılmalıdır.

Müstakil ve daimi hak olarak ayrı bir sayfaya tescil edilmiş olan irtifak hakkının devrinin mümkün olduğu karinedir. Ayrı sayfaya tescil edilmiş olması bunun kanıtıdır. O yüzden kanun veya sözleşmeye bu yönü itibariyle bakılması gerekmez. Tescili de kendi özel sayfasında yapılır.

b) İrtifak Hakkının Miras Yolu İle İntikali

Yukarıdaki açıklamaların ışığı altında kanun

veya sözleşmeye göre başkalarına devri mümkün ve mirasçılara geçmesi yasaklanmamış irtifak hakları ve müstakil ve daimi hakların miras yolu ile mirasçılara intikal yolu ile tescilinde sakınca yoktur.

Bunun için, intikal harcı tahsil edildikten sonra; irtifak hakkı terkin edilerek yine irtifak hakları sütununda veya müstakil sayfasında mirasçılar adına tescil yapılır.

MÜSTAKİL VE DAİMİ HAKKIN HARCA ESAS DEĞERİ

Müstakil ve daimi hakların devrinde, devir bedeli ise bu bedel üzerinden harç hesaplanır. Ancak bu bedel; bu hakların ayrı kayıtlı değerleri varsa, bu değerden, mevcut değilse üzerlerinde bu hakların tesis edildiği taşınmaz malların emlak vergisi değerinin yarısından aşağı olamaz.

Devir bedelsiz ise, taraflarca bildirilen değer üzerinden harç hesaplanır. Ancak bildirilen bu bedel de yukarıdaki kıstaslardan aşağı olamaz.

BİRDEN ÇOK İPOTEĞİN TERKİNİNDE ALINACAK HARÇ

Aynı yevmiye numarası ile tesis edilmiş müşterek ipoteklerin terkininde, birden çok taşınmaz sayfasından rehin terkin edilmesine rağmen bir tek maktu terkin harcı tahsil edilir.

Ayrı ayrı yevmiyelerle tesis edilmiş birden çok ipotek tek yevmiye ile terkin edilecek olsa dahi her bir ipotek için ayrı ayrı maktu terkin harcı tahsil edilmesi gerekir.

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ ŞERHİ VE İZALE-İ ŞUYU ŞERHİNDEN SONRAKİ TEDAVÜL, ŞERH, BEYAN, İRTİFAK VE REHİNLER

İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesine göre ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi veya ortaklığın giderilmesi davası açıldığı yönünde tapu kütüğüne şerh verilmesi taşınmazın el değiştirmesine veya üzerinde her nevi ayni veya şahsi haklar kurulmasına engel değildir. Bu şerhlere rağmen malik taşınmazını dilediği gibi tasarruf edebilir.

Ancak şerh konarak, satışa esas tapu kayıt örneği ilgili mercie gönderildikten sonra yapılacak bu tür el değiştirme, ayni ya da şahsi hakların derhal bir yazı ile ilgili mercie (satış parasının paylaşılmasında esas alınabilmesi için) gönderilmesi gerekir.

HİSSE KAMULAŞTIRMASI

Bir kimseye ait tam mülkiyet payı (veya mevcut hissesi) bölünerek sadece bir miktar hiss-

esinin kamulaştırılması mümkündür. Hisse kamulaştırmalarında ayırma (ifraz) yapılması zorunlu değildir.

4753 SAYILI ÇİFTÇİYİ TOPRAKLANDIRMA KANUNU

4753 sayılı Kanun, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Toprak ve Tarım Reformu Kanununun 26/a maddesi ile kaldırılmıştır.

Bu itibarla 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu veya 4486 sayılı Teknik Ziraat ve Bahçivanlık Okulları hakkındaki kanunlarla edinilmiş olan, taşınmaz malla ilgili devir ve temlik talepleri, üzerindeki takyit müddeti dolmuş ve borcun tamamı ödenmiş ise takyit şerhleri terkin edilmek suretiyle yerine getirilmelidir (TKGM. Gn.1473).

1617 SAYILI TOPRAK VE TARIM REFORMU KANUNU

1617 sayılı Kanunun 6. maddesi gereğince, devir ve temlik hakkının sınırlandırılması, 7. maddesi gereğince ifraz ve taksim hakkının kısıtlanmasına ilişkin olarak, "*mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanmasında geçersiz sayılacağı*" şeklinde tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine yeni şerhler verilmemeli ve daha önce şerh verilmiş olanlarının bu taşınmaz mallarla ilgili her türlü talep sırasında terkin işlemi re'sen yapılmalıdır (TKGM. Gn. 1473).

OTEL OLARAK KAT MÜLKİYETİ KURULMASI

Altı katlı bir binanın alt katının dükkan üst katlarının ise otel yapılmak istenmesi halinde; alt kattaki yere (1) bağımsız bölüm numarası verilerek *dükkan* vasfıyla, üstteki toplam 5 kat ile teras katın tamamına ise (2) nolu bağımsız bölüm numarası verilerek *otel* vasfıyla kat mülkiyeti kurulmasında bir sakınca yoktur.

TAPU TAHSİS BELGESİNİN İPTALİ

2981 sayılı İmar Affı Kanununa göre verilen tapu tahsis belgeleri iptal edilebilir. Taşınmaz malın üzerinde kanundan yararlanabilmek için gerekli olan yapılardan birinin bulunmaması veya boş olması ya da tapu tahsis belgesi alan kişinin hak sahibi olamayacağıının anlaşılması halinde, bu belgeleri veren makamların (Hazine, belediye il özel idaresi veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün) yazısı ile tapu tahsis belgesi iptal edilir.

İptale ilişkin yazı tapu sicil müdürlüğüne

gelince, yevmiye numarası verilerek tapu kütüğünün beyanlar sütunundaki belirtme terkin edilir. Bu işlem resmi yazı ile yapılan bir işlemdir. Herhangi bir harç veya vergiye tabi değildir. İşlemin tamamlanmasından sonra ilgili idareye ve tapu tahsis hakkı iptal edilen kişiye yazılı bilgi verilir.

İptal yazısı örneği:

Eskişehir ili, Porsuk mahallesinde kain, 192 pafta, 1215 ada, (173) nolu 8675 m2 yüzölçümlü Hazine adına kayıtlı parselin 400 m2 si için Hasan oğlu Mehmet Kemali Temiz'e verilen tapu tahsis belgesi, 2981 sayılı Kanununun 10/c maddesi uygulaması sonucu söz konusu yer, Yenidoğan mahallesi 19N.2D.3A pafta 8341 ada (7) nolu 322 m2 yüzölçümlü taşınmaza isabet etmiştir. Bu kez bu mahallede yapılan tespitite taşınmaz malın üzerinde kanunun 8. maddesinde sayılan niteliklere haiz bir yapı, müstemilat ya da temel bulunmadığı, boş olduğu anlaşılmıştır.

Bu itibarla, 13.02.1989 tarih ve 928 yevmiye numaranız ile verilen tapu tahsis belgenin iptal edilmesi için tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen belirtmenin terkin edilerek, sonucundan bilgi verilmesini rica ederim (İmza/Defterdar)

SÜRELİ YETKİ BELGELERİ

Türk Ticaret Kanuna göre verilen yetki belgeleri, Ticaret Sicil Nizamnamesi uyarınca bir yıl için geçerlidir. Ancak, tüzel kişinin genel kurulu tarafından temsilciler daha kısa veya uzun süreli yetkilendirilmiş olabilir. Bu nedenle, ticaret sicil memurluğundan verilmiş yetki belgesinin metninde *bir yıldan az veya fazla süre ile temsilcilerin yetkilendirildiği* belirtilmiş ise bu sürelerle uyulması gerekir. Tapu sicil müdürlüğünde yapılacak işlemlerde yetki belgesindeki süre kadar belgenin geçerliliği kabul edilmelidir.

ALACAKLISI BULUNAMAYAN İPOTEKLERİN TERKİNİ

İcra ve İflas Kanununun 153. Maddesine göre vadesi gelmiş ipoteklerde;

Alacaklının belli olmaması halinde,

Alacaklısı belli olmakla beraber kendisi bulunamaması halinde,

Alacaklısı bulunmakla beraber alacaklının borcu almaktan ve ipoteği terkin ettirmekten kaçınması halinde,

Borçlu icra dairesine başvurarak ipotek

bedelini İcra ve İflas Kanununun 153. Maddesindeki şartlar dahilinde icra dairesine yatırarak, ipoteği terkin ettirilmesini isteyebilir.

Borçlu borcunu icra dairesine tamamı ile yatırır, icra tetkik mercii verilen paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verir. Bu karar üzerine ipotek kaydı terkin edilir.

ESKİ TARİHLİ HACİZLERİN TERKİNİ

İcra ve İflas Kanununun 106. Maddesine göre, haczedilen gayrimenkulün en son iki sene içinde satışının alacaklı tarafından istenmesi gerekir. Bu süre içinde satış talep edilmez ise takip düşmekle beraber haciz kalkmaktadır.

Süresi içerisinde satışı istenmediği için düşen haczin terkinini için tapu sicil müdürlüğüne müzekkere yazılmasını borçlu icra dairesinden isteyebilir.

İcra dairesinden gelecek terkin yazısı ile terkin yapılır.

Düşen bu haczin terkinden önce veya sonra yenilenmesi mümkündür. Yenilenmesi halinde eski haciz terkin edilmemişse terkin edilerek yeni haciz sicile işlenir.

Tapu sicilinde çok eski tarihli hacizlere rastlanması halinde haczi koyduran makama bir yazı yazılarak, dosyanın kapanıp kapanmadığının haczin terkininde bir sakınca olup olmadığının sorulması gerekir. Bu husus sicillerin temiz tutulması ve düzeni açısından gereklidir.

İcra dairesinden alınacak cevaba göre haciz terkin edilebilir.

Haczi koyduran makamın sicilden ve belgelerden anlaşılamaması halinde alacaklı belli ise alacaklının talebi ile de terkin yapılabilir.

Ne haczi koyduran makam nede alacaklı belli değilse, malikin talebi üzerine o il veya ilçedeki haciz kararı alabilecek icra dairesi, vergi dairesi, belediye, özel idare, S.S.K., gibi makamlara soru konusu edilerek alınacak cevaba göre haciz terkin edilebilir.

HENÜZ VADESİ GELMEMİŞ İPOTEĞİN TERKİNİ

İcra ve İflas Kanununun 153. Maddesine göre vadesi gelmemiş bir borcun, ipotek senedi gereğince işlemiş ve işleyecek bütün faizleri ile birlikte icra dairesine yatırılması halinde, icra tetkik mercii tarafından ipoteğin vadesinden önce

terkinine karar verilebilir. Bu karara istinaden tapu sicil müdürlüğüne ipotek terkin edilir.

ÇOK KATLI BİNANIN BİR KATININ MUHDESAT OLMASI HALİNE KAT MÜLKİYETİ

İki veya daha çok katlı bir binanın bir katının muhdesat olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmiş olması halinde bu binanın mülkiyeti kat irtifakına veya kat mülkiyetine nasıl çevrilir?

Kanımızca, böyle bir halde, malikler tarafından kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasında bir sakınca yoktur. Ancak, muhdesat olan katın mülkiyeti maliklere ait olmakla beraber, bu katın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine eski sayfadaki muhdesat belirtmesi aynen aktarılmalıdır.

YABANCI ÜLKEDE ÖLEN TÜRK VEYA YABANCININ VİV. İLİŞİĞİ

Türkiye'de taşınmaz malı bulunan bir Türk veya yabancı, yabancı bir ülkede ölmüş ise yabancı ülkede kesilen veraset ve intikal vergisi ile Türkiye'de işlem yapılması mümkün değildir. Türkiye sınırları içerisindeki taşınmazların veraset ve intikal vergisinin Türkiye'deki vergi dairelerince Türk vergi kanunlarına göre kesilmesi gerekir. Bu itibarla, veraset intikal vergisi ilişkisi olmadığına dair yazının Türk vergi dairelerinden alınarak getirilmesi gerekir.

ENCÜMEN KARARI ALINDIKTAN VEYA TESCİL BİLDİRİMİ DÜZENLEDİKTEN SONRA MALİKİN ÖLÜMÜ VEYA TAŞINMAZI DEVRİ

İfraz, tevhit, cins değişikliği, yola terk gibi değişiklik beyannamesi düzenlenen işlemlerde, tescil bildirimini hazırlandıktan sonra, ancak tapuda tescil yapılmadan önce malik taşınmazını bir başkasına satarsa, yeni alıcının yeniden encümen kararı almasına ve yeni bir tescil bildirimini hazırlatmasına gerek yoktur. Alınmış olan encümen kararı ve tescil bildirimine göre değişiklik işleminin tescilini tapu sicil müdürlüğünden isteyebilir.

Encümen kararı alındıktan veya tescil bildirimini düzenledikten sonra malik ölürse, mirasçılar adlarına intikal işlemini yaptırdıktan sonra mirasçılarının hazırlattığı tescil bildirimine istinaden değişiklik işleminin tescilini tapu sicil müdürlüğünden isteyebilirler. Yeniden tescil bildirimini düzenlenmesine gerek yoktur.

YARGI KARARLARININ SONUÇLARINDAN HAREKETLE İMAR PLANI UYGULAMA SORUNLARININ BELİRLENMESİ

Dr. İsmail SAĞLAM

Harita Yüksek Mühendisi
(Serbest)

1 – GİRİŞ

İmar planı uygulamalarının biri teknik, diğeri hukuki olmak üzere iki boyutu bulunmaktadır. Teknik boyut, adından da anlaşılacağı üzere imar planının yapılması ve uygulanması sırasındaki teknik çalışmalarla; hukuki boyut ise, yapılan uygulamanın nitelendirilmesi, etkisi ve sonuçlarının belirlenmesi ile ilgilidir. İmar planı uygulamaları, kamu hukukundan doğan ve kamu kudretinin belirgin olarak kullanıldığı alanlardan biridir. Burada belediyeler ya da valilikler kamu düzeninin sağlanması ve korunması için, zorlayıcı (*örneğin inşaat yapmak için taşınmazın imar planı ile öngörülen şekilde biçimlendirilmesi- yola, yeşil alana terk edilmesi gibi- halinde inşaat ruhsatının verilmesi*), yasaklayıcı (*planda öngörülen kat yüksekliğine uyulmaması halinde inşaatın durdurulması ve yıkılması gibi.*) ve hatta emredici yetkiler kullanmaktadır. (Aksay 1999).

Bu yetkilerin kullanılması sırasında, belediye ya da valiliklerle, taşınmaz mal sahipleri arasında çeşitli anlaşmazlıklar ortaya çıkmakta, anlaşmazlıkların giderilemediği durumlarda konu yargıya intikal etmektedir. Yargıya intikal eden konular genellikle imar planı uygulamasını düzenleyen mevzuatın gelişen ve değişen ülke koşullarında yetersiz kalması ya da uygulayıcılar tarafından değişik anlaşılması veya yorumlanması nedeniyle ortaya çıkan bir birinden farklı uygulamalar, ya da imar planı uygulama mevzuatına aykırı olan uygulamalar olup; davalar taşınmaz mal sahipleri tarafından açılmakta, kanunlara ve yönetmeliklere aykırı yapılan uygulamalar

idari yargı tarafından iptal edilmektedir. Ancak bazı imar planı uygulamalarında, aynı konuda farklı yargı kararları da söz konusu olmaktadır. Bunun en önemli nedeni, imar planı uygulama mevzuatının eksiklikleri ve farklı yorumlanabilecek hususlar içermesidir. Bu da aynı konuda farklı uygulamaların, farklı bilirkişi görüşlerinin ve farklı yargı kararlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Günümüze kadar imar planı uygulaması konusunda, taşınmaz mal sahiplerince çeşitli gerekçelerle çok sayıda iptal davası açılmış ve açılmaya da devam edilmektedir. Bu çalışmada, imar planı uygulaması ile ilgili davaların konularından ve sonuçlarından hareketle imar planı uygulamalarındaki sorunların neler olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Çalışmada Danıştay Dergilerinden (*Danıştay Yayınları, Yıl : 1996-2000, Sayılar : 90-102*), idari yargıdan ve konu ile ilgili kaynaklardan (*Aksay, B.,1999 ve Karavelioğlu, C.,1999*) elde edilen 100 adet imar planı uygulama iptal davası incelenmiştir.

2 – DAVA KONULARI VE YARGI KARARLARININ ÖZETLERİ

İncelenen davaların konuları, belediyelerin davalara karşı verdiği cevaplar, bilirkişi, idari yargı ve Danıştay kararları Çizelge 1’de özetlenmiştir. Çizelgede ayrıca taşınmaz mal sahipleri tarafından imar planı uygulamalarının iptali için öne sürülen gerekçelerin neler olduğu belirtilmiş ve davanın haklı bulunması “Kabul”, haksız bulunması ise “Red” ile ifade edilmiştir.

Çizelge 1 : Dava konuları, İdari yargı ,Yargıtay ve Danıştay Kararları Özeti

Karar No	İmar Uygulamasının İptali İçin Öne Sürülen Gerekçe	Belediye Kararı	Bilirkişi Kararı	İdari Yargı Kararı	Danıştay / Yargıtay Kararı
1	DOP miktarının alınış biçimi	Red	-	Red	Kabul
2	DOP hesabında yoldan ihdaslar	Red	Kabul	Kabul	Kabul
3	İlave DOP alınış şekli	Red	Kabul	Kabul	Kabul
4	Pazar yeri de DOP içindedir	Red	Kabul	Kabul	Kabul
5	İlave DOP alınış şekli	Red	-	Red	Kabul
6	DOP hesabında yoldan ihdaslar	Red	Kabul	Kabul	Kabul
7	DOP hesabında yoldan ihdaslar	Red	Kabul	Kabul	Kabul
8	DOP hesabında Devlete ait yerler	Red	-	Kabul	Kabul
9	DOP hesabında toplu taşıma yeri	Red	Red	Red	Kabul
10	Farklı oranda DOP kesintisi	Red	Red	Red	Kabul
11	DOP hesabında terk ilavesi	Red	Kabul	Kabul	Red
12	Hatalı DOP hesabı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
13	Direkt % 35 DOP alınması	Red	Red	Red	Kabul
14	DOP hesabında terk ilavesi	Red	Kabul	Kabul	Kabul
15	İkinci kere alınan DOP	Red	Red	Red	Kabul
16	Tevhit ve ifrazda alınan DOP	Red	Kabul	Kabul	Kabul
17	Dağıtım	Red	-	Kabul	Red
18	Parkın parsel olarak dağıtımı	Red	Red	Red	Kabul
19	Ağaçlandırılacak alanın dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Red
20	Hisseden fazla yer dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
21	Kamu tesisi arsasının dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
22	Günübirlik alanın dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Red
23	Başka yerden dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Kabul
24	Karakol alanından dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Kabul
25	Eski yerden uzakta dağıtım	Red	Red	Red	Kabul
26	Hissedarlığın giderilmesi	Red	Red	Red	Kabul
27	Dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Red
28	Pazar yerinden dağıtım	Red	-	Kabul	Kabul
29	Değer farkı olan dağıtım	Red	Red	Red	Kabul
30	Eski yerden uzakta dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Red
31	Hissedarlığın giderilmesi	Red	Kabul	Kabul	Kabul
32	Fiili duruma aykırı dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Kabul
33	Yeşil alandan dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Kabul
34	Kamu tesisi arsasının dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
35	Park yerinden dağıtım	Red	Red	Red	Kabul
36	Değer farkı olan dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Kabul
37	Hisseli dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Red
38	Kullanışsız parsel dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
39	Uzakta hisseli parsel dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
40	Hisseli parsel dağıtımı	Red	Kabul	Kabul	Red
41	Eski yerden uzakta dağıtım	Red	Kabul	Kabul	Red
42	Eski yerden uzakta dağıtım	Red	Red	Red	Kabul
43	Tahsis alanlarının birleştirilmesi	Red	Red	Red	Red
44	Düzenleme sınırı	Red	Kabul	Kabul	Red
45	Düzenleme sınırı	Red	Kabul	Kabul	Red
46	Adayı kesen düzenleme sınırı	Red	Red	Kabul	Kabul
47	Düzenleme sınırı	Red	Kabul	Kabul	Red
48	Düzenleme sınırı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
49	Kısmen düzenleme	Red	Kabul	Kabul	Red
50	Kamulaştırma karşılığı arsa talebi	Red	-	Red	Red
51	Kısmen kamulaştırma	Red	-	Red	Red
52	Başkası adına kamulaştırma	Red	Kabul	Kabul	Kabul
53	Kamulaştırma miktarının hesabı	Red	-	Kabul	Kabul

Karar No	İmar Uygulamasının İptali İçin Öne Sürülen Gerekçe	Belediye Kararı	Bilirkişi Kararı	İdari Yargı Kararı	Danıştay / Yargıtay Kararı
54	Kamulaştırmasız el atma	Red	Kabul	Kabul	Kabul
55	İmar planı değişikliği	Red	-	Kabul	Red
56	İslah imar planı değişikliği	Red	Kabul	Kabul	Red
57	İslah imar planı değişikliği	Red	-	Red	Kabul
58	Kanuna aykırı ıslah imar planı	Red	Red	Red	Kabul
59	Düzenleme sahasının seçimi	Red	Kabul	Kabul	Kabul
60	Parselasyon masrafı	Red	-	Kabul	Red
61	Parselasyon amacı	Red	-	Kabul	Kabul
62	Parselasyon kararındaki eksiklik	Red	Kabul	Kabul	Red
63	Parselasyonun tebliğ tarihi	Red	-	Red	Kabul
64	Parselasyonda yetki	Red	-	Red	Red
65	Parselasyonun amacı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
66	Parselasyonun amacı	Red	Red	Red	Kabul
67	Eksik ada dağıtım cetveli	Red	Red	Red	Kabul
68	Usulsüz parselasyon planı onayı	Red	Red	Red	Kabul
69	Parselasyon planına itiraza cevap	Red	-	Red	Kabul
70	Parselasyon planının onayı	Red	Red	Red	Kabul
71	Parselasyon masrafı	Red	Red	Red	Red
72	Parselasyonda belediye hissesi	Red	-	Kabul	Red
73	Parselasyon talebi	Red	-	Red	Red
74	Bedelsiz terkin geri iadesi	Red	Kabul	Kabul	Red
75	Bedelsiz % 35 terke zorlamak	Red	-	Red	Kabul
76	Bedele dönüştürme (18.md.)	Red	Kabul	Kabul	Kabul
77	Bedele dönüştürme	Red	Kabul	Kabul	Kabul
78	Bel. Hisselerinin bedelsiz devri	Red	Red	Red	Red
79	Bedele dönüştürme (18. md.)	Red	Red	Red	Kabul
80	İpotek bedeli artırımı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
81	Yol artığı satışı	Red	Kabul	Kabul	Kabul
82	Hissenin kısmen bedele dönüşü	Red	Kabul	Kabul	Red
83	Hissenin tamamen bedele dönüşü	Red	-	Kabul	Kabul
84	Bedelsiz yola terke zorlama	Red	-	Kabul	Kabul
85	Bedelsiz yola terke zorlama	Red	-	Kabul	Kabul
86	Yol artığı satışı	Red	-	Red	Kabul
87	İptal davası açma süresi	Red	Red	Red	Red
88	İptal davası açma süresi	Red	-	Red	Kabul
89	Kanuna aykırı 10-c uygulaması	Red	Red	Kabul	Kabul
90	Kanuna aykırı 10-c uygulaması	Red	Kabul	Kabul	Kabul
91	Muhdesat bedelinin ödenmesi	Red	-	Kabul	Red
92	Kadastro parseline geri dönüş	Red	Kabul	Kabul	Kabul
93	3194/16. md. göre yapılan tevhit	Red	-	Red	Kabul
94	Eski tapu kaydına dönüş	Red	-	Red	Kabul
95	Re'sen yapılan ifraz işlemi	Red	Red	Red	Kabul
96	3194/17. md. uygulama istemi	Red	-	Kabul	Red
97	İptal davası açmada süre aşımı	Red	Red	Red	Kabul
98	Hissedarlığın giderilmesi	Red	Red	Red	Kabul
99	2981/ 10-b yetkisi	Red	Kabul	Kabul	Kabul
100	İptal davası açma süresi	Red	Red	Red	Kabul

3 – YARGI KARARLARINDAN ELDE EDİLEN BULGULAR

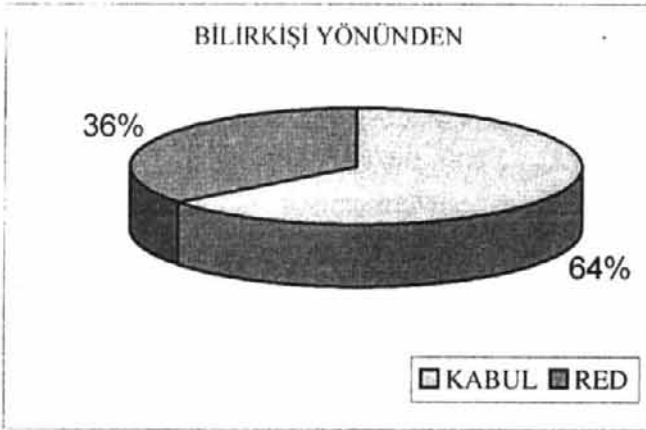
Yargı kararlarının mevzuat, bilirkişiler, mahkeme, Yargıtay ve Danıştay yönünden incelenmesi ile elde edilen bulgular aşağıda verilmiştir.

3.1 – Bilirkişi davranışları

İncelenen 100 adet iptal davasında 73 bilirkişi raporu verilmiş olup, bunların 47 tanesi imar planı uygulamasının iptal istemini haklı bulurken, 26 tanesi haksız bulmuştur. Bilirkişilere göre davaların % 64'ü haklı bulunurken, % 36'sı haksız bulunmuştur (Grafik 1).

Grafik 1: Bilirkişilerin davranışları

Dava Sayısı	Bilirkişi Kararı	
	Kabul Sayısı	Red Sayısı
73	47	26



3.2 – Mahkeme sonuçları

Açılan 100 adet imar planı uygulaması iptal davasında, mahkeme 62 tanesini haklı bulup iptal ederken; 38 tanesini ise reddetmiştir. Bu durum grafiksel olarak Grafik 2'de gösterilmiştir. Buna göre; davaların % 62'si haklı, % 38'i haksız bulunmuştur.

3.3 – Yargıtay ve Danıştay kararları

Açılan iptal davalarının % 70'i Yargıtay ve Danıştay tarafından haklı bulunurken % 30'u ise reddedilmiştir (Grafik 3).

3.4 – Mahkeme bilirkişi uyumu

Yapılan incelemede mahkemenin 73 bilirkişi raporunun 72'sine aynen katıldığı gözlemlenmiştir (Grafik 4).

Grafik 2: Mahkeme kararları

Dava Sayısı	Mahkeme Kararı	
	Kabul Sayısı	Red Sayısı
100	62	38



Grafik 3: Yargıtay ve Danıştay kararları

Dava Sayısı	Yargıtay ve Danıştay kararı	
	Kabul Sayısı	Red Sayısı
100	70	30



Grafik 4: Bilirkişi mahkeme uyumu

Dava Sayısı	Bilirkişi ve Mahkeme uyumu	
	Uyumlu Sayısı	Uyumsuz Sayısı
73	72	1



Grafik 4 'ün incelenmesinden mahkemenin bilirkişi kararlarının % 99 'una uyduğu gözlenmektedir. Bu sonuç göstermektedir ki, davalarda bilirkişilere önemli bir görev düşmektedir. Bu nedenle bilirkişilerin kararlarını verirken çok dikkatli olmaları gerekmektedir.

3. 5 – Yargıtay ve Danıştay'ın mahkeme uyumu

İncelenen 100 adet imar planı uygulaması iptal davasında, mahkeme kararlarının üst mahkemeler olan Yargıtay ve Danıştay tarafından 48 'i onaylanırken, 52 'si ise bozulmuştur (Grafik 5).

Grafik 5: Yargıtay-Danıştay ve Mahkeme Uyumu

Dava Sayısı	Yargıtay-Danıştay ve Mahkeme Uyumu	
	Uyumlu Karar Sayısı	Uyumsuz Karar Sayısı
100	48	52



4 – SONUÇ

Taşınmaz mal sahiplerinin idari yargıda açtıkları iptal davalarının incelenmesinden tespit edildiği şekli ile, imar planı uygulamalarında sorun olarak ortaya çıkan başlıca konular şunlar olmaktadır:

- Kapanan kadastral yolların durumu
- Umumi hizmet alanlarının tanımı
- Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi

- Hissedarlar arasında taksim yapılması
- Uygulama öncesi yapılmış bedelsiz terklerin durumu
- Düzenleme ortaklık payının belirlenme biçimi
- Düzenleme sınırlarının belirlenme biçimi
- Umumi hizmet alanlarının belirlenme biçimi
- İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımı
- Müşterek mülkiyetin ferdileştirilmesi
- Kapanan kadastral yolların uygulamaya katılış şekli
- Uygulamadan önce yapılmış bedelsiz terklerin uygulamaya katılış biçimi
- İslah imar planı uygulamasında fiili kullanım şeklinin dikkate alınmaması
- Devleti hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin uygulamaya katılış şekli
- Kamu tesisi arsalarının oluşturulması
- Arazi ve arsa düzenlemesinde yapılan bedele dönüştürme işlemleri
- İslah imar planı uygulamasında imar parseli olabilecek hisselerin bedele dönüştürülmesi
- İslah imar planı kapsamında olmayan yerlerde 2981/3290/10-c maddesinin uygulanması
- Arazi ve arsa düzenlemesinde bazı parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmaması veya parsellerden farklı oranda pay alınması
- Taşınmaz mal sahiplerinden düzenleme bedeli istenmesi
- Taşınmaz mal sahiplerine tebligat yapılmaması
- 3194/16 ncı maddesinin kullanılış biçimi
- Bedelsiz olarak % 35 terk'e zorlama
- Düzenlemede hesap yapmaksızın direkt % 35 pay almak
- Umumi hizmet alanlarının hak sahiplerine tahsis edilmesi

- Parselasyon kararlarındaki idari eksiklikler
- Hisseden fazla tahsis
- Kamu tesisi arsalarının hak sahiplerine Yönetmeliğe aykırı tahsis edilmesi
- Düzenleme belgelerindeki teknik ve hukuki eksiklikler
- Kamuya bedelsiz yer kazandırmak için düzenleme yapmak
- Kanuna aykırı İslah imar planı yapmak
- Düzenleme sınırının imar yapı adasını kesmesi
- Değer farkı olan dağıtım
- Eski parselden çok uzakta yer tahsisi
- Dağıtımda hisseli parsel tahsis etmek
- Üzerinde yapı bulunan parsellere başka kadastro parsellerinden hissedar eklemek
- Düzenleme yapılamayacak alanlarda düzenleme yapmak
- İmar planına ve yönetmeliklerine uymayan ebatlarda parsel üretmek
- Yol artığı satışı
- Kamulaştırılacak alanın hesap biçimi
- İptal davası açmada zaman aşımı
- Başkasına ait imar parsellerinde kalan bina, ağaç ve ürünlerin kullanımı
- Tahsislerin bir veya birkaç imar parselinde birleştirilmesi
- Tevhit ve ifrazda bedelsiz terk'e zorlama
- İptal edilen düzenleme işlemi sonrası eski tapu durumuna dönüş şekli
- Parselasyon planına itiraz ve cevap

Yargı kararlarından elde edilen bulgular,

imar planı uygulamalarının büyük kısmının kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yapılmadığını ve yargı tarafından iptal edildiğini de göstermektedir. Bu sonucun ortaya çıkmasındaki nedenler de şöyle sıralanabilir:

- İmar Kanunu ve Yönetmeliklerindeki eksiklikler
- Kanun ve Yönetmelik maddelerinin farklı yorumlanması
- Belediye ve valiliklerin uygulamaları yeterli biçimde kontrol etmeyişleri
- Uygulayıcıların bilerek ya da bilmeyerek yaptıkları hatalar

Dünyada meydana gelen gelişmelere ve değişikliklere bağlı olarak ortaya çıkan gereksinimler, hangi alanda olursa olsun yürürlükte bulunan kanun, yönetmelik, yönerge ve genelge gibi düzenlemelerin günün koşullarına uygun hale getirilmesini zorunlu kılmaktadır. Türkiye'de imar mevzuatının çok yönlü ve geniş kapsamlı olması, imar planı uygulamalarında farklı yorumların ve işlemlerin yapılmasına, farklı yorumlar ve işlemler ise, çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu nedenle imar planı uygulaması ve ilgili diğer mevzuatların sorunların ışığı altında yeniden gözden geçirilmesi ve eksikliklerinin giderilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

AKSAY, B., 1999, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Danıştay ve Yargıtay Kararları, Ankara

DANIŞTAY DERGİLERİ, 1996 – 2000, Sayılar: 90 ila 102, Ankara

KARAVELİOĞLU, C., 1999, Arazi ve Arsa Düzenlemesi – Parselasyon, Trabzon

YAYLA, Y., 1990, İdare Hukuku, İstanbul

DÖNER SERMAYE HİZMET BEDELİ

Burhan USTA
Tapu ve Kadastro
Samsun Bölge Müdürü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün vermiş olduğu hizmetlere karşılık gerek Devlete ve gerekse kuruma maddi destek sağlamak amacı ile her işlem için kurumca belirlenen miktar ve oranlarda "Döner Sermaye Hizmet Bedeli" alınır.

A – Tapu ve Kadastro Döner Sermaye İşletmesinin Kuruluş Amacı:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı bölge müdürlükleri ile bunların yetki alanında bulunan *tapu sicil müdürlüğü, kadastro müdürlüğü ve kadastro şefliklerinin* vermiş olduğu kamu hizmetinin daha etkin, süratli ve aksamaya meydan vermeden yerine getirilmesi için Kurumun Genel Bütçeden aldığı paya maddi destek sağlamak ve Devlete ek gelir yaratmak amacı ile kurulmuştur.

B – Yasal Dayanağı

1 – 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu

2 – Her mali yıl için o yıla ait Bütçe Kanunu,

3 – Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesinin kurulmasına dair 3402 sayılı Kadastro Kanununun 37 ilâ 39'uncu maddeleri ile 47'nci maddesinin "G" fıkrası ve buna dayalı olarak 20.04.1988 gün ve 19791 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği*dir.

C – Tapu Sicil Müdürlüklerince Yapılan İşlemlerde Döner Sermaye Hizmet Bedelinin Farklı Uygulanması ve Birlikteliğin Sağlanamayı:

Tapu sicil müdürlüklerinde, ilgililerince

talep edilen işlemler, akitli ve akitsiz işlemler olmak üzere iki grup oluşturmaktadır.

Uygulamada akitsiz işlemler (*intikal, tashih, tevhit, iştirak-ın refi, miras taksimi, Noter veya Sulh Hakimi tarafından yapılan ölünceye kadar bakma akdi, kat irtifakı, kat irtifakı terkin, kooperatif üyeleri arasında ferdileşme, ifraz, bedelsiz terk, yoldan ihdas, cins değişikliği, unvan değişikliği, hükmen tescil, mahkemece satış, vasiyetin tenfizi, kira şerhi ve ipotek terkin vs.*)

Akitli işlemler (satış, mirasta pay temlik, bağış trampa, taksim, ölünceye kadar bakma akdi, ölünceye kadar gelir sözleşmesi, kat karşılığı temlik, kamulaştırma, devremülk hakkı, intifa hakkı, sükna hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst hakkı, ipotek hakkı, vb.) işlemlerdir.

Tashih, intikal işlemi, akitsiz; satış, akitli bir işlemdir.

Akitsiz işlem olan tashih, işlemini tescil işlem belgesinde ayrı bir yevmiye ile bu işlemler tamamlandıktan sonra, yine tescil işlem belgesinde intikal ayrı bir yevmiye ile bu işlemler tamamlandıktan sonra satış işlemi de ayrı bir yevmiye ile resmi senette yapabildiğimize göre, bu işlemler için Harcı, Eğitime Katkı Payı, Döner Sermaye Bedelini de ayrı ayrı tahsil ederiz.

Uygulamada; akitsiz işlemler ile akitli işlemleri birlikte bir resmi senette yapmak da mümkündür.

Tashih, intikal, satış ayrı ayrı işlemler olduğundan resmi senette yapılması halinde işlemin şekline göre yevmiye alınması gerekmektedir.

Tashih, intikal, satış ayrı ayrı işlem olduğundan harç ve vergileri ayrı ayrı alınacağına göre tek yevmiye dahi olsa, harç ve vergiye bağlı olarak Döner Sermaye Bedelinin de ayrı ayrı alınması gerektiğini düşünmekteyim.

Genel Müdürlüğümüzün 11.09.1962 tarihli 1371 sayılı yevmiye defteri hakkındaki genelgenin "e" fıkrasında Yevmiye Defterinde "Altıncı sütununa, talebin mevzuu (satış, bağış, ipotek, haciz ve ipotek terkinin gibi) kısaca yazılacak, şayet talepten itibaren ipotek terkinin yeniden tesis ve intikalden sonra temlik gibi birden fazla işlem isteniyorsa bunlar bir arada gösterilmek suretiyle tek bir yevmiye numarası olacaktır" denmekten olduğundan tapu sicil müdürlüklerindeki iş ve işlemler sırasında genel olarak birden fazla işlem talep edilmesi halinde, bunların birleştirilerek tek yevmiye numarası altında yapılması bazı müdürlüklerde teamül haline geldiği halde bazı müdürlüklerde münferit olarak yapılmaktadır.

Tashih, intikal, satış tek bir yevmiye altında yapılması halinde, her işlemin harcının ayrı ayrı alınırken, döner sermaye bedeli tek alınmaması gerektiği düşüncesindeyim.

Merkez denetim elemanlarınca yapılan denetimlerde, bazı denetim elemanlarının tashih, intikal, satış gibi birden fazla işlemin tek yevmiye ile yapılıp, harçların ayrı ayrı döner sermaye bedelinin tek alınması gerektiği görüşünü savunduğu, bazı denetim elemanlarının tashih intikal, satış gibi işlemlerinin bir resmi senette yapılmasında sakınca olmadığı, ancak; her işleme ayrı harç, ayrı döner sermaye bedeli alınması gerektiği görüşünü savunmaktadır.

Birden fazla işlemi kapsayan aynı anda talep edilen akitli ve akitsiz işlemler tek yevmiye numarası altında resmi senet düzenlenmek suretiyle karşılanması tapu sicilinin tutuluşuna uygun olmadığı gibi, Hazine zararına neden olabilecek, hatalı yazımlara neden olduğu, yevmiye sayısı itibariyle Müdürlüğün gerçek iş hacmini yansıtmasını engellemektedir.

Norm kadro uygulamasına geçileceği düşünüldüğünde, müdürlüklerin iş kapasitesi, yevmiye adedi dikkate alınmak suretiyle belirlenip, buna göre kadro tahsis edilecektir.

Üç yevmiyeli bir işlem bir yevmiye sayılırsa, Müdürlüğün yevmiye sayısı düşecek, yevmiye sayısı düşünce personel sayısı azalacak, bunun sonucu müdürlükler talebi karşılayamayacak hale gelecektir.

Böyle bir uygulama döner sermaye gelirimizi olumsuz etkilediği gibi, yapılan denetim ve edinilen bilgilerden anlaşılacağı üzere, döner sermaye tahsili Türkiye dahilinde tüm müdürlüklerde farklı uygulandığı, uygulama birliği olmadığı, bu uygulamanın ise vatandaşların yakınmalarına neden olduğu gözlenmektedir.

Müdürlüklerin iş hacminin sağlıklı olarak belirlenebilmesi, tapu sicilinin usulüne uygun tutulması, hazine zararına neden olabilecek hatalara meydan verilmemesi, müdürlükler arasındaki farklı uygulamalara son verilerek birlikteliğin sağlanmasının kurumumuza saygınlık kazandıracığı kanısındayım.

...

ORMAN KADASTRO SORUNLARI

Osman GÜLCAN
Harita Yük. Mühendisi
Yenice Kadastro Müdürlüğü

Karabük ili Yenice İlçesi Bağbaşı ve Ibrıcak köylerinin arazi kadastrosu tamamlanarak 22.07.2002 tarihinde askıya çıkartılmış ve orman işletme müdürlüğüne bu iki köyde de yaklaşık 550 adet dava açılmıştır. Bu iki köyde de orman sınırlarının tespiti ve 2/B madde uygulaması çalışmaları orman kadastro komisyonunca 3402 sayılı kanuna göre yapılmış ve kadastro müdürlüğüne teslim edilmiştir.

Açılan davalar incelendiğinde bu davalarının büyük bir çoğunluğunun 1958 tarihli 1/25000 ölçekli memleket haritasındaki yeşil alanlara isabet eden kadastro parsellerine, davaların geri kalan kısmının ise mevcut durumu orman olduğu iddia edilen yerlere ait olduğu görülmektedir. Bu davaların hiç biri kadastro müdürlüğünün orman tahdit haritalarının uygulamasına ilişkin değildir.

Orman işletme müdürlüğü, orman kadastro komisyonlarının yaptığı çalışmalara itibar etmemekte sorumluluktan kurtulmak için 1958 tarihli 1/25000 ölçekli haritada yeşil alana rastlayan bütün yerlere dava açmaktadır. Orman kadastro komisyonlarının da çalışmalarını yaparken bulunan en eski hava fotoğrafları ve memleket haritasına göre çalışma yapmaları esas olduğuna göre açılan 550 adet davada uygulama hatasının bulunduğu söz edilmesi mümkün değildir. 550 adet davayı hata kavramı içine sokmak imkansızdır. Bu durumda bu iki kurumun uygulamasında bir sorun olduğu yada çalışmaların eksik yapıldığı gibi bir durum ortaya çıkmaktadır. Orman Bakanlığınca bu iki kurumun çalışma bütünlüğünü sağlanmalı ve idari yoldan bu sorun çözümlenmelidir.

Açılan davaların durum tespiti yapıldıktan sonra; orman işletme müdürlüğüne açılan bu 550 dava sosyal ve ekonomik açıdan ayrıca kadastro müdürlüğünün çalışmalarını aksatması yönünden büyük sakıncalar doğurmaktadır.

Bu durumu ekonomik açıdan incelediğimizde; bu kadar davanın toplam yargılama giderinin 250.000.000.000 (ikiyüzellimilyar) TL.sından fazla olacağı tahmin edilmektedir. Basit bir idari düzenleme ile düzeltilebilecek bu durumda bu kadar kaynak harcanmasına rağmen elde edilen üretim değeri yok denebilecek kadar azdır. Mahkemelerde yargılamalar yapıp kanun uygulanmaktadır ama bu adil midir yada çözüm

üretilemiştir diye bakılırsa bu durumun pek de adil olmadığı ve çözüm üretilmediği görülmektedir. Orman kanunun bu farklı yorumlanmasından, uygulamanın farklı yada eksik olmasından dolayı boşa harcanan 250.000.000.000TL.sı Yenice ilçesinin arazi ve orman kadastrosunun büyük bir kısmını bitirebilecek bir kaynaktır.

Sosyal açıdan incelediğimizde; burada yaşayan halkın orman sınırlarına bir itirazı olmamakta, yerler ormansa bir şey iddia etmediklerini orman olmayan yerlerin kadastroda adlarına tespitini istedikleri yöndedir ve şahıslarca orman aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. 1958 tarihli harita ile bugünkü durum karşılaştırıldığında eskiden kullanılan araziler uzun zamandan beri kullanılmadığından bu yerlerin orman vasfını kazandığı, eskiden orman olan bir kısım yerlerin ise bugün orman niteliğini taşımadığı ve halende köylülerce kullanıldığı görülmektedir. Ibrıcak köyünü örnek alırsak eskiden yerleşim yerleri köyün yüksek yerleri olduğu, Filyos çayı kenarının ise orman olduğu, zamanla çayın yanından yol geçmesi ile eski yerleşim yerlerini terk ederek yol kenarına eskiden orman olan yerleri açarak yerleştikleri görülmektedir. Köylüler eskiden kullandıkları yerleri uzun zamandan beri kullanmadıklarından buralar fiili orman olmuştur. Bugünkü kullandıkları yerler ise eskiden orman oluşu sebebi ile iki durumda köylü aleyhine gelişmiştir. İki yerleşim durumu karşılaştırıldığında sonradan orman olan yerler, ormanda açılan yerlerden daha fazladır. Bugünkü kullandıkları alanlar orman komisyonunca sarı alanda gösterilmesine rağmen orman işletme müdürlüğüne dava açılmış olup yaklaşık %70 oranında açılan davaları kazanma durumundadır.

Köylüler, orman kadastro komisyonları ve orman işletme müdürlüğünü aynı teşkilat gibi düşünmekte ve açılan bu davaların gerekçesini anlayamamakta ve Devlete olan güvenleri sarsılmaktadır ve orman idaresince davalı olmak istememekte ve orman sınırlandırılmasının davaya yol açılmayacak şekilde yapılmasını istemektedir. Bu yönde 2/B çalışmalarına dahi itirazları yoktur.

Açılan 550 adet davanın yargılaması halen devam etmekteyse de orman işletme müdürlüğü %70 oranında bu davaları kazanacak durumdadır. Böyle olunca da yargılama giderlerinin yaklaşık

200.000.000.000TL.sı köylüler tarafından ödenmesi gerekecek ve köylüler şu an bu durumun farkında olmasa da asıl büyük sorun bu paranın köylülerden tahsili sırasında ortaya çıkacaktır. Ayrıca Mahkemece orman olarak kararı verilen yerlerde 2/B çalışmaları hemen yapılmazsa bu yerlerde bulunan evlerin müsaderesi gündeme gelecek buda ayrı bir sorun yaratacaktır.

Görüldüğü gibi Orman Bakanlığına bağlı iki kurumun çalışma bütünlüğünü sağlayamaması hiç sorun olmayacak yada idari yoldan rahatlıkla çözülebilecek bir durumu büyük bir sorun haline getirmiş ve emek, zaman ve kaynak israfına yol açmıştır.

Açılan bu 550 adet dava Kadastro müdürlüğünü de olumsuz etkilemiş müdürlüğümüz açısından da sorunlar üretmiştir.

Bu davalardan sonra hiçbir köy kadastro çalışmaları istememektedir. Bu isteksizlikle yapılacak çalışmalar büyük oranda aksayacak ve verimsiz olacaktır.

Davaların meydana getirdiği başka bir sorun ise; 550 adet parseli üretmek için zaman, emek ve para harcanmış şimdi parsellerde tekrar sınır ve mülkiyet değişikliği yapılacaktır. Asıl büyük sorun ise Bağbaşı ve İbrıcak köylerinde yaklaşık 35-40'ar adet dere ve yola da dava açılmış ve orman işletmesi tarafından bu davalarında büyük bir kısmı kazanılacak durumdadır. Böyle olunca köylerdeki adaların büyük çoğunluğu birleşecek 60 adadan oluşan köy 5-10 adaya kadar düşecek ve bütün ada parsel numaralarının değişmesi gündeme gelecektir. Bu oldukça zahmetli bir iş olacağı gibi, orman olarak karar verilen yerlere yakında 2/B komisyonları girip bu yerleri 2/B alanı olarak belirledikleri takdirde de birleşen bu adaların tekrar ayrılması ve bütün ada ve parsel numaralarının tekrar değişmesi gündeme gelecek ve iş üretilmeyen bir sürü emek ve zaman harcanacaktır. Zaten orman tahdit haritalarının uygulanmasında ve orman tahdit haritalarının kadastro çalışmalarının ortasında kadastro müdürlüğüne verilmesinde Kadastro Müdürlüklerinin bu konuda yeterince sorunu mevcuttur.

Böyle sorunların ortaya çıkmaması için; orman kadastro komisyonlarının çalışmalarının idari yoldan düzeltilmesi sağlanmalı, örnek olarak çalışmaları bitince kesinleştirmeden orman işletme müdürlüğünün de görüşü alınmalı işletme müdürlüğünün itirazı idari yoldan çözülmeli, bu iki kurumun farklı çalışmaları yüzünden vatan- daşa dava açılmamalıdır. Biraz olayı nüktelersek bu iki kurumun kendi kendilerini dava açmaları sağlanmalı, kendi aralarındaki bu anlaşmazlık

200.000.000.000TL.sı gibi bir maliyetle vatandaşa yansıtılmamalıdır.

Ya da kadastro müdürlüklerince yapılan yıllık planlar 2-3 yıllık yapılmalı ve 3402 sayılı kanun değiştirilerek Orman Bakanlığınca programa alınan bu köylerdeki orman kadastro çalışmaları 2-3 yıl içinde 6831 sayılı yasaya göre yapılmalı orman kadastro kesinleştikten sonra arazi kadastro çalışmaları başlanmalıdır.

Olayın en ekonomik çözümü ormanın yoğun olduğu bölgelerde arazi kadastro çalışmalarına ara verilmeli, orman kadastro çalışmalarına hız verilerek harita yapımı işlemlerinin kadastro müdürlüklerince sağlanması da olabilir. Bu şekilde iki kurumun teknik imkanları birleştirilip Orman Bakanlığında harita mühendisi ve teknik ekip istihdamına gerek kalmadan orman tahdit haritaları kaliteli bir şekilde üretilebilir.

Yukarıda belirtilen sorunların dışında ayrıca henüz arazi kadastro yapılmamış ve orman tahdit haritası bulunmayan yerlerde de orman işletme müdürlüğünce de açma ve faydalanmadan davalar açılmaktadır. Son olarak da yine arazi ve orman kadastro bulunmayan bir köyde orman işletme müdürlüğünce 70'den fazla dava açılmıştır. Dava açılan yerlerin %80'inden fazlası 1951 tarihli haritada sarı alanda kalmakta ve halende iskan sahası ve bahçe olarak kullanılmaktadır. Dava açılan bu alan köyün çok çok ufak bir kısmıdır. Açılan bu davaların maliyeti 10-15 milyar TL.sı civarında olup davalar halen devam etmekteyse de orman işletme müdürlüğünün davaların %80'ni kaybedeceği düşünülürse işletmeye 10.milyar TL.sına yakın bir maliyet doğuracaktır. 10 milyar TL.sına çalışanların maaşları dahil bu köyün tamamının orman kadastro rahatlıkla yapılabilir. Kaldı ki bu yere orman olarak karar verilse dahi yerin kullanımı dikkate alınılırsa buranın 2/B maddesi kapsamında kalması kaçınılmazdır. Yani netice itibarı ile açılan davaların yine kendi içinde bir sebebi olabilir ama geniş açıdan bakıldığında hiçbir mantığı ve anlamı yoktur. Dava açmak yerine orman kadastro yapılması yoluna gidilse idi hem gereksiz yere o kadar kaynak, zaman ve emek harcanmamış ve bir sorun çözülmüş olurdu.

Yukarıda belirtilen sorunların tek nedeni orman kadastrousunun bitirilememiş olmasıdır. Orman kadastrousunun tamamlanması, emek, zaman ve para harcanarak yapılan gereksiz bir sürü işi ve yapılan gereksiz işler yüzünden gereksiz yere oluşan bir sürü sorunu da ortadan kaldıracaktır.

•••

DÜZELTMELERE İLİŞKİN YENİ BİR GENELGEYE İHTİYAÇ VARDIR

Ümit KUŞGÖZ

Altındağ Kadastro Müdürlüğü
Kontrol Mühendisi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün genel sorunu olduğu düşünülen konuların ilk sırasında olmasa da kayda değer bir yer tutan husus; uygulamaların kişilerin inisiyatifine göre değişkenlik göstermesidir. Tamamı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgelerin incelenmesi durumunda amaçlanan konu aynı olmasına rağmen sadece genelge numarasının farklılıklar göstermesinde ısrar edilmiş olmasının nedeni hakkında kayda değer şeyler söyleyebilmek pek de mümkün gözükmemektedir. Bu konunun istenirse nasıl da bu kadar karmaşık hale getirilebileceğine örnek olması açısından aşağıda uygulamada karşılaşılabilecek durumlara mevzuatın öngördüğü şekilde cevap aramak yeterli olacaktır.

Nedir amaç? (3402 sayılı yasanın 41. Maddesi dışında kalan hatalar için) Adi yazım hatası ile hesaplama yöntemi hassasiyetinden doğan yüzölçüm farklılıklarının giderilmesi değil midir?

Hemen hemen her kadastro müdürlüğünde tecviz dışı yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi 1458 sayılı genelgeye göre yapılmaktadır. 1458 sayılı genelge, maddi yazım hatalarının düzeltilmesine imkan veren ve senetsizden edinilen taşınmazlarda uygulanabilecek bir genelgedir. Ancak bu genelge 41. Madde kapsamı dışında kalan tüm hataların düzeltilmesinde uygulanır bir hal almıştır.

Bu konuya temas eden genelgeler incelendiğinde tamamı fark edilen hatanın düzeltilmesine ilişkindir. Peki hata aplikasyon sırasında veya ifraz sırasında fark edilse yapılacak işlemin şekli, düzenlenecek rapor vs.'nin değişmesi söz konusu mudur? Yine aynı prosedürü uygulamıyor muyuz? Buraya kadar aynı işlemleri yaptıktan sonra aplikasyonda fark edilirse 1993/6'ya göre, ayırma işleminde fark edilirse 1994/5'e göre, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre işlem yapılırken fark edilirse alan hatasının 3402 sayılı yasanın 41. Maddesine göre düzeltilmesi, sayısallaştırma yaparken fark edilirse 1999/1'e göre diye dikte etmenin bir anlamı var mıdır? Bazı düzeltme şekli için sadece o konuya ilişkin genelgede "alan hatası var ise düzeltilir" demesi hatanın o genelgeye göre

düzeltileceği anlamına gelmemelidir. Kaldı ki biz daha asıl düzeltmenin konusunu oluşturan ve kanun düzeyinde dayanağı olan 3402/41. Maddesinin uygulanabilirliğini tartışırken yada yapılan düzeltmeler yargıca "mülkiyet değişikliğine sebep olduğu gerekçesi ile" iptal edilirken; aynı amaca hizmet etmesi amaçlanan bir çok genelge yayınlayıp, yargı gözünde olumsuz etki oluşturmanın çok anlamlı olmadığı bir gerçektir. Daha kontrol mühendisleri arasında bu konuda bir görüş birliği sağlanamamışken, yargının olaya bakışından yakınmanın doğruluğu tartışma konusudur.

Anayasanın 124. Maddesi "Başbakanlık, Bakanlıklar ve Kamu Tüzel Kişileri kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartı ile yönetmelikler çıkarabileceği..." yönündedir.

3045 sayılı "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanunun" 28. Maddesi "Genel Müdürlük, kanunla yerine getirmekle yükümlü oldukları hizmetleri tüzük, yönetmelik, tebliğ, genelge ve diğer idari metinleri düzenlemekle görevli ve yetkilidir." şeklindedir. "Kamu Tüzel Kişileri" ibaresi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne tüzük, yönetmelik ve genelge çıkarmasına imkan tanımakta ve aynı zamanda bir görev yüklemektedir.

Medeni Kanunun 1027. Maddesi: "İlgililer muvafakat etmedikçe mahkeme kararı olmaksızın tapu sicil memurunun hiçbir düzeltme yapamayacağı,... Adi yazım hatalarının ise tüzükle belirlenecek esaslar çerçevesinde düzeltilbileceği..."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85-88 Maddeleri "kütük üzerinde, belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilmesi..." yönündedir. Büyük ölçekli haritaların yapım yönetmeliğinin 262. Maddesinde açık olarak yazılmamakla birlikte; asıl olan evrakın pafta değil harita yapımı için düzenlenen ölçü krokisi olduğundan bahsedildiğine göre, orijinal ölçü değerlerinden sayısallaştırılarak elde edilen alan, tapu sicil tüzüğünde bahsedildiği gibi evrakına aykırı yazım olarak değerlendirilip alan düzeltilmesi yapılabilecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 13.04.1989 gün ve 300-2/19 sayılı Genelge eki yönergenin 103. Maddesi "Ölçek yetersizliği ve çizim altlığının yıpranmış olması gibi nedenlerle paftaların, orijinal ölçü değerleri ile aynı veya daha büyük ölçekte tersim edilmek suretiyle yenilenebileceği..." belirtilmiş olup bu sayede hesaplama yönteminden meydana gelecek alan farklılıkları düzeltilebilmektedir.

TKGM düzeltmelere ilişkin tüm genelgeleri birleştiren (hükümsüz bırakan) yeni bir genelgenin yayımlanmasını sağlamalıdır. Bu sayede hem uygulamada birlik sağlanacak hem de konu bu kadar karışık olmaktan kurtarılacaktır. Medeni Kanununun 1027. Maddesindeki "tüzükle belirlenecek hükümlere göre düzeltilir." Hükümünün tapu sicil tüzüğüne 85-88. Maddeleri ile sağlandığı düşünülmektedir. Tapu Sicil Tüzüğüne dayanarak çıkarılacak olan yeni genelge ile tarafların muvafakatının alınmasına gerek kalmayacak şekilde düzeltme yapılmasına imkan verilmiş olacaktır. Bu sayede maddi hataların düzeltilmesi kolaylaşacaktır. Tapu sicil müdürlüğünde işlem yapılırken düzeltme yapıldığı taraflara bildirileceğinden taraflar bu düzeltmeden haberdar olarak işlemlerine devam edeceklerdir.

Bu yeni genelgede düzeltilebilecek hatalar tereddüde meydan vermeyecek şekilde bahsedilmeli ve hata hangi işlem sırasında fark edilirse fark edilsin raporun yazılacağı düzeltme kışesi ve şekli belirlenmelidir. Örnek kışe ekte sunulmuştur.

UYGULAMADA KARŞILAŞILAN DÜZELTME DURUMLARI

A- Hata bulunan parselde pafta zemin uyumu var ancak maddi hata (adi yazım hatası) sebebi ile tecviz dışı yüzölçüm hatası var. (tersimat hatası yoktur. Yüzölçümü hesap karnesinde 10.000m² ancak 1.000m² olarak tescil edilmiştir).

B- Hata bulunan parselde pafta zemin uyumu var ancak hesaplama kaynaklı tecviz dışı yüzölçüm hatası var. (tersimat hatası yoktur. Maddi hata yoktur. Yüzölçümü karnesinde ve tapu kütüğünde 1.000m² ancak yeni hesaplamada 1.100m² gelmektedir.)

C- Hata bulunan parselde tersimat hatası sebebiyle tecviz dışı yüzölçüm hatası var. (yüzölçüm hesap karnesinde ve tapu kütüğünde 10.000m² ancak hata giderildiğinde 13.000m² olmaktadır).

1- Hata herhangi bir talep olmadan tespit edilmiş ise;

2- Hata 18. Madde uygulaması işlemi sırasında tespit edilmiş ise;

3- Hata 1999/1 sayılı genelge uyarınca sayısallaştırma yapılırken tespit edilmiş ise;

4- Hata tevhit işlemi sırasında tespit edilmiş ise;

5- Hata 1993/6 sayılı genelgede bahsedilen (tevhit hariç) işlemler sırasında tespit edilmiş ise;

6- Hata 1994/5 sayılı genelgede bahsedilen (18. Madde uygulaması hariç işlemler sırasında tespit edilmiş ise;

7- Hata parsel malikinin alan hesabının hatalı olduğunu iddiası sonucunda fark edilmiş ise;

(I) Hatalı parsel kadastro parseli ise:

(a) 1458 (b)41 (c)1993/6 (d)1994/5 (e)1999/1 (f)hükmen (g)belediyece/valilikçe (h)hiçbiri

(II) Hatalı parsel 18. Madde imar uygulaması ile oluşmuş imar parseli ise (yüzölçümü artıyorsa)

(a) 1458 (b)41 (c)1993/6 (d)1994/5 (e)1999/1 (f)hükmen (g)belediyece/valilikçe (h)hiçbiri

(III) Hatalı parsel 18. Madde imar uygulaması ile oluşmuş imar parseli ise (yüzölçümü artıyorsa)

(a) 1458 (b)41 (c)1993/6 (d)1994/5 (e)1999/1 (f)hükmen (g)belediyece/valilikçe (h)hiçbiri

NOT:

Sorular oluşturulurken A,B,C soruları 1,2,3,4,5,6,7 soruları ile eşleştirilecek ve her eşleştirme için I,II,III soruları ayrı ayrı cevaplandırılacaktır. Örneğin A ve 1 sorusu birleştirilecek A1 sorusu elde edilecek ve I,II,III nolu sorulara cevap aranacaktır.

CEVAPLAR

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
I																					
II																					
III																					

DAYANAĞI:a-3402 Sayılı yasanın 41.Maddesi () b-TKGM 2002/A sayılı genelge ()	İL/İLÇE	ANKARA/ALTINDAĞ
	MAH/KÖY	

DÜZELTMEYE KONU TAŞINMAZIN

PAFTA	ADA NO	PARSEL NO	ESKİ YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	YENİ YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)

İNCELEME NEDENİ : İncelemenin hangi işlem sırasında karşılaşıldığı yazılmalıdır.

YAPILAN İNCELEME : Yapılan inceleme tüm ayrıntıları ile yazılmalıdır.

SONUÇ: Yapılan düzeltme işlemi özet olarak yazılmalıdır.

İNCELEYENLER			KONTROL EDEN
ADI VE SOYADI	Hakan KESİM	Mustafa KAÇAR	Ümit KUŞGÖZ
ÜNVANI	Kadastro Teknisyeni	Kadastro Teknisyeni	Kontrol Mühendisi
TARİH/İMZA			

EKLERİ:

ONAYLAYAN
Turan HACİMİŞOĞLU
Kadastro Müdürü

TAPUCU OLMANIN ÖNEMİ

Salih Yılmaz KAFADAR
Tasarruf İşl. Dai. Bşk.lığı Şb. Md.

Günümüz Türkiye'sinde en büyük yatırım araçlarından birisi olan gayrimenkullere yönelik akit ve tescil işlemlerini yapan, tapu sicilinin düzenli ve sağlıklı bir şekilde tutulmasını sağlayan ve bir yıl içerisinde yaklaşık 12 milyon vatandaşımıza özverili çalışmaları ile hizmet veren **Tapucuların önemini,**

Gerek Atatürk'ün mesleğimiz ile ilgili söylediği söz ve gerekse kamuoyuna yansıyan araştırma sonuçları ile eski teşkilat kanunu çerçevesinde hatırlamanın faydalı olacağı düşüncesindeyim.

ATATÜRK DİYOR Kİ;

Öncelikle ulu önderimiz **Atatürk'ün** 11/Mayıs/1938 tarihinde mesleğimiz ile ilgili söylediği sözü şöyledir.

“Bu önemli iştir. Kanun böyle emrediyorsa yaptığı işin güven duygusuna muhtaç her vatandaş gibi bende tapu dairesine gidebilirim.” şeklindedir.

TAPUCU OLMANIN KRİTERLERİ (Eski Teşkilat Kanununda);

26/9/1984 tarih, 3045 sayılı Teşkilat Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 25/ Haziran/1932 tarih, 2015 sayılı **“Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun”un 5 inci maddesinde;**

- **Tapu Sicil Müdürlerinin,** müdür muaviliklerinde veya birinci ve ikinci sınıf Tapu Sicil Muhafızlıklarında en az üç sene bulunmuş olan **hukuk ve mülkiye mektebi mezunları** ile Umum müdürlüğü **şube müdürleri** ve birinci ve ikinci sınıf **tapu müfettiş** ve müdürleri arasından,

- **Tapu Sicil Muhafızlarının ise, üçüncü sınıf tapu müfettiş ve muavinleriyle, kadastro reis ve tasarruf azaları, kadastro mektebinden mezun olupta en az iki sene, hukuk ve mülkiye mektebinden mezun olupta en az bir sene** Umum Müdürlük merkez şubelerinde veya vilayetlerde bulunmuş olanlar arasından,

Seçilerek tayinlerinin yapılacağı, seçim ve tayin hususlarında birinci derecede **hukuk ve mülkiye mektebi mezunlarının, ikinci derecede ise Kadastro mektebi mezunlarının tercih olacağı,**

Hükmedilmiştir.

Görülebileceği üzere, üniversite ve lise mezunlarının çok az olduğu tahmin edilen 1932 yılında Tapu Sicil Müdürleri ve Muhafızlarının seçim ve tayininde aranan kriterler bu mesleğin önemini açıkça ifade etmektedir.

KAMUOYU ARAŞTIRMALARI

SONUÇLARI;

16/Şubat/2002 tarihli **Hürriyet Gazetesinde** (sayfa 10) yayımlanarak kamuoyunu sürekli meşgul eden **TESEV vakfının,** kamu kuruluşlarının çalışmaları ile ilgili olarak yapmış olduğu araştırmalar sonucu şu şekildedir.

Türk Halkı kime ne kadar Güveniyor

<u>Kurum</u>	<u>Oran %</u>
Silahlı Kuvvetler	7.3
Üniversiteler	6.0
TÜSİAD	5.4
Mahkemeler	4.9
Merkez Bankası	4.7
Tapu Daireleri	4.7
TOBB	4.4
Polis	4.4
Vergi Daireleri	4.3
Belediyeler	3.8
İşçi sendikaları	3.2
Gazeteler	2.8
TBMM	2.3
Merkezi yönetim	1.9
Siyasi partiler	1.3

Türk Halkı kimden ne kadar memnun

<u>Kurum</u>	<u>Oran %</u>
Silahlı Kuvvetler	7.3
Üniversiteler	6.2
Elektrik Hizmetleri	5.6
Mahkemeler	5.0
Tapu Daireleri	4.5
Trafik dışı polis	4.5
Vergi Daireleri	4.4
Belediyeler	4.3
Devlet hastaneleri	4.0
Trafik polisi	3.6
Gümrük	3.3

Yine, 24/Ekim/2002 tarihli **Hürriyet Gazetesinde** yayımlanan haberde ise, 2003 yılı içerisinde tahmin edilen vergi gelirleri 20 kalem halinde sıralanmış olup, ilk altı sırasıyla şöyle belirtilmiştir.

Vergi Kalemleri	Gelir (TL)
1- Akaryakıt Dışı Mad. Alım.Güm. V.	913 Trilyon
2- Özel İşlem Vergisi	800 Trilyon
3- Dayanıklı Tük. ve Diğ. Mallar. Alınan vergi.	737 Trilyon
4- Tapu harçları	518 Trilyon
5- Pasaport ve Konsolosluk Harçları	234 Trilyon
6- Gelir Vergisi	16.2 Trilyon

Yukarıdaki sonuçlardan anlaşılacağı üzere kit imkanlarla ve özverili çalışmalarıyla 2003 yılında Devlete yaklaşık 518 Trilyon gelir sağlayacak olan (Özel İşlem Vergisi ve EKP hariç) Tapu İdareleri TESEV Vakfının yapmış olduğu araştırmalar sonucunda **en güvenilir ve hizmetinden memnun olan kurumlar arasında üst sıralarda yer almaktadır.**

SONUÇ:

Sonuç olarak yukarıda belirtilen tüm değerlendirmeler ışığı altında "**Tapuculuk**" Mesleğinin ne kadar önemli olduğu aşıkardır.

Bu vesileyle de, değerli meslektaşım **Ereğli Tapu Sicil Müdürü Ahmet Nedim ÖZKESKİN'in** ifade ettiği gibi "**Toprağı işleyen karıncaların**" yeni yılını kutlarım.

HARİTACI GÖZÜYLE YENİDEN YAPILANMA

Aziz ARSLAN
Emekli Kadastro Müdürü

Ülkemizde şu an 81 il, 849 ilçe mülki idari bölüme ayrılmıştır. Konuya ilişkin olarak genel bir istatistiki bilgi verilmesinde yarar var.

1927 yılında il sayımız ta 1950 yılına kadar 63'tür. 1960-1985 arası 67, 1990 yılından sonra 81 ile yükselmiştir.

İlçelerimiz 1927 yılındaki sayısı 328 dir. Bu sayı 1960'da 570, 1997'de 849 olmuştur.

Köy belediyelerinin sayısı 1927'de 69, 1960'da 358, 1997 yılı itibariyle 1885'tir. Toplam belediye sayısı 3000'i aşmıştır. (Kaynak: 1998 yılı Türkiye İstatistik Yıllığı sayfa:74)

Cumhuriyetin kuruluş tarihinden sonra 18 ilçe il yapılmıştır. Ancak ilçelerin il yapılmasından popülizm (Halk dalkavukçuluğu) yapıldığı bir gerçektir. Ayrıca temel faktörler, kriter yerine siyasal tercih ve düşüncelerin önemli rol oynadığını da kimse inkar edemez. Özetle bilimsellikten uzak yaklaşımlar ile idari sınırlar belirlenmiştir.

Haritacılar olarak elbette ki konulara bakış açımız harita, plân gözüyle eğilmemizden daha doğal ne olabilir. Diğer taraftan bir çok köyün ilçe ya da belediye statüsüne çıkarılmasında, belediye teşkilatı kurulmasında da aynı sağlıksız yol izlenmiştir. Şüphesiz bu yol, sınır haritalarını çizenler bizleriz. Yani Harita Mühendisleri. Bu konuda her ne kadar belirleyici ve karar vermede etkin rolümüz yoksa da bu bizi gınahtan, sorumluluktan kurtaramaz. Daracık bir yolun, küçücük desimetrekarelik arsaların üretimi de bizlere aittir. Avuç içi tapulu plânlı arsalar da.

Ülkemizin coğrafik mülki idari il sınırlarını gösterir haritalarına bir bakınız. Hiçbir düz sınır çizgi görmezsiniz. Bütün sınırlar eğri büğrü, kavisli birbirinin içine geçmiş durumda.

Bir ilin 40 hatta 27 km. yakınındaki bir ilçe, 140 km. uzaktaki başka bir il merkezine bağlanabiliyor. İlçe, bağlı olduğu ilden daha merkezi konumda, gelişmiş ve nüfusu fazla olabiliyor. Ayaklar baş başlar ayak yapılabilir.

Ekonomik ve sosyal gelişmenin doğal mecraları; kanalları zoraki olarak değiştiriliyor. Sonuçta kalkınmaya çok olumsuz yönde etkileri olmaktadır. Ulaşım, iletişimde, ticarete uzaklıkların, zamanın maliyet konusunda ne denli önemli olduğunu, verimlilik (*Prodüktivite*) ilkelerine aykırılığını herkes bilir.

Elime bir cetvel alıp Atatürk gibi düşünerek Anadolu topraklarını, mevcut il sınırlarını hiç görmeden, dikkate almadan kibrit kutuları gibi bölesim geliyor. Bölümlerden sonraki şekiller kare, dikdörtgen, yamuk ve nadiren üçgen şeklinde olabilir. Ve bu geometrik şekillerin en ideal merkezi yeri, yani il merkezi gelecek şekilde olmasına da dikkat etmek gerekir. Bu düz çizgiler illeri, ilçeleri öylesine bölüşecek ki uzaklıklar, ekonomik bağlantılar ve yol ulaşım optimum düzeyde olacak. Bu işin en güzel ve uyumlu dengelemesini yapacak olanlar şüphesiz Harita Mühendisleridir.

Pratik uygulamalı bir öneri getirebiliriz. Bunun için 3-5 ay çalışmak gerekir. Örnek ABD eyalet sınırlarının haritalarına bakınız, sınırlar dümdüz çekilmiştir. Bu düzgün şekildeki sınırlar yüzölçümü, koordinat, yön ve diğer teknik çalışmaları çok kolaylaştırdığı gibi idari sınır ihtilaflarını da kökünden çözümler.