

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: Ergül KÖTEK (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 Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları
Hüseyin KOÇAK
Metin BEYAZ
- 10 Tapu Siciline Matematiksel ve
Hukuksal Bir Bakış
İlhami ÖZÇUBUK
- 16 Tarayıcılar(Scanner) İle Taranan
1/1000 Ölçekli Kadastral Paftalardan
Elde Edilebilecek Duyarlılık
Dr. Ömer YILDIRIM
Doç. Dr. Cevat İNAL
- 21 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 24 Uygulamada Sıkça Karşılaşılan Cins
Değişiklikleri
Mehmet DEMİRBAŞ
- 26 Kent Bilgi Sistemi ve Cins Değişikliği
Ö. Özgür ERBAŞ
- 28 Sorunlarımız ve Çözüm Önerileri
Nurettin DELİBALTA
- 30 Memurların İzinlerini Kullanması
Orhan ÇALIK

Yazı İşleri'nden

Bu sayımızla birlikte yeni bir yayın dönemine girmiş bulunmaktayız. 48-59-50-51'nci sayılardan ibaret olacak bu yayın döneminde maliyetleri gözönünde bulundurarak dergimizin yıllık abone bedelini 20.000.000.-TL. olarak belirledik. Bunun yanında abone bedellerinin bankaya yatırılması sırasında havale ücreti alınmasından doğan şikayetler nedeniyle, abone bedellerinin yatırılmasında kolaylık sağlanması amacıyla derneğimiz adına posta çeki hesabı açtık. Bu nedenle yeni dönem abone bedellerini derneğimiz Ziraat Bankası Necatibey Şubesi 132902 nolu hesaba havale yapabileceğiniz gibi yine Tapu ve Kadastro Müfettişler Derneği'nin 191 08 07 nolu posta çeki hesabına da yatırabilirsiniz.

14'ncü yılında 50 li sayılarına ulaşan Mülkiyet, artık konusunda önder olmanın gücüyle geleceğine daha güvenle bakmakta. Mülkiyeti gerek özel sektör, gerek üniversiteler gerekse mesleğimize yakın çevrelerin kılavuz olarak görmeleri biz Mülkiyet mensupları için ayrı bir gurur kaynağı.

Mülkiyet bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da dışarıya açık, müfettişlerimizin dışında yazarlara da açık yayın politikasını devam ettirmeye, doğruları söylemeye devam edecek. Gerek abone olarak gerekse yazar olarak desteklerinizin devamını bekliyoruz.

Sınırimızda devam eden savaşın ve ekonomimizde yaşanan krizin bir an önce bitmesi, güzel günleri çabuk görmek dileğiyle, Hoşçakalın, sağlıklı kalın.

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME ESASLARI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Metin BEYAZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

I- GİRİŞ

İmar plânları; Ülke, bölge ve belde verilerine göre, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi şehirsal fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek olanaklarla, en iyi uyum ve çözüm yolları bulunarak, belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçları ile yaşama düzenini, çalışma şartlarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla oluşturulur.

Arsa düzenlenmesinde amaç; arazi ve arsaların imar plânına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan parsellerin eşitlik ilkesine göre dağıtılması, imar plânında genel hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır.

Bu amacı gerçekleştirme üzerine, 3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci madde birinci paragrafı ile; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerde, dışında ise valiliklere; *İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbiri ile, yol fazlalıkları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada ve parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtma ve resen tescil işlemlerini yaptırma yetkisi vermiştir.*

II – DÜZENLEME YETKİSİ VE İÇERİĞİ

A – Düzenleme

İmar sınırları içinde, imar plânı bulunan yerlerde, mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ve binasız arazi ve arsaların, plânın öngördüğü biçimde yapı yapılabilir duruma ya da plânın saptadığı öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüne birden DÜZENLEME denir. (*)

Arazi ve arsa düzenlemesi; imar hududu içinde ve dışında bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin, malik veya diğer hak sahiplerinin muvafakatını aramaksızın birbiriyle, yol fazlalıkları ile ve kamu kurum veya belediyelere ait olan yerlerle önce birleştirilmesi, sonra bunların imar plânına uygun ada ve parsellere ayrılması ve daha sonra da bu yerlerin müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması ile tapuya re'sen tescil işleminin tümüdür. (**)

Düzenlemede hamur kuralı esastır;

Buna göre düzenleme işleminin aşamaları özetle şöyledir; (***)

* Kişilerin mülkiyetindeki arazi ve arsalar birbirleriyle, belediye, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının mülkiyetindeki arazi ve arsalarla birleştirilir. Yani düzenlemeye tabi parsellerin sınırları iptal edilerek HAMUR İŞLEMİ yapılır.

* Plânda belediye hizmetleri ve bunlarla ilgili tesisler için ayrılan kısımlar çıkarıldıktan sonra kalan yerler, plân verilerine uygun biçimde parsellere ayrılarak imar parselleri oluşturulur.

* Oluşan imar parselleri, eski sahiplerine bağımsız ya da paylı olarak dağıtılarak adlarına tapuya tescilleri sağlanır.

B – Düzenleme Sahası İçin Asgari Birim

Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci madde üçüncü fıkrası; *"Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz"* hükmündedir.

Ancak imar adasında bulunan parsellerden bazıları, daha önce 15 ve 16'ncı maddeler gereğince oluşmuşsa, geriye kalan kısımlar için de 18 uygulaması yapılabilir.

C – Düzenleme Yetkisi

Düzenleme yetkisi, 3194 sayılı İmar

(*) Mehmet GÜRLER; "İmar plânları ve Uygulama Tekniği - 1983"

(**) Celâl KAREVELİOĞLU; İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması" - 2002 s. 25.

(***) Mehmet GÜRLER; a.g.e sayfa: 251

Yasasının 18'inci maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi gereğince;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere,

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise valiliklere aittir.

D – Encümen Kararı Şartı

Düzenlemeye hangi parsellerin girdiği ve şuyulandırma sonucu yapılan dağıtım, encümen kararına bağlanmalıdır.

1 – Düzenlemeye giren parseller, uygulamaya karar veren organın (*belediye ya da valilik*) kararında açıkça belirtilmesi gerekir. Nitekim Yargıtay 1.HD.si 18.12.1992 tarih, E.1992/15484, K.1992/15906 sayılı kararı ile; "*parse-lasyonda encümen kararında yer alan parseller uygulamaya girmelidir. Encümen kararında gözükmeyen parselin uygulamaya sokulması yol-suz tescil sonucunu doğurur*" şeklinde hüküm tesis etmiştir.

Ancak Danıştay 6. Dairesi ise, sonradan alınan bir encümen kararı ile sakatlığın giderilebileceğini karar altına almış, gerekçe olarak da idarenin yaptığı işlemlerdeki hatasından her zaman dönebileceği ilkesinden hareket etmiştir.

2 – Düzenleme ile yapılan tahsis işlemlerinin sonuçlanmasını müteakip, işlemlerin uygunluğu belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, bu sınırlar dışında ise il idare kurulu kararına bağlanarak onaylanır. Onaylanan parselasyon plânının bir ay süre ile ilân edilmesi ve mutat usullerle halka duyurulması sağlanır. Bu müddet içinde parselasyon plânlarına itiraz edilebilir. Bir aylık süresi sonunda kesinleşen parselasyon plânları, tescil edilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

E – Yetki Kapsamı

3194 sayılı Yasanın 18'inci madde birinci fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; bu sınırlar dışında ise valilikler il idare kurulu kararı ile;

Binalı ve binasız arsa ve arazileri, maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın;

- Birbirleriyle,

- Yol fazlalıklarıyla,

- Kamu kurumlarına ait yerlerle,

- Veya belediyelere ait yerlerle,

Birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil ettirmeye yetkilidir.

1 – Muvafakat Aranmaması

Bir düzenleme işleminden beklenen durum tüm taşınmaz sahiplerinin, yapılan düzenlemeyi anlayışla karşılamaları ve düzenlemeye karşı çıkmamalarıdır... Ancak, aranan bu durum çoğu zaman gerçekleşmemektedir. Bu nedenle de yasa düzenleyici, mal sahiplerinin rızaları olmadan yapılabileceği hükmünü koymuştur.

2 – Müstakil ya da Hisseli Parsel oluşturma

18'inci madde birinci fıkrasında, belediye (*ya da valiliğin*) imar düzenlemesi sonucu; "*..... müstakil veya hisseli olarak hak sahiplerine dağıtmaya*" yetkili olduğu belirtilmektedir.

Bu yetkinin, imar düzenlemesine giren hisseli bir kadastro parseline karşılık oluşan imar parsellerinin aynı şekilde hisseli olarak verileceği gibi, müstakil de verilebileceği yani hisse çözümü yapılmak suretiyle verilir verilemeyeceği sorusunu gündeme getirmektedir.

a – Hisse Çözümü Yapılmaz

18'inci madde uygulamasında, belediyelerin, 2981 sayılı Yasa 10/c maddesindeki gibi hisse ayrıştırma (*taksim*) yetkisi bulunmamaktadır. Medeni yasa gereğince hisse çözümü ise tüm taraftaraların muvafakati ile mümkündür.

Medeni yasaya göre müşterek mülkiyetin sona ermesi ya rıza ya da mahkeme kararı ile olacağından, belediye encümeni kararı ile taksim yapılamaz. O nedenle de uygulamaya tabi kadastro parseli hisseli bir parsel ise, bu parsel karşılık verilecek tüm imar parselleri de aynı şekilde hisseli olacaktır.

* Konuyla ilgili bir örnek olay ve Danıştay kararı: (*)

Müşterek olarak tasarruf edilen bir taşın-

(*) Mustafa KAYA; "İmar Tescilleri-Mülkiyet Dergisi Mart 2001"

mazı, paydaşları adına müstakil olarak imar düzenlemesine konu edip tescil isteyen belediyenin, İmar Yasasının 18'inci maddesine göre yaptığı düzenleme sonucu oluşan parsellerin tesciline yönelik istemi (eski) Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 ve (eski) Medeni Yasanın 925'inci maddeleri gereğince reddedilmiş olup, Aydın İdare Mahkemesince 12.12.1991 tarih, E.1988, K.1991/1011 sayılı kararlar, re'sen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu ve davalı idarenin tescile ilişkin konuda takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle, İdaremiz işleminin iptaline karar verilmiş ise de; söz konusu karar; Danıştay 6. Dairesinin 05.03.1993 tarih, E.1992/1205, K.1993/826 sayılı kararıyla; "Müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur" gerekçesiyle bozulmuştur.

Danıştay'ın bozma kararına uyularak Aydın İdare Mahkemesince verilen 08.07.1993 tarih, E.1993/605, K.1993/636 sayılı kararda; mevzuatta uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde Yasaya aykırı bir yön bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilerek, işlem Tapu ve Kadastro İdaresinin görüşü yönünde kesinleşmiştir.

* Yine benzer konuda Danıştay 6.Dairesinin 11.10.1989 tarih E.1989/265, K.1989/1913 sayılı kararında; davacının, düzenlemeye konu ... nolu parselin müşterek maliklerinden biri olduğu ve davacının hissesine karşılık, binasının bulunduğu kısmın bağımsız olarak tahsis edilerek, müşterek mülkiyetin davalı idarece parselasyon işlemi ile müstakilleştirildiğine değinilerek, yukarıdaki gerekçelerle, belediyenin tesis ettiği işlem bozulmuştur.

* Kadastro parseli iştirak halinde hisseli olarak kullanılıyorsa, aynı şekilde hisse çözümü yapılamayacağı gibi müşterek mülkiyete de dönüştürülemeyecektir.

Konuyla ilgili DANIŞTAY 6'ncı Da. (21.10.1986 tarih), E.1986/470, K.1986/879 sayılı kararı özetle; "İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın, sözü edilen 42'nci madde (3194/18) uyarınca düzenlemeye tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsel-

lerinin, paydaşlara yine iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur" şeklindedir.

Özet: 18'inci madde uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinde, mülkiyetin ferdileşmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine 'müşterek mülkiyet' şeklinde tahsisi gerekir." (DANIŞTAY 6. Da. 17.11.1998 tarih, E.1998(2193, K.1998/5505)

* Bütün bu örnekler de net olarak göstermektedir ki; Müşterek mülkiyet olarak kullanılmakta olan taşınmazların, 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi uygulamasıyla taksim yapılarak müstakil hale getirilme olanağı bulunmamaktadır.

b – Müstakil Olarak Dağıtım

18'inci madde uygulaması ile hisse çözümü yapılamıyorsa, 18'inci madde metninde yer alan, müstakil ya da hisseli olarak ifadesi ne anlama gelmektedir?

Tek malikli ya da hisseli olsun, düzenlemeye tabi bir kadastro parselinden gerekli DOP miktarı düşüldükten sonra kalan miktar, müstakil bir imar parselini oluşturmaya yetecek boyutta ise bu imar parseli müstakil olarak o kadastro parseline verilir

Örneğin: Düzenlemeye tabi 101 ada 1 nolu kadastro parseli 500 m² dir. Düzenlemede DOP oranı %35 olarak belirlenmiştir. Bu parselin bulunduğu yere 10500 ada 8 nolu imar parseli isabet etmiştir. Ve bu imar parselinin yüzölçümü 325 m² dir.

500 m² lik 101 ada 1 nolu kadastro parselinden %35 oranında DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 325 m² kalır. Dağıtıma tabi tutulacak miktar budur. Bu miktar müstakil bir imar parselinin yüzölçümü kadardır.

O nedenle de düzenlemeye tabi 101 ada 1 parseli karşılık, düzenleme sonucu oluşan 10500 ada 8 parselin verilmesi müstakil dağıtım ifade eder.

Kadastro parseli tek malike ait olduğu gibi hisseli de olabilir. Kadastro parselindeki tüm hissedarlara birlikte, müstakil imar parselinin verilmesi, müstakil dağıtımdır. Yani müstakil dağıtım; her bir hissedara müstakil imar parseli

verilmesini değil, bir kadastro parseline karşılık, müstakil bir imar parselinin verilmesini ifade eder.

c – Hisseli Dağıtım

Düzenlemeye tabi kadastro parselerinden DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktarın müstakil bir imar parseli oluşturmaya yetmemesi ve de hukuki ve teknik nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi durumunda;

Kadastro parselinin, başka kadastro parseli ya da parselleriyle birlikte herhangi bir imar parselinde hisselendirilebilir.

Örneğin; Düzenlemeye tabi 101 ada 2 parsel 400 m² dir. Düzenlemede DOP oranı %35 olarak belirlenmiştir. Bu parselin bulunduğu yere 10500 ada 9 nolu imar parseli isabet etmiştir. Ve bu imar parselinin yüzölçümü 325 m² dir.

400 m² lik kadastro parselerinden %35 oranına DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 260 m² kalır. Bu miktar müstakil bir imar parseli için yeterli olmadığından 101 ada 2 nolu kadastro parseline karşılık müstakil bir imar parseli verilemediğinden başka kadastro parselleriyle hisselendirilmek durumundadır.

Sonuç olarak; 10500 ada 9 nolu imar parseli 101 ada 2 nolu kadastro parseliyle birlikte bir başka kadastro parseliyle hisselendirilmek suretiyle verilmek durumunda kalacaktır.

d – Müstakil Parsel Verilebilecekken Hisseli Verilmemeli

3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi belediyeye (ve valiliklere) imar hududu içinde bulunan parsellere karşılık müstakil ya da hisseli olarak dağıtım yetkisi bulunmaktadır. Ancak, bu yetki keyfi olarak kullanılabilir bir yetki değildir.

Yukarıda bahsedildiği üzere;

Düzenlemeye tabi parsellerden DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktar müstakil bir imar parseli oluşturmaya yetmiyorsa, imar parseli diğer kadastro parselleriyle hisselendirilmek suretiyle verilmektedir.

Düzenlemeye tabi kadastro parsellerinden DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktar müstakil bir imar parseli oluşturmaya yeterli olduğu halde, farklı imar parsellerinde hisselendirilmesi

doğru değildir.

Örneğin; Düzenlemeye tabi 102 ada 3 nolu kadastro parseli 600 m² dir. Düzenlemede DOP oranı %35 olarak belirlenmiştir. Bu parselin bulunduğu yere 10500 ada 10 ve 11 nolu imar parselleri isabet etmiştir. Ve bu parsellerin her birinin yüzölçümü 325 m² dir.

600 m² lik kadastro parselerinden %35 DOP oranı düşüldükten sonra geriye 390 m² kalır. Bu miktar müstakil bir imar parseli oluşturmak için yeterli olduğu gibi fazlası da bulunmaktadır. Dolayısıyla da, bu kadastro parseline karşılık 325 m² olan imar parsellerinden birinin müstakil olarak verilmesi, geriye kalan (390-325=) 65 m² lik kısım için ise bir başka imar parselinde hisselendirilmesi gerekir.

DOP düşüldükten sonra kalan miktar müstakil bir imar parseli oluşturmak için yeterli olduğu halde müstakil parsel verilmeyip, iki ya da daha fazla imar parselinde hisselendirilmesi doğru değildir.

Ancak, DOP düşüldükten sonra kalan miktar müstakil bir imar parseli oluşturmak için yeterli değilse, hisselendirmenin tek parselde kalması konusunda sınırlandırma bulunmadığına dair Danıştay kararları bulunmaktadır. Nitekim konuyla ilgili olan DANIŞTAY 6'ncı Dairesinin (22.02.1989 tarih) E.1988/1763, K.1989/409 karar sayılı kararı da bu husustaki kararlardan biridir. Bu karar özetle; "..... düzenleme sonucu oluşan parsellerden davacıların hissesinden büyük olması karşısında iki ayrı imar parselinde hisse verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı,....." şeklindedir.

* Danıştay kararı bu doğrultuda olmasına karşılık, yine de mümkün olduğunca tek parselden hisse vermeye çalışılması önerilir.. Zira, bu hisse maliklerinin o imar parselinin geri kalanını satın almak ya da kendi hisselerini satmak istemeleri durumunda kolaylık sağlayacaktır.

F – EK.1. Madde İle Hisse Çözümü

1 - Madde EK. 1'in kapsamı

3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi gereğince yapılan uygulamalarda hisse çözümü mümkün değildir. Ancak hisse çözümü, 18'inci maddenin, 2981 sayılı Yasaya 3290 sayılı Yasa

ile eklenen **Ek.1** madde ile birlikte uygulanmasıyla mümkün hale gelebilmektedir.

Bilindiği üzere 2981 sayılı Yasa; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halinde bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esasları ile ilgili hususları belirlemek amaçlı olan 2981 sayılı Yasaya ek bir yasadır.

Bu Yasanın EK.1 maddesi şu şekildedir; *“İmar plânı olan yerlerde, 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasasının 18’inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı ve binasız arsa ve arazilere bu Yasadan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”*

Madde metninden anlaşıldığı kadarıyla;

* Birinci husus, herne kadar 2981/3290 sayılı Yasa imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılar hakkında olmasına rağmen;

18’inci madde ile birlikte **EK.1 madde uygulanabilecek yer binalı olabileceği gibi binasız da olabilecektir.** Bundan çıkan sonuç da 18’inci madde ile birlikte EK.1 maddenin uygulanabilmesi için uygulamaya tabi yer üzerinde mutlaka imara aykırı yapının bulunması zorunluluğu olmadığı gibi herhangi bir bina zorunluluğu da bulunmamaktadır.

Uygulamaya giren yerin, bu Yasadan (3290 sayılı Yasadan) önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınmış olması gerekir.

3290 sayılı Yasa 20/05/1986 tarihlidir. **EK.1** kapsamında uygulamaya alınacak parselin bu tarihten önce hisselendirilmiş olması gerekir. Daha sonraki tarihlerde hisseli hale gelmiş olan parseller **EK.1** uygulamasından yararlanamayacaktır.

2- Özel parselasyon ve 18 uygulaması:

Özel parselasyondan, imar plânına bağlı kalınmaksızın yapılmış parselasyon; 18 uygulamasından ise kesinleşmiş imar plânı gereğince

yapılacak parselasyon anlaşılır.

– Bu duruma göre, eğer 18’inci madde uygulaması yapılacaksa, bu uygulamanın yapılabilmesi için hamur işlemine konu parsellerin, daha önce özel parselasyona tabi tutulmuş olmasının ne gibi bir önemi olabilir?

– Özel parselasyon gereğince oluşmuş bir fiili kullanımın varlığı mı aranmaktadır?

– Madde metninin “..... veya hisse karşılığı satın alınan yerler” şeklinde devam etmesi, böyle bir zorunluluğun bulunmadığı anlamına gelir. Kaldı ki; 18’inci madde ile yeni bir düzenleme yapılacağına göre böyle bir fiili bölünmenin varlığı neden gereklidir? Ayrıca, madde metninde, fiili kullanım durumunun şart olduğuna dair açıkça bir belirtim de bulunmamaktadır.

– Özel parselasyona göre oluşturulan parseller mevcut halleriyle 18 uygulaması olarak mı kabul edilecektir ?

Madde metninde bu kastediliyorsa, o zaman 18’inci madde uygulamasına ne gerek vardır. Hisse çözümü aynı Yasanın 10’uncu maddesi gereğince yapılabilirdi.

– Uygulamada özel parselasyona göre oluşan durum aynen alınmaz. Çünkü özel parselasyona dayalı olarak oluşmuş parsellerin; önceki ana parseldeki hisseden, DOP oranı kadar düşüldükten sonra kalan miktara tam olarak eşit olması nasıl beklenir? (Zira, özel parselasyona göre parseller oluşturulurken, daha sonra yapılacak imar uygulamasının DOP oranı henüz bilinmemektedir.)

* Bütün bunlardan anlaşılan odur ki;

EK.1 maddenin asıl amacı 18’inci madde uygulamasıyla çözülemeyen hisselerin, EK.1 ile birlikte uygulanmasıyla çözülebilir hale getirilmesi amaçlanmıştır. Ancak, madde metninin yazımında, Yasanın amacıyla ters düşmemek kaygısıyla konan ayrıntılarla maddenin tam olarak anlaşılması güç hale getirilmiştir.

Bu durum Danıştay kararlarına da yansımaktadır.

Nitekim DANIŞTAY, 6.Da.nin 24.02.1999 tarih, E.1998/1233, K.1999/1112 sayılı kararı; “2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasa ile değişik

EK.1 maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı Yasanın Ek.1 maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı" şeklindedir.

EK.1 madde paralelinde olan bu ve benzeri kararlarda özellikle belirtilen husus; 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi gereğince yapılan parselasyon işlemlerinin hisse çözümüyle ilgili problemin, EK.1 madde ile birlikte uygulanmasıyla çözüm getirilmek olduğudur.

Sonuç olarak; Encümen kararında özellikle belirtilmek koşuluyla 18'inci madde ile EK.1 madde birlikte uygulanarak, uygulamaya giren parsellerde hisse çözümü yapılabilecektir.

Ancak; yukarıda da bahsedildiği üzere, Medeni Yasadaki taksim için rıza ya da mahkeme kararı koşulunun yanısıra 2981/3290 sayılı Yasanın amacı dikkate alındığında, daha sonra idari mahkemelerinde, uygulamanın iptali durumu ile karşılaşılmamak için, **belediyenin, taksime konu taşınmaz maliklerinden, yapılan taksime muvafakat ettiklerine dair yazılı beyanları alınarak taksim yapılması;** gerek uygulayıcı kuruluşları ve gerekse de tescili yapan tapu sicil müdürlüklerine büyük kolaylık sağlayacağı, kabul edilebilir bir görüştür.

NOT:

* Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Talimatları;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tasarruf Dairesi Başkanlığının EK.1'inci madde ile ilgili örnek bir talimatı şu şekildedir; "..... zeminde 2981/ 3290 sayılı Yasanın aradığı ön şartların bulunup bulunmadığını belirlemek, tamamıyla uygulamayı yapan belediye veya valiliğin yetki ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Bu şartların fiilen var olup olmadığının idareimizce takibine imkan bulunmadığı gibi yetki ve sorumlulukları arasında da yer almamaktadır." (16.10.1992 tarih, 4625 sayılı talimat.)

Yapılan uygulama, Tapu ve Kadastro teşkilatına, işlem sonuçlandırıldıktan sonra gelmektedir. Dolayısıyla da uygulama öncesi zemin durumunu bilmesine olanak olmadığı muhakkaktır. O nedenle de, bu tür talimatla 2981 sayılı Yasa EK.1 uygulamasında zemin durumuyla ilgili doğacak hukuki sonuçlardan Tapu ve Kadastro elemanlarının sorumluluğunun olmadığı somut olarak vurgulanması bakımından önemlidir.

G- Kat Mülkiyeti Esaslarına Göre Hisselendirme

Belediye veya valiliklerin; 3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesi gereğince düzenlemeye tabi arsa ve arazileri kat mülkiyeti esaslarına göre şuyulandırma yetkisi bulunmaktadır.

1 - Kat Mülkiyetli Taşınmazlardaki Şuyulandırma

a - Zeminde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu taşınmazlar uygulamaya girdiğinde, başka kadastro ya da imar parselleriyle veya kamuya ayrılmış yerlerle (yol, yeşil vs.) şuyulandırmaya girmeden, düzenlemeden çıkması gerekir.

b - Ya da binanın bulunduğu kısmın dışındaki bir bölümden DOP kesintisi yapılarak sadece yüzölçümde değişiklik olması gerekir.

Bu şekilde uygulama yapılması, önceden tesis edilen hakların sıhhati bakımından önemlidir.

* Uygulama bu şekilde olması gerekirken, çoğu zaman, imar plânlarının hazırlanması aşamasında plânın halihazır durumu yansıtmaması ya da plân hazırlanması ile uygulama anına kadar geçen süre içerisinde zeminde meydana gelecek değişikliklerin belediye tarafından izlenemesinden kaynaklanan sebeplerle; veya yol ya da yeşille birlikte imar parselleriyle şuyulandırıldığı gözlenebilmektedir.

Tabi bu sorunların çıkmasında belediyelerin, imar uygulaması dolayısıyla tapu sicil müdürlüklerinden aldığı tapu kayıt örneklerinin de, en son durumu yansıtmaması özellikle rol oynamaktadır. Zira belediye yetkilileri veya uygulamayı yapan firmanın elemanlarının tapu kayıtlarını çıkarmasıyla, uygulamaya geçilmesi arasında geçen sürede kayıtlarda mevcut değişiklikler izlenemediği takdirde benzer problemler oluşmaktadır.

Gerçi yapılaşmış alanlarda 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi uygulamasının yapılmaması salık verilirse de uygulama yapılmakta ve bu tip sorunlara meydan verilmektedir. Yapılaşmış alanlarda 18'inci madde uygulamasının önerilmemesinin sebeplerinden birisi de DOP almakta güçlük çekilmesidir.

* O nedenle de; kat irtifakı ya da kat mülkiyetine konu taşınmazların, düzenleme sırasında başka parsellerle hisselendirilmesinin sebep olacağı sıkıntılardan kurtulmak için;

– Tüm hissedarların, 634 sayılı Yasanın 54'üncü maddesi gereğince anlaşarak şuyulu durumu rızaen sona erdirebilirler.

– Yine hissedarların, dava açarak şuyunun hükmen kaldırılmasını isteyebilirler.

– 3194 sayılı Yasanın 16/4'üncü maddesi gereğince, maliklerin müracaatı ile, ilgili belediyece izaleyi şuyu davası açılabilir.

– Ya da uygulama sırasında, bu tür taşınmazların durumu aynen korunur ve Uygulama Yönetmeliğinin 10/c maddesi yedinci bendi gereğince "Düzenleme Ortaklık Payı" bedele dönüştürülebilir.

Fakat;

İmar Yasasının 19'uncü maddesi gereğince kesinleşen parselasyon haritalarının, tescili de zorunlu olduğundan bu tip sorunlar olsa bile tapu sicil müdürlüklerinin, uygulamanın tescilinden kaçınmaları mümkün değildir. O halde yapılacak iş, hem Yasanın amir hükümlerine ve hem de tescil sistemi yönünden ihtiyaca en fazla cevabı verecek olanı bulmaktır.

2 – Tahsisin Bir Parselden Az Olması Halinde Kat Mülkiyeti

Düzenleme sahasında bulunan ve gerekli DOP miktarı düşüldükten sonra, kalan miktarın bir imar parselinden küçük olması ya da diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil bir imar parseli verilememesi durumunda da Uygulama Yönetmeliğinin 10/c maddesi gereğince kat mülkiyeti esasına göre şuyulandırma yapılabilmektedir. Madde 10/c'ye göre;

– İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya

parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

– Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

– Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

– Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Yasasının 18'inci maddesindeki kat mülkiyeti esasları uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

– Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri uygulanır. (Uyg.Yö.md:10)

3– 2981/3290 Sayılı Yasa

Uygulamasında Kat Mülkiyeti

2981 sayılı Yasanın uygulama alanına giren yapılarda, kat mülkiyetine geçişte, Yasanın 8'inci maddesindeki belgelere dayanılacağı açıklanmıştır. Bundan da, belediyelerce, her bağımsız bölüm için düzenlenecek tespit ve değerlendirme belgelerine eklenecek, iki kata kadar olan yapılarda röleve plânı, daha çok katlı yapılarda ise belediyelerce tasdikli inşaat projesi uyarınca ortak maliklerden birinin talebi ile kat mülkiyeti tesis edilebileceği anlaşılmaktadır.

Ayrıca bu Yasa, daha evvel kat mülkiyetine çevrilmiş ana gayrimenkullere 634 sayılı Yasanın 44'üncü maddesinde belirtilen kuralları uyulmadan, yani tüm kat maliklerinin muvafakatini almadan ilave edilmiş bağımsız bölümler de kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda yeni bir olanak tanımıştır.

Bu durumda, 2981 sayılı Yasanın 16'ncı madde dördüncü fıkrası gereğince bütün kat maliklerinin müracaatı gerekir. Bu takdirde ilave bağımsız bölüme düşecek arsa payı, ilave bağımsız bölüme, arsanın tamamı için beyan edilen değerden bu bağımsız bölüme düşen değer oranı olarak kabul edilecektir. Diğer kat maliklerine ödenecek bedel, maliki oldukları bağımsız bölümlerin arsa payları oranında olacaktır.

Kat maliklerinin tamamının müracaat

etmemeleri halinde, kat mülkiyetine geçebilmek için ilgisinin sulh hukuk mahkemesine dava açması gerekir. (Mahkeme, mevcut belgelere dayanarak, diğer kat maliklerinin muvafakatini aramaksızın, arsa payını tespit ederek ilave bağımsız bölümün tesciline karar verir) Dava açabilmek için de, ilgilinin o taşınmazda paydaş olması gerekir. Örneğin taşınmazda hissesi bulunmayan bir müteahhidin bu şekilde bir bağımsız bölüm ilavesi yaptırması mümkün değildir.

Nitekim; Yargıtay 18.HD. 03.03.1994 tarih, E.1994/1898, K.1994/2705 sayılı kararında; "Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda 2981 sayılı Yasanın getirdiği hükümlerden istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış olması halinde, bu bağımsız bölümlerin Kat Mülkiyeti Yasanın 44'üncü maddesi gereğince kat maliklerinin muvafakatı olmadan onaylı yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesine dayanılarak, bu bağımsız bölümlere arsa payı verilmek suretiyle tescili mümkün ise de, tescil isteyen kişinin ana gayrimenkulde paydaş olmayan davacının davasının kabulü doğru değildir." şeklinde hüküm tesis etmiştir.

Bunun yanısıra, ilave edilen bağımsız bölümün ortak yerlerde yapılması halinde, belli bir amaca tahsisli ortak yerlerden de olmaması gerekir.

Konuyla ilgili olarak Yargıtay 18.HD. 01.06.1992 tarih, E.1992/3887, K.1992/4876 karar sayılı kararında; "Mahkemece, davacının kat irtifakına geçirilmiş binanın ortak yerlerinden bulunan ve projeye göre sığınak olduğu anlaşılan yerde yapılmış olduğu bağımsız bölümlerle ilgili olarak 2981 sayılı Yasanın 16'ncı maddesine 22.05.1986 gün 3290 sayılı Yasayla eklenen ek fıkra hükmü uyarınca vaki tescil istemi, bilirkişi raporuna dayanılarak ortak yerlerde inşa edildiği gerekçesi ile reddedilmiştir. Sözü edilen ek fıkra hükmüne göre daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda bu yasadan istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış ise bağımsız bölüm sahibinin 634 sayılı Yasanın 44'üncü maddesi gereğince kat maliklerinin ittifakını sağlamadığı takdirde yasada yazılı koşullar gerçekleştiği ve yükümlülüklerini yerine getirdiği takdirde bu bağımsız bölümlerin tescilini isteyebilir.

Yasa hükmünün yollamada bulunduğu 634

sayılı Yasanın 44'üncü maddesi ise anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin ya da bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında bağımsız bölüm yapımı ve ilavesinden söz etmektedir.

Kuşkusuz bu bağımsız bölümlerin anagayrimenkulün ortak yerlerinde yapılması söz konusudur. O nedenle yapılan veya ilave edilen bağımsız bölümün mücerret ortak yerlerde yapılmış olması sözü edilen tescil isteminin reddi için yeterli değildir.

Ancak Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre bu suretle kazanılan bağımsız bölümün özel amaçla tahsis edilmiş ortak yerlerden olması gerekir. Özel amaçla tahsis edilmiş ortak yer belli bir amaca yönelik olarak ya yönetim plânında ya da yasa hükmü gereği bu niteliği belirtilmiş olan yerdir. Örneğin; garaj, kapıcı dairesi, kömürlük, bahçe, çamaşırhane gibi yerler taşınmazın hem ortak yerlerindedir, hem de özel amaçlara tahsis edilmiş yerlerindedir. Bu gibi yerlere yeniden yapım veya ilave suretiyle kazanılan bağımsız bölümün sözü edilen yasa hükmüne göre tescili mümkün değildir.

Davacının kazanmış olduğu bağımsız bölümler, projesine göre sığınak olarak ayrılmış yerlerin tadili suretiyle vücuda getirilmiştir. O halde sığınak, özel amaçla tahsisli yerlerden olup olmadığı imar mevzuatının bu yönde incelemesiyle ortaya çıkacaktır. Taşınmazda sığınak yapımı ve sığınak için yer ayrılması imar mevzuatı gereğince zorunlu ise ya da zorunlu olmamasına rağmen yönetim plânında, bu yerin, sığınak olarak kullanılması öngörülmüş ise ya da tadilattan önce fiilen bu amaçla kullanılmakta ise, bu yer, özel amaca tahsisli ortak yer olup tesciline olanak yoktur" şeklinde hüküm tesis etmiştir.

KAYNAKLAR

BEYAZ, Metin: "Mülkiyet Dergileri"

GÜRLER, Mehmet: "İmar Planları ve Uygulama Tekniği - 1983"

KARAVELİOĞLU, Celal: "İmar Kanunu 18'inci madde uygulaması"

KAYA, Mustafa: "İmar Tescilleri Mülkiyet Dergisi Mart 2001"

YAKAR, Aytuğ: "İmar Mevzuatı ve Uygulama-2000"

YILDIZ, Ferruh: "İmar Bilgi - 1995"

TAPU SİCİLİNE MATEMATİKSEL VE HUKUKSAL BİR BAKIŞ

İlhami ÖZÇUBUK
Tapu ve Kadastro Müfettişi

A. GİRİŞ

Bilindiği üzere, Cumhuriyetin ilanından sonra pek çok alanda yapılan inkılaplardan birisi de modern tapu sicili sistemine geçiştir. Osmanlı İmparatorluğu döneminden beri kullanılmakta olan ve günümüzde de henüz kadastro çalışması yapılmamış yerler için kullanılmaya devam eden eski tapu sicilinde (Zabıt kütükleri) her hangi bir gayrimenkulle ilgili olarak hisse doğuran bir hukuki tasarruf söz konusu olduğunda tescil, zabıt kütüğünün en son sayfasının ilk boş sırasına yapılmaktaydı. Zira zabıt sistematüğinde "Her bir gayrimenkul için ayrı bir kütük sayfası açılması prensibi" olmadığından dolayı bir gayrimenkulle ilgili olarak yapılan ve hisse doğuran bir tasarrufun, o gayrimenkulün kütük sayfasına tescil edilmesi doğal olarak mümkün değildi.

Ancak, modern tapu sicili sistemine geçiş ile birlikte, her bir gayrimenkul için ayrı bir tapu kütük sayfası açılması prensibine geçildiğinden beri, teşkilatımız için matematik konusu daha fazla önem arz etmeye başlamıştır. Zira modern tapu sicili, bir (tam) gayrimenkule müstakil bir tapu kütük sayfası açılmasını öngördüğünden, zorunlu olarak hisseli bir gayrimenkulün hisselerinin toplamının bir tam sayıya ulaşması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle; bütün gayrimenkullerin hisselerinin toplamının bir tam sayıya eşit olması, yani paylar toplamı ile payda miktarının mutlak surette eşit olması gerekir. İşte bu noktada, tapu sicil memurlarının iyi düzeyde matematik bilmesi zorunluluğu doğmuştur. Elbette ki burada sözü edilen matematik bilgisiyle; türev, logaritma gibi ileri düzey matematik konuları değil; rasyonel sayılar, rasyonel sayılarda dört işlem, payda eşitleme ve sadeleştirme gibi temel konular kastedilmiştir.

Altyapıdan yetişen memurlarımızın yaptığı tapu işlemlerinde genel olarak temel matematiksel hatalar bulunmadığını ifade etmek yanlış olmayacaktır. Zira tapu sicili açısından temel matematiğin, özellikle de A/B biçiminde ifade edilebilen rasyonel sayıların önemine vakıf olan müdürlerimiz, teşkilatımıza henüz yeni adapte olmuş genç memurlarımızı eğitmektedirler.

Ancak; genç memurlarımızın, tecrübeli Tapu Sicil Müdürlerinin gözetimi ve denetimi altında yeterli miktarda yetiştirilmeleri her zaman mümkün olamamaktadır. Zira bazı Tapu Sicil Müdürlüklerinde personel sayısının yetersizliği ve işlem hacminin düşüklüğü nedeniyle genç personelin yetiştirilmesinde birtakım sıkıntılar yaşandığı bilinen bir gerçektir.

Aşağıda, tapu sicili açısından temel matematiğin ne derece önemli olduğunu gözler önüne seren bir örnek verilecektir:

B. İNCELENECEK OLAY

..... Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yaptığımız bir denetimde incelenen intikal ve satış işleminde;

F. oğlu İ.P. adlı şahsın vefatı sebebiyle; E. Köyü 1257 parsel sayılı 17000 m²'lik tarla vasıflı gayrimenkulde bu şahıs adına kayıtlı 1/2 hisse;

..... Sulh Hukuk Mahkemesi'nce verilen 1993/85 E.ve 83.K. sayılı veraset belgesi gereğince İ.P. adlı miras bırakanın mirasçılara müşterek mülkiyet halinde intikal ettirilmiş, intikalin ardından da mirasçılar, hisselerini üçüncü şahıslara satış yoluyla devretmişlerdir.

Ancak söz konusu taşınmazda muris İ.P.'nin 1/2 hissesinin mirasçılara intikali yapılırken, veraset belgesiyle mirasçılara tanınan miras hisselerinin, hiçbir değişiklik yapılmadan aynen tapu kütüğüne aktarıldığı gözlenmiştir.

Bilindiği üzere veraset belgesiyle mirasçılara tanınan hisseler, mirasçılardan muris (vefat eden, miras bırakan kişi) üzerindeki mamelekî hisseleridir. Murise ait bir gayrimenkulde mirasçılar lehine müşterek mülkiyet tescili yapılırken her bir mirasçının veraset belgesindeki hissesi, murisin ilgili gayrimenkuldeki hissesiyle çarpılmak zorundadır. Yukarıda da değinildiği üzere modern tapu sistemimiz, gayrimenkulün tamamına bir tapu kütük sayfası tahsisini öngördüğünden, yani hisse için ayrı bir tapu kütük sayfası öngörülmediğinden dolayısıdır ki, tapu kütüğüne hisselerin hissesi biçiminde tescil yapılması mümkün değildir. Bu nedenle; müşterek mülkiyet halinde yapılan miras intikalinde, murisin ilgili gayrimenkuldeki hissesi ile veraset

belgesinde her bir mirasçı lehine öngörülen hissenin entegrasyonunun yapılması; bir başka anlatımla, her iki hissenin de çarpılması suretiyle ilgili mirasçının gayrimenkulün tamamı üzerindeki hissesinin tespit edilmesi suretiyle tescil yapılması mutlak bir zorunluluktur.

Yukarıda ifade edilen bilgiler ışığında somut olayımızı ele aldığımızda; E. Köyü 1257 parselde muris İ.P.'nin 1/2 hissesinin mirasçılara müşterek mülkiyet halinde intikali esnasında, her bir mirasçı lehine tapu kütüğüne tescil yapılırken o mirasçının veraset belgesindeki hissesiyle, murisin (vefat eden kişinin) ilgili taşınmazdaki 1/2 hissesinin çarpılmasının zorunlu olduğu görülecektir. Bu işlem sonucunda somut olayımızda; mirasçılara veraset belgesiyle öngörülen hisselerin pay miktarının hiç değiştirilmeksizin aynen tapu kütüğüne tescil edilmesi, ancak payda miktarının iki katının tapu kütüğüne tescil edilmesi gerektiği görülecektir.

Somut olayımızda hatalı hisse intikali işleminin ardından, mirasçılardan R, S, N, H, İ, İ, M ve N, (hatalı hisselerinin toplamı olan) 36/48 hisseyi (gerçekte bu kişilerin miras hisselerinin toplamı 36/96 olmalıydı.) üçüncü şahıs olan S. oğlu M.Y.'ye satmışlardır.

Yine; mirasçılardan M, G, İ ve A, hatalı intikal işlemiyle sahip oldukları toplam 12/48 hisseyi (Gerçekte bu kişilerin miras hisselerinin toplamı 12/96 olmalıydı.) M. oğlu S.K.'ya satmışlardır.

Özetle ifade etmek gerekirse, söz konusu intikal ve satış işlemleriyle muris İ.P.'nin E. Köyü 1257 parseldeki 1/2 miras hissesinin tamamının terkinin ile; M.Y. adına 36/96 ve S.K. adına ise 12/96 hisse tescili yapılması gerekirken, M.Y. adına 36/48 ve S.K. adına da 12/48 hisse tescili yapılmak suretiyle bahsi geçen gayrimenkulde hisse fazlalığı oluşturulmuştur. Diğer taraftan işbu gayrimenkulün geri kalan 1/2 hissesi öteden beri M. oğlu A.Y.'a aittir.

C. TASHİH USULÜ

Bu ve benzeri hisse hatalarının tashihi için; kendileri lehine sehven hatalı hisse tescili yapılan kişilere ve eğer varsa bu kişilerce kendilerine aynı bir hak tanınan kişilere (örneğin hatalı hisse ipotek edilmişse ipotek lehtar), Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. Maddesi gereğince tebligat yapılarak tashih için muvafakatları talep edilmelidir.

İlgili şahıs veya şahıslar (somut örneğimizde M.Y. ve S.K.) tashih işlemine muvafakat etmedikleri takdirde -ki büyük bir ihtimalle muvafakat etmeyeceklerdir.- Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesinin 2. fıkrası gereğince, gerekli tashih davası

açılması için Hazine Avukatı bulunan yerler için konu, illerde Defterdarlık Makamı'na ilçelerde ise Mal Müdürlüğü'ne intikal ettirilmelidir. Hazine Avukatı bulunmayan yerlerde bu davanın, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce açılması gerekir. Bu yapıldığı takdirde üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını ortadan kaldırmak için Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesinin 4. fıkrası gereğince ilgili kütük sayfasının beyanlar hanesinde konu hakkında belirtme de yapılmalıdır.

Yukarıda izah edilen hata veya buna benzer diğer matematiksel hatalar, amaç itibarıyla açıktan tapu yazmaya benzemese dahi sonuç itibarıyla benzecektir. Nitekim açıktan tapu yazılması eylemi, suç işleme saikiyle kasten yapılabilecek bir eylem olduğu halde, yukarıda örneği verilen hisse hatasında suç işleme saiki bulunmamaktadır. Bu gibi hisse hatalarına; dikkatsizlik, tecrübesizlik, matematiksel yetersizlik, veya doğrudan gelir desteği almak isteyen çiftçilerin yıllardır yaptırmadıkları intikal işlemlerini bir an evvel sonuçlandırmak için müdürlüğe adeta hücum etmelerinden dolayı yeterli kontrolün yapılamaması gibi etmenler sebep olarak gösterilebilir.

Bu tür bir hisse hatasının sonucunda, ilgili gayrimenkulde gerçekte mevcut olmayan bir hisse yaratılmaktadır. Memurlarımızın da çok iyi bildiği gibi; etrafındaki gayrimenkullerin sınırlarını daraltmaksızın bir gayrimenkulün sınırlarını genişletmek kesinlikle mümkün değildir. Bu nedenledir ki, dikkatsizlik sebebiyle yaratılan fazladan hisse tashih edilemezse Hazine zararı olarak karşımıza çıkacaktır.

Nitekim yukarıda örneği verilen 1/2 hisse intikalinde; mirasçılar lehine veraset belgesindeki hisseler hiç değiştirilmeksizin tescil yapıldığı (veraset belgesindeki payda ikiye katlanmadığı) için, ne yazık ki gayrimenkulün yarısının (8500 m2) değeri kadar Hazine zararı doğmuştur.

D. DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ

Hatalı matematiksel işlemler sonucunda oluşan hisse fazlalığının tashihi için ilgililer muvafakat etmedikleri takdirde, Hazine Avukatlığı bulunmayan yerlerde Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından açılacak olan davanın dilekçe örneği aşağıda verilmiştir:

////// (Başlangıç) ////

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

.....
DAVACI:..... Tapu Sicil Müdürlüğü
DAVACI ADRESİ:..... Tapu Sicil Müdürlüğü /

DAVALI:..... (Buraya, hisse tashihi için muvafakatı gereken gerçek ve tüzel kişilerin hepsinin isim/unvanları yazılır.)

DAVALI ADRESLERİ: (Davalıların her birisinin adresleri ayrı ayrı yazılır.)

DAVA: A/B oranındaki fazladan hisse tapusunun iptali ve yok sayılması isteminden ibarettir.

DAVA KONUSUNUN DEĞERİ :

[Dava konusunun değeri üç açıdan önemlidir: 1. Dava harcı bu değere göre belirlenir. 2. Davanın Sulh/veya Asliye Hukuk Mahkemelerinden hangisinin görevine girdiği bu değere göre belirlenir. 3. Mahkeme, dava konusu değerden daha yüksek bir değere ilişkin karar veremez.

Ancak bu davada dava konusuna her hangi bir parasal değer verilmemesi gerekir. Zira bu dava, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85.maddesi uyarınca Kamu / Hazine Avukatlığı adına açıldığından dolayı, 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 13/J maddesi gereğince yargı harçlarından muaftır. Çünkü Harçlar Kanunu'nun 13/J bendinde ifade edilen "Genel bütçeye dahil idarelerin, bu kanunun 1 ve 3 sayılı tarifelerine giren bütün işlemleri" yargı harçlarından müstesna tutulmuştur. Yine bu dava, gayrimenkulün aynına ilişkin bir dava olduğundan dolayı, gayrimenkulün bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmak zorundadır. Diğer taraftan, bu davada Mahkemece herhangi bir parasal değere ilişkin karar verilmeyecektir. Bu nedenle, dava konusu hisselerin değerini belirtmeyi gerektirecek yukarıda belirtilen üç gerekçe, olayımız için mevcut değildir. Ayrıca, bir gayrimenkuldeki belirli bir hisselerin değerini tespit etme yükümlülüğü Tapu Sicil Müdürlerine ait olmalıdır. Ancak buna rağmen Mahkemece bir değer belirtilmesi mutlak surette talep ediliyorsa yüksek bir parasal değer belirtilebilir.]

HUKUKİ DAYANAK:Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. Maddesi, ve diğer ilgili yasal mevzuat.

SUBUT DELİLLERİ: Tapu kayıtları, tapu kütük sayfa dosyası, resmi senet/istem belgesi vs.

OLAY VE AÇIKLAMALAR: (Bu bölümde, dava açılmasına sebep teşkil eden olaylar, baştan sona kadar sırasıyla açık ve net bir biçimde izah edilir.)

SONUÇ VE İSTEM:..... Mahallesi/ Köyü ada parsel sayılı taşınmazda davalılar lehine fazladan tescil edilen A/B oranındaki hisse fazlalığının iptal edilerek yok sayılmasını, işbu dava Kamu adına açıldığından, 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 13/J maddesi gereğince dava harçlarının davacı tarafa yükletilmemesini arz ve talep ederim.

CEVAP SÜRESİ: 10 gündür.

(İmza)

..... Tapu Sicil Müdürlüğü adına
Tapu Sicil Müdürü

///////// (Son) //////////

(Dava, dava konusu gayrimenkulün bulunduğu ilçenin Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılır. Dava dilekçesi Mahkemeye, davalı sayısından bir fazla sayıda sunulur. Çünkü dilekçenin bir örneği dosyasında muhafaza edilecek, diğer örnekleri de davalı şahıslara tebliğ edilecektir.)

E. TEMEL KURALLAR

Hazine sorumluluğunu gerektirecek bu tür sakıncalı durumların doğmaması için aşağıda belirtilen temel prensiplere mutlak surette riayet edilmesi gerekir:

1. Veraset belgesine göre (iştirak fesh edilerek) müşterek mülkiyet olarak her bir mirasçının hissesinin ayrı ayrı tescil edildiği işlemlerde; (vefat eden kişi) **muris gayrimenkulün tamamına sahip ise, mirasçıların veraset belgesindeki hisse miktarları, hiçbir değişikliğe uğramaksızın ilgili gayrimenkulün tapu kütük sayfasına aynen tescil edilir.**

2. Muris (Vefat eden kişi); müşterek mülkiyet halinde intikal işlemi yapılacak olan **gayrimenkulün tamamına sahip değilse**, yani murisin A/B biçiminde bir hissesi intikale konu olacaksa, veraset belgesinde mirasçılara tanınan **hisse miktarlarının payı ve/veya paydası üzerinde mutlak surette orantısız değişiklik yapılması zorunludur.**

Murisin hissesinin A/B biçiminde bir rasyonel sayı olduğu (**murisin tam mülkiyete sahip olmadığı**) durumlarda mirasçılar lehine müşterek mülkiyetten kaynaklanan hisseleri tescil edilirken, veraset belgesiyle mirasçılara tanınan **hisse miktarlarında hiçbir değişiklik yapılmaksızın ilgili tapu kütüğüne tescil yapılamayacağı kesinlikle unutulmamalıdır.**

3. İlgili gayrimenkulde murisin hissesi A/B ise, mirasçılar lehine tescil edilmesi gereken müşterek mülkiyet hissesinin tespiti amacıyla, her bir mirasçının hissesi, murisin A/B olan hissesiyle çarpılır. Örneğin mirasçı (K)'in hissesi C/D ise, murisin A/B hissesinin olduğu taşınmazda (K) lehine (A/B) x (C/D) =E/F tescil edilir. Formülize edersek;

İlgili tapu kütük sayfasında mirasçı (K) lehine tescil edilmesi gereken hisse için (Hk),

Vefat ederek miras bırakan kişinin, (murisin)

ilgili gayrimenkuldeki hissesi için (Hm),

İlgili veraset belgesinde mirasçı K için öngörülen miras hissesi için (Vk),

İfadesini kullanırsak;

$$(Hk) = (Hm) \times (Vk)$$

Formülü, ilgili taşınmazda mirasçı (K) lehine tescil edilmesi gereken hisseyi verir. Her iki hissenin çarpımı için; payların birbiriyle çarpımı sonucu mirasçı (K) lehine tescil edilecek pay tespit edilir, paydaların birbiriyle çarpılması sonucunda da payda tespit edilir.

Konuya bir başka örnek vermek gerekirse; bir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yaptığımız denetimde, miras intikali işlemlerinin "İştirak halinde mülkiyet" biçiminde yapıldığı, sonradan mirasçıların hepsinin, aralarından bir kişiye pay temliki yaptıkları veya üçüncü bir kişiye satış yaptıkları gözlenmiştir. Bu durumun sebebini tahkik ettiğimizde, memurumuzun vatandaşları "Ya iştirak halinde mülkiyet olarak intikal işlemi yapılır veya mirasçıların hepsi bir kişiye satmak zorundadır." Şeklinde yönlendirmesinden kaynaklandığı görülmüştür. Yukarıdaki yönlendirmeye göre işlem tesis edilmesi, intikal eden miras hissesi muhtelif hisselerle bölünmeyerek aynen devredildiği için Hazine zararı doğurmayan bir yöntemdir. Ancak matematiksel hisse hatası yapılabileceği endişesiyle vatandaşların bu şekilde yönlendirilmesi elbette ki hukuki değildir. Zira hukuk sistemimiz, mirasçıların tümünün talebiyle iştirak feshi suretiyle, her bir mirasçıya hissesini ayrı ayrı tescil ettirme hakkını tanımıştır. Bu nedenledir ki; hiçbir gerekçe, mirasçıları bu haktan mahrum bırakmanın haklı bir sebebi olamaz.

4. Verasette iştirakin feshi suretiyle mirasçıların her birisi lehine tescil edilmesi gereken hisseyi ifade eden yukarıdaki formül, murisin sadece bir taşınmazı için geçerlidir. Yani, bu formül murisin taşınmazlarından sadece birisi için uygulandığında elde edilecek hisse miktarları, murisin diğer taşınmazları için de geçerli hisse miktarları değildir. Bu nedenle **murisin farklı oranlarda hisse sahibi olduğu farklı gayrimenkuller için yapılacak hesaplamaların ayrı yapılması zorunludur.**

Örneğin murisin; 2/3 hisse sahibi olduğu (A) parseli, tam malik olduğu (B) parseli ve 1/2 hisse sahibi olduğu (C) parseli olduğunu ve ilgili veraset belgesine göre mirasçı (K)'nın miras hissesinin 3/20 olduğunu düşünelim.

Söz konusu örnekte; verasette iştirak çözüldüğünde; mirasçı (K) lehine, (A) parselinde 1/10, (B) parselinde 3/20 ve (C) parselinde de 3/40 hisse tescil edilecektir. Görüleceği üzere yukarıda-

ki formül, her bir parsel için uygulandığında ayrı ayrı oranlara ulaşılmaktadır.

F. ÖNERİLER

1. Müşterek mülkiyet olarak yapılan intikal işleminin tescil kontrolü esnasında, intikal işlemi yapılan her bir gayrimenkul için matematiksel hisse kontrolü ayrı ayrı yapılmalıdır. Hatta eğer mümkünse tapu kütüğüne tescilden önce, mirasçılar lehine tescil edilmesi öngörülen hisseler bir müsvedde kağıda yazılmalı ve matematiksel hisse kontrolü tescilden önce öncelikle bu müsvedde üzerinde yapılmalıdır.

2. Matematiksel yetersizliği anlaşılan az sayıdaki bazı memurlar, bir memurun sorumlu ve görevli olduğu bir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tek yetkili olarak görevlendirilmemelidir. Bu memurlar personel sayısının fazla olduğu müdürlüklerinde istihdam edilmeli ve yaptıkları hisselendirme işlemleri çok daha titiz bir şekilde kontrol edilmelidir.

3. Bir tapu işlemiyle dikkatsizlik sonucunda sehven hisse fazlalığı oluşturulduğunda, idarî yoldan tashih için ilgili kişi veya kişilerin muvafakatı zorunlu olduğundan, yapılan hisse hatasından sonra bütün kozlar, lehine hisse fazlalığı oluşturulan kişi veya kişilere geçecektir. Yapılan işlemlerde bu hususa azami dikkat gösterilerek hata yapılmamalı ve işlem sahiplerine koz verilmemelidir. Zira lehine hisse hatası yapılan vatandaş, tashih işlemi aleyhine olacağı için büyük bir ihtimalle tashihe muvafakat etmeyecektir.

Bir taşınmazda ilk defa sehven hisse fazlalığı oluşturulduğunda, o hisseyle ilgili başkaca bir işlem yapılmadan tashih yapılması; başkaca bir işlem yapıldıktan sonra tashih yapılmasından daha kolay olduğu unutulmamalıdır.

Bu bağlamda; müşterek mülkiyet halinde intikal gibi karmaşık hisselendirme işlemleri yapıldıktan sonra oluşan küçük hisselerle ilgili bir akit talebi söz konusu olduğunda, henüz işlem yapılmadan önce, (işleme konu olacak hissenin doğduğu) eski işlem yalnızca matematiksel açıdan kontrol edilmeli ve hatalı hisselendirme varsa tespit edilerek akitten önce hisse tashihi sağlanmalıdır. Zira bu gibi durumlarda, akitten önce kozlar nispeten Tapu Sicil Müdürlüğü'ne geçmektedir.

Sehven fazladan oluşturulan hisse, sonradan satış gibi başkaca bir işleme konu olduğunda akitten önce hisse tashihi yapılmazsa, akitten sonra tashih yapılması çok daha zorlaşacaktır. Gerçekten, bu durumda alıcı şahıs, iyiniyetli olduğunu ve söz konusu hisseyi parasıyla satın aldığını gerekçe göstererek muvafakat etmeyecek-

tır. Bu takdirde, hisse tashihiine ilişkin dava açıldığında mahkemece tashih kararı verilmesi de fevkalade zorlaşacaktır. Çünkü bu aşamada alıcı şahıs, iyiniyetli olduğu, hisseyi parasıyla satın aldığı gerekçelerini yargılama makamına karşı dermeyeran edeceğinden, Mahkemece tashih kararı verilmesi oldukça zorlaşacaktır.

4. Tapu Sicil Tüzüğü' 85.maddesinde belirtilen;

"Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir. Belgeye aykırı yazımın veya tescilin düzeltilmesine ilgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, müdür, defterdarlık veya malmüdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını talep eder. Hazine avukatı bulunmayan yerlerde bu düzeltmeler için müdürlük tarafından re'sen dava açılır"

Hükmü gereğince, belgelerine aykırı bir tescilin tashihi için ilgililer muvafakat etmedikleri takdirde dava açma görevi Hazine avukatı veya Tapu Sicil Müdürü'ne verilmiştir. Kanaatimizce, dava açma külfetinin Hazine avukatına veya Tapu Sicil Müdürüne yüklenmesi üç bakımdan sakıncalıdır:

a. Davayı açma görevinin; Hazine avukatı veya Tapu Sicil Müdürü'ne verilmesi, tapu sicil müdürlerinin, zaten oldukça kapsamlı olan sorumluluğunu daha da artırmıştır. Tashihi gerektirir durumun, Hazine avukatlığına intikal ettirilmesi için, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından konuyu tüm ayrıntılarıyla açıklayan resmi bir yazı yazılması gerekecektir. Öte yandan Hazine avukatları, Gayrimenkul Hukuku'na yabancı olduklarından, dava açma konusunda oldukça zorlanacaklar ve tapu sicil müdürlerinden daha fazla yardım alma ihtiyacı duyacaklardır.

b. Tashih davasını, Tapu Sicil Müdürü veya müdürlüğün resmi yazısına binaen Hazine avukatı açmak zorunda kalacağından dolayı, Tapu Sicil Müdürü ilgili kişi veya kişilerce adeta hasım olarak görülecek ve muhtelif problemler doğacaktır.

c. İlgili vatandaşın muvafakat etmediği durumlarda, tashih için müdür veya Hazine avukatı tarafından mutlak surette dava açılacağından dolayı olay yargıya intikal edecek, yargı makamları yabancı bir konuyla karşı karşıya kalacaklarından, uzun bir yargılama sürecinden sonra karar verilebilecektir. Bu durum, mahkemelerin yükünü daha da artıracaktır.

Yukarıda üç madde halinde izah edilen sakıncaların önüne geçilebilmesi için; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. Maddesinde, Kadastro Kanu-

nu'nun 41.maddesindeki düzenlemeye benzer yeni bir düzenleme yapılması gereklidir. Gerçekten; Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi ile; bir taşınmazda yapılması gereken yüzölçümü tashihiinin, önceden taşınmaz mal malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilmesi gerektiği, bu tebliğden itibaren ilgililerce 30 gün içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesi'nde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltmenin kesinleşeceği hükme bağlanmıştır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. Maddesinde yapılması gereken bu yeni düzenleme ile; belgesine aykırı tescillerin veya sehven oluşturulan hisse fazlalıklarının tashihi için ilgililere, yapılması öngörülen tashihe karşı bir ay içerisinde ilgililerce dava açılmadığı takdirde tashihiin kesinleşeceği ve tapu kütüğüne tescil yapılacağı yolunda tebligat yapılması, tebliğ tarihinden itibaren ilgililerce bir ay içerisinde tashih aleyhine dava açıldığı belgelenemediği takdirde tescil işleminin icra edilmesi gerektiği kabul edilmelidir. Yapılması gereken bu düzenleme; tashih davası açma görevini Tapu Sicil Müdürlüğü'ne vermediği için, müdürleri olayın tarafı olmaktan kurtaracak, Tapu Sicil Müdürlerinin, Hazine avukatlarının ve mahkemelerin yükünü hafifletecektir.

Ancak salt Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85.maddesinde önerdiğimiz değişikliğin yapılması, hukuken yeterli değildir. Çünkü Medeni Kanun'un 1027.maddesindeki *"İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir."* Hükmü, normlar hiyerarşisine göre, tüzük değişikliğine engel teşkil etmektedir. Bu nedenle; hem Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. Maddesinde ve hem de Medeni Kanun'un 1027. Maddelerinde, önerdiğimiz yönde değişiklik yapılması gerekir.

G. HAZİNENİN SORUMLULUĞU KONUSU

Hazine sorumluluğu ile ilgili olarak, Medeni Kanun'un 1007.maddesinde geçen *"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusurlu bulunan görevlilere rücu eder"* hükmünde değişiklik yapılması gerektiği kanaatindeyim. Çünkü bu madde; Devletin sorumluluğunu doğuran işlemlerde ilgili memurun kusuru varsa, Hazine'ce doğrudan doğruya memura rücu edilmesi gerektiğini öngörmektedir.

Kanaatimizce Hazine'nin sorumluluğunu doğuracak işlemlerde, ilgili tapu sicil müdürü/memuru kusurlu olmadığı takdirde memura; Ceza, Disiplin ve Borçlar Hukuku açılarından hiçbir sorumluluk yüklenmemeli; ilgili memurun kusuru

söz konusu ise kusurun durumuna göre (hafif ihmal, ağır ihmal, kasıt vs.) şartları varsa Disiplin ve/veya Ceza Hukuku anlamında memur sorumluluğu öngörülmelidir.

Ancak, kat'iyen unutulmaması gereken bir temel gerçek şudur: Tapu sicilinin tutulmasından mütevellit bir zarar söz konusu olduğu durumlarda, etki-tepki prensibinin bir gereği olarak bu zarardan istifade eden şahıslar da olacaktır. Bu durumda; tapu sicilinin tutulmasından mütevellit zararlarda Borçlar Hukuku'nda öngörülen "sebebsiz zenginleşme ilkesinin bir gereği olarak, Hazinece ilgili memura değil, sebebsiz zenginleşen kişi veya kişilere rücu edilmesi, sebebsiz zenginleşen kişinin tespit edilemediği veya sebebsiz zenginleşen kişiden rücu yoluyla tazmin ettirilen miktarın zararın tamamını karşılayamadığı durumlarda kasıtlı veya ağır kusurlu memura rücu edilmesi uygun olurdu. Yukarıda izah edilen gerekçe çerçevesinde Medeni Kanun'un Hazine sorumluluğuyla ilgili 1007. maddesinde yeniden bir düzenleme yapılmalıdır.

Konuyu bir örnek ile açıklığa kavuşturalım: Bu yazının, "B. İNCELENECEK OLAY" bölümünde açıklanan olayda, E.Köyü 1257 parsel sayılı 17000 m²'lik tarla vasıflı gayrimenkulde İ.P. adına kayıtlı 1/2 hissenin, bu şahsın mirasçılarına müşterek mülkiyet olarak intikali esnasında (*Murisin hissesi 1/2 olmasına rağmen*) veraset belgesindeki mirasçılara ait pay ve payda miktarları hiç değiştirilmeksizin tapu kütüğüne aynen tescil edildiğini açıklamıştık. (*İlgili tapu kütüğüne mirasçıların paylarının aynen tescil edilmesi, paydalarının iki katının tescil edilmesi gerekirdi.*) İntikal işleminin ardından mirasçılar, hatalı hisselerini iki şahsa satmak suretiyle devretmişlerdi. Bu işlem sonucunda; ilgili taşınmazın yarısına sahip olan murisin 8500 m²'ye tekabül eden hissesi mirasçılara hatalı olarak (17000 m²) intikal ettirildiğinden dolayı, intikalin ardından mirasçılar kendilerine ait gözüken gayrimenkulün tamamını (17000 m²'yi) üçüncü şahıslara satmışlardı. (*Mirasçılardan satılması gereken hisse 8500 m² olması gerekirdi.*) Bu gayrimenkulün geri kalan 1/2 hissesi öteden beri A.Y. adına kayıtlıdır.

Dikkat edileceği üzere, bu örnekte mirasçılar aslında kendilerine ait olmayan 8500 m²'lik hisseyi de satmışlardır. Fazladan hisse satın alan kişiler tashihe muvafakat etmedikleri için, verilen örnekte Hazine zararı söz konusu olmuştur. Medeni Kanun'un 1007. maddesine göre, bu zararda ilgili memur kusurluysa Hazinece memura rücu edilmesi, kusursuzsa hiçbir yere rücu edilmemesi gerekir. Halbuki söz konusu örnekte mirasçılar aslında kendilerine ait olmayan 8500

m²'lik bir hisseyi (fazladan) satmak suretiyle Borçlar Hukuku anlamında sebebsiz zenginleşmişlerdir. Bu nedenle; söz konusu olayda Hazinece ilgili memura değil, sebebsiz zenginleşen mirasçılara rücu edilmesi uygun olur.

Bir başka örnek daha verelim: Çok sayıda hissedarı olan bir gayrimenkulde hisse sahiplerinden birisinin, hissesinin bir kısmını kendisinin üzerinde ibka edip geri kalan kısmını satış suretiyle devrettiğini; tapu kütüğüne tescil aşamasında ilgili tapu sicil memurunun, alıcı tarafından satın alınan hisseyi doğru olarak tescil ettiğini, ancak satış yapan malik lehine ibka tescili yaparken, malikin eski hissesinden satılan hisseyi çıkartmak suretiyle elde edilen farkı ibkâen tescil etmesi gerekirken, bunu sehven unuttuğunu ve bir kısmı satılan eski hisseyi ibka adı altında aynen tescil ettiğini varsayalım. Bu durumda hisse fazlalığı oluşacaktır. Bu takdirde; ilgili şahıs kendisi lehine (gerçekte) fazladan tescil edilen hisseyi sonradan iyiniyetli üçüncü şahıslara satarsa Hazine sorumluluğu doğacaktır. Yine bu durumda da, bir önceki örnekte olduğu gibi, gerçekte sahip olduğu hisseden daha fazla hisse satan şahsın Borçlar Hukuku açısından sebebsiz zenginleştiği varsayılmalı ve Hazine zararı, ilgili memurdan değil, sebebsiz zenginleşen şahıstan tazmin edilmelidir.

Yukarıdaki ikinci örnekte, hatalı ibka tescili sebebiyle fazladan hisse satan şahsın hiçbir zaman iyiniyet iddiasında bulunamayacağını düşünmekteyim. Çünkü herkesin, sahip olduğu gayrimenkulde gerçekte hangi oranda hissesinin olduğunu mutlaka bilmesi gerekir. Kaldı ki resmi senetlerde hisse ile ilgili hususlar açıkça belirtilmekte ve taraflar "Okudum" yazarak imzalamaktadırlar. Bu nedenle, her nasılsa lehine fazladan hisse tescili yapılan şahsın, ilgili memuru uyarmadan hatalı hisseyi başkalarına devretmemesi gerekir.

Ancak ilgili şahısların iyiniyetli olup olmaması, Borçlar Hukuku'ndaki sebebsiz zenginleşme ilkesi açısından önemsizdir. Çünkü Borçlar Hukuku'nda sebebsiz zenginleşme için kötü niyet şartı aranmamaktadır. Yani bir şahıs iyiniyetli olsa dahi sebebsiz zenginleşebilir.

Hazine sorumluluğunu doğuran işlemlerde memurun kastı yoksa (kusurlu dahi olsa) Hazinece, sebebsiz zenginleşen tarafa rücu edilmesi, sebebsiz zenginleşen taraf belirsizse veya Hazine zararının tamamı sebebsiz zenginleşen taraftan tazmin edilememişse ancak o zaman kusurlu memura rücu edilmesi gerektiği yolunda Medeni Kanun'un 1007. maddesinde yeni bir düzenlemeye ihtiyaç vardır.

TARAYICILAR(SCANNER) İLE TARANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KADASTRAL PAFTALARDAN ELDE EDİLEBİLECEK DUYARLILIK

Dr. Ömer YILDIRIM

Araçlı Kadastro Müdürlüğü / Trabzon

ÖZET

Bu çalışmada grafik kadastral paftaların tarayıcılar ile taranarak sayısal hale getirilmesinde ulaşılabilecek hassasiyet araştırılmıştır. ~12 ha' lık bir alanda 55 parselin bulunduğu pafta tarayıcı ile taranarak CAD ortamında sayısallaştırılmış, elde edilen koordinatlar ve hesaplanan parsel alanları, arazi ölçmeleriyle elde edilen değerlerle karşılaştırılmıştır.

GİRİŞ

Günümüze kadar, klasik yöntemlerle kadastro paftalarının üretilmesinde farklı ölçü yöntemleri kullanılmış, grafik ya da sayısal paftalar üretilmiştir. Teknolojide meydana gelen gelişmeler ve bu konuda elde edilen başarılar grafik paftaların sayısal hale getirilmesine imkan vermektedir. Bu çalışmada tarayıcılar kullanılarak grafik paftalar bilgisayar ortamına aktarılmış ve parsel köşe noktalarını koordinatları belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaçla ~12 ha' lık bir alanda 55 parselin bulunduğu pafta tarayıcı ile taranmış, TIF(Tagged Image File) formatında raster veriler elde edilmiştir. Elde edilen veriler NetCAD yazılımıyla değerlendirilip, paftadaki karelemlerden yararlanarak affin dönüşümü yapılmış ve parsel köşe noktalarının koordinatları hesaplanmıştır.

KADASTRO PAFTALARININ ÜRETİLMESİNDE KULLANILAN ÖLÇÜ YÖNTEMLERİ

Yersel yöntemlerle kadastro paftalarının üretilmesinde çoğunlukla prizmatik alım ve takeometrik alım kullanılmaktadır. Takeometrik alım ise klasik takeometrelerle ya da elektronik takeometrelerle (Total Station) yapılabilmektedir.

Prizmatik alımın esası; prizma ile detay noktalarından ölçü doğrularına dikler inerek, dik ayak ve dik boyları ile birlikte kontrol amacıyla bina cephelerinin ya da parsel kenarlarının ölçülmesidir. Bu yöntemle belirlenen bir noktanın konum hassasiyeti; dik ayak ve dik boyunun ortalama hatasına, dik açının ortalama hatasına ve dik boyu-

Doç. Dr. Cevat İNAL

S.Ü. Müh. Mim. Fak. Jeodezi ve
Fotog. Bölümü/Konya

nun uzunluğuna bağlıdır(İnal ve diğ.,1999; Tüdeş, 1979).

Klasik takeometrelerle alımda grad dakikası biriminde yatay ve düşey açı ölçen takeometrelerle, yatay açı, düşey açı ve stadya çizgilerinin mirayı kestiği üst, orta ve alt kıl okumaları yapılır. Alet yükseklikleride dikkate alınarak bakılan noktaların yüksekliği ve noktalar arasındaki uzunluklar hesaplanır.

Elektronik takeometrelerle yapılan takimetrik alımda ise yatay açı, düşey açı ve eğik uzunluk otomatik olarak ölçülür ve sayısal olarak ekranda görülür. İstenildiği takdirde microişlemcide başka hesaplarda yaptırılır. Ölçülen ya da hesaplanan değerler aletin hafızasına veya kayıt ünitesine aktarılır. Böylece arazide ölçü sırasında okuma ve yazma hataları ortadan kalkar. Alete ya da kayıt ünitesine aktarılan ölçüler kullanılarak bilgisayar ve plotter (çizici) yardımıyla doğrudan çizim yapılabilir.

Klasik takeometrelerle yapılan alımda hata çoğunlukla mira okumalarından kaynaklanmaktadır. Elektronik takeometrelerde uzunlukta, yükseklikte ve konumda elde edilen hassasiyet klasik takeometrelere göre daha fazladır(İnal, 2002; Kıran, 1985).

TARAYICILAR İLE SAYISALAŞTIRMA

Tarayıcılar analog verileri raster tabanlı dijital görüntülere dönüştüren cihazlar olarak bilinir. Tarayıcı tarafından algılanan dijital değerler, ışık kaynağından gönderilerek görüntüden yansıyan ışık yoğunlukları ile ölçülür ve raster veri kodlama yöntemi şeklinde bellekte saklanır. Neticede ortaya çıkan görüntü bir raster görüntü özelliği taşıdığından, tarama ile yapılan sayısallaştırmalara raster tarama adıda verilmektedir(Yomralıoğlu, 2000).

Sayısal hale getirilen görüntüler, değişik yazılımlar ile bilgisayar ekranında yorumlanarak görüntülenirler. Sayısallaştırma işlemi, görüntüyü

oluşturan renklerin ikili sayılar şeklinde kodlanmasıyla yapılır. Renk kodları görüntünün ekranda gösterildiği alandaki piksellerin rengine yani parlaklık değerine karşılık gelir. Renge karşılık gelen kodun ekrandaki hangi piksele ait olduğu, kullanılan yazılımlar ile çözümlenir ve görüntü elde edilir.

Görüntünün piksel olarak boyutu, görüntünün yükseklik ve genişliğinin kaçar tane pikselden oluştuğunu ifade eder. Görüntünün boyutu sayısallaştırma anında belirlenebilir(Açıkgoz ve diğ., 1999).

UYGULAMA

Çalışma Trabzon İli, Araklı İlçesi, Erenler Beldesi, Cami Mahallesinde ~12 ha'lık bir alanda 55 parsel üzerinde yapılmıştır. Arazi yapısı oldukça engebelidir. Parsel köşe noktalarının koordinatları Leica TC 1100 elektronik takeometresi ile belirlenmiş ve koordinatlar bilgisayar ortamına aktarılarak plotter ile çizim yapılmıştır. Pafta altlığı diazodur. Daha sonra aynı pafta tarayıcı ile taranmış ve NetCAD programı kullanılarak parsel köşe noktalarının koordinatları elde edilmiş, sayısallaştırma ile bulunan koordinatlar ile arazi koordinatları karşılaştırılmıştır.

Paftanın Tarayıcıda Taranması ve CAD Tabanlı Programlar ile Sayısallaştırılması

Trabzon-Araklı G43-b-24-c-2-b paftasındaki ~300m*400m boyutlarındaki çalışma bölgesi, 36 bit renk duyarlılığında, optik çözünürlüğü 300*600 dpi(dots per inch) ve maximum 9600 dpi çözünürlük özelliklerine özelliklerine sahip Mustek A3 EP tarayıcısı ile taranmıştır.

Tarama sonucunda oluşan resim dosyası bilgisayar ortamına TIF formatında depolanmıştır. Dosya özellikleri çizelge 1 de verilmektedir.

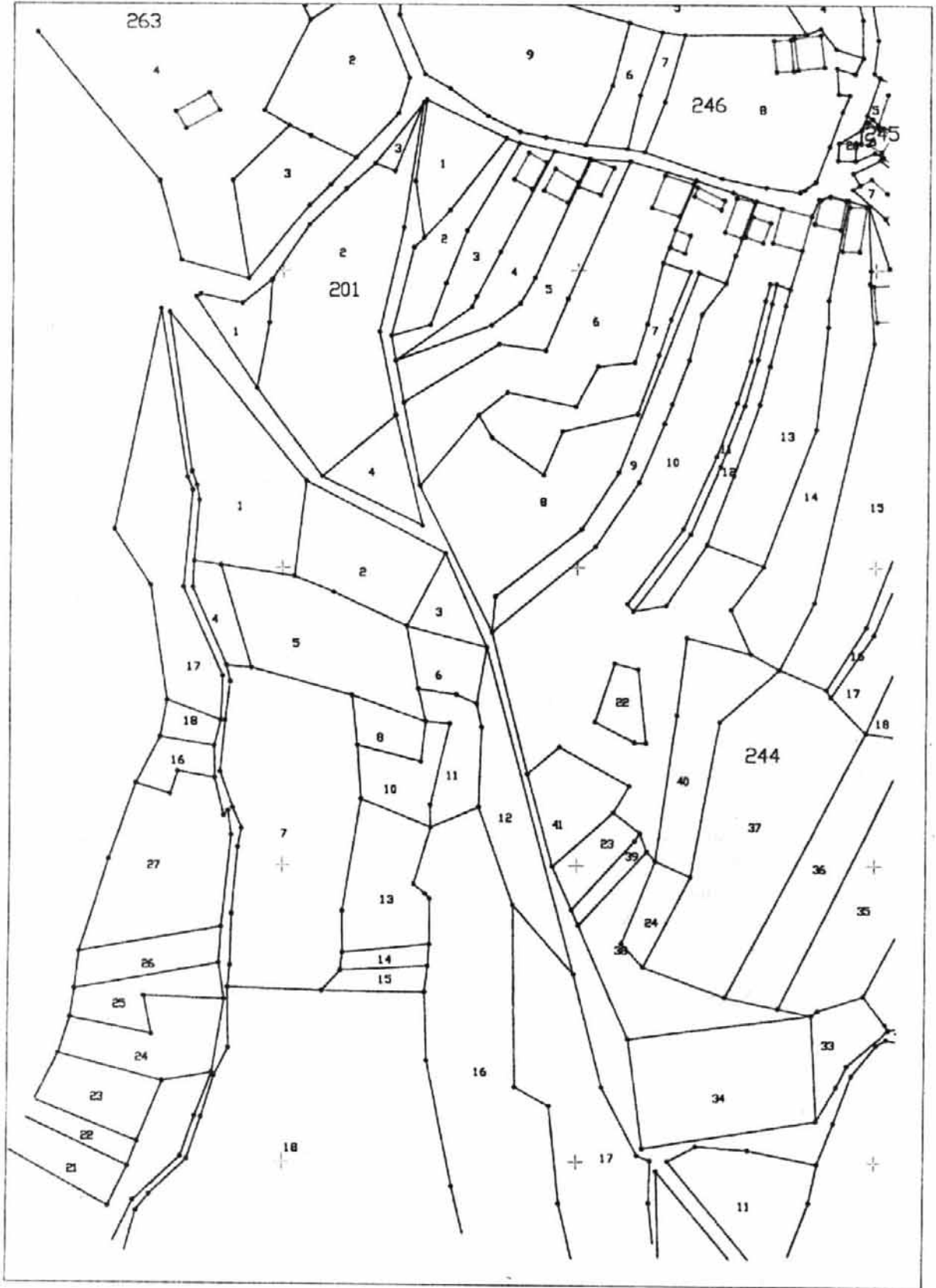
Çizelge 1: Tarama sonucu oluşan resim dosyasının özellikleri

Dosya Türü	TIFF
Resim genişliği	3508 piksel
Resim yüksekliği	5100 piksel
Yatay çözünürlük	300 dpi
Dikey çözünürlük	300 dpi
Bit derinliği	8
Renk gösterimi	Renkli gri tonlama
Sıkıştırma	Genişletilmiş sıkıştırma
Kullanılan renk sayısı	256

Oluşturulan TIF formatlı resim dosyasını görüntülemek ve işlemek için 32 bit yüksek renk, 1024*864 piksel çözünürlük özelliklerine sahip, grafik işlemcisi NVIDIA TNT2 Model 64 ve ekran kartı 32 MB olan bilgisayar kullanılmıştır. Bilgisayar belleğinde depolanan TIF formatlı dosya NetCAD programı yardımıyla raster görüntü olarak açılmış ve taranan görüntünün pafta koordinat sistemine dönüşümü gerçekleştirilmiştir(Şekil 1). Dönüşümde pafta karelej noktaları referans noktası olarak alınmış ve affin dönüşümü yapılarak parsel köşe noktalarının koordinatları hesaplanmıştır. Dönüşüm katsayılarının hesabında resim ve arazi koordinatları bilinen 12 karelej noktası kullanılmıştır(Çizelge 2).

Çizelge 2: Karelej noktalarının resim ve arazi koordinatları.

Nokta No	Resim Koordinatları(piksel)		Arazi koordinatları (m)		Kalıntı hataları (cm)	
	Y _R	X _R	Y _A	X _A	V _y	V _x
1	1114.88	3951.55	50000.00	26000.00	-0.32	12.10
2	2295.60	3950.13	50100.00	26000.00	-4.92	-0.12
3	3477.74	3951.10	50200.00	26000.00	2.47	7.88
4	1113.77	2767.81	50000.00	25900.00	9.32	-8.83
5	2293.69	2767.59	50100.00	25900.00	-2.07	-10.90
6	3475.61	2769.06	50200.00	25900.00	3.45	1.33
7	1110.06	1587.01	50000.00	25800.00	-3.09	-4.88
8	2290.91	1586.23	50100.00	25800.00	-6.60	-11.70
9	3472.55	1586.89	50200.00	25800.00	-3.44	-6.33
10	1108.68	407.86	50000.00	25700.00	4.19	13.03
11	2288.67	406.33	50100.00	25700.00	-6.58	-0.14
12	3471.61	407.38	50200.00	25700.00	7.58	8.54



Şekil 1: Çalışma alanı.

Çizelge 2 deki V_y , V_x kalıntı hataları; resim koordinatlarının dönüştürülmüş değerleri ile arazi koordinatlarının farklarından yararlanarak hesaplanmıştır.

Uygulamada Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

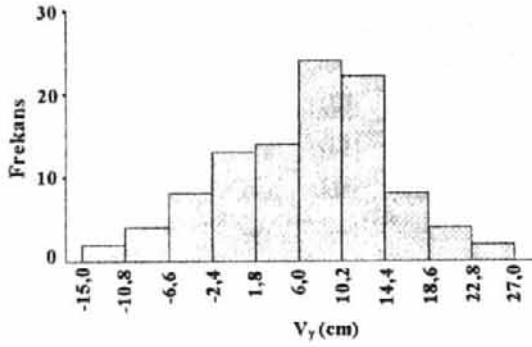
Karelaj noktalarının resim ve arazi koordinatlarından, affin dönüşümü sonucu hesaplanan katsayılar kullanılarak, parsel köşe noktalarının arazi

koordinatları(Y_S , X_S) elde edilmiştir. Affin dönüşümü sonucu hesaplanan koordinatlar ile elektronik takeometre ile yapılan ölçmeler sonucu belirlenen koordinatlar (Y_A , X_A) kullanılarak V_y , V_x hataları;(1)

$$V_y = Y_S - Y_A$$

$$V_x = X_S - X_A$$

eşitlikleri ile hesaplanmıştır. Hataların dağılımı şekil 2 de verilmektedir.



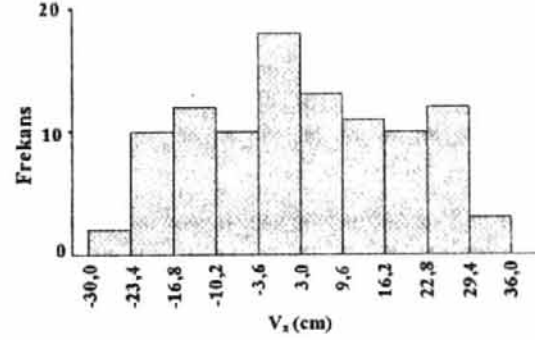
Koordinat eksenleri yönündeki m_y , m_x ortalama hataları ve m_p konum hatasının hesabında, (2)

$$m_y = \mp \sqrt{\frac{[V_y V_y]}{n}}$$

$$m_x = \mp \sqrt{\frac{[V_x V_x]}{n}}$$

$$m_p = \mp \sqrt{\frac{[V_y V_y + V_x V_x]}{n}}$$

eşitlikleri kullanılmıştır(Erdi ve diğ., 1996).



Şekil 2: V_y , V_x değerlerinin dağılımı.

Ada No	Parsel No	Taranan Alan(m ²)	Tapu Alanı(m ²)	Fark (m ²)	Tecviz Sınırı(m ²)	Ada No	Parsel No	Taranan Alan(m ²)	Tapu Alanı(m ²)	Fark (m ²)	Tecviz Sınırı(m ²)
201	1	415,41	411,31	-4,10	8,46	244	1	742,85	739,69	-3,16	11,40
	2	3478,74	3465,64	-13,10	25,24		2	736,96	729,50	-7,46	11,32
	3	88,28	89,59	1,31	3,92		3	904,58	896,81	-7,77	12,58
	4	565,97	559,63	-6,34	9,89		4	963,41	961,68	-1,73	13,04
223	16	298,40	302,90	4,50	7,25		5	1351,92	1347,85	-4,07	15,50
	17	2036,30	2036,16	-0,14	19,16		6	3002,68	2989,27	-13,41	23,37
	18	206,23	203,53	-2,70	5,93		7	1184,05	1179,19	-4,86	14,47
	22	292,11	294,36	2,25	7,14		8	3279,64	3291,36	11,51	24,57
	23	722,64	717,78	-4,86	11,23		9	1079,64	1067,90	-11,74	13,75
	24	1023,48	1030,52	7,04	13,51		10	7104,63	7096,05	-8,58	36,76
	25	622,44	610,20	-10,24	10,34		11	330,73	321,31	-7,42	7,47
	26	599,88	597,88	-2,00	10,23		12	656,81	653,57	-3,24	10,71
	27	2032,37	2030,40	-1,97	19,13		13	2127,48	2126,26	-1,22	19,59
240	1	2106,27	2104,65	-1,62	19,49		14	2401,09	2405,76	4,67	20,89
	2	1365,15	1368,90	3,75	15,62	22	305,00	301,90	-3,10	7,23	
	3	377,99	380,79	2,80	8,14	23	406,75	409,61	2,86	8,44	
	4	348,85	348,07	-0,78	7,77	24	366,16	368,13	1,97	8,00	
	5	1998,28	1981,52	-16,76	18,89	33	530,76	529,88	-0,88	9,62	
	6	468,46	463,12	-5,34	8,99	34	2199,88	2193,19	-6,69	19,91	
	7	4233,69	4241,41	7,72	28,05	37	3789,22	3798,28	9,06	26,48	
	8	352,16	352,74	0,58	7,83	38	1313,08	1311,54	-1,54	15,28	
	10	590,41	589,95	-0,46	10,16	39	179,22	181,76	2,54	5,60	
	11	617,83	624,41	6,58	10,46	40	1297,97	1293,40	-4,57	15,17	
	12	1185,21	1190,35	5,14	14,54	41	740,96	730,46	-10,50	11,33	
	13	1194,69	1197,36	2,67	14,58	6	476,54	473,58	-2,96	9,09	
	14	197,85	198,89	1,04	5,86	7	323,16	317,07	-6,73	7,42	
	15	260,22	254,07	-6,15	6,63	8	2856,16	2834,28	-21,88	22,74	
							246	3	995,36	998,11	2,75
						263	3	995,36	998,11	2,75	13,29

Çizelge 3: Hesaplanan alanlar ve tecviz sınırları.

(2) eşitlikleri ile hesaplanan ortalama hatalar $m_y = \pm 10.5$ cm, $m_x = \pm 16.0$ cm, $m_p = \pm 19.2$ cm dir.

Çalışma alanındaki 55 parselin alanı, tarama sonucu elde edilen sayısallaştırılmış koordinatlar ve arazi ölçüleriyle elde edilen koordinatlarla ayrı ayrı hesaplanmıştır. Hesaplanan alanlar arasındaki fark, "Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği" nin 259. maddesinde verilen(3)

$$f = 0.013\sqrt{MF} + 0.0003F$$

sınır değeri ile karşılaştırılmıştır(BÖHY, 1992). Bu eşitlikte; M, ölçeğin paydasını, F ise m² biriminde parsel alanını ifade etmektedir. Hesaplanan alanlar ve tecviz sınırı çizelge 3 de verilmektedir.

çizelge 3 incelendiğinde hesaplanan alanlar arasındaki farkların tecviz sınırları içinde kaldığı görülmektedir.

SONUÇ

Bu çalışmada tarayıcılar kullanılarak grafik paftaların sayısallaştırılması durumunda elde edilebilecek hassasiyet araştırılmıştır. Hassasiyet her şeyden önce orijinal paftanın altlığına ve çizim hassasiyetine, tarayıcının hassasiyetine ve işlemi yapan operatörün bilgi ve becerisine bağlıdır. Bu çalışmada kontrol yapabilmek amacıyla elektronik takeometre kullanılarak alımı yapılmış ve plotter ile çizilmiş 101 parsel köşe noktası kullanılmıştır. Tarayıcıdan elde edilen koordinatlara gerçek arazi koordinatları karşılaştırıldığında;

-Y eksenini yönündeki koordinat farkları -15cm ile +27cm arasında ve ortalama hata $m_y = \pm 10.5$ cm,

-X eksenini yönündeki koordinat farkları -30cm ile +36cm arasında ve ortalama hata $m_x = \pm 16.0$ cm'dir.

Hesaplanan alanlar arasındaki farklar ise -21.88m² ile +11.51m² arasında değişmekte ve ortalama hata $m_a = \pm 6.84$ m²'dir.

KAYNAKLAR

Açıköz, R., Doğan, S. ve Banger, G., 1999, "Raster Görüntülerin Yapısı, Görüntüleme Tekniklerinin Temelleri ve Bitmap Formatı", Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, sayı 86, s.61-81, Ankara.

BÖHY., 1989, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul şubesi, İstanbul.

Erdi, A., İnal, C. ve Yıldız, F., 1996, "1/5000 Ölçekli ST Haritalarda Konum Doğruluğunun Araştırılması", Harita Dergisi, sayı 116, s.32-42, Ankara.

İnal, C., Yıldız, F. ve Erdi, A., 1995, "Pratik Jeodezide Alım Yöntemlerinin Karşılaştırılması", Harita Dergisi, sayı 114, s.15-27, Ankara.

İnal, C., 2002, "Modern Jeodezide Ölçme Aletleri", S.Ü. Müh. Mim. Fak., yayın no: 50, 119 sayfa, Konya.

Kıran, H., 1985, "Takeometrik Ölçümlerde Nokta Belirleme İnceliği, Lisansüstü Elektronik Takeometreler ve Otomatik Çizim Yaz Okulu, İstanbul.

Mustek A3 EP Tarayıcı (Scanner) Kullanma Kılavuzu

NetCAD Kullanma Kılavuzu.

Tüdeş, T., 1979, "Aplikasyon-Özel Ölçmeler", KTÜ, Yayın no 105, 210 sayfa, Trabzon.

Yomralıoğlu, T., 2000, "Coğrafi Bilgi Sistemleri: Temel Kavramlar ve Uygulamalar", Seçil ofset, 480 sayfa, İstanbul.

KAMU KURUMUNA AİT TAŞINMAZ MAL ÜZERİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ İŞLENİR Mİ?

Kamulaştırma gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmaz malları için uygulanan cebri bir el koyma yoludur. Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesine göre bir idare, diğer bir idarenin taşınmaz malını kamulaştıramaz. Bir idare diğer bir idareye ait taşınmaz mala ihtiyaç duyduğu takdirde, anlaşma yolunu seçmeleri gerekir.

Bu itibarla kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz mallar üzerine Kamulaştırma Kanununun 7 ve 31/b maddeleri uyarınca kamulaştırma şerhi koyma imkanı yoktur.

KAMULAŞTIRMA KANUNU 31/b ŞERHİNDEN SONRA MİRAS İNTİKALİ YAPILABİLİR Mİ?

Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine istinaden tapu kütüğünün şerhler sütununa kamulaştırma şerhi yazıldıktan sonra, taşınmaz malın devir ve temlik veya mülkiyetten başka aynı veya şahsi hak tesisi yasaklanmıştır.

Ancak, mirasın intikalinin bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir. Tapu kütüğünde ismi geçen malik ölmüş ise, üzerinde 31/b maddeye göre kamulaştırma şerhi bulunmasına rağmen mirasın intikali yapılabilir. Zira, böyle bir intikalin yapılmasından amaç kamulaştırma işlemine muhatap mirasçıların kimler olduğunun tapu kaydı ile belirlenmesidir. Mirasın intikalinin tapu kütüğünde gerçekleştirilmesi hak doğurucu bir işlem değil, şekli bir işlemdir. Kamulaştırmayı olumsuz yönde etkileyici bir fonksiyonu yoktur.

Bu sayede kamulaştırma bedelini kimlerin alacağı ve kimlerin tapu dairesinde kamulaştırıcı idare lehine ferağ vereceği belirlenmiş olmaktadır.

Elbirliği mülkiyetinin (iştirak halinin) bozularak paylı mülkiyete geçilmesinde de bir sakınca yoktur.

Ancak intikalden veya elbirliği mülkiyetinin bozulmasından sonra tapu sicil müdürlüğü tarafından kamulaştırıcı idareye bilgi verilmesi gerekir.

KAMULAŞTIRMA K.7. MADDE ŞERHİ BULUNAN YERE BAŞKA İDARENİN YENİ 7. MADDE ŞERHİ İŞLENİR Mİ?

Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre

tapu sicilinin beyanlar sütununa konan şerhten sonra başka bir idare tarafından gönderilen 7. Madde şerhinin veya 31/b şerhinin işlenmesi mümkündür. 31/b şerhinin işlenmesi ile beraber 7. Maddeye göre işlenen şerhler tapu sicil müdürlüğüne kendiliğinden (re'sen) terkin edilir.

KAMULAŞTIRMA K.7. MADDE ŞERHİ BULUNAN YERE AYNI İDARENİN YENİ BİR 7. MADDE ŞERHİNİ İŞLEME İMKANI YOKTUR

Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre tapu sicilinin beyanlar sütununa konan belirtmeden sonra aynı idarenin yeniden göndereceği 7. Madde belirtmesini sicile işleme imkanı yoktur. Bu halde idareye sicilde zaten bu yönde bir belirmeleri bulunduğu yönünde bildirim yapılarak talebi reddedilir. Çünkü, belli bir süre geçtikten sonra malikin bu belirtmeyi terkin ettirme hak ve yetkisi vardır. Yeni tarihli belirtme işlenecek olursa malikin bu hakkı bertaraf edilmiş olur.

KAMULAŞTIRMA K.31/b ŞERHİ BULUNAN YERE YENİ 31/b ŞERHİ İŞLENİR Mİ?

Tapu kütük sayfasının şerhler sütununda Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine göre şerh bulunan bir taşınmaz mal üzerine 7. Maddeye göre veya yeni bir 31/b şerhinin işlenmesi mümkün değildir. Çünkü, ilk gelen 31/b şerhi ile mülkiyet artık tescilsiz iktisap yolu ile kamulaştırıcı idareye geçmiştir. Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesine göre bir idare başka bir idarenin taşınmaz malını kamulaştıramaz. Bu hüküm nedeniyle ikinci 31/b şerhinin sicile işlenmesi mümkün değildir. İkinci 31/b şerhini gönderen idarenin artık kamulaştırma yerine mülkiyeti kazanmış idare ile anlaşma yolunu seçerek taşınmazı devralması gerekir. Bunu için de öncelikle taşınmazın ilk idare adına tescili gerekir. Ancak anlaşmaya varan idarenin kamulaştırma kararından vaz geçerek 31/b şerhini terkin ettirmesi halinde ikinci idare bu parselin kamulaştırmasını yapabilir.

İFRAZDA YOLA CEPHE ŞARTI VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ

02.11.185 tarih 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" nin 62.

Maddesine göre, "İmar Planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000 m2.) den küçük olamaz. Bu parsellerin kadastro haritasında bulunan veya varolan bir yola yapılan ifrazdan sonra en az (25.00 m) cephesi bulunması zorunludur.

Ancak yönetmeliğin bu hükmü, belediye ve valiliklere hitap etmektedir. Belediye encümeni veya il idare kurulu, ifraz için karar verirken bu hükmü nazara almalıdır.

Nazara almamış ise, kadastro müdürlüğünce bir yazı ile anılan yönetmeliğin hükmü bu makamlara hatırlatılır. Hatırlatmaya rağmen sakınca olmadığı belirtilir ise, yönetmeliğe aykırı olmasına rağmen işlem yapılır.

BİRLEŞTİRMEDE YOLA CEPHE ŞARTI YOKTUR

Yola cephesi olmayan parsellerin birleştirilmesinde bir sakınca yoktur. Çünkü birleştirmede yola cephe şartı aranmaz.

İMAR PLANINDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ YERLER VE BU YERLERİN İADESİ

İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi Maliye Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine aşağıdaki şekilde belirtme yapılır:

Bu yerlerin kullanım şekli yeni bir imar planıyla değiştirilip, özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye, belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur.

Bu iade sebebiyle yapılacak terkinler hiç bir şekilde harç ve vergiye tabi değildir (İmar K.md.11).

İRTİFAK HAKKI TRAMPASI

Bir imar planının uygulanması sırasında, belediye ve valilikler kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediye veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilirler (İmar K.md.14).

Bunlara *imar irtifakları* denir. İmar irtifaklarının tesisi için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Planın tescili sırasında imar irtifak hakları da tapuya tescil edilir.

Şahıslar da kendi aralarında birbirleri lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilirler. Buna trampa yolu ile irtifak hakkı tesisi denir. Ancak şahıslar arasındaki bu işlem için tapu sicil müdürlüğünde Tapu Kanununun 26.maddesi uyarınca resmi senet düzenlenmesi gerekir.

Bir gayrimenkul ile tapuda tescilli bir irtifak hakkının trampası da yapılabilir. Yine bir gayrimenkulün devrine karşılık bir irtifak hakkının tescilini taahhüt etmek mümkündür

DEĞİŞİKLİK İŞLEMİ SIRASINDA TESPİT EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ FARKLILIĞI

Ayırma, birleştirme gibi kadastro değişiklik işlemleri sırasında taşınmaz malın tapuda kayıtlı yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunursa taşınmaz malın haritasındaki sınırların değişmediği bir düzeltme raporuna bağlanarak işlemi yapmakla görevli teknisyenler, kontrol mühendisi tarafından imza edilir.

Tapuda kayıtlı yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında *fark yanılma (tecviz) sınırı dışında ise* tescil bildirimini hesaplanan yeni yüzölçümlerine göre düzenlenir.

Aradaki *fark tecviz sınırı içinde ise* tescil bildirimini tapu yüzölçümüne göre düzenlenir.

Birleştirme işlemlerinde tecviz oluşan yeni parselere göre hesaplanmalıdır.

Tapu sicil müdürlüğünce tescil bildirimine uygun olarak tescil istem belgesi düzenlenir. Bu belgede değişiklik işlemi yanında yüzölçümü düzeltmesinden de bahsedilir. Örneğin, yüzölçümü düzeltmesi de olan bir birleştirme işleminin tescil istem belgesi şöyle yazılır:

"...Kilis Kadastro Müdürlüğünce tanzim edilen ektekitarihli düzeltme raporunda belirtildiği üzere Mahallesi 111 ada 65 nolu parselin yüzölçümü 119.00 m2 iken 125.28 m2 olarak düzeltilmesinden sonra, 111 ada 66 nolu 14 m2 miktarındaki arsa ile tevhit edilmesini ..."

Yüzölçümün artıyor veya azalıyor olması bu durumu etkilemez. Malik tevhit yanında düzelt-

meyi de talep ederse işlem yapılır. Düzeltmeyi talep etmiyorsa, tevhit işlemi de yapılmaz.

"NATAMAM BİNA" OLARAK CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Beş kat projesi bulunan bir binanın henüz iki katının tamamlanmış olması halinde cins değişikliği talep edilirse;

"Beş kat projeli iki katı bitmiş natamam bina" olarak cins değişikliği yapılabilir.

Katlardan bir kısmı bitmiş, bir kısmı henüz inşaat halinde ise;

"Natamam (tamamlanmamış) beş katlı kagir bina" olarak cins değişikliği yapılabilir.

TARIM ARAZİLERİNİN İFRAZ, TEVHİT VE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

10.08.2001 ve 24489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik*" hükümlerine istinaden Tarım Bakanlığınca yazılan 15.11.2001 tarih 1288-12636 sayılı yazıda;

"... tarım arazilerinin korunması ve amacına uygun kullanılması kapsamında tarla parsellerinin ifrazı veya tevhidı yapılırken arazi bozulması ve ekonomik kayıpların önlenmesi için parselin büyüklüğü, konumu ve geometrik şeklinin belirlenmesinde Tarım Bakanlığı'ndan görüş alınması gereklidir." Denmektedir.

Bu itibarla, tarla bağ, bahçe gibi vasıflara haiz tarım arazilerinin tevhit, ifraz ve cins değişikliği işlemlerinde Tarım Bakanlığı'nın il veya ilçedeki biriminin uygun görüşünün alınması gerekir.

İMAR PLANLARI İÇİN TARIM BAKANLIĞI'NIN İZİNİ GEREKİR

10.08.2001 ve 24489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik*" in 4. maddesine göre; "... her ölçekteki bölge planları, çevre düzeni planları, uygulama imar planları ve bunların eki imar planları ile yerleşme alanlarındaki her türlü arazinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere tahsisi Tarım Bakanlığı'nın iznine tabidir.

ENCÜMEN KARARLARININ ÜYELER AÇISINDAN KONTROLÜ

1580 sayılı Belediye Kanununun "*Azanın Karara İştirak Edemeyeceği Meselelerin Müzakeresi*" başlığını taşıyan 80. maddesi, "*Encümen azaları hususi surette alakadar oldukları meselelerin müzakeresinde bulunamazlar.*" Hükmündedir.

Bu itibarla, encümen başkan ve üyelerinin kendi taşınmaz malları ile ilgili olarak alınacak ayırma, birleştirme, satış gibi kararlara bu kimselerin katılmamış olduğunun işleminden önce kontrolü gerekir.

Encümen kararını imzalayan kimselerin eş, çocuk, ana, baba gibi yakın akrabalarının taşınmazları ile ilgili kararlara da katılması mümkün değildir.

MALİKLERİ MİRASÇISIZ ÖLEN VAKIF TAŞINMAZLAR

2762 sayılı Vakıflar Kanununun 27 ve 28. maddelerini değiştiren 4103 sayılı, 29. maddesini değiştiren 2888 sayılı Kanun ile 351 ve 333 sayılı Kanunlar uyarınca;

Tapu kütüklerinin nevi hanelerinde vakıf şerhi bulunan ve çıplak mülkiyeti özel kişi veya kuruluşlara ait olan taşınmazların, malikleri varisiz olarak vefat etmiş veya yabancı şahıslardan olup da Türkiye'yi terk etmişse bu taşınmazların ilgili vakfa rücu etmesi gerekir. Bu itibarla nevi hanesinde vakıf şerhi bulunan taşınmaz malların sahiplerinin mirasçı bırakmadan ölmesi halinde bu taşınmaz mallar miras yolu ile Hazine adına değil ilgili vakıf adına intikal ettirilmelidir. Bu da ancak getirilecek veraset belgesi ile yapılabilir. Bu nedenle bu gibi yerlerin tespiti halinde ilgili vakıf veya vakıflar idaresini durumdan haberdar etmekte yarar vardır.

Kadastro çalışmaları sırasında da, zabıt defterlerinin nevi hanelerinde vakıf şerhine rastlanması halinde, bu vakıf şerhlerinin kadastro tutanaklarına yazılarak kadastro sonrası oluşan tapu kütüklerine aynen taşınması, maliklerinin mirasçısız öldüğünün belirlenmesi halinde ise tahdit ve tespitin ilgili vakıf adına yapılması gerekir.

VAKIF ŞERHİ BULUNAN TAŞINMAZA BAZI ŞERH VE BEYANLAR İŞLENİR

Tapu kütüğünün nevi hanesinde vakıf şerhi bulunan taşınmaz mal üzerine kamulaştırma, ihtiyati tedbir, kamu haczi, iflas, haciz gibi yargı mercilerinden ve kamu kurum ve kuruluşlarından gelen şerh ve beyanların işlenmesinde bir sakınca yoktur.

Buna karşın malikin kendi rızasıyla yaptığı işlem veya sözleşmelerin şerhi mümkün değildir.

...

UYGULAMADA SIKÇA KARŞILAŞILAN CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Mehmet DEMİRBAŞ
Trabzon Kadastro Müdürü

Bu bölümde taşınmazın tarla vasfının arsaya dönüşümü; arsa vasfındaki bir taşınmazın yapıya dönüştürülmesi; yapılı bir taşınmazın arsaya dönüşümü, mezarlıkların arsaya dönüşümü 2850 sayılı Yasa kapsamında nitelik değişikliği gibi oluşumları inceleyelim;

İlk tesis kadastrounda bir taşınmazın cinsi fındık bahçesi olarak tespit edilmiş aradan geçen yıllardan sonra sahibi tarafından bu fındık çay bahçesi tarlasına dönüştürülmüş halde çay bahçesi olarak kullanılmaktadır. Mal sahibi Kadastro Müdürlüğüne gelerek bu taşınmazın cinsinin çay bahçesi olarak değiştirilmesini talep ediyor. Bu aşamada kadastro görevlileri nasıl bir yol izlemelidir. Bu örnekler çoğaltılabilir. (*Zeytinlik, fıstıklık, meyve bahçe vs. gibi*) Burada ilgili maliklerin bu konunun uzmanlık alanına giren İl Tarım Müdürlüklerine yönlendirmek bu müdürlüklere yazılı başvurularını sağlamak İl Tarım Müdürlüklerinin de bu talebi kabul ederek konuya ilişkin uzman mühendislerini görevlendirmek ve gün tayin etmek olmalıdır.

Bu aşamada bir hataya düşmemek için iki müdürlük arasında irtibat kurularak araziye gidileceği gün bir kadastro teknik elemanı teminine gidilmelidir. Kadastro Müdürlüğü gerekli kontrolleri yaparak (*Tapu kaydı, kimlik kontrolü vs.*) mal sahibinin talebini yer gösterme işlemine sokarak

döner sermaye bedelini o yılki yayınlanan bedel üzerinden tahsil etmelidir. İki Müdürlük arasında belirlenen günde, her iki tarafın görevli elemanları mahalline gitmelidir. İl Tarım Müdürlüğü teknik raporunu Kadastro Müdürlüğüne veya ilgili şahsa hitaben hazırlar ve tebliğ eder. Kadastro Müdürlüğü bu rapor doğrultusunda değişiklik beyannamesini düzenler. Döner sermaye ücretini alır. (*Yapılıyken yapısız hale gelme faslından*) ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne beyanname ve eklerini bir üst yazı ile gönderir. Tapu Sicil Müdürlüğünde gerekli değişikliği yaparak işlemi tamamlar.

Ancak burada verilen örnekler imar parseli olmayan taşınmazlarla ilgilidir. İmar planı içinde olup da imar uygulanmış parsellerin büyüklüğü ne olursa olsun (*3194,2981,3290 yasalar doğrultusunda üretilen*) arsa vasfında tescil edilir. Bu alanlardan gelen bu tür talepler direk reddedilmelidir.

Yapılıyken yapısız hale gelme işleminde döner sermaye ücreti alınması yönünde sorun yok gözükmektedir. Ancak ilgili teknik eleman mahalline gitmeli ve binanın yıkıldığını tespit etmelidir. İlgilinin beyanı üzerinden işlemi tamamlamak bizi hataya düşürebilir. Bina yıkıldıktan sonra ek vasıf yoksa planlı sahalarda yeni vasfın arsa olması, ilave vasıflar varsa, o vasfın oluşturulması gerekir. Örnek, üç katlı kargir bina

ve arsası ise bina yıkılıyor, yeni cinsi “arsa” olmalıdır.

Örnek: Bahçeli Kargir Bina ve Kuyu ise bina yıkılıyor geriye kalan vasfı “Bahçe ve Kuyu” olarak oluşturmamız gerekir. Bu örnekler ilk tesis kadastrounda oluşturulmuş vasıflar içindir. Planlı sahalarda gerek 3194 gerekse 2981, 3290 sayılı yasalar doğrultusunda oluşturulmuş taşınmazlarda zuhulen ihdas edilmiş vasıflarda kargir bina ve bahçesi gibi yapı şartı kaldırılıyor ise bu parseller imar uygulanmış parsel olarak düşünülerek yeni cinsi direk olarak “arsa” olmalıdır. Örnek : Yukarıdaki yasalar uygulanarak cinsi “Kargir Bina ve Bahçesi” veya “Kargir Bina ve Tarla” olarak tescil edilen bir taşınmazda veya taşınmazlarda bina yıkılıyor ise yeni vasfı “arsa” olmalıdır. Döner sermaye ücreti “yapılıken yapısız hale gelme” işlemi olarak değerlendirilmelidir.

Yapısız iken yapılı hale gelme işleminde imar planlı sahalarda yapı kullanma izin belgesi muhakkak istenecektir. Mer’i genelgeler bu konuda nasıl bir yol izleneceğini açık belirtmiştir. Yapıya dönüşümde yapı kullanma izin belgesi şart koşulduğuna göre binanın cinsinin ne olacağı karşımıza çıkıyor. Burada esas üzerinde durulması gerekli konu bu olunmalıdır. Burada esas üzerinde durulması gerekli konu bu olunmalıdır. Öteden beri uygulamalarda beyannameler düzenlenirken “Kargir bina ve arsası, Kargir bina ve Bahçesi veya Kargir bina vs.” bu vasıflar kullanılır idi. Genelge Yönetmelik ve İlgili Talimatlarda bu konu açık değildir. Aslında yapı kullanma izin belgesinde yapının cinsi ne ise o yazılmalıdır. Günümüz teknolojisinde çeşitli vasıfta binalar yapılmaktadır. (Örnek; betonarme bina, betonarme bina ve

arsası. Betonarme bina ve bahçesi. Çelik yapılar ve arsası gibi)

Tarımsal yapılar ve Köylerde cins değişikliği işlemlerinde 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. maddesine göre köy nüfusuna kayıtlı köyde sürekli oturanların konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yaptıkları yapılarda inşaat ve iskan ruhsatı aranmadığından muhtarlıkça verilecek izin belgesi yeterli görülmektedir. Bu alanlardaki parseller üzerinde yapılan üretim yönünden (Fındıklık, Çay Bahçesi, Zeytinlik, gibi) yapılacak cins değişikliklerinde yukarıda bahsedildiği gibi İl Tarım Müdürlüğü yetkililerinin raporu istenmelidir.

2859 Sayılı Yasa kapsamında kadastro paftalarının yenilenmesi sırasında nitelik, vasıf değişikliklerinde yönetmeliğin 14. maddesinde bahsedildiği gibi “Yapı ve tesislerin” dışına çıkılmamalıdır. Uygulamada 14. maddenin yanlış yorumlanmasından kaynaklanan nedenlerle ilk tesis kadastrounda bahçe, tarla olan alanların yenileme sırasında vasıf değişikliğine gidilerek “aile mezarlığı” gibi cins değişikliğine gidilmemelidir.

Uygulamada sıkça rastlanılmayan mezarlıkların vasıf değişikliği işlemlerinde de 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Kanununun ve tüzüğündeki esaslara uyulmalıdır. Uygulamada en çok dikkatten kaçan bu sahalar terk edilmesinden en aşağı 10 sene geçmedikten sonra mahalli sağlık kurulunun verecekleri rapor üzerine “diğer maksatlarla kullanılabilir.” Hükmünün belirtilmesi gerekir. Talimatnamedeki 10 yıllık süre mezarların nakillerinden sonraki süreyi belirtmektedir.

...

KENT BİLGİ SİSTEMİ VE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Ö. Özgür ERBAŞ

Harita Yüksek Mühendisi
Antalya Kadastro Müdürlüğü

Kentsel yaşam biçimi içerisinde yer alan sosyal ve kültürel yapının ve kent ortamında bulunmanın sağladığı avantaj ile her türlü imkan ve yeniliklerden yararlanma seviyesini yükseltmek, kent bireylerinin her zaman talep ettiği bir konu olmuştur.

Kentlerde yaşayan ve kent olgusu içerisinde hareket edenler bireylerdir; ve daha iyi verim almak, çitayı yükseltmek yine kent bireylerinin elindedir.

Günümüz koşullarında teknolojik gelişmeler her alanda da erişilmez bir hızla kendini göstermektedir.

İçerisinde bulunduğumuz kentlerin, yerleşme ve gelişme olgusu, mevcut yerel yönetim organlarıncaya belirlenmektedir. Kentin ihtiyaçları doğrultusunda gelişme yönleri tespit edilerek belirlenen yeni alanların imar sahası içine alınmasıyla kentin bu kısımlarına ilişkin halihazır haritaları yapılmakta ve ardından söz konusu bölgenin imar plânları hazırlanıp, yeni kullanım alanları açılarak kentin sağlıklı büyümesi hedeflenmektedir. Yeni caddeler, okul yerleri, hastane, cami, park gibi umuma ait yerler ile yeni konut alanları belirlenmektedir.

Bu şekilde üretilen kentin mevcut harita ve plânların sayısallaştırarak bilgisayar ortamına aktarılması ve bu amaçla yazılmış paket programların kullanılması, haritası mevcut olan tüm kentin sayısal değerleri ile birlikte bilgisayar ekranında görüntülenmesi sağlanabilmektedir. Bu aşamada, kente ilişkin tüm veriler bir bütün olarak görülmesi düşünülmektedir. Böylece sayısal bir model elde edilmektedir. Bu modelin üzerine kente ilişkin diğer veriler, örneğin yerel yönetimlerce karşılanan diğer hizmetlere ait bilgiler ve diğer kurumlardan gelen dataların işlen-

mesiyle **Kent Bilgi Sistemi (KBS)** oluşturulmaktadır. Yerel yönetim birimlerince verilen elektrik, su, altyapı, doğal gaz, toplu taşıma gibi hizmetlerin kentin sayısal bilgiler, imar bilgileri ve belediye birimlerinde mevcut diğer bilgiler birleştirilerek kentin sayısal modeli üzerine entegre edilmektedir.

K.B.S. tanımı ve amacı gereği bir çok veriyi içermektedir. Böylesine farklı ilgileri aynı anda kapsayan bir sistem değişik kurumlara hizmet verebilmektedir. Sokak bilgilerinin de bulunduğu göz önüne alındığında örneğin, emniyet, itfaiye, sağlık birimlerince de sistemden istifade olanağı mümkün hale gelmektedir. Bunun yanı sıra, **Kent Bilgi Sistemine** aktarılan çok çeşitli bilgilerin günlük hayatta sorgulanması ve buna dayalı olarak da birtakım önlemlerin alınması ya da bilgi sağlanması mümkün olmaktadır. Örneğin kentteki tüm eczanelerin, hastanelerin veyahut benzeri tesislerin bilgisayar ekranında görüntülenmesi ve sorgulanması ya da herhangi bir sokağa ulaşım için en kestirme olun, trafik yönünden sıkışık olmayan yol güzergahının belirlenmesi için bilgi temin edilebilmesi de amaçlanmaktadır.

Kentlerde yaşayan nüfus arttıkça, kent yerleşim alanı büyümekte ve ortaya çıkan sorunlara yeni çözümler bulunarak kent gelişimi kontrol altında tutulmaktadır. Bilindiği gibi K.B.S.'lerin kurulabilmesi için öncelikle temel altlığı oluşturan harita bilgileri bilgisayar belleğine aktarılmaktadır. Yani kentin gelişiminde etkili olacak faaliyetlerin temelinde harita ve plânlama çalışmaları öncelik kazanmaktadır. Dolayısıyla "**Kent Bilgi sistemleri**" de aynı düşünce ile kurulmalı ve korunmalıdır.

Belediye kurumunca verilen hizmetler ağır-

lıklı olarak arsa üzerinden binalara yönelik olmaktadır. Bu durumda bilgi sistemine aktarılan her parsel üzerinde eğer mevcutsa, binaların da görülmesi, KBS'den alınacak verimi arttıracaktır. Ayrıca, arsa iken parsel üzerine bina yapılarak taşınmazda meydana gelen vasıf değişikliğinin kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde de gerçekleştirilmesiyle aynı vasıf bilgilerinin görülmesi sağlanacaktır. Bu tür bir uygulama, kadastro müdürlüklerince gerçekleştirilen cins değişikliği işlemlerinin KBS'ne aktarılmasıyla mümkün olacaktır. Binaların varlığı, kat adedi, kapı numarası ve bulunduğu sokak adına kadar uzanan bilgiler, sisteme entegre edilmelidir. Bununla birlikte, Kent Bilgi Sistemine sürekli olarak yeni verilerin işlenmesi ile güncel ve canlı tutulması, sistemin tesis -edilmesinden daha önemlidir. Kentte zaten mevcut olan parselin üzerinde her an yapımı devam eden inşaatların tamamlanması ve taşınmazın yapıli hale gelmesinin ardından bilgi sistemine aktarılması gerekmektedir.

KBS'nin güncel tutulması, sistemin ruhuna uygun olarak yapısına canlılık kazandırmaktadır. İlk kuruluş aşamasında işlenen binalar, başlangıç olarak kabul edilirse, bu tarihten itibaren hızla gelişen kentleşme gereği yeni yapılar bilgi sistemine aktarılmadıkça, KBS doğal olarak, yalnızca mevcut eski binalara hizmet edecektir.

İnşaat ruhsatı verilen ve inşaata başlanıp devam eden binalar tespit edilse de, başka bir deyişle, binaların fiziksel olarak arazide varlığı bilinse de, cins değişikliği işlemi yapılmadan kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde o taşınmazın vasfı hala arsa ya da yapısız bir vasıfta olduğu görülecektir. Dolayısıyla, gayrimenkula ait bilgilerde uyumsuzluğa sebep olacaktır.

İçişleri Bakanlığı ile Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünden sorumlu Devlet Bakanlığı arasında 08.08.1997 tarihli protokol kapsamında hazırlanan 1997/8 nolu genelge ile 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmeliğin 41'inci maddesi ile, aynı Yönetmeliğin 64'üncü maddesinde

yapılan değişiklik aynı anlamı içermekte olup; söz konusu genelgede; "..... Belediye ve Valilikler (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü), yapı kullanma izin belgesi almak üzere yapılan başvurularda; gerekli incelemeleri yaparak, yapının, yapı kullanma izin belgesi almaya uygun olduğunu belirledikten sonra cins değişikliğinin yapılması ve sonucunun bildirilmesini kadaastro müdürlüğünden yazı ile isteyecek ve ilgisinin, müdürlüğe başvurusunu sağlayacaktır..." hükmü bulunmaktadır.

Uygulamada bu işlemin takip edilmesiyle, tamamlanan ve yapı kullanma izni verilecek her binanın cins değişikliği yapılması, dolayısıyla hem belediye kuruluşu, hem de kadaastro ve tapu sicil müdürlükleri bilgilerinde paralellik sağlanması hedeflenmiştir. Arazi üzerinde inşa edilen bir binaya elektrik, su aboneliği, yapı kullanma izni verildikten sonra kadaastro ve tapu sicil müdürlüklerinde hala önceki vasfıyla görülmeyecektir. Bununla birlikte daha önceden mevcut olan eski binaların yıkılıp, yerine yeni binaların yapıldığı durumlarda da mutlaka aynı bilgilerin paylaşımı için kurumlar arasında paralellik sağlanmalıdır.

Kent bilgi Sistemi, birbirinden farklı kurumlardan gelen verilerin birleştiği ve bütün bilgilerin bir arada kullanıldığı veri kümesi olduğundan bu sistemi oluşturan bilgilerin doğru, güvenilir ve güncel olması zorunludur. Çünkü, KBS, kentin gelişme yönlerini ve biçiminin belirlenmesinde, kentin mevcut dokusunun sağlıklı ve muntazam olarak korunmasına dayanak oluşturmaktadır. Kentin sayısal haritasının yer alığı bilgisayar ekranında esi binalarla birlikte yeni tamamlanan binaların da bulunması kaçınılmazdır.

Cins değişikliği yapılmamış mevcut binalar ile yeni yapılan binaların süratle cins değişikliği işlemlerinin gerçekleştirilerek, KBS'de yer alan verilerin tereddütsüzce kullanılabilmesi ve diğer kurumlarla da koordinasyon kurularak veri akışının sağlanması gerekmektedir.

...

SORUNLARIMIZ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Nurettin DELİBALTA
Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı
Şube Müdürü

Mesleğimizin uygulamadaki sorunlarının başında hiç şüphesiz ki personel sorunu gelmektedir. Bunu da iki grupta ele aldığımızda birincisinde Liyakat, ikincisinde de sağlıklı personel dağılımının yapılmamasının söz konusu sorunlara temel teşkil ettiği açıkça anlaşılmaktadır.

Bu düşünce ve kanaatımız doğrultusunda;

1- Liyakat: Gerek Tapu Sicil ve gerekse Kadastro Hizmetlerinin Devletin yapısal birliğinin temel taşı niteliğinde oldukları görüşüyle bu hizmetlerde istihdam edilecek personelin kıyası kabilsen ihtisaslaşmayı gerektiren mesleklerde olduğu gibi mesleğinde uzmanlaşmış belli bir hizmet süresine bağlı olarak gerekli bilgi ve beceriyi kazanmış olmaları gerekmektedir. Çünkü, her iki birim de, Anayasanın teminatı altında bulunan mülkiyet hakkının sağlıklı bir şekilde kıyamete kadar korunmasında mes'ul ve sorumlu kılınmışlardır.(T.M.K.Madde 1007)

Bu itibarla, meslek mensuplarının uygulamaya yönelik hizmet içi eğitimden geçmiş ve aynı zamanda iyi ahlaklı kişilerden müteşekkil olmaları büyük bir önem arz etmektedir.

Nitekim, geçmiş yıllara nazaran günümüzdeki teknolojik imkanlara rağmen meslekte ki verim ve kalitenin günden güne azaldığı görülmektedir. Bunun da en büyük nedenini;

a) Hizmet içi kursların kaldırılmış olması,

b) Görev değişikliklerinde liyakatın gözönünde bulundurulması,

c) Tapu ve Kadastro mensuplarının emsaalleri olan (mesela, Vergi Müdürlükleri vb) diğer kurum ve kuruluşlardaki personelle olduğu gibi kurum içi aynı görevli meslektaşlar arasındaki ücret dengesizliğini meydana getiren özel hizmet zammı oranlarının farklılığı, döner sermaye imkanlardan yararlandırılmama, kadastro personeline ödenmekte olan kadastro tazmi-

natının bugün için bir paket sigara dahi alamayacak değere indirgenmiş olması v.s. teşkil etmektedir.

2- Dağılım: Dağılımdaki aksaklıkların başında da hiç şüphesiz ki, müdürlüklerin iş kapasitelerinin nazara alınmayarak, personel atanmalarının yapılmış olması, kadastro müdürlüklerinin, (Örneğin; bazı bölgelerde azami 15-20 km. aralıklı ilçelerde müstakil kadastro müdürlükleri kurulurken, çalışma alanları tamamıyla tesis kadastrosunabir tek kadastro müdürlüğüne bağlı olarak yürütülmelerine çalışılması, tesis kadastroyu yapılması gereken bölgelerde eleman sıkıntısı çekilirken, çalışma alanı sadece güncelleştirmeye yönelik müdürlüklerde fazla miktarda eleman bulundurulması vb.)

3- Araç ve Gereç: Bu iki ana konuya ilaveten, müdürlüklerin araç ve gereç özellikle teknolojik çağın gereklerine uygun donanımına sahip kılınmaması ve tabiri caizse müdürlüklerin kendi kaderiyle başbaşa bırakılmış olması yanında mevzuattaki değişikliklerin zamanında ilgililere ulaştırılmaması (Örneğin: yönlendirici amaçlı, yönerge ve genelgelerin güncelleştirilmiş olarak, genel emsal teşkil edecek mükteza, Yargıtay Hukuk Dairesi ve Genel Kural Kararlarının da zamanında uygulayıcılara ulaştırılmaması verimi menfi yönde etkileyici olarak gösterilebilir,

Çözüm Önerileri:

Taşra birimlerini oluşturan Bölge müdürlükleri, Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlükleriyle birlikte uygulama deneyimli eleman ihtiyacı bulunan Merkez birimlerinin kalifiye eleman sıkıntılarının giderilmesine esas olmak üzere de;

1- 12.01.2002 tarih ve 2002/3849 sayılı Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda Mevcut Bölge Müdürlükleri sayısının hizmet amaçlı

olarak asgariye indirilmesi ve Bölge Müdür ve Yardımcıları başta olmak üzere Bölge Müdürlüklerinin Liyakatlı "Tapu ve Kadastro Mevzuatına vakıf" tecrübe ve deneyimli personelden müteşekkil olarak yaptırımcı ve yönlendirici bir yapıya kavuşturulması,

2- Tapu Sicil personeli için memur tekamül, Kadastro Müdürlükleri için de geçmişte olduğu gibi öğretim süreleri en az birer yıl olan hizmet içi kurslar açılmalı ve kurs öğretmenlerinin mesleğinde uzmanlaşmış ve aynı zamanda liyakatlılıklarını ispat etmiş uygulamaya yönelik yönlendirici ve eğitici nitelikleri haiz meslek mensupları arasından seçilmesi,

3- Yer değiştirme ve yükselmelerde birinci planda liyakatla ilgilinin sicil durumunun gözönünde bulundurulması suretiyle, bulunduğu hizmet biriminde başarı gösterenlerin talepleri halinde bir üst göreve atanmalarına öncelik tanınması ve böylelikle çalışanın takdir ve çalışmayanın da takdir edileceğinin fiili uygulamayla personelin zihnine yerleştirilmesi,

4- Her kademedeki görevliler hakkında vuku bulan şikayetlerin incelettilmeden işleme konulmaması ve dolayısıyla şeref ve haysiyetiyle birlikte Genel Müdürlüğün onurunu yüceltme azmiyle çalışanların ihtiraslı isteklerinin saldırı ve iftiralarına karşı korunması,

5- Tapu ve Kadastro mensuplarının emsalleri, hatta kendilerinden daha az mes'uliyet taşıyanlara tanınan maddi olanaklardan yararlandırılması, personel arasında işbirliği ilkesini zedeleyici nitelikli özel hizmet zammı oranlarının aynı görev ve aynı ünvanlı personel arasında meydana getirdikleri farklılıkların giderilmesi, kadastro arazi tazminatlarının görevlinin günlük ihtiyacının giderebilecek seviyeye çıkarılması, mesai değerlendirme kriterlerinin belirlenmesi ve kadastro personelinin mesailerinin bu kriterlere göre değerlendirmeye tabi tutulması, tapu sicil müdürlükleri personelinin de maddi olanaklarının geliştirilmesi (Vergi Daireleri personeline olduğu gibi)

6- Personel atamalarında müdürlüklerin personel ihtiyacının gözönünde bulundurulması

yapılması ve porsenelin ihtiyacı bulunan müdürlüklere öncelik tanınması,

7- Bilhassa Kadastro Müdürlüklerinin kurulmasında acil ihtiyaç gösteren bölgelerin gözönünde bulundurulması, şu anda güncelleştirme işlemlerinden başka işi olmayan müdürlüklerin kaldırılarak görevlerinin merkezi konumdaki müdürlüklere bağlı şefliklere devredilmesi suretiyle kaldırılan müdürlüklerin acil ihtiyaç duyulan kırsal kesimlere nakillerinin yapılması,

8- Liyakatlı personel sakıntısı çeken merkez ana birimlerine (Tasarruf, Tapu Arşiv Dairesi Başkanlıklarıyla Bölge Müdürlüklerine) taşrada görevli olup da, merkez veya bölgeye gelmek isteğinde bulunanların Liyakat ve Sicil Raporları gözönünde bulundurulmak şartıyla yükselme ve yer değiştirme esaslarını düzenleyen yönetmelik şartlarına bağlı kalınmaksızın atanması suretiyle özendirici bir yapıya kavuşturulması,

9- Günümüzdeki şartlarda Genel Müdürlüğümüz merkez ve taşra teşkilatlarının en kısa zamanda bilgisayar ortamında otomasyona geçilmesi zaruri bir hal aldığından, merkezdeki arşivleme işlemlerinden başlanmak üzere lüzumlu araç, gereç ve personel ihtiyaçlarının öncelikle giderilmesine çalışılması,

10- Ön tedbir olarak mesleğinde uzmanlaştığını ispat eden meslektaşlar arasında oluşturulacak ekipler vasıtasıyla Merkez ve Bölge Müdürlükleri bünyesinde hizmet içi uygulamalı eğitimlerin başlatılması,

11- Uygulamaya yönelik kanun, yönetmelik, yönerge ve genelgelerin yeniden ele alınarak uygulamada tereddüde yer bırakmayacak şekilde güncelleştirilmesi ve vuku bulan aaksaklıkların giderilmesi ve aynı zamanda Merkezle Bölge Müdürlüklerinde mesleki kütüphanelerin kurulması,

Suretiyle yeniden bir yapılanmaya gidilmesi gerekmektedir.

•••

MEMURLARIN İZİNLERİNİ KULLANMASI

Orhan ÇALIK
Ünye (Ordu) Tapu Sicil Müdürü

Devlet Memurlarının yıllık izin hakları ile bu izinlerin kullanım biçimi Devlet Memurları Kanununun 102 ve 103 üncü maddesinde düzenlenmiştir. Anayasanın 50 inci maddesinde de her çalışanın dinlenme hakkına sahip olduğu hükme bağlanmıştır.

I – YILLIK İZİN

Memur izinleri 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 102. maddesinde: “Devlet Memurlarının yıllık izin süresi, hizmet 1 yıldan 10 yıl arası (10 yıl dahil) 20 gün, 10 yıldan fazla hizmeti olanlar için 30 gündür. Zorunlu hallerde bu süreler gidiş ve dönüş için en çok ikişer gün eklenebilir” hükmündedir.

Hizmet Deyimi: Maddede geçen “Hizmet” deyiminden, hangi statüde olursa olsun sadece kamu kurumlarında geçen hizmet süresi toplamının anlaşılması gerekmektedir. Muvazaf askerlikte ve yedek subaylıkta okul devresinde geçen süreler de aynı biçimde dikkate alınır.

Maliye Bakanlığının 03.09.1978 tarih 62 seri nolu tebliğinde: “Hizmet müddeti emeklilik hükümlerine tabi eylemli hizmet süresinin (18 yaşın üzerinde sigorta primi ödemek suretiyle resmi ve özel sektörde geçen süreler dahil) toplamı ifade eder.” Denilmektedir.

Danıştay 12.Dairesinin 26.11.1988 tarih 1995/110888 – K, 1998/2881 sayılı kararı ise “Resmi ve özel sektörde geçen sürelerin hizmet müddeti içinde sayılması gerekir.” hükmündedir.

Örnek; 10.10.1992 tarihinde işçi olarak işe başlayan ve Ocak 1995 tarihine kadar aralıksız çalışıp ve SSK Primini ödeyen, bu tarihten sonra memuriyete geçen 10.10.2002 tarihinde 10 yılını tamamladığında bu tarihten sonra, 2002 yılı iznini kullanmayı talep ederse; 30 gün izin verilecektir. Bu tarihten önce 2002 yılı iznini kullanırsa 20 gün izin kullanacaktır. Tekrar 10 günlük fark izin talep edemeyecektir. (Yerel yön ve

Denetim Der. Ocak 2002 Cilt 7 Sayı 1)

II – YILLIK İZİNLERİN KULLANIŞI

İzin kullanışı 103. Maddede açıklanmıştır. “Yıllık izinler, amirin uygun bulacağı zamanlarda, toptan veya ihtiyaca göre kısım kısım kullanılabilir. Birbirini izleyen iki yılın izni bir arada verilebilir. Cari yıl ile bir önceki yıl hariç, önceki yıllara ait kullanılmayan izin hakları düşer....” hükmündedir.

TKGM Taşra Teşkilatı yetki, görev ve sorumlulukları hakkındaki Yönetmeliğin Çeşitli ve Ortak Hükümler başlığını taşıyan 38. madde izin kullanımı; “Bölge Müdürleri, bölge müdürlüğü merkezinin bulunduğu il valisinden usulüne uygun izin alır. Bölge müdürleri izin durumunu Genel Müdüre yazılı bildirir, uygun görülmesi halinde izne başlar.

Bölge Müdürlüğündeki personel Bölge Müdüründen veya Bölge Müdürünün belirlediği usule göre izin alır ve kullanır.

İl (Merkez ilçe) ve ilçe Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüğü ile diğer personel mülki amirinin onayı ile izin kullanılır. İzin başlangıç ve bitiş tarihi Bölge Müdürlüğüne bildirilir.” İzin verme yetkisi ve kullanımı tarif edilmiştir.

Personel Dairesi Başkanlığının 27.08.1994 gün 37026 sayılı Bölgeler arası talimatın da; Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin her yıl OCAK ayı içerisinde cari yıl içinde kullanılacak izinler için Personel izin planlaması tanzim ederek bir önceki yılda kullanılan izin formlarıyla birlikte bağlı bulunduğu bölge Müdürlüğüne gönderileceği ifade edilmiştir.

Yıllık izinler ait olduğu yıl içinde kullanılması asıl olup, o yıla ait kullanılmayan iznin ise müteakip yılda kullanılmasının istisnai durum olması nedeniyle, kurumlar yıllık izinleri cari yıl içinde, Devlet hizmetlerinin aksamasına dikkat etmek kaydıyla bir program dahilinde kullanmaları hususunda gerekli hassasiyeti göstereceklerdir.

Devlet Memurlarının izinleri takvim gününe bağlı olduğundan izin bitimi Cumartesi – Pazar günlerine geldiğinde bu günlerin (*Son parça kullanılan izin hariç*) senelik izne sayılması gerektiği, TKGM Personel Dairesi Başkanlığının 25.09.1995 gün 36008 sayılı talimatında belirtilmiştir.

Yine TKGM'nün izin kullanma talimatında: "*Personelin izinlerini ihtiyaca göre en çok üç kısımda kullanmalarına müsaade edileceği; Bir yılını doldurmamış personele yasa uyarınca yıllık izin verilemeyeceği, İzin isteyen memur, istemini iki nüsha olarak tanzim edeceğini, imzasından sonra, uygun görüldüğünde amirin onayıyla tamamlanacağı, izin dönüşünde kullanılan izin belgenin altında (..... gün izin kullanmıştır) ki kısmı onaylayacağı ve amirlerce onaylanmadan görevden ayrılmalar izne sayılmayacaktır.*" şeklinde ifade edilmiştir.

İzin Birleştirme

Kullanılmayan izinlerin müteakip yılda kullanılabilmesi için memur tarafından dilekçe verilmesine veya kurum tarafından onay alınması gerek bulunmamaktadır. Bir önceki yıldan kalan izin cari yıl izniyle resen birleşmiş sayılacaktır. Örnek: Memurun 2000 yılından 10 gün, 2001 yılından 30 ve 2002 yılından da 30 gün izni varsa, 2002 yılında 60 gün izin hakkı olup, 2000 yılından kalan 10 gün izni kalkmış olacaktır. Yani 31 Aralık 2001'den sonraya 10 günlük izni sarkamayacaktır.

Yıllık izinlerde, cari yıl izninden önce ki seneden kalan izin kullanılacaktır.

İzinli İken Rapor Alınmış İse

Yıllık izin kullanmakta iken, hastalığı sebebiyle rapor alan bir memurun rapor tarihinden itibaren yıllık izni kesintiye uğrayacağından, rapor tarihinden itibaren raporda yazılı tedavi ve istirahat süresi ile ilgili hastalık izni işlemeye başlayacaktır. Bu durumda memur kurumunu haberdar edilecektir. Kesintiye uğrayan izin içerisinde kalan raporla gün sayısı kadar ki izni, amirin uygun göreceği ilerki tarihlerde kullanılabilecektir.

Raporun izin süresinde fazla olması halinde rapor alan memurun raporu, izin bitiş tarihinden sonraki tarihe gelmesi halinde memur, görevine

izin bitiş tarihinde değil, raporun bitiş tarihinde; Rapor izin süresinden az ise, rapor süresi başlangıç ve bitiş izin içinde kalıyorsa izin süresinin bitiminde; rapor ve izin bitiş tarihleri aynı ise, izin ve raporun bitiş tarihinde görevine başlayacaktır.

Memurlara Hastalık Raporlarını verecek hekim ve Sağlık Kurulları 06.02.1981 gün 17243 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelikle belirtilmiştir.

Buna göre. "*Tek hekim 20 güne kadar, bundan fazla süreler için sağlık kurullarınca...*" verileceği "*Hastalık izinleri sonunda iyileşme hali, hastalık izinlerinin geçirilebileceği yerler, Aralıklı olarak alınan hastalık raporları, hastalık izinlerinin verilmesi.....*" tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 8. maddesinde, aralıklarla cari yıl içinde tek hekimle verilen raporlar toplamı 40 günü geçmesi halinde, kurum amiri, İl Sağlık Müdürlüğünden veya göstereceği Sağlık kuruluşundan raporun kontrolünü isteyeceğini belirtmektedir.

Raporların Zam ve Tazminatlarından Kesilmesi

Maliye Bakanlığı 151 sıra nolu Devlet Memurları Genel tebliğinde: "*Sağlık Kurulu Raporu üzerine verilen hastalık izinleri ile kanser, verem ve akıl hastalığı gibi uzun süreli bir tedaviye ihtiyaç gösteren hastalığa yakalananların kullandığı hastalık izinleri ve hastalıkları sebebiyle resmi yataklı kurumlarında yatarak tedavi gördükleri süreleri ile Şeker hastalığı, açık kalp ameliyatı gibi tedavi süreleri hariç olmak üzere bir takvim yılı içinde kullanılan hastalık izin süreleri toplamının 7 günü aşması halinde aşan günlere isabet eden zam ve tazminatların netinden (Vergi ve kesintilerden sonraki kısımdan) %25 eksik ödenecektir. (657 DMK/104 göre kadınların doğum öncesi ve sonrası verilen mazeret izinlerin ve hastalık izinleri hariç)*" şeklinde ifade edilmiştir.

III – MAZERET İZİNLERİ

Bu izinlerin hangi hallerde verilebileceği, 657 DMK/104. maddesinde tanımlanmıştır. Madde de;

A – Kadın Memura doğum yapmasından önce 3 hafta ve doğum yaptığı tarihten itibaren 6 hafta müddetle izin verilir. Bu süreden sonra da 6 ay süre ile günde bir buçuk saat süt izni verilir.

B – Erkek memura, karısının doğum yapması sebebiyle isteği üzerine üç gün izin verilir.

C – Memura isteği üzerine, kendisinin veya çocuğunun evlenmesi, annesinin, babasının, eşinin, çocuğunun veya kardeşinin ölümü halinde beş gün izin verilir.

Ç – Yukarıda belirtilen hallerden başka, merkezlerde atamaya yetkili amir, illerde valiler, ilçelerde kaymakamlar.... daire amirinin muvafakatiyle, bir yıl içinde toptan veya parça parça olarak, mazeretleri sebebiyle memurlara 10 gün izin verilebilir.

Zaruret halinde on gün daha aynı usulle mazeret izni verilebilir. Bu takdirde ikinci defa aldığı bu izin yıllık izinden düşülür....

Bu izinlerde özlük haklarına dokunulmaz.” Hükümündedir.

Bu izinlerden kanunun B-C fıkralarında belirtilen izinler belgelendirilmek ve amirin uygun görüşüyle verilebilecektir. Belirtilen izinler olayın vuku bulduğu tarihten itibaren kullanılması gerekmekte olup, memur istediği tarih de bu izinleri kullanamaz. (MB 3.9.1978 tarihli 62 seri nolu tebliğ)

IV- HASTALIK İZNI

657 DMK'nun 105. maddesinde; “Memurlara hastalıkları halinde, verilecek raporlarda gösterilecek lüzum üzerine, aylık ve özlük haklarına dokunulmaksızın aşağıdaki esaslara göre izin verilir.

A – On yıla kadar (10 yıl dahil) hizmeti olanlara 6 aya kadar,

B – On yıldan fazla hizmeti olanlara 12 aya kadar,

C – Kanser, verem ve akıl hastalıkları gibi uzun süreli bir tedaviye ihtiyaç gösteren hastalığa yakalananlara 18 aya kadar. İzin verilir.

Memurların, hastalıkları sebebiyle yataklı tedavi kurumlarında yatarak gördükleri, tedavi süreleri hastalık izinlerine ait sürenin hesabında dikkate alınır.

İzin süresinin sonunda hastalıklarının devam ettiği resmi sağlık kurullarının raporu ile tespit edilenlerin izinleri bir katına kadar uzatılır. Bu sürelerin sonunda da iyileşmeyen memurlar hakkında emeklilik hükümleri uygulanır. Bunlardan gerekli sağlık şartlarını yeniden kazandıkları resmi sağlık kurullarınca tespit edilenler tekrar görev almak istedikleri takdirde, eski derece niteliklerine uygun görevlere öncelikle atanırlar.

Görevlerinden dolayı saldırıya uğrayan memurlar ile görevleri sırasında ve görevlerinden dolayı bir kazaya uğrayan bir meslek hastalığına tutulan memurlar, iyileşinceye kadar izinli sayılır. Hükümündedir.

V- İYİLEŞME HALİNDE GÖREVE DÖNÜŞ

657 sayılı DMK/106.maddesinde: 105 nci maddede en çok süreler kadar izin alanlar izinlerinin sonunda işe başlayabilmek için, iyileştiklerine dair raporunu getirmek zorundadırlar.

VI – AYLIKSIZ İZİN

657 sayılı Kanunun, devlet memurlarına tanıdığı yeni haklardan biri de aylıksız izinle ilgili haktır. Bu hak kanunun 108.maddesinde ve Maliye Bakanlığı'nın 141 seri nolu Devlet memurları Kanunu tebliğinde tanımlanmıştır. Bunlar;

Memurların yakınlarının ağır hastalığı veya kaza geçirmesi hallerinde altı aya kadar, Doğum nedeniyle doğum yapan memurlara altı aya kadar, yurt dışına yetiştirilmek üzere gönderilenlere yurt içine ve yurt dışına sürekli görevle atanmaların eşlerine bir yıldan 4 yıla kadar, Muvazzaf askere gidenlere askerlik süresince izin verilir.

Bu izinler atamaya yetkili amirler tarafından, kurum amirinin uygun görüşüyle verilmektedir.

Memur 10 hizmet yılını tamamlaması halinde, hiçbir mazeret belirtmesine gerek bulunmadan memuriyet süresinde bir defa olmak üzere, isteği halinde aylıksız izin verileceği ifade edilmiştir.

...