

Kamu Reformu Adıyla Getirilmek İstenen Düzenlemede Teftiş Kurullarına Yer Verilmemesi Kamu İdaresinde Reform Değil Çöküş Getirecektir

Kamu reformu adıyla getirilmek istenen yeni düzenlemede, kamu idarelerinin denetleme faaliyetlerinin sona ermesi demek olan teftiş kurullarının kaldırılması, idarenin iç bünyesinin denetlenmesini diğer bir deyişle, hiyerarşik kademelerin izleme ve kontrol işlevinin sona ermesini ve buna bağlı olarak da kamu otoritesinin yok olması sonucunu doğuracaktır.

Türk Devlet geleneği içinde her zaman yer almış olan idari denetim organının işlevsel önemi yönüyle konuya açıklık getirilecek olursa;

Denetleme yapan organın, kurum ya da kuruluş bünyesindeki hiyerarşik amir ya da yetki devrettiği organ olması halinde bir iç denetimden, denetimin kurum veya kuruluş hiyerarşisi dışında başka bir makam ya da organ tarafından yapılması halinde ise dış denetim söz konusu olmaktadır.

Bu bağlamda, Teftiş Kurullarının kurumun en üst hiyerarşik amiri adına ve onun emri veya onayı ile yaptığı denetim bir iç denetimdir. Bir vesayet makamının örneğin bir bankanın ilgili iştiraklerinde ya da İçişleri Bakanlığının bir belediye ya da özel idarede yapmış olduğu denetim ise, yine idari nitelikte bir dış denetim olmaktadır. (Anayasa md. 127/5; 3046 sy. Kanun md.21/2)

Kurum ve kuruluşların belli bir sisteme göre idari yoldan denetimleri kural olarak bünyelerinde yer alan teftiş kurulları eliyle yapılmakta ve bu görevin yürütülmesi de belli bir denetleme bilgisi, tekniği ve disiplinine sahip ve üyelerine konusuyla ilişkili eğitim verilip, formasyon ve beceri kazandırılmış uzmanlığı gerektirmektedir. Buna göre, teftiş kurullarının kaldırılması ile kurum ve kuruluşların belli bir sisteme göre idari yoldan denetimleri fiilen ortadan kalkacak ve kurum hizmetlerinin yürütülmesi ise bunu yürüten görevlilerin insafına kalacak ve kamu otoritesinde zaaf oluşacaktır.

Kendini denetlemeyen bir idarenin vermiş olduğu hizmetin suiistimal den arınması nasıl sağlanabilir?

Denetim yönetimin fonksiyonlarından biridir. Denetimsiz bir yönetim anlayışının olamayacağı İdare Hukukunun en temel kuralıdır. Nitekim idarenin denetimi Anayasa'nın temel ilkelerinden biridir. Zaten idarenin işleyişi ile ilgili bilgi edinme hakkı Avrupa Birliği kriterleri içerisinde yer almakta olup, bu konuda Ülkemizde de yeni yasal düzenlemeler yapıldığından bilgi edinme hakkının doğal bir sonucu olarak denetim de bir zorunluluk olarak ortaya çıkacaktır.

Yakın geçmişte ve günümüzde kamuoyunda infial yaratan ve milli servetin yok olması ile toplumsal yozlaşmanın önde gelen etkenlerinden olan hepimizin yakındığı yolsuzluklar, Devletin denetim kurumlarının ortadan kaldırılması ya da etkisiz bırakılması durumunda kontrol edilemez hale gelip, toplumda kaos oluşturmayacak mıdır?

Kamu idarelerinin idari yoldan denetlenmesini gerekli kılan hangi neden ortadan kalkmıştır ki Devletin idari denetim organları yok edilmek istenmektedir?

Kamu reformu adıyla getirilmek istenen yeni düzenlemede, teftiş kurulları ve müfettişlerce yapılan idari denetimin fonksiyonları yeterince irdelenmeden, dünyadaki uygulaması ve denetim işlevinin yönetim üzerindeki olumlu etkileri ve katkısı araştırılmadan ve her şeyden önce eğer amaç kamuda reform ise, bu kurulların görüşü alınmadan yılların deneyimi ve gereksinimleri sonucunda Türk Kamu idaresinin bünyesine alınarak kurumsallaşmış teftiş kurullarının "yolsuzlukların önlenmesinde yetersiz kaldığı" gibi insaf ölçülerini aşan düzeyde hak etmediği bir suçlamayla karşı karşıya bırakılması, Kamu idaresinin geleceği açısından üzücüdür.

Sorun, teftiş Kurullarının ya da müfettişlerin yetersizliği değil müfettiş raporlarının gereğinin yerine getirilmesi konusunda idarenin isteksizliği ya da irade eksikliğidir.

Kuşkusuz, her şeyin değişip geliştiği bir dünyada hiçbir kurumun sonsuza kadar durağanlığını koruyamadığı, değişme ve gelişme gereğini duyduğu evrensel bir olgudur.

Bu bağlamda biz müfettişler de teftiş ve denetleme usul ve yöntemlerinin bu evrensel akışa uygun olarak değişme, gelişme ve yenilenmeye gereksinim duyduğunu elbette kabul etmekteyiz.

Nevarki, günümüzde teftiş ve denetleme hizmetlerinin verimsiz ve yetersiz olduğu ileri sürülürken, yalnızca bu hizmetin ele alınıp onun değerlendirmesini yapmak yerine bütün kamu kurumlarının vermiş olduğu verimlilik seyri içinde teftiş ve denetleme hizmetinin verim grafiğini gözden geçirilmesi kanaatimizce daha rasyonel bir yöntem olurdu.

Zira, teftiş ve denetleme hizmetlerinin önem ve ağırlığının gereği gibi kavranıp, iyi verimli ve adil kamu hizmeti üretmede teftiş kurullarının kaldırılmasını düşünmek yerine bu müesseseden en üst düzeyde yararlanmanın modern yönetim anlayışının bir gereği olduğu unutulmamalıdır. 10 Kasım 2003

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: 341 25 49-50

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 Teftiş Kurulları Üzerine
Oynanan Oyunlar
Kenan IŞIK
- 5 Rücu Şartıyla Bağışlama
İ. Sedat ENGIN
- 8 Döner Sermaye Tahsilinin Banka
Aracılığıyla Yapılması
Hüseyin KOÇAK
- iq Ülkemizde Kadastro Hizmetinin
Durumu ve Çözüm Önerilerine İlişkin
Özet Bilgi
AMSARIBIYIK
- 11 Tapu ve Kadastro Genel
Müdürlüğünün Kuruluşu ve Bağlı
Olması Gereken Bakanlık
Nurettin DELİBALTA
- <40 Hazine Arazilerinin Aplikasyonu
* İlhami ÖZÇUBUK
- 14 Haberler
- MC Ülke Topraklarının Yabancılara
ÖSTİŞİ
Erdal KÖKTÜRK
- 40 Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi İle
Orman Vasfı Dışına Çıkarılan
Yerlerin Satışı
Osman GÜLCAN
- 20 Tapu Kaydının Kapsadığı Alan
İçerisinde Bulunan Kıyı Kenar
Çizgisinin Durumu
Öğuz KESER
- 22 Emlak Müşavirliği Modeli
Ümit KUŞGÖZ
- 31 Ödüllendirme
Salih Yılmaz KAFADAR
- 32 Süper Valimiz
Salih KAYAER

Yazı İşleri'nden

Merhaba, bu yılın son sayısında, 51'inci sayımızda yine sizlerle. Bu sayımızda son günlerde kamuoyunda çok sıkça tartışılan Kamu Reformu Yasa Tasarısı ve daha çok bu tasarıdaki Teftiş Kurullarının kaldırılması konusunu gündeme getirdik. Nitekim yasa tasarısındaki bu yanlış hükümlerin doğuracağı olumsuz sonuçları gerek basın, gerekse kendi arkadaşlarımızın kalemlerinden aktardık.

Bu amaçla Müfettişler Derneği'mizin basın yayın organlarına, milletvekillerimize, kamuoyuna mesajlarını içeren basın bültenleriyle, Müfettiş arkadaşımız Kenan IŞIK'ın basından örneklerle de süslediği makalesini okuyacak, tasarımın yanlış yönlerini göreceksiniz. Yine bu sayıda gündemde çok sık konuşulan konulara ilişkin makaleler bulacak ve Mülkiyet'in ne kadar çabuk gündemi yakaladığını bir kez daha göreceksiniz.

Ayrıca bu sayımızda Salih Yılmaz KAFADAR "Hep Ceza Değil, Biraz da Ödül Verin" diyecek.

Son olarak Dergimizin devamlı şairlerinden Salih KAYAER'in "Süper Vali" unvanıyla nam salmış, değerli devlet adamımız Recep YAZICIOĞLU'nun ölümünün hemen ardından duygularını dile getirdiği, duygu yüklü mısralarını bulacaksınız. Bu arada biz de Mülkiyet ekibi olarak değerli Valimize Allah'tan Rahmet yakınlarına sabırlar diliyoruz.

Bu sayımızla 2003 yılı yayın dönemi bitmiş olup, 2004 yılı yayın dönemine girmiş bulunuyoruz. 2004 yılında 52-53-54-55'inci sayılardan oluşacak dergimizin yıllık abone bedelini 25 milyon TL. olarak belirledik. Yıllık abone bedeli olan 25 milyon TL.'yi Derneğimizin Ziraat Bankası Necatibey Şb. 132 902 ya da 191 08 07 posta çeki hesabına yatırıp, dekontunu derneğimizin "GMK Bulvarı No: 15 Demirtepe-Ankara" adresine gönderdiğiniz takdirde yeni sayılarımız adreslerinize ulaştırılacaktır.

Yeni yılın hayırlara vesile olması dileğiyle, hoşçakalm...

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

TEFTİŞ KURULLARI ÜZERİNE OYNANAN OYUNLAR

Kenan IŞIK

Tapu ve Kadastro Müfettişi

BASINDA KAMU REFORMU YASASI

Teftiş Kurullarının varlığını sona erdirmeyi amaçlayan yasa tasarısının kamuoyuna açıklanması basında da geniş yankı buldu.

Bilindiği üzere ülkemizdeki hemen tüm gazetelerin ve televizyonların sahipleri aynı zamanda birer holding ve birer de banka sahibidir.

Birer banka, birer holding, birkaç gazete ve birkaç da televizyon sahibi olan bu kişilerin çoğu 4 Kasım 2003 günü TBMM'nde görüşülen Yolsuzluk Raporunda karşımıza çıkmaktadırlar.

Bu kişiler TBMM Yolsuzluk Raporuna elbette müfettişler marifetiyle girmişlerdi.

Bu kişilerin gazetelerinde ve televizyonlarında teftiş kurullarının kaldırılma haberinin sevinç çılgınları içinde sunulduğunu belirtirsek yukarıda yaptığımız kısa açıklamanın hikmeti de anlaşılır.

Bu türden haberler ve yorumlar üzerinde durmayacağız.

Teftiş Kurullarının ortadan kaldırılması girişimlerine basından pek çok kalemin karşı çıktığı da görüldü... İşte bunlardan bir demet.

Yolsuzluğa Davetiye Çıkıyor

.....Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneğinden yapılan açıklamada, sorunun teftiş kurulları ve müfettişlerin yetersizliği olmadığı belirtilerek "Müfettiş raporlarının gereğinin yerine getirilmesi konusunda idarenin isteksizliği ya da irade eksikliğidir" denildi.....

Cumhuriyet - 12.11.2003

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Şimdi gündemde Kamu Reformu tasarısı var. Yine aynı gaz veriliyor, alkış tutuluyor. Olayın bir adım ötesine berisine bakılmadan!

Bütün denetimi artık Sayıştay yapacakmış! Sayıştay zaten tıkalı, bürokratik işlemlerle dolu. Dosyalar orada yıllarca bekliyor. Devletin bütün yükü binince hangi denetimi yapacak?.. Ve bu "seçkin" kadrolarla mı yapacak?

Dahası var! Yeni tasarı Maliye Teftiş Kurulu'nu, Başbakanlık Teftiş Kurulu'nu da kaldırıyor. İnamlmaz bir şey. Devletin yapısı ve gelenekleri altüst ediliyor, yolsuzluğa yol veriliyor.

Hürriyet - 05.11.2003 - Emin ÇÖLAŞAN

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Tasarı iyi. Ama bizi çok tedirgin eden tarafları da var. Örneğin, Teftiş Kurullarını kaldırıyor. Bu görevi Sayıştay'a veriyor.

Gerekçe, "çok sayıda Teftiş Kurulu var"mış "ama yolsuzluklar önlenemiyor"muş.

Müfettişler haklı olarak soruyorlar:

"Çok sayıda polise rağmen hırsızlıklar ve cinayetler devam ettiği için polis teşkilatını lağvetmek midir yapılacak şey, yoksa eksikleri gidermek midir?"

Hadi akçeli konulan Sayıştay denetlesin... Peki mülki idareyi örneğin vilayeti, kaymakamlığı da Sayıştay'a mı teftiş ettireceksiniz? Okulların teftişini de Sayıştay denetçileri mi yapacak? Keza polisi teftiş etme görevi Sayıştay'ın mı olacak?

Hürriyet - 04.11.2003 - Oktay EKŞİ

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Dün açıklanan Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısı bir açıdan yıllardır altı çizilen, yerel kararların Ankara'ya gitmeden alınması, bürokrasinin azaltılması konusunda ciddi adım atıyor. Yönetim yapısı ve üslubu değişiyor. Yerel yönetimler güçleniyor. Genel anlamda, bunlar iyi.

Ancak, öngörülen bir başka değişiklik, hükümet programında yer alan yolsuzluklarla mücadele iddiasıyla, taban tabana çelişiyor. Çünkü, tasarı denetim elemanlarını kaldırıyor!.. Kaldırmakla kalmıyor, siyasal iktidara bağlı denetim elemanları getiriyor.

Adı üstünde, denetim!.. Kim bunlar?.. Bakanlıkların teftiş kurulları, maliye müfettişleri, hesap uzmanları, değişik kontrolörler. Neyi denetliyorlar?.. Yolsuzluk var mı, yok mu?.. Siyasal iktidarlar halkın parasını nasıl kullanıyor?.. İşlemler, ihaleler yasal mı, değil mi?..

Yolsuzluk yapanlar, hırsızlar, hortumcular, bu denetim elemanları sayesinde ortaya çıkıyor.

ÖRNEKLERİ TBMM'DE

Son bir yılda denetim elemanlarının belirlediği çok önemli yolsuzluklar var. Balina, Kasırğa, Bufalo, Mavi Akım başlıklarıyla anılan yolsuzluklar ilk akla gelenler. Ayrıca, milyarlarca dolarlık banka hortumlamaları.

Halk bu konuda çok duyarlı. TBMM de bu duyarlılığa paralel, Yolsuzluk Komisyonu kuruluyor. İşte, o komisyonun raporu, bugün TBMM'de ele alınıyor.

Kim hazırlıyor bu raporları?.. Halk yolsuzlukları nasıl öğreniyor?.. TBMM komisyonu nasıl bilgi sahibi oluyor?..

Denetim elemanlarının raporları sayesinde!..

İşte, şimdi o denetim elemanları, o teftiş kurulları yeni tasarıyla kaldırılıyor!..

Hürriyet - 04.11.2003 - Yalçın DOĞAN

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Geçmişteki yolsuzlukları yapanlar müfettişler değildi. Müfettişler ellerinden geleni yaptılar. Onların hazırladığı raporları sumen altı edenler siyasilerdi. Davaları 5 yıl süründürüp zaman aşımına uğratanlar adli makamlardı. Şimdi, yolsuzlukların nedeni olarak teftiş sistemini göstermek, neden?

Milliyet - 07.11.2003 - Yaman TÖRÜNER

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Türkiye gibi ülkelerde denetim hafife alınacak, göz ardı edilecek bir kurum değildir.

Kamunun hala en büyük rant yaratıcısı ve dağıtıcısı olduğu; ekonomisinin yarısından fazlasının kayıt dışında bulunduğu; siyaset - ticaret - mafya ilişkisinin araba park yerlerine kadar indiği bir ülkede denetim, yolsuzlukla, hortumculukla, kayırmacılıkla, kamu yetkisinin kötüye kullanılmasıyla mücadelede vazgeçilemez bir araçtır.

Sorun denetimi azaltmakla veya hafifletmekle değil, aksine etkin kılınmakla çözülebilir.

Yolsuzlukların yaygınlaşmasının nedeni denetimin başarısızlığı değil, yönetimin denetimi baskılayıp "sümenaltı" etmesidir. Siyaset - ticaret - bürokrasi üçgenin işlevi zaten budur...

Denetim bir uzmanlık mesleğidir. Bu önemli işlevi iç denetim adı altında özel eğitimden geçmemiş, uzmanlığı bulunmayan memurlar eliyle yürütülen "iç kontrol" düzeyine indirerseniz, yönetimin yolsuzlukları perdelemesini kolaylaştırmış olursunuz. Bu anlayış denetimin caydırıcı etkisini ortadan kaldıracığı gibi, yönetimi ve denetimi kandırmayı, atlatmayı kolaylaştırır.

"Kitabına uydurma" ortamını besler.

Bu nedenlerle tasarı denetimle ilgili düzen-

lemeleri açısından iyi incelenmeli ve hiç olmazsa Meclis'te görüşülme sürecinde düzeltme fırsatı yitirilmemelidir

Milliyet - 5.11.2003 - Fikret BİL A

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Sessiz sedasız hazırlanan ve önümüzdeki günlerde Meclis'e sevk edilmesi beklenen "Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısı" Türkiye'nin genel görüntüsüne büyük değişimler getiriyor...

SBF'den Prof. Birgül Ayman Güler'in Cumhuriyet'te yer alan görüşlerine göre, yetkileri merkezden yerele devreden bu yasa ile "Üniter devlet'ten "Federal devlet'e geçiliyor. Sosyal devlet eritiliyor....

Yasaya göre ayrıca teftiş kurulları kaldırılıyor...

Teftiş kurulları yerine iç denetim sistemi getiriliyor, denetimin müsteşara bağlı iç denetçiler ve bizzat yöneticiler tarafından yapılması öngörülüyor.

4.11.2003 Milliyet - Melih AŞIK

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Yolsuzluk ile mücadelede denetim bu denli zayıflatılır, sorunların üzerine gitme konusunda idare ve idareciler yetkili kılınır ise yıkılması istenilen o oligarşi herkesi yutar. Türkiye'de oligarşinin oluşturduğu sistem ve onun düzeni mafyayı kurumlaştırır. Mafya babaları toplumun taşradaki sosyal liderleri olurlar. Ağaların yerlerini alırlar. Onları elinde tutan oligarşi unsurları kirli bürokratlar ile kirli siyasiler Türkiye'nin derisini yüzerler. Bataklik büyür. Halk konuşamaz, medya yansıtamaz, olaylar soruşturulamaz. Karanlık büyür, Meclis bu karanlıkların büyümesine engel olmak, yolsuzluk mücadelesini sağlamlaştırmak için, denetim elemanlarını, teftiş kurullarını doğru konumlandırmak, yargı reformunu yapmak zorundadır... Yoksa bu yasal düzenleme özlenen değil, korkulanın olmasına yol açar.

Akşam-6.11.2003-Tuncay ÖZKAN

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Denetimsiz Kamu Yönetimi

.... Kamu reformu tasarısı ile kamu yönetiminde destek birimi olarak yer alan Teftiş Kurulları kaldırılıyor. Kamunun tüm mali denetimi, Meclis adına denetim yapan ve bir hesap makinesi olarak çalışan Sayıştay'a bırakılıyor Kurulların hiyerarşik denetimi için ise iç denetim birimlerinin kurulması öngörülüyor.

Kamu yönetiminde gerçekleştirilen bu kap-

samlı değişiklik de IMF tarafından Türkiye'ye dayatılan yapısal değişikliklerden biri.

Bu değişiklikle kamunun yönetim birimlerinin daha özgür ve verimli çalışabilecekleri sanılıyor. Binlerce işin arasında yapılan bir hatanın cezalandırılmasının yöneticilerin çalışmalarını engellediği, dolayısıyla teftiş birimlerinin kaldırılması sayesinde yöneticilerin daha rahat çalışacağı düşünülüyor.

Oysa yapılan bir hatayı, daha doğrusu işlenen suçu cezalandıran, Teftiş Kurulları değil, yasalar. O suçu ortaya çıkaran, Teftiş Kurulları. Yasaları değiştirirseniz, eylem suç olmaktan çıkar, eylemi gerçekleştirenler de cezalandırılmaz. Ancak teftiş kurulları olmazsa saptanan eylemin tek kusur mu, yoksa organize şekilde işlenen bir suç mu olduğunu asla öğrenemezsiniz. Yönetimdeki çürümeyi belirleyemez, zamanında önleyemezsiniz.

Cumhuriyet-07.11.2003-Zekeriya TEMİZEL

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Türkiye, birkaç yıldır yolsuzluk, usulsüzlük, operasyon, hortumlama, kayıt dışı ekonomi, SSK prim kaçağı, hayali ihracat, gümrük kaçakçılığı, vergi kaçakçılığı gibi konulan tartışıyor.

Esnafi, sanatkarı, tüccarı, şirket yöneticisi, işçisi, memuru, emeklisi kısaca herkesin bu olaylara büyük tepkisi var. Nasıl olmasın, son birkaç yılın toplam kaybı 5-10 milyar dolar değil, birkaç yüz milyar dolar...

Bu aşamada denetim olayı, özellikle denetimin etkinliği önem kazanıyor. Ancak bugünlerde yoğun tartışmalara neden olan Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısı ile bırakınız denetimin etkinliğini artırmayı aksine etkin bir denetim birimi olan teftiş kurulları bütünüyle ortadan kaldırılıyor. İster inanın, ister inanmayın yapılmak istenen bu...

Hürriyet -11 Kasım 2003 - Şükrü KIZILOL

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

4 Kasım 2003 günü Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde Yolsuzlukları Araştırma Komisyonu'nun raporu görüşülmüştür.

Görüşülen 1200 sayfalık Raporda yüzmilyarlarca dolarlık yolsuzluktan sözedilmektedir.

TBMM Yolsuzlukları Araştırma Komisyonu'nun hazırladığı Raporun büyük kısmı Komisyon Başkanlığınca görevlendirilen müfettişlerin kaleminden çıkmıştır.

Raporda bahsi geçen yüzmilyarlarca dolarlık yolsuzluklara ait belgelerin tamamına yakını da müfettiş raporlarından oluşmaktadır.

Bu raporun TBMM'nde görüşülmesinden bir gün önce Kamu Yönetimi Temel Yasası Taslağı kamuoyuna açıklanmıştır.

Bu taslakla Kamu Kurum ve Kuruluşlarında Teftiş Kurullarının varlığına son verilmek istenmektedir.

TBMM'imizin tarihimizin en büyük soygununu gündemine aldığı günlerde, bu soygunu ortaya çıkarmış bulunan Teftiş Kurullarının varlığını sona erdirmeyi amaçlayan bir yasa tasarısının da gündeme taşınmış olması bir trajedidir.

Yasa Taslağında Teftiş Kurullarının ortadan kaldırılma gerekçesi "bu kurullara ihtiyaç kalmadığı" şeklinde açıklanmaktadır.

Müfettişlerin hazırladığı ya da müfettiş raporlarına dayanılarak hazırlanan ve yüzmilyarlarca dolarlık yolsuzluktan sözedilen Raporun görüşülmesinden bir gün önce TBMM'ne sevk edileceği açıklanan Kamu Yönetimi Temel Yasası Taslağı ile "ihtiyaç kalmadığı" şeklinde gerekçe ileri sürülerek Teftiş Kurullarının ortadan kaldırılmak istenmesinin arkasında iki neden bulunabilir.

1- Türkiye'de yolsuzluklar yapılmış ve rapor edilmiştir, bundan böyle yolsuzluk olmayacaktır, bu nedenle Teftiş Kurullarına gerek kalmamıştır.

2- Bundan böyle yolsuzlukla mücadele edilmeyecektir, bu nedenle Teftiş Kurullarına gerek kalmamıştır.

Her iki gerekçe de ileri sürülemeyeceğine göre bu girişimin ardında başka bir amaç olabileceği kesindir.

Teftiş Kurullarının ortadan kaldırılması düşüncesinin dillendirilmeye başlandığı günden bu yana, bu ulvi görevin AB'ne giriş ve IMF gözden geçirme toplantılarının önkoşulu olduğu yetkililerce ağızlardan kaçırılmaktadır.

Küreselleşmeci yeni dünya düzeninin bu operasyonel birimlerinin Ulus Devletimizi ortadan kaldırmak yoluyla yurdumuzu Küresel Dünya Egemenlerinin talanına sunabilmek için "Teftiş Kurullarından arındırarak meydanı boşaltma" çabasında oldukları açıktır.

Teftiş Kurullarının kaldırılması girişimi Ülkemiz için bir dönüm noktasıdır.

Ya Ülkemizde yağma ve soygun düzeni kurumsallaşacak, bunun yolaçaçağı çürümüşlük ulus bilincini yok edecek ve Ulusumuz ve Cumhuriyetimiz bir ağır darbe daha yiyecek, ya da 1. Irak Tezkeresinde olduğu gibi TBMM'miz bir kez daha Küreselleşmeci Dünya Egemenlerinin baskıları karşısında boyun eğmeyeceğini gösterecektir. Başka da bir seçenek yoktur.

Kenan İŞİK

RÜCU ŞARTIYLA BAĞIŞLAMA (Bağışlayana Dönüş Hakkı)

İ. Sedat ENGİN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Rücu şartıyla bağışlama, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi halinde, bağışlanan şey üzerindeki hakkın bağışta bulunana geri dönmesi hakkıdır.

Borçlar Kanununun 242/1 inci maddesi, *"Bağışlayan, bağışlananın kendisinden evvel vefatı halinde, bağışlanan şeyin mülküne rücu etmesini şart edebilir."* denilmektedir.

Bu tür bağışlamada akit, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi gibi bozucu ve tesadüfi bir şarta bağlanmıştır.

1 - Niteliği:

Bu tür bağışlamada; kendisine mal bağışlanan kişi, mal bağışlayandan önce ölürse, mal bağışlayan bağışladığı şeyin kendi mülküne geri dönmesini isteyebilir. Zira, bağışın devamlılığı bir olaya, yani lehine bağış yapılanın ölümüne bağlanmıştır. Bu koşulun gerçekleşmesiyle bağışa konu şeyin iyadeten temlikine veya teslimine gerek kalmadan malın veya şeyin mülkiyeti kendiliğinden geriye döner. Çünkü bozucu koşul ile askıda bulunan tasarruf, koşulun gerçekleşmesiyle hükümsüz hale gelir ve bağışlananın üzerinde kalan tapu kaydıyla hukuki sebep unsurundan yoksun yolsuz tescil niteliğini alır A*)

Bu çeşit bağışlamanın konusu üzerindeki mülkiyet veya sınırlı ayrı hak yahut alacak bağışlanana geçtikten sonra, bağışlananın üçüncü şahıslar lehine bir tasarrufta bulunmasına karşı kanun tarafından bağışlayana korumak ve geriye dönüş şartını güvence altına almak için bu şartın tapu siciline şerh verilebilme imkanı sağlanmıştır. (BK md.242/2)

Rücu şartının tapu siciline şerhi ile, bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi halinde bağışlanan şey üzerindeki hakkın bağışta bulunana geri dönmesi, sadece bağışlananın mirasçılara karşı değil, taşınmaz üzerinde hak iddia edecek üçüncü şahıslara karşı da ileri sürülebilecektir. (MK md.1009/2)

Rücu şartı, yalnızca bağışlayan kişiye tanıyan bir şart koyma hakkıdır. Bu şart, bir başkası lehine yapılamaz. Şartın gerçekleşmesiyle bağışlanan şeyin mülkiyeti kendiliğinden bağışlayana döner.

Bağışlayanın ölmesi halinde ise, rücu şartı şerhi sicilden terkin edilir.

Kuşkusuz, bağışlanan şeyin taşınmaz olması

veya taşınmaz üzerinde sınırlı bir ayrı hak bulunması halinde rücu şartının tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür.

Taşınırlarda elden bağışlama söz konusu olduğu için,böyle bir şartın varlığı akdin yazılı şekilde yapılması ispat edilir ki,bu durum konumuz dışındadır.

2 - Bağışlamanın Tabi Olduğu Şekil:

Bağışlama, taşınmaz ayrı hak için Borçlar Kanununda özel bir şekle tabi kılınmıştır. Borçlar Kanununun 237 nci maddesinin 2 ve 3 üncü fıkralarında; *"Taşınmaz mal veya taşınmaz mal üzerindeki ayrı hakların bağışlanması, ancak tapu siciline kaydedilmekle tamam olur."*

"Bu tescil ancak, muteber bir bağışlama taahhüdüne istinaden yapılabilir" denilmektedir.

Buna göre, bağışlama taahhüdünün (yüklenme) resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Taşınmazlar üzerinde ayrı hak doğuran resmi şekle bağlı akitlerin geçerliliği ise, 2644 sy. Tapu Kanununun 26 nci maddesi gereğince tapu memuru önünde yapılmasına bağlı bulunmaktadır.

Bağışlayana dönüş şartı (rücu) uygulamada bağış akdiyle birlikte yapılmaktadır. Böyle bir durumda, bağış için düzenlenecek resmi senet içerisinde bağışlayana dönüş şart edilebilir.

Bununla birlikte,bagışlamadan dönüş şartının bağış için düzenlenen resmi senet içinde yer alması zorunlu değildir.Bağışlayan,bagıştan ayrı olarak bağışlayana dönüşü şart edebilir. Bağışlayana dönüş şartının bağış akdinden ayrı olarak yapılması halinde, tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için *Tapu Sicil Tüzüğü'nün (55/b)* maddesi hükmü gereğince noterden sözleşme düzenlenmesi gerekmektedir.

Bağışlamadan dönüş şartının bağış için düzenlenen resmi senet içinde birlikte yapılması bir örnek olayda gösterelim.

Örnek 1: Dikmen Mahallesi, Hilal Mevki 101 ada 56 parseli teşkil eden 1400m² miktarlı arsa üzerine inşa edilen kârgir apartman üzerine kurulu kat irtifakının 4/24 arsa payına tekabül eden ikinci kat (6) nolu meskeni Emin oğlu Ali DEMİR adına kayıtlı iken malik tarafından kendisinden önce ölmesi halinde mülkiyetin kendine geri dönmesi şartıyla kızı Betül DEMİR'e bağışladığını kabul edelim.

Bu rücu şartıyla birlikte yapılması talep edilen bağış akdine ilişkin resmi senet aşağıdaki şekilde düzenlenecektir.

.....Tapu Sicil Müdürü.....

FOTOĞRAF

.....huzurunda

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİRTARAFTAN. Ali DEMİR.....(Vergi no: 112542).....

DİĞER TARAFTAN: Betül DEMİR.....(Vergi no: 127731).....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda beürtilen,Ankara Dikmen Mahallesi 101 ada 56 parseli teşkil eden 1400m². miktarlı arsa üzerine inşa edilen kargir apartman üzerine kurulu kat irtifakının(4/24)arsa payına tekabül eden ikinci kat(6)nolu meskeni Emin oğlu Ali Demir adına kayıtlı iken,malik tarafından kendisinden önce ölmesi halinde mülkiyetin kendine geri dönmesi(rücu)şartıyla,bu mesken ve ona bağlı arsa payını Ali kızı Betül Demir'e bağışladığını ve kendi lehine olan rücu şartının şerhi ile birlikte bağışlanan adına tapu kütüğüne tescilini istediğini;kendisine mal bağışlanan Ali kızı Betül Demir'de bağışlayana dönüş şartıyla(rücu)birlikte bu bağışı kabul ettiğini,taflarla bildirilen değer Emlak Vergisi değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını,aksi taktirde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taflardan kusur cezası ve gecikme faiziyle birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini birlikte ve karşılıklı olarak birbirlerine uygun ifade ve beyanda bulunmuşlardır.....

Tapu siciline göre .mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takvid,bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taflar, bu **RÜCU ŞARTI İLE BAĞIŞLAMA** akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet taflımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup,isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibinüç yılı Haziran ayının onbirinci Perşembe günü saat 15.15 de huzurda hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

OKUDUM OKUDUM

Tapu Sicil Müdürü
İsim-imza-mühür

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli memur
İsim-imza

Taraf
Ali DEMİR
İmza

Taraf
Betül DEMİR
İmza

3 - Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi:

Bağışlayana dönüş (rücu) şartının tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için, ister bağışla birlikte resmi senet düzenlemek suretiyle yapılınsın ve isterse bağıştan ayrı olarak noterden sözleşme düzenlenmiş olsun, şerh talebinin mutlaka bağışlayan tarafından yapılması gerekmektedir. Çünkü daha öncede izah ettiğimiz üzere, rücu şartı kanun tarafından yalnızca bağışlayan kişiye tanınmış olan bir şart koyma

hakkıdır. (BKmd.242/1)

Şerhin şekli, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 59 uncu maddesindeki biçim ve yonteme göre gösterilir.

Rücu Şartı Şerhinin Unsurları Aşağıdaki sıralı maddelerde gösterilmiştir.

- 1) Hakkın konusunun belli edilmesi,
- 2) Hak sahibinin belli edilmesi,
- 3)Yevmiye defterinden alınan tarih ve numaranın belli edilmesidir.

Sayfa No.	İntai No. : F.K.L. Ada An. : 101 Panel X<> : 56.) (V.O.L.C. 1 Mİ				GA YRİMESKL İA\ SİTELİĞİ
		1	2	3	4	
1518			4m			Arsa
Yem S. Hnl S.	Sem 11 Mahallesi : Dikmen Köyü : Mevkii : Hilal 2 Sokağı :					Umum No. :
ŞERHLER						İRTİFAK HAKLARI VE GA YRİMESKL İ. MÜKELLEFİYETLERİ
Medeni Kanun ind. 1709-1110-1011		VALİLİK ADI, SOYADI VE BAKAADI			KAYIT TARİHİ	Yn Yo
Rücu Şartı: Ali Demir lehine 11.6.2003 Yer. 1654	Ahmet Duru, Ali oğlu 10 24	Dİ	Satış	14.2.1993	125	
	Ayca Göklüoğlu 10 24	D2	Trampa	12.5.1994	145	
	Ali - Demir, Emin oğlu - 124	M	Satış	11.6.2003 12.2.1995	1654 444	
	Betül Demir, Ali kızı 4 24	Dİ	Bağış	11.6.2003	1654	

4 - Mülkiyetin Kendiliğinden Bağışlayana Dönmesi:

Bağışlananın bağışlayandan önce ölmesi gibi tesadüfi olaya bağlanan bozucu şart gerçekleştiğinde, bu şarta bağlanmış olan hukuki işlemin hükümleri son bulur. Alacak sona erer, bir tasarrufi işlem ile devredilen mülkiyet devreden kimseye geri döner. (BK.md.242/1)

Bu nedenle, bağışlananın ölmüş olduğunun bağışlayan tarafından belgelenirilmek suretiyle (Veraset belgesi, nüfus kaydı gibi kamusal belge) yazılı talepte bulunması halinde, tapu sicil müdürlüğünce taşınmaz bağışlayan adına tashihen tescil edilir.

Bu sonuçtan taşınmazda hak sahibi olanlara Medeni Kanununun 1019 uncu maddesindeki, tapu memuru ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür. Hükmüne istinaden duyuruda bulunulur.

Örnek 2 : Yukarıda birinci örnekte gösterilen rücu şartıyla yapılmış bağış işlemi sonrasında ölüme bağlanan bozucu şartın gerçekleştiğini ve bağışlananın bağışlayandan önce öldüğünü ve bunun bağışta bulunan tarafından nüfus kaydı ile belgelenip, tapu sicil müdürlüğünden tashi-

hen tescil talebinde bulunulmuş olduğunu kabul edilim.

Bağışlayana geri dönüşe ilişkin tescil istem belgesi aşağıda gösterilen şekilde düzenlenecektir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TESCİL İSTEM BELGESİ (Fakirsiz İşlemlerde)

Köy veya Mahallesi	Mevki-Sokak	Atla-arsel Tap. Tarih Yo.	Yüzölçümü(m ²)	Niteligi	Bağ. Bl. No.	Değeri	Payı
Dikmen	Hilal 2	101 ada 56 parsel	1400m ²	Arsa	İkinci kat<6) nohu mesken	Smilyar TL	4/24

..... Tapu Sicil Müdürlüğüne

Bütün nitelikleri yukarıdaki ilgili sütunda gösterilmiş bulunan arsannın üzerine inşa edilen kargir apartmanda kurulu kat irtifakının(4/24)arsa payına tekabül eden ikinci kat(6)nolu meskeni. 11.6.2003 gün 1654 yevmiyeli lehime rücu şartı şerhiyle birlikte Ali kızı Hetül Demir'e bağışlanmış olup,bağışlananın ekli nüfus kaydına göre 12.8.2003 tarihinde vefat etmiş olması nedeniyle, rücu şartı gereği bağış akdine dayalı tescil hükümlerine dayalı olarak .bağışlanan adına olan tapu kaydının tashihen adıma tescilini,

Talep ederim
21.8.2003
Ali DEMİR
(Okudum-İmza)

(* ereğlinyapacak memurun adı,soyadı

..... Müdürlüğün adı,soyadı,im ;,a

DÖNER SERMAYE TAHSİLİNİN BANKA ARACILIĞIYLA YAPILMASI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

"apı ve Kadastro Genel Müdürlüğünce
1 (21.08.1992 tarih) 1516 nolu genelge ile,
Ankara Bölge Müdürlüğü pilot bölge seçilmek
suretiyle döner sermaye uygulamasına başlandıktan
sonra (23.02.1993 tarih) 1993/2 nolu genelge ile
bütün ülke bazında aynı uygulamaya geçilmiştir.

On yılı aşkın bir süre döner sermaye tahakkuk
ve tahsili tapu sicil müdürlükleri ve kadastro
müdürlükleri tarafından yapıldıktan sonra *Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü* ile *T.C. Ziraat Bankası
A.Ş. Genel Müdürlüğü* arasında düzenlenen
18.07.2003 tarihli protokol gereğince döner ser-
maye tahsillerinin T.C. Ziraat Bankası aracılığıyla
yapılması uygulamasına geçilmiştir.

Konu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra
birimlerine; Döner Sermaye İşletmesi Müdürlü-
ğünün 01.08.2003 tarih 3163 sayılı talimatı ile
duyurulmuş ve **15.08.2003** tarihinden itibaren de
döner sermaye tahsilleri T.C.Ziraat Bankaları
aracılığıyla yapılmaya başlanmıştır.

*Son yapılan değişikliğe göre genel uygulama
şu şekilde olacaktır;*

* Döner sermaye tahakkuku talep anında
yapılır.

* Tahakkuk için, 2 suret Tahakkuk
Müzekkeresi "Tahakkuk Fişi" düzenlenir.

* Tahakkuk fişinin bir sureti talep sahibine ve-
rilir ve talep sahibi, bu fiş ile birlikte Ziraat
Bankasına giderek, **müdürlük adına olan hesap**
numarasına gerekli ödemeyi yapar.

* Talep sahibi, bankadan alacağı iki suret
dekontla birlikte Müdürlüğe geri gelir ve işlemi
tamamlanır.

* Her müdürlük, kendi hesabına yatırılanların
bir dökümünü her günün sonunda ya da ertesi gün
bankadan alır .

* Ve her bir günün toplam miktarı için bir adet
Mutemet alındısı kesilir ve yine günlük toplamı
gösterir şekilde Kasa Defterine tek satır olarak
kaydedilir.

* Müdürlük hesabında biriken miktarın, her
ayın sonunda, Döner Sermaye İşletme Müdür-
lüğü'nün Ziraat Bankası Tandoğan hesabına havale-
si sağlanır.

* Döner sermaye adına gerekli tahsilat

yapıldıktan sonra ilgisinin işlemi yaptırmaktan
vazgeçmesi halinde; Talep sahibinden bir dilekçe
alınır. Bu dilekçede, iadenin yapılacağı adres ile
varsa banka şubesinin adı ve hesap numarası
bulunur, İlgili müdürlükçe, talep sahibinde kalan
banka dekontunun üzerine "**İadesi Uygundur**"
şerhi düşülür, imzalanıp mühürlendikten sonra bir
üst yazıya bağlanarak Döner Sermaye İşletmesi
Saymanlığına gönderilir. Döner Sermaye İşletmesi
Saymanlığınca da, iade, dilekçede geçen banka
hesap numarasına yatırılır.

* Her ayın işlemleri en geç takip eden ayın bi-
rinci iş günü postaya verilir. Havaleye ilişkin dekont
evraklara eklenir.

Yeni Düzenlemenin Getirdikleri:

1 - Döner sermaye tahsilatlarının banka
aracılığıyla yapılmasını düzenleyen 01.08.2003
tarih 3163 sayılı talimatnamede; "*Döner Sermaye
Ödentilerinin aşağıda belirtilen banka hesabına
bizzat işlem sahipleri tarafından yatırılmak
suretiyle, . . .*" şeklinde ibare yer almaktadır.

Talimatnamenin alt kısmında Döner Sermaye
İşletme Müdürlüğü'nün Merkez hesabı bulunmak-
tadır. Talimatnamede bulunan ibare, talep sahiplerin-
ce, doğrudan merkez hesabına havale yapılacağı
şeklinde algılanmasına sebep olmaktadır.

Halbuki, talep sahiplerince merkez hesabına
havale değil, işlemi yapan müdürlük adına olan
hesap numarasına para yatırılacaktır. *(Bu husus
İşletme Müdürlüğü'nün Ankara Bölge Müdürlüğü'ne
vermiş olduğu 07.08.2003 tarih, 3268 sayılı talimat-
la da teyit edilmiştir.)*

2 - Önceki uygulamada, her bir işlem için
"*Alındı Makbuzu*" kesilip, makbuzun asıl
(*Mükellef*) nüshası, talep sahibine verilmekte idi.

Yeni uygulamaya göre artık gün boyunca
bankada biriken meblağ için makbuz kesilmektedir.
Günlük olarak kesilen makbuzun mükellef
nüshasının kime verileceği belli değildir. İşlem
sahiplerinden herhangi birine verilmesi gibi bir
durum da söz konusu değildir.

Gün boyu bankada biriken meblağı gösteren ve
her günün sonunda (*ya da ertesi gün*) bankadan alın-
an iki nüsha dekontun bir nüshası ay sonu Merkeze
gönderilmekte, diğer nüshası ise müdürlükte

arşivlenmektedir. Alındı makbuzlarının mükellef nüshalarının da, ait olduğu günün dekontuna ilişti-rilmek suretiyle, dekontla birlikte müdürlük arşivin-de muhafaza edilmelidir.

3 - Alındı makbuzunun "ÇEŞİTİ" sütununa artık tek bir işlem yazılamayacaktır. Kadastro müdürlüklerince; "muhtelif tapu fen işlemleri"; tapu sicil müdürlüklerince de; "muhtelif tapu işlemleri" yazılmak durumunda kalacaktır. Yine bu sütunda, hangi günün işlemleri için olduğunun da belirtilmesinde yarar bulunmaktadır.

4 - Önceki uygulamada her bir işlem ayrı ayrı kasa defterine kaydedilmekte ve tahsilat miktarı "Tahsilat" sütununa; gün boyu yapılan tahsilatın toplamı ise "Günlük Toplam" sütununa yazılmakta idi.

Yeni uygulamada artık günlük toplam tek satır olarak kasa defterine kaydedilmektedir. Dolayısıyla da artık "Tahsilat" sütunu ile "Günlük Toplam" sütununa yazılacak miktar aynı olacaktır ya da yalnızca "Günlük Toplam" sütununa yazılmakla yeti nil ece ktir.

5 - 3163 nolu genelge; İlçede Ziraat Bankası ve Halk Bankası bulunmayan veya şubenin uzak olduğu yerlerdeki müdürlüklerde, Döner Sermaye tahsilatları. Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünün 12.11.2001 tarih ve 2001/3869 sayılı genel-

gesi gereğince alınmaya devam edilmesini öngörmektedir.

Buna göre; 3869 sayılı talimat gereğince tahsilat işlemi yine ilgili müdürlük tarafından yapılacak, bu şekilde tahsil edilen paralar en geç 15 günde bir bankaya yatırılacaktır.

(Müdürlüklerin yol masrafları 18.07.2003 tarihinde imzalanan protokol gereğince bankaca ödenecektir. 01.08.2003 tarih, 3163 sayılı talimat.)

* Bir ilçede Hem Ziraat Bankası ve hem de Halk Bankası bulunmuyorsa; zaten o ilçe çok küçük bir ilçedir ve 15 günlük süre içerisindeki işlem sayısı ve birikecek meblağ da çok az olacaktır. O nedenle de bu bankaların şubelerinin bulunmadığı ilçelerde, müdürlük tarafından yapılacak tahsilatın 15 gün süre ile birikmesi sorun yaratmayacaktır.

Ancak, banka şubesinin uzak olması halinde de aynı uygulamanın yapılmasının sakıncası bulunmamaktadır. Uzaklık kavramı kişiye göre değişen bir kavram olacak ve örneğin büyükşehirdeki müdürlükler dahi, banka şubesi uzak gerekçesiyle aynı uygulamayı yapabileceklerdir.

O nedenle bu uygulama, yalnızca banka şubelerinin bulunmadığı yerler için geçerli olmalıdır. Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünce de yapılacak yeni bir düzenlemede, "Uzak" sözcüğü kaldırılmalıdır.

Mahkeme Kararı ile ifraz ve Döner Sermaye

Mahkeme kararı ile yapılan ifraz (veya tevhit) işlemlerinin infazından döner sermaye ücreti alınmaz. (Döner Sermaye Yönetim Kurulunun 24.03.1999 tarih, 2 nolu karar ve 12.12.2001 tarih 3 nolu kararı.)

Vakf Mallarının SSK'ya Devri ve Döner Sermaye

Herhangi bir vakfın bütün aktif ve pasifleriyle birlikte SSK'na devredilmesi işleminde;

506 sayılı Yasamın 4'üncü maddesinde bulunan muafiyet nedeniyle; tashih harcı ve özel işlem vergisi alınmazken eğitime katkı payı ve döner sermaye ücreti tahakkuku yapılır. (Tas.İşl.Da.Bşk.mn 11.08.2003 tarih, 2880 s.talimatı.)

2981/3290/3366 sayılı Yasalar Gereğince Oluşmuş Parseller ve Döner Sermaye

2981/3290/3366 sayılı Yasa uygulaması sonucu oluşmuş parsellere, İfraz, tevhit, yola terk vb. teknik ve yasal işlemler uygulanmadan, belediyeler ve valiliklerce İnşaat ruhsatı verilerek bina(lar) yapılabiliyorsa, döner sermaye tahakkukunda imar parseli olarak değerlendirilmesi; yapılamıyorsa kadastro parseli olarak değerlendirilmesi gerekir. (Fen Dairesi Başkanlığı'mn 29.06.1993 tarih 1053 sayılı Talimatı.)

Hazine Adına İdari Yoldan Tescil ve Döner Sermaye

4726 sayılı Yasamın 48 inci madde 3 üncü fıkrası; "...Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile tescil harici kalmış yerlerin, haritasının, talep halinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesince yapılarak, imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tabi olmaksızın Hazine adına tescil edilmesin" öngörmektedir.

Konuyla ilgili şöyle bir sorun bulunmaktadır.

Eğer işlem, kurumun kendi elemanı tarafından ya da serbest harita mühendisi tarafından yapılmış olarak müdürlüğe gelirse, bu işlem geri mi çevrilecektir? yoksa kontrolü yapılarak tescil için tapuya mı gönderilecektir?

Yasadaki hüküm; "söz konusu haritanın mutlak surette TKGM elemanlarınca yapılır" şeklinde değil, "talep halinde ya da gerektiğinde yapılabilir" şeklinde değerlendirilmelidir.

Yasanın aynı fıkrasında bulunan; "...özel yasalardaki istisnalar saklı kalmak, koşuluyla,..." belirtimi bunun için yeterli sayılmalıdır.

(Genel Müdürlüğün talimatları da bu doğrultudadır. Örnek: Fen Da.Bşk.mn 12.OH.2002 tarih 1209 sayılı talimatı.)

ÜLKEMİZDE KADASTRO HİZMETİNİN DURUMU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİNE İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Ali SARIBIYIK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A- KADASTRO HİZMETİNİN DURUMU:

Türkiye'de kadastro hizmeti yasal anlamda 1935 yılında başlamış, Teknik ve hukuki evreler geçirecek günümüze kadar gelmiştir. Günümüzde 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, BÖHYH ve diğer alt düzenlemelerle kadastro faaliyeti devam etmektedir. Köylerde kadastro bitirilme oranı %69'dur.

Türkiye kadastro, memleketimizin bazı ilçelerine kurulmuş 327 adet Kadastro Müdürlüğü eliyle yürütülmektedir. Kadastro müdürlükleri, tesis kadastro su ve talebe bağlı iki ana hizmet yanında, yenileme ve bilirkişilik hizmetlerini de yürütmektedir.

Şehirlerde yapılan kadastro ve tapu-fen hizmetleri ile köylerde yapılan tapulama hizmetlerinin 1987 yılında tek yasal düzenleme altında toplanması, tesis kadastrondaki hızı oldukça yavaşlatmıştır.

Günümüzdeki kadastro hizmetlerine bakıldığında, üç faaliyet gösterilmektedir. Bunlardan biri tesis kadastro biten yerlerde tamamen talebe bağlı işlemler, ikincisi gelişmemiş kırsal bölgelerdeki tesis kadastro, üçüncüsü ise, orta gelişmiş bölgelerde talebe bağlı işlemlerle, tesis kadastro bir arada sürdürüldüğü görülmektedir. Bunların yanında adli bilirkişilik görevinin, çalışma verimini tamamen etkilediği gibi, daire içi menfaat çatışmalarına, bunun sonucu otorite boşluğuna sebebiyet verdiği de bir gerçektir.

Tesis kadastrounda çalışan bölgelerde kalan köyler, müdürlük merkezinden uzak ormanla ilintili veya göçler nedeniyle nüfusu iyice azalmış, yol ve doğa şartlarının olumsuz olduğu yerleşim yerleridir.

Buralarda kadastro hizmeti götürmek gerçekten güç, özveri isteyen hizmet olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu gibi yerlerde çalışacak personele ödenen harca miktarının da, tarihinde en düşük seviyeye indiği düşünülecek olursa, buralarda personel istihdamının ne kadar zor olduğu anlaşılacaktır.

Orman kadastro sınırlarının önceden belirlenmediği, belirlenmiş yerlerde ise kesinleştirilmediğinden kadastro sırasında yapılan tesbitlerde mülkiyet hukuku vatandaş aleyhine yapılmakta, bu da olumsuzluğa ve mülkiyet kadastro istememe durumuna düşürmektedir.

İkinci husus, tarım destekleme tespit ve ödemelerinde, kadastro görmeyen yerlerde vatandaşlara haklarından fazla yer yazıldığından, kadastro girdiğinde bu gelirin ellerinden alınacağı endişesi ile köylerine kadastro istememektedirler.

Uzun yıllar (13 yıl) teftiş hizmetleri tam anlamıyla yapılamadığından, ciddi anlamda mevzuat sapmaları meydana gelmektedir. Çok yakın bir zamanda şikayet üzerine gittiğimiz bir müdürlükte, mirasçı tesbitinin belgeye dayandırılmadığı, yeni tarihli tapu kayıtlarının

hisse tamamlanmadığı gerekçesiyle uygulanmadığı, uygulanan vergi kayıtlarının hudut irdelemesinin sağlıksız ve mevzuata aykırı yapıldığı, kadastro müdürünün bir açılısta, bir de kapanışta bu köye gidebildiği, hayret ve eselle görülmüştür.

B. Çözüm Önerileri:

1- Kadastro Müdürlüklerinden atıl olanlarından bir kısmının kapatılarak, kadastro şeffaflığına dönüştürülmesi, bir kısmının tesis kadastrounun yoğun olduğu bölgelere kaydırılması,

2- Tesis kadastrounda çalışacak personelin özlük haklarının yanında, harcırahlarında da iyileştirme yapılması,

3- Talebe bağlı işlemlerde görevli personele 10 yıl gibi belli bir hizmet yılından başka, mesleki kurs bilgisinden sonra sınav şartı getirilmesi,

4- Belli bölgelerdeki personel yığılmasının önüne geçmek için gerekli tedbir ve güven duygusunun sağlanması,

5- Orman Kadastro sınırlarının belirlenmesindeki olumsuzluğun giderilmesi veya bu sağlanmadığı takdirde, 1996/4 sayılı genelgenin tekrar gözden geçirilerek, tespitlerde vatandaş lehine hükümlerin oluşturulması,

6- Tarım destekleme projesindeki olumsuz uygulamaların, teşkilatımız lehine dönüştürülmesi için ilgili Bakanlıkla çalışma başlatılması,

7- Kadastro müdürlüklerindeki her düzeydeki personelin, merkezden katılımla bölge merkezlerinde hizmet içi eğitimlere ve sorunların çözümüne ağırlık verilmesi.

8- Bilirkişilik görevlerinin şahsılıktan çıkarılması, mahkeme müzakerelerinin kişi adına değil de, müdürlüğe yazılması konusunda, Adalet Bakanlığı ile görüşülmesi, gerekçe ve olumsuzlukların anlatılması. Bilirkişilik ücretlerinden belli bir oranın görevi yapan kişiye verilmek kaydıyla, Müdürlük bazında sandık kurulması, bu olayın Genel Müdürlükçe bir genelgeye bağlanması, takip ve desteklenmesinin bir çok olumsuzlukların ve menfaat çekişmelerinin, otorite boşluğunun önüne geçilecektir.

9- Teftiş hizmetlerine muhakkak önem verilmesi, ödenek darboğazının aşılması, müdürlüklerin 3 veya 4 yılda denetim yaptırılarak mevzuat sapmalarının önüne geçilmesi gerekmektedir.

10- Her müdürlüğün torpil ve tavassuttan arındırılarak iş hacmine göre norm kadroya uygun personel araç-gereç donanımının yapılması sağlanmalıdır.

11- Son olarak her görevdeki personele, yukarıdaki iyileştirme ve önlemler alındıktan sonra, özveri ile çalışma ve güven duygusunun yeniden tesis edileceğine inanmak düşmektedir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN KURULUŞU VE BAĞLI OLMASI GEREKEN BAKANLIK

Nurettin DELİBALTA
TKGM Tapu Arşiv Şube Müdürü

Tapu Teşkilatı, 1263 Rumi (1847 Miladi) tarihinde **DEFTER EMİNLİĞİ** adıyla kurulmuş, 12 Temmuz 1877 tarihinde "**Defteri Hakani Nezareti(I)**" unvanını almıştır. 1329 yılına kadar nezaret payesinde bulunan bu daire, sözü edilen tarihte "**Defteri Hakani Emaneti**" olarak **Maliye Nezaretine** bağlanmıştır. **Haziran 1927** tarihinde ise, **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü** adına almış ve **07.07.1930** tarih, 3703 Sayılı Kanunla **Adalet Bakanlığına**, **10.08.1951** tarih, 5840 Sayılı Kanunla da Doğrudan **Başbakanlığa** bağlanmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş ve vazifeleri hakkında olup, 3045 Sayılı Kanunla ilga edilen 2997 Kanununun 1-2 nci maddelerinde olduğu gibi 3045 Sayılı Kanunun amacıyla ilgili 1 nci Maddesinde "Bu Kanunun amacı, taşınmaz mallara ait akıtlarla her türlü tescil, Kadastro Haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için Başbakanlığa bağlı genel bütçe içinde ayrı bütçeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kurulmasına, teşkilat ve görevlerine ait esasları düzenlemektedir.

Başbakan, bu teşkilatın yönetimi ile ilgili yetkilerini gerekli gördüğü takdirde Devlet Bakanı vasıtasıyla kullanabilir ve 2 nci maddesiyle **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün görevleri**;

a) Taşınmazlarla ilgili akıtlarla her türlü tescil işlerinin yapılmasını, Hazinesinin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerinin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak.

b) Yeni tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, bu konuda her türlü koordinasyonu sağlamak suretiyle ülke kadastrounun yapılmasını, uygulamasını, değişikliklerin takibini, denetimini, teknik ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro ve tapulama paftalarının yenilenmesini sağlamak.

c) Kadastral ve topografik haritaların düzenlenmesi için nirengi, havadan ve fotoğraf alımı, havai nirengi, değerlendirme, kartografya hizmetlerinin yürütülmesinde temel prensipleri tespit ederek denetlemek ve koordinasyonu sağlamak.

d) Tapu ve Kadastro ve tapu kadastro ile ilgili harita hizmetlerinin geliştirilmesini, koordinasyonu sağlayacak esasları tespit etmek, uygulamasını takip etmek, denetlemek çalışmalarını niteliklerini belirlemek ve bunların eğilimi ile ihtiyaçları planlamak ve satın alınmasını sağlamak şeklinde tanımlanmıştır.

Gerek, mülga 2997 Sayılı ve gerekse, 3045 Sayılı Kanunların açık hükümlerinden de anlaşılacağı gibi **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü** yürütmekte olduğu görevleri dolayısıyla, müstakil korunması gereken hukuki bir müessesedir.

Nitekim, Genel Müdürlüğün Önce **Maliye Bakanlığına**, 07.07.1939 tarih ve 3707 Sayılı

Kanunla **Adalet Bakanlığına** bağlanması yoluna gidilmiş isede, yukarıda belirlenen ve doğrudan doğruya Devletin teminatı altında bulunan görevleri sebebiyle **Adalet Bakanlığına** bağlı olarak yürütülmesinde de bir takım **sakıncaların** olduğu görüldüğünden 10.08.1951 tarih ve 5840 Sayılı Kanunla **Adalet Bakanlığında** ayrılarak doğrudan doğruya **Başbakanlığa** bağlanmıştır. Zaten 3045 Sayılı Kanunun amaç Maddesi olan 1 nci Maddesiyle de **Başbakanlığa** bağlı olduğu açıkça belirlenmiştir.

Bu kuruluş amaç ve önemine rağmen 58'inci Hükümetin kurulmasıyla da Genel Müdürlük İmar ve İskan Bakanlığının bağlı kuruluşu olarak kararlaştırılmıştır.

Halbuki, **Cumhuriyet Senatosunun** faaliyetde bulunduğu dönemlerde Cumhuriyet Senatosu Yozgat üyesi **Sadık Artukmaç ve 10 arkadaşının** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün İmar ve İskan Bakanlığına bağlanması hakkında verdikleri 2/167 esas sayılı teklifleri **B.M.M.nin** ilgili komisyonunca **reddedilmiş** ve dolayısıyla **Başbakanlığa** bağlı olmasının yerinde olduğu teyit edilmiştir.

Bu önemli görevlerinin göz önünde bulundurulması ile zaman zaman Genel Müdürlüğün Bakanlık düzeyinde **yeniden yapılandırılması** ve hiç değilse **Müsteşarlık** düzeyinde faaliyete geçirilmesi hususlarında da Yasama Meclisinin değerli üyelerince söz konusu edilmiştir.

Hatta, 12.10.1976 tarih ve 383-09794 Sayılı Başbakanlık tensibiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Başbakan Yardımcılığı seviyesinde yürütülmesi yoluna gidilmiş ancak, sonraki Hükümetler döneminde Başbakanlık adına görevlendirilen Devlet Bakanlıklarına bağlı bırakılmıştır.

Netice olarak

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yürütmekte olduğu görev ve bu görevin görevlilerine yüklediği ve aynı zamanda Hazinesinin sorumluluğu altında bulunan görevleri sebebiyle "**Tapu ve Kadastro; devletin varlığının temel taşıdır**" tanımıyla uygulamada harita yapan diğer Kurum ve Kuruluşlarda bünyesine alınmak suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Bakanlık** düzeyinde yeniden yapılanmalı ve hiç değilse **Müsteşarlığa** dönüştürülmelidir.

Sözlerimi bütün meslektaşlarıma atfen kaleme alınan "**Kadastro tapununun, tapu da, mülkiyetin teminatıdır**"

Harita, şehidin kanı, kastrocu ve haritacının da göz nurunun eseridir.

Yurt kalkınması tapu ve kadastro hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesine bağlıdır.

Duygularıyla sona erdirirken saygı değer yetkililerimizden bu beklentilerimizin biran önce gerçekleştirilmesini diler saygılar sunarım.

HAZİNE ARAZİLERİNİN APLİKASYONU

İlhami ÖZÇUBUK
Tapu ve Kadastro Müfettişi

İllerde Defterdarlık, ilçelerde Malmüdürlüğü'nün; Hazine arazilerinde aplikasyon yaptırma yetkileri, Tapu Kanunu'nun 1.maddesinden kaynaklanmaktadır.

Kadastro Müdürlüğü'ne yönelik böyle bir resmi talep söz konusu olduğunda; ilgili resmi yazı mülki amirliklerce Kadastro Müdürlüğü'ne havale edilmektedir. Uygulamada bu konuyla ilgili olarak şöyle bir problemle karşılaşmaktadır:

Defterdarlık/ Malmüdürlüğü; bu aplikasyon işleminin döner sermaye bedelinden muaf olması gerektiği gerekçesiyle, döner sermaye bedeli ödemesinden kaçınabilmekte olup, söz konusu döner sermayeden muafiyet iddiasını aşağıda belirtilen belgelere dayandırmaktadır:

A) T.K.G.M. ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 14.5.1993 tarihli protokol, (Bu protokolde 1993/2 sayılı genelge eki yönergenin 2/A maddesi gereğince Hazinece talep edilen işlemlerden döner sermaye bedeli tahsil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.)

B) Yukarıdaki protokole istinaden yayınlanan 14.5.1993 tarih B.07.0. MEG.09 /3251- 12616 /20786 sayılı 179 sıra no'lu Milli Emlak Genel Tebliği, (Bu tebliğ, yukarıdaki protokole göre işlem yapılmasını amirdir.)

C) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 25.7.1997 tarih B.021. TKG. 0110002 -320 /801 sayılı genelgesi, (Bu genelgede, 1993/2 sayılı genelge eki yönergenin 2/A ve 2/B maddesi kapsamında Hazine taşınmazlarıyla ilgili işlemlerden döner sermaye bedeli tahsil edilmemesi gerektiği hususu düzenlenmiştir.)

D) Başbakanlık Personel ve Prensipier Genel Müdürlüğü'nün 02.6.1997 tarih B020. PPG.0. 12-383 -10803 sayılı genelgesi, (Bu genelgenin 6.maddesi; "Hazine'nin özel mülkiyetinde bulunanlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallara ilişkin taleplerin Kamu kurum ve kuruluşlarınca karşılanması sırasında vergi, resim ve harçlarda olduğu gibi döner sermaye ve diğer adlar altında hiçbir ücret alınmayacaktır." Hükmündedir.)

E) 08.08.1997 tarih 007.0 MEG09 /3251-12616 /33004 sayılı 231 sıra no'lu Milli Emlak Genel Tebliği. (Bu tebliğde, TKG.M.'nin 25.07.1997 tarih, B.021. TKG. 0110002 -320 /801 sayılı genelgesine göre işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.)

Buna karşın; Kadastro Müdürlükleri, Hazine arazilerinin aplikasyonu, yer göstermesi, ... gibi işlemlerden döner sermaye bedeli tahsil edilmesi gerektiği iddiasını,

1) 1993/2 sayılı genelge eki yönergede belirtilen işlemlerin döner sermaye bedeline tabi olduğu,

2) TKG.M. ile diğer kuruluşlar arasında daha önce düzenlenen bütün protokollerin; Genel Müdürlüğün A.P.K. Dairesi Başkanlığı çıkışlı 30.10.2001 tarih B021 TKG. 65.00. 04/073/ 1121 sayılı genelgesiyle yürürlükten kaldırıldığı,

Bu itibarla; Defterdarlık/ Malmüdürlüğü'nün dayanağı olan (T.K.G.M. ile Milli Emlak Gn. Md.lüğü arasında düzenlenmiş) 14.05.1993 tarihli protokolün de, bahsi geçen genelgeyle yürürlükten kaldırıldığı,

3) 04.05.1993 tarihli protokol yürürlükten kaldırıldığı için, artık geçerliliği kalmamış olan bu protokoller uyarınca yürürlüğe konulan 14.05.1993 tarih 179 sıra no'lu Milli Emlak Genel Tebliği ile TKG.M. Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 25.07.1997 tarih B.021. TKG. 0110002 -320 /801 sayılı genelgenin de kendiliğinden yürürlükten kalktığı,

4) T.K.G.M. Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 25.07.1997 tarih B.021. TKG. 0110002 -320 /801 sayılı genelge yürürlükten kalktığı için, bu genelgeyi dayanak gösteren ve ona atıf yapan 08.08.1997 tarih 231 sıra no'lu Milli Emlak Genel Tebliği'nin de yürürlükten kalktığı,

5) (Yukarıdaki tüm gerekçeler olmasa idi dahi) 19.01.2002 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4736 Sayılı Kanun'un 1. maddesinde geçen;

"Genel bütçeye dahil daireler ile ... döner sermayeli kuruluşlar, ... bunlara bağlı işyerleri

ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde, işletmecilik gereği yapılması gereken ticari indirimler hariç, her hangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.

Bu kanunun yayımı tarihinden önce kanun, K.H.K., tüzük, yönetmelik, genelge ve benzeri düzenleyici işlemler ile diğer idari işlemlerle tesis edilmiş bulunan ücretsiz veya indirimli tarife uygulamalarına 31.12.2001 tarihinden itibaren son verilir."

Hükmü nedeniyle; Hazine ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve diğer kamu kurumlarına ait taşınmazlarla ilgili olarak 1993/2 sayılı genelge eki yönergenin 2/A ve B maddesinde belirtilen (aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi ... gibi) işlemlerdeki döner sermaye istisnasının 31.12.2001 tarihi itibarıyla kaldırıldığı, (Dolayısıyla istisna getiren tebliğ, protokol ve genelgelerin de yürürlükten kalktığı) bu tarihten sonra Hazine arazileri için yapılacak olan aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi ... gibi işlemlerin döner sermaye bedeline tabi olması gerektiği,

Gereğelerine dayandırmaktadır. Uygulamada; bazı Defterdarlık/ Malmüdürlükleri kendi gereğelerine istinaden Hazine arazilerinin aplikasyonu işlemini, her hangi bir döner sermaye bedeli ödemeksizin yaptırmak istemekte, bu işlemin yapılması için Valilik/ Kaymakamlık aracılığıyla Kadastro Müdürlüklerine baskı yapmaktadır. Kadastro Müdürlükleri ise, yukarıda değindiğimiz hukuksal dayanaklara istinaden Hazine arazilerinin aplikasyonu için öncelikle döner sermaye bedelinin ödenmesini talep etmektedir.

Mevzuatımızın uygun görmemesi nedeniyle, bu ve buna benzer bazı resmi taleplerin karşılanamaması, (Örnekler: Yol aplikasyonu talebi, mülkiyeti belediyeye ait bir taşınmazın bizzat Kadastro Müdürlüğü mühendisince ikiye ifraz talebi, kadastro görmeyen yerler için parselasyon talebi, döner sermaye ödenmeksizin Hazine arazilerinin aplikasyonu talebi vs.) Kadastro Müdürlükleri ile mülki amirlikler arasında bir takım problemler doğmasına neden olmaktadır.

SONUÇ:

A) 1993 ile 2001 yılları arasında Hazine taşınmazlarıyla ilgili aplikasyon, yer gösterme, talepleri döner sermayeden muaf tutulmuştur. Ancak;

TKGM.'nin A.P.K. Dairesi Başkanlığı çıkışlı 30.10.2001 tarih, 1121 sayılı genelgesi ile; muafiyet öngören tüm protokoller iptal edildiğinden, yine 4736 Sayılı Kanun ile, kamu kuruluşlarının ürettikleri hizmetleri her hangi bir kuruluşa ücretsiz olarak sunmaları yasaklandığından, Defterdar/ Malmüdürü'nün talebine istinaden Hazine arazilerinin aplikasyonu, yerinde gösterilmesi gibi işlemler, döner sermaye bedeli tahsil edildikten sonra karşılanmalıdır.

B)TKGM. Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.06.2003 tarih, 2191 sayılı genelgesi gereğince; cami, karakol, okul, hastane,.... vs. yerler ile ilgili aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi gibi talepler, döner sermaye bedelinden muaf olduğundan, Hazine arazilerine ilişkin bu amaçlara matuf işlemlerden döner sermaye bedeli tahsil edilmemesi gerekir.

C)Hazine taşınmazlarıyla ilgili olarak Defterdarlık/ Malmüdürlüğü talebiyle yapılan işlemlerdeki muafiyetlerin kaldırıldığı sonucuna, 4736 Sayılı Kanun'un yorumundan ulaşılmaktadır.

Yürürlüğe konulan bir kanun ile; önceki protokol, muafiyet, tebliğ, genelge, vs.'nin yürürlükten kaldırıldığı ve bu nedenle, önceden geçerli olan muafiyetin artık geçerliliğini kaybettiği gibi bir hukuki değerlendirme yaparak işlemlere yön verme külfeti Kadastro Müdürlüklerine yüklenmemelidir. Zira bu gibi durumlarda, mülki amirlik, kanunu farklı yorumlayarak değişik bir hukuksal değerlendirme yapılabilmektedir.

Yürürlüğe konulan yeni bir kanun gereği yapılması ve/veya yapılmaması gereken işlemler, Genel Müdürlükçe yayınlanacak bir genelge ile açık ve net olarak belirtilmelidir. Bu yapıldığı takdirde Türkiye çapında uygulama birliği sağlanacağı gibi, ilgili talebin mevzuata aykırılığı (yürürlüğe konulan genelgeyle) açıkça ifade edileceğinden, Kadastro Müdürlükleri mülki amirler nezdinde haksız görülmeyecektir.

Yukarıda izah edilen gerekçelere binaen; 1993/2 sayılı genelge eki yönergenin 2/A,B maddeleri gereğince yapılan Hazine arazilerine ait işlemlerdeki muafiyetin kaldırıldığı, bundan sonraki bu tür işlemlerde (Cami, karakol, okul, hastane ... amaçlı taşınmazlarla ilgili hizmetler istisna olmak üzere) mutlaka döner sermaye bedeli tahsil edilmesi gerektiği hususu, bir genelge ile teşkilatımıza duyurulmalıdır.

...

2003 YILINDA, TEŞKİLATIMIZDA ÜST DÜZEY YÖNETİCİLİK GÖREVLERİNE YAPILAN ATAMALAR



M. Zeki ADLI
Genel Müdür Vekili



Celal KAŞAK
Genel Müdür Yrd.



Hüseyin KAVLAK
Teftiş Kurulu Bşk.



Recep ŞAHİN
1.Hukuk Müşaviri



Abdülbaki SAĞLAM
Tasarraf İşi. Dai. Bşk.



Abdüllatif İNAN
Tapu Daire Başkanı



Davut GÜNEY
Kadastro Dairesi Bşk.



Orhan DELİGÖZ
İdari ve Mali İşi. Dai.Bşk.

M. Zeki ADLI, kimdir?

1960 yılında Bingöl Kiğı'da doğdu. 1972 yılında ilkokulu, 1975 yılında ortaokulu bitirdikten sonra aynı yılda Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ne girdi. 1978 yılında liseyi okul birincisi olarak bitirdi. Daha sonra 1981 yılında Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulunu, 1984 yılında da Selçuk Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Harita ve Kadastro Mühendisliği bölümünü, bölüm birincisi olarak bitirdi. 1987-1989 yıllarında Almanya'da Kentsel ve Kırsal Arazi Düzenlemeleri uzmanlık eğitimini aldı. 1990 ve 1991 yıllarında yine Almanya'da Grafik Bilgi Sistemleri üzerine eğitim gördü. 1978 yılında teşkilatımızda Orhaneli Kadastro Müdürlüğünde Fen memuru olarak göreve başlayan M. Zeki ADLI, daha sonra Sivrihisar Kadastro, Çankaya Kadastro müdürlüklerinde kontrol mühendisi olarak çalıştıktan sonra, 1989 yılında Kadastro Dairesinde mühendis olarak görev devam etti. 1994 yılında teşkilatımızdan ayrılarak Millî Emlak Genel Müdürlüğünde, 1994-96 yıllarında Daire Başkanı olarak görev yaptı. 1996 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünde Genel Müdür yardımcısı oldu. O tarihten beri Arsa Ofisi'nde görev yapmakta iken 20/10/2003 tarihinde teşkilatımıza Genel Müdür Vekili olarak atandı. M. Zeki ADLI iyi derecede Almanca bilip, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Celal KAŞAK, kimdir?

1955 yılında Beypazarı'nda doğdu. 1973 yılında Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni, 1979 yılında İstanbul Yıldız Üniversitesi Harita ve Kadastro Mühendisliği bölümünü, 1991 yılında da İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesini bitirdi. 1973 yılında Bakırköy Tapulama Müdürlüğünde teknisyenlik yaptıktan sonra, 1974-80 yıllarında İstanbul Belediyesi İETT Genel Müdürlüğü Harita Plan Müdürlüğünde çalıştı. 1981'de Ankara Tapulama Müdürlüğünde Kontrol Mühendisi olarak göreve başladı. 1985-92 yıllarında Milas Kadastro Müdürü olarak görev yaptı. 1997-2002 tarihleri arasında Eğitim Dairesi Başkanlığımızda öğretmenlik ve aynı zamanda Serbest Avukatlık yaparken 12/12/2002 tarihlerinde Genel Müdür Yardımcılığına atandı. Evli ve 3 çocuk babasıdır.

Hüseyin KAVLAK, kimdir?

1953 yılında Çankırı Çerkeş'de doğdu. 1970 yılında Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni, 1974 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita ve Kadastro Mühendisliği bölümünü bitirdi. Teşkilatımızda 1974 yılında Jeodezi ve Fotogrametri Daire Başkanlığında mühendis olarak göreve başladı. Aynı yıl Müfettiş Yardımcılığı sınavını kazanarak Müfettiş Yardımcısı oldu. 1978 yılında Müfettiş, 1987 yılında Başmüfettiş oldu. Bu görevini sürdürürken 2003 yılı Ocak ayında Teftiş Kurulu Başkanlığına atandı. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Recep ŞAHİN, kimdir?

01.01.1965 tarihinde Samsun ili, Alaçam ilçesinde doğdu. İlk ve orta tahsilini Alaçam'da, Lise tahsilini 1984 yılında Amasya'da bitirdi. 1988 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesini de bitirdi. 1985-1988 yıllarında Diyanet İşleri Başkanlığı'nda çalıştı. 1988 yılında Kurumumuz Müfettiş Yardımcılığına, 1992 yılında Müfettişliğe atandı. Askerliğini kısa dönem olarak Bornova ve Burdur'da yaptı. 1992-1996 yılları arasında Müfettişlik, 1996-1997 yıllarında arasında Devlet Bakanlığı Başkanlığı yaptı. 1997 yılından 07.03.2003 tarihine kadar Müfettişlik yaptıktan sonra bu tarihte Kurumumuz 1. Hukuk Müşavirliğine atandı. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Abdülbaki SAĞLAM, kimdir?

20.8.1944 tarihinde Mardin-Midyat'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini Mardin'de, Lise öğrenimini ise Diyarbakır Ziya Gökalp Lisesinde tamamladı. Yüksek Öğrenimini 1970 yılında Ankara İktisadi Ticari İlimler Akademisinde bitirdi. Çankaya Tapu Sicil Müdürlükleri, Tarsus TSM, Afyon TSM, Hatay Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünde, Trabzon Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünde ve Çankırı Kadastro Müdürlüklerinde görev yaptıktan sonra 1994 yılında Ankara Bölge Müdür Yardımcısı olarak atandı. Bu görevine devam etmekte iken 3 Temmuz 2003 tarihinde Tasarruf İşlemleri Daire Başkanlığına atandı. Halen bu görevine devam etmekte olup, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Abdüllatif İNAN, kimdir?

1964 yılında Ayaş'ta doğdu. 1981 yılında Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni, 1985 yılında da Yıldız Teknik Üniversitesi Harita ve Kadastro Mühendisliği bölümünü bitirdi. 1981 yılında Muş Kadastro Müdürlüğünde Fen memuru olarak göreve başladı. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde Kontrol Mühendisi, Kadastro Daire Başkanlığında Mühendis, Çankaya Kadastro Müdürlüğünde Kontrol Mühendisi ve Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 1996 yılında Keçiören Kadastro Müdürü oldu. Bu görevdeyken Tapu Daire Başkanlığına atanan Abdüllatif İNAN evli ve 2 iki çocuk babasıdır.

Davut GÜNEY, kimdir?

1954 yılında Çorum'da doğdu. 1973 yılında Çorum Lisesi'ni, 1979 yılında da İstanbul Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri bölümünü bitirdi. 1980-84 yıllarında Çorum Belediyesi'nde Harita Mühendisi olarak, 1984 -89 yıllarında İmar Müdürü olarak görev yaptı. Bir süre serbest mühendislik yaptıktan sonra 1994-2003 tarihlerinde Çorum Belediye Başkan Yardımcısı olarak çalıştı. Bu görevde iken Kadastro Daire Başkanlığına atanan Davut GÜNEY evli 3 çocuk babasıdır.

Orhan DELİGÖZ, kimdir?

1965'de Sarıkaya'da doğdu. İlköğrenimini Narman 18 Mart İlkokulunda, Orta öğrenimini Bayburt Tarım Meslek lisesinde, Yüksek öğrenimini Atatürk Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat Bölümünde 1988'de tamamladı. 1989-1993 tarihleri arasında P. T. T. Genel Müdürlüğünde Muhasebe Tetkik Elemanı olarak çalıştı. 1993-1997 tarihleri arasında Yüzüncü Yıl Üniversitesi Ahlat Meslek Yüksekokulunda Öğretim Görevlisi ve Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. 1997-2003 tarihleri arasında ise Atatürk Üniversitesi Oltu Meslek Yüksekokulunda Öğretim Görevlisi ve Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Evli ve 4 çocuk babasıdır. Mart 2003 tarihinden itibaren İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır.

ÜLKE TOPRAKLARININ YABANCILARA SATIŞI

Erdal KÖKTÜRK

Beykoz Belediyesi Bşk. Yrd.

Tamamı 40 maddeden oluşmakla beraber 20 ayrı yasada değişiklik yapan, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı "**Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakakında Kanun**" 19.07.2003 tarihli ve 25173 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunuyor. Bu yasanın, Hazine arazilerinin satışına ilişkin kuralları, uzun yıllar tartışılacak ve ayrıntılı incelemelere konu olacak görünmektedir. Bununla birlikte, kamu taşınmazlarının tasarrufuna ilişkin yeni bir çok düzenleme getiren yasanın belki de önemli maddeleri, ülke topraklarının yabancılara satışını öngören maddelerdir denilebilir.

Bu yasanın, 19uncu maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesi değiştirilmekte; aynı zamanda, bu Kanunun 38'inci maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 36'ncı maddesi ve 442 sayılı Köy Kanununun 87'inci maddesi yürürlükten kaldırılmaktadır. Bu değişikliklerle, Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışlarında, yalnızca 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesi hükümlerine göre işlem yapılması öngörülmektedir.

Tapu ve Köy Kanunlarında yapılan değişikliklerin, anayasanın çeşitli maddelerini, ulusal çıkarlarımızı ve kamu yararını doğrudan ilgilendirmesi tartışmaları daha da artıracak görünüyör.

Bilindiği üzere, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesinde, "...**Tahdidi mutazanın Kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler...**", 36. maddesinde, "...**Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya men-sup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir...**" denilmekte; 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87 inci maddesinde de, "...**Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hük-miye) köylerde arazi ve emlak almaları mem-nudur...**", yabancılardan durumuna açıklık getiren 1982 Anayasası'nın löinci maddesinde ise, "...**Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir...**" denilmektedir.

Yukarıdaki anayasal ve yasal kurallara göre,

ülkemizde, yalnızca yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinebilecekleri hükme bağlanmakta ve taşınmaz edinme konusu da;

1. Sınırlayıcı kanun hükümlerine uymak,
2. Uluslar arası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olan karşılıklılık (mütekabiliyet) esasının varlığı,

durumlarının birlikte oluşumuna bağlanmak-tadır. Bu iki koşulu birlikte yerine getiren yabancı gerçek kişilerin, ülkemizde şehir ve kasaba belediye sınırları içinde taşınmaz edinebilecekleri, otuz hektar-dan fazla yerleri edinmek için Bakanlar Kurulu kararı gerektiği; köylerde ise, her ne koşulda olursa olsun, taşınmaz edinemeyecekleri kabul edilmiş bulunmak-taydı. 80 yıldır devam eden bu uygulamaya, 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı yasayla değiştirilmek istenmiştir. Tapu Kanununa (Madde: 35) ve Köy Kanununa (Madde: 87) eklenmek istenen fıkralarla;

1. Karşılıklılık koşulu aranmaksızın yabancılardan Türkiye'de taşınmaz edinmelerinin,

2. Köylerde, tarım arazileri ile tarıma ve hay-vancılığa yönelik üretim amaçları dışında, yabancılardan taşınmaz edinmelerinin,

3. Bakanlar Kurulunca belirlenecek bölgelerde ve illere bağlı köylerde, tespit edilecek uygulama esaslarına uymak kaydıyla miktar sınırlaması olmaksızın yabancı devletlerin ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinin,

yolu açılmıştı. Dolayısıyla, 1984 yılında öngörülen düzenleme ile, Bakanlar Kurulunca mütekabiliyet şartının aranmayacağı belirlenen ülke uyruğu olan yabancılara, yalnızca sınırlayıcı yasa hükümlerine uymak, toplu konut fonuna alım-satım bedeli üzerinden yine Bakanlar Kurulunca saptanan fonu ödemek koşullarıyla şehir ve kasaba belediye sınırları içerisinde diledikleri kadar taşınmaz edinebilme olanağı verilmişti. Bu düzenlemenin, Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K. 1985/7 sayılı karar ile iptal edilmesi üzerine, benzer düzenlemeler, bu kez, 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı yasayla öngörülmüştür. 3278 sayılı yasayla yapılmak istenen düzenlemeler de, Anayasa Mahkemesi'nin 09.10.1986 tarihli ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarından 17 yıl sonra (1986-2003), yeniden benzer düzenlemeler, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 19uncu ve 38inci maddeleri ile öngörülmektedir. 1984 ve 1985 yıllarından farklı olarak, yeni düzenlemede, **yabancı gerçek kişilerin yanı sıra "yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri"**nin de Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde, miktar kısıtlaması olmaksızın

taşınmaz edinmelerinin önü açılmaktadır. Ayrıca, 80 yıldır köy sınırları içerisinde uygulanan kısıtlama, herhangi bir ön koşul getirilmeksizin, tamamen kaldırılmaktadır. Yabancı ticaret şirketlerinin, kendi ülkelerindeki yasalara göre kurulmaları konusu yasa-da özellikle belirtilmektedir. Bu durumda, yabancı şirketlerin, ulusal arası hukuka ya da ülkemizin iç hukukuna ne tür bir kısıtlama öngörüldüğü belirsizdir. Adeta, bunlara da sınırsız taşınmaz edinme hakkı tanındığı değerlendirilmelerine yol açılmaktadır.

Oysa, Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararında da belirtildiği üzere, **"...Türk hukukunda (mevzuatımızda) yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkını tanıyan genel bir kural yoktur ve ilke olarak yabancı şirketlerin Türkiye'de arazi iktisap edemeyecekleri hususunda Türk doktrini de görüş birliği içerisinde..."** 80 yıldır uygulanan bu kural, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunla yok edilmek istenmektedir.

Yabancı tüzel kişilerin Osmanlı ülkesinde bile taşınmaz edinmelerine asla izin verilmemiş ve bu dönemde (1299-1922), yabancı mülk edinme olanağı veren herhangi bir antlaşma da yapılmamıştır. Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini olabildiğince sınırlama doğrultusunda, Lozan Barış Antlaşmasıyla başlatılan hukuk siyaseti günümüze kadar sürdürülmüştür. Yabancı tüzel kişilerin, ülkemizde, taşınmaz edinemeyeceklerine ilişkin getirilen kısıtlamalar, **"...milli yararlarımızla ilgili..."** şeklinde açıklanmıştır. Görülmektedir ki, Tapu Kanununun 25inci maddesindeki **"karşılıklık"** ilkesi; Köy Kanununun 87inci maddesindeki **"yasaklayıcı hüküm"** sayesinde, bugüne kadar, ülke topraklarının büyük ölçüklere yabancıların eline geçmesi önlenebilmiştir. Buna karşın, yapılmak istenen düzenlemelerle, ülkemizin her yanında, yabancılarla sınırsız taşınmaz edinme olanağı verilmekte, bu konudaki ölçütlerin belirlenmesi de Bakanlar Kuruluna bırakılmaktadır. Oysa yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeleri yalnızca bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Anayasa Mahkemesi'nin 09.10.1986 tarihli ve E.1986/18, K.1986/24 sayılı kararında da belirtildiği üzere, **"...Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir..."** 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile ülkemizin bağımsızlığına büyük bir darbe vurulacaktır.

Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) de içinde olmak üzere, verimli tarımsal topraklarımızın, kıyılarımızın, yer altı zenginliklerimizin yabancıların eline geçmesi ve ülkemizin bu alanlardaki faaliyetleri denetlemesi imkansız hale gelecektir. Ulusal zenginliklerimizi yabancı tehdidi altına sokacak olan bu düzenleme ile, yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri eliyle uluslararası sermayenin ve bunu yönlendiren gelişmiş ülkelerin, ülkemizin stratejik noktalarını kontrol altına almaları, ulusal egemenliğimizin yabancıların ipoteği altına girmesine yol açacaktır.

"Devleti korumak, onun devamlılığını sağlamak" gibi düşüncelere önem vermeyen, kendi vatandaşına yabancı ülkede aynı hakkı sağlamadan, ülkesinde yabancıyı sınırsız hak sağlayan yaklaşımlar kolaylıkla savunulamaz. Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli kararında da belirtildiği gibi **"...yabancıya satılmış toprakların yasal yollardan yerine göre geri alınabilmesi olanağının varlığına güvenilmez. Yabancıların her an kendi devletin himayesinde olduğu dikkate alındığında, böyle bir yola başvurmanın devletlerarası çetin sorunları davet etmesi kaçınılmazdır..."**

Yabancıların alacağı arazinin bulunduğu bölge ve yerler, azami miktar, taşınmaz adedi, edinme nedenleri gibi konular, yasa ile düzenlenmesi gereken konulardır. Bunun gerekçesi, Anayasa Mahkemesi tarafından, **"...mülkiyet hakkını sınırlayan bu esasların yasa ile düzenlenmesi anayasanın 35inci maddesinin gereğidir..."** şeklinde açıklanmaktadır. Bununla birlikte, sözü edilen yasa ile bu konuların, Bakanlar Kurulunun belirlenmesine bırakılması öngörülmektedir. Bu düzenleme, yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararlarında da tüm ayrıntılarıyla açıklandığı üzere anayasaya aykırıdır. Bakanlar Kuruluna yetki verilmeyle, yürütme, anayasadaki amacından çıkarılarak adeta yasama organının görevini yapar hale getirilmektedir. Dolayısıyla, 1982 Anayasası'nın 8inci maddesindeki yürütme, yalnızca görev olmaktan öteye bir yetki olma gücüne de kavuşturulmaktadır. Yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği sakıncalıdır. Çünkü, verilen yetki, kişilere, siyasal iktidarlara göre değişebilen dolayısıyla değişik siyasal iktidarlarda elinde çok değişik amaçlarla kullanılabilen bir araca dönüşebilir.

Yabancı gerçek kişilerin, ülkemizde taşınmaz edinmelerinin eylemsel ve yasal karşılıklık koşuluna bağlandığı sınırlı uygulamalara ek olarak, kendi ülkelerinin iç hukuklarına göre kurulan ticaret şirketlerine de, ülke topraklarımızdan sınırsız taşınmaz edinme hakkı verilmesi öngörülmektedir. Bu öngörünün temelinde, ulusal çıkarlarımızın ve kamu yararının bulunduğu söylenebilir mi? Yoksa, böylesi bir yasal değişikliğin arkasında uluslararası sermaye ve onun kuruluşlarının etkili çalışmaları mı bulunmaktadır? Her ne olursa olsun, bu değişikliğin verdiği olanaklardan yararlanarak, ülkemizin stratejik kaynaklarını ele geçirmeye çalışan uluslararası tekellerin ve bunların arkasındaki gelişmiş ülkelerin, 80 yıl önce başarıya ulaşan Milli Mücadeleyi etkisiz kılma şansları olabilir mi?

Görülmektedir ki, Anayasanın çeşitli maddelerine, ulusal çıkarlarımıza ve egemenliğimize aykırı hükümler içerdiği kanısıyla, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 19uncu ve 38inci maddelerinin oldukça fazla tartışılacağı anlaşılmaktadır. Yasa uygulamalarının, ülkemiz aleyhine sonuçlar doğurduğunun anlaşılması üzerine, anılan hükümlerin iptalinin duraksamaksızın yerine getirilmesi için gelişmeler dikkatle izlenmelidir.

ORMAN KANUNUNUN 2/B MADDESİ İLE ORMAN VASFI DIŞINA ÇIKARTILAN YERLERİN SATIŞI

Osman GÜLCAN
Har. Kad. Yük. Müh.
Yenice/Karabük Kad. Müd. V.

Güncel olarak 2/B uygulaması olarak bilinen orman vasfını kaybeden yerlerin orman sınırları dışına çıkarma işlemlerinin ilk yasal dayanağı 1956 yılında çıkarılan 6831 Sayılı Kanun olmuş, 1950-1958 yılları arasında orman suçlarına ilişkin 4 adet af kanunu çıkarılması ve ormanların politika malzemesi olarak kullanılması yüzünden 1961 anayasasının 37. ve 131. maddelerinde ormanları güvence altına alan hükümler konmuş, 2/B maddesi uygulamasına son verilmiş ve orman suçları hakkında af çıkarılmayacağı Anayasaya eklenmiştir. Ancak Anayasayı değiştirme çalışmaları tekrar başlamış ve 1970 yılında Anayasasının 131. maddesi değiştirilerek 1961 yılından önce orman niteliğini kaybeden alanların orman sınırları dışına çıkarılmasına olanak tanınmış ve "orman suçları hakkında genel af çıkarılmaz" hükmü Anayasadan çıkarılmıştır (orman suçları hakkında af çıkarılmaz hükmü 1982 Anayasası ile tekrar Anayasa'ya eklenmiştir. Yapılan Anayasa değişikliğine istinaden 1973 yılında çıkarılan 1744 Sayılı Yasa ile 6831 Sayılı Orman Kanununun 2 maddesi yeniden düzenlenmiş orman sınırları dışına çıkarma işlemine yasal dayanak hazırlanmıştır. Fakat bu kanunla orman sınırları dışına çıkarma işleminin "1961 yılından önce orman vasfını yitirme ve **"orman bütünlüğünü bozmama ve toprak-su rejimine zarar vermeme"** ön koşulları olduğundan 2/B çalışması ile fazla bir yer çıkarılmamıştır. 1982 Anayasası ile orman niteliğini kaybetme tarihi 31.12.1981'e çekilmiş ve 1986 tarih 3302 sayılı yasa ile de 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B maddesinde ki **"orman bütünlüğünü bozmayan ve toprak-su rejimine zarar vermeyen"** ibaresi yasadaki çıkarılarak ormanlara zarar verecek ve orman arazilerinin bütünlüğünü bozacak ve parçalı bir duruma sokacak şekilde 2/B maddesinin kapsamı genişletilmiş ve uygulama yasal olarak son şeklini almış ve bu tarihten sonra hızlı bir şekilde 2/B uygulaması yapılmaya başlanmıştır. Yapılan 2/B uygulamaları ile bu güne kadar yaklaşık **500.000ha** alan orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Türkiye genelinde 2/B alanlarının orman alanına oranı yaklaşık %3, arazi rantının yüksek olduğu alanlarda bu oran %5-6'dır. Örnek olarak İstanbul'da bu oran %5,1'dir.

2/B uygulamasının **"ormanlara zarar verebilecek şekilde"** yasal dayanağının hazırlanmasından sonra bu alanların satışı için yasal dayanak hazırlanması çalışmaları yapılmış, 1983 yılında 2924 sayılı kanun, 1991 tarihinde de 3763 sayılı kanun çıkarılmış fakat bu kanunların 2/B alanlarının "orman köylüsünden" başka kimselere satışını içeren

maddeleri Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş ve satış işlemlerinin **şeklen** Anayasaya uygunluğunun sağlanması amacıyla 1995 tarihinde 4127 sayılı kanun çıkarılarak satış ile ilgili yasal düzenleme en son halini almıştır. Bu kanunla "hak sahipliği" kavramı getirilmiş, hak sahibi sayılabilmek içinde kanunun yürürlüğe girdiği 4.11.1995 tarihinde itibaren geriye yönelik 5 yıl boyunca devamlı o köyde oturmaları ve hak sahipliği tespit çalışmalarının başlanmasından önce tespiti yapılacak orman köyü nüfusuna kayıtlı olmaları şartı gibi şekli şartlar getirilmiştir. Bu şartlar belge olarak istenmiş, uygulamada bunların kontrolü ve denetimi hiç yapılmamış yani yerlerin satışı **şeklen** Anayasaya uygun hale getirilmiştir. Rantı büyük yerlerdeki örnek olarak İstanbul'daki nüfus hareketleri nüfus müdürlüklerinden araştırılarak bu durum daha net olarak görülebilir. Kaldı ki bu kanunla yapılan satışlarda her hangi bir kısıtlama bulunmadığından bu yerleri orman köylüsü aldıktan sonra daha yüksek bir fiyatla başkalarına satış da yapmışlardır.

1995 yılında yürürlüğe giren 4127 sayılı kanunla 2/B alanlarının satışı yasal dayanağına kavuşmuş ve 1998-1999 yılından itibaren bu yerlerin satışları başlamıştır. Ne acıdır ki bugün 2/B'lik yerlerin satışına ilişkin oluşan kamuoyu o zaman hiç ses çıkarmamış, 29.06.2001 tarihinde çıkan 4706 sayılı kanuna göre bu yerlerin rayiç değerinin çok çok altında satışları devam etmiş ve Devlet büyük zarara uğramıştır. Eğer 4706 sayılı kanunla 2/B alanlarına ilişkin düzenleme bulunmasaydı bu satışlar devam edecek kamuoyu gündemine gelmeyecekti ki bu durum, bugün 2/B alanlarının satışına karşı olan başta Orman Mühendisleri Odası olmak üzere bütün kamuoyunun bir eksigidir.

29.06.2001 tarihli 4706 sayılı yasanın 3. maddesi ile 2/B'lik alanların "orman köylüsünden" başkalarına da satışını içeren hükümlerin bulunması sebebi ile Cumhurbaşkanınca iptali istemi ile Anayasa mahkemesine gönderilmiş, Anayasa Mahkemesi de 4706 sayılı yasanın 3. maddesini iptal etmiş ve gerekçeli kararında "2/B'lik alanların orman köylüsüne dahi satılamaz" hükmü getirdiğinden 2/B'lik alanların Anayasa değişikliği yapılmadan orman köylüsü ya da başkasına satışının yapılması imkanı kalmamıştır. 4127 sayılı kanunla, 4706 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği zamana kadar yapılan satışlar Anayasa mahkemesinin verdiği gerekçeli karar ile çelişmektedir.

Bu gün için 2/B alanlarının orman köylüsü ya da başkalarına satışının yapılabilmesi Anayasa

değişikliği gerektirdiğinden hükümet tarafından Anayasa değişikliği hazırlanmış ve değişiklik tasarısı T.B.M.M'nde kabul edilerek Cumhurbaşkanına gönderilmiş ve Cumhurbaşkanı'nca bir daha görüşülmesi için T.B.M.M'ne iade edilmiştir. T.B.M.M'ce de aynen iade edilmiştir. Görüldüğü kadarıyla Hükümet aleyhte olan kamuoyunu ikna edememiş, fakat aleyhte olan kamuoyu da şuan yasa boşluğu olan ve mutlaka bir şekilde düzenlenmesi gerekli olan bu konu hakkında bir öneri getirmemiştir.

Bu gün itibari ile mutlaka 2/B'lik alanlarda yasal bir düzenleme yapılmalı, yasal düzenleme yapılırken de;

1. Öncelikle 2/B maddesi ile orman sınırı dışına çıkarılma işlemlerinde Orman Bakanlığı gerekli denetimleri yapamamış olduğundan 2/B ile çıkarılan alanların ilgili sivil toplum örgütleri ile birlikte 2/B'lik şartları taşıyıp taşımadığı özellikle arazi rantı büyük olan yerlerde tekrar incelenmeli, şartları taşımayan yerler tekrar orman rejimine dahil edilmelidir. İstanbul'da 2000ha alanın 2/B şartları taşımadığı halde orman sınırı dışına çıkarıldığı müfettişlerce tespit edildiği ve bu yerlerin tekrar orman rejimine dahil edildiği çarpıcı örnektir. İstanbul'da yaklaşık toplam 13000 hektar 2/B'lik alan bulunduğu göz önünde bulundurulursa bu şekilde 2/B şartları taşımadığı halde hata, ihmal ya da kötü niyet sonucu 2/B olarak çıkarılan alanın büyüklüğü daha net şekilde anlaşılabilir. Bu sebeple Türkiye çapında özellikle arazi rantı yüksek olan yerlerde yapılan 2/B çalışmalarının denetimi ilgili sivil toplum örgütleri ile birlikte öncelikle yapılmalıdır. Bu konu satış tartışmalarından daha önemlidir.

2. Yapılacak düzenleme ile bütün 2/B alanlarının satışı gündeme getirilmeli, 2/B'lik alanların,

a-) Köy ya da şehir yerleşim yerlerindeki 2/B'lik alanların "orman köylüsü kıstası olmadan kullanıcılarına satışı yapılmalıdır. Bu satışların yapılması, bu yerlerden vergi alınması, kayıt altına sokulması, şehircilik düzenine sokulması gibi kamu açısından, ayrıca konut amacıyla bir yerde oturan bir kişinin mülkiyet belgesine sahip olma hakkı gibi sosyal açıdan ve artık bu yerlerde geriye dönük bir uygulamaya yapılamayacak durumda olması yönünden zorunludur.

b-) Tarım arazisi olarak kullanılan yerler hakkında daha detaylı bir düzenleme yapılmalı mülkiyet devrinin uygun olup olmadığı araştırılmalı, mülkiyet devrinin uygun olduğu yerlerde bile mülkiyet devri şartsız yapılmamalı, bu yerlerin ileride nasıl kullanılacağı, bu yerlerin kullanma şeklinin izinsiz değiştirilemeyeceği ya da Devletçe belirtilen amaçlar dahilinde kullanma zorunluluğunun olduğu, üzerlerinde inşaat yapıp yapılamayacağı gibi kısıtlamalarla birlikte yapılmalıdır. Mülkiyet devrinin uygun olmadığı alanlar bölgesel olarak bu proje dahilinde değerlendirilmelidir. Tarım arazisi olarak 2/B kapsamına alınan alanların "Tarım arazisi

olarak kullanımında yarar görülmesi" şartı ile 2/B kapsamına alınması sebebi ile bu yerlerde şartsız bir şekilde mülkiyetinin devri, ileride bu alanların başka amaçla kullanımına olanak verdiğinden yasaya aykırı olacaktır.

Yukarıda bahsedildiği şekilde yada daha detaylı bir şekilde arazi sınıflandırılması yapılmalı, buna göre nasıl değerlendirileceği yasa da belirlenmelidir. Ayrıca bölgesel olarak incelenecek bir miktar üzerinde kişiye yada haneye şartlı yada şartsız mülkiyet devri yapılmamalıdır.

3-) Satış yapılırken satış bedelinin nasıl tespit edileceği, rayiç değer kavramı iyi tespit edilmeli 4127 sayılı kanunda yapıldığı gibi değerlerinin çok çok altında satış yapılmamalıdır.

Yukarıdaki maddelere ek ve öncelik olarak; 1986 tarihli 3302 sayılı yasa ile Orman Kanununun 2. Maddesinin B fıkrasındaki "...toprak su rejimine zarar vermeyen, orman bütünlüğünü bozmayan." ibaresi metinden çıkarılarak 2/B'lik alanların kapsamı genişletilmiş. Orman bütünlüğü bozulmuş ve bu yerlerde zamanla yeni yerleşim ve tarım alanları oluşacağından ormanlar üzerinde büyük riskler doğmuştur. Anayasa'nın 169. maddesinde "Devlet ormanların korunması ve sahaların genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirler alır... Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eylem müsaade edilemez..." denilmekte olup yine aynı madde de "31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla...yerler dışında orman sınırlarında daraltma yapılamaz" denilerek 2/B maddesinin Anayasal dayanağı oluşmuşsa da bu istisnai durum olarak değerlendirilmelidir. Anayasanın asıl amacının "ormanları korumak ve ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eylem müsaade etmemek" olarak değerlendirilmesi gerektiğinde orman bütünlüğünü bozan ve ileride ormanları risk altına sokan 1986 tarihli 3302 sayılı yasa ile 2/B maddesindeki "...toprak su rejimine zarar vermeyen, orman bütünlüğünü bozmayan." ibaresinin kaldırılması Anayasa'ya aykırıdır. Anayasaya aykırı olmadığı kabul edilse bile yukarıdaki şekildeki gibi yerlerin 2/B maddesinde belirtildiği gibi "tarım alanı olarak kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen yerler" kapsamı içinde değerlendirilmemeli, ormanın ortasında yeni yerleşim ve tarım alanlarının oluşmasına olanak tanınmamalı, 2/B alanlarının satışının tartışıldığı kadar hatta daha da önemle bu 2/B'lik alanların kapsamı tartışılmalıdır. Bu şekilde tekrar bir inceleme yapıldığında İstanbul'da yasal olarak 2/B alanı olmadığı halde 2/B alanı olarak çıkarılan 2000 hektar alanın çok daha fazla olduğu görülecektir.

Sonuç olarak ilk önce 2/B maddesinin kapsamı tartışılmalı ve bir sonuca varılmalı, bundan sonra 2/B şartlarına uyan yerler yukarıda belirtildiği şekilde arazi sınıflandırılması yapılarak değerlendirilmelidir.

TAPU KAYDININ KAPSADIĞI ALAN İÇERİSİNDE BULUNAN KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DURUMU

Oğuz KESER
Fen Kontrol Memuru
Beşikdüzü Kad. Md.

İlk tesis kadastrosu çalışmalarında, kadastro çalışması yapılacak mahalde ya da köyün öncelikle tapu kayıtları ve tapu krokileri tapu sicil müdürlüklerindeki tapu kütüklerinden çıkartılmaktadır. Kadastro ekibinde görevli kadastro teknisyenleri, sınırlandırma ve ölçüsünü yaptıkları taşınmazlara tapu kayıtları ile tapu krokilerini uygulamaktadırlar. Uygulama kabiliyeti olan tapu kayıtları ile fenni sıhate haiz olup, uygulanabilen tapu krokilerine göre sınırlandırma ve ölçüsü yapılan taşınmazların sınırları ve tespit malikleri belirlenerek kadastro tespit tutanağı tutulmaktadır.

Kısaca, ilk tesis kadastrosu yapılan taşınmazlar, tapu kaydına veya tapu krokisine göre sınırları ile hak sahipleri tespit edilmektedir. Tespitler sonucunda askı ilânına çıkarılan taşınmazlar itiraz edilmezse kadastro sonuçları tapu kütüğüne tescil edilerek kesinlik kazanmaktadır.

Tapu kaydı veya tapu krokisi uygulanarak kadastro tespiti yapılan taşınmazlar deniz, göl ya da akarsu kenarlarında ise kıyı kenar çizgisi ile ilişkisi meydana çıkmaktadır. Tapu kayıtları çok eski tarihli olup, kıyı kenar çizgisinin tespiti ise yeni tarihli ya da tapu kayıtlarının tesis tarihinden sonra yapılmaktadır. Kıyı kenar çizgisinin tespiti, kanun gereği oluşturulan komisyon tarafından yapılmaktadır. Bu komisyon, kıyı kenar çizgisini tespit ederken taşınmazların tapulu olup olmadığını araştırmadan ve inceleme yapmadan çalışmalara yön vermekte ve sonuçlandırmaktadır. Dolayısıyla tespit edilen kıyı kenar çizgisi birçok tapulu taşınmazların içerisinden geçmektedir. Bu gibi taşınmazların kadastro tespitleri 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20 inci maddesinin hükümlerine göre yapılmaktadır. Kadastro Yasasının 20 inci maddesinin ilgili hükümlerine göre deniz, göl ve akarsu yönünde genişletilmeye elverişli olan taşınmazlara tapu kaydı uygulandığında tapu miktarına itibar edilip, kadastro tespiti yapılmaktadır.

Tapu krokisi uygulandığında ise krokinin kapsadığı alana göre tespiti yapılmaktadır. Tespiti yapılan bu taşınmaz içerisinde tapu kaydının ilk tesis tarihinden sonra kıyı kenar çizgisi, ilgili komisyon tarafından tespit edildikten sonra kadas-

tro ekibinde görevli kadastro teknisyenleri Kadastro Yasasının 20 inci maddesine göre tapu kaydını ve krokisini uygulamak zorunda olduğu için kıyı kenar çizgisi, kadastro tespiti yapılan taşınmazın içerisinde kalmaktadır. Kadastro tespit sonuçları askı ilânına çıkarıldığında kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazlara Hazine temsilcileri mahkeme nezdinde itiraz etmektedir. Hazine temsilcilerinin itiraz etme nedeni ise 3621 sayılı Kıyı Yasasının 5 inci maddesinin hükmü doğrultusundadır. Bu hüküm şöyledir; "**Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.**"

Hazine temsilcileri, *Kıyı Yasasının* 5 inci maddesine istinaden kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazların kadastro tespit sonuçlarına itiraz ederek kadastro mahkemesine dava açmaktadır. Hazine temsilcileri *Kıyı Yasasının* 5 inci madde hükmünden hareketle kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan yani **kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi** arasında kalan **kıyılardaki** tapulu taşınmazlara itiraz etmektedirler. Bunun sonucunda mahkemelerin, zaten ağır olan yükü ve dava sayısı artmaktadır. Halbuki kadastro tespitleri esnasında kadastro teknisyenleri tapusuz olan taşınmazların kadastro tespitlerini kıyı kenar çizgisine kadar, tapulu taşınmazların tespiti ise 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20 inci maddesinin ilgili hükümlerine göre yapmaktadırlar.

Sonuç itibari ile kadastro teknisyenleri, tapulu taşınmazların tespiti 3402 sayılı Kadastro Yasasına göre yaparken Hazine temsilcileri 3621 sayılı Kıyı Yasasının 5 inci maddesine istinaden tapulu taşınmazların içerisinden geçen kıyı kenar çizgisinden sonra kıyıda kalan taşınmazlara dava açmak suretiyle itiraz etmektedir. Bu durum tamamen her iki yasa arasındaki bir çelişkidir. Bu çelişkinin ortadan kaldırılması, gereksiz dava açılmasını ortadan kaldıracak gibi Hazinenin ve tespit maliklerinin maddi kaybına da önleyecektir.

Diğer yünden Yargıtay'ın örnek kararlarında ise kıyı kenar çizgisi ve kıyı ile ilişkisi bulunan taşınmazlar için aşağıda yazılı olan görüşe göre

davaların sonuçları belirlenmektedir. Bu görüş;

1 - Kıyı kenar çizgisinden sonra kıyıda kalan tapulu taşınmazların ilk geldisi, senetsizden yani mahkeme kararı ile hükmen tescilli tapu kaydı ise bu tapu kaydının kapsadığı alan içerisindeki miktara göre, tapu krokisi mevcut ise ve uygulanabiliyorsa bu krokinin kapsadığı alana göre belirlenen taşınmazın tamamı tapu kayıt malikine aittir. Senetsizden mahkeme kararı ile tescilli olan tapu kaydının kapsadığı alan içerisinde geçen kıyı kenar çizgisi, tapu malikini bağlamamaktadır. Yani tapu kaydının kapsadığı alan içerisindeki kıyı kenar çizgisine uyularak kıyı kenar çizgisinden sonra gelen ve kıyıda kalan kısım tapulu taşınmaz ifraz edilerek tescil harici bırakılmak suretiyle tapu maliklerinin elinden alınamaz. Çünkü tapu kaydının ilk geldisi olup mahkeme kararıyla tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Tapu tescil davasında Maliye Hazinesi davalı olarak taraf olduğu için tekrar aynı taşınmaza bu kez davacı olarak itiraz taraf olup itiraz etme hakkına sahip olamaz.

2 - İlk tesis tapusu senetsizden ve hükmen tescilli bir tapu kaydı değilse bu tür tapulu taşınmazların sınırlandırma ve tespiti kıyı kenar çizgisine kadar yapılması gerekmektedir.

Yargıtay'ın örnek kararları doğrultusunda uygulamada hatalı kadastro tespitlerinin önlenmesi, Hazine temsilcilerinin gereksiz dava açarak Hazinesinin maddi kaybının önlenmesi ve mahkemelerin de, yanlış açılan davalarla meşgul edilmesini önlemek için aşağıda belirtilen önerilere göre yeni bir düzenlemenin yapılması gerekir.

ÖNERİLER:

1 - Eğer 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20 inci maddesine göre yapılan tespitler doğru ise Hazine temsilcileri tarafından hatalı açılacak davaların önlenmesi için Hazine temsilcisini, bağlı buldukları kurum tarafından yönlendirilmesi gerekir.

Yönlendirme şu şekilde olabilir;

Kadastro çalışmaları sonucunda kıyı kenar çizgisinden sonra gelen kıyı içerisinde kalan tapulu taşınmaz, senetsizden mahkeme kararı ile hükmen tescilli tapulu yer ise bu tür taşınmazlara dava açılmaması gerektiği bildirilmelidir. Çünkü tapu tescil davalarında Maliye Hazinesi davalı olarak taraftır. Hazine, tapu tescil davasında taraf olduğu için o taşınmaza yönelik sonradan dava açarak kıyı içerisinde kaldığı yönünde iddiada bulunması bir

çelişkidir.

Ancak bu yerlerin kadastro çalışmaları sonucunda ya da önceden Kıyı yasası hükümleri doğrultusunda, kıyı kenar çizgisine göre kamu yararı kararı alınarak tapu kütüğü üzerinden kıyıya terk işlemi yapılmalıdır.

2 - Tapu ve Kadastro Genel müdürlüğü de, **tüm** kadastro Müdürlüklerini şu şekilde yönlendirmelidir;

Kadastro tespitlerinde kıyı içerisinde bulunan tapulu taşınmazların ilk geldisi, tapu tescil davası sonucunda hükmen tescilli tapulu taşınmaz olduğunun belirlenmesi halinde bu tür taşınmazların tespitinin 3402 sayılı *Kadastro Yasasının 20* inci maddesinin hükümlerine göre yapılması gerektiği ve mahkeme kararına göre tescilli tapulu yerlerin dışındaki tüm tapulu yerlerde ise kıyı kenar çizgisine kadar taşınmazların sınırlandırma ve tespitlerinin yapılması gerektiği hususunun bildirilmesi halinde **tüm** kadastro müdürlüklerinde uygulamada birlik sağlanmış olacaktır. Çünkü uygulamada tapulu taşınmazların tespiti kıyı kenar çizgisine kadar mı, yoksa tapu miktarına ya da tapu krokisinin kapsadığı alana göre mi yapılacağı hususunda tereddüdü devam edecektir.

3 - Öneriler başlığı altındaki 1 ve 2 nci maddelerde önerilen konularla ilgili düzenleme yapılmaz ise Kadastro Yasası ile Kıyı Yasası arasındaki çelişkinin kaldırılması için yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

SONUÇ:

Eski tapu kaydı veya tapu krokisinin kapsadığı alan içerisinde kıyı kenar çizgisinin geçmesi durumunda;

1 - Kadastro tespitlerinin ne şekilde yapıldığı net olarak açıklığa kavuşturulmadığı sürece,

2 - Hazine temsilcisinin de bu konuda yeteri kadar bilgilendirilerek hangi taşınmazlara hangi konularda itiraz edebilecekleri açıkça belirlenmediği sürece,

3 - 3402 sayılı Kadastro Yasası ile 3621 sayılı Kıyı Yasası arasındaki çelişki giderilmediği sürece,

Uygulamada hatalı yapılan kadastro tespitlerine, Hazine temsilcisinin de hatalı dava açarak Hazinesinin maddi kaybına ve mahkemelerin gereksiz yere iş hacminin artmasına neden olacaktır.

EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİ

Ümit KUŞGÖZ
Kontrol Mühendisi
(Altındağ Kad. Müd.)

1-ÇALIŞMANIN AMACI

Gelişmiş ülkelerde yerleşen ve gelişmekte olan ülkelerde de yerleşmesi gereken bilinç, yetki paylaşımıdır. Devletin küçülmesi ilkesine uygun, yapan değil yaptıran, kural koyan, yönlendiren ve denetleyen bir Devlet yapısının oluşturulması, daha az sayıda ve daha nitelikli kamu personeli, düşük hizmet maliyeti, özel sektöre istihdam yaratılması, vergilendirmedeki kaybın önlenmesi, kurumlar arası işbirliğinin sağlanması ve çalışmaların ortak kullanıma sunulması açısından önemlidir. Yeni ihdas edilecek emlak müşavirliklerinin bu yapıya paralel olarak hizmet edecek şekilde yapılandırılması gerekmektedir. [Şahin, N. 2001]

Amerika ve Avustralya'nın Victoria Eyaleti'ndeki emlak müşavirliği ile ilgili mevzuatları inceleyerek, yeni bir emlak müşavirliği modeli önermektedir. Sektörden beklenenleri ortaya koymak, çıkmazlara girmeden mevcut durumun aksayan yönlerinin tespiti ile sorunlar büyümeden çözüm bulma yolunda öneriler getirmek, bu sayede ülke kalkınması için yapılması gerekli hizmetlerin gerçekleştirilmesinde gerekli olan çözüm önerilerini belirlemek ve Avrupa Birliği uyum yasalarına uygun yasa çıkarılmasına yardımcı olmaktadır.

2- EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİ NEDİR?

Emlak müşavirliklerinin kurulmasının amacı, alım-satım, ipotek veya diğer tapu işlemlerinin yapılması, gerçek veya tüzel kişilerin birbiriyle aralarında yaptıkları ya da yapacakları gayrimenkullere ilişkin işlemlere aracılık yapmak, talep sahiplerini bilgilendirmek ve bunlar adına kurum ve kuruluşlar önünde bu kanun hükümlerine göre iş yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde bilirkişilik ve ekspertizlik hizmeti sunmak ve mesleği geliştirmektir.

Emlak Müşavirleri, Emlak Müşavirleri Odaları ile bu Odalara ilişkin Odalar Birliğinin kurulmasına, teşkilat, faaliyet ve denetimlerine, organların seçimine dair esasları düzenlemek üzere örgütlenirler.

Bir kamu h17.mefi niteliğinde olan Emlak Müşavirliği mesleğinin konusu şunlardır:

Gerçek veya tüzel kişilere ait gayrimenkullere ilişkin;

(a) Gerçek hak sahiplerinin talebi üzerine TKG M'nin kayıtlı kullanıcı olarak TAKBİS projesi yardımıyla tapu işlemleri yapmak,

(b) Gayrimenkullerin emlak beyan değerlerini belirlemek,

(c) Süreli iş sözleşmesine dayanılarak, gayrimenkulun kiralanması konusunda faaliyetlerde bulunmak, kiralama işlemlerine aracılık etmek,

(d) Gerçek hak sahiplerinin talebi üzerine düzenlenen sözleşmeye dayanarak, gayrimenkul komisyonculuğu yapmak ve

(e) Mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde, gayrimenkule ilişkin konularda bilirkişilik, ekspertizlik ve danışmanlık yapmak.

Bu kanun ile kendilerine yetki verilmemiş kişi veya kuruluşlar tarafından, Emlak müşavirlerine tanınan yetkiler ile belirtilen meslek unvanının veya benzeri her türlü unvan veya rumuz kullanılması yasaktır.

Gerçek veya tüzel kişilerin aralarında yaptıkları ya da yapacakları gayrimenkullere ilişkin akitli ya da akitsiz işlemleri yapmak, ilgililerinin talebi ile gayrimenkuller üzerine ayni ve şahsi hak tesisi yapmak. Talep sahiplerini bilgilendirmek ve bunlar adına kurum ve kuruluşlar önünde yasal mevzuata göre iş yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde bilirkişilik, ekspertizlik ve danışmanlık hizmeti sunmak konusunda lisans sahibi kişilere "Emlak Müşaviri" denir. Emlak müşaviri şirket çatısı altında çalışıyorsa bu şirkete "Emlak müşavirliği" adı verilir. Emlak müşavirliği; bünyesinde Hukukçu, Harita Mühendisi ve yardımcı personel çalıştırabilir. Ancak tüm işlemlerde Emlak Müşavirinin imzası gerekir.

3- EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİNE NEDEN GEREK DUYULMUŞTUR?

3.1. Artan Talep Sayısı

Gün geçtikçe artan nüfus ve ticari ilişkiler nedeniyle artan işlem yoğunluğuna karşın Devlet, Personel rejimi gereğince memur sayısını arttıramamaktadır. Artan talebin karşılanması sadece memur sayısını arttırmak ya da belirli bir yevmiye sayısını aşan müdürlüklerin bölünerek yeni müdürlükler kurulması ile mümkün olamamaktadır. Çünkü kullanılan yöntem ve mevcut sistem buna cevap verebilecek konumda değildir. Talebin artması talebe bağlı işlemlerin sonuçlandırılma süresini etkilediği gibi aciliyet ve önem arz eden hak kısıtlayıcı şartların takibi ve ayrıca mal varlığı incelemelerinin sağlıklı sonuç vermesini de doğrudan etkilemektedir

3.2. Bürokrasiden Kurtulma

Yıllardır yabancı yatırımcıların en çok yakındığı konu; Ülkemizde bürokrasinin çokluğu olmuştur. Yapılan işlemin doğruluğunu bürokrasinin yavaş işlemesi ile sağlamaya çalışmak güvensiz toplumların kullandığı bir yöntemdir. Yapılan işin önemini unutmadan işlemlerin bir an önce sonuçlandırılması gerekmektedir. Devletin yönetildiği kanunları uygulamakla yükümlü olan devlet memurunun gayreti ile bürokrasiden kurtulmak mümkün olmayıp yeni bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Bürokrasiyi körükleyen sebeplerin başında kayıtların halen defterler üzerinde tutulması ve haberleşmenin posta yoluyla yapılması gelmektedir. Oysa ki Türkiye İş Bankası yazılı olmadan güvenilir kayıt tutmayı başarabilmiştir.

3.3. Bilgi Sistemlerinin Kullanılması

Bilgi sistemlerinin kurulma maliyetleri için yaklaşık %75'lik kısmını veri toplama oluşturmaktadır. Toplanan verilerin işlenebilmesi ve yapılan kurguya göre sorgulama yapılabilmesi temel amaçtır. Bu sistemlerin kurulması ve verimli bir şekilde kullanılması bilgi çağının getirişidir. Unutulmamalıdır ki bu gün hayatta olan canlılar, hayatta kalabilmelerini ne akıl ne de zekalarına sadece şartlara uyum sağlayabilmelerine borçludur prensibi evrimin temel düşüncesidir. Bu yüzden sağladığı yararlar ve kolaylıkları tartışmaya bile gerek olmayan bilgi sistemlerinden faydalanmamak geleceği tehlikeye atmak olur.

3.4. İşlemlerin Uzman Kişiler Tarafından Yapılması

Ulu önder M. Kemal Atatürk "Bu önemli iştir. Kanun böyle emrediyorsa yaptığı işin güven duygusuna muhtaç bir vatandaş gibi ben de tapu daireesine gidebilirim." demekle tapuda yapılan işlemlerin önemine işaret etmiştir. Bu kadar önem arz eden işlemlerin çoğu kez usta çırak ilişkisi içerisinde öğrenmiş kişilerce yapılması güven ilkesine ters düşmektedir. Bir işi defalarca yapmak, konu hakkında yeterli bilgi sahibi olunduğu anlamına gelmez. Bu konuda üniversitelerce eğitim verilmiş ve bu aldığı eğitimi pratikte de kullanmış olmak uzman olmak için gereklidir.

3.5. Gayrimenkul Piyasasının Düzenlenmesi ve Spekülasyonun Engellenmesi

"Dünya da mekan ahirette iman" atasözü, gayrimenkul sahibi olmak konusundaki isteği anlatmak için yeterlidir. Bu durum gayrimenkulün bir yatırım aracı olmasını getirmiştir. Gayrimenkul piyasasındaki ani artış ve düşüşler spekülörlerin rant sahihi olması durumunu ortaya çıkarır. Gayrimenkul piyasasındaki artış ve düşüşler borsa ve dövizdeki kadar hareketli değildir. Ancak bu piyasanın güven vermesi açısından bir istikrarın sağlanması gerekir. Bu istikrarın sağlanması görevi Devlet adına

Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulunun tarafından yapılacaktır. Beş yıllık kalkınma planlarında planlamaya açılacak ve gelişmesi hedeflenen bölgelerin açıkça belirtilmesi, planlama hakkında halkın bilgilendirilmesi hem şeffaflık ilkesine uygun olacak hem de gayrimenkul ile ilgili ani artış ve düşüşü engelleyip bir düzen sağlayacaktır.

4- ÖRNEK BİR EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ YAPILANMASI

Taksirli suçlar hariç olmak üzere, affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçları ile kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya vergi kaçaklığına teşebbüs suçlarından dolayı hüküm giyenler ile meslek şeref ve haysiyetine uymayan durumları bulunanlar emlak müşaviri olamazlar. Bu gruba girdiği tespit edilenlerin lisansları iptal edilir. Lisans iptaline karşı yargı yolu açıktır. Yargı tarafından lisans iptali onaylanırsa ya da süresi içerisinde dava açılmaz ise lisansı iptal edilenler tekrar lisans sahibi olamazlar.

Emlak Müşaviri olarak çalışabilmek için;

- (a) Harita Mühendisi olarak 10 yıl,
- (b) Yardımcılık süresi hariç, tapu ve kadastro müfettişi olarak 10 yıl,
- (c) En az lisans mezunu olmak kaydıyla Tapu Müdürü veya Kadastro Müdürü olarak 10 yıl,
- (d) Fakültelerin gayrimenkul ile ilgili dallarında öğretim görevlisi veya öğretim üyesi olarak en az 10 yıl çalışmış olmak.
- (e) Belirlenen ihtiyaca cevap verecek sayıda Emlak müşaviri unvanı verilmesi için ÖSYM tarafından yapılacak yeterlilik yazılı sınavı ile Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından yapılacak yazılı sınavı kazanmış olmak.
- (f) Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından Emlak Müşavirliği lisansı almış olmak gerekir.

Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu Sınav Komisyonu, yedi üyeden oluşur. Üyelerin üçü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden; ikisi, üniversitelerde konu ile ilgili en az doçent unvanını alan ve Yüksek Öğretim Kurumunca teklif edilen beş aday arasından, diğer ikisi de Emlak Müşavirleri Odası tarafından teklif edilen dört üye arasından, Başbakanlıkça seçilir.

Sınav komisyonu üyeliklerine aday gösterileceklerin, Emlak müşaviri olabilme şartlarını taşınması ve toplam 15 yıl gayrimenkul konusunda çalışmış olmaları gerekir.

Emlak müşaviri olmaya hak kazananlar, görevlerine fiilen başlamadan önce, Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu huzurunda "Emlak müşavirliği mesleğinin, bir kamu hizmeti olduğu inancıyla,

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına ve Kanunlarına, mesleki kurallara ve meslek ahlakına uyacağıma, mesleğimi tam bir bağımsızlık, tarafsızlık ve dürüstlikle yerine getireceğime, üzerime aldığım işleri dikkat ve özenle yapacağıma, mülkiyet hakkına saygı duyacağıma namusum ve şerefim üzerine yemin ederim." Metnini okuyarak yemin ederler. Emlak Müşavirleri, lisans almakla TAKBİS projesi kayıtlı kullanıcıları olurlar.

Müşavirlikler 6 ayda bir Tapu ve Kadastro Müfettişleri tarafından denetlenecektir. İhtiyaç halinde teftiş için süre şartı aranmaz. En az yılda bir kez olmak üzere her Emlak müşaviri, Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından denetlenir.

5. Tapu İşlemlerinin Emlak Müşavirlerince Yapılması

Tapu Sicil Müdürlüklerinde çalışan memurların ve özellikle de Tapu Müdürünün bu konuda yeterli eğitimi almış, bilgi sahibi ve deneyimli olması gerekmektedir. Artık usta çırak ilişkisi ile bilgi edinmek, günümüz Türkiye'sinin çok gerisinde kalmıştır. İş yoğunluğunun fazla olduğu bir tapu müdürlüğünde, konuyla ilgili ne kadar derin bilgiye sahip olursanız olun, her işi yeterince incelemeniz ve işlem akışını takip etmeniz mümkün olmayacaktır. Oysaki her işlemin tapu memuru tarafından yapılması zorunluluğu olmamalıdır. Amaç vatandaşın güven duygusunu zedelemekten talebinin yasalara uygun olarak gerçekleştirilmesi değil midir? Her işlemi tapu memuru tarafından yaptırıp yeterli kontrolü sağlayamamak yerine, işlemlerin emlak müşaviri tarafından yerine getirilmesini sağlamak ve yapılan işlerin yasalara uygunluğunu kontrol etmek daha verimli olacaktır.

Amerika ve Avustralya'nın Victoria Eyaletindeki Emlak Müşavirliği mevzuatında tapu işlemleri Emlak Müşavirlerince yapılmamaktadır. Ancak Tapu işlemlerinin Emlak Müşavirlerine verilmesi, Ülkemiz şartlarında zorunluluk arz etmektedir.

Aynı Genel Müdürlük çatısı altında bulunan ve amacı Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicilini kurmak olan Kadastro Müdürlüklerinde yapı, tapu müdürlüklerinden oldukça farklıdır. Mesleğini serbest olarak icra eden harita mühendisi tarafından işvereni ile imzalanan sözleşme gereğince yapılan çalışma, kadastro müdürlüğünde kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir ve mevzuata uygun olduğu görüldüğünde tescil için tapuya gönderilir. Yani serbest çalışan harita mühendisi işlemi yapar, kadastro kontrol mühendisi kontrol eder. Bu yapı Emlak müşavirleri ile tapu müdürlüğü arasındaki yapıya benzetilebilir. Emlak müşaviri işlemi yapacak ve Tapu Sicil Müdürlüğü kontrol edip tescil edilecektir. Emlak Müşaviri işlemin hazırlanması ile, tapu memuru ise; kontrol ve arşivleme ile ilgilenmiş olacaktır. Bu sayede herkes kendi görevini yerine

getirecek ve bir diğerinin işlerine ortak olmayacaktır.

Tapu sicilinde devlet güvencesi olması sebebiyle mal sahibinden kaynaklanmayan herhangi bir kusur veya kasıt nedeniyle zarara uğrayan gayrimenkul maliklerine zararları, Hazine tarafından ödenir. Bu zararın oluşmasında kusuru bulunan personele bu zarar Hazine tarafından rücu edilir. Hata yapmanın birinci gerekçesi çalışmaktır. Çalıştıkça hata yapma ihtimaliniz artacaktır. Bu durumda tapu memurları yoğun bir iş temposunda çalışmakta ve oldukça yüksek miktarlarda sorumluluk almaktadırlar. Hata yapan tapu memuruna Hazine tarafından rücu edilen miktarın memura ödertilmesi, memurun aldığı ücret göz önüne alındığında kendisinin ve ailesinin geri kalan hayatını ipotek etmek anlamına gelir. Bu zararın karşılanmasında kullanılacak herhangi bir fon veya vakıf da mevcut değildir. Emlak müşavirliğinin kurulması ile emlak müşavirlerince yapılabilecek bu tür hataların zararının karşılanması için bir Gayrimenkul Garanti Fonu kurulmalıdır. Emlak müşaviri payından her işlem için Gayrimenkul Garanti Fonuna bir miktar kesinti yapılarak bir anlamda yapılan işlem sigortalı olacak. Yine mal sahibinin zararı Hazine tarafından ödenmeye devam edilmeli ve zarar, kusur sahiplerine rücu edilmelidir. Rücu edilen zarar miktarı gayrimenkul garanti fonundan Hazineye ödenmelidir. Kusurlu işlemi nedeniyle zarara sebep olan emlak müşavirlerinin her işlemde Garanti Fonuna Yapılan kesinti miktarının oranı yükseltilmelidir.

Önerilen Gayrimenkul Garanti Fonuna benzer olarak Avustralya'nın Victoria Eyaletinde Emlak Müşavirliği Garanti Fonu mevcuttur.

Özel sektör yönetmekle Devlet Organlarını yönetmek arasında bir paralellik vardır. Nasıl ki özel sektörde başarılı olmak için en iyi bildiğiniz işi, bilgili personelle yapmak ve hakimiyeti elinde bulunduramayacak kadar çok çalışma alanı ile ilgilenmemek gerekiyorsa, Devlet organlarını yönetirken de aynı kurallar geçerlidir. Bu yüzden bir Devlet organı olan Tapu Müdürlüklerinin talebe bağlı işlemleri yeni ihdas edilecek emlak müşavirlerine verilmeli ve Tapu Müdürlüklerinde sadece kontrol ve kayıtların güncellenmesi işlemi yapılmalıdır.

Anayasada bahsedilen mülkiyet hakkının güvence altına alınması ibaresinden Devletin, arşiv kayıtlarının güvenliğini sağlaması ve kayıtların doğruluğunun arkasında durması gerekliliği anlaşılmaktadır.

Mevcut uygulamada, şimdiki kadar işlem yaptırmak için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne giden vatandaş, Emlak Müşavirliklerinin kurulması ile işlemlerini tapu müdürlüğünde değil emlak müşavirinin ofisinde gerçekleştirecektir. Alım-satım işlemi veya herhangi bir tapu işlemi için emlak müşavirliğine başvuran kişiler, işleme konu gayrimenkulün tapusunu, nüfus

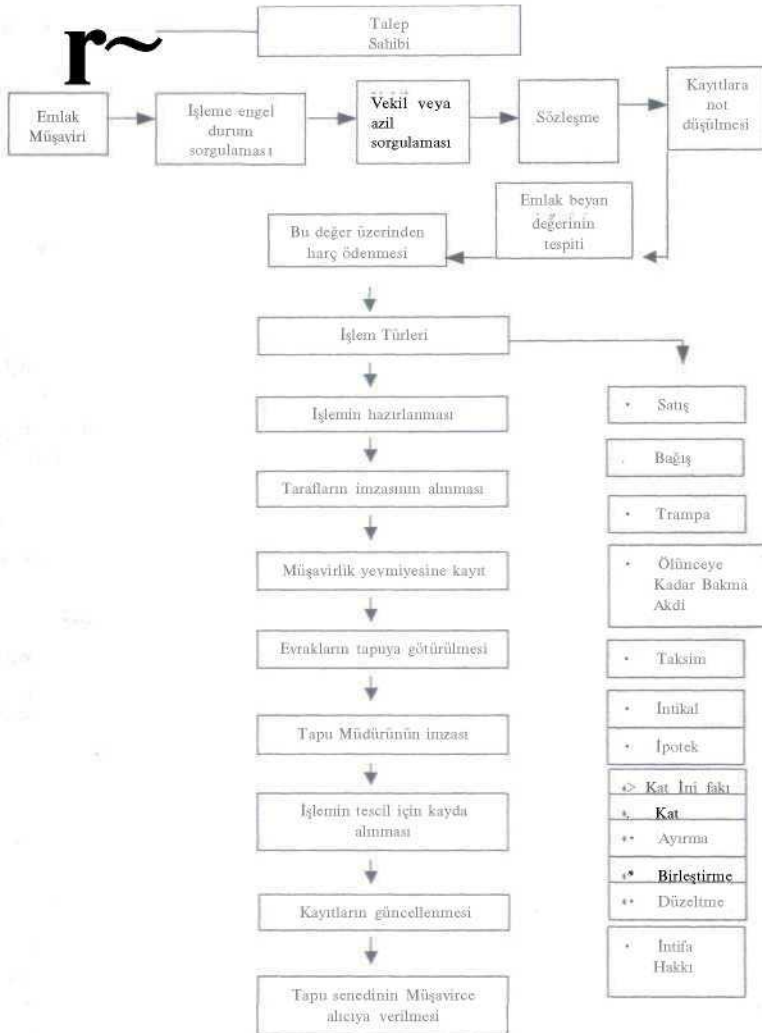
cüzdanelerini, vergi numaralarını verdikten sonra Emlak Müşaviri bilgisayar ortamında taşınmaz bilgilerini inceleyip işleme engel bir kısıtlamanın (haciz, ihtiyati tedbir şerhi vb.) olup olmadığını kontrol ettikten sonra, emlak müşaviri ile yapacakları matbu sözleşmeyi imzalamakla taraflar başvuruda bulunmuş olacaktırlar. Talepte bulunulan gayrimenkul bir işleme tabi olduğunu belirtmek için emlak müşaviri bilgisayar aracılığı ile bilgisayar kayıtlarına not düşer. Bu işlem emlak müşavirlerinin, tapu müdürlüklerinin ve Genel Müdürlüğün işleminden haberdar olması için gereklidir. Emlak müşaviri daha önceden bir emlak müşavirince emlak beyan değeri belirlenmemişse, taşınmazın beyan değerini belirler, bu bedel üzerinden hazine adına harç tahsil eder. Emlak müşavirince hazırlanan işleme ait resmi senet ya da istem belgesi taraflara okunur ve kabul edip etmedikleri sorulur. Tarafların kabul etmesi durumunda imzaları alınır. İşlem emlak müşavirliği yevmiye defterine kaydedilir. Emlak müşaviri yapmış olduğu işlemi Tapu Sicil Müdürlüğüne götürür.

Gerekli kontrollerden sonra tapu müdürünü imzası ile kayıtların güncellenmesi için arşive gönderilir. Güncelleme sırasında ekranda görülecek olan taşınmazın bir işleme konu olduğu yönündeki hatırlatma notu silinerek kayıtların güncellenmesi işlemi yapılır. Yapılan değişiklik tüm kullanıcılar tarafından görüntülenebilecektir. Emlak müşavirince ilgililerine tapunun teslim etmesi ile işlem tamamlanmış olacaktır. [Bkz. Şekil.5.1]

TAKBİS projesi sayesinde bütün Tapu Sicil Müdürlükleri tam otomasyona geçmiş olacaktır. Otomasyon sayesinde tüm müdürlükler, Genel Müdürlük ve kayıtlı kullanıcılar taşınmazla ilgili kayıt değişikliklerini görüntüleyebileceklerdir. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü ve arşiv dosyaları olmayacağından, bilgiler Genel Müdürlük arşivinde sanal olarak saklanacak ve güvenliği sağlanacak tek arşiv olacaktır. Ayrıca bilgiler sanal ortamda olacağından arşivin bulunduğu mekanın yetersiz kalması, evrakların eskimesi, yangın, sel ve kemirgenler tarafından tahrip edilmesi gibi bir sorun da olmayacaktır.

On-line olarak Genel Müdürlüğe bağlı olunacaktır. Bu sayede taşınmazı ile ilgili bir işlem yaptırmak isteyen mal sahibi işlem için taşınmazın bağlı olduğu tapu müdürlüğüne gitmek zorunda kalmayacaktır. Güncelleme yapabilmek için her tapu müdürlüğü işlemin yetki bölgesinde olup olmadığına bakılmaksızın kayıtları değiştirebilme yetkisine sahip olacaktır. Emlak müşavirleri kullanıcı konumunda olup kayıtlara, sadece hangi gayrimenkulde işlem yaptığını belirten bir not kaydedebilecektir. Bu sayede her ilçede kurulmuş olan tapu müdürlükleri yerine ülke genelinde işlem yapabilen bir tapu teşkilatı hayata geçirilmiş olacaktır. (Bakınız. Şekil.5.1)

Taraflardan en az biri vekaletname ile işlem yapılacaksa, vekilin azledilip azledilmediği merkez kayıtlarından kontrol edilmelidir. Müşavir, tarafların kimlikleri ile ilgili ya da medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı konusunda bir tereddüt yaşarsa ispat için gerekli başka belgeler isteye-



Şekil.5.1 Tapu işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması

bilir. Okuryazar olmayan tarafların her biri için iki şahit huzurunda işlemin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bütün bilgiler Genel Müdürlük arşivindeki ana bilgisayarda saklanacağı için bir vekilin azli durumunda her tapu müdürlüğüne vekaletten azil belgesinin gönderilmesi gerekmektedir. Azil belgeleri genel merkeze gönderilecek ve orada Aziller dosyasına kaydedilip kullanıcılara sunulacaktır. Taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı bir şerh (haciz, ipotek vs.) bulunması halinde (ihtiyati tedbir gibi satışı engelleyici şerhler hariç), alıcının şerhi kabul ettiğine dair beyanı alınmalıdır.

Emlak müşavirliği ofisinde tarafların işlemi kabul ettiklerine dair resmi senedi imzalamalarını takiben, işlem müşavirliğin yevmiye defterine işlendikten sonra, işlemin tapu müdürlüğüne kontrolü ve güncellenmesinin yapılması beklenilmeden işlem gerçekleşmiş kabul edilecektir. Çünkü aslolan emlak müşavirliğinin yevmiye defterine kaydedilmesidir. Tapu müdürlüğündeki yevmiye defteri işlemin kontrolünden sonraki güncelleme sırasındadır. Emlak müşavirliğince tamamlanan bir işlemde tapu müdürlüğüne bir yanlışlık tespit edildiğinde emlak müşaviri yetki ve sorumlulukları dahilince sonuçlarına katlanacaktır.

Müşavirlik işlemi gerçekleştirirken taraflarca beyan edilen alım satım bedeli üzerinden değil, emlak müşavirince belirlenecek olan emlak beyanı üzerinden Hazine adına harç tahsil edecektir. Harç tahsili müşavir tarafından yapılıp günlük olarak hazineye yatırılacaktır. Tarafların ısrarlı beyanı olsa bile belirlenen emlak beyan değerinin altında bir bedel üzerinden harç ödenemez. Müşavir bu konuda sorumluluk sahibidir.

6-Emlak Müşavirlerinin Görev Alabileceği Diğer Faaliyetler

6.1. Bilirkişilik Ve Danışmanlık

Emlak müşavirleri Mühendislik hizmetleri veya hukuk konusunda uzman oldukları için gayrimenkul konusunda uzmanlık alanları ile ilgili konularda bilirkişilik ve danışmanlık yapabilmelidirler. Amerika'da Emlak Komisyoncuları Mahkemelerde ve emlak değer tespit komisyonlarında bilirkişi olarak görev almaktadırlar.

6.1.1. Mahkemelerde Bilirkişilik Yapmak

Günümüzde mahkemelerdeki bilirkişiler emekli memurlar ya da kamu çalışanlarından seçilmektedir. Bilirkişilik hizmeti ayrı bir kazanç kapısı olarak değerlendirilmektedir. Kamu çalışanları bilirkişilik yaptığı dönemde asli görevlerini yerine getirememektedirler. Diğer bir bakışla, Mahkemede bilirkişilik yapan Kadastro Kontrol Mühendisince hazırlanan rapora dayanılarak verilen karar, uygulanması için kadastro müdürlüğüne geldiğinde kontrolü yine kadastro kontrol mühendisi tarafından yapılacaktır. Ancak bir işi hem yapan hem kontrol eden olmak

hatanın fark edilememesine neden olabilecektir. Diğer taraftan bilirkişilik yapan teknik eleman yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmayabilir. Anayasanın 138. Maddesi ile mahkeme kararlarının infazı zorunlu kılınmıştır ancak bazı mahkeme kararları bilirkişi raporlarının yeterli olmaması nedeniyle uygulanamamaktadır. Bu yüzden uygulamada sorun yaşanmamıştır ve bilirkişilerin gerçekten de "bilen kişi" olması için bilirkişilik konusuna bir standart getirilmiş olmaktadır.

6.2.1.2. Görevlendirme Halinde Kamu Kurumlarına Bilirkişilik ve Danışmanlık Yapmak

Görevlendirme olması halinde ücret karşılığında kamu kurumlarına bilirkişilik yapar. Kamulaştırma sırasında bedel takdiri yapmak, takdir edilen bedele itiraz edilmesi davalarında ve icra davalarında bilirkişilik yapmakla yetkilendirilmişlerdir. Müşavirin bilirkişi olarak seçilmesi, mesleğini tam bir tarafsızlıkla yapan Devlet menfaatlerini koruyan yeminli bir bilirkişi durumunda olması anlamına gelir.

6.2.1.3. Özel Sektöre Danışmanlık Yapmak

Gayrimenkul üzerine faaliyet gösteren firmalara gayrimenkul konusunda danışmanlık hizmeti verir. Bir müşavirin özel sektöre danışmanlık yapabilmesi için firma ile arasında yapılmış bir sözleşmenin olması gerekir. Sözleşmede danışmanlığın ne kadarlık bir süre için yapılacağı açıkça belirtilmelidir. Danışmanlık için Oda tarafından 6 ayda bir yayınlanan en az ücret tarifesine göre hizmet bedeli ödenecektir. Danışmanlık yaptığı firma ile arasındaki sözleşme ile belirlenen sürenin dolması ile ya da tarafların birlikte karar ile sözleşme feshedilebilir. Müşavirden danışmanlık hizmeti alan firmanın, tapu işlemi için müşavirlik ofisine gelen vatandaşın farklı bir durumu olmayacaktır. Çünkü her ikisi de müşteri konumundadır. Firma sadece her aldığı danışmanlık hizmetinin bedelini ödemek yerine belirli bir süre içinde almış olduğu tüm danışmanlık hizmetleri için bir bedel ödeyecektir.

6.2.2. Gayrimenkul Değer Belirlemesi

Emlak değerinin belirlenmesi beyana göre yapılmamalıdır. Örneğin aynı apartmanın üçüncü katında bulunan yola cephe iki daire için birinin değeri beş milyar gösterilirken diğeri on milyar gösterilmektedir. Oysaki bu dairelerden her birinin değerinin yüz milyar olduğu sahipleri tarafından bilinmektedir. Bu olumsuzluğun ortadan kaldırılması için gayrimenkul değerinin belirlenmesi Emlak müşavirlerince yapılacaktır.

Emlak beyan değerinin, gerçek bedelinin daha altında gösterilmesi ile alım satım işlemlerinde daha az harç ödenmekte ve vergi kaybı meydana gelmektedir. Bir gayrimenkul işleme konu olduğunda, emlak beyan değeri emlak müşavirince belirlen-

memişse, daha önceki emlak beyan değeri ne olursa olsun yeniden değer belirlenmesi yapılmalıdır. Bir kez emlak müşavirince değer belirlenmesi yapıldı ise bundan sonraki değer, her yıl belirlenen oranda artırılmak üzere belirlenir. Belirlenen değere itiraz eden mal sahibi, konuyu Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulunca belirlenecek Bedel Belirleme Komisyonuna götürür. Bedel Belirleme Komisyonu; biri harita mühendisi, biri inşaat mühendisi, biri de o bölge gayrimenkul sahibi olan bir kişiden oluşan ekibe inceleme yaptırır. İnceleme sonucunda belirlenen değer esastır. Değer belirleme ile ilgili hizmet giderleri mal sahibinden tahsil edilir. Komisyonca görevlendirilen ekip tarafından belirlenen bedele karşı tarafların yargı yoluna başvurma hakları saklıdır. Ancak yargı yoluna gidilmesi işlemin akışını durdurmaz. İşlem tamamlandıktan sonra Yargı tarafından verilen karara göre eksik alınan harçlar ilgililerine tamamlattırılacağı gibi fazla alınan harçlarda iade edilecektir.

Avustralya'nın Victoria Eyaletindeki Emlak Müşavirliği Konseyi, önerilen Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu ile benzerlikler göstermektedir.

Gerek emlak müşaviri gerekse oda tarafından görevlendirilen komisyon emlak değeri belirlerken, gayrimenkulu;

- Piyasa ederi ve emsal durumu,
- Kullanım durumu değişikliği olup olamayacağı,
- Gelecekteki konumu durumuna göre değerlendirir.
- Ancak bu değerlendirmeler yapılırken;
- Yapının yaşı
- Arsa payı
- Depreme dayanıklılığı
- Isınma şekli
- Ulaşım durumu
- İnşaat sınıfı
- Malzeme kalitesi
- Cephe ve katı
- Manzarası
- Otopark durumu
- Oda sayısı ve kullanışlılığı
- İzolasyonu
- Bahçe ve çevre düzeni vb. gibi konular dikkate alınmalıdır.

Emlak müşavirlerince belirlenen bedelin gerçeği yansıtmaması durumunda Emlak müşaviri suç işlemiş sayılacaktır.

6.2.3. Kiralama

Günümüzde kiralama işleri mevcut emlakçılar tarafından yapılmaktadır. Kiralama işlerinde mal

sahibi birden çok emlakçıya konutun anahtarını bırakmak suretiyle kiralama sürecini hızlandırmayı planlamaktadır. Ancak ayrı emlakçılara kiralık konut bulma amaçlı giden iki ayrı müşterinin aynı anda kiralanacak konutta karşılaşmaları gibi durumlar oluşabilmektedir. Emlakçılar Odası tarafından belirlenen tarifeye göre her kiralama işleminden bir aylık kira bedeli tahsil edilecektir. Bir kira bedeli komisyon alma gayreti içerisinde olan emlakçıların, davranış ve çalışma şekillerini düzenleyen her hangi bir yasal mevzuat ve yaptırım olmadığı için topluma güven duygusu aşılardan yoksundurlar.

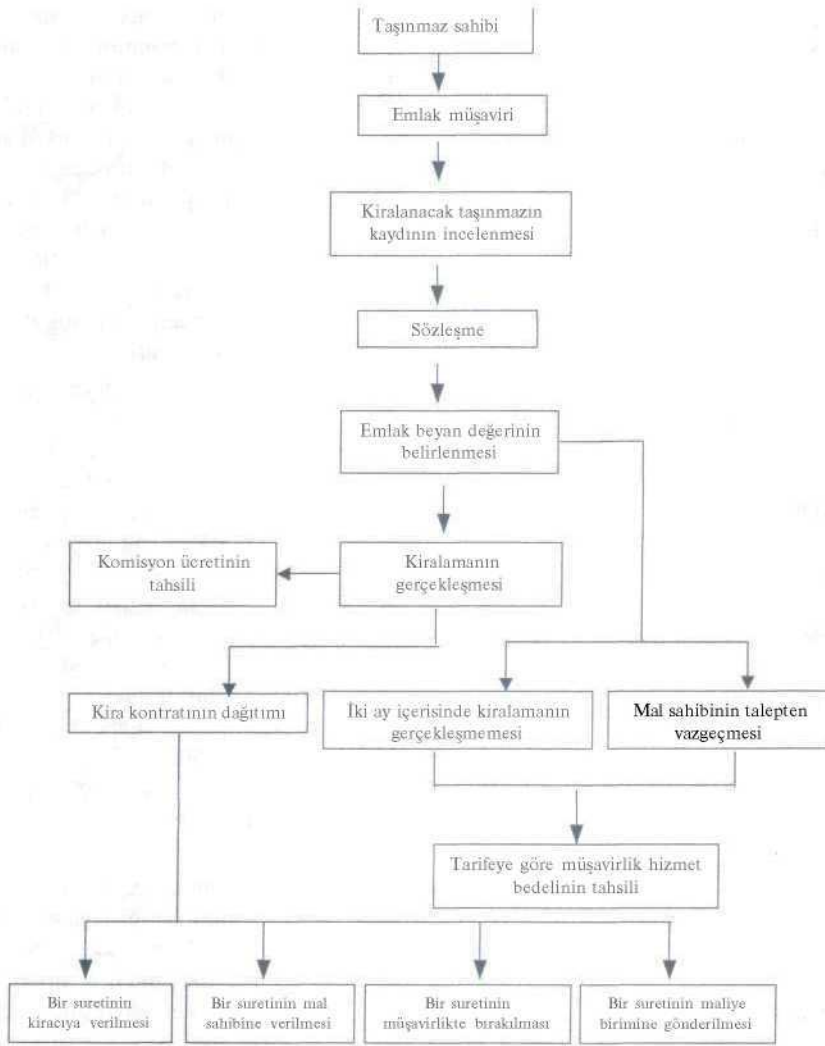
Kiralama işlemlerinin profesyonelce yapılması gerekmektedir. Müşavir tarafından kiralanacak taşınmaz için ekspertizlik incelemesi yapılarak kira bedeli belirlenir. Gayrimenkulunu kiraya vermek isteyen mal sahibi ile emlak müşaviri arasında imzalanan matbu sözleşme gereğince taraflar karşılıklı vaatte bulunmuş olacaktırlar. Dolayısıyla bir emlak müşaviri ile imzalanmış kiralama sözleşmesi sona erdirilmemişken diğer bir emlak müşaviri ile sözleşme imzalaması güven duygusunu zedelediği gerekçesi ile ceza gerektiren bir durum oluşturur. İkinci bir sözleşmenin varlığından haberdar olan emlak müşaviri konuyu Emlak Müşavirleri Odasına bildirir. Oda tarafından yapılan inceleme sonucunda mal sahibinin eylemine uyan yaptırımın uygulanması için Yargı yoluna gidilir.

Eğer taşınmaz iki ay içerisinde kiraya verilemez ise ya da bu süre içerisinde mal sahibi taşınmazını kiraya vermekten vazgeçerse Oda tarafından belirlenecek en az ücret tarifesi üzerinden belirlenen bedelin müşavire ödenmesi ile sözleşme feshedilebilir. Müşavirin kira komisyonunu alacağı; kiralama gerçekleştirmekle değil, mal sahibi ile kira sözleşmesini imzalanmakla doğar. Çünkü bu bedel kiralama komisyonu değil emlak beyanı belirlenme ücretidir. Eğer taşınmaz kiraya verilebilirse, Müşavire komisyon olarak her altı ayda bir yayımlanacak olan en az ücret tarifesine göre hak ettiği bedel ödenir. [Bkz. Şekil.6.1]

Kiralanan taşınmaz için yapılan kira kontratının biri müşavirlik arşivinde saklanır. Bir sureti mal sahibine verilir. Diğer bir sureti ise mahalli maliye birimine gönderilir. Kiralama işleminde, kontratın bir suretinin maliye birimine gönderilmesinin sebebi, kiralama yoluyla elde edilen gelirden maliyenin haberdar edilmesidir.

Mal sahibi, emlak beyanı belirlenmesi yaptırmak kaydı ile kiralama müşavir aracılığı olmaksızın yapabilir.

Amerika'daki Emlak müşavirliği modeli daha çok emlak komisyonculuğu ile ilgilidir. Emlak komisyoncuları emlak alım satımı, bilirkişilik ve kiralama konularında yetkilendirilmişlerdir. Victoria Eyaletinde Emlak Müşavirleri, gayrimenkul



Şekil.6.1 Kiralama işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması

konusunda danışmanlık yapmanın yanı sıra kiralama ve kira toplama konularında da yetkilendirilmişlerdir.

6.2.4. Emlak Komisyonculuğu

Emlak komisyonculuğu Emlak müşavirlerinin faaliyet gösterdiği bir alandır. Gayrimenkul geçerli bir sermaye olduğundan birikimlerini gayrimenkul üzerine yatıracak kişilerin bilgilendirilmesi, hem alıcı hem de satıcı açısından bakıldığında güven duygusu içerisinde hizmet alacağı inancı ile emlak alım satımı yapacak kişilerin ekspertizlik hizmeti alabileceği bir ortamı hazırlamak emlak müşavirlerinin görevidir.

Tapu işlemi için emlak müşavirince emlak beyanı belirlendiği gibi satış için mal sahibi ile müşavir arasında komisyonculuk sözleşmesi imzalandıktan sonra söz konusu taşınmazın ekspertizlik incelemesi müşavir tarafından yapılmalıdır. Satış iki ay içerisinde gerçekleşmez ya da mal sahibi taşınmazını satmaktan vazgeçerse, Emlak Müşavirleri

Odasınca belirlenecek en az ücret tarifesi üzerinden belirlenen bedelin müşavire ödemesi ile sözleşme feshedilebilir. Bu ücret komisyonculuk ücreti değil, emlak beyanı belirleme ücretidir. Satışın gerçekleşmesi durumunda Yine Oda tarafından belirlenen tarifieden komisyon alınır. [Bkz. Şekil.6.2]

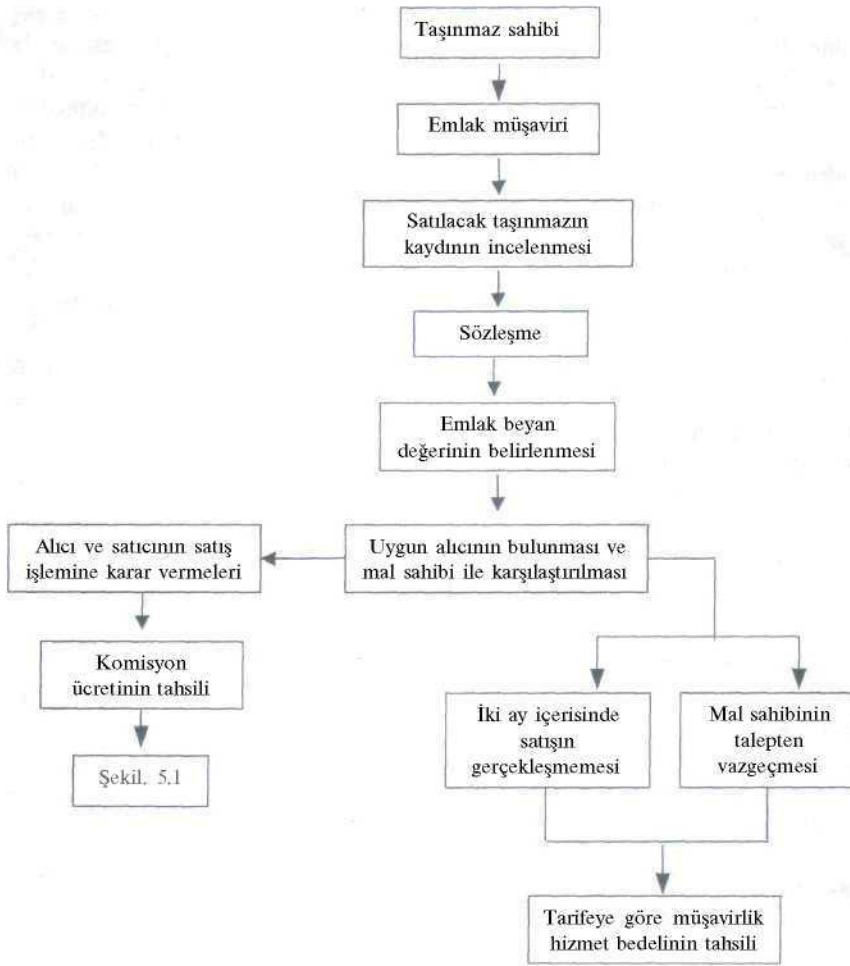
Victoria Eyaletinde emlak komisyonculuğu yasal mevzuatla belirlenmiş ve uygulanır bir halde olmasının yanı sıra uygulamada her hangi bir karışıklığa meydan verilmemesi açısından kesin kurullarla desteklenmiştir. Örneğin emlak müşavirliğine komisyon verilerek sözleşme yapılmış bir taşınmazın emlak müşavirliği çalışanlarının yada eşi, ebeveyni, kardeşleri, çocukları yada domestic partner'i tarafından satın alınmasını kısıtlamıştır.

Amerika'da böyle bir kısıtlama olmamakla birlikte emlak müşavirleri daha çok emlak komisyonculuğu üzerine çalışmaktadırlar. Emlak komisyoncusu olabilmek için belirli bir eğitim ve staj

döneminin tamamlanmış olması gerekir. Ayrıca emlak müşavirleri noterler gibi çalışırlar. On yıl başarı ile emlak komisyonculuğu yapanlar yeminli emlak komisyoncusu olurlar.

7. EMLAK MÜŞAVİRLİKLERİ KURULMASININ YARARLARI

Tapu müdürlüklerindeki yoğun çalışma ortamında kayıtların güvenliği yeteri kadar sağlanamamaktadır. Yapılan araştırmada, hiçbir tapu müdürlüğünün arşivi yangına, hırsızlığa veya depreme karşı güvenliği tam olarak sağlanabilmiş değildir. Üstelik bu konuda bir çalışma yapıldığını söylemekte yerinde bir söz olmayacaktır. Örneğin 1999 yılı depreminde tapu müdürlüğünün hasar görmesi sonucunda kayıtların halen tam bir güven duygusu içerisinde yenilenebildiği konusunda halkın tereddütleri vardır. Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemlerin birer sureti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderildiği halde Genel Müdürlükçe bu kayıtların güncellenmesinin zamanında ve tam



Şekil.6.2. Emlak komisyonculuğunun emlak müşavirlerince yapılması

olarak yapılamadığı inancı hakimdir.

Tapu müdürlüğünün arşiv bölümü en zor ulaşılabilen ve güvenliği tam olarak sağlanabilen bir bölüm olması gerekirken, arşivler; genellikle sigara içmek için ya da, misafirlerin kabul edildiği, emlakçıların o parsel ile olan ilgisini ispat edip edemediğine bakılmaksızın tapu kütüklerinden bilgi edinmesine izin verilen ve hatta emlakçı tarafından takip edilmiş bir işin tescil işleminin emlakçı tarafından yapıldığı yer olarak kullanılmaktadır.

TAKBİS projesi sayesinde bütün Tapu Sicil Müdürlükleri tam otomasyona geçmiş olacaktır. Otomasyon sayesinde tüm müdürlükler, Genel Müdürlük ve kayıtlı kullanıcılar taşınmazla ilgili kayıt değişikliklerini görüntüleyebileceklerdir. Mal sahipleri sadece kendi taşınmazları ile ilgili bilgileri internet aracılığıyla görüntüleyebilecektir. Bu hizmet, bilgi öğrenmek için tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğunu ortadan kaldıracaktır. İşleme konu taşınmazın hangi tapu sicil müdürlüğü yetki böl-

gesinde kaldığına bakılmaksızın TAKBİS aracılığı ile emlak müşavirleri işlem yapabilecektir. Söz konusu taşınmaz için yapılan değişiklikler herhangi bir tapu sicil müdürlüğünde merkez arşiv kayıtlarından güncellemesi yapılabilecektir. Bu sayede her ilçede kurulmuş olan tapu sicil müdürlükleri yerine ülke genelinde işlem yapabilen bir tapu teşkilatı hayata geçirilmiş olacaktır. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü ve arşiv dosyaları olmayacağından, bilgilerin Genel Müdürlük arşivinde sanal olarak saklanacak ve güvenliği sağlanacak tek arşiv olacaktır. Ayrıca bilgiler sanal ortamda olduğundan arşivin bulunduğu mekânın yetersiz kalması, evrakların eskimesi, yangın, sel ve kemirgenler tarafından tahrip edilmesi gibi bir sorun da olmayacaktır. Unutulmamalıdır ki tasarruflarını gayrimenkule yatıran ya da emekli ikramiyesi ile bir konut sahibi olma mücadelesinden başarı ile çıkan bir vatandaş, taşınmazının tapusunu Devlete emanet etmiştir. Bu görevi

Devlet adına memurlar yapmaktadır.

TKGM arşivinde yaklaşık beş yüz yıllık evrakların bulunması tarihi değerleri korumak açısından önemli bir değer taşıdığı şüphesizdir, ancak her evraka tarihi değeri olan beş yüz yıllık evrak muamelesi yapıldığını düşünmek yanlıştır. Çünkü tapu müdürlüğü arşivleri çok büyük bir çoğunluğu bodrum katlarda ve nemli ortamlarda, ilaçlaması yapılmayan, afetlere ve hırsızlığa karşı korunması yönünde çalışma yapılmamış yerlerdir. Çünkü, arşiv evraklarını bir kenara bırakalım tapu kütüklerini koyacak yer bulamamaktadırlar.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde köklü yöntem ve yönetim değişikliklerinin belirgin olarak görüldüğü günümüzde ilk sırayı tapu ve kadastro bilgi sistemi olarak tarif edilen TAKBİS projesi almaktadır. Projenin ülke geneline yayılmasının yaklaşık maliyeti yüz milyon dolar civarındadır. Bu projenin hayata geçirilmeye çalışılmasındaki amaçlardan biri şüphesiz bilgi sistemlerinin gerekliliği ve

teknolojiden olabildiğince yararlanma arzusudur. Projenin doğuş temellerinden en önemlisi, verilerin arşivlenmesi, güncellenmesi ve veri akışının izlenmesidir. Bu durum tapu müdürlüklerinde veri akışının yeterince kontrol altında tutulamadığı gerçeğini göstermektedir. Amaç sadece bir programa sahip olmak değildir. Eğer öyle olsaydı Genel Müdürlük personeli tarafından hazırlanan ve 1995 yılından beri kullanılan, tapu programı sayesinde verilerin bilgisayar ortamına aktarılması, veri akışını izlemeye yeterli olurdu. Program, reklamı iyi yapılmış hatta gazetelerde büyük puntolarla "artık tapumatikler kurulacak, bankamatikten para çeker gibi işlem yapılacak" şeklinde ilan edilmiş ancak, hayata geçirilemeden hüsrana sonuçlanmıştır. Bu verimsizliğin altında yatan nedenler yasal mevzuatın buna uygun olmamasının yanında kayıtların güncelliğinin yeterince sağlanamaması ve toplanan verilerin merkezle olan iletişiminin sağlanamaması olarak özetlenebilir.

TAKBİS projesinin amaçlarından en önemlisi tapu müdürlüklerinin yükünün hafifletilmesidir. İş yoğunluğu, artan nüfus ve gelişen ticari ilişkiler nedeniyle gün geçtikçe artmaktadır. Dolayısıyla bir zaman sonra TAKBİS projesinin sağladığı zaman kazanımı etkisini yitirecektir. Daha kesin bir çözüm olarak tapu müdürlüklerinin işlerinin emlak müşavirliklerine devredilerek TAKBİS projesinin faydaları daim kılınmalıdır. Çünkü ihtiyaç oldukça emlak müşavirlerinin sayısı da artacaktır. Bu sayede vatandaşlara güvenilir ve hızlı bir şekilde hizmet verilmeye olacaktır.

Bin üç adet tapu müdürlüğünde çalışan personel sayısı yaklaşık sekiz bin civarındadır. Sekiz bin personel maaşı, özlük hakları, sosyal güvence giderleri, personelin çalışırken kullanacağı kırtasiye, masa, sandalye vs. giderleri düşünüldüğünde Devlet, tapu işlemlerini yaptırmak ve arşivlemek için oldukça yüksek giderlere sahiptir. Tapu müdürlüklerinin sadece kontrol ve kayıtların güncellenmesi hizmetleri ile ilgilenmesi durumunda ihtiyaç fazlası personel başka birimlere aktararak daha verimli hale getirilecektir. TKGM açısından personel fazlası gibi bir sorun olmayacak, mevcut personele daha iyi çalışma ortamları hazırlanması ve tutarlı personel politikaları izlenmesi yolunda mesafe kat edilmeye olacaktır.

Yolsuzlukların ve vergi kaçakçılıklarının önüne geçilmeye çalışılmakta olan ülkemizde, görülmüştür ki mevcut yasa ve mevzuata göre bunun önü alınmamaktadır. Alım-satım veya diğer tapu işlemleri sırasında gerçek bedel üzerinden işlem yaptırmamak bir gelenek haline gelmiştir. Örneğin yüz milyarlık bir apartman dairesi beş milyara satılmış gibi gösterilip bu bedel üzerinden harç ödenmektedir. Bu

bedelin emlak beyan değerinden az olmaması gerektiği aksi takdirde ceza uygulanacağı işlem esnasında taraflara bildirilmektedir. Ancak hiçbir gayrimenkulün gerçek bedeli üzerinden resmi işlem görmediği açıkça görülmektedir. Satış bedelini gerçek değerinin çok altında göstermenin vergi kaçırılmaktan bir farkı olmadığı düşünülmektedir. Oysaki bu tür işlemlerin emlak müşavirleri tarafından yapılmasına başlandığında her gayrimenkul için gerçek bedel üzerinden işlem yapılması zorunluluğu konusunda emlak müşavirlerine sorumluluk verilecek ve bu işlemlerden alınması gereken vergideki kayıp önlenecektir.

KAYNAKLAR

1. 1458 Sayılı Genelge, TKGM, 1984
2. 1467 Sayılı Genelge, TKGM, 1984
3. T.C. Anayasası, 35 ve 138. Maddeleri, 1982
4. 818 Sayılı Borçlar Kanunu, 234, 235, 242, 232, 511 Maddeleri, 1926
5. Jacobus, C, Real Estate Law, Prentice-Hall, New Jersey, 1998
6. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2. Maddesi, 1970
7. Gayrimenkul Zirvesi III Sempozyumu, İstanbul, 2002
8. 3194 Sayılı İmar Kanunu, 15, 16, 18 Maddeleri, 1985
9. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2814 Sayılı Kanunla değişik 14/1, 49/3-4, 10/son Maddeleri, 1983
10. 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi, 492. Maddesi, 1926
11. Sekizinci beş yıllık kalkınma planı, Özel İhtisas Komisyon Raporu, DPT, Ankara, 1999.
12. Şahin, N., Avrupa Birliği, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Mesleğimizin Geleceği, Tapu ve Kadastro Dergisi, 2001, sayfa:20
13. Tapu Sicil Tüzüğü, 55, 107, 109 Maddeleri, 1994
14. 7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu, 1,4/1,9. Maddeleri, 1959
15. www.dms.dps.vic.gov.au
16. Yeşil, M., Uygulamalı Tapu İşlemleri, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1993.
17. Kuşgöz, Ü., Emlak Müşavirliği Modeli, Master Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Gebze, 2003

ÖDÜLLENDİRME

Salih Yılmaz KAFADAR

Tasarruf İşl.D.Şşk.
Tapu Şube Müdürü

GİRİŞ:

Anayasanın 128 inci maddesinde, Devletin, genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü olduğu hizmetlerini, memurlar ve diğer kamu görevlileri tarafından yürütüleceği,

Memurların ve diğer kamu görevlilerinin nitelikleri, atamaları, görev ve yetkileri, hak ve yükümlülükleri, aylık ve ödenekleri ve diğer özlük işlemlerinin özel kanunlarla düzenleneceği,

Belirtilmiştir.

657 sayılı Devlet Memurları Kanununda da, memurların hizmete ilişkin ödev, sorumluluk, hak, yasak, memurluğa giriş, hizmet şartları, siciller ve disiplin gibi ayrıntılı kurallar belirlenmiştir.

CEZALAR:

Kamu hizmetlerinin gereği gibi yürütülmesini sağlamak amacı ile kanunların, tüzüklerin ve yönetmeliklerin emrettiği ödevleri yurt içinde veya dışında yerine getirmeyenlere, uyulması zorunlu kıldığı hususları yapmayanlara, yasakladığı işleri yapanlara, durumun niteliğine ve ağırlık derecesine göre; D.M.K. 125 inci maddesi uyarınca devlet memurlarına, UYARMA, KINAMA, AYLIKTAN KESME, KADEME İLERLEMESİNİN DURDURULMASI ve DEVLET MEMURLUĞUNDAN ÇIKARMA cezaları verilmektedir.

ÖDÜLLER:

Bunun yanı sıra, söz konusu kanunda, emsallerine göre verimli ve etkin bir şekilde çalışan kamu çalışanlarının ödüllendirileceği hususları belirtilmiştir.

657 sayılı Devlet Memurları Kanununun "Takdirname" başlıklı 122 nci maddesinde, görevinde olağanüstü gayret ve çalışması ile başarı sağlayan memurlara merkezde atamaya yetkili amirler, illerde valiler ve kaymakamlar tarafından takdirname verilebileceği ve bu takdirnamenin sicile işleneceği,

Yine, "Ödül" başlıklı 123 üncü maddesinde ise, bağlı buldukları kurumlarda olağanüstü gayret ve çalışmaları sonucunda buldukları kurumlarda olağanüstü gayret ve çalışmaları sonucunda emsallerine göre başarılı görev yapan memurlara bağlı veya ilgili bakanın uygun görmesi üzerine bir mali yıl içinde bir aylık tutarında (Emniyet ve Gümrük çalışanlarına ise iki aylık tutarında) ödülün ilgili bakanın teklifi ve Başbakanın onayı ile verilebileceği,

"Olumlu ve olumsuz sicil" başlıkla 119 uncu

maddesinde, memurların sicil notu takdirinde başarı derecelerinin göz önünde bulundurulacağı,

"Derece yükselmesinin usul ve şartları" başlıklı 68/3 maddesinde ise, eğitim ve öğretim hizmetleri sınıfı hariç, sınıfların 1, 2, 3 ve 4 üncü kadrolarına derece yükselmesindeki süre kaydı aranmaksızın eğitim ve hizmet durumlarına göre atamasının yapılabileceği,

Hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla mevcut yasalar çerçevesinde, emsallerine göre verimli, etkin ve özverili bir şekilde çalışan insanların da ödüllendirilmesi mümkün bulunmaktadır.

ÖNERİLER:

1. Günümüzde en önemli yatırım araçlarından biri olan, değeri bazen trilyonları bulan gayrimenkullere yönelik tespit ve tescil işlemlerini, büyük sorumluluk ve kıt imkanlarla yapan tapu sicil ve kadastro müdürlüğü elemanlarımızın, sahte belgelerle işlem yapmak isteyen kişi ve kuruluşları tespit etmeleri durumunda da, özverili çalışmalarıyla gerekli önem ve dikkati göstererek Hazine zararına sebebiyet vermedikleri için, Emniyet ve Gümrük çalışanlarında olduğu gibi D.M.K'nın 122 veya 123 üncü maddeleri uyarınca, takdirname veya bir maaş tutarında ödül verilmesinin, hatta verilecek olan bu ödüllerin diğer kurumların birim amirleri huzurunda bir törenle yetkili makam tarafından verilmesi halinde meslektaşlarımızın toplumdaki yeri ve öneminin hissedileceği düşünülmektedir,

2. Diğer kurum çalışanlarına göre az ücret almakta olan -ve emsallerine göre özverili olarak etkin ve verimli bir şekilde çalışanlara merkez ve taşra veya unvan ayrımı yapılmaksızın D.M.K'nın 68/3 maddesine göre torba kadro ihdas edilmesi yahut ta lojman gibi sosyal yardımlara öncelik verilmesi,

3. Yine Teşkilatımıza uzun süre özverili bir şekilde (emekliler de dahil) hizmet verip, örnek olacak çalışanlar, unvan ve hizmetine bakılmaksızın, örneğin kuruluş yıldönümlerinde plaketlerle onurlandırılması,

4. Mülkiyet Dergisi Çalışma Grubu olarak, gerek diğer kamusal alanda gerekse teşkilatımızda özverili bir şekilde belirli kriterlerle tespit edilen mensuplarımıza, "Mülkiyet Başarı" (örneğin Yılın Tapucusu yada Yılın Kadastrucusu) ödüllerinin verilmesinin,

Uygun olacağı düşünülmektedir.

SÜPER VALİMİZ

Salih KAYAER
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Türkiye'nin sevilen Valisi Sayın Recep Yazıcıoğlu 2 Eylül 2003 Salı günü Denizli'den Ankara'ya gelirken geçirdiği trafik kazasında ağır yaralı olarak hastaneye kaldırıldı. 9 Eylül 2003 Salı günü Hakkın rahmetine kavuştu. Aynı gün Kocatepe Camiinde mahşeri bir kalabalıkla kılınan cenaze namazıyla onu ebedi yolculuğa uğurladık. Valimize Allah'tan rahmet acılı ailesinin şahsında tüm milletimize baş sağlığı diler, duygularımı arz ederim.

Modern hale getirdin vardığın her ili
Acı kaza ile konuşamadı bülbül dili
Cumhuriyet tarihinde en sevilen Vali
Şimdi konuşmuyor tatlı diliniz
Milleti ağlatan başarılı Valimiz

Ülkemize çok katkılar sağladın
Her kötülüğü güzelliğe bağladın
Türk Milleti, sen hep birden ağladın
Neden Sustu konuşmaz bülbül diliniz
Boynumuzu buruk koyan Valimiz

Atılğan şahsına hep destanlar yazdırdın
Fişler çekilince mezarını kazdırdın
Milletini taa yürekten üzdürdün
Neden sustu konuşmaz bülbül diliniz
Milletini ağlatan süper Valimiz

Kazaya uğratan mercedes marka
Haşat oldu araç çekildi parka
Acı yasın sardı Trakya, Şarka
Sustu konuşmuyor bülbül diliniz
Milleti ağlattı başarılı Valimiz

Şoför niçin yaptın aşırı sürat
Zalim mercedes hızlandın kesildin kırat
Millet çok sevmiştii almadan murat
Sustu kaldı şimdi bülbül diliniz
Herkesi ağlattı süper Valimiz

Müftü bir babanın çalışkan oğluydun
Meyve veren bir ağacın dalıydın
Bu milletin gönlündeki gülüydün
Sustu konuşmuyor tatlı diliniz
Herkesi üzerek gitti başarılı Valimiz

Hastaneye akın edip koşturdun
Göz yaşlarını seller gibi coşturtun
Umutlarımızı kırıp boynumuzu burdun
Sustu konuşmuyor tatlı diliniz
Herkesi üzerek gittiniz Valimiz;

(9 Eylül 2003 Salı)



SENİ UNUTMAYACAĞIZ..

TAPU VE KADASTRO TEFTİŞ KURULU KAPATILAMAZ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün temel görevi; taşınmazlarla ilgili akıtlarla her türlü tescil işlerinin yapılmasını, Hazinesinin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu görevi özel mülkiyeti ve kamu mülkiyetini koruma fonksiyonunu ifade etmektedir.

Genel Müdürlüğün merkez ve taşra teşkilatıyla sürdürdüğü mülkiyeti koruma fonksiyonu, yüzyıllık geçmişi bulunan Tapu ve Kadastro Teftiş Kurulu'nun, (Teftiş Kurulu Tüzüğü'nün 9 uncu maddesinin C fıkrasında ifadesini bulan) denetim, gözetim ve yol göstericiliğinde sürmektedir.

Bundan tam 67 yıl önce, 29.05.1936 tarihinde çıkarılan 2997 sayılı Tapu ve Kadastro Teşkilat Kanununda, tapu sicil muhafızlarının hukuk, mülkiye mezunları arasından ve en az dört yıl deneyim sahibi olmaları şartı getirilmiş, ancak bu şart uygulanmamış ve bu hüküm daha sonra yürürlükten kalkmıştır. Bugün dahi binden fazla tapu sicil müdürü arasında bu niteliklere sahip müdürler parmakla sayılacak kadar azdır.

Teşkilatın bu açığı Teftiş Kurulu'nun fiiliyattaki danışmanlığı sayesinde bir ölçüde kapatılabilmektedir.

Arsa, arazi, bağ, bahçe, ev, apartman vb. türden herhangi bir taşınmaza sahip yurttaşlar gece yataklarında rahatça uyuyup ertesi gün mal varlıklarının yerinde durduğundan emin bir şekilde kalkıyorlarsa, bu, tapu teşkilatına duydukları güvenle ilgilidir.

Bu güven bugüne kadar sarsılmamışsa, bunda Tapu ve Kadastro personelinin özverili çalışması kadar, yüzyıldan fazla geçmişi bulunan Tapu ve Kadastro Teftiş Kurulunun köklü kültürüyle, iyi yetişmiş, deneyimli kadrolarıyla denetleyiciliği, gözetleyiciliği ve yol göstericiliği de birinci derecede etken olmuştur.

Kamu Reformu kapsamında Tapu ve Kadastro Teftiş Kurulunun ortadan kaldırılması halinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün merkez ve taşra örgütü bu donanımlı birimin bilgi ve deneyiminden yararlanma olanağını kaybedecek, Genel Müdürlüğün sicil müdürlüklerini denetleme yeteneği zafiyete uğrayacak ve bunun sonucunda mülkiyeti de doğrudan ilgilendiren tapu sicillerinde aksamalarla karşılaşılacaktır.

Bu olumsuzluktan büyük, küçük, pahalı, ucuz taşınmazı olan herkes etkilenebilecektir.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin ihtilafların yargıya yansması halinde çözümünün ne kadar meşakkatli ve uzun zaman aldığı 50 yıldan fazla süren davaların varlığı da hatırlandığında daha iyi anlaşılacaktır.

Tapu ve Kadastro Merkez ve taşra teşkilatlarını zafiyete uğratabilecek her türlü tasarruf çok büyük tehlikeleri de beraberinde getirir. Tapu ve Kadastro Teftiş Kurulunun varlığına son vermek de bu tehlikelerin başında gelmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün arşivinde bulunan bin yıllık belgeler nasıl ki, bugünkü pek çok taşınmaz mülkiyetinin temelini oluşturmaktaysa, bugünkü sicil belgelerinin de gelecek bin yıllarda mülkiyetin dayanağını oluşturması zorunludur. Bu arşiv düzenli olarak oluşmaya devam etmeli ve gelecek bin yıllara sağlam olarak bırakılmalıdır.

Bunun ne kadar önemli bir görev olduğu Saddam Rejiminin devrilmesiyle birlikte Musul ve Kerkük'te peşmergelerce birinci öncelikli hedefin tapu sicili olarak belirlenmesinden de bellidir. Türkmen nüfusun yok edilmesi için ilk adım olarak mülkiyet haklarının ortadan kaldırılmasını sağlamak ve bu amaçla tapu sicilini yok etmeyi hedeflemek şeklindeki Musul ve Kerkük örneklen hiçbir zaman hiç kimsenin aklından çıkamaz.

Tapu ve Kadastro Teşkilatıyla ilgili düzenleme yapmadan önce çok iyi düşünülmeli, atılan her adımın sonuçları çok iyi hesaplanmalıdır. Teftiş Kurulu ortadan kaldırılırken de bu hususlar gözden uzak tutulmamalıdır.

Bu konu sadece Tapu ve Kadastro Müfettişlerini değil, taşınmaz mülkiyetiyle doğrudan ya da dolaylı ilgisi olabilecek herkesi ilgilendirmektedir.

Tapu ve Kadastro Teftiş Kurulu, haklarında teftiş kurullarınca düzenlenmiş raporlar bulunan bürokratların hazırladığı yasa tasarılarının Bakanlar Kurulundan ve TBMM'nden aynen geçirilmesi yoluyla ortadan kaldırılamaz. Bu husus sadece Tapu ve Kadastro Müfettişlerini değil, tapulu malı bulunan herkesi ilgilendirir.

Kamuoyuna ve milletvekillerimize saygıyla duyurulur. 11 Kasım 2003