



MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO
MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ
YAYIN ORGANI

Sahibi:

Hüseyin KOÇAK (Başkan)

Yazı İşleri Müdürü

İlyas OSMANAĞAOĞLU

* 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:

Ziraat Bankası,
Ankara Necatibey Şubesi
132902

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 Türk Medeni Kanununun Getirdiği
Yeniliklerden Bazıları
Galip ESMER
- 3 Döner Sermaye İle İlgili Notlar
Hüseyin KOÇAK
- 5 Oturma (Sükna) Hakkı
İ. Sedat ENGİN
- 9 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 15 Emlak Vergisi Değerinin Piyasa
Koşullarına Göre Belirlenmesi
Kemal ÇELİK-Yusuf AŞIK
- 19 Mera Çalışmaları
Feridun HEKİMOĞLU
- 20 Haberler
- 23 Binaların Cinsleri
Oğuz KESER
- 24 Harman Yerinin Tescili
Funda AYDIN SEYMEN
- 26 Arsa Düzenlemelerinin Yargısal Denetimi
Erdal KÖKTÜRK
- 35 Seminerden İnciler
Zafer KİMYONOK
- 36 Belediye Talepleri, 4736 Sayılı Yasa ve
Döner Sermaye
Hüseyin KOÇAK

TÜRK MEDENİ KANUNU'NUN GETİRDİĞİ YENİLİKLERDEN BAZILARI

Galip ESMER

Tapu ve Kadastro Emekli Genel Müdürü

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun Aile, Miras ve Eşya Hukukuna ilişkin hükümleri, bir yönüyle eski Medenî Kanunda yaptığı değişiklikler ve diğer yönüyle yeni düzenlemeleriyle Tapu Sicil ile ilgili işlemler açısından önem taşımaktadır.

Bu yenilik ve değişiklikleri bütünüyle tek yazıda açıklamak mümkün olmadığından inceleme konumuz, uygulamada yaygın, yoğun ve öğretilerde tartışılmalı olan konularla sınırlı olacaktır.

1. Paylı Mülkiyetin Devam Sözleşmesi

Türk Medenî Kanunu'nun 698. maddesinde, paylı mülkiyetin sona ermesini düzenleyen hükümlerinde, eski Kanun'un 627. maddesinde yer almayan, uygulamada ve özellikle öğretilerde tartışılan bir eksikliğin giderilmesi amaçlanmaktadır.

698. maddenin 2. fıkrasıyla getirilen bu değişiklik, paylı mülkiyetin en çok on yıllık süre ile devamını sağlamak üzere, paydaşların resmi şekilde yapacakları sözleşmenin Tapu Kütüğüne şerh verilebileceği hükme bağlanmıştır. Böylece, sözleşmede taraf olmayan, taşınmazın sonraki pay maliklerinin bu sözleşmeyle bağlı kalmaları öngörülmüştür.

Gerçekte, eski Medenî Kanunun 627. maddesindeki bu boşluk, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde 6217 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerin uygulamasında görülmüştür.

Söz konusu Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanunundan önce paylı mülkiyet konusu taşınmaz üzerinde eski Medenî Kanun'un 753. maddesi uyarınca paydaşlar lehine kurulan şahsi irtifak hakkının devamını sağlamak amacıyla Tapu Kütüğüne Beyanlar hanesine kayıt düşünülmesi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.02.1954 günlü ve 12-02-12/1229 sayılı genelgesiyle uygulamaya konulmuştur.

Ne var ki bu uygulama, yasal dayanağı olmadığı gerekçesiyle öğretilerde tartışma konusu olmuştur.

Paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeyi resmi şekil koşuluna bağlayan hükümde, sözleşmeyi düzenlemeye yetkili görevli, belli edilmemiştir.

Düzenleme yeri ve görevi yasalarda belirlenmemiş olan resmi belgelerin, Noterlik Kanununun 89. maddesi uyarınca Noter tarafından düzenlenmesi gerekir.

Sözleşmenin Tapu Kütüğüne şerhi işlemi, yetkilendirilen paydaşlardan birinin istemiyle de yerine getirilir.

2. Paylı Mülkiyette Yararlanma, Kullanma ve Yönetim Sözleşmesi

Medenî Kanun, paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanımı, yararlanılması ve yönetimiyle ilgili hükümleri, 690-693. maddelerde düzenlenmiştir. 689. maddesinde ise, eski Medenî Kanunda benzeri olmayan bir yenilik getirmiştir.

Söz konusu maddede, paydaşların kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak -Kanunun emredici hükümleri dışında- yararlanma, kullanma ve yöne-

time ilişkin konularda bir düzenleme yapabilecekleri, taşınmazlarla ilgili bu anlaşmaların imzaları noterlikçe onaylanması koşuluyla, paydaşlardan birinin istemiyle Tapu Kütüğüne şerh verilebileceği öngörülmüştür.

Benzeri bir hüküm, 695. maddede yer almıştır. Görülüyor ki, paylı mülkiyette paydaşlar arasındaki bu tür anlaşmalara ilişkin düzenlemelerde taşınır-taşınmaz ayırımı yapılmadığı gibi, taşınmazların niteliği de gözletilmemiştir.

Maddenin gerekçelerinde bu hükümlerin İsviçre Medenî Kanunu'nun 647 ve 649. maddelerinden alındığına değinilmekle yetinilmiştir.

Oysa bizde; arsa payı, bağımsız bölüm ve ortak yerler ekseninde oluşan paylı mülkiyette yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin hükümler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesinde, bu Kanunun yürürlüğe girdikten sonra Medenî Kanun ve diğer Kanunlara göre, taşınmazın paydaşlarından birinin taşınmazın bir bölümünden kat maliki gibi tek başına yararlanılmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz denilmiştir.

Medenî Kanun'un yukarıda açıklanan maddelerinde tapu kütüğüne şerh verilebileceği öngörülen anlaşmalar, bir irtifak hakkı olarak tanımlanamaz. Ancak, Kat mülkiyetinin kurulmasına elverişli olmayan plansız ve projersiz yapılarda, bu yolla sağlanacak kullanımların, Kat mülkiyeti Kanunu ile kurulması amaçlanan özel mülkiyet düzeninin etkilenmeyeceği söylenemez.

3. Paylı Mülkiyette Payın Rehni

Medenî Kanun'un yaptığı bir diğer değişiklik, 857. maddede görülmektedir. Söz konusu madde: "*Paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehnedebilir. Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedemezler.*" hükmünü taşımaktadır.

Bu madde ile eski Medenî Kanunda (mad. 772) rehin konusu olan gayrimenkul yerine "**Mal**" deyimini kullanılmış ve maddeye, payın rehinden sonra rehinin Konusu Mal'ın tamamı üzerinde rehin kurulamayacağı fıkrası eklenmiştir.

Maddenin gerekçesinde, İsviçre Medenî Kanunu'nun 648. maddesinde yapılan değişiklikten esinlenilerek, rehinin paraya çevrilmesi aşamasında karşılaşılabilecek zorlukların önlenmesinin amaçlandığına değinilmiştir.

Ne var ki bu hüküm, uygulamada duraksama nedeni olmaktadır. Çünkü, taşınmaz rehinde alacağın güvencesini rehin derecesi sağlamakta, taşınmazların değeriyle teminat fonksiyonu bu suretle korunmaktadır.

Bu nedenlerle paylı mülkiyette payın rehnedilmesi taşınmazın tamamı üzerinde sonraki derecelerde rehin hakkı kurulamayacağı yorumu tutarlı olmayacaktır.

DÖNER SERMAYE İLE İLGİLİ NOTLAR

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Döner Sermaye Bedelinin Geri İadesi

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünün 12.11.2001 tarih 3869 sayılı Talimatın 2'nci maddesi gereğince; döner sermaye tahakkuku talep anında yapılmakta, 01.08.2003 tarih 3163 sayılı talimat gereğince de tahsil işlemi banka aracılığıyla olmaktadır.

Döner sermaye adına gerekli tahsilat yapıldıktan sonra ilgisinin işlemi yaptırmaktan vazgeçmesi halinde; tahsil edilen bedelin geri ödemesinin nasıl yapılacağı 1993/2 nolu genelge eki yönergenin 23'üncü maddesiyle düzenlenmiştir. Buradaki düzenleme tahsil işleminin müdürlükler tarafından yapılmasına göredir. Halbuki yukarıda da bahsedildiği üzere tahsil işlemleri artık banka aracılığıyla yapılmaktadır. Dolayısıyla da iade şekli de değişmiştir.

İade ile ilgili 1993/2 nolu genelgenin 23'üncü maddesindeki düzenleme şu şekildedir;

“Talep sahibi ilgili müdürlüğe bir dilekçe ile başvurur, bu dilekçede, iadenin yapılacağı adres ile varsa banka şubesinin adı ve hesap numarası bulunur, İlgili müdürlükçe, mutemet alındısının tarih, cilt ve sıra numarasını belirten bir üst yazıya dilekçe eklenerek Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir, Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığınca da, iade, dilekçede geçen banka hesap numarasına yatırıldı.”

3163 sayılı talimatla yapılan düzenlemeye göre ise iade işlemi şu şekilde yapılır;

“Talep sahibi tarafından işlem bedeli bankaya yatırıldıktan sonra, ilgisinin işlemi yaptırmaktan vazgeçmesi ya da tapu sicil müdürlüğünce yapılan işlemlerde red söz konusu ise;

İlgili birim müdürlüğünce iade işleminin yapılması konusunda Saymanlığa bir yazı yazılarak, red ve iade işleminde esas kişide kalan banka dekontunun üzerine “İadesi uygundur” şerhini düşüp, imzalayıp ve mühürleyerek yazılacak yazıya bağlayacaklardır.”

Bunun dışındaki formaliteler ise 1993/2 nolu genelgenin 23'üncü maddesinde bahsedildiği şekilde olmalıdır.

Yani;

- Talep sahibinden yine 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, imzalanır ve mühürlenir.

- Bu dekont, bir üst yazıya bağlanarak Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir.

- Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığınca da, iade, dilekçede geçen banka hesap numarasına yatırılır.

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

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

C – 3091 sayılı Yasa ve Döner Sermaye

Bilindiği üzere 3091 sayılı Yasa; Taşınmaz mal zilyetliğine yapılan tecavüzlerin önlenmesi amaçlıdır.

Muhtarların köy yollarına taşınmazların tecavüzlü olup olmadıklarının tespiti taleplerinin 3091 sayılı Yasa çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir.

Bu yasaya göre yapılacak işlemler döner sermaye uygulaması kapsamında olmadığından döner sermaye adına ücret tahakkuku söz konusu olmayacaktır. (Fen Dairesi Başkanlığı 29.06.1993 tarih 1053 sayılı Talimatı.)

D – Vakıf Mallarının SSK'ya Devri ve Döner Sermaye

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

506 sayılı Yasanın 4'üncü maddesinde bulunan muafiyet nedeniyle; tashi harcı ve özel işlem

vergisi alınmazken eğitime katkı payı ve döner sermaye ücreti tahakkuku yapılır. (Tas.İşl.Da.Bşk. 11.08.2003 tarih, 2880 s.talimatı.)

E – Teknik Belge Ücreti Daha Sonra da Alınabilir – (KM)

Teknik belgelerin döner sermaye ücretinin tahakkukunun da *-kural olarak-* talep anında yapılması gerekir.

Ancak alınan teknik belge ya da değer herhangi bir kontrollük işleminin yapımında kullanılacaksa tahakkukun o an yapılması zorunlu değildir. Tahakkuk, aynı işlemin kontrolü sırasında da yapılabilir... Yani, işlemin yapım bedelinin yanı sıra, daha önce alınmış teknik belgelere ait döner sermaye tahakkuku da ayrıca yapılabilir.

F – Talebe Bağlı İşlemin Serbest

Mühendis Tarafından Yapılması – (K.M)

Bilindiği üzere 1993/2 nolu genelge eki yönergenin 2/a maddesinde yer alan; birleştirme, cins değişikliği ve irtifak hakkı tesisi ve terkinin işlemleri talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılmaktadır.

Bu işlemlerden herhangi birinin haritası (*örneğin birleştirme işlemi*) serbest mühendis tarafından yapılmışsa; döner sermaye tahakkuku, yapım bedeli üzerinden %5 mi, yoksa çizelgede belirtilen ücret mi olacaktır?

Fen Dairesi Başkanlığının 29.06.1993 tarih 1053 sayılı talimatı; çizelgede belirtilen ücretin tahakkuk edilmesini öngörmektedir.

MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

A - DOP Oranı %40 Oldu

3194 sayılı İmar Yasasının 18/2'nci maddesi gereğince %35 olan düzenleme ortaklık payı (DOP) oranı; 03.12.2003 tarih, 5006 sayılı Yasa ile %40'a çıkarılmıştır.

Yine aynı Yasa ile, 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinde yer alan ve DOP'tan oluşturulacağı belirtilen "**cami**" yeri, "**ibadet yeri**" olarak değiştirilmiştir. Ayrıca DOP'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına "**MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları**" da eklenmiştir.

B - Orman Haritaları Harita Mühendisi Tarafından Düzenlenir

6831 sayılı Orman Yasasının bazı maddeleri Kasım-2003 tarihinde yürürlüğe giren 4999 sayılı Yasayla değiştirilmiştir. Bu değişikliklerden bazıları şunlardır;

* 4999 sayılı Yasanın 5'inci maddesiyle 6831 sayılı Yasanın 10'uncu madde son fıkrası değiştirilmiştir. Bu değişikliklerle; orman kadastrosu sırasında orman haritalarının sorumluluğunun bir harita kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesi öngörülmüştür.

Bilindiği üzere orman kadastrosu *orman kadastro komisyonları* tarafından yapılmaktadır. Bu komisyonda harita mühendisi bulunmadığı için, orman haritaları da harita mühendisi olmaksızın düzenleniyordu.

Orman haritalarının sorumluluğunun da bir harita ve kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesi gerektiği orman mevzuatına da somut bir şekilde girmiş olması olumlu bir gelişmedir.

Ancak, bu anlamdaki düzenleme halen yetersizdir. Çünkü; madem ki orman kadastrosu *orman kadastro komisyonları* tarafından yapılmaktadır. O halde, yeni düzenleme de; *orman kadastro komisyonlarında* da bir harita kadastro mühendisi bulunması zorunlu kılınmalı idi.

* 4999 sayılı Yasanın 9'uncu maddesinde, 3402 sayılı Yasanın 41'inci maddesi benzeri hüküm yer almıştır. Buna göre orman kadastrosu çalışmaları sırasında **ölçü, tersimat, çizim ve hesaplama** gibi hatalar idari yoldan düzeltilebilecektir.

Getirilen yenilik olumlu bir yeniliktir ancak, düzeltmeyi *orman kadastro komisyonu* yapar şeklindeki düzeltme yerinde görülmemiştir. Zira haritalar harita mühendisi tarafından yapılacağına göre bu haritalardaki teknik hataların düzeltilmesi de yine harita mühendisi marifetiyle olmalı idi. Teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili düzenlemenin 41 inci maddeye göre daha olumlu olan tarafı ise, yapılan düzeltmenin ilâna çıkarılmak suretiyle kesinleşmesidir. Bilindiği üzere, 41 maddeye göre yapılan düzeltmeler, ilgilere tebliğ edilmek durumundadır.

* Daha önce orman 6831 sayılı Yasanın 2 nci maddesi gereğince orman dışına çıkarılan yerlerin yeniden ormana katılmasını sağlamak amacıyla *orman kadastro komisyonu* tarafından çalışma yapılabilecektir. (4999 s.Yasa md:6)

OTURMA (SÜKNA) HAKKI

İ. Sedat ENGİN

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Tanım

Oturma (*sükna*) hakkı; bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren bir haktır.

Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır. (MK md.823)

Kanundaki bu tanıma göre;konut olarak yararlanılmayan yani,mağaza,iş bürosu, garaj, tarla, bahçe gibi taşınmazlar üzerinde oturma hakkı kurulamaz.

Yine, bu hak şahsa bağlı bulunduğu için devir edilemeyeceği gibi mirasçılara da intikal etmez.

Bu niteliği nedeniyle,oturma hakkı hak sahibinin yaşamı süresince devam eder. Ancak,bu süre koşul olmayıp, tarafların anlaşmalarına bağlı olarak daha kısa bir süre içinde kurulabilir.

B – Niteliği

Oturma hakkı doğrudan şahısla ilişkili kişisel bir haktır.

Oturma hakkı;bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren bir hak olduğu için, gerçek kişilerin konut ihtiyacını gidermek üzere kurulmaktadır. Başka bir ifadeyle,tüzel kişiler lehine oturma hakkı kurulamaz.

Diğer taraftan,kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanmaktadır. (MK md.823)

Bununla birlikte intifa hakkından farklı olarak,yalnızca taşınmaz üzerinde kurulabilmekte (*İntifa, taşınmaz dışında taşınırlar ve alacak üzerinde de kurulabilmektedir. MK.md.795*) ve oturma hakkının kanundan doğan bir çeşidi bulunmamaktadır.(MK md.795/3)

C – Kapsamı

Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir.

Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu (*tahsisi edildiği*) açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir.

Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir. (MK md.824)

Bu bağlamda,oturma hakkı bir binanın

tamamı veya bir bölümünden yararlanma yetkisi vermekte ise,bunun korunması ile bakımın gerektirdiği onarım giderleri hak sahibine ait bulunmaktadır.

Bu hak malikle birlikte kullanılıyorsa,yani oturma hakkı sahibi bina veya onun bir bölümünü malikle birlikte kullanıyor ise,bu taktirde bakım ve onarım giderleri malike ait bulunmaktadır. (MK md.825)

D – Kurulması

Yukarıda belirttiğimiz gibi intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanacağından (MK md.823) kural olarak oturma hakkı tapu siciline tescil ile kurulur. (MK md.705,795/1,823)

Mülkiyet hakkının kazanılmasında uygulanacak hükümler,intifa hakkının kurulmasında da uygulanacağından (MK.md.795/1) oturma hakkının kurulması da bu bağlamda, taahhüt (*sözleşme*) ve tapu siciline tescil işlemlerinin gerçekleşmesine bağlı bulunmaktadır.

1 – Oturma Hakkı Kurma Sözleşmesi

Taraflar arasında iradi olarak düzenlenecek olan resmi oturma hakkı kurma sözleşmesiyle, bu hakkın hukuki sebebi oluşmaktadır.

İrtifak hakkı sözleşmelerinin geçerli olabilme koşulunu düzenleyen Medeni Kanunun konuyla ilişkili maddesinde; "*İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır.*" denilmektedir. (MK md.781)

Buna göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için öngörülmüş olan; "*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.*" hükmüyle gerekli görülmüş olan resmi şeklin (MK md.706) irtifak hakkını kuran sözleşmeler içinde geçerli bulunduğu belirtilmektedir.

O halde,irtifak hakkının bir çeşidi olan oturma hakkı da resmi sözleşmeyle kurulacaktır.

Resmî şekilde yapılan sözleşmelerin geçerli olabilmesi ise, 2644 sy.Tapu Kanununun 26 ncı maddesi gereğince tapu sicil memuru huzurunda düzenlenmesine bağlı bulunmaktadır.

Ancak; intifa hakkından farklı olarak oturma hakkının kanundan doğan bir çeşidi bulunmadığı için,bu hakkın sicil dışındaki bir edinime bağlı olarak (*tescilsiz edinim*) kazanılması mümkün değildir.

2 - Oturma Hakkı Resmi Sözleşme- sinde Bulunması Gerekli Unsurlar

- a - Oturma hakkına konu olacak bina veya konutun tanımının yapılması,
b - Oturma hakkının süreye bağlanması durumunda, taraflarca belirlenen süre,
c - Hak sahibinin ödeyeceği oturma hakkı bedeli,
d - Oturma hakkı kuranın (*malik*) tapu siciline tescil talebi,
e - Lehine oturma hakkı kurulanın, bu hakkını bağımsız olarak mı, yoksa ailesi ve ev halkıyla birlikte oturmaya suretiyle kullanacağını,
f - Lehine oturma hakkı kurulan tarafın kabul beyanının,

Bulunması gerekmektedir.

Konuya örnek bir olayla açıklık getirelim,

Örnek: Dikmen Mahallesi 122 ada 23 parseli teşkil eden 440 m² miktarlı üç katlı kağır apartmanın 2/24 arsa payına bağlı zemin kat (1) numaralı meskenin Ali oğlu *Faysal KANAT* adına kayıtlı olduğunu ve malik tarafından resmi senetteki şartlar altında, 4 yıl süreli ve 2 milyar TL. bedelli olarak Mustafa kızı *Bahar DENİZ* lehine ailesiyle birlikte oturma hakkı kurulduğunu kabul edelim.

Oturma hakkı kurulmasına ilişkin resmi senet aşağıda gösterilen şekilde düzenlenecek ve tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil edilecektir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen

RESMİ SENET.

Y.Tarihi: 28.7.2003

Y.Numarası: 1769

.....Tapu Sicil Müdürü.....
.....huzurunda

FOTOĞRAF

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

BİR TARAFTAN: *Faysal KANAT*..... (Vergi no: 112542).....

DİĞER TARAFTAN: *Bahar DENİZ*..... (Vergi no: 127731).....

.....
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda belirtilen, Ankara Dikmen Mahallesi, Hilal Mevki 122 ada 23 parseli teşkil eden 440m² miktarlı, üç katlı kâğır apartmanda kurulu kat mülkiyetinin 2/24 arsa payına bağlı zemin kat(1) numaralı meskeni Ali oğlu *Faysal KANAT* adına kayıtlı iken; malik tarafından bu meskende 4 yıl süreli olarak ailesiyle birlikte oturmaya üzere Mustafa kızı *Bahar DENİZ* lehine oturma hakkı kurduğunu, kurulan hakkın karşılığı olarak irtifak bedeli olarak tespit edilen 2.000.000.000TL (iki milyar)nu aldığını, bir alacağını kalmadığını ve oturma hakkı lehtarına adına hakkın tapu siciline tescilini istediğini; Oturma hakkı lehtarına Mustafa kızı *Bahar DENİZ*' de, Çankaya İmar Müdürlüğünden 15.9.2000 tarihinde onaylı projesinde yerini görmüş olduğu meskenin oturma hakkı için, bu hakkın karşılığı olarak tespit edilen yukarıdaki bedeli ödediğini, taraflarca bildirilen değerlerin Emlak Vergisi değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi taktirde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taraflardan 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 ayrı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu **OTURMA HAKKI TESİSİ** akdininin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibiniç yıl Temmuz Ayının yirmi sekizinci Perşembe günü saat 15.15 de huzurda hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

OKUDUM

OKUDUM

Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi Düzenleyen

Taraf

Taraf

İsim-imza-mühür

Görevli memur

Faysal KANAT

Bahar DENİZ

İsim-imza

İmza

İmza

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ

Üç katlı Kagir Apartman

Umum No:

Husus No:

Nev'i:

İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ

Harf	H:Hak	M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
A	m-2/24 arsa paylı zemin kat (1) numaralı meskende 4 yıl süreyle Mustafa kızı Bahar DENİZ lehine ailesiyle birlikte oturma hakkı.		28.7.2003	1769

E – Oturma Hakkının, İntifa Hakkı ve Kiradan Farkları:

Konunun anlaşılabilir olması için, oturma hakkının intifa hakkı ve kiradan farklı olan yönlerinin karşılaştırılmasını maddeler altında sıralandıracak olursak;

1 – Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren sınırlı aynî bir haktır. Kira ise, kişisel borç ilişkisine dayalı olan şahsi bir haktır. Bu bağlamda oturma hakkı, hakkın niteliği yönüyle kiradan ayrılmaktadır.

İrtifak haklarından olması nedeniyle (*sınırlı aynî hak*) oturma hakkı herkese karşı ileri sürülebilmesine karşılık, kira sicile şerh verilmiş bile olsa şahsi hak niteliği nedeniyle yalnızca taşınmaz malikine karşı ileri sürülebilmektedir.

İntifa hakkında ise, taşınmazın belli bir kısmında değil de tamamı üzerinde kurulmasının yanı sıra, niteliği yönüyle de yalnızca konut olarak yararlanılan bina üzerinde değil kirada olduğu gibi her türlü taşınmaz üzerinde kurulabilir.

2 – Oturma hakkı ile, bir taşınmazdan yalnızca konut olarak yararlanılmasına karşılık, intifa hakkında, hakkın kurulu bulunduğu taşınmazdan

hem yararlanma ve hem de kullanma yönüyle istifade edilebilir.

3 – Oturma hakkı ile, gerçek şahısların barınmaları ve konut ihtiyaçlarının karşılamak üzere yalnızca gerçek şahıslar lehine kurulmasına karşılık, intifa hakkı ile kira tüzel kişiler lehine de kurulabilmektedir.

4 – Oturma hakkının kanuni çeşidi bulunmasına ve resmi senetle kurulmasına karşılık, intifa hakkı kanundan da doğabilmekte ve sicil dışı bir edinime dayalı olarak da kazanılabilmektedir.

5 – Oturma ve intifa haklarının kuruluşundaki sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş olmasına bağlı bulunduğu halde, kirada sözleşmenin geçerli olması için bir şekil şartı bulunmamaktadır.

F – Oturma Hakkının Sona Ermesi

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanacağından (MK md.823) bu hakkın terkinini, yani tapu sicilinden silinmesi ile oturma hakkı sona erektir. (MK md.796)

Medeni Kanununda, intifa hakkının terkin sebepleri olarak sayılanlar. (MK md.796)

- 1 – Sürenin dolması,
- 2 – Vazgeçme (feragat),
- 3 – Hakkı sahibinin ölümü,
- 4– Hakkına konu olan taşınmazın yok olması,

Sebeplerinden biriyle oturma hakkı sona erdiğinde,taşınmaz maliki tapu sicilindeki kaydın terkinine yetkili bulunmaktadır.

Terkinin Şekli;

Terkinin şekli *Tapu Sicil Tüzüğü'nün* 79 uncu maddesinde açıklanmaktadır. Buna göre; “*Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, erkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalem ile çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalem ile Terkin Edilmiştir ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesiyle olur.*

Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise terkinde de aynı harf kullanılır.” denilmektedir.

Tapu Kütüğü'nün Mülkiyet Sütunu Dışında Kalan Sütunlarında Yer Almış Bulunan Bir Kaydın Terkini Aşağıda Belirtilen Sıralı İşlemlere Göre Yapılır:

1 – Terkin edilecek kaydın üzeri kırmızı mürekkepli kalem ile ve yazıların ortasından geçecek şekilde çizilir.

2 – Kaydın altında ki terkin için boş bırakılmış olan satıra, kırmızı mürekkepli kalem ile “*Terkin Edilmiştir*” ibaresi yazılır.

3 – Terkin edilmiştir ibaresinin yanına, kırmızı mürekkepli kalem ile terkinine ait tarih ve yevmiye numarası yazılır ve tapu sicil müdürü veya görevlendireceği memur tarafından imza edilir.

4 – Terkin edilecek kayıt bir harf ile tesis edilmiş ise, (Örnek: *İpotek,A,B,C....., gibi büyük matbaa harfleriyle tesis edilir.*) terkin de o harf altında yapılır.

Örnek: Yukarıda oturma hakkı kuruluşuyla ilgili olarak tapu kütüğü'nün “*İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri*” sütununda gösterilen hakkın terkin edilmesi için talepte bulunulduğunu kabul edelim.

Buna göre terkin işlemi aşağıda gösterilen şekilde yapılacaktır.

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
<i>Üç katlı Kagir Apartman</i>				
<i>Umum No:</i>		<i>Husus No:</i>	<i>Nev'i:</i>	
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
<i>Harf</i>	<i>H:Hak</i>	<i>M:Mükellefiyet</i>	<i>Kayıt Tarihi</i>	<i>Yevmiye No:</i>
A	<i>m 2/24 arsa paylı zemin kat (1) numaralı meskende 4 yıl süreyle</i>		<i>28.7.2003</i>	<i>1769</i>
	<i>— Mustafa kızı Bahar DENİZ lehine ailesiyle birlikte oturma</i>			
	<i>— hakkı.</i>			
A		<i>Terkin edilmiştir.(İmza)</i>	<i>21.8.2003</i>	<i>1800</i>

KISA YORUMLAR

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1) YABANCI PARA İPOTEĞİ

a) Genel Olarak

Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden ipotek kurulabilir. Kredinin dış kaynaklı olup olmamasının bir önemi yoktur. Türkiye’de bulunan bir Türk Bankası da yabancı para ipoteği yapabilir.

Yabancı para olarak değil de yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için de yabancı para ipoteği yapılabilir. Verilen kredinin döviz olması şart değildir. Dövizde endekslenmiş olması yeterlidir (MK.851).

Yabancı para ipoteğinde vadenin belli bir süre olması gerekmez. Eskiden 5 yıl ve daha uzun vadeli olması gerekmekte iken yeni Medeni Kanunla bu süre sınırlaması kaldırılmıştır. Bu yüzden beş yıldan daha az bir süreli olabileceği gibi, fekki bildirilmeye kadar süreli de kurulabilir.

b) Aynı Derecede Farklı Para Türü Kullanılamaz

Aynı derece içinde değişik sıralarda birden fazla para türü kullanılamaz. Yani bir derecenin birinci sırasında Euro cinsinden rehin kurulmuşsa aynı derecenin ikinci sırasında Dolar cinsinden rehin kurulamaz. TL. cinsinden dahi kurulamaz. Yine Euro cinsinden rehin kurulması gerekir.

Zira her derecenin ifade ettiği miktarın, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilmesi gerekir (MK.851).

Fakat aynı taşınmaz üzerine farklı derecelerde kurulacak rehinlerin farklı para türlerinde olması mümkündür.

c) Boşalan Dereceye Yeni İpotek Kurulması

Yabancı para üzerinden kurulan rehine ait bir derecenin boşalması halinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.

Türk parası ile kurulmuş bir rehine ait derecenin boşalması halinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir (MK.851).

Demek ki, derece boşalması hainde boşalan dereceye terkin edilen ipoteğin aynı para türünden bir ipotek kurulması zorunlu değildir. Yani Euro cinsinden olan ipotek terkin edildiğinde daha aşağı-

daki ipoteklerin serbest dereceden yararlanma hakları yoksa, bu boşalan dereceye TL. veya yabancı herhangi bir para türünden ipotek kurulabilir. Yeter ki, terkin edilen ipoteğin karşılığı üzerinden yeni ipotek tescil edilsin.

Bunun için tescilin yapılacağı gündeki para değerlerinin kıyaslanması gerekir. Bunu yapacak olan da tapu dairesidir.

Terkin edilen ipotek 10.000 Euro ise, yeni tesis edilecek ABD Doları ipoteğinin tescil gününde, 10.000 Euro’nun Dolara olan karşılığını aşmaması gerekir.

Yabancı para ile kurulmuş bir ipoteğin terkin halinde yerine Türk parası karşılığı üzerinden TL. ipoteği kurulabilir.

Türk parası ile kurulmuş bir ipoteğin terkin halinde ise, yerine döviz karşılığı üzerinden (tescil günündeki döviz karşılığını aşmayacak şekilde) yabancı para ipoteği kurulabilir.

d) Yabancı ve Türk Parası Karşılıklarının Hesabı

Yabancı ve Türk parası karşılıklarının hesabında hesap günündeki T.C. Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınır (MK.851).

Bu kurlar her gün Resmî Gazete’de yayımlanmaktadır. Resmî Gazete temin edilemezse varsa Merkez Bankasının o yerdeki şubesine yoksa T.C. Ziraat Bankası şubesine sorulabilir.

e) İpotek Bedelindeki Para Türünün Değiştirilmesi

İpotek ilk tesis edilirken ipotek bedeli olarak belirlenmiş para türünün sonradan başka bir para türüne değiştirilmesi mümkündür.

Örneğin Euro olan para biriminin sonradan ABD. Doları olarak değiştirilmesi mümkündür. Bu değişikliğin TL.den yabancı bir para birimine veya yabancı bir para biriminden TL.ye şeklinde de yapılmasında sakınca yoktur.

Ancak para türü değişecek ipotekten sonraki derecelerde başka ipotekler varsa bu iş için onların muvafakatının alınması gerekir. Zira para türlerinin kur artışlarındaki farklılıklar nedeniyle böyle bir değişiklik onları olumsuz yönde etkileyebilecektir. Kaldı ki faiz oranları aynı kalırsa TL. nin faiz oranı yabancı bir para türüne uygulanmış olacaktır. Bu da genelde çok yüksek bir orandır.

Bu işlem için resmi senet düzenlenmelidir. Resmi senedinin imzalanmasından sonra, rehinler sütunundaki alacak miktarı ve para türü kırmızı kalemle terkin edilir. Buranın hemen üstüne ipoteğin düşünceler sütununa bakılması anlamında (D.B.3) şeklinde bir belirtme konur. Bundan sonra düşünceler sütununda ilave şeklinde gerekli belirtme yapılır.

Örnek: 3.C'ye ilave: Alacak miktarı 50.000 EURO olarak değiştirilmiştir. Tarih-Yev.

Ayrıca bu durum ipotek kayıtlarının tadilini gerektiren bir işlem olduğundan 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli 1. Sayılı Tabloya göre, **binde 7.5** oranında damga vergisi tahsil edilmesi gerekirken 2 Ocak 2004 tarihinde bu konuda istisna getirilmiştir. Bu işlem için herhangi bir harç tahsil etmeye de gerek yoktur.

f) Hangi Yabancı Paralar Üzerinden İpotek Yapılabilir?

Rehin haklarının hangi yabancı paralar üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulunca belirlenir.

Bakanlar Kurulunun 23 Mart 2002 tarih, 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2002/3813 sayılı Kararı uyarınca, "... yabancı para cinsinden kurulacak rehin haklarının her gün Resmi Gazete'de yayımlanan ve T.C. Merkez Bankasınca alım/satımı yapılan döviz cinsleri üzerinden yapılması..." gerekmektedir.

25 Mart 2002 tarihi itibarıyla Merkez Bankasınca alım/satımı yapılan yabancı paralar şunlardır: ABD Doları, Avustralya Doları, Danimarka Kronu, İngiliz Sterlini, İsviçre Frangı, İsveç Kronu, Japon Yeni, Kanada Doları, Kuveyt Dinarı, Norveç Kronu, Suudi Arabistan Riyali, Euro.

2) İPOTEKTE FAİZ ORANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

İpotekte faiz oranının artırılması için sonraki derecelerdeki ipoteklerin muvafakatını almak gerekir. Faiz oranının azaltılması için ise böyle bir muvafakata gerek yoktur. Faiz oranındaki değişiklik ancak resmi senetle yapılabilir. Faiz oranının artırılması halinde **binde 7.5** oranında damga vergisi alınır. Faiz oranının azaltılması işlemi ise kanımızca kısmi terkin mahiyetinde değerlendirilmeli ve sadece maktu terkin harcı alınmalıdır.

(Bu tür işlemlerde damga vergisi oranı oldukça yüksektir. Zira yeni bir ipotekte de damga vergisi **binde 7.5** dir. Bu oranın yüksek olması nedeniyle bu işlemler talep edilmemekte başka yollar aranmaktadır. Damga Vergisi Kanununda yapılacak bir değişiklikte ipotek kayıtlarının değişikliğini gerektiren işlemlerde alınacak damga vergisi derece değişikliğinde olduğu gibi **binde 1** e indirilmelidir.)

3) MÜŞTEREK İPOTEK

İpoteğe dahil taşınmazların tümünün üzerine müşterek ipoteğin aynı derecede tesis edilesi şartı yoktur. Müşterek ipotek kurulacak taşınmazlardan biri üzerinde önceden tesis edilmiş ipotek varsa, bu taşınmaz malda 2. derece diğerlerinde ise 1. derecede müşterek ipotek tesis edilebilir.

Yani, farklı kişilere ait farklı taşınmazlar aynı borç için, aynı miktar üzerinden ama farklı derecelerde ipotek edilebilir.

Ancak bu farklı kişilerin borçtan müşterek ve/veya müteselsilen sorumlu olduklarının resmi senette yazılı olması gerekir (TST.32).

4) TOPLU KONUT İDARESİNCE ŞEHİT DUL VE YETİMLERİNE VERİLEN KREDİLER

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

Toplu Konut Kanununun bu maddesine paralel bir hükümden 2559 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanununun Ek 9. Maddesinde vardır.

Bu krediler nedeniyle Toplu Konut İdaresi lehine ipotek tesis edilebilir.

5) TOPLU KONUT KREDİLERİNDEKİ MUAFİYET

Damga vergisi Kanununa ekli (II) sayılı tabloda yapılan değişikliklerle, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 10.05.1990 tarih ve 3645 sayılı Kanunla eklenen ek 1. Madde kapsamında kullanılacak kredilere ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna tutulmuştur.

492 sayılı Harçlar Kanununun 59. maddesinde yapılan değişikliklerle ise, aynı kapsamda kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların hak sahipleri adına tapuya tescili işlemleri harçtan müstesna tutulmuştur.

Bu itibarla, kooperatiflerin bankalar aracılığı ile aldıkları toplu konut kredilerine ilişkin düzenlenen kağıtlar, bu kredilerle ilgili tapu sicilinde yapılacak ipotek ve konutların hak sahipleri adına tapuya tescili (ferdileşme) işlemleri damga vergisi ve harçtan muafır (Hatay Defterdarlığının 25.12.2003 tarih HRÇ-9/8645 sayılı Görüşü).

6) TOPLU KONUT İDARESİNCE YAPILAN SATIŞLAR

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yaptırılan konutların mülkiyeti borçları bittiğinde

idare tarafından üyelere satış yoluyla devredilmektedir.

Bu işlem için tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenir ve her iki taraftan ayrı ayrı satış harcı alınır. Toplu Konut İdaresi harçtan muaf değildir.

Bu satıştan önce de sahibi ölmüşse idare tarafından doğrudan mirasçılara satış yapılabilir. Öncelikle hak sahibi (muris) adına tescile gerek yoktur.

7) PAYLI TAŞINMAZIN REHNİ

Medeni Kanunun 692.maddesinin 2.fıkrası; *"Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar"* hükmündedir.

Yine Medeni Kanunun 857.maddesinin 2.fıkrası benzer bir hüküm taşımaktadır. Bu hükme göre; *"Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedebilirler."*

Paylı (müşterek) mülkiyette paydaşlar paylarını serbestçe rehnedebilirler. Bunun için diğer paydaşların rızasını almaya gerek yoktur. Ancak herhangi bir payın rehninden sonra taşınmazın tamamının rehnedilmesini kanun yukarıdaki maddelerde uygun bulmamıştır. Örneğin hisseli olarak A ve B adına kayıtlı bir taşınmaz maldaki hissesini ipotek ettikten sonra A ve B bir araya gelerek taşınmazın tamamını ipotek edemez. Zira, böyle bir ipotek tesis edilseydi, 2.derecede mi 1.derecede mi tesis edileceği tereddütlü olacaktı. 1.derece tesis edilse paylardan biri zaten birinci derecede ipotekli, 2.derecede tesis edilse paylardan birinin 1.derecede ipoteği yok.

Kanımızca, Medeni Kanunun bu hükümlerini şu şekilde anlamakta fayda vardır.

a) Paylardan biri ipotekli diğeri (leri) ipotekli değilse taşınmazın tamamı aynı derecede ipotek edilemez.

b) Paylardan her ikisi de aynı derecede farklı farklı ipoteklerle kayıtlı ise taşınmazın tümü aynı derecede ipotek edilebilir.

c) Paylardan biri ipotekli diğeri (leri) ipotekli değilse korunmuş miktarlar tescil edilerek taşınmazın tamamı aynı derecede ipotek edilebilir.

d) Paylardan biri ipotekli ise taşınmazın tümü değil ama ayrı ayrı payları müşterek müteselsil sorumlu olarak aynı alacak için farklı derecelerde ipotek edilebilir.

8) PAYLI MÜLKİYETTE EŞLERİN TASARRUF YETKİSİ

Medeni Kanunun 223. maddesinin 2. fıkrasına göre; *"Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki pay üzerinde tasarrufta bulunamaz."*

Görülebileceği gibi kanun koyucu yasal mal rejimine dahil evliliklerde, eşler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı taşınmaz mallar üzerindeki tasarrufları diğer eşin iznine tabi tutmuştur. 223. maddenin ikinci fıkrasındaki *"paylı mülkiyet konusu"* ibaresini *"eşler arasında paylı mülkiyet konusu"* şeklinde esas almak gerekir. Eşle üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde tasarruf için bu izne ihtiyaç yoktur. Fakat eşle, diğer eş ve üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı yerlerde, eşin diğer hissedarlar veya dışarıdan biri ile yapacağı tasarruflar için bu izne ihtiyaç vardır.

9) ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZIN REHNİ

Medeni Kanunun 857.maddesinin 3.fıkrası *"Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnelunabilir"* hükmündedir.

Elbirliği (iştirak) mülkiyetine konu taşınmazlardaki henüz oranları belirlenmemiş payların kendi başına rehin edilmesi mümkün değildir. Elbirliğine dahil paydaşların birlikte hareket ederek taşınmazın tümünü rehin etmeleri gerekir. Kendi paylarını diğerlerinin rızası ile bile olsa rehin edemezler.

10) KANUNİ İPOTEKTE SÜRE

Kanuni ipotek *üç ay, bir yıl* gibi belli süreli olarak kurulabileceği gibi, alacaklı tarafından *fekki bildirilinceye kadar* süreli olarak da kurulabilir.

11) VADESİ DOLAN İPOTEĞİN DURUMU

İpotek tescil edilirken gün, ay, yıl şeklinde bir vade de tapu kütüğüne yazılmaktadır. Bu vadenin dolmuş olması malike ipoteğin terkinini isteme hakkı vermez. Tapu sicil müdürlüğünce de vadesi dolan ipoteğin re'sen terkinini mümkün değildir. Vadesi dolmuş olsa dahi ipotek tapu kütüğünde bir aynı hak olarak kalmaya devam eder. Böyle bir ipoteğin terkinini ancak alacaklının terkin talebi veya mahkemenin kararı ile olur.

12) TOPLU KONUT PROJELERİNDE MÜLKİYETİN ÜYELERE DEVİR ŞEKLİ

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa göre yapılan projelerde üyeler adına mülkiyetin devri, kooperatiflerde olduğu gibi ferdileşme suretiyle değil, satış şeklinde yapılmalıdır. Bunun için tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenmeli ve satış harçlarının tahsili gerekir.

13) ÖZEL BANKALARIN YETKİ BELGELERİ

Özel bankaların genel merkezlerinin bulunduğu yerden alınmış yetki belgelerinde, şubelere yetki verildiği belirtilmiş olması halinde şubelerin temsilci-

lerinin kimler olduğunun da tevsik edilmesi gerekir. Bu tevsik şubenin bulunduğu yerdeki ticaret sicilinden alınacak yetki belgesi veya noter onaylı imza sirküleri ile yapılabilir.

Bankanın Genel Müdürlüğü tarafından 1. ve/veya 2. Derecede imza yetkililerine yetki verilmişse, bu imza yetkililerinin kimler olduğunun noter onaylı imza sirküleri ile kanıtlanması gerekir.

14) BANKALARIN KAYIT ÖRNEĞİ TALEPLERİ

Kredi vermek veya diğer işlemleri sebebiyle bankaların tapu sicilinden parselin kayıt örneğini istemeleri halinde Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 17. pozisyonu uyarınca kayıt örneği harcı alınması gerekir.

Bankaların belge örneği istemlerinde malikin veya yetkili vekilinin de talebi aranmalıdır (TKGM.Gn.2001/11).

15) TAŞINMAZ KAYDI YOKTUR YAZISI

Bir kimse hakkında verilecek "*taşınmaz kaydı yoktur*" yazısından harç alınmaz. Taşınmazı vardır veya yoktur şeklindeki yazı taşınmaza ilişkin ada ve parsel numarası gibi özel bilgileri veya üzerindeki takyidatları içermedikçe harca tabi değildir. Çünkü bu tür bir yazı bilgi yazısı olup, kayıt örneği niteliği taşınmaz. Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 17. Pozisyonunda, gayrimenkullere ait kayıt ve belge örneklerinin verilmesi harca tabi tutulmuştur.

16) TÜZEL KİŞİLİĞİ OLMAYAN KURUMLAR ADINA TESCİL İLAMLARI

Mahkemelerde tüzel kişiliği olmayan kurumlar adına gayrimenkul tesciline karar verilmemesi gerekir. Ancak her nasılsa mahkemece tüzel kişiliği olmayan bir kamu kurumu adına tescile karar verilmişse, tescil Maliye Hazinesi adına yapılmalı, bu yer veya payın ilgili kurum adına hükmen tahsisli olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmelidir.

17) VESAYETTE ASLİYENİN ONAYI GEREKMEZ

Medeni Kanunun 462. Maddesi gereği vesayet makamı olan sulh hukuk mahkemesinin taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başkaca aynı haklar kurulmasına izin verilebileceği belirtilmiştir. Bunlardan hangi kararlara karşı denetim makamı olan asliye hukuk mahkemesinin tasdikinin gerektiği ise 463. Maddede belirtilmiş ve bu maddede taşınmazlarla ilgili kararlar sayılmamıştır. Ancak Medeni Kanunun 444. Maddesinde istisnai durumlarda pazarlık suretiyle satışına karar verilmesinin ilk mahkeme olarak asliye hukuk mahkemesinden isteneceği belirtilmiş olup, bu

nedenle sulh hukuk mahkemesi kararlarının onaylanmasına gerek yoktur.

18) İŞTİRAK PAYININ İPTALİ İLE HAZİNE ADINA TESCİLİNE KARAR VERİLMİŞ OLMASI

İştirakçilerden birinin payının iptali ile bu payın Maliye Hazinesi adına bırakılması yönündeki mahkeme kararı, iştirak bozulmadan tescil edilmelidir. Bu halde, iştirakçilerin tümü terkin edilerek, payı iptal edilen kimse çıkarıldıktan sonra, kalan kimseler yine iştirak halinde tescil edilir.

İptal edilen pay ise müşterek mülkiyet olarak Hazine adına tescil edilir.

Açık bir mahkeme kararı olmadıkça Hazinesin iştirake dahil edilmemesi gerekir. Fakat ilamda Hazinesin de iştirake dahil edilmesi yönünde açık bir hüküm varsa, Anayasa gereği bu hükmün uygulanması zoruridir.

19) AİLE MAHKEMELERİNİN KARARLARI

Aile Mahkemeleri Kanununun 4. Maddesine göre Türk Medeni Kanununa göre aile hukukundan doğan dava ve işler ve aile hukukuna ilişkin yabancı mahkeme kararlarının tanıma ve tenfizi görevi aile mahkemelerine verilmiştir.

Vesayet makamı olarak aile mahkemesince verilen kararlara karşı, Türk Medeni Kanununun 397. Maddesinde belirtilen denetim makamı görevi, varsa bir sonraki numaralı aile mahkemesince, yoksa o yerdeki asliye hukuk mahkemesince yerine getirilir (Aile M.K.7).

Demek ki, aile hukuku kapsamında olan velayet, vesayet, boşanma gibi davalara ait kararlar bundan böyle aile mahkemeleri tarafından verilecektir.

Vesayet işlerinde sulh hukuk mahkemesine verilmiş görevleri aile mahkemesi yapacaktır.

Medeni Kanuna göre vesayet makamının kararına karşı itiraz mümkün ise bu itiraz denetim makamı olarak bir sonraki numaralı aile mahkemesince karara bağlanacaktır.

Medeni Kanunun denetim makamının onayını aradığı hususlarda bu onayı bir sonraki (yani kararı 2. aile mahkemesi vermişse 3.) aile mahkemesi verecektir. Bir sonraki numaralı aile mahkemesi yoksa asliye hukuk mahkemesi onaylayacaktır.

20) MAHKEME KARARININ KISMEN İNFAZI

Mahkeme kararında geçen bütün parseller için aynı anda infaz istenmesi zorunlu değildir. Kararda geçen bir kısım parsellerin infazı hemen, diğerlerinin infazı daha sonraki bir tarihte istenebilir. Böyle bir

halde tapu sicil müdürlüğünce sadece istenen parseller için ilamın infazı yapılır. Çünkü, tapu sicil müdürü taleple bağlıdır (TST.11). Daha sonraki bir tarihte diğer parseller için de ilamın infazı istenirse bu parseller için de yeni bir tarih-yevmiye ile ilamın infazı yapılır.

Aynı şekilde vasiyetnamelerde de kısmen infaz mümkündür.

21) İLAMIN TARAF OLMAYAN İÇİN İNFAZI

Kural olarak mahkeme kararları (ilamlar) sadece davada taraf olanları bağlar ve onlar hakkında infaz edilebilir. Kararda ismi geçmeyen bir kişi lehine veya aleyhine kararın infazı mümkün değildir.

Bu itibarla, *dava sırasında* taşınmaz devralmış kimse hakkında karar infaz edilemez. Bu kimseye karşı yeni bir tapu iptal davası açılması gerekir. Zira dava henüz görülürken tapuda devir olduğuna göre davanın bu kimseye yöneltilmesi yani bu kimsenin davalı duruma getirilmesi gerekirdi.

Ancak mahkemece *kararın verilmesi ile kesinleşmesine kadar geçecek sürede* taşınmazın eldeştirmiş olması halinde, kararın bu alıcıya karşı infazı mümkündür. Zira bu kimse, davalının cüzi halefi durumundadır. Taşınmaz malı devraldığı sırada zaten verilmiş olan mahkeme kararı onu da bağlar. Mahkeme kararının temyiz edilmeden veya temyiz edildikten sonra Yargıtay'dan geçtikten sonra kesinleşmesinin bir önemi yoktur. Bu süreç içerisindeki devirler iptal edilir.

Kararın kesinleşmesinden sonra taşınmaz malı devralmış kişiler hakkında ise infaz imkanı yoktur. Bu kimselere karşı yeni bir tapu iptal davası açılması gerekir. Zira kararın kesinleşmesinden sonra davacının bir an önce kararı infaz ettirmesi gerekir. Bunu yaptırmayı ihmal eden davacının tapudaki devirlere de katlanması gerekir.

Bunlara maruz kalmamak için dava açıldıktan sonra taşınmaz mal üzerine ihtiyati tedbir koydurmanın davacı açısından son derece yararlı olacaktır (HUMK.101 vd.). Hiç değilse kararın verilmesi ile kesinleşmesi arasındaki kötüniyetli devirleri kısıtlamak için tapu kütüğüne kaydedilmek üzere mahkemeye bir yazı yazdırılmalıdır (İİK.28).

22) AVUKAT İLAMIN İNFAZINI İSTEYEBİLİR

Dava vekaletnamesinde yetkisi olmasa dahi davayı takip etmiş olan avukat ilamın infazını isteyebilir (HUMK.62).

23) DAVA VEKİLİ

Avukatlık Kanununun Geçici 13. Maddesine göre, beş avukat bulunmayan yerlerde avukatlık

hizmetlerini dava vekilleri yapabilmektedir. İşte böyle yerlerde, dava vekili dava açma ve dava takip etme vekaleti ile takip ettiği davanın kararını tapuda infaz ettirebilir. Avukatlara verilen hak ve yetkileri kullanabilirler.

Bunun için vekaletnamenin fotoğraflı olması aranmayacağı gibi, dava açma, dava takip etme dışında tapu siciline özgü bir yetki aramaya da gerek yoktur.

24) MAHKEME MÜZEKKERESİ İLE AİLE KONUTU ŞERHİ

Genelde boşanma davası devam ederken mahkemelerce verilen ara kararlar ile "*diğer eşin rızası olmadan meskenin devre konu edilmemesi...*" yönünde tapuya şerh düşülmesi müzekkere ile talep edilmektedir.

Bu tür müzekkerelerin aile konutu şerhi gibi değerlendirilip, tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesi gerekir.

25) MİRASIN REDDİ

Yasal ve atanmış mirasçılar mirası reddedebilirler (MK.605).

Miras üç ay içinde reddolunur (MK.606). Bu süre mirası reddedecek mirasçının mirasbırakanın ölümünü öğrendiği tarihten başlar.

Mirası reddetmeden ölen mirasçının ret hakkı kendi mirasçılarına geçer (MK.608).

Mirasın reddi, mirasçılar tarafından sulh mahkemesine sözlü veya yazılı beyanla yapılır. Reddin kayıtsız ve şartsız olması gerekir. Sulh hakimi, sözlü veya yazılı ret beyanını bir tutanakla tespit eder. Ret beyanı sulh mahkemesince özel bir kütüğe yazılır ve reddeden mirasçı isterse kendisine reddi gösteren bir belge verilir (MK.609).

Yasal mirasçılardan biri mirası reddederse onun payı, miras açıldığı zaman kendisi sağ değilmiş gibi, hak sahiplerine geçer.

Mirası reddeden atanmış mirasçının payı, miras bırakanın ölümüne bağlı tasarrufundan arzusunun başka türlü olduğu anlaşılmadıkça, mirasbırakanın en yakın yasal mirasçılarında kalır (MK.611).

Altsoyun tamamının mirası reddetmesi halinde, bunların payı sağ kalan eşe geçer (MK.613).

Mirasın reddine dair sulh hakiminden alınmış belgenin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı tescil için yeterli değildir. Hakimin veraset belgesi verirken mirasın reddini nazara alması ve ona göre mirasçıları belirlemesi lazımdır. Mirası reddedenin payının kimlere kalacağını veraset belgesinde göstermesi gerekir. Zira reddeden mirasçının payının kimlere kalacağını tapu memurları değerlendiremez. Tapu sicil müdürlüğü veraset belgesine göre tescil yapar.

26) BOŞANMA KARARINDA NAFKA OLARAK GAYRİMENKUL VERİLMESİ

Mahkemenin boşanma kararına göre, "...taraf-
ların müştereken düzenleyip, onay için dosyaya
sunulan ... tarihli anlaşma protokolünün onaylan-
masına ve protokolün 1. Maddesinde yazılı, ...halen
davacı nın maliki bulunduğu İstanbul-Kadıköy
...ada... parseldeki ...bağımsız bölümün ½ hissesi
tüm takyidatlardan arı olarak davalı adına bila
bedel tapuda devir edilip, tescili sağlanacaktır."
Hükmünün onaylanmasına... şeklinde mahkeme
kararının infazı ne şekilde yapılacaktır.

Bir talimata göre;

Medeni Kanununun 184. Maddesinin 5. Fıkrası
"Boşanma ve ayrılığın fer'i sonuçlarına ilişkin
anlaşmalar hakim tarafından onaylanmadıkça
geçerli olmaz." Hükmündedir.

İcra ve İflas Kanununun 38. Maddesi ise,
"Mahkeme huzurunda yapılan sulhler ve kabuller
ilamların icrası hakkındaki hükümlere tabidir."
Hükmündedir. Buna göre, boşanma ilamına esas pro-
tokolde belirtildiği üzere, söz konusu gayrimenkulün
½ hissesi ya hibe, satış suretiyle değil boşanma
tazminatı olarak verilmekte olup, her ne kadar
mahkeme kararında da, ...bu anlaşma onaylandığında
tescili sağlanacaktır... ibaresi mevcut ise de hükmen
tashih işlemi niteliğinde olduğundan resmi senet
düzenlenmeksizin tashih harcı alınarak işlemin
karşılanması gerekmektedir." (TKGM.İst.Bölge
Md.18.3.2002 T. 4-1143 sy. Talimat).

27) BAŞKA İLÇEDE İMAR UYGULA- MASI YAPILAMAZ

Bir ilçe belediyesi diğer bir ilçe sınırlarında o
belediyeden yetki alarak dahi imar uygulaması yap-
maz. Çünkü böyle bir yasal düzenleme yoktur
(Ank.7. İd. Mah. 24.06.2002 T., 2002/1292 E.,
2003/911 K., Ank.3. İd. Mah. 12.6.2002 T.
2001/1663 E., 2002/2005 K.)

28) İMAR UYGULAMASININ DURDU- RULMASI TALEBİ

Hazine tarafından "... belediyece yapılmakta
olan imar uygulamasına karşı idare mahkemesinde
yürütmeyi durdurma talepli iptal davası açıldığından
bahisle imar planı ile ilgili hiçbir işlem yapılmaması
..." yönünde yazılı talepte bulunulması halinde, bu
talebe uyulması mümkün değildir. Hazine temsilci-
sine idari emirlerle tapu işlemlerinin durdurulamaya-
cağı, yargıdan tedbir kararı alınması gerektiği bir
yazı ile bildirilmelidir.

29) YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI

Tapu işlemlerini de ilgilendiren konularda idare

mahkemelerince yürütmeyi durdurma kararları ve-
rilmiş olduğunun yazılı olarak öğrenilmesi halinde,
ilgili parsellerin beyanlar hanesine söz konusu
kararın varlığı işaret edilmelidir.

İmar planı ile ilgili olarak yürütmeyi durdurma
kararı verilmişse, imar planının tescili yapılma-
malıdır.

30) YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI

İdare mahkemesince imar uygulamasının
iptaline karar verilebilir. Bu karar mahkemece tapu
sicil müdürlüğüne re'sen gönderilebilir. Bu kararın
belediye veya davacı malik tarafından da tapu sicil
müdürlüğüne iletilmesi mümkündür. İdare mahke-
mesinin yürütmeyi durdurma kararı verdiğini tapu
sicil müdürlüğü bu şekilde öğrenirse, iyiniyetli
üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette ilgili tapu kütük
sayfalarının beyanlar sütununa aşağıdaki şekilde bir
kayıt düşmelidir.

Örnek: İmar uygulaması hakkında ... İdare
Mahkemesi tarafından ... tarih sayı ile yürütmeyi
durdurma kararı verilmiştir. Tarih-Yev.

İdare mahkemesince verilmiş yürütmeyi dur-
durma kararı taraflarca temyiz edilebilir. Temyiz
sonucunda üst mahkemece yürütmeyi durdurma
kararı bozulmuş ise, bu bozma kararına istinaden
idare mahkemesi, belediye veya malikin talebi ile bu
belirtme harç alınmadan terkin edilir.

Dava esastan sonuçlanınca;

a) Mahkemece imar uygulaması iptal edilmişse,
yeni uygulama ile beraber bu sayfalar kapatılacak, bu
belirtme de bu şekilde kapanmış sayfada kalacağından
hükmünü yitirmiş olacaktır.

b) Mahkemece imar uygulaması iptal edilmez,
dava reddedilirse, idare mahkemesi, malik veya
belediyenin talebi ile bu belirtme harç alınmadan
terkin edilir. Ancak terkin istemine idare
mahkemesinin davanın reddine dair kararının da
eklenmiş olması gerekir.

31) İNTİFA HAKKI ÜZERİNE AİLE KONUTU ŞERHİ

İntifa hakkına istinaden ikamet edilen bir ev
üzerine eşin aile konutu şerhi işletmesi mümkündür.
Bu şerh işlendikten sonra intifa hakkı lehdarı olan eş
süresinden önce intifa hakkını tapu sicilinden terkin
ettiremez. Süresinden önce terkin talebi geldiğinde
tapu sicil müdürlüğünün aile konutu şerhi koyduran
eşin yazılı muvafakatını araması gerekir.

Örnek: Aile konutu şerhi: (... nın intifa hakkı
üzerinde) Tarih-Yev.

EMLÂK VERGİSİ DEĞERİNİN PİYASA KOŞULLARINA GÖRE BELİRLENMESİ

Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK
KTÜ Gümüşhane Müh. Fak.
Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Böl.

Yrd. Doç. Dr. Yusuf AŞIK
KTÜ Gümüşhane Müh. Fak.
Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Böl.

ÖZET: Ülkemizin kalkınması kişi başına düşen milli gelirin yükseltilmesine bağlıdır. Devletin, vatandaşın ihtiyaçlarını karşılayabilmek, iç ve dış tehditleri önlenme, Anayasal düzenin korunması, sosyal yapının geliştirmesi vb. hizmetleri gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu kaynak paradır.

Devlet bu parayı çeşitli yerlerden, çeşitli şekillerde elde edebilmektedir. Bunlardan en önemlisi ve getirisi en fazla olan devletin aldığı vergilerdir. Vergi, devletin yapılan veya yapılacak olan hizmetleri karşılığında mükelleflerden aldığı hizmet bedeli olarak tanımlanabilir. Emlâk vergisi ise Ülkemiz sınırları içinde kalan arazi, arsa, bina malikleri ya da malik gibi kullananlardan alınan vergidir.

Günümüzde emlâk vergileri belediyelerce toplanmaktadır. Belediyeler vergi mükelleflerini takip edemekte ve emlâk vergisi tahsilatları tam olarak yapılamamaktadır. Dolayısıyla devletin hedeflediği emlâk vergisi toplanamamaktadır. Mükelleflerin ödeyeceği vergilerin objektif kriterlere göre belirlenmesi ve gayrimenkul sahiplerine tebligatta bulunmasıyla, hem vergi gelirleri artacak hem de vergi tahsilatı hızlanacaktır. Komisyonlarca belirlenen emlâk vergileri cadde, sokak ve hatta mahalle bazında olmaktadır. Kamusal hizmetlerin parasal kaynağının bulunması, piyasa koşullarına göre gayrimenkul değerlerinin belirlenerek, emlâk vergilerinin alınmasına bağlıdır.

1. TÜRKİYEDE UYGULANAN MEVCUT EMLÂK VERGİ SİSTEMİ

Tanzimat'a kadar Osmanlı İmparatorluğunda iki ana gelir kaynağı vardı. Bunlar hayvan vergisi ve arazi vergisidir. Osmanlı döneminde bütün ekilen arazilerin çıplak mülkiyeti padişaha ait olduğundan, toprağı işletenlerin üretimlerinin bir kısmını, padişaha arazi(aşar) vergisi olarak vermeleri zorunluydu. Bir tür kira karşılığı da diyebileceğimiz bu para, ertelenmiş kira ve peşin kira diye ikiye ayrılmıştır. Bunlardan birincisi ürün elde edildikten sonra verilen arazi vergisiydi. Günümüzdeki anlamda bunu emlâk vergisi yerine ifade edebiliriz. Peşin kira ise günümüzdeki anlamıyla tapu harcı, intikâl harcına karşılık gelmektedir. Dolayısıyla, emlâk vergisi Osmanlı döneminden beri uygulanmaktadır. Cumhuriyet döneminden 1972 yılına kadar tahrir sistemi ne göre vergiler toplanıyordu. 1972 yılından sonra beyan sistemine dönülmüştür. Beyan sisteminde mülk sahibi olan her vatandaş vergiye tabi gayrimenkulü için beyanname verir ve gayrimenkul değerini kendi iradesi ile beyan eder ve vergisini bu beyan üzerinden öder. 29 Temmuz 1998 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 4369 sayılı yasa ile mükellefler dört yılda bir beyanda bulunma zorunluluğu getirilmiştir. Mevcut sistem, emlâk vergisi verilirken esas olarak beyanname doldurulmasını gerektirmektedir. Bu sistem, genel olarak mükellefe güven esasına dayanmaktadır, yani mükelleflerin iyi

niyetine bağlı bir vergi alımı amaçlanmıştır. Gayrimenkulün değeri yüksek olduğu halde, Komisyonca cadde ve sokak olarak belirlenen asgari emlâk vergisi birim değerlerine göre beyanda bulunulmaktadır. Böylece bu sistem; mükelleflerin taşınmazlarının değerini asgari seviyede beyan ederek, bu değer üzerinden vergi ödemeye sevk etmekte ve önemli oranda vergi kayıpları ortaya çıkarmaktadır. 2002 yılında Emlak Vergisi Kanununda yapılan değişiklikle Beyan zorunluluğu kaldırılmış, sadece yeni emlâk alanlara beyan verme zorunluluğu getirilmiştir.

4751 sayılı Kanunla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 20. maddenin (b) fıkrasına göre 09.04.2002 tarihinden itibaren arsa ve arazilere ait metrekaşe birim değer tespitlerinin takdir komisyonlarınca yapılacağı kanunlaşmıştır. Takdir komisyonları, asgari ölçüde tespit ettikleri arsa ve arazi metrekaşe birim değer tespitlerine ilişkin kararlardan; arsalarla ait olanları, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanları ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında vermektedir. Arsa ve arazilere ilişkin takdir kararı tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları 30 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilmektedirler. Emlâk vergisinde esas olan vergilerin

mahalli olarak alınmasıdır. Burada amaç, mahalli idareler tarafından tahsil edilen verginin, mahalli hizmetlere harcanması olmalıdır.

2. EMLAK VERGİSİ TOPLANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Emlak vergisi, alınmaya başladığı tarihten itibaren çeşitli problemleri de beraberinde getirmiştir. Bu problemler beyanname doldurulmaya başlandığı andan itibaren başlamakta ve vergi borçlarını ödemeye kadar devam etmektedir. Emlak vergisinin alımında asıl olan mükellefin verdiği beyandır. Bu beyan neticesinde mükellefin kendi belirttiği ve kendi hesapladığı değer üzerinden vergi borcu çıkarılmaktadır. Bu da mükellef tarafından en az vergi verilecek şekilde düzenlenmektedir. Emlak vergisi sisteminin sorunları kısaca şöyledir.

2.1. Vergiye Tabi Taşınmazların Tespiti Sorunları

Vergi beyanının hiç yapılmamış olması durumunda beyan edilmeyen binaların tespiti yapılamamaktadır. Ayrıca mahallinde bina olarak gözüken, ancak tapuda halen arsa vasfında olan, kat mülkiyetine geçmemiş binaların tespiti yapılmamaktadır. Ruhsatsız binaların sisteme aktarılabilmesi için Belediyelerin bu binaları tespit etmesi gerekir.

2.2. Değerlendirme Sisteminden Kaynaklanan Sorunları

Arsa birim değerlerinin cadde ve sokak bazında ele alınmasıyla, bu bölgelerdeki mevki rantları kavranamamıştır. Halbuki aynı caddede iki komşu parsel arasında bile değer farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Tespit edilen birim değerler gerçeği yansıtmamaktadır. Piyasa koşullarındaki alım-satımlarda kullanılan fiyatlarla, emlak vergilendirmeye esas alınan değerler arasında büyük farklılıklar görülmektedir.

Binalara ait birim alan (m^2) normal inşaat maliyet bedelleri, ülke genelini kapsayacak şekilde tespit edilmektedir. Bu tespitlerin il, ilçe, belde, hatta bina bazında yapılması gerekmektedir.

2.3. Mevzuattan Kaynaklanan Sorunlar

Emlak vergisi kanununda çok sık değişiklikler olmaktadır. Her yıl çıkarılan vergi kanunları karmaşa yaratmaktadır. Emlak vergisinde son yapılan değişiklikle, 4751 sayılı kanun sonucunda mükellefler dört yılda bir beyan yerine Komisyonların belirlediği gayrimenkul değeri her yıl belirlenen bir katsayı oranında artırılmaktadır ve artan değer üzerinden vergi ödemek zorundadırlar. Her yıl belirlenen değer artışı katsayıları taşınmazın gerçek değerini yansıtmamaktadır. Mevzuattaki bu değişiklikler mükellefleri zor durumda bırakmakta mağ-

duriyetlere neden olmaktadır. Her yıl yapılan değişiklikler taşınmazın değerini piyasa değerinden fazla olmasına neden olabildiği gibi çok düşük değerlerde kalmasına da neden olmaktadır.

3. TAŞINMAZ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

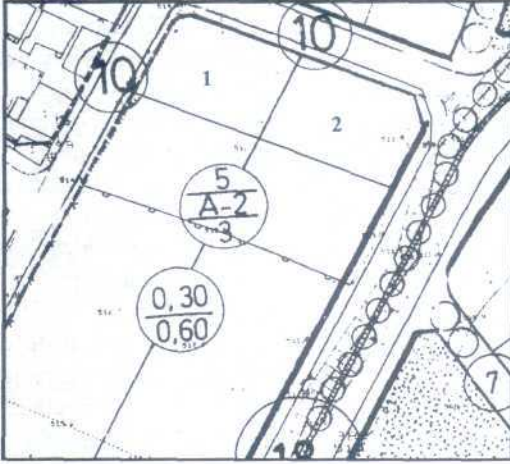
Taşınmaz değerlerinin objektif, doğru ve güvenli belirlenmesi; gayrimenkul alıcı ve satıcısını ilgilendirdiği kadar, toplumsal ekonomik göstergeler açısından da önem taşımaktadır. Gayrimenkuller toplumsal servetin büyük bölümünü oluşturur ve taşınmaza sahip kişiler bu mülkün piyasa değerini (sürüm değeri) bilmek ister. Taşınmazlarda belli bir zaman aralığı içinde, alıcı ve satıcıların piyasaya ilişkin yeterli verilerin bulunduğu durumda, oluşan peşin para değerleri sürüm değeri olarak ifade edilmektedir. Taşınmaz değerlerini belirlemek için pek çok yöntem kullanılsa da temelde üç yöntem vardır. Bunlar karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Bunlardan başka karma değerlendirme ve nominal değerlendirme yöntemi vardır.

Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenmektedir. Üzerinde yapı bulunan yada bulunmayan imar parselleri için emsal değerlere göre sürüm değerinin belirlenmesidir. Bu nedenle elde yeter derecede emsal değer bulunduğu karşılaştırma yöntemi en elverişli yöntemdir. Taşınmazın değeri getireceği kira geliri hesaplanabiliyorsa, sürüm değeri gelir yöntemine göre bulunur. Fabrika, iş hanı gibi kira geliri bilinmeyen yapıların değeri maliyet yöntemine göre bulunur. Bu makalede, Gümüşhane ilinde seçilmiş imar parsellerinin karşılaştırma yöntemi ile sürüm değerinin belirlenmesine örnekler verilecektir.

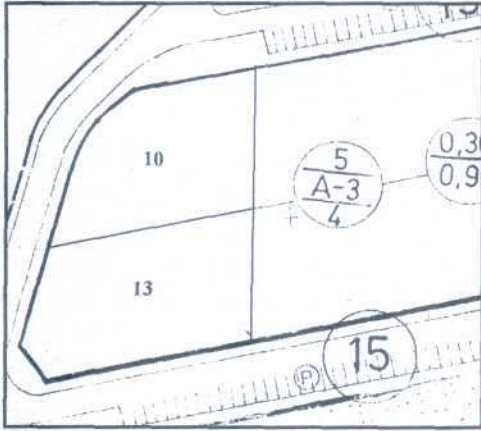
3.1. Taşınmaz Değerinin Karşılaştırma Yöntemine Göre Bulunması

Bu yöntemde taşınmaz değerinin tespitinde emsal değerlere göre değerlendirme yapılır. Karşılaştırma yönteminin kullanılabilmesi bölgede sürüm değeri bilinen taşınmazların olması gerekir. Karşılaştırma için seçilen taşınmazın özelliklerinin değeri bulunacak taşınmazla aynı olması gerekmektedir. Üzerinde yapı bulunan taşınmazların kentsel işlev, yapılanma koşulları gibi genel özellikleri nitelik, jeolojik durum, topografik yapı, taşınmaz üzerindeki haklar ve kısıtlılıklar, manzara, eğitim merkezlerine, sağlık, alış-veriş merkezi, çocuk bahçesi, şehir merkezi, otopark, itfaiye, anayola uzaklıklar gibi belirgin özellikler öznelik sayılır. Değeri bulunacak taşınmazın, karşılaştırma için seçilen taşınmaza göre farklı nitelikleri varsa bu

kriterler özelleştirilebilmelidir. Gayrimenkuller için değerlendirilmede, rant olarak kabul edilen, imar planı verileri kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlemesi yapılan bölgede, emsal alınacak birden fazla taşınmaz varsa, değeri bulunacak taşınmazlarla karşılaştırma yapılarak bulunan değerlerin ortalaması alınır. Bütün taşınmazların değerinin belirlenmesinden sonra bölge ve ülke değer haritaları oluşturulabilir.



Şekil-1: Değeri bilinen 2 nolu parselin imar durumu



Şekil-2: Değeri belirlenecek 13 nolu parselin imar durumu

Taşınmaz değerinin karşılaştırma yöntemi ile belirlenmesinde seçilen 1. örnek şu şekildedir: İmar durumu verilerine göre Taban Alan Kat Sayısı(TAKS), kat adedi ve sürüm değeri bilinen emsal taşınmaza göre bölgedeki değeri bulunması istenen taşınmazın sürüm değerinin hesaplanması:

Bu örnekteki taşınmazın sürüm değeri şu şekilde hesaplanır: Sürüm değeri bilinen 2 nolu imar parselinin imar planı verileri; ön bahçe mesafesi 5m., Ayrı Nizam İki kat (A-2), TAKS = 0.30 ve KAKS = 0.60 olarak verilmiştir. Parselin değeri 300

PARSEL VERİSİ	EMSAL TAŞINMAZ	DEĞERİ BELİRLENECEK TAŞINMAZ
	PARSEL NO: 2	PARSEL NO: 13
ALAN	-	1000
TAKS	0,30	0,30
KAT ADEDİ	2	3
DEĞERİ	300 Q (TL/ m ²)	?

Q TL olarak bilinmesine karşın alanı bilinmemektedir. Sürüm değeri bilinen parsel ve değeri hesaplanacak parselin değerleri tabloda şöyle özetlenebilir. (Q: kullanıldığı büyüklüğü güncel boyuta dönüştüren katsayıdır.)

Tabloda verilen değerlere göre 13 nolu taşınmazın sürüm değerini hesaplayalım. Emsal alınan taşınmazın m² değeri ile değeri belirlenecek imar parseli özellikleri ve emsal alınan imar parselinin imar özelliklerinin oranlarının belirlendiği formül, değeri belirlenecek taşınmazın m² değeri elde edilir.

$TD_{(X13)}$ = Değeri belirlenecek 13 nolu taşınmazın metrekare (m²) değeri.

$TD_{(E2)}$ = Emsal alınan taşınmazın metrekare değeri.

$DBA_{(X13-ÖZ)}$ = Değeri belirlenecek 13 nolu taşınmazın imar özellikleri.

$DBA_{(E2-ÖZ)}$ = Emsal alınan taşınmazın imar özellikleri.

$TD_{(X13)} = TD_{(E2)} * ((DBA_{(X13-ÖZ)1} / DBA_{(E2-ÖZ)1}) * (DBA_{(X13-ÖZ)2} / DBA_{(E2-ÖZ)2}) * \dots \dots (DBA_{(X13-ÖZ)i} / DBA_{(E2-ÖZ)i}))$

$TD_{(X13)} = 300 Q(TL) * (0.3 / 0.3) * (3/2)$

$TD_{(X13)} = 450 Q(TL) / m^2$

Sürüm değeri istenen taşınmazın değeri : 1000 (m²) * 450 Q(TL / m²) = 450 000 Q (TL) Örneğimizde de görüldüğü gibi bir kat fazla imar hakkı olan parselin m² birim değeri fiyatı %50 daha fazla olmaktadır. Bu her zaman lineer olmamakla birlikte her parselin özelliğine göre değerinin farklılaştığını görmekteyiz. Emsal değeri bilinen farklı parseller olduğunda bu parsellere göre ayrı ayrı birim m² değer bulunur ve bu sürüm değerlerinin ortalaması alınır.

Taşınmaz değerinin karşılaştırma yöntemi ile belirlenmesinde seçilen 2. örnek şu şekildedir: Değerini belirleyeceğimiz taşınmazın yakınında emsal değerleri bilinen iki parsel vardır. Bu parsel-

ARSA ÖZELLİKLERİ	TAŞINMAZ		
	EMSAL (20 _{E1})	EMSAL (21 _{E2})	22
Değer (Q TL)	225	360	?
Parselin Cephesi (m)	20	17	15
Parselin Derinliği (m)	25	30	32
Yapı Yüksekliği (m)	15.5	18.5	15.5
TAKS	0.30	0.20	0.30
KAKS	1.50	1.20	1.50
Alan(m ²)	500	510	480

lerin alım-satım değerleri, cephe, derinlik, yapı yük-sekliği, TAKS ve KAKS özellikleri bilinmektedir. Bu verilerden yararlanarak, değeri bilinmeyen parselle sürüm değerinin hesaplanması:

Bu örnekteki taşınmazın sürüm değeri de şu şekilde hesaplanır:

Emsali belli olan 20E1 nolu parselimizi kullanarak m2 birim fiyatını belirleyelim;

20E1 nolu imar parselin alanı (PAE1) = 20*25 = 500 m2
İmar koşullarına göre Yapı Taban Alanı(YTAE1) = (PAE1) * TAKS = 500 * 0.30 = 150 m2

Plan koşullarına göre kat adedi = KAKS / TAKS = 1.50/0.30 = 5 kat

20E1 nolu parselin İnşaat Alanı = (YTAE1)*(KAKS/TAKS) = 150*(1.50/0.30) = 750 m2

İnşaat birim m2 birim fiyatı = 225 Q TL / 750 m2 = 0.30 Q TL / m2

Emsali belli olan 21E2 nolu parselimizi kullanarak m2 birim fiyatını belirleyelim;

İmar parseli alanı (PAE2) = 17 * 30 = 510 m2

İmar koşullarına göre Yapı Taban Alanı(YTAE2) = (PAE2) * TAKS = 510 * 0.20 = 102m2

21E2 nolu parselin İnşaat Alanı = (YTAE2) * (KAKS / TAKS) = 102*(1.20/0.20) = 612m2

İnşaat birim m2 birim fiyatı = 360 Q TL/612 m2 = 0,5882 Q TL / m2

22 nolu parselin değerinin hesaplanması:

Değeri bilinmeyen parselin alanı (PA22) = 15*32 = 480 m2

İmar koşullarına göre Yapı Taban Alanı(YTA22) = (PA22) * TAKS = 480 * 0.30 = 144 m2

22 nolu parsel için İnşaat Alanı = (YTA22)*(KAKS / TAKS) = 144*(1.50/0.30) = 720m2

Emsal değeri bilinen 20E1'den bulunan m2 birim fiyatı ile 22 nolu parselin değeri = 720 m2*0.30 Q TL/ m2= 216.0 Q TL

Emsal değeri bilinen 21E2'den bulunan m2 birim fiyatı ile 22 nolu parselin değeri = 720 m2*0.5882 Q TL/m2 = 423.5 Q TL

Taşınmaz değerinin hesaplanmasında emsali bilinen parsellerden bulunan taşınmaz değerlerinin ortalaması alınır. Değeri bilinen n adet taşınmaz olduğunda değerler toplamının ortalaması alınır. Değeri bilinmeyen 22 nolu parselin değeri = (20 nolu parselden bulunan değer + 21 nolu parselden bulunan değer)/2 = 319.76 Q TL olarak bulunur. Taşınmazın sanayi alanında olması durumunda inşaat alanı hesabı yerine hacim hesabı yapılması gerekmektedir.

4. SONUÇ

Birbirine komşu, nitelik ve öznelikleri aynı olan taşınmazlarda % 50 ye yakın değer farkının olduğu görülmektedir. Taşınmazların değeri hangi yöntemle elde edilirse edilsin, değerlendirmeye esas kriterlerin bilimsel yaklaşımlarla belirlenmiş olması

gerekir. Sürüm değerlerinin çağdaş ölçme ve değerlendirme enstrümanlarından yararlanılarak belirlenmesi, yerel ve ülkesel olmak üzere, milli ekonomiye katkı sağlayacaktır. Yapılması gereken yatırımlar zamanında yapılabilecek ve kalkınma hızı artacaktır. Taşınmaz değerlerinin güncel sürüm değerlerine göre hesaplanması ile vergi adaleti sağlanacak, tahsilat hızlanacak ve ödeme kuyruklarında bekleme son bulacaktır. Bilgi sistemlerinin birbiriyle entegre kullanılması komisyonlarca her taşınmazın değerinin cadde ve sokak şeklinde belirlenmesi yerine, parsel bazında sürüm değerinin belirlenmesi mümkün hale gelecektir. Bu sistemlerden faydalanılarak cep telefonları aracılığı ile vergilerin ödenmesi yapılabilecektir. Taşınmazların güncel sürüm değerinin bilinmesi kamulaştırmalarda, bilirkişi ve mahalli etkilerin minimize edilmesine altyapı oluşturacaktır. Emlâk alım-satımlarından doğan vergi kayıpları önlenecektir. Günümüzde kadastral haritalar, imar planları, emlâk değerlerinin ve bunlara bağlı sözel verilerin birlikte işlendiği, analizlerin yapıldığı rapor ve değer haritalarının oluşturulması Bilgi Sistemleri aracılığı ile mümkün hale gelmiştir. Arazi ve arsalarla ait Takdir Komisyonlarında Harita Mühendislerinin görev alması gerekmektedir. Değerleme uzmanlarının arazide yapacağı araştırmalar sonucunda her parselin değeri ortaya çıkarılabilmektedir. Bu konuda Üniversitelerin Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü mezunu olan Harita Mühendislerine de büyük görevler düşmektedir.

KAYNAKLAR

1. AÇLAR, A., ÇAĞDAŞ, V., (2002), Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB-HKMO, Ankara.
2. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Kabul tarihi: 29.07.1970, 11.08.1970 gün ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
3. 1580 Sayılı Belediye Kanunu, Kabul Tarihi: 03.04.1930, 14.04.1930 gün ve 1471 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
4. ODYAKMAZ, N.A., (1997), Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Alfa Yayınevi, 3. Baskı, İstanbul.
5. TÜDEŞ, T., BIYIK, C., (1997), Kadastro Bilgisi, KTÜ Matbaası, 2. Baskı, Trabzon.
6. Türk Belediyeciliği Derneği ve Maliye Eski Gelirler Kontrolörleri Yardımlaşma ve Mali Eğitim Vakfı, (1994), Belediyelerin ve Mükelleflerin Emlak Vergisi Rehberi, Yayın no: 4, İksan Matbaası, Ankara.
7. YOMRALIOĞLU, T., Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği(JEFOD), Yayın No:1, Sayfa 153-167, Trabzon

MERA ÇALIŞMALARI

Feridun HEKİMOĞLU
Kontrol Müh. Kadastro Müdür V.

22.08.1998 tarihinde yürürlüğe giren 4342 sayılı Mera Kanununun, "**Komisyon ve Teknik Ekipler**" başlıklı 6 ncı maddesinde "*Mera, yaylak ve kışlakların tespit, tahdit ve tespiti Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca yapılır. Bu amaçla valinin görevlendirileceği bir vali yardımcısı başkanlığında, Bakanlık İl müdürü, Bakanlık il müdürlüğünden konu uzmanı bir ziraat mühendisi, defterdarlık veya bulunamaması halinde vali tarafından görevlendirilecek bir hukukçu, milli emlak müdürlüğünden bir temsilci, kadastro müdürlüğünden bir teknik eleman ziraat odası başkanlığından bir temsilci olmak üzere sekiz kişiden oluşan bir komisyon kurulur... Merkez ve ilçelerde komisyona bağlı olarak çalışacak ve tespit, ölçme, harita yapma ve yer gösterme çalışmalarını yapmak üzere Teknik Ekipler oluşturulur*" denilmektedir.

Kanunun "**Duyuru**" başlıklı 7 nci maddesinde ise "*3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca programa alınan yerler, çalışmaların başlamasından en az 4 ay önce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Bakanlığa bildirilir. Bu süre içinde komisyonlar tarafından mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahditi yapılarak durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne intikal ettirilir. Komisyonlar yukarıda belirlenen süre içinde mera tespit va tahdit işlemlerini yapamadığı takdirde, bu işlemler kadastro komisyonlarınca gerçekleştirilir*" denilmektedir.

Bilindiği üzere kadastro müdürlüklerinde bir adet kadastro komisyonu oluşturulabilmekte ve hatta bazı müdürlüklerde personel sayısındaki yetersizlik sebebiyle komisyon oluşturmak bile mümkün olmadığından, 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yapılması gerekli işlemleri dahi yapamamakta, başka müdürlüklerden geçici görevle eleman temin edilerek kadastro komisyonlarının çalışanları tamamlanmaya çalışılmaktadır.

Kadastro programına alınan yerlerdeki mera çalışmaları genellikle mera komisyonunca 4 aylık süresi içinde tamamlanamamakta ve Mera Kanu-

nunun 7 nci maddesi gereği bu çalışmaları yapma görevi, zaten 766, 2613 ve 3402 sayılı Tapulama ve Kadastro Kanunlarına göre yapması gereken çalışmaları güçlükle yerine getirmeye çalışan kadastro komisyonlarına verilmektedir. Hal böyle olunca kadastro komisyonları kilitlenerek esas görevlerini de ifa edememekte ve kadastro komisyonlarınca yapılması gereken mera tahdit ve tespit işlemleri aksadığından kadastro ekiplerince de meraya komşu taşınmazlarda tahdit ve tespit çalışmaları sekteye uğramaktadır.

Ayrıca kadastro komisyonlarınca yapılan mera tahdit ve tespitine yapılacak itirazlar, ilandan önce idari anlamda daha üst bir makam olmadığından ancak askı ilânı süresi içinde kadastro mahkemesine ve hak düşürücü süre içinde de hukuk mahkemesine yapılabildiğinden, vatandaşların mahkemeden önce itiraz edebileceği merci sayısı azaltılmış olmakta, bu hem, vatandaşların idari itiraz hakkının yok edilmesine ve hem de mahkemelerin yükünün artmasına sebep olmaktadır.

Diğer taraftan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesi "*Orman kadastro komisyonları 2 aylık süre içinde çalışmalarını tamamlayamazsa ormanla ilgili sınır kadastro ekiplerince belirlenir*" hükmündedir. Orman ve orman sahası dışına çıkarılan yerlerin sınırlarının tespitiyle görevli orman kadastro komisyonları 2 aylık süresi içinde görevini yapamadığında bu görev 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesiyle kadastro ekibine verilirken, mera tahdit ve tespit çalışması görevini 4 aylık süresi içinde yapamayan mera komisyonlarının görevi 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesiyle kadastro komisyonlarına verilmiştir.

Kadastro komisyonlarının iş yoğunluğu sebebiyle fiilen yerine getirmekte zorlandıkları bu görevin, kadastro ekiplerince yerine getirilmesi konusunda gerekli olan kanun ya da yönetmelik değişikliklerinin yapılması hususunu önemle arz ederiz.

* TKMD'nin 16'ncı Olağan Genel Kurulu Yapıldı

Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği'nin 16'ncı Olağan Genel Kurulu 16.01.2004 tarihinde yapıldı.

Yapılan seçimde yeni yönetim kurulu; Hüseyin KOÇAK, İlyas OSMANAGAĞLU, Özgür AKDOĞAN, Ahmet ÖZULUDAĞ ve Tamay YILDIZ'dan oluştu.

Seçilene yönetim kurulu görev bölümü yaparak,

Başkan : Hüseyin KOÇAK

Genel Sekreter : İlyas OSMANAGAĞLU

Sayman : Ahmet ÖZULUDAĞ

Üyeler : Özgür AKDOĞAN ve Tamay YILDIZ şeklinde belirlendi.

Denetim Kurulu Üyeliklerine; İzzet TEPEDELENLİ, İ. Sedat ENGİN ve Güner ÖZTÜRK,

Disiplin Kurulu Üyeliklerine; Ergül KÖTEK, Yaşar ERDOĞAN ve Şükrü GÖKSU seçildiler.

Ayrıca, Yönetim Kurulu; MÜLKİYET Dergisinin yeni dönem Yazı İşleri Müdürlüğünü yürütmek için İlyas OSMANAGAĞLU'nu seçmiştir.

* Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi 6'ncı Olağan Genel Kurulu yapıldı.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi 6. Olağan Genel Kurulu; 24 Ocak 2004'de; Ankara, TODAİE Konferans Salonu'nda yapıldı.

Genel Kurul sonucunda; Şube Yönetim Kurulu; İlyas OSMANAGAĞLU, Hüseyin GÜL, Gülden GÜROL, Naci ATEŞ, Hasan ADAY, Gonca SEÇER BİLEKLİ, Hasan Ali PETEKBAŞI olarak oluştu. Meslektaşlarımız ve dergimizin yeni Yazı İşleri Müdürü İlyas OSMANAGAĞLU, 3. kez Şube Başkanı olurken, Hüseyin GÜL, II. Başkan; Gülden GÜROL Yazman, Naci ATEŞ sayman olarak belirlendi.

Genel Kurulda; Şube Başkanı İlyas OSMANAGAĞLU ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne vekaleten atanan Zeki ADLI birer konuşma yaptı.

* Şube Başkanı İlyas Osmanağaoğlu'nun konuşmasından bazı bölümler şu şekildedir;

Sayın Başkan, sayın meslektaşlarım; Ankara Şubemizin 6. Olağan Genel Kuruluna hoş geldiniz, hepimizi saygıyla, sevgiyle kucaklıyorum.

Geçtiğimiz dönemde, meslektaşlarımızın hemen hemen tamamını üzen bazı kayıplarımız olmuştur. Konuşmama başlamadan önce, bu kayıpları anmadan geçemeyeceğim. Bunlardan biri, sevgili hocamız, hocaların hocası, 1 nolu kurucu üyemiz Ekrem ULUSOY. Geçtiğimiz günlerde yitirdik. Bu başka değerli hocamız, Dr. Haldun ÖZEN hocamızı yitirdik. Bir dönem Genel Başkanlığımızı yapmış, *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde* çok önemli görevlerde bulunmuş Mehmet Emin ERTÜRK arkadaşımızı yitirdik. En son, söylemeye pek dilim varmıyor, ama çalışma raporunu hazırladığımız günlerde Kadastro Müdürlüğü Temsilcimiz, genç kardeşimiz Ruhi SOYDAR'ı da acı bir trafik kazası sonucunda kaybettik. Aslında çalışma raporumuz yitirdiklerimiz sayfası hazırlanmıştı, elimiz gitmeye gitmeye buruk bir acı içerisinde Ruhu Soydar kardeşimizi de yitirdiklerimiz sütununa ekledik. Ben kaybettiğimiz meslektaşlarımızı özlemle ve sevgiyle anıyorum.

Bugün 24 Ocak günü ve bizim yakın tarihimizde özellikle unutulmayacak anlamları var. İzninizle anmak isiterim ki, yıllarca Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğünde çalışmış, burada meslektaşlarımızın çoğu bilir, uzun yıllar görev yaparak Teftiş Kurulundan fen kontrolörü olarak emekli olmuş, ayrılmış, Hakkı Şinasi MUMCU'nun oğlu Uğur MUMCU 24 Ocak 1993 yılında karanlık güçlerce bombalanarak, aramızdan koparılmıştı. Demokrasimizin bu yiğit gazetecisi Uğur MUMCU'yu sevgiyle, özlemle, saygıyla anmak istiyorum.

"Bu tür eylemler, bombalamalar son olsun" dedik, o zamandan beri söylüyoruz, ancak bombalamalar devam etti, Ahmet Taner KİŞLALI, Necip HABLEMİTOĞLU gibi, çok değerli, bu ülkenin yetiştirdiği insanlar katledildi. Artık bombacılar teker teker uğraşmaktan bıktı, herhalde toptancılığa geçtiler, yakın İstanbul'da gördük, 25'er, 30'ar vatandaşımız katledildi....

Belki mesleğim olarak değerlendirmek istiyorum, ama çok da uzun konuşulur; üretimin en önemli unsurlarından biri olan denetim olmasına rağmen, bu yeni düzenlemeler ile denetim âdeta iğdiş edilmektedir.....

Yolsuzlukla ve yoksullukla mücadelenin, demokratik mücadeleyle çok doğru ve çok kesin bir ilişkisi vardır. Almanya, Fransa, Avusturya gibi ülkelerde güçlü teftiş kurullarının varlığı bilinirken, ülkemizde teftiş kurullarının kaldırılması hangi demokrasiyi sağlayacaktır? Bu çok tartışılabilir, çok konuşulabilir bir konudur, ama ben bu kadar sözlerle

geçmek istiyorum....

Ankara Şubemiz, ülkemizin ve mesleğimizin sorunlarına karşı önyargısız olarak, tamamen bilimsel ve teknolojik gelişmeler dikkate alınarak, duyarlı bir çalışma içinde olmuştur. Doğal ve tarihsel kaynaklarımızın, ormanlarımızın, kıyılarımızın, Hazine arazilerinin yıllardır yağmalandığını, talan edildiğini hepimiz biliyoruz ve görüyoruz. Şubemiz çalışmalarıyla bu yağmaya, bu talana karşı çıkmıştır.... Orman konusu ise, Şubemizin Kastamonu'da yaptığı bir panelde, "**Orman ve Kadastro**" Panelinde gündeme getirmiştir. Konuşulanlar, öneriler, çözüm yolları kitaplaştırılarak, üyelerimizin hizmetine sunulmuştur.

Kaynak korunarak değerlendirilerek gelişme sağlanabilir, talan edilerek gelişme sağlanamaz, kalkınma gerçekleşemez, satarak, yağmalanarak olsa olsa belki 3-5 yıl günümüzü kurtarabiliriz. Biz ormancılık alanındaki yasal düzenlemeleri, bu alanda yapılmaya çalışılan yasal düzenlemelerin, yıllardan beri süren yağmalanmanın durdurulmasını bir yana, artırarak, sürdüreceğini düşünüyoruz; inşallah, yanılırız.

Öte yandan yaptığımız somut çalışmalara bir örnek vermek istiyorum: Geçmiş dönemlerde Genel Merkezimizin başlattığı bir yerel sorun var, çalışmaları kitaplaştırdı, Atatürk Orman Çiftliğiyle ilgili çalışmalar. Bu konuda da biz Şube olarak çalışmalarımızı sürdürüyoruz, bundan böyle sürdüreceğiz. Yine bu bazı alanların Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüyle ilgili bir yasa tasarısı var, ondan haberiniz var, onunla ilgili karşı çabalarımızı da sürdüreceğiz. Aslında Atatürk'ün rüyasına ve onun iddiasına aykırı olarak, yıllardan beri yağmalanan Atatürk Orman Çiftliği konusunda da bundan sonra elimizden geleni yapacağız. Ancak bir gerçek var ki, oranın yağmalanmasında Atatürk'ün mirasının, iddiasının akisne, onda bir talan var, talan edilmemesi için çaba harcayacağız.

Yine, Şube olarak yaptığımız mücadelenin en önemli uygulamalarından biri de, Ankara Büyükşehir Belediyesinin kent merkezindeki katlı kavşaklara ve Kızılay'da insanı unsurunu dikkate almadan yapılan yaya düzenlemelerine karşı çıkış ve çabalarımızdır. Bizler, bilimsel ve hukuksal gerekleri uygun olarak çalıştık, bu gereklere aykırı, insana önem vermeyen uygulamalara karşı çıktık. Şubemizle birlikte, TMMOB'un 6 Ankara şubesi ve 30'dan fazla sivil toplum örgütünün katıldığı Ankara Platformu oluşturuldu ve bu mücadeleyle hukuksal olarak da, sonuç olarak da Büyükşehir Belediyesinin Kızılay'daki uygulamaları ve katkı kavşaklarının iptali şimdilik sağlanmış oldu.

Teknolojik alandaki en önemli gelişmelerden

biri, uydu görüntüleriyle haritacılık konusu. Uydu görüntüleriyle haritacılık alanına giriyor, girmek üzere veyahut da girdi. Bu konuyla ilgili tereddütleri veya düşünceleri değerlendirmek açısından Şubemiz Ankara'da bir panel gerçekleştirdi. "*Uzaktan Algılama, Uydu Görüntü ve Harita*" paneli de kitaplaştırıldı ve üyelerimize dağıtıldı.

Bir başka önemli konu ve çok önemli bir konu, coğrafi bilgi sistemleri konusu. Bu konuyu Şubemiz çok önemsiyor, bu alanda düzenlediğimiz toplantılar, paneller var. Bu toplantı ve panellerle sorunlara değinmeye çalışıyoruz. Aslında şimdi burada Tapu Kadastro Müdürlüğü'nün çok değerli yetkilileri, arkadaşlarımız da var, bu alandaki en önemli uygulama olarak gördüğümüz TAKBİS Projesinin en kısa zamanda meslektaşlarımızın değerlendirilmesine açılmasını temenni ediyoruz. Tabii, bazı ticari kaygıları veya olabilecek sakıncaları saygıyla karşılıyoruz, ama e-devlet veya bilgi sistemi çalışmaları tamamen şeffaflık ve katılımcılık gerekir. İnşallah, bundan sonra bu konuda gerekli katılımcılık, meslektaşlarımızın katılımcılığı sağlanmış olur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde yıllarca çalışmış bir kişi olarak Genel Müdürlüğün, uygulamalarımızın, çalışmalarımızın sorunlarını hep biliyoruz, içerisindeyiz. Ama gönül isterdi ki, şimdiye kadar geniş toplantılarla, katılımlarla bunları ele alalım, değerlendirelim. İnşallah, önümüzdeki dönem bu gerçekleşir ve böylece mesleğimizin önder kurumu niteliğinde olan Tapu ve Kadastro Müdürlüğü gerçekten bu önderliği yapar ve sağlıklı projeler içerisinde mesleğimize önemli kazanımlar sağlar....

Bir de, ülkemizde "*hizmetiçi eğitim*" dediğimiz, mühendis diploması alındıktan sonraki eğitim konusu çok önemlidir. Ülkemizde ya hiç yok ya da çok yetersizdir. TMMOB çevrelerinde, mühendislik-mimarlık tartıştığımız, uzman mühendislik, yetkin mühendislik gibi konuların sağlıklı bir biçimde yasallaşması, düzenlenmesi yararlı olur.

Şubemiz olarak bu tür çalışmalarda biz, meslektaşlarımıza, öğrenci kardeşlerimize bir hizmet vermeye çalıştık, şube binamızda yeni düzenlemelerimizi yaptık, bilgisayarlarımızı, salonlarımızı yeniledik, Elimizden geldiğince, özel sektörümüzle işbirliği içerisinde kurslar düzenliyoruz, öğrenci kardeşlerimiz, meslektaşlarımız, özellikle yeni mezunlarımız ve hatta camiamızın bir başka unsuru tekniker kardeşlerimiz de bu kurslardan yararlanıyorlar....

Bu **arada**, yitirdiğimiz arkadaşlar konusunda bahsederken bir arkadaşım Özcan ERTUNG'u da söyledi. Beni tabii, hepsini saymadım, gerçekten üzüldüğümüz ani bir ölümdür. Özcan ERTUNG'a da Allah'tan rahmet diliyorum. Ayrıca, Sadık

TÜZEMEN gibi bir ağabeyimizi de yitirdik. Bunlar zaten Çalışma Raporunda var.

Ben bu inanç ve düşüncelerle, Genel Kurulumuzun ülkemize ve mesleğimize yararlı olmasını diliyor, hepinize saygılar sunuyorum.

*** Tapu ve Kadastro Genel Müdür Vekili Zeki ATLI'nın konuşmasından bazı bölümler şu şekildedir;**

Sayın Başkan, saygıdeğer meslektaşlarım; öncelikle şahsım ve kurumum adına hepinizi en iyi dileklerle selamlarken, Ankara Şubemizin 6. Olağan Genel Kurulunun memleketimize ve mesleğimize hayırlı olmasını temenni ediyorum.

Değerli meslektaşlarım; ben Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün başında bulunan bir harita ve kadastro mühendisiyim. Şu anda kurumsal mensubiyetimin içerisindeki hislerimin aynısını eminim ki, sizlerin birçoğu da hissetmekte ve bunu yaşamaktasınız.

155 yıllık geçmişi olan bu kurum ne yazık ki, kamu kurumları arasında yürüttüğü görevin önemi ve taşıdığı sorumluluğa paralel bir yer alamamıştır. Bu belki de yaptığı hizmetlerin, yol gibi, baraj gibi, köprü gibi, fiziksel olarak çok gösterişli veya politik bakımdan fark edilen hizmetlerden olmayışındandır. Ancak toprağa getirilen her türlü mühendislik yatırımlarının ve proje hizmetlerinin altyapısında harita ve kadastro hizmetleri bulunmaktadır. İlk kurulduğu yıllarda ülkenin taşınmazlarının kadastro-sunu yaparak, haritaya bağlamak ve düzenli tapu sicil sistemini oluşturmakla görevlendirilmiş olan *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*, zamanımıza kadar kendisine verilen görevleri yerine getirmiş olup, kendisinden bekleneni büyük oranda sağlamıştır.

Günümüzde harita, tapu ve kadastro sektöründen beklentiler artarak gelişmiş ve değişmiştir. Artık kent bilgi sistemleri, coğrafi bilgi sistemleri gibi kavramlar tartışılmakla kalmayıp, yönetimlerin olmazsa olmaz ihtiyaçları ve karar destek sistemleri olarak sektörümüzden beklenen hizmetlerdir. Toprak artık bir yatırım aracı olarak önem kazanmıştır. Toprakta elde edilen rantın kamuya döndürülmesi, çarpık yapılaşmanın önlenmesi, çevrenin korunması ve benzeri gibi konular gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, tüm dünyanın en önemli gündem maddelerini oluşturmaktadır. Bu konu HABİTAT toplantılarında da gündeme gelmiştir. Olaya bu açıdan baktığımızda, bizim kurum olarak devletin küçülmesi ilkesine uygun, teknolojik gelişmeleri takip eden ve uygulayan, yapan değil yaptırın, kural koyan, denetleyen ve yönlendiren bir yapıda sektörün lokomotif olabilecek yeni bir statüye kavuşmamız gerekmektedir. Bu kısaca, daha

az sayıda ve daha nitelikli kamu personeli, düşük hizmet maliyeti, çok daha nitelikli ve yeterli hizmet, daha gelişmiş ve istihdam yaratan bir özel sektör, daha çok katma değer, diğer disiplinler ve yatırımlara altlık teşkil edebilen gelişmiş bir sektör anlayışı demektir. Bu anlayıştan hareketle, kadastro yapımında ve yaşatılmasında, *Kamu Sorumluluğu Taşıyan Lisanslı Ölçme Büroları Yasa Tasarısı* ile *Kadastro Kanununda* değişiklik yapılmasını öngören değişiklikler hakkında kurumumuz gerekli çalışmaları yapmış, tüm kamu kurumları görüşünü alarak, son değişiklikleri, Bakanlar Kurulu imzasına açılmak üzere Başbakanlığa göndermiştir.

Bu kanunların dışında *Emlak Müşavirliği ve Emlak Komisyonculuğu Yasası* ve benzeri birtakım yasalarla ilgili çalışmalarımız devam etmektedir. Tabii ki, sektörümüzdeki arkadaşlarımız, meslektaşlarımızın, Odamızın bu konulardaki görüşlerini ve katkılarını bekliyoruz.

Yasal düzenlemelerin yanında, *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* önümüzdeki yıllarda birtakım hedefler koymuştur. Bu hedeflerin başında, öncelikle kadastro sorun olmaktan çıkarak, tesis kadastro çalışmalarını kısa süre içerisinde tamamlamak, bu kapsamda ilgili kurumlarla -ki, bunların başında *Tarım Bakanlığı, Orman ve Çevre Bakanlığı gibi bakanlıklar bulunmaktadır*- ciddi çalışmalar, ciddi işbirlikleri yapılmıştır. Malumunuz olduğu gibi, Tarım Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan ARİT Projesi, yani arazi reformuyla ilgili bir projedir. Bu kapsamda çok ciddi bir kaynak söz konusu, çünkü kayıt sistemlerinin oluşturulması, doğrudan gelir desteği vesaireyle ilgili. Biz buraya, bu projeye ayrılan kaynağın 50 milyon dolarlık bir kısmının tesis kadastro hizmetlerine aktarılmasıyla ilgili projeyi kesinleştirdik ve bu para *Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne* aktarılacak, bununla biz, Sivas ve doğusundaki Tarım Bakanlığı tarafından belirlenen 20 ilde öncelikle kadastro çalışmalarını tamamlayacağız....

Tabii, bizim Orman Bakanlığıyla yaptığımız çalışma daha çok, orman kadastro-sunun yapımıyla ilgili. Malum olduğu üzere, orman kadastro-su ve tesis kadastro-su farklı bir şekilde yapılmaktadır. Bizim yaptığımız görüşmeler çerçevesinde bir işbirliği getirerek, her iki kurumun birlikte çalışmasını sağlamak ve kurum kaynaklarını birleştirmek. Bu noktada da zannediyorum, Pazartesi bir protokol imzalanıyor. Dolayısıyla, Orman Bakanlığının orman kadastro-su için ayırdığı kaynakları Tapu Kadastroya aktarmak suretiyle, birlikte kısa sürede Türkiye genelinde kadastro çalışmalarını tamamlamayı hedefliyoruz....

BİNALARIN CİNSLERİ

Oğuz KESER
Fen Kontrol Memuru
Beşikçi üzü Kad. Md.

Binaların cinsleri, o binanın planındaki yapımlarına göre belirlenmesi gerekmektedir. Örneğin betonarme karkas bina, çelik karkas bina, yığma kagir bina, yığma yarı kagir bina gibi.

İlk tesis kadastrounda binaların cinsleri binaların yapılışına göre değil de **ya** genel bir ifade ile beton ve tuğladan yapılmış binalara kagir bina **ya** da kadastro çalışması yapılan yerdeki halkın kullandığı terimlere göre belirlenerek tapuya tescil edilmektedir. Örneğin Doğu Karadeniz Bölgesi'nde tamamlanmamış (*nata-mam*) inşaat halindeki bir betonarme karkas, yığma kagir ve yığma kagir binaların tamamına "**karkas bina**" denilmektedir.

İlk tesis kadastro çalışmalarında **ya** da cins değişikliği işlemlerinde tamamlanmış yani inşaatı bitmiş betonarme karkas binayı tapu kütüğüne tescil ederken ilgilisi binanın cinsine hemen tepki göstermektedir. Çünkü karkas kelimesi bu bölge için inşaat halinde tamamlanmamış bir binayı ifade etmektedir. Dolayısıyla kadastro müdürlükleri de aynı hataya düşerek halkın tanımadığı şekilde binaların cinslerini belirleyerek tapu kütüğüne tescil edilmesini sağlamaktadırlar.

Oysa ki kadastro çalışması teknik ve hukuki bir çalışma olduğu için binaların cinsleri, teknik dilde nasıl belirlenmiş ve tanımlanmış ise o kritere göre **ya** da yapı kullanma izin belgesindeki binaların yapı durumuna göre belirlenmelidir.

İlk tesis kadastro sonucundaki 30 günlük aski ilân cetvelleri ile kadastro tutanaklarında tespiti yapılan ve içerisinde bir bina olan taşınmazın kadastro harcı hesaplanırken harca esas değer miktarı, binaların aşınma payları dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Aşınma paylarının oranları ise EK:1 de Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün ekte bilgilerinize sunulan 2.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan çizelgedeki bina cinslerine ve yaşlarına göre belirlenmiştir. Bu çizelgede binaların cinsleri; **çelik karkas binalar, betonarme karkas binalar, yığma kagir binalar, yığma yarı kagir binalar ve ahşap binalar** gibi ayrı ayrı inşaatın cinsine göre sınıflandırılmıştır.

İlk tesis kadastro sonucunda taşınmazın cinsi, kagir bina olarak (*genel uygulama bu şekilde*) tespit edilen bir binanın aşınma payı hangi bina sınıfına göre hesaplanmaktadır?

Çizelgede kagir

bina cinsi yoktur. Hatta teknik dilde dahi sadece kagir bina olarak bir bina cinsi yoktur. Onun için ilk tesis kadastro sonucunda tespit edilen binaların cinsleri ile cins değişikliği taleplerindeki binaların cinsleri aşağıdaki sınıflandırmaya göre yapılmaktadır.

Binaların Cinsleri ve Tanımları

a - Çelik Karkas Binalar: Binanın ana iskeleti çelik olan binalardır.

b - Betonarme Karkas Binalar: Binanın kolonları (*kirişleri, dikmeleri*) ve tavanı tamamen beton olup kolon araları tuğla ile örülü olan binalardır.

c - Yığma Kagir Binalar: Binanın temelden (*su basmandan*) sonra tavan arasına kadar tamamen tuğla ile örülü, tuğladan sonra tavanı betonla kapalı ve kolonları olmayan binalardır.

d - Yığma Yarı Kagir Binalar: Binanın temelinde (*su basmadan*) sonra tavan arasına kadar tuğla ile örülü ve tavanın betonla örülmeden doğrudan çatısı olan ve kolonları olmayan binalardır.

e - Ahşap Binalar: Binanın bütün unsurları ahşap olan binalardır.

f - Taş Duvarlı Binalar: Binanın duvarları taş ile örülü olan binalardır.

g - Kerpiç Binalar: Binanın duvarları kerpiç ile örülü olan binalardır. Binanın duvarlarında birkaç ağaç kalas olup bu kalasların araları da kerpiçle örülü olan binalardır.

h - Gecekondu: Briketle **ya** da karışık inşaat malzemeleriyle yapılmış olan basit yapı binalardır.

Sonuç olarak; ilk tesis kadastro sonucunda binaların cinsleri teknik dilde tanımlanan ve yukarıda açıklanan bina cinslerine göre tespiti ve tescili yapılmaktadır. Cins değişikliği taleplerinde ise yapı kullanma izin belgesindeki yapı durumunu belirten bina cinsine göre binanın cinsi belirlenerek tapu kütüğüne tescil sağlanmalıdır. Binaların cinsleri şu şekilde olmalıdır. Betonarme karkas bina, yığma kagir bina, yığma yarı kagir bina, ahşap bina ve taş duvarlı bina gibi...

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL
(2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.)

İnşaatın Nevi	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 ve daha
	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yukarı Yaş
Çelik Karkas - Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) Gecekondu tarz ve vasfında Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

HARMAN YERİNİN TESCİLİ

Funda AYDIN SEYMEN
Harita Müh. Kad. Da. Bşk.lıġt

Kamunun ortak kullanımına veya bir kamu hizmetinin görülmesine yarayan yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerlerin tespitine ilişkin esaslar 3402 sayılı *Kadastro Yasasının* 16 ncı maddesinde belirlenmiştir.

3402 sayılı Yasanın 16 ncı maddesinin B bendinde; "*Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma, tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler...*" denmektedir.

Buna göre **harman yerleri**, köye ait orta malı niteliğindedir. Köy Tüzel Kişiliği ise bu gibi orta malı yerleri satma, niteliğini ve özelliğini değiştirme yetkisine sahip değildir. Hazinesinin de Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bu tür malları satma yetkisi yoktur.

"**Harman Yeri**" vasfı ile tahdit ve tespiti yapılan taşınmazlar *Kadastro Yasasının 16/B* maddesinde ifade edilen, kamunun yararlanmasına tahsis olunan veya kamunun kadimden beri yararlandığı yerlerdendir. Aynı Yasa hükmü ile Medeni Kanunun 999 uncu maddesine (*eMK.912*) göre bu yerlerin tescile tabi olmadığı, özel mülkiyete konu olamayacağı açıktır. Çünkü bu gibi kamu ortalarının kuru mülkiyeti hazineye ait olup; üzerinde sadece kullanma ve yararlanma hakkına sahip olunabilir.

Kadastro çalışmaları esnasında vasfı "**harman yeri**" olarak tespit edilmiş ve belediye tüzel kişiliği adına tespitinin yapılarak tescil harici bırakılan yerlerin bazı belediyelere cins değişikliğinin de yapılarak belediye adına tescillerinin yapılması talep edilmektedir.

Oysa kuru mülkiyeti Hazineye ait olan bu yerlerin belediye ya da özel mülkiyete konu olması mümkün değildir.

Her ne kadar Belediye Yasasının 159 uncu

maddesi; "*Belediye sınırı içindeki sahihsiz arazi mahiyetindeki seyranġah, harman yeri, çayır, mera, koruluk ve bataklıkların ve belediye marifetiyle deniz, nehir ve gölden doldurulmuş olan yerlerin ve yıkılmış kale ve kulelerin metruk arsaları ve enkazlarının tasarruf, idare ve nezareti kaffei hukuk ve vecaibi ve varitatu ile beraber belediyelere devrolunur*" hükmünü taşımakta ise de; bu Yasa hükmünün, aynı Yasanın 70/11 inci maddesi ile beraberce değerlendirildiğinde **mer'a, harman yeri** gibi orta malı niteliğindeki taşınmaz malların sadece tasarruf ve idare hakkının belediyelere devredildiği, mülkiyetinin ise Devlete ait olduğu sonucuna varıldığı Yargıtay I.HD.nin 1995/10132 Esas, 1995/11703 sayılı kararında belirtilmiştir.

Belediye tasarruf yetkisine dayanarak bu tür taşınmaz malların tahsis amacını plâna dayalı olarak değiştirebilirse de, hiçbir şekilde doğrudan kendi adına tescil ettiremez, özel mülkiyete konu edemez. Öncelikle bu yerlerin Hazine adına tescili gerekir. Anılan taşınmazların kamu malı olma niteliği gereği tahsis amacının değiştirilmesi de kuşkusuz kamu yararı gözetilerek, kamu hizmetlerine yönelik olarak yapılması halinde mümkündür.

Bu gibi yerlerin mahalli maliye kuruluşunca tescilinin talep edilmesi durumunda kadastroca belirlenmiş olan vasıflarını bir plâna bağlı olarak kaybettiğinin ve Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığıının *Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne* açıkça bildirilmesi gerektiği Genel Müdürlüğümüzün 1996/6 sayılı genelgesinde açıklanmıştır.

Hazine Adına İdari Yoldan Yapılacak Tescil Hakkındaki genelgemizin "*Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak Şartlar*" başlığı altındaki "özel şartlar" bölümünde kadastro çalışmaları sırasında ölçülüp **mer'a, yaylak, kışlak, harman yeri ve sıvat mahalli** gibi vasıflarla tescil harici bırakılmış yerleri tescil ettirme yetkisi mahalli maliye kuruluşuna verilmiş olup; tescilinin talep edilmesi durumunda adı geçen yerlerin kadastro sırasındaki vasıflarını kaybettiği ve hazine adına tescilde sakınca olmadığıının Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne açıkça belirtilmiş olmasının gerektiği belirtilmiştir.

Harman yeri, köy orta malı niteliğindedir.

Köy Tüzel Kişiliği bu yerlerin niteliğini değiştiremez. Aynı şekilde köyün belediyeleşmesi durumunda da belediye encümen kararı yahut meclis kararı ile de nitelik değiştirilemez. Yine bu konuda; **4342** sayılı Mera Yasasının 14 üncü maddesinin a, b, c ve d fıkralarında belirtilen şartların oluşması halinde mer'a yaylak ve kışlak ile umuma ait çayır ve otlakların tahsis amacı, ilgili bakanlığın *Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına* talebi, *Maliye Bakanlığı* ve vali-lığın uygun görüşü üzerine Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca değiştirilebilir. Söz konusu yerlerin tescili de maliye Hazinesi adına yapılır.

Bu nedenle ileride telafisi mümkün olmayan herhangi bir yanlışlığa meydan ve-rilmemesi için. Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (mer'a, yaylak, kışlak, harman veri vs.) yerlere ilişkin işlemlerin il merkezlerinde Defterdarlık (Milli Emlak Müdürlüğü). ilçelerde Mal Müdürlüklerinin görüşü alınmadan herhangi bir işlem yapılmaması gerekmektedir.

Kamu orta malı olan bir taşınmaz imar planında başka bir amaca tahsis edilmişse, taşınmazın vasfının ortadan kalkarak ve tahsis amacı değişerek imar planında belirtilen amaca uygun hale gelmektedir.

Zaten bu konu ile ilgili olarak; kesinleşen imar

parselasyon planlarının tescilleri sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden **mer'a, yaylak, kışlak ve harman yeri** gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan yerlerin öncelikle imar planındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeden *Maliye Hazinesi* adına tescil edildikten sonra sicilinden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın beyanlar hanesine bu yerin satılamayacağına, başka bir maksat için kullanılmayacağına ilişkin ve ilerde imar planında kullanım şeklinin değiştirilmesi durumunda da tekrar aynı şartlarda Hazine adına tescil edileceğine dair belirtmenin yapılmasının gerektiği de **1993/5** sayılı genelgemizde açıklanmıştır.

Ancak **3194** sayılı Yasasının **11** inci maddesinin, 1 inci fıkrasında ve hazine adına kayıtlı taşınmaz mallarda Maliye Bakanlığının onayına gerek olduğu halde, tescile tabi olmayan (*mer'a, yaylak, kışlak vb.*) yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan alanların tescili imar planları ile yapılacaksa bu taşınmaz malların imar plânı gereği sicilden terkinlerinde *Maliye Bakanlığının* onayının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

UYGULAMADA BÜTÜNLÜK

Tapu sicil müdürlüklerinde her gün onlarca değişik işlem yapılmaktadır. Her işlemin hukuksal yönü (İllyet bağı) bulunmakta ve uygulayıcıların derin bir hukuk bilgisine sahip olmalarını gerektirmektedir. Çalışanlarımızın kendini sürekli yenilemeleri, okumaları gerekir. Aksi takdirde binlerce genelge ile işlem yapan müdürlüklerimizin birkaç idealist müdür veya memur tarafından taşınmaz zorunda kalınmaktadır.

Klişeleşmiş bilgilerle işlemler ezberlenerek yapılması neticesinde zaman zaman işlemler arasında çıkan küçük farklılıkların tüm bilgilerin havada kalmasına ve yoruma dayanmasına sebep olmaktadır. Böylece, farklı müdürlüklerde farklı işlemlerin oluşmasına neden olmaktadır. Aynı işlem hakkında 1940'lı yıllardan beri yürürlükte bulunan ve hala değişikliklerle ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayınlanan çok sayıda genelge olması da farklı uygulamaların sebeplerinden biri sayılabilir. Uygulayıcılar (TSM çalışanları) arada unuttukları bir genelge yüzünden zor durumlara düşebilmektedir.

Uygulamada birliğin sağlanması için;

1 - Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün İNTERNET sitesinde açılacak tapu işlemleri konulu sayfada, tapu işlemlerinin tamamına

numara verilmek suretiyle kodlanmah, Örneğin; satış-1; İpotek-2; Ölüncüye kadar bakma akdi-3 gibi.

2 - Her işlem kendi başlığı altında tanımlanıp, hukuksal yönü açıklandıktan sonra irdelenerek, işlemle ilgili yayınlanan ve yürürlükte bulunan tüm genelgeler bu sayfada yayınlanmalı.

3 - Genelgeler yayınlanırken, ilgili oldukları işlemlerin kod numaraları ile yayınlanmalı ve aynı anda ilgili işlemin bulunduğu sayfaya ayrıca işlenmelidir.

4 - İşlemlerle ilgili harç konusu da irdelenmeli, işlemde ne kadar harç alınacağı yazılmalıdır. (*Harç konusu başı başına bir meslek dahi olup, teşkilatımız üzerinde büyük bir yük oluşturduğu kanaati hemen hemen herkeste mevcuttur.*)

5 - Taşradaki tüm müdürlükler bu bilgileri kendi bilgisayarına aktarmak ve genelgeler yayınlandıkça güncellemek suretiyle başvurabilecekleri kesin bir kaynak oluşturabilirler. Böylece bölge müdürlüklerinin ve Genel Müdürlüğümüzün de yükü hafifleyecektir. Zor ve zaman alacak olan bu işlemin paylaşılarak ve tartışılarak yapılmasının uygun olacağı düşüncesindeyim.

Aydın DOĞAN
Havran Tapu Sicil Müdürü

ARSA DÜZENLEMELERİNİN YARGISAL DENETİMİ

Dr. Erdal KÖKTÜRK

Beykoz Belediye Başkan Yrd.

Özet

Türkiye 'de arsa düzenlemelerinin kurallara uygun yapıp yapılmadığı Danıştay ve idare mahkemeleri tarafından denetlenmektedir. Arsa düzenlemesi işlemi, mahkeme tarafından iptal edildiğinde, işlem hiç yapılmamış kabul edilmektedir. Bu durumda, arsa düzenlemesi işleminden önceki duruma geri dönülmesi gerekmektedir.

Arsa düzenlemeleri hakkında Danıştay ve idare mahkemeleri tarafından iptal kararı verildiğinde, bu kararları uygulamak ve tapu kayıtlarını düzeltmek sanıldığı kadar kolay değildir. Ayrıca, arsa düzenlemelerinin yargısal denetimi konusunda harita mühendisleri de yeterli bilgiye sahip değildir. Makalede, arsa düzenlemelerinin Danıştay ve idare mahkemelerince kontrolü tüm ayrıntılarıyla ele alınmakta ve mahkemelerce verilen iptal kararlarının sonuçları incelenmektedir.

Anahtar Sözcükler

Arsa Düzenlemesi, Danıştay, İdare Mahkemeleri, Yargısal Denetim, Tapu ve Kadastro. Harita Mühendislik Hizmetleri

Abstract

The Control by Administrative Court of The Land Subdivisions

in Turkey, it is inspected by the council state and administrative courts whether the land subdivision applications are performed in conformity with the regulations or not. Land subdivision operations are nullified when they are cancelled by the courts. in such a case, it is needed to get back into the state just before the land subdivision operation.

it is no easy to apply the arbitrations and straighten the title and deed records when the overruling decision about the land subdivisions is taken by the council state and administrative courts. Besides, surveying engineers do not have enough information about the control of the land subdivisions by court. in the article, the control of the land subdivisions by the council state and administrative courts is exhausted and the results of the overruling decisions of the courts are examined.

Keywords

Land Subdivision, Council State, Administrative Courts, Control by Administrative Court. Title Deeds and Cadaster, Surveying Engineering Services

1. Giriş

Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, İmar Kanunu ve yönetmeliklere göre, imar planında öngörülen arazi kullanım kararlarına, yerleşme ve yapı düzenine uygun biçimde, imar parsellerinin oluşturulması için yapılan ayırma, birleştirme ve yeniden dağıtma işlemlerine denilmektedir (KÖKTÜRK, 1997: 13). Tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazların, imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmalarını sağlayan (SEELE, 1994: 34-40), arsa düzenlemesi, "mülkiyetin, sınırlarını ve bazen de yerini değiştiren bir taşınmaz üzerinde kesintisiz devamı" olarak da tanımlanmaktadır (YILDIZ, 1990: 51).

Uygulama imar planlarının mekana (araziye, zemine) uygulanması işlemleri, kamuoyunda; 1) arsa ve arazi düzenlemeleri, 2) imar uygulamaları, 3) parselasyon, 4) hamur kuralı, 5) ayırma ve birleştirme (ifraz/tevhit), 6) parselleme, 7) yer bölümlenme, 8) 18. madde uygulamaları gibi pek çok adlarla tanımlanmakta ve 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesinde, "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" başlığı altında düzenlenmiş bulunmaktadır.

"Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ifadesindeki, "arazi düzenlemeleri" deyimini, çoğunlukla, 22.11.2001

tarifli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 755. maddesine dayanarak uygulama bulan ve harita mühendislik hizmetlerinde "arazi toplulaştırması" olarak tanımlanan kırsal alanlardaki toprak düzenlemelerine verilen bir addır. Kentsel alanlarda ise, taşınmaz iyelerinin isteğine bağlı olan (3194 sayılı Yasa, madde: 15, 16) veya olmayan (arsa düzenlemesi, kamulaştırma, ayırma/birleştirme, yargı yoluyla parsellerin bölünmesi gibi) tüm faaliyetler için geniş anlamda "imar uygulamaları" deyimini kullanılırken, belediyeler veya valiliklerce taşınmaz iyelerinin oluru aranmaksızın re'sen yapılan faaliyetler için (3194, madde. 18, 2981-3290-3366, madde. 10/c) dar anlamda "arsa düzenlemeleri" deyimini tercih edilmektedir. Çalışmada, kavram karmaşasına son vermek ve tek bir deyim kullanılmasına katkı sağlamak için "arsa düzenlemesi" deyimini tercih edilmiştir. Türkiye'de harita mühendislik hizmetleri içinde önemli bir yere sahip olan arsa düzenlemeleri, belediyeler veya valilikler tarafından yapılmakta, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerince re'sen tapu siciline tescil edilmektedir. Çoğunlukla, taşınmaz iyelerinin oluru ile yapılanlar dışındakileri ifade etmek için kullanılan arsa düzenlemeleri (3194 sayılı Yasa, madde: 18; 2981-3290-3366 sayılı Yasa, madde: 10/c. Ek madde 1), bu özelliği nedeniyle, Türk hukuk sistemi tarafından subjektif (öznel) ve kişisel nitelikte bir idari

işlem olarak görülmektedir.

Arsa düzenlemesi, idarenin kamu gücünü kullanarak yürüttüğü bir işlemdir ve yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapılıp yapılmadığının tek denetim aracı idari yargıdır. Bu yüzden, taşınmaz iyeleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda "hak" aramakta, yargı yerince iptal kararı verilmesi durumunda düzenleme hiç yapılmamış gibi kabul edilerek, düzenleme öncesi duruma dönülmektedir. Böylelikle, idarenin yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır.

ALAN'a (2000: 3) göre, Türkiye'de kamusal tüm işlemlerde ve eylemlerde, bunların yapılarının ve niteliklerinin elverdiği ölçülerde saydamlığın sağlanması ve bu işlemlerin kesinlikle hukuka uygun olarak kurulması gereklidir. Tersi bir durum, bireyin idare karşısında güçsüz olması ve korunması gereği nedeniyle, idarenin yargısal olarak denetlenmesi gerektiği sonucunu doğurmaktadır (ONAR, 1996). Kamu gücü kullanılarak yürütülen idari faaliyetlerin hukuka uygunluk denetiminin yapılması, böylece hukukun üstünlüğü koşulunun yerine getirilmesi, "idari yargının varlık nedeni, hukuk devleti olmanın vazgeçilmez koşulu" olarak görülmektedir (YILMAZ, 2002: 143). İdarenin yargı yoluyla denetlenmesi, anayasanın 2. maddesinde belirtilen "hukuk devleti" ilkesinin de bir gereğidir. Bu anlayışın bir sonucu olarak, idarenin tek yanlı irade ile yaptığı işlem ve eylemlerle oluşan üstünlüğüne ve gücüne karşı, bireyler, mahkemelerde dava açarak idareyi hukuka uygun hareket etmeye zorlamaktadırlar. İdare, takdir yetkisini, bireyin hak ve menfaatini ihlal etmeden veya zorunlu ise ihlali en aza indirerek veya telafi ederek kamu yararına uygun biçimde kullanılmalıdır (ALAN, 2000: 5). Hukuk devletinde asıl olan, yargı yoluna başvurma gereği yaratılmadan idarenin hukuka uygun davranmasıdır. Hukuk dışı işlem ve davranışların sonuçlanması belli bir süreyi gerektiren yargısal yollara başvurularak düzeltilenmektedir. Çoğu kez, yargı kararı ile de maddi ve manevi kayıplar tümüyle giderilememektedir.

06.01.1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası (İ.Y.U.Y.) uyarınca, arsa düzenlemelerine karşı idari yargıda dava açma süresi, düzenleme sonuçlarının taşınmaz iyelerine yazılı olarak bildirildiği tarihi izleyen günden başlamaktadır (madde: 15/1-b). Düzenleme hakkında taşınmaz iyelerinin yazılı olarak bilgilendirilmemesi, aradan yıllar geçtikten sonra da taşınmaz iyelerine dava açma hakkı vermektedir. İdari bir işlem olarak görülse de, sonuçları tapu siciline tescilden sonra adli yargı konusuna giren arsa düzenlemelerinin, kısmen veya tamamen iptaline karar verilmesi, uygulamada ciddi sorunların yaşanmasına neden olmaktadır. Anayasanın 138. maddesinde yer alan, "...idare, mahkeme kararlarına uymak zorun-

dadır... mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez..." kuralı gereği, yargı kararlarının süresi içinde mutlaka uygulanması zorunluluğu, idarenin iptal kararına uygun işlem tesis etmedeki duraksamaları, bu konunun kapsamlı bir şekilde ele alınmasını gerektirmektedir.

Türkiye'de askeri yargı dışında kalan, anayasa yargısı, adli yargı, idari yargı ve uyuşmazlık yargısının, harita mühendisleri tarafından yapılan arsa düzenlemeleri ile ilgili pek çok kararları bulunmaktadır. Harita mühendislerinin, kesinleşmiş yargı kararlarını düzenli ve sürekli biçimde izlemeleri ve bu kararları düzenleme sırasında verecekleri kararlarda gözetmeleri gerekmektedir. İdari yargıda, arsa düzenlemeleri hakkında verilen iptal kararlarının giderek artması, bu konuda ciddi eksiklikler bulunduğunu göstermektedir. Makalede, arsa düzenlemelerinin yargısal denetimi konusu, idari yargı açısından ele alınırken, düzenlemenin iptal edilmesinin sonuçları, imar, tapu ve kadastro hukuku açısından incelenmektedir.

2. Arsa Düzenlemelerinin İdari Yargıda İncelenmesi

Arsa düzenlemelerinin iptali istemleri, idari yargıda iki aşamada incelenmektedir. Birinci aşamada, yargı yeri, açılan davayı 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 14. maddesinde yer alan ve "ilk inceleme" olarak da tanımlanan ön koşullar yönünden incelemektedir (madde: 14/3). Ön koşullar yönünden bir eksiklik yoksa, dava konusu olan işlemin hukuka uygun olup olmadığı 2577 sayılı Yasanın 14. maddesinin 3. fıkrasının, a, b, c, d, e, f ve g bentlerine göre, işin özü işlemin esası yönünden incelenir. Buna öze (esasa) ilişkin inceleme de denir (madde: 21).

2.1. Ön Koşullar Yönünden İnceleme

2577 sayılı Yasa uyarınca, idare mahkemesi başkanının ya da hakimin havalesi ile kaydedilen dava dilekçesi, a) görev ve yetki, b) idari merci tecavüzü, c) ehliyet, d) idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı, e) süre aşımı, f) husumet, g) İ.Y.U.Y.'nin 3. ve 5. maddelerine uygun olup olmadığı yönlerinden sırasıyla incelenir (madde: 14/3).

2.1.1. Görev ve Yetki

Parselasyon planlarının yürürlüğe konulmasında tek yetkili organ, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kuruludur (İmar Kanunu, madde: 16, 19, Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1997, E.1996/789, K.1997/385). Belediye encümeni veya il idare kurulu kararlarıyla tapu siciline tescil edilen arsa düzenlemelerine karşı, kural olarak, idare mahkemelerinde dava açılır. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi işleminden doğan uyuşmazlıkların, ilk derece

mahkemesi olarak görüm ve çözüm yeri idare mahkemeleridir. Bölge idare mahkemeleri, "yürütmenin durdurulması"na ilişkin verilen kararlara tarafların istemi üzerine, yalnızca "itiraz" bakmakta; Danıştay ise, arsa düzenlemeleri hakkında idare mahkemelerince verilen kararlara karşı yapılan temyiz başvurularını incelemektedir (Danıştay Kanunu, madde: 23/a, İ.Y.U.Y., madde: 46/1).

Davanın "konusu" bakımından hangi yargı yerinin ve bu yargı yeri içinde hangi mahkemenin yetkili olduğunu belirten görev sorunu, kamu düzenine ilişkin olduğundan, görevsizlik kararı itirazı davanın her aşamasında ileri sürülebilir ve mahkemeler tarafından re'sen dikkate alınır (SANCAKDAR, 1996: 170, YILMAZ, 2002: 167, KARAVELİOĞLU, 2002).

Hiçbir yargı yeri, kendi görevi içinde olmayan bir davaya bakamayacağı gibi, görevi içinde olan bir davaya bakmaktan da kaçınmaz. Buna karşın, arsa düzenlemelerinin iptali için, görevsiz mahkemelerde dava açıldığına da sıkça rastlanmaktadır. Çözümü idare mahkemesi ya da Danıştay'ın görevine girdiği halde, görevli olmayan yerlere başvurulduğunda, bu konudaki kararın kesinleşmesini izleyen günden başlayarak otuz gün içinde görevli mahkemede dava açılabilir. Görevsiz yargı yerine başvurma tarihi, Danıştay'a veya idare mahkemesine başvurma tarihi olarak kabul edilir (İ.Y.U.Y., madde: 9, 15/1-a). Görevli olmayan yargı yerinde açılan davanın görev yönünden reddi durumunda, görevli idare mahkemesinde dava açılabilmesi için öngörülen otuz günlük sürenin başlangıcı, görevsiz mahkeme kararının ilgisine tebliği tarihi olup, ilgisinin görevsizlik kararını başka yollarla öğrenmesinin bu konuda herhangi bir etkisi bulunmamaktadır (Danıştay 6. Dairesi Kararı, 20.02.1989, E.1988/90, K.1989/308; 6. Daire Kararı, 30.11.1993, E.1993/1631, K.1993/5107). Görevsiz mahkeme kararındaki hatalı kesinleşme şerhi de tarafların aleyhinde sonuç doğurmaz (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.09.1999, E.1998/3590, K.1999/4127). İdari yargıda yetki sorunu da kamu düzeni ile ilgilidir (İ.Y.U.Y., madde: 32) ve taraflar anlaşma yolu ile yetkili mahkemeyi belirleyebilecekleri gibi, ileri sürmeseler de, yetki sorunu davanın her aşamasında mahkeme tarafından kendiliğinden göz önüne alınır.

Arsa düzenlemelerine ilişkin davalarda yetkili mahkeme, "...taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir..." (İ.Y.U.K., madde: 34/1). "Taşınmaz malların bulunduğu yer" deyiminden, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olduğu yer değil, taşınmazın fiilen bulunduğu yer anlaşılmalıdır (SANCAKDAR, 1996: 174, YILMAZ, 2002: 171). İdari sınırlarda sıkça yapılan değişiklikler nedeniyle, taşınmazların tapu sicilinde kayıtlı oldukları yerler ile, fiilen buldukları yerler farklı idari bölümlerde (il, ilçe, belediye, köy

gibi) kalabilmektedir. Bu durumda yetkili mahkeme:

- İşlemi yapan idarenin bulunduğu yere,
- Belediyenin bağlı olduğu yere,
- Taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunduğu yere,

göre belirlenmeyecek. taşınmazın fiilen bulunduğu yer idare mahkemesi yetkili olacaktır. Bu düzenleme, "keşif, bilirkişi ve delil tespiti bakımından yargılamanın çabuk işlenmesini sağlamak ve usul ekonomisine uygun düşmektedir" gerekçeleriyle açıklanmaktadır (SANCAKDAR, 1996: 174).

2.1.2. İdari Mercii Tecavüzü

İdari işlemin iptali için idare mahkemesinde dava açılmadan önce, ilgili idareye başvurulması yasa ile öngörülmüş ise, bu başvuru yapılmadan dava açılması durumunda mahkeme, dava dilekçesinin görevli idareye gönderilmesine karar verir. İdareye başvurmadan doğrudan idari yargıda dava açılması durumunda, "idari mercii tecavüzü"nden söz edilmektedir (İ.Y.U.Y., madde: 15/1-b. 15/2).

Yasa ile zorunlu olmasa da, idari yargıda dava açılmadan önce idari işlemlerin kesinlik kazanması bakımından "idari başvuru" yolunun tüketilmesi istenmektedir (YILMAZ, 2002: 172). Bununla birlikte, arsa düzenlemesinin iptali davası açılmadan önce, parselasyon işlemlerinin kaldırılması, geri alınması ya da değiştirilmesi için üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapan makamdan istemde bulunulacağına ilişkin yasa ile öngörülen bir zorunluluk bulunmamaktadır. İmar planları konusunda da benzer bir düzenleme vardır (Danıştay 6. Daire Kararı, 18.11.1992, E.1992/146, K.1992/355).

2.1.3. Ehliyet

"Ehliyet" deyimini, hem davacı ve hem de davalı olabilme yeteneğini anlatır. İ.Y.U.K. madde 31 ile ehliyet konusunda, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 38-42. maddelerine gönderme yapılmıştır. Arsa düzenlemesi kapsamına alınan ve tapu kütüğünde kayıtlı bulunan taşınmazların iyeleri, düzenleme nedeniyle anayasal güvence altındaki mülkiyet haklarının ihlal edildiği gerekçesiyle dava açma ehliyetine sahiptirler. Özel hukuk ya da kamu tüzel kişisi olabilen taşınmaz iyelerinin medeni haklarını kullanma yetkisine sahip olmaları gerekmektedir. Ters durumda, yasal temsilcileri aracılığıyla bu haklarını kullanabilirler.

Dava açma ehliyeti, imar planları ve arsa düzenlemeleri konularında farklı düzenlemelere bağlı tutulmuştur. İmar planları konusunda, işlemin doğrudan doğruya iptal davası açacak kişi hakkında yapılmış olması gerekmemekte, ciddi, kabul edilebilir, güncel ve hukuken geçerli bir "menfaat ihlali" bulunması (Danıştay 10. Daire Kararı, 01.07.1993, E.1993/2258,

K. 1993/2798) ve dolayısıyla işlemin kişiyi dolaylı da olsa etkilemiş olması yeterli kabul edilmektedir (SANCAKDAR, 1996: 176, Danıştay 6. Daire Kararı, 07.03.1991, E. 1990/941, K.1991/387; 6. Daire Kararı, 04.04.1991, E.1990/1863, K.1991/597; 6. Daire Kararı, 15.12.1993, E.1993/1858, K. 1993/5451; 6. Daire Kararı, 15.06.1998, E.1998/397, K.1998/2243). Örneğin, genel nitelikte düzenleyici işlem olan imar planlarına karşı, semt sakini (komşuluk) ya da meslek odası sıfatıyla menfaatin ihlal edildiği gerekçesiyle dava açılabilirken, kişisel çıkarları ihlal eden somut, sübjektif nitelikteki parselasyon işlemine karşı benzer bir şekilde açılan dava ehliyetizlik yönünden reddedilmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 23.09.1999, E.1998/4164, K.1999/4196). Kaldı ki, hazineye ait bir taşınmaz üzerinde irtifak hakkı bulunan kişinin de parselasyon işlemine karşı dava açma ehliyeti bulunmamaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 28.11.1990, E.1989/689, K.1990/2362). İmar planının mekana uygulanmasına ilişkin arsa düzenlemesi işlemi sırasında parsel sahibi olmayan kişilerin de dava açma ehliyeti yoktur (Danıştay 6. Daire Kararı, 28.02.1990, E.1988/2444, K. 1990/224). Dolayısıyla, arsa düzenlemesi için yalnızca tapuda kayıtlı taşınmazların iyeleri ya da bunların yasal temsilcileri dava açma ehliyetine sahiptirler (Danıştay 6. Daire Kararı, 13.11.1995, E. 1995/410, K. 1995/ 4427).

İmar planlarında "menfaat ihlali" öne çıkarken, arsa düzenlemelerinde bunun yanı sıra, "hak ihlali" daha fazla önem taşımaktadır. Bunun nedeni, "hak" hukuken koruma altına alınmış olmasına karşın, "menfaat" davanın esasına etkili olmayan, yalnızca davanın kabulü ve dinlenmesi için aranılan bir usul şartı olmasıdır. Taşınmazını bir başkasına devreden kişinin, arsa düzenlemesinin iptali için açmış olduğu dava, "taşınmazla menfaat ilişkisi kalmadığı" gerekçesiyle reddedilemez. Bu durumda, yeni malik davacı kabul edilerek dava devam eder (Danıştay 6. Daire Kararı, 24.12.1986, E.1986/1114, K.1986/1197, SANCAKDAR, 1996: 180).

2.1.4. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı

Bir idari işlemin iptal davasına konu olabilmesi için, kesin "uygulanmaya hazır" ve yürütülmesi gerekli "bütün unsurlarıyla tamamlanmış ve yeni bir hukuki durum yaratma gücüne ve yeterliliğine sahip" olması gerekir.

İdari davaya konu edilecek işlemler, bir kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla kamu gücü kullanılarak, tek taraflı bir iradeyle tesis edilen kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemlerdir. Bu işlemlerin hukuk düzeninde varlık kazanabilmesi için gerekli sürecin son aşamasını da tamamlamış olmaları gerekmektedir (KARAVELİOĞLU, 2002).

Taşınmazın yer aldığı bölgede, doğrudan bir değişiklik yapmayan, yalnızca daha sonra bu bölge için yapılacak imar planlarına altlık oluşturan "halihazır harita" yukarıda belirtildiği şekilde, kesin ve yürütülebilir yani "icrai" nitelikte bir karar olmayıp "hazırlık" ya da bir başka deyişle "ön işlem" niteliğindedir ve idari dava konusu olamaz (Danıştay 6. Daire Kararı, 19.03.1991, E. 1989/2743, K.1991/467; 6. Daire Kararı, 21.04.1992, E. 1992/ 188, K. 1992/1740). Benzer şekilde, imar planı yapılması konusunda hazırlıklara başlanması yolundaki belediye meclisi kararı da icrai nitelikte bir karar olmadığından dava konusu edilemez (Danıştay 6. Daire Kararı, 05.02.1992, E.1991/3328, K.1992/476; 6. Daire Kararı, 02.03.2000, E. 1999/ 539, K.2000/1247). İdarece tesis edilmiş bir işlemin idari davaya konu olabilmesi için, kesin ve yürütülmesi zorunlu nitelikte bulunması ve hukuksal durumun oluşmasında da etkili olması gerekir. Yürürlükte olan bir imar planına göre verilen imar durumu belgesi, İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin uygulanmasına yönelik bir idari işlemdir ve bu tür işlemlerin kesin ve yürütülmesi zorunlu, sonuç doğurucu, hukuki durum yaratıcı bir niteliği bulunmaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 14.11.1994, E. 1994/1769, K. 1994/4207).

Arsa düzenlemelerinin tapuya tesciline dayanak oluşturan belediye encümeni kararı veya il idare kurulu kararı, kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlemdir. Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin iptal edilmesi için bu işlemi yürürlüğe koyan belediye encümeni ya da il idare kurulu kararlarının iptal edilmesi gerekmektedir. Belediye encümeni kararı veya il idare kurulu kararlarının idari yargı yerince iptal edilmeleri ile birlikte, arsa düzenlemeleri hiç yapılmamış kabul edilir ve önceki duruma geri dönlür.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesinde, "...İmar planlarına göre parselasyon planları yapıldı, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asdır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir...Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler, ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler..." denilmektedir. Buna göre, arsa düzenlemelerine ilişkin parselasyon planları, ada dağıtım ve tahsis (şuyulandırma) cetvelleri, nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, yüzölçüm hesaplan gibi belgeler ve işlemler belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla yürürlüğe girerler. Arsa düzenlemesinin yürürlüğe girmesinden sonra kesinleşmesi için ayrıca bir ay süreyle ilanı ve bilinen araçlarla duyurulmasının öngörülmesi, gerçekleşme şartlarından olmayıp, yalnız-

ca kadastro ve tapu siciline tescil ve parsel iyeleri hakkında hüküm belirtmesi açısından önemlidir. Tamam olan bir idari işlem (arsa düzenlemesi işlemi), belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile yürürlüğe girer, ancak ilan aşaması tamamlanmadan tescile konu olamaz ve taşınmaz iyelerine karşı ortaya konulamaz.

Arsa düzenlemesi ile ilgili işlemlerin, onaylanması, yürürlüğe girmesi, askıya çıkarılması (ayrıca duyurulması), kesinleşmesi ve tescilli konularında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16. ve 19. maddelerinde ayrı ayrı düzenlemelerin yapıldıkları görülmektedir. İmar Kanunu'nun 16. maddesinde, yürürlüğe giren ifraz/tevhit (ayırma/birleştirme) işleminin tescili ve terkininin 15 gün içinde tapuya bildirileceği ve bu idarenin tescilli bir ay içinde sonuçlandırmak zorunda olduğu belirtilirken; Yasanın 19. maddesinde, kesinleşen parsellasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği ve bu idarelerin, ilgililerin yazılı oluru aramadan sicilleri planlara göre re'sen düzenleyerek oluşturacakları belirtilmiştir. İmar Yasası'nın sözü edilen kuralları dışında, **"18. Madde Uygulama Yönetmeliği"**nde ise, söz konusu belgelerin, mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra tapu sicil müdürlüklerine gönderileceğine yer verilmiştir (madde: 40). Görülmektedir ki, İmar Yasası'nın 16. ve 19. maddeleri yanı sıra, uygulama yönetmeliğinin de birbiriyle uyumlu kurallara sahip oldukları söylenemez.

Ayrıca, çeşitli imar yasalarında yer alan, **"tapu dairesince"** (2290 sayılı Yasa, madde: 6), **"tapuca"** (6785 sayılı Yasa, madde: 39), **"tapu ve kadastro dairesine"** (6785 sayılı Yasa, madde: 45, 3194 sayılı Yasa, madde: 7/a, 19), **"tapuya"** (3194 sayılı Yasa, madde: 16) gibi deyimler de yanlıştır. Çünkü, 29.09.1984 tarihli ve 3045 sayılı kuruluş Yasası gereği Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü'nün taşra teşkilatı, kadaströ müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğü gibi iki ayrı birimden oluşmaktadır. Belediyeler veya valilikler tarafından hazırlanan arsa düzenlemelerinin tesciline ilişkin belgeler, teknik kontrollerin yapılması için öncelikle kadaströ müdürlüklerine gönderilmekte, ardından tapu sicil müdürlüğüne intikal ederek tapu kütüğünde tescil yapılmaktadır. İmar mevzuatında, işlemlerin tescilli için süre konulurken, kurumların teşkilat yapılarının ve bağlı birimlerin görev, yetki, sorumluluk paylaşımının gözetilmediği, işlemlerin teknik kontrol aşamasının göz ardı edildiği görülmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak, imar mevzuatının açıklamadığı kurallara, Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan genelge eki yönergelerde yer verilmiştir;

- 07.11.1985 gün ve 1477 sayılı,
- 13.04.1989 gün ve 300-2/19 sayılı,
- 01.05.1989 gün ve 1498 sayılı,

- 22.02.1994 gün ve 1994/1 sayılı,
- 06.04.1994 gün ve 1994/5 sayılı yönergeler bunlar arasındadır.

2.1.5. Süre Aşımı

İdari işlemlerin iptali için yargı organlarına başvurma belli bir süre ile sınırlıdır. Belirtilen süre geçirildikten sonra idari işlemlere karşı dava açma olanağı ortadan kalkmaktadır. Dolayısıyla, dava açma süresi, hak düşürücü bir nitelik taşımaktadır (SANCARDAR, 1996: 185, YILMAZ, 2002: 181).

Dava açma süresi, düzenleyici bir işlem olan imar planlarında ilan tarihini izleyen günden itibaren başlamakta (İ.Y.U.Y., madde: 7/4), buna karşın, taşınmaz iyeleri için sübjektif ve kişisel tasarruf niteliğinde olan arsa düzenlemesi işleminde ise, düzenleme sonuçlarının parsel iyesine yazılı olarak bildirildiği tarihi izleyen günden itibaren başlamaktadır (İ.Y.U.Y., madde: 7/2). Görülüyor ki, imar planları ve arsa düzenlemelerine karşı yargıya başvurma farklı şekillerde düzenlenmiştir.

2.1.5.1. Arsa Düzenlemelerinde Süre Aşımı

1972 yılı öncesinde, arsa düzenlemelerine karşı açılan davalarda, dava açma süresinin 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 45. maddesinde yer alan, **"...bu maddeye göre yapılan ilan tebligat addedilir..."** kuralı gereğince, parsellasyon planının ilan tarihine göre mi? Yoksa, 1961 Anayasası'nın 114. maddesinde yer alan, **"...idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımı, yazılı bildirim tarihinden başlar..."** kuralına göre yazılı bildirim tarihi esas alınmak suretiyle mi? hesaplanacağı konusunda Danıştay 6. Dairesinin farklı kararlarının bulunması üzerine, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 12.02.1970 tarihli ve E. 1969/2, K. 1970/1 sayılı kararıyla, **"...anayasanın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki kanunlarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde, konuyu yeniden düzenleyen anayasa hükmünün uygulanması tabidir..."** gerekçesiyle, yazılı bildirim tarihi dava açma süresine başlangıç olarak kabul edilmiştir. 6785 sayılı Yasanın arsa düzenlemelerinin tesciline ilişkin kuralında (madde: 45), 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, işlemlerin ilgililerine Tebligat Kanunu uyarınca bildirileceğinin öngörülmesinde, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu kararının etkili olduğu söylenebilir (KÖKTÜRK, 1997:29).

1982 Anayasası'nın 125. maddesinin birinci fıkrasında da, **"...idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır..."** denilerek, **"...menfaati ihlal edilenlerin..."** arsa düzenlemelerinin iptal edilmesi için dava açmalarına anayasal bir güvence sağlanmış ve idari işlemlere karşı açılacak davalarda

sürenin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı belirtilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 7. maddesinin ikinci fıkrasında, anayasa kuralına koştur bir düzenleme getirilmiş ve dava açma süresi, **"...idari uyuşmazlıklarda; yazılı bildirim yapıldığı...tarihi izleyen günden başlar..."** denilerek, sürenin altmış gün olduğuna yer verilmiştir. Arsa düzenlemeleri sırasında hazırlanan parsellasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde yer alan her taşınmazla karşılık verilecek bağımsız ya da hisseli imar parsellerinin büyüklükleri, pay miktarları, konumu gibi özellikler ayrı ayrı gösterildiğinden, belirtilen işlemin düzenlemeye konu olan taşınmazların iyeleri için öznel ve kişisel işlemler oldukları Danıştay'ın süregelen içtihatları ile kabul edilmiş bulunmaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 29.11.1988, E.1988/1456, K.1988/1497; 6. Daire Kararı, 21.10.1998, E.1997/4802, K.1998/4766). Bu yüzden, arsa düzenlemesi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenlenme tarihinin, işlemi öğrenme tarihi kabul edilerek davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesi de yanlıştır (Danıştay 6. Daire Kararı, 24.10.1994, E.1994/2996, K.1994/3721).

11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 10. maddesine göre, tebligat (bildirim), ilgisine bilinen en son adresinde yapılmalıdır. Bu durumda yapılacak iş, kişinin nüfusa kayıtlı olduğu yerden tebligata yarar adresinin belirlenerek bu adrese tebligat yapılmasıdır (Yargıtay 2. Hukuk Dairesi Kararı, 26.05.1993, E.1993/5022, K.1993/5566). Parsellasyon işlemleri bizzat muhatabına tebliği gereken nitelikte işlerden sayıldığından, tebligatın ilgilisi öğrenmiş ise geçerli sayılacağı, ilgisinin öğrendiği tarihin bildirim tarihi olduğu kabul edilmektedir (Tebligat Tüzüğü, madde: 51). İşlemin yazılı tebliğ edilmediği durumlarda da, ilgisinin bu işlemin varlığını herhangi bir yolla öğrendiğinin kuşkuya yer bırakmayacak şekilde açık olması durumunda, dava açma süresi, işlemin öğrenildiği tarihten itibaren başlamaktadır.

Yukarıda belirtilen yasa ve yargı kararlarına göre, arsa düzenlemelerinin, **"bir ay süreyle ilgili idarede asılması"** ve **"ayrıca mutad vasıtalarla duyurulması"**, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi uyarınca imar planlarının ilanı ya da 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca kadastro sonuçlarının ilanı gibi ilgililerine doğrudan bildirim şeklinde kabul edilmemektedir. Bu durumda, arsa düzenlemesine konu taşınmazın iyelerine, yapılacak soruşturmalarda saptanan adreslerinde doğrudan yazılı bildirim yapılması gerekmektedir. Ters durumda, düzenleme nedeniyle menfaati ihlal edilen kişiler, arsa düzenlemelerinin iptali için her zaman (bu işlemin varlığını bir şekilde öğrendikleri zamandan itibaren) dava açabileceklerdir.

Aradan yıllar geçtikten sonra, tapu sicilinde kayıtlı taşınmazın arsa düzenlemesine konu olduğunu öğrenen bir kişi, idareye (belediye veya valilik) bir dilekçe ile başvurarak eski parseli hakkında bir bilgi (imar durumu, halihazır harita örneği gibi) ister. Belediye tarafından, söz konusu parselin arsa düzenlemesine konu olduğu belirtilerek, ilgisine yeni oluşan parsel ile ilgili bilgi verilir. Bu bilgiyi edinen taşınmaz iyesinin, arsa düzenlemesi hakkında herhangi bir bilgiye sahip olmadığını iddia etme hakkı ise bulunmamaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 13.12.1990, E.1990/1169, K.1990/2609). İlgilisinin kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne başvurarak aldığı yanıtlar da benzer sonuçlar doğurmaktadır. Arsa düzenlemesi ile ilgili bilginin, ilgisine tebliğ edilmesinden itibaren veya idarece dilekçenin verildiği günden başlayarak altmış gün içinde yanıt verilmediği takdirde, bu sürenin sona erdiği tarihten itibaren altmış gün içinde dava açılmalıdır. Eğer, arsa düzenlemelerinin iptali davası, süresi içinde açılmamışsa davanın reddine karar verilir (İ.Y.U.Y., madde: 15/1-b). Bu nedenle dava açma süresi önemlidir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan, taraflar ileri sürmeseler bile, mahkeme tarafından re'sen ve davanın her aşamasında dikkate alınır.

2.1.5.2. İmar Planlarında Süre Aşımı

Arsa düzenlemeleri belediyelerde belediye encümeni kararı ile yürürlüğe girerken, imar planları için belediye meclisi kararı gereklidir. Nazım ve uygulama imar planları, ilanı gereken düzenleyici işlemler olarak görülmektedir ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 7/4. maddesine göre, dava açma süresi, ilan edildikleri tarihi izleyen günden başlamaktadır. Özel yasalarında ayrı süre öngörülmeyen durumlarda davanın altmış gün içinde açılması gerekmektedir.

Özel Kanun olan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesinde ise, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe giren nazım imar planı ve uygulama imar planının, onay tarihinden başlayarak bir ay süre ile ilan edileceği, bu süre içinde planlara itiraz edilebileceği; belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazların ve planların on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanacağı belirtilmektedir.

Yukarıda sözü edilen 3194 ve 2577 sayılı Yasa kuralları birlikte değerlendirildiğinde, imar planlarına karşı 2577 sayılı yasanın 11. maddesi kapsamında başvuru için özel bir yasa olan 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesi ile özel bir itiraz süresi getirildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, imar planlarına karşı;

1. Bir aylık askı süresi içinde itiraz edilmemesi durumunda, son ilan tarihinden başlayarak altmış gün içinde dava açılabileceği gibi,
2. Bir aylık askı süresi içinde 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi kapsamında başvuruda bulunulması (itiraz

edilmesi) ve bu başvuruya idari dava açma süresinin başlangıç tarihi olan son ilan tarihini izleyen günden itibaren altmış gün içinde yanıt verilmeyerek isteğin reddedilmiş sayılması durumunda, bu tarihi izleyen altmış gün içinde dava açılabilirliği ya da,

3. İlgilisince bir aylık askı süresi içinde yapılan itiraz, son ilan tarihini izleyen günden başlayarak altmış gün içinde yanıt verilmekle beraber isteğin reddedilmesi durumunda, bu yanıt tarihini izleyen günden başlayarak altmış günlük dava süresi içinde idari dava açılabilirliği,

sonucu ortaya çıkmaktadır (İstanbul 2. İdare Mahkemesi Kararı, 29.11.2002, E.2002/1594, K.2002/1433). Sözü edilen üç farklı durumdan herhangi birine girmekle beraber, belirtilen süre içinde idari dava açılmadığı takdirde, süre aşımı nedeniyle davanın esasın incelenmesi olanağı bulunmadığından dava reddedilir (İ.Y.U.Y., madde: 15/1-b).

İmar planlarının iptaline ilişkin yukarıda belirtilen süreler geçirildikten sonra da, imar planlarının iptali istenebilir. İ.Y.U.Y.'nin 7. maddesinin dördüncü fıkrası ile tanınan bu ayırık (istisnai) hak, imar planlarının uygulandığı durumlarda kullanılma olanağına sahiptir. Dolayısıyla, imar planlarına karşı dava açma süresini geçirmiş olsalar bile, ilgililer, imar planlarının uygulanması üzerine, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem ya da her ikisi aleyhine birden dava açabilirler (Danıştay 6. Daire Kararı, 04.02.1992, E.1991/532, K.1992/447; Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu (İ.D.D.G.K.) Kararı, 03.03.1989, E.1988/162, K.1989/18; İ.D.D.G.K. Kararı, 27.03.1998, E.1996/768, K.1998/164). Ancak bunun tersi geçerli değildir. Yani, düzenleyici işlem olan imar planının iptali istemiyle açılan dava sırasında, bunun uygulayıcı işlemlerle bağlantısının kurulması ve dolayısıyla uygulayıcı işlemlerinde imar planı ile birlikte inceleme kapsamına alınması yargı tarafından kabul edilmemektedir (Danıştay 6. Daire kararı, 22.05.1997, E.1996/3315, K.1997/2435; 6. Daire Kararı, 18.03.1998, E.1998/1040, K.1998/1622).

Düzenleyici işlemin (imar planının) iptal edilmemiş olması, bu düzenlemeye dayalı işlemin (kamulaştırma, arsa düzenlemesi, yıkım, izale-i şüyu gibi) iptaline engel olmaz. İmar planının uygulanmasına ilişkin işlemlere karşı dava açıldığında, bunların dayanağı olan imar planının da iptali istenebilir (Danıştay İ.D.D.G.K.Kararı, 17.01.1997, E.1995/ 136, K.1997/3; İ.D.D.G.K.Kararı, 08.01.1999, E.1997/369, K.1999/1). Dolayısıyla, düzenleyici işlemlere karşı, ilan tarihinden itibaren dava açılabilirliği gibi, bu düzenlemeye dayalı olarak bir işlem tesis edilmesi halinde, dava açma süresi geçmiş olsa bile, düzenleyici işlemin iptali istemiyle uygulama işleminin tabi olduğu dava açma süresi içinde dava açma olanağı getirilmiştir

(Danıştay İ.D.D.G.K.Kararı, 29.09.2000, E.2000/573, K.2000/966). Görüldüğü üzere, imar planlarının askıya çıkarıldığı 30 günlük süre içinde itiraz etmediği gibi yasal süreleri de geçirerek dava açma hakkını yitiren kişilerin, imar planına karşı dava açmak için, arsa düzenlemesi, kamulaştırma, yıkım, izale-i şüyu gibi imar planlarının uygulanmasına ilişkin işlemleri beklemeleri gerekmektedir.

Arsa düzenlemeleri konusunda da;

1. yazılı bildirim tarihinden itibaren,

2. 3194 sayılı Yasanın 19. maddesinin birinci fıkrasında, **“...imar planlarına göre parselasyon planları yapılp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır”** kuralı gereği, taşınmaz iyelerinin bir aylık askı ilanı ile birlikte

gerek parselasyon planlarına ve gerekse bunun dayanağı olan imar planlarına karşı iptal davası açma hakları bulunmaktadır. Parselasyon planlarına askı süresi içinde itiraz edilmesi ve dava açma süreci imar planlarında belirtildiği şekilde yürümektedir. Burada bilinmesi gereken önemli nokta şudur; arsa düzenlemesi işlemi ilgililerine yazılı olarak tebliğ edilmemiş bile olsa, taşınmaz iyelerinin parselasyon planına bir aylık askı süresi içinde itiraz etmeleri durumu, bu işlemin varlığını herhangi bir yolla öğrendiklerinin kuşkuya yer bırakmayacak şekilde açık olduğu biçiminde kabul edilmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 25.10.1990, E. 1989/1352, K. 1990/1920; 6. Daire Kararı, 18.02.1998, E.1997/ 1582, K.1998/893; 6. Daire Kararı, 20.04.1999, E.1998/1839, K.1999/2054).

İlgilisi parselasyon planlarına bir aylık askı süresi içinde itiraz etmemiş olsaydı, daha önce açıklandığı üzere, belirtilen işlemi kuşkuya yer bırakmayacak şekilde bir yolla öğreneceği zamana kadar, dava açma hakkı saklı kalacaktı. İlan süresi içinde yapılacak itirazın ardından dava açma süresini geçirmemek için, imar planlarına karşı yapılan itiraz ve dava açma sürecinin bilinmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, uygulama işlemine karşı açılan davada süre aşımı bulunması halinde, yalnız uygulama işlemi değil aynı zamanda düzenleyici işlemin (imar planının) iptali istemi de süre aşımı nedeniyle reddedilebilecektir.

2.1.6. Husumet

İdari yargılamada **“ehliyet”** daha çok davacı bakımından, **“husumet”** ise davalı bakımından önem taşımaktadır. Arsa düzenlemelerinin iptali davasının bir **“hasıma”** karşı açılması gerekir. Bu açıdan, husumetin kime yöneltileceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere, belediyelerde arsa düzenlemeleri belediye encümeni kararı ile yürürlüğe girmektedir. Bununla birlikte, arsa düzenlemesinin iptali konusunda

açılacak davada husumetin belediye encümenine yöneltilmesi olanaksızdır. Çünkü, belediye encümeni, belediye tüzel kişiliğini temsile yetkili bir organ değildir. Belediyelerde temsil yetkisi, yürütme organı olan belediye başkanlığıdır ve belediye yönetimi adına irade açıklama ve onu temsil yetkisi de ona aittir. Bu nedenle, belediyelere karşı açılacak davalarda husumetin belediye başkanlığına yöneltilmesi gerekmektedir. İl idare kurulu konusunda da benzer bir durum vardır ve husumet valilik makamına yöneltilmelidir. Belediye encümeni veya il idare kurulu yanı sıra, işlemi yapan görevlilere ve kişilere de husumet yöneltilmez (SANCAKDAR, 1996: 190, YILMAZ, 2002: 184).

2.1.7. İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 3. Ve 5. Maddelerine Uygunluk

2577 sayılı Yasanın 3. maddesi idari davaların açılmasını, 5. maddesi ise aynı dilekçe ile dava açılacak durumlar ile her idari işlem aleyhine ayrı ayrı dava açılması konularını düzenlemektedir. Yasanın 3. maddesinin birinci fıkrasında, idari davaların idare mahkemesi başkanlığına hitaben yazılmış imzalı bir dilekçe ile açılacağı, ikinci fıkrasında ise, dilekçelerde tarafların ve varsa vekillerinin veya temsilcilerinin ad, soyad, unvan ve adreslerinin, davanın konusu ve sebepleri ile dayandığı delillerin, davaya konu olan idari işlemin yazılı bildirim tarihinin gösterileceği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında da dava konusu kararın ve belgelerin asılları veya örneklerinin dava dilekçesine ekleneceği, dilekçeler ile bunlara ekli evrakın örneklerinin karşı taraf sayısından bir fazla olacağına yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen kurallara uygun olmayan dava dilekçesinin, 2577 sayılı Yasanın 15/1-d maddesi gereğince, kararın tebliği tarihinden başlayarak 30 gün içinde, yasanın 3. maddesine uygun şekilde düzenlenerek eksikliklerinin giderilmesinden sonra harç alınmaksızın yeniden dava açılmak üzere reddine, aynı maddenin beşinci fıkrası uyarınca aynı yanlışlıklar tekrar yapıldığı takdirde davanın reddedileceği konularının duyurulmasına ve dilekçe örneğinin davacıya geri verilmesine, davanın yenilenmemesi durumunda, yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verileceği belirtilmiştir.

3. Esas Yönünden İnceleme

Ön koşullar bakımından eksikliği bulunmayan davada, bu kez, işlemin özüne (esasına) ilişkin incelemeye geçilir. Arsa düzenlemelerinin esas yönünden incelenmesinde, hukuka aykırılık nedenleri ve hangi açılardan idari işlemin iptal edileceği sorularının yanıtları aranır. Esas yönünden inceleme; 1) Yetki, 2) Şekil, 3) Sebep, 4) Konu ve 5) Maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı

olup olmadığı şeklinde yapılır.

3.1. Yetki Yönünden Hukuka Aykırılık

Arsa düzenlemelerini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi, daha önce açıklandığı üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde "belediye encümeni" dışında ise "il idare kurulu"na aittir (3194 sayılı Yasa, madde: 16, 19; Danıştay 6. Daire Kararı, 28.02.1990, E.1989/1077, K.1990/258). Bu yetki, bir başka mercii veya makama devredilemez. Örneğin, belediyelerde belediye encümeni dışında belediye başkanı ya da belediye meclisi arsa düzenlemelerini onaylayamaz ve yürürlüğe koyamaz. Ters durumda işlem iptal edilir. Kaldı ki, belediye encümeni kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren arsa düzenlemeleri belediye meclisi tarafından alınacak bir karar ile ortadan kaldırılamaz ve iptal edilemez (Danıştay 6. Daire Kararı, 22.12.1998, E.1998/549, K.1998/569). Yetkinin dışına çıkılarak yapılan işlemler hukuka aykırıdır ve iptal edilmesi gerekmektedir. Çünkü, yetki, kamu düzeni ile ilgilidir ve genişletici biçimde yorumlanıp uygulanamaz (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 415). Yetki, daima yasal bir dayanağa, önceden yayınlanmış bir hukuk kuralına ihtiyaç duyar (GÖZÜBÜYÜK ve DİNÇER, 2001: 109). Dolayısıyla, yetkisiz bir makamın aldığı bir kararın, sonradan yetkili makamca da benimsenmiş ve onaylanmış olması da, işleme sağlık kazandırmaz (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 415, YILMAZ, 2002: 192). Ayrıca, 3030 sayılı yasanın uygulandığı yerlerde Büyükşehir Belediyelerinin parselasyon yapma yetkileri bulunmamaktadır. İlçe belediyeleri, bu konudaki yetkilerini Büyükşehir Belediyesine devredemezler (Danıştay 6. Daire Kararı, 14.09.1999, E.1998/4017, K.1999/3968).

Dolayısıyla, arsa düzenlemeleri konusundaki uyuşmazlıkların esasını belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı oluşturmaktadır. Bu kurullardan başka mercii ve makamların vermiş olduğu kararlar hukuken geçerli değildir. Bununla birlikte, bu kurulların kararlarının iptal edilmeleri halinde işlemin hukuksal dayanağı da kalmamaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.11.1988, E.1988/2044, K.1988/1481).

1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 77. maddesinde, belediye encümeninin, belediye başkanı ile seçilmiş üyelerden ve 88. madde de yazılı daire amirlerinden oluşacağı belirtilmiş ve aynı yasanın 80. maddesinde, encümen üyelerinin özel olarak ilgili oldukları konuların görüşmelerinde bulunamayacaklarına yer verilmiştir. Buna göre, arsa düzenlemelerini onaylayan ve yürürlüğe koyan belediye encümeni üyelerinden herhangi birinin, düzenlemeye giren parseller içinde taşınmazının bulunmaması gerekmektedir. Ters bir durum, arsa düzenlemelerinin iptaline neden olur (Danıştay 6.

Daire Kararı, 14.05.1990, E.1989/2251, K.1990/870).

3.2. Şekil (Usul=Biçim) Yönünden Hukuka Aykırılık

İdari işlemin varlığının kanıtlanması ve o işlemin hangi makam veya mercii tarafından ve nasıl yapılmış olduğu, ancak şekilden anlaşılır (YILMAZ, 2002: 195). Şekil ile bir idari işlemin hukuken geçerlik kazanması için, işlemlerin nasıl ve ne şekilde yapılacağını öngören düzenlemelerin kural niteliğinde ve yazılı biçimde olması gerekir (SANCAKDAR, 1996: 197). 3194 sayılı İmar Kanunu kuralları emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden göz önünde bulundurulur (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi Kararı, 11.04.2001, E.2000/5678, K.2001/1870). Arsa düzenlemelerinin hangi sıra ile ve ne şekilde yapılacağı, İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve buna ilişkin çıkarılan uygulama yönetmeliğinde açıklanmıştır. Belirtilen şekle uyulmazsa yapılan işlemler hukuka aykırı olur. Örneğin; düzenlemenin, binalı veya binasız arazi ve arsaların plan ve yürürlükteki kurallara uygun şekilde yapılaşmaya veya diğer tespit edilmiş kullanım şekillerine uygun duruma getirilmesi amacıyla yapılması; plan ve mevzuata göre korunabilecek yapıların tam ve şüysüz bir parselle rastlatılması, ancak bina sahibine tahsis edilecek miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuksal nedenlerle bağımsız parsel verilememesi durumunda, bu parsellerin yerine olabildiğince aynı koşullara ve değere sahip şüysüz parsel verilebileceği; düzenleme ortaklık payının yasada belirtilmeyen yerler için kullanılmaması; düzenleme alanının boyutlarının doğru tanımlanması; düzenlemeye giren taşınmazların (ihdas edilecek yerler dahil) tamamının tapuda kayıtlı olması, dağıtım dışı alan bırakılmaması, gibi konular şekle ilişkin konulardır.

Yukarıda belirtilen "şekil unsuru"na pek çok örnek verilebilir. **Düzenleme sınırının yol ekseninden geçirilmesi gerektiği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 08.03.1990, E. 1988/2108, K. 1990/286), **yeni oluşan imar parsellerinin olabildiğince (mümkün mertebe) aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı** (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.05.1990, E.1989/239, K.1990/ 1008, 6. Daire 28.01.1999, E.1998/426, K.1999/ 479), **kamu tesisleri arsalarının düzenlemeye giren tüm parsellerin alanları oranında pay verilerek hisselendirileceği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 25.06.1990, E. 1989/2266, K. 1990/1426), **taşınmazların eksiksiz biçimde düzenlemeye dahil edilmeleri** (Danıştay 6. Daire Kararı, 11.04.1991, E.1990/3016, K.1991/781), **düzenleme ortaklık payının doğru hesaplanması, DOP hesabı yapılmadan %35 kesintiye hak kazanılamayacağı** (Danıştay 6. Daire Kararı, 22.10.1991, E.1990/5, K.1991/2101), **paylı taşınmazlarda aynı hisseye sahip**

kişilere, farklı yüz ölçümlere sahip imar parsellerinin verilemeyeceği (Danıştay 6. Daire Kararı, 05.10.1993, E.1993/2471, K.1993/3934), **düzenlemeye giren parseller ve dağıtım alanları doğru bir şekilde belirlenmeden düzenleme ortaklık payının alınmayacağı** (Danıştay 6. Daire Kararı, 13.06.1994, E.1993/3088, K.1994/2443), **aynı yerden parsel tahsisinin olanaklı olup olamayacağının gözetilmesi gerektiği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1998, E.1997/810, K.1998/460), **davanın konusunu parselesyon işleminin oluşturması nedeniyle imar planı irdelenerek karar verilemeyeceği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 26.11.1998, E.1997/6950, K.1998/5903), **düzenlemeye giren parseller ile düzenleme sonrası oluşan parseller arasında değer farkının olmaması gerektiği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 17.01.2000, E.1998/6414, K.2000/106), **düzenleme ortaklık payının, düzenleme kapsamındaki tüm parsellerden eşit bir şekilde düşülmesi** (Danıştay 6. Daire Kararı, 19.12.2002, E.2001/6392, K.2002/6191), **belediyelerin başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesine göre parselesyon yapamayacakları** (Danıştay 6. Daire Kararı, 28.04.1994, E.1994/335, K.1994/1679), **ifraz ve tevhit işleminin istek üzerine yapılması durumunda, ilgili taşınmazın hissedarlarının tümünün olurunun alınması** (Danıştay 6. Daire Kararı, 17.05.1995, E.1995/10, K.1995/1984; İ.D.D.G.K Kararı, 28.06.1996, E.1994/767, K.1996/395), **2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselesyon işlemi sonucunda hissesinden fazla yer işgal etmek suretiyle inşa edilen imar mevzuatına aykırı yapıların korunması amacıyla hisseyi aşan oranda yer tahsis edilemeyeceği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 01.03.1995, E.1994/3927, K.1995/899), **kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselesyon işlemi yapılamayacağı** (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1998, E.1997/384, K.1998/438), **2981 sayılı Yasa uyarınca bedele dönüştürme işleminin küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu gibi taşınmazlarda ferdileşmeyi sağlıklı bir duruma getirmek amacıyla yönelik uygulamalar olduğu ve parselesyon işlemlerinde büyük miktardaki hissenin küçük hisseler halinde imar parsellerine dağıtılıp bedele dönüştürülmesinin mevzuata uygun olmadığı** (Danıştay 6. Daire Kararı, 25.03.1998, E.1997/2233, K.1998/1152), **2981 sayılı yasa uyarınca ifraz işlemi yapılamayacağı, ifraz işleminin diğer paydaşların oluru ile 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılabileceği** (Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1998, E.1997/5447, K.1998/4661) gibi konular ve benzeri durumlarda, yasa ve yönetmelikte belirtilen ve yargı kararları ile açıklık getirilen kurallara aykırı davranıldığında, işlem şekil yönünden iptal edilir.

Devamı Gelecek Sayıda

SEMİNERDEN İNCİLER

Zafer KİMYONOK
4. Bölge Tapu Sicil Müdürü

Bölgemizde yapılan seminerden ilginç diyaloglar ve inciler biraz tebessüm ettirir düşüncesiyle gönderilmiştir.

* **Sahtecilikle ilgili** konunun anlatımında makyajla sima değiştirilmesine dikkat çekilmiş, Levent Kırca tiplemesinden örnekler verilerek nasıl inceleneceği belirtilirken...

Bir arkadaşımız

- Klonlanmış insan gelirse nasıl tespit edeceğiz? diye soruyor.

espriyle,

- Henüz o konu taze dinimizce caiz değildir.

- Arkadaşlar gülmeyin bilimden haberiniz yok mu?

* **İşlemlerde kullanılacak fotoğraflar** 4x6 ebadında olacağı söylenmesi üzerine

- 4x6 ebadı çerçeve ebadı mı yoksa simanın (yüzün) ebadı mı olacak?

* **Konu arşiv...**

- Osmanlıda arşiv çok eskilere dayanır.

- Değerli olsun olmasın her şey saklanmıştır.

- Hala Osmanlı şeyini kullanıyoruz.

- Hatuşaş olarak bilinen yerde yapılan kazıda...

- Nerede?

- Şu bizim Yozgat yöresinde...

- Biliyorum ödenek diyeceksiniz.

- Dünyada en kötü şey para istemektir.

- Bizim zamanımızda imkansızlık vardı. Biz de kadastroda çalıştık o zaman dağlar, tepeler, araziler ölçümünde hep alet kullanılırdı ama şimdi uzaydan muzaydan hallediyorlar.

- Tavana kadar dosyalar şişmiş.

- Kaymakamlar bizi anlamıyorlar. Oysa çok kıymetli şeyler taşıyoruz.

* **Evrak imha ile ilgili...**

- Bir de bizde cesaret yok ama sayın müfettişim çok cesaretlisiniz, tebrik ediyorum.

- Yasal olarak almamız gereken evrak dışında alakası olmayan evrakı alıyorsunuz.

- 23.06.1932 yılında çıkan Tapu Sicil Muhafızlıkları ile ilgili yasaya bakın... Kaç yıl geçmiş? Gerçi hiç birimiz 70 yaşında yokuz.

- 766 sayılı Tapulama Kanunu 79. maddesi.. Bu yasa efendim. Bu kanun kanun.

- Kanunu uygulamak suçtur.

- Bir şey yaptığımızda müfettiş yapıyor.

- Müfettiş yanlış bir şey yaptın diye yapıyor.

- Bunları kulak dolsun diye söylüyor...

- Arşiv için rutubetin az olması da zararlıdır!

- Eski binalarda fareler var.

- Farelere kapan kurmalı.

- Yooo! en iyisi kedi beslemeli...

- Neyi imha edebiliriz. 2000 tane madde var.

- Ama yine dişe dokunur bir şey imha etmeyeceğiz.

- İlçelerdeki imhacı kim?

- Komisyon mu gelip benim şeyi imha edecek?

- Erkek sözü!

- Niye kadınlar sözünde durmaz mı?

- Bu şeyleri kısa kesiyorum.

- Bizim tekit yazıları güme gitmesin...

* **Yazışma Kuralları...**

- Bu kitaba göre Genel Müdürlükte dahil hepimiz hatalıyız.

- Kitap çok büyük uygulanamıyor.

- Bizim problem kodlama...

- Arkadaşlar şeyin esas şeyi bu.

- Ama maalesef Genel Müdürlükten gelen yazılar böyle.

- Ama uyacağız uyacaaz, uyacaazz...

Kodda noktalama önemli...

- İş gücü bırakıp araya nokta mı koyacağız?

- Kadastro şube, Tapu şube var. Onların şeyi bile değişiyor.

- Sayı ve konu küçük değil, büyük olmalı.

- Yaa doğru olabilir, olabilir, bizde hata yapıyoruz.

- Yani uyarısın uymazsın bilemiyorum da Genel Müdürlüğün gönderdiği bu.

- Bilgisayardaki kodlamaya bakın.

- Doğru, doğru anlattıklarımızla çelişiyor.

* **Velayet hakkının kullanımı...**

- Evlenme memuruna ben çocuk yapmamaya muvafakat ediyorum gibi bir şey.

- Adamına göre değişir.

- Adamına göre değil kişiye göre değişir.
- Yani ben gazinoda şurada burada yiyeceğim, çarçur edeceğim diyeceksin, hayırsız bir şey yapacaksın, çocuğun malını satmak serbest..

Öte yandan okutacağım, hayırlı iş yapacağım diyeceksin o zaman mahkemeden karar alacaksın. Olur mu, öyle ya? Bunda bir terslik var...

- Kayyımın kökeni Kaymakamlıktan geliyor. Oda idareci öbüründe.

İkisi de "Kay" dan geliyor.

- Vesayet altına alınacak kişiyi idari makamlar haberleri olduktan itibaren bilgi vermek zorunda.

- Bence idari makam Meteoroloji müdürü değil, biziz!

- Neden Meteoroloji müdürü olmasın?

- Her gün güneşli havada kar yağacak mı diye abuk subuk sorular soran kafayı yemiş vatandaş idari makam olarak bildirmeyecek mi?

* Konu Vasiyetname...

- Sözlü vasiyetnamenin düzenlenmesi askerde bölük komutanı, otobüste şoför, uçakta pilot, trende kondüktör...

- Onlar da ölürse?
- yedekleri var.
- Hiç yoksa.
- Allaha havale edilecek,
- Depremde Sivil Savunma Müdürü,
- AKUT önce gelirse...

* Atama Yönetmeliği...

- Onların vermediği hesabı ben mi vereceğim.

- Bu ülkede vatandaş olmak kadar zor bir şey yoktur.

- Vatandaşlardan çekmiyoruz Genel Müdürlükten çektiğimiz kadar.-

- Bu konu sert bir konu, öğleden sonra anlat-sak, sabah sabah gitmiyor...

- 1932 de çıkan yasada Tapu Sicil Muhafızı olmak için hukuk mezunu olması gerekiyor idi. Zamanında Yargıtay'a üye vermişiz.

- Arşiv memuru, sekreter, vb. Müdür Yardımcısı olabilecek.

- Haydi beee!

- Ceza alanlar bir alt gruba indiriliyor...

- Ceza almadan da bir alt gruba indiriliyordu...

- Sorunları bireyselleştirmeyelim.

- Mahkemeye intikal eden konu hakkında mahkemeyi etkileyecek konuşma yapmayalım.

- Sen de mi?

- Kambersiz düşün olmaz.

- Kamberi de getir.

- 4071 sayılı kanun yaklaşık 13 maddeden ibarettir.

- Anayasada karın doyurma hakkı var.

- Kayıt inceleme...

- Kayıtların incelenmesi için avukata izin verdim. Baktım not tutuyor. Otuz kırk tane kayıt... Dedim ki 5 dakikada aklında tutabilirsen ne ala değilse not aldığın kayıtlar harca tabi...

- Müfettişe şahit işler mi?

- **Bu derslerden sonra korkaklığı öğrendik.**

(Bankadan gelen memur.)

Belediye Talepleri, 4736 sayılı Yasa ve Döner Sermaye

Bilindiği üzere 4736 sayılı Yasa; "Kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinden işletmecilik gereği yapılması gereken ticari indirimler hariç, herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz ve indirimli tarife uygulanamayacağı" hükmünde olup, uygulanmakta olan muafiyetleri ortadan kaldırmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez İnceleme Kurulu, Tapu ve Kadastro İdaresiyle belediyeler arasında yapılacak protokolleri bu kapsamda değerlendirilmiş 02.07.2003 tarih 78 nolu kararıyla;

"..... 1993/2 sayılı genelge eki yönergenin 18'inci maddesi uyarınca Genel Müdürlüğümüz Tapu-Kadastro birimleri ile belediyeler arasında yapılacak protokollerde belirlenecek esaslar çerçevesinde yürütülmesi, Genel Müdürlüğümüzce üretilmiş olan her türlü bilgi ve belgeler ile kontrollük hizmetlerinin bedeli (ücret, mal veya hizmet değişimi) karşılığında verilmesinin uygun olacağı,

Dolayısıyla, Genel Müdürlüğümüz ile belediyeler arasında bu kapsamda yapılacak protokollerin yukarıda açıklanan şekliyle 4736 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilemeyeceğine, " oy birliğiyle karar verilmiştir.

Hüseyin KOÇAK