



MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO
MUFETTİŞLERİ 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 yazarna 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
Mufettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2 Türkiye Kadastrolarına İlişkin
Çerçeve Raporu
H.Erkan, N.Şahin, H.Kavlak, M.Doğan,
Y.Akay, Y.Seylan, E.Köktürk, E.Köktürk
- 3 İhtiyari (İsteğe Bağlı) Açık Artırmayla
Taşınmaz Mal Satımı
Galip ESMER, G. Öcal DÖRTGÖZ
- 5 HABERLER
- 6 Bir Açılış İki Bakış
Zafer KİMYONOK
- 7 İrtifa Hakları
İ. Sedat ENGİN
- 12 Sağlık Yardımından Yararlanma
Orhan ÇALIK
- 13 Doğruluk ve Hassasiyet
Prof. Dr. Cevat İNAL
Müh. Sibel ÇAKIR
- 16 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 22 41'inci Madde Gereğince Düzeltme
Ömer ZEHİROĞLU
- 24 Teşkilatımızın Sorunları Yeniden
Yapılandırılması ve Çözüm Önerileri
Süleyman KOÇAK
- 26 Kastamonu İlinde Orman Kadastroyla
İlgili Yaşanan Sorunlar
Necati COŞKUN
- 29 Kadastroda Dört Boyut
Halil TOPRAK
- 30 Arsa Düzenlemelerinin Yargısal Denetimi
Erdal KÖKTÜRK
- 39 DOP Kesimiyle İlgili Notlar
Hüseyin KOÇAK

Kapak Fotoğrafları:
Onkapak dışı: www.gpsturknet Geomatics Ltd katalogundan,
Arka kapak dışı ve kapak içi fotoğraflar; Kültür Bakanlığı
Katalogundan alınmıştır.

TÜRKİYE KADASTROSUNA İLİŞKİN ÇERÇEVE RAPOR*

Hazırlayanlar:

Prof.Hüseyin ERKAN, Nihat ŞAHİN (TKGM Gn.Md.Yrd), Hüseyin KAVLAK (TKGM Teftiş Ku.Bşk.),
Mehmet DOĞAN (TKGM Emekli Fen Da.Bşk.), Yunus AKAY (TKGM Emekli Kad.Da.Bşk.),
S.Göksün SEYLAN (TKGM EmeklAPK Da.Bşk.), Doç.Dr.Erdal KÖKTÜRK, Dr.Erdal KÖKTÜRK

Ülkemizde 1912 yılından bu yana kadastro çalışmaları yapılagelmıştır. Ancak ülke genelinde, çalışmaların başlangıcının "1925 tarih ve 658 sayılı **Kadaströ Yasası**" olduğu kabul edilmektedir.

Ülkemizde uygulanan kadastro, **hukuksal kadastro** olup, daha sonra çıkarılan tüm yasalar da bu içeriğe bağlı kalmışlardır. Ancak "**harita ve kadaströ bilgileri**"nden, taşınmaz mülkiyetinin devlet güvencesinde korunması yanında; arazi yönetimi ile toprakla ilgili her türlü plânlama, tasarım ve uygulama faaliyetlerinde duyulan gereksinimleri de karşılaması beklenmektedir.

Başlangıçta 01.01.2001 tarihine kadar çok değişik yöntemlerle, farklı doğrulukta ve standartlarda ve öngörülen hedefin %85'inde kadaströ çalışmaları tamamlanmıştır. Ancak çok sayıda ilçede kadaströ çalışmaları devam etmekte olup, **11 711 köye** de hizmet götürülemediştir. Öte yandan **5 Yıllık Kalkınma Plânlarında** belirtildiği gibi kadaströlanacak alan konusundaki belirsizlikler sürmektedir.

Öte yandan kadaströ çalışmaları ülke nirengi ağına bağlı ve bir bütün olarak yapılmaması yanında, yapılanların %14'ünün grafik yöntemle üretilmiş olması, mevcut kadaströnun **%60** oranında yenilenmesini de gerektirmektedir.

Ülkemizde "**mera**", "**orman**", "**mülkiyet**" gibi adlarla, değişik kurumlarca kadaströ yapılmaktadır. Bu durum ise çalışma anlayışı ve yöntemlerin parçalanmasına, üretimlerin kadaströ tekniğinden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bu durumda olan orman sınırlandırma haritalarının **%72,6'sı** tapu siciline tescil edilememiştir.

Türkiye'de var olan kadaströ sistemi **açık bir sistem** olarak yapılanmadığı için, sürekli artan istekleri, beklentileri, gereksinimleri karşılayamamaktadır. Kadaströdan beklenti içinde olan kentler, kırsal alanda, çevre sorunlarında, toprağa ilişkin değişik amaçlı yatırımların niteliklerinde önemli değişimler yaşanmaktadır. Bu değişikliklere karşın, Türkiye kadaströsu aynı içerikle sürdürülmektedir. Bunun sonucu olarak da, resmi ve özel birçok kurumun toprakla ilgili yatırımlarında gereksindiği zengin bir veri altlığı olamamakta, sisten bunları sağlayamamaktadır. Var olan sorunlar artarak sürmektedir.

Bunların yanı sıra; kurumun **örgütsel yapısı**

uzun zamandır tartışılmakta, ancak **dönüşüm** sağlanamamaktadır. Bu konu üzerinde de önemle durulması gerekmektedir.

Ayrıca ülkemizde uygulanmakta olan kadaströ, çağdaş ülkelerin bu konudaki tanımından ve uygulamalarından giderek uzaklaşmaktadır. Bu nedenle kadaströnun "**çağdaş çok amaçlı kadaströ**" olarak tanımlanması ve uygulanması gerekmektedir. Ancak böylesine bir uygulamaya geçebilmek için, başta TMK olmak üzere, ilgili mevzuatın tümünde değişiklik yapılması bir zorunluluktur.

Kadaströnun çağdaş çok amaçlı kadaströ hedefine yönlendirilmesi önceliği, **tesis** ya da **kuruluş** kadaströsu olarak anılan kadaströnun tamamlanması önceliğiyle birlikte tasarlanmalıdır. Ancak kadaströnun bitmeyeceği, kadaströ sonrası iş ve işlemlerin "sonsuz" kadaströ olarak algılanması ve anlatılması gerektiği bu tasarımın özünü oluşturmaktadır.

Diğer taraftan, çağdaş gereksinimler ve beklentiler doğrultusunda günümüzde mekanla ilişkilendirilebilen bilgiler, "**mekansal bilgi sistemleri**" yapısında, çok yönlü kullanıma uygun özellikleriyle, harita ve kadaströ sektörü ile ilgili faaliyetlerde çok önemsenen bir konuma ulaşmıştır.

Mekansal bilgi sistemlerinin temel bilgiler, "**harita ve kadaströ bilgileri**"dir. Bu nedenle günümüzde ve gelecekte temel harita-kadaströ hizmetlerinin stratejik hedefi, mekansal bilgi sistemlerini oluşturmak ve bunu yönetmek olarak görülmektedir. Bu hedefle uyumlu olarak da, kadaströ çalışmalarının stratejik hedefi ve öncelikli görevinin "**Ulusal Kapsamda Mekansal Bilgi Sistemlerinin Oluşturulmasında ve Hizmete Sunulmasında Temel Altyapı Oluşturulmak**" olduğu sürekli göz önünde bulundurulmalıdır.

TKGM'nün yeni yüzyılın gelişmelerine ve beklentilerine uygun çağdaş çok amaçlı kadaströyü gerçekleştirebilecek mevzuata ve örgüt yapısına kavuşturulması yanında, ayrıca çağdaş mekansal bilgi sistemlerinin oluşturulmasında, güncel tutulmasında, yaşatılmasında ve hizmete sunulmasında belirleyici konuma getirilmesi zorunluluk olarak görülmektedir. Bu nedenle Türkiye Kadaströsunun "**Kadaströ 2023**" olarak adlandırılabilir bir reforma gereksinimi vardır....

* Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odasının 16-18 Nisan 2004 tarihlerinde yapılan 39'uncu Olağan Genel Kurulunda yer alan "Kadaströ 2023" isimli kitapçıkta yer alan "**Türkiye Kadaströsuna İlişkin Çerçeve Rapor**" un, yine aynı kitapçıkta yer alan özettir.

İHTİYARİ (İsteğe Bağlı) AÇIK ARTIRMAYLA TAŞINMAZ MAL SATIMI

* Galip ESMER
Tapu ve Kadastro E. Genel Müdürü

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A-Mülkiyetin Geçiş Zamanı ve Şekli

Belediye'nin ihtiyari (isteğe bağlı) açık artırma suretiyle sattığı taşınmazın, alıcısı tarafından; tescilinden önce kiracı aleyhine açtığı boşaltma davasında, yerel mahkemenin istem doğrultusundaki direnme kararı, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.03.2001 tarihli 2001/6-278 esas ve 270 karar sayılı ilamıyla bozulmuştur.

Yüksek kurulun bozma ilamında; *"...Taşınmaz malların ihtiyari açık artırma usulü ile satımında, mülkiyet ihale ile değil, ancak tapuya tescil ile geçer.*

Bu durumda tescil, artırma memurunun satıma dayanak olan satım zabıtnamesini (tutanağını) Tapu Sicil Müdürlüğüne göndermesi üzerine yapılır" denilmiştir (1).

Bozma gerekçesinin bu anlatımı, öğretilde temsil edilen ancak, uygulamaya yansımamış olan görüşlere ağırlık kazandırmaktadır.

Öğretilde, Borçlar Kanunu'nun 231. maddesine göre, ihtiyari (isteğe bağlı) açık artırmayla yapılan satımın, satım memuru tarafından tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi tescil işlemi için yeterli sayılmakta, ayrıca resmi senet düzenlemesine gerek görülmemektedir (2). Oysa, yüksek mahkemenin bozma ilamında, Borçlar Kanunu'nun 231. maddesinde düzenlenen ihtiyari ve cebri ihalelere ilişkin hükümlerin ayrıntılarına da girilmiş ve sonuç olarak ihtiyari açık ihalede: *"Satımı belirleyen ihale tutanağının kurucu bir fonksiyona sahip olmayıp, açıklayıcı bir belge niteliğinde"* olduğu vurgulanmıştır.

Böylece, cebri ihale ile ihtiyari açık artırma ihalesinde taşınmaz mal mülkiyetinin geçişini hükme bağlayan Medeni Kanunun 633 ve 634. (Yeni M.K.705,706.) maddelerine yollama yapılarak, Medeni Kanunun taşınmaz mal mülkiyetinin geçişine ilişkin resmi senet düzenlenerek tescil yapılması gerektiği yönündeki hükümlerinde gedik açılması önlenmiştir.

Bilinmektedir ki, Medeni Kanunun 705. maddesi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını tescil kuralına bağlamış miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma hallerini bu kuralın dışında ve tescilden önce kazanım nedeni saymıştır. Buna göre;

1 - Cebri İcra

Yerine getirilmeyen bir yükümlülüğün, Devlet organları tarafından kamu hukuku gücüyle yerine getirilen bir işlemin yasal yoludur.

Başka bir anlatımla cebri icra, varlığı kabul edilen bir hakkın yerine getirilmesinin yasal formaliteler içinde Devlet organları eliyle yerine getirilmesi işlemidir.

Cebri icra, İcra ve İflas Kanunu ile düzenlenmiş, kamu hukukuna dayalı bir tasarruf olduğundan işlemin konusu olan taşınmazın mülkiyeti, cebri ihalenin kesinleşmesiyle alıcısına geçmekte ve icra müdürlüğünün istemiyle tescil işlemi yapılmaktadır (İc.İfk.mad,134/6., Tapu Sicili Tüzüğü mad. 21/e).

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 21/e maddesinde, cebri icra yoluyla yapılan satışlarda tescil için *"merciin"* yazısı deyiminin kullanılmış olması sebepsiz değildir. Örneğin,

-Vergi borcundan dolayı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Kanunu uyarınca (mad,99) vergi dairesinin,

Ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar veren hakimın, bu hükmü yerine getirmek üzere yetkilendirdiği görevlinin (mahkeme satış memurunun) (HUMK.mad,570) İcra ve İflas Kanunu hükümleri doğrultusunda, yaptıkları satışlarda, cebri içeriklidir.

2 - İhtiyari (İsteğe Bağlı) ihale

İhtiyari açık artırmayla yapılan ihalelerde, işlemi yapan görevlinin yetkisi, teklifi kabul ve bunu bir tutanağa bağlamakla sınırlıdır. Bu işlemin kurucu bir fonksiyona sahip olmadığı zaten yüksek kurulun kararında da belirtilmiş, mülkiyeti geçirici akitlerin resmi yapılmasını öngören Medeni Kanunun 634. (Yeni M.K.706.) maddesine yollama yapılmıştır.

Tartışmalı konu ile ilgili Maliye Bakanlığı'nın 01.10.1970 tarihli ve 2232341-42280 sayılı görüşünde, belediye ve diğer kamu kuruluşlarının açık artırmayla sattıkları taşınmaz malların ihale işleminde, cebri unsuru bulunmadığından tescilden önce resmi senet düzenlenmesi gereğine değinilmiştir (3).

Medeni Kanunun 706. maddesinin öngördüğü resmi şekil, 2644 sayılı Tapu

Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca Tapu Sicil Müdürlüğünde düzenlenecek resmi senede, taşınmazın mülkiyetine sahip olan kuruluşun yetkili organlarının ve ihtiyari ihale alıcısının taraf olarak katılımıyla gerçekleştirilmiş olacaktır.

B -İhtiyari İhalenin Hüküm ve Sonuçları

Yukarıda da izah edildiği gibi ihtiyari ihalelerde mülkiyet tescilsiz olarak müşteriye geçmez, mülkiyetin nakli için tapu sicil müdürlüğünde Tapu Kanununun 26. Maddesi uyarınca resmi senet düzenlenmesi ve tapuya tescil gerekir. Bu tescilden önce ihaleyi yapan kuruluşun muvafakati ile taşınmazın ihale alıcısı tarafından bir başkasına devri mümkündür. Böyle bir durumda sadece adına tescil yapılan kişi harç mükellefi olur. Hakkını devreden ilk ihale müşterisinden harç almaya gerek yoktur.

Konu ile ilgili bir talimat şu şekildedir:

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 66. Maddesi, "*Sözleşme, ita amirinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır*" Hükümündedir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 20 Mayıs 1986 tarih, E.5085, K.5884 sayılı kararında, *...Artırma ve Eksiltme Yasasına göre yapılan taşınmaz satışlarının ihtiyari satışlardan olduğu ve tapuya tescilden önce mülkiyet hakkının alıcısına geçmeyeceği...* açıklanmıştır.

Dolayısıyla Devlet İhale Kanununa göre yapılan taşınmaz satışları, cebri icra yolu ile yapılan ihale gibi sonuç doğurmamakta ve tescilden önce ona malik olma imkanını vermemekte, mülkiyet müşteriye ancak tescil ile geçmektedir.

Yukarıda da değinildiği gibi benzer bir konuda Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünden alınan 3.10.1970 tr İh, 42280 sayılı yazıda; "*Belediyece ihalesi y, pılan gayrimenkul tapu siciline tescil edilmeden önce ve*

belediyenin muvafakatiyle, ihalesi üzerinde kalan şahıs tarafından, üçüncü bir şahsa devredildiğine ve buna mani bir hükümde bulunmadığına göre, emlak alım harcı ancak gayrimenkulun üçüncü şahıs adına tapuya tescili ile doğacağından emlak alım harcının, gayrimenkule tescil suretiyle malik olan üçüncü şahıstan aranılması, ihaleye iştirak eden ve adına tescili yapılmadan ihale edilen gayrimenkulu haricen üçüncü bir şahsa devreden kişinin ise emlak alım harcı ile mükellef tutulmaması gerekir." Denmekle konuya harç yönünden açıklık getirilmiştir.

Bu itibarla, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yapılan satışlarda cebri müzayede niteliği bulunmadığından, mülkiyetin nakli 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. Maddesi uyarınca düzenlenecek resmi senet ve tapuya tescille mümkün bulunmaktadır (TKGM. Kasım-1997 T. 55-4418 Sayılı Talimat.)

C -Cebri İhalenin Hüküm ve Sonuçları

Cebri ihalelerde mülkiyet ihalenin kesinleşmesi ile alıcıya geçer. Cebri ihaleler tescilsiz iktisap yollarından biridir. Tapu sicilinde yapılan tescil, şekli bir işlemdir. Bu itibarla resmi senet düzenlemeye gerek yoktur.

Mülkiyet tescilsiz olarak kazanıldığından tescilden önce taşınmazın harici yolla bir başkasına devri mümkün değildir. Bu harici devir, ihaleyi yapan icra dairesi veya mahkeme satış memurluğunun muvafakati ile dahi yapılamaz. Önce ihale alıcısı adına tescil edilecek, tescilden sonra resmi senet düzenlenerek bir başkasına devir yapılacaktır (4).

(1) İstanbul Barosu Dergisi, Eylül 2001, sy, 876,

(2) Prof. Dr.Haluk TANDOĞAN, Borçlar Hukuku sy, 227, Prof.Dr.Feyzi Necmettin FEYZİOĞLU, Borçlar Hukuku, sy. 181

(3) Tasarruf İ.D.(4-1-13-3/6237 s. Dosya)

BASINDAN

TAPU KADASTRO'DA MAAŞ

Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlükleri olarak her ilçede hizmet vermekteyiz. Tapu ve Kadastro Karnu düzeninin korunması ve yol, su, elektrik, yapı, vergi ve asayiş gibi birçokkonu da bizim hizmetimiz dahilindedir. Ne yazık ki; Atatürk'ün, "Ben de her insan gibi, tapu dairesine gidebilirim, tapu devletin ve vatandaşın güven duyduğu kurumdur" sözü kulak arkası edilmiştir. 2003 yılı bütçesinin gelir kaynağında dördüncü sırada yer almaktayız. Tapu ve Kadastro işlemlerinde: TMK.1007'nci maddesinde "*Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusurlu olan memura rücu eder...*" denilmektedir. Diğer kamu kurumlarında, böyle açıkça yaptığı işten devlet güvencesi ve sorumluluğu olduğunu duymadık. Diğer müdür ve memurlar, bizden daha çok maaş almaktalar. Meselâ, Mal Müdürü 1.3 milyar maaş, mesai ve tespit ücreti; M.E. Müdürü, Lise Müdürü, ilköğretim Okulu Müdürü 880 milyon maaş, 230 milyon ders ücreti; icra

Müdürü, Seçim Müdürü ve Adliye Yazı İşleri Müdürü 1.1 milyar maaş, mesai ve dosya keşif ücreti almaktadır. Birinci derece tapu veya kadastro müdürüyse 880 milyon almaktadır, mesai ve herhangi ek ücret yoktur. Türkiye'de 600 civarında müdürlük boş bulunmaktadır. Ağır şartlar ve ücret azlığından, Doğu ve küçük ilçelerde sıkıntı hat safhadadır. Atananlar da, ya tayin istiyor, ya da istifa ediyor. Devletin, bu ağır kamu düzenini oluşturan, kurumun çalışanları mağdur durumdadır. Sıkıntılardan dolayı, yanlış yapanları da duymaktayız. İlçede diğer müdürlere (şube başkanlarına göre) ezik durumdayız. Maaşlarımız, diğer müdürlerin seviyesine çıkartılarak, denetimlerin de daha sıkı yapılmasını istiyoruz. Beğenmeyen ayrılısın zihniyeti, kalifiye eleman açığını yükseltmektedir.

Bir gurup tapu ve kadastro Müdürü (Birimizin Derdi Hepimizin Derdi Köşesi) 15. 10. 2003-Tercüman

VAKFIMIZIN ADI MÜLKİYET ÇALIŞANLARI SOSYAL YARDIMLAŞMA, EĞİTİM VE EMEKLİLİK VAKFI OLDU

Tapu ve Kadastro Vakfının Olağanüstü Genel Kurulu 24 Nisan 2004 tarihinde Ankara'da 289 delegenin katılımı ile yapıldı.

Genel Kurulda, 5072 sayılı Yasa uyarınca Vakıf Tesis Senedinde yapılması zorunlu olan değişikliklerin yanı sıra, yönetim kurulu ve delegelerce önerilen değişiklikler de yapıldı. Genel Kurulda Vakfın adı, 5072 sayılı Yasa uyarınca **Mülkiyet Çalışanları Sosyal Yardım- laşma, Eğitim Ve Emeklilik Vakfı** olarak değiştirilmiştir. Vakfın kısa adı "**Mülkiyet Vakfı**", simgesi ise "**MÜLVAK**" olarak belirlendi.

Genel Kurulda, 66 delegenin imzası ile verilen önerge ile; Vakıf Tesis Senedinin 10/a maddesi; "**Üyenin; kurumdan ayrılması, görev değişikliği veya ödeme güçlüğü ve benzeri sebeplerle üyelik taahhütlerini yerine getirememesi nedeniyle ayrılmak istemeleri durumunda, Vakıf Tesis Senedinin 31inci ve Geçici 5 inci maddesine göre hesaplanacak emekli yardımının % 75 (yüzde yetmiş beş) / ödenmek suretiyle üyeliğine son verilir.**",

31'inci maddesi; "**Emeklilik yardımlarından vakıftaki üyeliği 3 yılı dolduranlar yararlanırlar, bu yardım üyenin ödentide bulunduğu emekli müktesebine esas en son 3 yıllık aylıklarının ortalamasının vakfa üye olduğu yıl sayısı ile çarpımı suretiyle bulunan miktar tutarıdır**" şeklinde oybirliği ile değiştirilmiş,

Geçici Madde 5 olarak; "**Vakıfta üyeliği kayıt tarihi başlangıç alınarak Olağanüstü Genel Kurulun yapıldığı 24 Nisan 2004 tarihine kadar, üyelik süresi 3 yıldan fazla olan üyelerin emeklilik yardımı tutarları, 23 Nisan 2004 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Vakıf Tesis Senedinin (eski) 31 inci maddesine göre hesaplanarak, üyelerin alacağı miktarlar olarak belir-**

lenir. Üyelerin alacağı olarak hesaplanan tutarlar, emekliye ayrıldıkları tarihe kadar, her yıl için DİE tarafından ilan edilen yıllık (TÜFE+TEFE) ortalaması oranında nemalandırılarak, Vakıf Tesis Senedinin 31.nci maddesine göre ödenecek miktar ile birlikte ödenir" şeklinde bir maddenin eklenmesi oybirliği ile kabul edilmiştir.

Genel Kurulda yardımlarla ilgili 32, 33, 34, 35 ve 36. maddelerinin başına gelmek üzere "**Vakfın mali yükümlülükleri ve zorunlu giderleri hesaplandıktan sonra kalan mali yapının elverişli olması ve yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde aşağıdaki yardımlar yapılabilir.**" hükmü oybirliği ile eklenmiştir.

Vakıf Tesis Senedinde yapılan bu değişikliklerden sonra 66 delegenin imzası ile Divan Başkanlığına sunulan önerge ile; Vakfımızın taraf olduğu vergi ve hukuk davaları ile 24 Mayıs 2003 tarihinde yapılan 8'inci Olağan Genel Kurulunda alınan **Vakıf Tesis Senedi** değişiklikleri ile ilgili davaların takibi yapılarak, üyelerin mali ve sosyal haklarını koruyucu idari ve ekonomik tedbirler alınmak suretiyle, Mayıs 2005'de yapılacak 9'uncu Olağan Genel Kuruluna kadar gerekli tedbirleri almak ve hazırlıkları yapmak amacıyla; **Vakıf nakitlerinin kamu bankalarının yanı sıra özel bankalarda da en yüksek getirisiyle değerlendirilmesi, istihdam fazlası personelin tazminatlarının ödenerek işine son verilmesi, Vakıf ve sosyal tesis çalışanlarının ücretlerinin 1 yıl süreyle (Mayıs 2005'e kadar) dondurulması, tesislerin restoran işletmelerinin gözden geçirilmesi, zarar eden sosyal tesisler başta olmak üzere, gayrimenkullerin kıymet takdirleri yaptırılarak, Vakıflar Genel Müdürlüğünden izin alınmak suretiyle satışlarının yapılması** hususlarında Yönetim Kuruluna oybirliği ile görev ve yetki verilmiştir.

KAMUDA ÜCRET DENGESİZLİKLERİ BÜYÜYOR

2004 Mart ayı itibarıyla yoksulluk sınırı 1 Milyar 600 Milyon TL olarak açıklandı. Birçok iş kolunda ücretlerde iyileştirmeler yapılırken, kurumumuz çalışanlarının maaşları yoksulluk sınırının yarısını bile yaka layamamakta, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışanları ile diğer iş kolları arasındaki ücret farklılığı giderek büyümektedir.

(Yandaki tabloda 1. Derece 4. Kademe Milyon bazında örnek yer almaktadır.)

Unvanı	TKGM	DDY	Maliye, İş-Kur, SSK, BAĞ-KUR	TEDAŞ	TRT	Telekom
Memur	590	860	870	975	1100	
Sef	614	1100	917	1340	1300	
APK Uzmanı	750		1080			
Teknisyen	620	1080	925	1110		1280
Tekniker	750	1322				1400
Mühendis	890	1450	1160	1500	1780	1900
Şb. Müdürü	970		1320			
Avukat	870	1400	1190			
Doktor	920	1730	1280			

BİR AÇILIŞ İKİ BAKIŞ

Zafer KIMYONOK
Antalya 4. Bl. Tapu. Sic. Md.

Manavgat: Bereketli toprağı, kumsalı-deniziyle, meşhur şelalesi ve binlerce yıllık antik kenetleriyle yerli yabancı turistin akın ettiği hızla büyüyen Antalya'nın gözde ilçelerinden birisi...

Daracık mekanlarda olumsuz koşullarda yıllarca hizmet veren Manavgat Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlükleri müdürlerin, personelin gayretleri, vatandaşların katkıları ve idarenin desteğı ile iki katlı modern hizmet binasına kavuştu.

14 Aralık 2003 tarihinde hizmet binasının açılışı için Manavgat'da toplandık. Antalya Bölgesi dışından gelen meslektaşlarımız da bu güzel günde aramızdaydı. Açılış hazırlıkları devam ederken müdürlükleri gezen meslektaşlarımızın kimi imrenmişti. Kimi kıskançlığını belli etmeye çalışıyordu. Kimi eksik bulma çabasındaydı. Kimi yarı şaka, yarı ciddi makamlara göz dikiyordu... Kimi bu olanaklar bende olsa ile başlıyordu.

Bina modern yapısı, otoparkı, bahçesi, mimarisi, donanımıyla dört dörtlük bir hizmet binası. Bu projenin fikir babasından emeğı geçen, katkıda bulunan, destekleyen herkesi yürekte kutluyorum.

Çiçek bahçesine dönen binanın açılışında Antalya Valisi Sayın Alaaddin Yüksel konuşmasında özetle; Vatanın vatan olması için iki unsur gerektiğini, bunlardan birinin kanla, canla sulanan toprağın olması, diğerinin ise bu toprakların kayıt altına alınmasıdır. Anayasamızda teminat altına alınan mülkiyet hakkının önemli olduğunu bunun da Tapu ve Kadastro Kuruluşu ile yürütüldüğünü dolayısıyla Tapu-Kadastro Teşkilatının çok önem arz ettiğini belirttikten sonra, yeni yapılan binayı işaret ederek *"benim için- bu binanın yapılmış olması önemli olmakla birlikte daha da önemlisi bu kapıdan çıkacak vatandaşın güler yüzle çıkması, oh be! Benimle ilgilenen, işimi çabuk yapan bana yardımcı olan, devlet var demesi, devletin bu sıcaklığını hissetmesidir. Buradan çıkan vatandaş hiçbir şey (maddi çıkar kastedilerek) istenmedi. Hatta verdim almadılar diyecek. İşte devlet budur..."* diyerek, olması gerekene vurgu yapıp yaşananların eleştirisini yaptı..

Daha sonra konuşan Bayındırlık ve İskan Bakanımız Sayın Zeki Ergezen özetle *"Bana bağlı kurum ve kuruluşların İl Müdürlüklerinin kendilerini ulaşılmaz sandıklarını oysa bu kurumların*

işlerinin yapılabilmesi için öncelikle kadastronun yapıp tapularının çıkması gerektiğini, kadastro ve tapu olmadan kimsenin bir tek çivi dahi çakamadığını, çakamayacağını, 156 yıllık geçmiş olan bu teşkilata şimdiye kadar önem verilmediğini., bundan sonra ön plânda hak ettiği yerde olacağını, Türkiye Kadastrounun çok kısa zamanda bitirileceğini... Tapu kayıtlarının hızla bilgisayara aktarılmakta olduğunu, vatandaşa daha iyi hizmet verileceğini, bunun bir örneğinin de bu hizmet binası olduğunu" ifade etti.

Gerek valimizin gerekse bakanımızın konuşmalarında Tapu ve Kadastro'nun önemine vurgu yapılırca meslektaşlarımızdan kuvvetli alkış aldılar... Bu alkış, yaptığı işin önemine rağmen şimdiye kadar değer verilmediğini düşünen çalışanların, biz bunları duymak istiyoruz mesajıydı.

Valimizin, Bakanımızın konuşmalarında işaret ettiklerine yürekte katılıyorum. Ancak, ormana bakarken bir de ağacı görmek gerektiğini düşünüyorum. Bina modern olmalı, evet bilgi çağına uygun olmalı... evet vatandaşa iyi hizmet verilmeli... evet; ya bunları yapan yapacak olan kamu çalışanları?

Yoksulluk sınırı 1.600.000.000.-TL'sine dayanmış... Tapu sicil çalışanlarının ortalama ücreti 600.000.000.-TL'dir. Konuya bir de bu pencereden bakmak gerekmez mi? Hizmeti veren geçim derdine düşmüşse, mutlu değilse, başkasını mutlu edebilir mi? Bu koşullarda dürüst davranabilir mi? Bir Alman atasözü **"Açlık en akıllı bağı bile oltaya getirir"** der. Oltaların bu kadar çok sallandığı ortamda oltaya takılmayanların oranları kaçır der-siniz?

Açılış merasiminden sonra Genel Müdürümüz Sayın Zeki Adlı başkanlığında genel müdür yardımcıları ve daire başkanlarının katıldığı toplantı yapıldı. Sıcak bir ortamda samimi duygularla mesleki konular tartışıldı. Genel Müdürümüz, personele Döner Sermayeden pay vermek ve sorumluluk tazminatı ödenmesi için çalışmalar yapıldığını ifade etti. Bu ifade bizde umut yaratmakla birlikte, döner sermayenin 10 yıllık geçmişi, sorumluluk tazminatıyla ilgili 20 yıldan beri söylenenler... hayal kırıklığı yarattığından **"acaba"** demeden edemiyorum.

Buna rağmen hepimizin beklentisinin gerçekleşmesini diliyorum.

İRTİFAK HAKLARI

İ. Sedat ENGİN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A - Tanım

İrtifak hakkı, hakkın konusu olan eşyadan yararlanma ve onu kullanma yetkisi veren sınırlı aynı bir haktır.

Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. (MK md. 779)

Yapma borçlan, irtifaka başlı başına konu olmaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.

İrtifak hakları, ilişkili buldukları taşınmaz üzerindeki malikin hak ve yetkilerini hakkın kapsamı ölçüsünde daraltmaktadır.

B - Kavram

İrtifak hakkı, hakkın konusunun eşyaya yükletildiği bir külfettir.

Yükümlü taşınmaz malikinin diğer bir şahsa veya başka bir taşınmaz malikine karşı, mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya müsaade zorunluluğunu ifade etmektedir.

Örneğin; üst hakkı, geçit hakkı ve sükna (oturma) hakkı, hakkın sahibine yalnız kullanma yetkisi veren irtifak haklarıdır.

Diğer taraftan manzara irtifakı, hak sahibine malikin taşınmazı üzerinde yapı yapmasını veya belirli bir yüksekliği aşmasını yasaklama hakkı vermektedir.

Bu irtifak hakkı çeşidinde, hakkın konusu olan taşınmazı kullanma ve yararlanma söz konusu olmamakta, buna karşılık malike kaçınma borcu yüklemektedir. (Jale AKIP EK. Türk Eşya Hukuku Cilt III "Mahdut Aynı Haklar" Ankara-1974)

Bunların dışında taşınmaz malikine hem kaçınma ve hem de katlanma borçlarını bir arada yükleyen irtifak hakları da vardır. Örneğin, intifa ve kaynak haklarında olduğu gibi.

Özce; Bir irtifak hakkı sahibinin hakkın konusu olan eşya üzerinde ne ölçüde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olduğunu irtifak hakkının mahiyeti belirlemektedir.

C - Çeşitleri

İrtifak hakları, ilişkili bulunduğu konuların değişik olması nedeniyle mahiyetlerine göre çeşitlere ayrılırlar.

1 - Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakları

Bu çeşit irtifak hakları, yalnızca taşınmaz üzerinde kurulabildiğinden bu isimle adlandırılmaktadır.

Bu tür irtifak haklarında karşılıklı olarak iki taşınmaz söz konusudur. Bunlardan bir tarafta yararlanan (*lehine irtifak hakkı kurulan-yani, hakim*) taşınmaz, diğer tarafta ise irtifak hakkının gereklerini karşılayacak olan taşınmaz (*yani, yüklü-hadim*) bulunmaktadır. (MK md. 779)

2 - Şahsi İrtifak Hakları

Şahsi irtifak haklarında karşılıklı olarak iki taşınmaz söz konusu değildir. Bir tarafta yine yükümlü olan (*hadim*) taşınmaz bulunur, ancak yararlanan (*hakim*) taraf taşınmaz değil hakkın sahibi olan şahıstır.

Hak sahibi olan şahıs, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişide olabilir.

Şahsa bağlı olan irtifak hakları el değiştirmeye imkanlarına göre kendi içlerinde de ayırımı tabi tutulmuşlardır.

Bu tür irtifak haklarından bir kısmı el değiştirmeyen (*El Değiştirmeyen kişisel irtifak hakları*). Bu irtifaklar, şahsa sıkı sıkıya bağlıdır ve hak sahibinin ölümüyle irtifak hakkı sona ermektedir.

Örneğin, intifa hakkı ile (MK md. 794) sükna (oturma) hakkı (MK md. 823) şahsa bağlı olan irtifak haklarıdır.

Şahsa bağlı olan irtifak haklarının bir kısmı ise, yine kişi lehine kurulmakla beraber, sağılar arası işlemler veya miras yoluyla intikal edebilir (*El Değiştirebilen kişisel irtifak hakları*).

Örneğin, üst hakkı (MK md. 826), kaynak hakkı (MK md. 837) ve düzensiz irtifak hakları (MK md. 838) bu tür irtifak haklarıdır.

İrtifak hakkı sahibi yönüyle, taşınmaz malikinin yüklenmiş olduğu katlanma veya kaçınma borcunun yalnızca iradi olduğu düşünülmemelidir. Zira, mülkiyet hakkı üzerinde kanundan doğan bir kısım kısıtlamalarla taşınmaz malikine katlanma yada kaçınma borcu yüklenilmesi de mümkündür.

Kanuni irtifak hakları olarak adlandırılan, taşkın yapı (MK md. 725) zorunlu geçit (MK md.747) ve zorunlu su (MK md.761) hakları, mülkiyet hakkını dolaylı olarak kısıtlamaktadır.

D - Kurulması

Medeni Kanunun konuyla ilişkili hükmüne göre, "İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır." (MK md.780) denilmektedir.

Bu nedenle mülkiyet hakkının edinimini düzenleyen Medeni Kanunun 705 inci madde hükmü,irtifak haklarının kuruluşunda da uygulanır.

Buna göre, irtifak hakkı kural olarak tapu siciline tescil ile kurulur. (MK md. 705,780)

Bununla beraber;İrtifak haklarının kuruluşunu düzenleyen Medeni Kanunun 780 inci maddesiyle, taşınmaz mülkiyetiyle ilgili maddelere yollamada bulunduğuna göre,tescil prensibinin bazı istisnaları olabileceği de kabul edilmelidir. (Mahkeme kararı,kamulaştırma ve İmar Kanununun da ön görülen tescilsiz irtifak halleri gibi)

Bir aynı hakkın doğumu için yada başka bir ifadeyle,bir hukuki işlem sonucu aynı hakkın (mülkiyet veya sınırlı aynı hak) kazanılması için,öncelikle taahhüt (üstlenme) işlemi ve daha sonrada tasarruf (hukuki işlem) gerekte bulunduğunu daha önceki bölümlerde belirtmiştik. Mülkiyet hakkının kazanılmasında uygulanacak hükümler irtifak hakkının kuruluşunda da uygulanacağından (MK md. 780) irtifak hakkının kurulması da taahhüt ve tasarruf işlemlerinin gerçekleşmesine bağlı bulunmaktadır.

1 - İrtifak Hakkı Kurma Taahhüdü

İrtifak hakkı kurma taahhüdü,kurulması istenen hakkın hukuki sebebini oluşturur. Bu hukuki sebep ise, bir irtifak hakkı sözleşmesidir.

İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin hükümlerini düzenlemiş olan Medeni Kanunda "İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır" (MKmd.781) denilmek suretiyle, mülkiyet hakkının kurulması bakımından gerekli görülmüş olan resmi şeklin (MK md. 706) irtifak haklarını kuracak sözleşmeler içinde geçerli olduğu belirtilmektedir.

Resmi sözleşmenin geçerliliği ise, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesine göre tapu sicil memuru huzurunda düzenlenmesine bağlı bulunmaktadır.

İrtifak hakkı kurma taahhüdü; tapu sicil memuru tarafından düzenlenecek olan resmi

senedin dışında, vasiyetname veya miras sözleşmesi gibi ölüme bağlı bir işlemle de olabilir.

Ancak; bu gibi ölüme bağlı tasarruflarda uygulanacak olan şekil, miras hukuku çerçevesinde ayrıca düzenlenmiş bulunmaktadır. (MK md. 531,545)

Diğer taraftan, kanuni irtifak hakları olarak ifade edilen;taşkın yapı (MKmd. 725) zorunlu geçit (MK md.747) ve zorunlu su (MK md.761) haklarının kurulması için yargı kararı bulunmuyor ise, taraflarca resmi irtifak sözleşmesi düzenlenmesi gerekmektedir.

la - İrtifak Hakkı Sözleşmesinde (Resmi Senet) Bulunması Gereken Unsurlar

İrtifak Hakkı Sözleşmesinde,irtifak hakkının esaslı(ana)unsurlarının bulunması zorunludur.

Buna göre düzenlenecek resmi senette aşağıda sıralı maddelerde gösterilen hususlar olmalıdır;

1. Taşınmaza bağlı irtifaklarda (arzi); Yüklü ve yararlanan taşınmazların belirtilmesiyle, ayrı ayrı tanımlarının yapılması,

2. Hangi tür irtifak hakkı kurulduğu (kaynak, geçit, manzara, intifa, sükna, vs. gibi)

3. Süreli irtifaklarda,hakkın süresinin,

4. Yüklü taşınmaz üzerinde kullanılacak alanın belirtilmesi (geçit hakkında olduğu gibi),

5. Hak sahibinin ödeyeceği bedel,

6. Hakkı kuran tarafından yapılacak tescil talebi,

7. Lehine irtifak hakkı kurulan tarafın kabul beyanı,

Bulunması gereklidir.

Kuşkusuz, irtifak hakkı sözleşmesini düzenleyenlerin tasarruf ehliyetleriyle, akit temsil yoluyla yapılıyor ise, temsilcilerin yapılacak olan işleme ait yetkilerinin ilgili memur tarafından re'sen aranılması gerekmektedir. (TSTmd.13,14)

Ib -Tescil

Taşınmazlarda bir hukuki işlem sonucunda mülkiyet veya sınırlı aynı bir hakkın kazanılması, kural olarak; edinme sebebının (hukuki sebep) malikin talebiyle tapu kütüğüne tescil suretiyle olur. (MKmd.705,1021 ve 1022)

Bu bağlamda, irtifak haklarının ediniminde de aynı kural geçerlidir. (MK md. 780)

İrtifak hakları, mutlaka bir taşınmaz aleyhine tesis edilir. Bu şekilde yükümlü olan taşınmazdan bir kimse ya şahsı ya da mülkü dolayısıyla yararlanacaktır. Yararlanma şahsen oluyor ise, irtifak hakkı şahsidir. Bu durumda yararlanan (hakim) taşınmaz söz konusu değildir.

Yararlanma mülk olarak oluyor ise, bu durum-

da irtifak hakkı taşınmazla bağlıdır, yani arzıdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30 uncu maddesine göre;

"İrtifak hakları kütük sayfasında ayrılan özel sütuna tescil edilir.

Şahsi irtifak hakları, ilgili taşınmaz malın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "M" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı, baba adı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakların tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için A,B,C... gibi harfler kullanılır.

Arzi irtifak hakları, lehine irtifak hakkı tesis edilen yararlanan (hakim) arazinin kütük sayfasında hak anlamına gelen 'H' harfi ile, aleyhinde irtifak hakkı tesis edilen yükümlü (hadim) arazisinin kütük sayfasında ise, 'M' harfi ile gösterilir.

Yararlanan arazinin kütük sayfası irtifak hakları sütununda hangi taşınmaz mal aleyhine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir. Gerekliyse planında da gösterilir. Yükümlü taşınmaz malın kütük sayfasında ise hangi taşınmaz mal lehine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir. Taşınmaz mal mükellefiyeti, yükümlü arazinin kütük sayfası irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir. Belirli bir taşınmaz mal lehine yükümlülük söz konusu ise, aynı zamanda yararlanan taşınmaz mal kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir" denilmektedir.

İrtifak haklarının tescilinin gösterildiği tapu kütüğü'nün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütunu aşağıda gösterilen başlıklardan oluşmaktadır.

Harf:

İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri için yapılacak her tescilde, birbirlerini sırayla izleyen bir harf verilir. Bu harf; A, B ,C, . . . gibi büyük matbaa harfleridir.

H: Bu harf "**Hak**" anlamına gelir ve hak sahibi lehine tescil yapılmış olduğunu belirtir. (Arzi irtifak haklarında yararlanan taşınmazı göstermek için kullanılır.)

M: Mükellefiyet (yükümlü) anlamında kullanılır. Kurulan hakkın taşınmazın aleyhine olduğunu gösterir.

Kayıt Tarihi ve Yevmiye Numarası Sütunu:

Bu sütuna, irtifak hakkının kurulduğu tarih ve yevmiye defterinden bu işlemin aldığı numara yazılır.

Hakkın Türü Sütunu

(H:Hak M: Mükellefiyet)

Bu sütuna, kurulan irtifak hakkının türü (çeşidi) süreli irtifaklarda tespit edilen süre, hak sahibi ve var ise diğer özellikler yazılır.

Tescilin Şekli:

1. İrtifak hakkı ilk defa tescil ediliyor ise (A) harfi, daha önce bir tescil bulunuyor ise, bu harften sonra gelen harf verilir ve hak veya mükellefiyeti belirten "H" ya da "M" harfinden sonra (-) şeklinde bir çizgi çizilir.

2. Hak ve mükellefiyetin mahiyeti, yani hangi taşınmazın lehine veya aleyhine kuruluyor ise; tapu kütüğündeki sayfa ve parsel numarası,

Şahıs lehine kuruluyor ise; hak sahibinin adı, soy adı, baba adı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilir ve var ise süresi gösterilir.

3. Her irtifak hakkının tescilinden sonra, terkin için bir satır boş bırakılır. (TSTmd.79)

Örnek: Konuya anlaşılabilir olması için örnek olaylarla açıklık getirelim, (sükna, intifa, manzara, kaynak ve geçit irtifakları tescil örnekleri ile sükna hakkının terkinini)

(GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ)					
Arsa					
Umum No:		Husus No:		Nev'i:	
İRTIFAK HAKKININ VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ					
No	H.Hak	M	Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No
A	m- Üç yıl süreyle Atıncı kıyı Ni-nmıtH-AKKUŞ lehine sükna-t			21.2.2000	•um
A	m- Terkin Edilmiştir. (Imza)			22.2.2003	1S9H
H	m-1/2 pay üzerimde Ali oğlu Mustafa GÜVEN lehine intifa ha kku.			19.12.2003	1609
C	m-Ali oğlu Fuysal KANAT lehine manzarayı kapatama irtifakı.			24.4.2003	1800
D	m-fiu parsel üzerindeki kaynaklan su alma hakkı 35 nci sayfadaki 101 ada 5 parselde aittir.			8.5.2003	1535
E	h-lü parselin /5 nci sayfa 103 ada ti parsel üz, erinde haritası nda gösterilen 3.10n' alanda geçil hakkı vardır.				

E - İrtifak Hakkının Zamanaşımı Yoluyla Edinilmesi

Medeni Kanunda konuyla ilişkili olarak, irtifak hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması, ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkündür. (MKmd.780/3) denilmektedir.

Bu hükümlerle, kazanım yönünden taşınmaz mülkiyetinin edinilmesine yollamada bulunduğu görülmektedir.

Bu bağlamda, irtifak hakkının kurulmasında şekil şartı yönünden bir sakatlık söz konusu ise, edinmede olağan zamanaşımından yararlanılması mümkün olabilecektir.

Zira, Medeni Kanunda, "Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez." (MK md.712) denilmektedir.

Olağan zamanaşımından yararlanılabilmesi için kuşkusuz, tapu kütüğüne kayıt edilmiş bir irtifak hakkının bulunması gereklidir. Bir kimsenin tapu kütüğündeki kayda rağmen irtifak hakkına sahip olamaması durumunda, kanunda öngörülmuş olan kazandırıcı sürenin geçmesiyle hukuki durumun düzeltilmesi amaçlanmaktadır.

Diğer taraftan irtifak hakkının edinilmesinde olağanüstü zamanaşımından da yararlanılması mümkündür.

Zira Medeni Kanunda; "Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilebilir."

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Tescil davası, Hazineye ve ilgi, kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır.

Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur.

Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.

Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler. Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

Özel kanun hükümleri saklıdır." (MK md.713) denilmektedir.

İrtifak hakkının edinilmesinde olağanüstü zamanaşımından yararlanılması için, taşınmazın irtifak hakkı kurulmasına müsait olması gereklidir. (MKmd. 780/3) Başka bir anlatımla; kamu yararına tahsis edilmiş olan mer'a, orman, park ve meydanlar üzerinde olağanüstü zamanaşımı süresinden istifade etmek suretiyle irtifak hakkı kurulamaz.

Çünkü, ancak özel mülkiyete konu olabilen taşınmazlar üzerinde zamanaşımı ile irtifak hakkı kurulabilir.

F - Kendi Taşınmazı Üzerinde İrtifak Hakkı Kurulması

Bir kimsenin sahibi olduğu iki taşınmazdan biri lehine ve diğeri aleyhine irtifak hakkı kurması mümkündür. Zira Medeni Kanun konuyla ilişkili olarak; "Malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir." (MK md.782) demektedir.

Malik irtifakı olarak da adlandırılan bu irtifak hakkının taşınmaza bağlı (Arzî) nitelik taşıması gereklidir.

Kural olarak, taşınmaza bağlı irtifak haklarında yararlanan (**hakim**) taşınmaz ile yükümlü (**hadim**) taşınmazın mülkiyetinin farklı kişilere ait olması asıl olmakla birlikte, yukarıdaki maddede; "Malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir." (MK md.782) denilmiş olmasıyla, irtifak haklarının kurulmasıyla ilgili genel kuralın istisnası olarak, bir kimsenin kendi taşınmazı üzerinde de irtifak hakkı kurmasına imkan tanıdığı görülmektedir.

Bir kimsenin sahibi olduğu taşınmazları üzerinde bu şekilde irtifak hakkı kurması ile neyi amaçlanmış olabilir?

Bir kimsenin sahibi olduğu taşınmazları üzerinde bu şekilde irtifak hakkı kurması ile ileriye yönelik bir kısım amaçlar için, bu taşınmazları sonradan edinecek olanları mecbur edebilme imkanı sağlaması olabilir. Örneğin, iki taşınmazdan yola çıkışı olmayana için geçit hakkı tesis edilmesi, önceden mecbur edilmeye bir örnektir.

Diğer taraftan, taşınmaza bağlı irtifak haklarında yararlanan ile yüklü taşınmazın olması yani iki taşınmazın bulunması koşul ise de, istisna olarak tek bir taşınmaz üzerinde taşınmaza bağlı irtifak hakkı da kurulabilmektedir. 634 sayılı *Kat Mülkiyeti Kanunu* hükümleri gereği kurulan kat irtifakları bu istisnaya örnektir.

Kendi taşınmazı üzerinde irtifak hakkı kurulmasının şekli:

Bir kimsenin kendi taşınmazı üzerinde irtifak hakkı kurulmasının şekil yönü, genel irtifak hakkı kurulması şekline farklıdır. Çünkü, irtifak hakkı kurulması için Medeni Kanununun 705 ve 780 inci maddelerinin öngörmüş olduğu resmi senet düzenleme zorunluluğu bu irtifak hakkı kuruluşunda söz konusu olmayacaktır.

Zira, tapu siciline tescil yapılmasını gerektiren bir işlemde (*akıtlı*) karşılıklı olarak; teklif de bulunan (*icap*) ile bu teklifi kabul edenin mevcudiyeti halinde resmi senet düzenlenmektedir. Diğer bir ifade ile, resmi senet akıtlı işlemler için düzenlenmektedir. (*Tapu Kanunu md.26, TST md.16 ve 20*)

Bu duruma göre, bir kimsenin kendi taşınmazı üzerinde irtifak hakkı kurması sırasında zorunlu olarak taraf teşkili oluşmadığından, bu işlem akitsiz bir işlem olmakta ve *Tapu Sicil Tüzüğü* hükümlerine göre, bu işlem için "**Akitsiz işlemler**" için kullanılmakta olan "*Tescil istem belgesi*" düzenlenmesi gerekmektedir. (*TST md.15*)

Tescil istem belgesinin resmi memur huzurunda düzenlenmesi (*tapu sicil memuru*) nedeniyle, *Medeni Kanunun 705 ve 780* inci maddelerinin öngörmüş olduğu resmi senet düzenlemesi zorunluluğuna aykırılık teşkil etmemektedir.

G - İrtifak Haklarında Kapsam Değişikliği (Tadil)

Taşınmaz malikinin ve irtifak hakkı sahibinin anlaşma yolu ile tapu kütüğüne tescil edilmiş bulunan bir irtifak hakkının kapsamını, yerini ve süresini değiştirmeleri (**tadili**) imkanı bulunmaktadır.

Zira, "*İrtifak hakkı yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir.*

İrtifak hakkının kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yüklü taşınmaz maliki bu yetkiyi kullanabilir.

Mecraların bir yerden başka bir yere naklinde komşuluk hukuku kuralları da göz önünde tutulur" (MK md.791) denilmektedir.

Buna göre, irtifak hakkının yerinin değiştirilmesi hususunda tarafların anlaşmaları, yeni bir irtifak hakkı kurulması olmayıp, kurulu olan irtifak hakkının değişikliği yani tadilidir. Zira, burada tapu sicili üzerinde bir kayıt hatası olmadan mevcut kaydın iradi olarak düzeltilmesi istenilmektedir.

Geçit hakkında, geçişin lehtar lehine araçla geçiş olarak sonradan tanınması, irtifak haklarında ki bir değişikliktir.

Böyle bir talep olduğunda, başvuru fişiyile birlikte akitsiz işlemler için "**Tescil İstem Belgesi**" düzenlendikten sonra (*Düzeltilme, tek taraflı irade ile vücut bulunduğu için*) yevmiye eferine kaydının yapılıp, irtifak haklarının tapu kütüğüne tescilinde harf yazıldığı için (*TST md.30*) yapılacak değişikliğin kayıt işlemi sırasında da aynı harf kullanılacaktır.

Burada sorun; değişiklik talebinin, kaydın kendisine hak sağladığı kişinin yazılı beyanı ile yapılabilmesi zorunluluğu karşısında (*MK md.1014*) malikin onayının gerekip gerekmeyeceğidir.

Mülkiyetin gayri aynî haklarından (*Sınırlı aynî hak*) olan irtifak hakkının tesisi ile malik iradi olarak mülkiyet hakkının daraltılmasını kabul ettiğine göre, kurulan hakkın kapsam değişikliğinde de malikin onayının sağlanması uygun olacaktır.

H - İrtifak hakkının sona ermesi

İrtifak haklarının genel olarak sona ermesini düzenleyen *Medeni Kanunun*, konuyla ilişkili hükmünde, "*İrtifak hakkı, tescilin terkinin veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer*" (MK md.783) demektedir.

İrtifak hakkının terkin edilmesi dışında sona erme nedenleri şunlardır;

1. Mahkeme kararıyla (*Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiç bir yarar kalmamışsa*), yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir.

Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir. (*MK md.785*)

2. Yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla (*MK md. 783*)

3. İrtifak sözleşmesindeki sürenin bitimiyle,

4. Yüklü taşınmazın kamulaştırılmasıyla,

İrtifak hakkı sona erer.

İrtifak hakkının sicilden terkin edilmesi, hak sahibinin yazılı talebiyle olmaktadır. (*MK md.1014, Tapu Sicil Tüzüğü md. 78*)

Terkin şekli, *Tapu Sicil Tüzüğü*nün 79 uncu maddesinde gösterilmiş olan biçim ve yönetime göre yapılır. (*Bakınız; Terkin Bölümü*)

İrtifak haklarının terkin için, lehine hak kurulmuş olan dışında, sınırlı aynî hak sahibi olup da, hakkın devam etmesinde menfaati bulunanlar var ise bunlarında terkin talebine katılmaları gerekmektedir. Örneğin, yararlanan taşınmaz üzerinde ipotek alacağı bulunanlar gibi.

SAĞLIK YARDIMINDAN YARARLANMA

Orhan ÇALIK
Çarşıbaşı Tapu Sicil Müdürü

Sağlık Yardımından Kimler Yararlanır

Devlet Memurlarının Tedavi Yardımlarından yararlanmalarına ilişkin 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 209'uncu maddesine son yıllarda yapılan değişikliklerle bazı yenilikler getirilmiştir.

Maliye Bakanlığı, Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü'nün 12.09.2002 gün 2261 sayılı genelgesinde; **Devlet Memurlarının Tedavi Yardımı ve Cenaze Giderleri Yönetmeliğinin "Tedavi ve Yol Giderlerinden Yararlanacak Olanlar" başlıklı 3 üncü maddesinin (A) bendinde, Devlet memurlarının herhangi bir şekilde sağlık yardımından yararlanmayan eşi ile bakmakla yükümlü olduğu ana, babasının, tedavi ve yol giderlerinden yararlanacağı belirtilmektedir.**

Bakmakla yükümlülük için memurlar tarafından kuruma, **Aile ve Tedavi Yardımı Beyannamesi** verilmesi ve ileride olacak değişikliklerde de yeni bildirimde bulunması gerekmektedir. Tedavi yardımından yararlanacak olan eş, ana baba ve çocuklarda aranan şartlar da şöyle sıralanmıştır;

Eş, çocuk ve ana babanın her ne şekilde olursa olsun bir işverene bağlı olarak ücret karşılığı çalışmaması ve yasalar uyarınca kendisine sağlık yardımı sağlanmış olması şartına bağlı bulunmaktadır.

Ana ve babanın 2022 sayılı 65 yaşını Doldurmuş Muhtaç Güçsüz ve Kimsesiz Türk vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkındaki Kanun'un 7 nci maddesine göre; aylık bağlanmış olanlara,

Baba ve Ana ve eşin 506 sayılı SSK ve 1479 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar SSK ve 1479 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar SSK Kurumu Kanununun "Sağlık Sigortası kapsamı"na olanlar,

İsteğe bağlı Sigortalı olup emekli olanlar,

Bağ-Kur ve Tarım sigortası olup sağlık yardımından yararlananlar,

Tedavi yardımından yararlanıyor. (MB.Büt. Mİ. knt. G.M.-11.01.2002/28802 Teb.)

Memurun bakmakla yükümlü olduğu çocukları; orta öğrenimde olanlar 19 yaşını, yüksek öğrenimde olanlarda 25 yaşını doldurmadıklarına ait nüfus kimlik örneği ve öğrenci olduklarına dair belge,

Öğrenim görmeyen çocuklarda 19 yaşını doldurmayan ile 19 yaşını geçirip evlenmeyen kız çocukları 25 yaşını dolduruncaya kadar,

Çocuklardan yaş haddini geçmiş fakat mal-mülüğü dolayısıyla çalışamayacak durumda olanların bu durumlarını gösterir sağlık kurulu raporu,

Evlütlük çocuklarda mahkeme kararı tescil belgesi,

Bayan memurların boşanmaları halinde, çocuklar için Mahkemenin çocukların kendisine bırakıldığına dair karar, Gerekmektedir. (TKGM.İd.Ml.İş D Bşk. 06.10.2003 gün 6303 Gen.)

Eşlerden her birinin de Devlet memuru olması durumunda çocukların, Aile Yardımı ve Tedavi Yardımının eşlerden herhangi birisinden, Devlet memuru olanın eşi özel Sosyal Güvenlik kuruluşundan yararlanmıyorsa eşi, Devlet memuru olandan, yararlandırılır hükmü 657 DMK'nın 209 maddesine eklenmiştir.

Sağlık Karnesi Verilmesi

Bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocukları ve anababaya sağlık karnesi verilebilmesi için; **nüfus kayıt örneği, SSK ve Bağ-Kur ve Maliye kuruluşlarından aylık ve sağlık yardımı almadıklarına dair belge alınarak dosyasında saklanır. Sağlık karneleri DMO den zimmetle teslim alınıp, ilgililer için doldurularak; verilmiş şekli, (ilk defa veya ikinci kez yenileme) şeklinde yazılıp, atamaya yetkili amirliğe soğuk damga için gönderilir. Onaydan gelinceye kadar sağlık yardımından yararlanacak kişiye: sağlık karnesi onaydan gelinceye kadar süreli "Sağlık karnesi yenilinceye kadar eski tip reçete kullanılmaması uygundur." Belgesi kuruma verilir.**

Onaydan gelen sağlık karneleri, ilgililere teslim belgesiyle verilerek belge dosyasında saklanır. Kurum dış kuruluşlara naklen atanma, emeklilik, ölüm ve memurun istifasına sağlık karnesinden yararlananlardan karneleri geri alınır, (kurum içi tayinler hariç) (TKGM, 1494 nolu genelge.)

Devlet Memurları Tedavi Yönetmeliğinde 17.4.2003 sayılı RG.de yayımlanan yönetmeliğindeki değişiklik maddesiyle; **Memurların özel sağlık kuruluşlarından yararlanmalarına ve istedikleri sağlık kuruluşuna sevk olmalarına imkan sağlanmıştır. Ancak, birinci basamak sağlık kuruluşu olan sağlık ocaklarından sevk zincirini izlemek kaydıyla sevk alınacaktır. Hastaya sağlık ocağı sevk de; "...bölümüne şevki uygundur" ibaresi yazılacağı ve hastane adı belirtilmeyeceği hastanın istediği hastanenin ilgili bölümüne gidebileceği...." belirtilmiştir.**

Memurun Askeri kuruluştaki çalışanın eşinin askeri hastanelerden yararlanabilecekleri Milli Savunma Bakanlığının 04.10.2002 gün 1487 sayılı yazılarında bildirilmiştir.

Sevk Alma

Kurumdan hasta sevk almak isteyen çalışanlar ve bakımlıları için en az üç suret sevk evrakı tanzim edilip, bir sureti dosyasına takılır. Dönüşte de hasta sevk kağıdı sureti veya fotokopisi ayrıntılı şevki ile birleştirilir.

İzin ve raporlu olanların hasta şevki almalarına ilişkin TKGM Per. D. Başkanlığının 20.11.2003 t. 41906 s. genelgesinde: **"Teşkilatımızın herhangi bir birimine o birimin meensubu olmayan ancak teşkilatımız personeli olan bir kimse hasta sevk kağıdı almak üzere başvurduğu takdirde, personel kimlik kartının gösterilmesi üzerine ve sağlık karnesi görülerek hasta sevk kağıdı verilebilmesi için o kim senin rapor veya izin belgesi ibraz etmesi gerektiği ve hasta sevk kağıdının bir örneği ve (hasta sevk kağıdı neye istinaden verilmiş ise rapor veya izin belgesinin gösterilmesi karşılığında) bunun birer fotokopisinin alınması ve arşivlenmesi gerekmektedir...." konuya açıklık getirilmiştir.**

Devlet memurunun rapor alınması halinde; 657 sayılı DMK'nun 105 ve 107 nci maddeleri ve bunlara dayalı Tedavi Yönetmeliğinin 9 uncu maddesi gereğince izinli sayılacağından, birim amirinin teklifi ye Mülki amirin onayıyla izne çevrileceği belirtilmiştir. İzin onayında yıl içinde daha önce alınmış rapor ve verilen rapor süreleri gösterilir. Hastalık izin onayı ve raporun aslı, bağlı bulunan Bölge müdürlüğüne gönderilir.

DOĞRULUK VE HASSASİYET

Prof. Dr. Cevat İNAL
S.Ü. Müh. Mim. Fakültesi
Jeodezi ve Fotog. Bölümü

Müh. Sibel ÇAKIR
S.Ü. Müh. Mim. Fakültesi

ÖZET

Jeodezi - Fotogrametri Mühendisliğinde doğruluk ve hassasiyet sözcükleri bazen kendi anlamlarında, bazen eş anlamda çoğu kerede her iki anlamı verecek biçimde kullanılmaktadır. Başka bir deyişle bu iki sözcük birbirine karıştırılmaktadır.

Bu çalışmada doğruluk ve hassasiyet sözcüklerinin anlamları araştırılmış ve örneklerde vererek açıklanmıştır.

GİRİŞ

Doğruluk ve hassasiyet aynı şey değildir (Aytaç,1985). Bu nedenle doğruluk (*accuracy, genauigkeit, exactitude*) ve hassasiyet (*precision, prazison, precision*) sözcüklerinin açık bir biçimde tanımlanması gerekmektedir (Özgen, 1984). Pek çok insan doğruluk ve hassasiyeti aynı anlamda düşünür. Oysa bu iki terim birbirinden çok farklı anlamlara gelmektedir. Dr.Ben Buckner kitabında, matematik öğreniminde saymayı öğrendiğimizi ancak ölçmeyi öğrenemediğimizi belirtmektedir. Bu ikisi arasındaki ayrımı göstermenin bir yolu seçim (*ölçme*) ve oy kullanma (*sayına*) arasındaki farktır. Sayarak elde edilen sonuçlar kesindir. Ancak ölçme ile elde edilen sonuçlar doğal olarak tam doğru değildir. Tam doğru olmamanın büyüklüğü hatadır. Bu hata kaba hatadan ayrılmaktadır. Kaba hatalar dikkatsizlik sonucu oluşan büyük miktardaki hatalardır. Ölçülerin tekrarı ile giderilir. Örneğin, bir ölçeği yada ölçme aletini yanlış okumak gibi. Hata ölçünün doğasında vardır ve buna ölçme aletinin hassasiyeti, aletlerin yanlış ayarlanması ve ölçmecinin uygulamaları etki eder. Muhtemel hataların büyüklüğünün analizi ile ölçme yöntemi ve ekipmanının uygunluğu araştırılabilir ve kabul edilebilir sonuçlar ortaya konabilir. Ölçülerdeki kaba ve sistematik hatalar giderildikten sonrada ölçüler arasında az çok farkların olacağı doğaldır ([http://www. flatsurv.com/accuprec. htm](http://www.flatsurv.com/accuprec.htm)).

DOĞRULUK

Ölçü değerinin gerçek değere olan yakınlığının ölçüsüdür. Bir ölçünün yüksek doğruluklu olması bu ölçünün gerçek değere çok yakın olduğunu gösterir (Aytaç, 1985). Bir büyüklüğün gerçek değeri asla belirlenemeyeceği için doğruluk her zaman bilinmeyendir (Wolf and Ghilani, 1997). Doğruluk gerçek ile uyumluluğun bir

derecesidir ve sonucun kalitesiyle ilgilidir (<http://www.flatsurv.com/accuprec.htm>). Doğruluk ölçmede öncelikli öneme sahiptir. Bunu yaparken maksimum doğruluk değilde arzu edilen doğruluk önemlidir. Gereğinden fazla doğruluk isteği ölçme hızını düşürür ve maliyeti artırır (Charles ve Hembin.1991).

Bir ölçünün yada bir ölçü serisinin doğruluk oranı kapanma hatasının ölçülen mesafeye oranıdır. Kapanma hatası ölçü değeri ile onun teorik değeri arasındaki farktır. Ölçülerden kaba ve sistematik hatalar ayıklandıktan sonra hesaplanan kapanma hatası düzensiz hatalardan oluşur. Örneğin bir uzunluğun 196.33 m ölçüldüğünü düşünelim. Bu mesafenin önceden bilinen değeri 196.28 m olsun. Bu durumda hata 0.05 m ve doğruluk oranı $0.05/196.28 = 1/3926 = 1/3900$. Doğruluk oranı bir kesirle ifade edilir ve kesrin payı daima 1 dir. Kesrin paydası yüzlük basamağa yuvarlatılarak ifade edilir. Pek çok mühendislik ölçmesi 1/3000 ve 1/5000 doğruluk seviyesinde gerçekleştirilir. Mülkiyet ölçmeleri çoğunlukla 1/5000 ya da 1/7500 doğruluk seviyesinde yapılır (Kavanagh.1997).

HASSASİYET

Hassasiyet bir ölçme aracı ile ölçülebilen en küçük birimdir. Bu birimin küçüklüğü o ölçme aracının hassasiyetidir. Hassasiyet ölçüler arasındaki farktır ve bu fark azaldıkça hassasiyet artar. Hassasiyet çok istenilen bir nitelikdir ve çalışmanın doğruluğunda beraberinde getirir (Özgen, 1984). Hassasiyet derecesi ölçü süresince çevresel koşulların sabitliğine, ölçmede kullanılan donanımın kalitesine, ölçme yöntemine, ölçmeyi yapan kişinin bilgi ve becerisine bağlıdır (Wolf and Ghilani,1997). Ölçülerdeki yüksek hassasiyet isteği maliyeti artırır. Daha pahalı ekipman kullanılmasını gerektirir yada ölçme süresini uzatır.

Sonuçta mühendis istenilen hassasiyete göre hangi ölçme yöntemin kullanılması gerektiğine karar vermelidir. Mühendis maliyet - süre - hassasiyet - kapasite arasında optimum çözümü bulmalıdır. Hassasiyetle ilgili günlük hayattan da örnek verilebilir. Örneğin boyumuzun 1.83 m olduğunu belirtebiliriz. Bu hassas bir yaklaşım değildir. Bununla birlikte boyumuzun 182.88 cm olduğunu söylersek bu daha hassas bir yaklaşım olacaktır. Bir sürücü yolda durdu ve bize bir sonraki kasabanın ne kadar uzaklıkta olduğunu sordu. Biz bu soruya 3270132 cm yanıtı yerine 30 km yanıtını veririz. Ya da bize yaşımızı sorsalar 7776023 dakika yerine 15 yaşındayım diye yanıtlanır. Bu gibi durumlarda daha az hassasiyet kullanılır ve bu yanıtların hatırlanması daha kolaydır.

DOĞRULUK VE HASSASİYET İLE İLGİLİ ÖRNEKLER

1. İki nokta arasındaki mesafenin düzgün adımlama ile, çelik şerit metre ile ve elektronik uzunluk ölçerle beşer kez ölçüldüğünü kabul edelim (Çizelge 1).

Ölçü	Düğüün Adımlama (a)	Çelik Şerit Metre (e)	Elektronik Uzunluk Ölçer (e)
1	571	567.17	567.133
2	563	567.08	567.124
3	566	567.12	567.129
4	588	567.38	567.165
5	557	567.01	567.114

Çizelge 1. Farklı araçlarla ölçülen uzunluklar

Çizelge 1'deki verilerin aritmetik ortalaması sırasıyla 569, 577.15 ve 567.133 dür. Şekil 1'deki üzerinde çelik şerit metre ile ölçülen uzunluklar t, elektronik uzunluk ölçerle ölçülen uzunluklar e ile gösterilmiştir.



Şekil 1 Ölçülen uzunlukların çizgisel gösterimi

Şekil 1 incelendiğinde çelik şerit metre ile elde edilen ölçülerin ortalaması elektronik uzunluk ölçerle elde edilen ortalamaya çok yakın olmasına rağmen, elektronik uzunluk ölçerle elde edilen uzunluklar arasındaki fark daha azdır. Bu durum elektronik uzunluk ölçerlerin daha hassas olduğu anlamına gelir. Ancak bu hassasiyet elek-

tronik uzunluk ölçerle ölçülen uzunlukların ortalamasının, çelik şerit metre ile ölçülen ortalamadan daha doğru olduğunu kanıtlamaz. Örneğin Elektronik uzunluk ölçerle ölçümde reflektör sabiti alete yanlış girilmişse bu durum ölçülerdeki sistematik hataya sebep olur (Wolf and Ghilani).

2. Doğruluk ve hassasiyet arasındaki farkın açıklamasına hedef tahtasını örnek gösterebiliriz.

Doğruluk atışların hedef tahtasının merkezine yakınlığı, hassasiyet atışların birbirlerine yakınlığı olarak değerlendirilirse aşağıdaki durumlarla karşılaştırılır.

Şekil 2 de atışlar hassas fakat doğru değildir. Çünkü atışlar hedef tahtasının merkezinin dışında ve birbirine yakındır. Atışlarda sistematik hata olduğu görülmektedir. Muhtemelen tüfeğin nişan alma düzeneğinde bir hata vardır. Şekil 3 deki atışların hassasiyeti düşük olmasına rağmen gerçeğe yaklaşmaktadır. Hassasiyeti artırmak için ekipmanı ya da yöntemi değiştirme ihtiyacı olacaktır.



Şekil 2 Hassasiyet



Şekil 3 Doğruluk

Şekil 4 deki atışlar hem doğru hem hassastır. Çünkü atışlar merkezde toplanmıştır ve birbirine yakındır. Şekil 4 ve Şekil 2 birbirinden farklıdır. Şekil 2 den Şekil 4 e ulaşmak için sistematik hataların giderilmesi gerekir. Şekil 5 de bir atışın kaba hatalı olduğu görülmekte ve bu atış kolaylıkla tesbit edilebilmektedir. Bu atış dikkate alınmadığında Şekil 4 elde edilmektedir. Şekil 6 da da bir atışın kaba hatalı olduğu görülmektedir. Burada hassasiyet düşük olduğu için kaba hatayı belirlemek her zaman kolay olmayabilir. Kaba hatalı atış dikkate alınmazsa Şekil 3 elde edilmektedir.



Şekil 4 Hassasiyet doğruluk



Şekil 5 Doğruluk hassasiyet



Şekil 6 Kaba hatalı doğruluk

3. Yüksek hassasiyet elde etmek için küçük birimli ölçme aletleri kullanmak yerinde olur. Şekil 7 deki kalem cm bölümlü bir cetvel ile ölçülürse, kalemin uzunluğu için verebileceğimiz en güzel yanıt 9 cm dir. Ancak ondalık kısım için tahminde bulunup cetvelin uzunluğunun 9.5 cm olduğunu söyleyebiliriz.



Şekil 7 cm bölümlü cetvel ile kalemin ölçülmesi

Cetvel üzerindeki birimler küçüldükçe hassasiyet artar. Kalem mm bölümlü cetvelle ölçülürse, kalemin uzunluğu için söyleyebileceğimiz en iyi değer 9.5 cm dir. Cetvel mm bölümlü olduğu için son basamak tahmin edilerek 9.51 cm olduğu söylenebilir (Şekil 8).

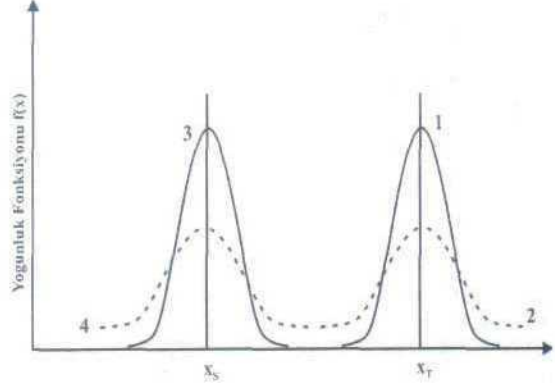


Şekil 8 mm bölümlü cetvel ile kalemin ölçülmesi

Cetvelin uzunluğu için mm bölümlü bir cetvelle daha hassas değerler elde edilir. Ancak cetvelin gerçek uzunluğu nedir sorusuna verilebilecek bir yanıt yoktur. Virgülden sonra üçünü basamağı okuyan bir cetvelle ölçme yapılırsa bu kez kalemin boyunu 9.503 cm olduğunu görürüz. Son ölçü kesinlikle hassas bir ölçü olacaktır.

4. Şekil 9 birbirinden bağımsız dört farklı ölçü sonuçlarını göstermektedir. 1 ve 2 eğrileri gerçek değer x_t ye göre simetriktir ve bu ölçümler yüksek bir doğruluğa sahiptir. Çünkü örneklem ortalamaları x_t ile çakışmakta ya da ona çok yakın bir değer almaktadır. Fakat her iki eğrinin şekli oldukça farklıdır. 2. eğri kısa ve genişken 1.eğri uzun ve dardır. 2. eğrideki ölçüler gerçek değer çevresinde dağılım gösterirken, 1. eğrideki ölçüler gerçek değere daha yakın dağılım göstermektedir. Böylece 1 deki ölçüler 2 den daha hassastır. Ancak

her iki ölçü grubunun doğruluğu eşdeğerdir. 3 ve 4 eğrileri x_t gerçek değerinden farklı olan x_s değerine göre simetriktir. Her iki eğride düşük doğruluğu göstermektedir. Fakat 3 eğrisi 4 eğrisinden daha hassastır. $x_t - x_s$ farkı sistematik hata olarak adlandırılır. Gözlem sayısındaki artış bu farkı azaltmaz (Leick,1995).



Şekil 9 Doğruluk ve hassasiyet

SONUÇ

Doğruluk ve hassasiyet aynı anlamda değildir. Bir ölçünün doğruluğu gerçek değere yakınlığıdır. Ölçü gerçek değerden uzaklaştıkça doğruluğu azalır. Hassasiyet bir ölçme aleti ile ölçülebilen en küçük birimdir ve ölçülerin birbirine yakınlığıdır. Ölçüler arasındaki fark azaldıkça ve ölçme aletindeki birim küçüldükçe hassasiyet artar. Ölçmede arzu edilen durum ölçülerin yeterli hassasiyette ve doğrulukta olmasıdır. Bunun içinde uygun koşullarda ölçme yapılması, uygun ölçme yönteminin ve ekipmanın seçilmesi, ölçme sırasında gerekli titizliğin gösterilmesi, ölçülerin kaba ve sistematik hatalardan arındırılması gerekir.

KAYNAKLAR

- Aytaç, M., 1984, "Modern Dengeleme", İTÜ matbaası, sayı 1293, İstanbul
- Charles,A., Herubin,PE.,1991 "Principles of Surveying", Prentice-Hall,Inc.
- Leick, A.,1995, "GPS Satellite Surveying", JOHN WILEY& SONS,INC.
- Kavanagh,B.F., 1997," Surveying: With Construction Applications", Prentice-Hall,Inc.
- Özgen,M.Ç.,1984, " Topoğrafya(Ölçme Bilgisi)", İTÜ matbaası, sayı 1288, İstanbul
- Wolf,P.R., Ghilani,C.D.,1997," Adjustment Computations, Statistics and Least Squares in surveying and GIS", JOHN WILEY& SONS,INC. <http://www.flatsurv.com/accuprec.htm>

KISA YORUMLAR

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1) ARZİ İRTİFAK HAKLARINDA ALINACAK HARÇ

Arzi irtifak hakkı bedelli olarak tesis ediliyorsa bu bedel üzerinden, lehine irtifak hakkı tesis edilen arazinin malikinden, (4) sayılı Tarifenin 20/e pozisyonu uyarınca **Binde 15** oranında harç tahsil edilir.

Arzi irtifak hakkı mahkeme karar ile tesis ediliyorsa mahkeme kararında geçen irtifak bedeli üzerinden, **Binde 15** oranında harç tahsil edilir.

Arzi irtifak hakkı bedelsiz olarak tesis ediliyorsa aleyhine irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malın kayıtlı değeri üzerinden, lehine işlem yapılan taşınmaz malın malikinden, (4) sayılı Tarifenin 4. Pozisyonu uyarınca **Binde 54** oranında harç tahsil edilir.

Ayrıca döner sermaye ücreti alınır.

2) TİCARİ KİRADA HARÇ

Ticari yerlerin kira sözleşmelerinde mal sahiplerince kira bedeli yanında işletmenin yıllık cirosundan da bir pay talep edildiği görülmektedir. Bu tür kira sözleşmelerinin tapuya şerhinde bir sakınca yoktur.

Şerh için alınacak harç, sözleşmede belirtilmiş kira bedeli ile yıllık cirodan kira olarak ödenecek miktarın taraflarca beyan edilmesi sonucu belirlenecek rakamın toplamı üzerinden alınır. Yani yıllık cirodan alınacak miktarı tarafların rakam olarak beyan etmeleri istenir. Ayrıca vergi dairesine konu hakkında bilgi verilir.

3) TÜFE-TEFE'YE ENDEKSLİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

Bir yıldan uzun vadeli olduğu belirtilmiş ve ilk yıl için kira bedeli belirlenmiş olmakla beraber sonraki yıllar için kira artış oranı TÜFE, TEFE gibi enflasyon oranlarına bağlanmış ise kira şerhinin harcı bir yıllık kira bedelinin kira süresi ile çarpımı ile bulunacak miktar üzerinden alınır.

Kira sözleşmelerindeki % 50, %100 gibi artış oranları da dikkate alınmadan ilk yıl için belirlenen kira bedelinin kira süresi ile çarpılması sonucu bulunacak miktar üzerinden harcın hesaplanması gerekir.

4) ÖLÜNCEYE KADAR BAKIM KARŞILIĞI İNTİFA HAKKI TESİSİ

Ölünceye kadar bakma akdinin karşılığında mutlaka taşınmazın mülkiyetini devretmek şart değildir. Bakım alacaklısı sahibi olduğu taşınmaz

malın kuru mülkiyetini uhdesinde tutarak sadece intifa hakkını ölünceye kadar bakım karşılığı tesis edebilir. Bu tesis süreli veya süresiz olabilir. Süresiz ise intifa lehtarının ölümüne kadar süreli olduğu kabul edilir.

Ölünceye kadar bakım karşılığı intifa hakkını uhdesinde tutarak sadece kuru mülkiyeti devretmek de mümkündür.

5) İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI

Kamulaştırma mülkiyet kamulaştırması şeklinde yapılabileceği gibi irtifak hakkı kamulaştırması şeklinde de yapılabilir. İrtifak hakkının her türü (intifa, geçit, kaynak üst hakkı gibi) kamulaştırmaya konu olabilir. İrtifak hakları süresiz olarak kamulaştırılabileceği gibi, süreli olarak da kamulaştırılabirler.

Ör: *İntifa hakkı beş yıl süreyle Kurumu tarafından kamulaştırılmıştır. Tarih- Yev.*

6) VAKIF ÜNİVERSİTELERİNİN KAMULAŞTIRMA YETKİSİ

Vakıflar tarafından kurulmuş üniversiteler kamu tüzel kişisi sayıldıklarından kamulaştırma yapabilirler.

Vakıf üniversitelerinin özel hukuk hükümlerine göre kurulan başka bir vakfa ait yeri de kamulaştırmaları mümkündür.

7) KAMULAŞTIRMA SEBEBİYLE İFRAZDA TAKYİDATLARIN DURUMU

Kamulaştırma için kamulaştırıcı idarenin talebiyle yapılan ifrazlarda, parsel üzerindeki takyidatların aynen ifraz edilen parseller üzerine aktarılması gerekir. İfrazın kamulaştırma sebebi ile yapılmış olması takyidatların oluşan her parselde aktarılmasına engel değildir. Kamulaştırılacak olan parselde dahi aktarılması gerekir. Aktarıldıktan sonra idare adına tescil yapılırken haciz, ipotek gibi takyidatlar bedele dönüşeceğinden kamulaştırıcı idarenin talebiyle terkin edilir.

Önceden yapılmış bir ifraz işleminde takyidatların kamulaştırılacak parselde sehven taşınmadığı anlaşılırsa, parselin kamulaştırması tamamlanmamış ise gerekli taşıma yapılarak kamulaştırıcı idareye ve takyidat ilgililerine bilgi verilir.

8) MÜDAHALENİN MEN'İ DAVASI GÖRÜLÜRKEN APLİKASYON

Mahkemede müdahalenin meni davası görülür-

yor olmasına rağmen malikler tarafından kadastro müdürlüğünden aplikasyon istenirse, bu aplikasyon talebinin yerine getirilmesi gerekir. Zira, müdahalenin menî davası aplikasyonun yapılmasına engel değildir.

9) KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ BEYANLARA YAZIMI

Kat mülkiyeti kurulmuş bir binanın tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde;

Sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, klüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri,

Fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri,

İmalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler,

Muayenehaneler (dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan),

Kural olarak açılmaz. Bu yerlerin açılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir (KMK.24).

Kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği bu karar, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarının beyanlar sütununa yazılır. Bu işlem için tescil istem belgesi düzenlenir ve herhangi bir harç alınmaz.

Ör: *Kat malikleri kurulunun ... tarih... sayılı kararı ile zemin kat (1) nolu meskenin dükkan olarak kullanılmasına karar verilmiştir. Tarih-Yev.*

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesinin 1 fıkrasına göre izin verilmiş olsa dahi tapu kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri ve rızaları hükümsüzdür. Bu itibarla bu tür kararların tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılması mümkün değildir.

10) KARGİR NE DEMEKTİR

Kat Mülkiyeti Kanununun 50/2. maddesine göre, "Tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz." Demek ki, bir bina üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için binanın inşaa tarzının kargir olması gerekir. Peki, kargir ne demektir. Günümüz inşaat teknolojisinde kargirden ziyade çelik karkas, çelik konstraksiyon, yarı kargir, betonarme gibi inşaat tipleri vardır.

Binanın inşaa tarzının kargir olmasını aramaktan kasıt, binanın birden çok katı kaldırabilecek ve her katın birbirinden bağımsız olarak kullanılmasını

sağlayabilecek sağlamlıkta olmasıdır. Bu itibarla kerpiç, ahşap gibi yöntemlerle inşaa edilmiş evler birden çok katlı olsa bile kat mülkiyeti kurulmasına elverişli değildir. Bunların dışında kalan ve sağlamlığında endişe bulunmayan binalarda inşaa tarzı ne olursa olsun kat mülkiyeti kurulması mümkündür. Tereddüt halinde, binanın inşaa tarzı itibariyle kat mülkiyeti kurulmasına elverişli olup olmadığı belediye veya inşaat mühendisleri odasından sorulabilir.

Binanın ana gövdesinin (taşıyıcı kısımlarının) kagir, çelik gibi inşaa yöntemleriyle yapıldıktan sonra bir kısım yerlerin ahşap yapılmış olması kat mülkiyeti kurulmasına engel değildir.

11) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesine göre, kat mülkiyeti kurulmuş bir binanın tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde, kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla müsaade edilmedikçe işyeri açılmaz. Müsaade alınabilirse işyeri açılabilir.

Ancak kat malikleri kurulunun meskenin işyeri olarak kullanılmasına yönelik izin kararı ile bağımsız bölümün tapuda mesken olan cinsinin işyeri olarak değiştirilmesi mümkün değildir. Kat malikleri kurulunun oybirliği ile verdiği kararda açıkça tapuda cins değişikliğinin de yapılabileceği yazılı olmalıdır. Demek ki; tapu sicil müdürlüğünce,

- Kat malikleri kurulunun oybirliği ile verdiği karar,

- İşyeri olarak kullanılabilceğini gösterir yapı kullanma izin belgesi,

- Proje tadilatı,

Alınarak bağımsız bölümün cinsi değiştirilebilir.

24. maddenin 1. Fıkrasında sayılan ve kurulması yasak olan hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler ancak bağımsız bölümün cins değişikliği yapıldıktan sonra kurulabilir.

12) KAT MÜLKİYETİNDE BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜME AZ ARSA PAYI VERİLMESİ

Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken arsa paylarının bağımsız bölümlerin yüzölçümleri ile orantılı dağıtılması gerekmez. Aynı büyüklükte olmasına rağmen iki bağımsız bölümün arsa payları farklı belirlenebilir. Hatta daha büyük olan bağımsız bölümün arsa payı diğerlerinden az gösterilebilir. Arsa payının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olması gerekir. Bu değerlerin belirlenmesine tapu müdürlüğünün müdahale yetkisi yoktur.

Kurulmuş bir kat mülkiyetinde bağımsız bölüm malikleri arsa paylarının adaletsiz olduğu kanaatinde iseler, mahkemede arsa payı tashihi davası açmaları gerekir.

13) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İFRAZ-TEVHİDİNDE ENCÜMEN KARARI ARANMAZ

Kat irtifaklı veya kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin ayrılması veya birleştirilmesi için belediye encümeni kararı aramaya gerek yoktur. Zira böyle bir ayırma veya birleştirme için inşaat projesinde tadilat yapılması gerekmekte ve bu tadilat zaten ilgili belediye tarafından onaylanmaktadır. İmar Kanununun 16. Maddesindeki; "... *gayrimenkul/erin re 'sen veya müracaat üzerine tevhid ve ifrazı, ...belediye encümenlerince onaylanır...*" ibaresinin sadece arazi ve arsaların ayırma ve birleştirmesini kapsadığı düşünülmektedir.

Bu tür ayırma ve birleştirmeler için harita mühendisince harita yapılmasına da gerek yoktur. İnşaat projesi tadilatını, bir mimar veya inşaat mühendisinin yapması gerekir.

14) TUVALET BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUR

Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde tuvalet ortak yerlerden sayılmış ise de; başlı başına kullanılmaya elverişli, umuma açık olarak ticari maksatlı işletilecek tuvaletlerin bağımsız bölüm olarak tapuya tescilinde sakınca yoktur. Bu yerlerin inşaat projesinde tuvalet (WC) olarak gösterilmesi ve bir arsa payı ayrılması gerekir.

15) ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNİN YETKİ BELGELERİ

Organize sanayi bölgeleri adına yapılan tapu işlemlerinde, talep edilen işlemi yapmaya yetkili temsilcilerin kimliklerinin tevsiki açısından Tapu Kanununun 2. Maddesi uyarınca arana> a. yetki belgesinin Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca (Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteler Genel Müdürlüğü) tanzim edilmiş olması gerekmektedir.

Zira organize sanayi bölgelerine ait sicil kayıtları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tutulmaktadır. Sicil kayıtları sanayi ve ticaret il müdürlüklerinde olmadığından, il müdürlükleri veya valiliklerce tanzim edilmiş yetki belgelerine istinaden tapuda işlem yapılması mümkün değildir (TKGM. 20.12.2000 T. 110-5372 Sy. Bölgelelerarası Gn.)

16) ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE İMAR UYGULAMASI

1/Nisan/2002 tarih, 24713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği"nin 66 ncı maddesi ile; "İmar parselasyon planları ve ekleri mahalli tapu ve kadaströ müdürlüklerince kontrol edildikten sonra

mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir. Buradaki imar parselleri, ortak kullanım alanları OSB adına tescil edilir.

OSB imar planı hudutları içinde kalan ve kamulaştırma yapılan OSB içindeki mülkiyete ve tescile konu olmayan kadastral yollar, dere yatakları, yeşil alanlar, parklar, cami alanları, spor alanları ve benzeri rekreasyon alanları herhangi bir bedel ödenmesizin OSB adına tescil edilir. OSB sınırları içindeki mülkiyete ve tescile konu olmayan alanların tasarrufu OSB ye aittir ve bu husus şuyulandırma aşamasında işlenir."

Hükmü tesis edilmiştir.

Bu itibarla; sınırları tespit edilip, bu sınırlar dahilindeki taşınmaz mal iktisap işlemleri tamamlanmış Organize Sanayi Bölgeleri içerisinde yapılacak imar uygulamaları kapsamında kalan alanlarda adı geçen yönetmelik hükümleri amir olacağından, daha önce mevcut mevzuat hükümlerine istinaden tescil harici bırakılmış olan alanların, imar uygulamaları sonucu ihdasen Organize Sanayi Bölgeleri adına tescil edilmeleri gerekmektedir (TKGM.8.3.2003 T. 144-903 Sy. Bölgelelerarası Gn.).

Bize göre, OSB tarafından yapılan imar planı ile oluşan yollar ile planda gösterilen derelerin tapuya tescil edilmemesi gerekir. Çünkü gerek Medeni Kanun ve gerekse Kadaströ Kanununa göre bu gibi kamu malları tescile tabi değildir. Ancak bu yerlerin kapanması halinde, ihdası gerektiğinde tescil edilebilir. İhdasen tescil Belediye veya Hazine adına değil OSB adına yapılır.

17) TAHSİS VEYA SATIŞTAN ÖNCE HAK SAHİBİNİN ÖLÜMÜ

Çeşitli kanunlara göre yapılacak arazi ve arsa tahsislerinden önce hak sahibi ölürse, ilgili idarece doğrudan mirasçılar adına tahsis cetveli düzenlenebilir. Öncelikle muris adına tahsis yapılması şart değildir.

Yaptı kooperatiflerinde ferdileşmeden önce üye ölürse yine doğrudan mirasçılar adına ferdileşme yapılabilir.

18) VAKIF TAVİZ BEDELİNİN BELİRLENMESİ (Vakıflar K. Md. 27)

Vakfın türüne göre ayırım yapılmaksızın üzerinde vakıf taviz şerhi bulunan mukatahı veya icarteynli vakıf taşınmaz malların mülkiyeti Hazine tarafından taktir edilecek rayiç bedelinin yüzde yirmi oranında hesap edilecek taviz bedeli karşılığında mutasavvufuna geçirilir. Yani tapudaki vakıf şerhi terkin edilir.

Cebri icra veya ortaklığın giderilmesi suretiyle satılan taşınmaz malların taviz bedelleri bu ihale

bedellerinin yüzde yirmisidir. Ayrıca kıymet takdiri yaptırılmaz.

19) VAKIF TAVİZ BEDELİNİN ÖDENMESİ VEYA İPOTEK TESİSİ

1- Toptan Ödeme (Md.28)

Vakıf taviz bedeli toptan ödendiği takdirde vakıf şerhi terkin edilir.

2- Taksitli Ödeme (Md. 28)

Vakıf taviz bedelinin yarısı peşin ve geri kalanı üç yılda üç eşit taksitle de ödenebilir. Bu takdirde vakıf şerhi terkin edilmekle beraber gayrimenkulün tamamı geri kalan taksitlerin toplamı için birinci derece ve birinci sırada ipotekli sayılır. Kanun koyucu burada tescil edilecek ipoteğin birinci derece ve birinci sırada tescilini öngörmüş ise de her zaman bu mümkün olmayabilir. Zira üzerinde birinci derecede ve birinci sırada ipotek olabilir. Bu itibarla, mümkün ise birinci derecede mümkün değilse kanuni derecede ipoteğin tescili gerekir.

Bu ipoteğin tescili için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Vakıflar İdaresinin bildirişi üzerine ipotek, rehinler sütununa tescil edilir. İpoteğin faiz sütununa kanuni faiz anlamında (K) yazılır.

20) VAKIF ŞERHİNİN TERKİNİ VE İPOTEK TESCİLİ HARÇTAN İSTİSNADIR

Tapu kütüğündeki vakıf şerhinin terkinin herhangi bir harca tabi değildir. Terkin Vakıflar İdaresinin yazısı veya bir mahkeme kararına istinaden yapılır.

Taviz bedelinin taksitle ödenmesi nedeniyle tesis edilecek ipotek işlemi de hiçbir resim ve harca tabi değildir, (md. 31)

21) TAVİZ BEDELİ ÖDENMEDEN İŞLEM YAPILAMAZ

Vakıf taviz bedeli tamamen vakıfa ödenmeden, o mallar üzerinde temlik tasarrufları yapılamaz. Tapu dairesi temlik tasarrufları tescil etmez.

22) VAKIF TAŞINMAZLARIN MİRAS YOLUYLA İNTİKALI

Üzerindeki vakıf şerhi terkin edilerek mülkiyeti mutasarrufuna (tasarruf edene) geçen taşınmaz malların malikleri mirasçısız ölürse, miras Hazineye değil ilgili vakfına kalır.

Yani vakıf şerhi terkin edilen taşınmazların son mirasçısı Hazine değil ilgili vakıftır (Md.29) Bu miras intikali işlemi de herhangi bir harca tabi değildir(Md.31).

23) TAVİZ BEDELİNİN KAMU HACZİ YOLUYLA TAKİBİ

22.9.1983 tarihinden itibaren on yıl içinde vakıf şerhleri terkin edilmemiş olan gayrimenkullerin

mülkiyeti on yıl sonunda kendiliğinden mutasarruflarına geçer ve vakfın hakkı da bedele dönüşerek gayrimenkulün tamamı bu bedel karşılığında birinci derece ve birinci sırada ipotekli sayılır. Bu nedenle vakıf şerhi, hüküm ve sonuçlarını bu süre sonunda yitirir. Vakıflar İdaresi bu alacağını ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ya da amme alacaklarının takibi yoluyla tahsil edebilir.

24) RESMİ SENEDİN TANZİMİ

Bir gayrimenkule sahip iki kişinin aynı anda hisselerini iki ayrı kişiye satmak istemeleri halinde işlem tek senette yapılamaz. Gayrimenkul aynı olsa da satıcı ve alıcılar farklı olduğundan ayrı iki resmi senet düzenlenmesi ve döner sermaye ücretlerinin ayrı ayrı tahsili gerekir.

25) RESMİ SENEDE KAĞIT İLİŞTİRİLMEZ

İşleme konu parsel sayısının çok olması nedeniyle resmi senede kağıt iliştilmesi doğru değildir. İşleme konu her parselin ve işlemin esaslı unsurlarının tek tek resmi senede yazılması gerekir.

Ancak işlemin esaslı unsurları dışında kalan yan unsurlarının taraflarca noterde kararlaştırılmış olması halinde, bu belgenin tarih sayısına resmi senet içinde atıf (yollama) yapılarak noter belgesi parsel dosyasına takılır.

26) İSTEĞE BAĞLI DEVİR YASAĞI KONAMAZ

Kamu kurum ve kuruluşlarınca veya özel hukuk tüzel kişileri ya da gerçek kişilerce talep edilen ve tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazdırılması istenen üçüncü kişilere devir yasağı ile aynı ve şahsi hak tesisi yasağı istemlerinin karşılanması mümkün değildir.

Bu tür takyidatların beyanlar sütununa işlenebilmesi için bir kanunda bu konuda açık hüküm bulunması gerekir.

Bu itibarla, belediye encümen kararında geçen 3. Kişilere devir ve temlik önlenmesi yönündeki talebin, ilgili kanunda bu konuda bir düzenleme bulunmadığından beyanlara yazılması mümkün değildir (TKGM.26.05.2003 T. 81-1704 Sy. Talimat).

27) BİR PAYDAŞIN YAPTIĞI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin veya bir kaçının yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilemez. Zira Medeni Kanununun 692. maddesine göre, "Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi... bütün paydaşların kabulüne bağlıdır."

Bir taşınmazın üzerine inşaat yapılması da paylı malın özgülendiği amacı değiştirir hem de ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesidir. Bu nedenle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tüm paydaşlarca yapılması gerekir.

28) KAT KARŞILIĞI İNŞAATTA TAŞERON KULLANILMASI VE TAŞERONUN YAPTIĞI SATIŞ VAADİNİN ŞERHİ

Taşınmaz malikinin sözleşme yaptığı müteahhit, sözleşmede yetkisi olmak kaydıyla veya malikin yazılı muvafakati ile sözleşmeden doğan haklarını kısmen veya tamamen bir başka müteahhide devredebilir. Yani, inşaatı yaptırmak için taşeron kullanabilir, alt kat karşılığı sözleşme yapabilir. Bu sözleşme ile kendisine düşen dairelerden tamamının veya bir kısmının alt müteahhide (taşerona) devrini taahhüt edebilir.

Birinci kat karşılığı inşaat sözleşmesinde açık hüküm olmak kaydıyla ya da malikin muvafakati ile bu ikinci alt sözleşmenin tapu kütüğüne şerhinde sakınca yoktur.

Taşeron müteahhit kendisine düşecek dairelerin satışını vaad edebilir. İkinci sözleşme tapuya şerh edilmiş olmak kaydıyla satış vaadi de şerh edilebilir.

Eğer ikinci sözleşme tapuya şerh edilmemişse taşeronun yaptığı satış vaadi sözleşmesi de şerh edilemez.

29) BAĞIŞTA YÜKLENİLEN MÜKELLEFİYETLER

Malik taşınmazını bağışlarken bağışı kabul edene bir kısım mükellefiyetler yükleyebilir. Uygulamada bu mükellefiyetlerden kamu yararı amacına yönelik olanların tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenebileceği kabul edilmektedir. Kamu yararına olmayan mükellefiyetler ise resmi senede yazılmakla yetinilir, bunların tapu -ütüğüne işlenmesi mümkün değildir. Resmi senede yazılacak mükellefiyetlerin kanuna, ahlak ve adaba aykırı bulunmaması ve imkansız olmaması gerekir (BK. 19,20).

Tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenmiş mükellefiyetlerin sonradan değiştirilmesi veya terkinin mümkündür. Bunun için bağışı yapan eski malikin tapu sicil müdürlüğünden yazılı talepte bulunması veya noterden muvafakatname vermesi gerekir. Malik ölmüş ise, bu değiştirme veya terkin bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı talebi üzerine yapılabilir (MK.1014).

Örneğin, okul yapılmak kaydı ile bağışlanmış bir arsanın yanına başka okul yapılmış olması nedeniyle okula ihtiyaç bulunmaması yerine öğrenci yurdu yapılmak istenmesi gibi.

Beyanlar sütunundaki mükellefiyetlerin, tescil her türlü hukuki değerini kaybettiği takdirde mahkeme kararı ile de kaldırılması mümkündür.

30) RUCU ŞART İLE HİBE

Rücu şartıyla hibe edilen taşınmaz mal üçüncü kişilere satılabilir. Bu satış sırasında şerhler sütunundaki kayıtlarla birlikte satılması gerekir. Hibeyi kabul eden hibe edenden önce ölürse taşınmaz kimde olursa olsun hibe eden ondan alabilir.

31) GENEL YOLDA İRTİFAK HAKKI TESİSİ

Kural olarak irtifak hakları tapuya tescilli taşınmaz mallar üzerinde tesis edilebilir. Tapuda tescilli olmayan taşınmazlar üzerine irtifak hakkı tesis edilebilmesi için öncelikle tescilli bulunmayan taşınmaz malın tapuya tescil edilmesi ve bundan sonra irtifak hakkının tesis edilmesi gerekmektedir (Y. 14.HK. 14.3.1989 T.1989/270 E., 1989/2658 K.).

Yollar tapuya tescil edilmemektedir. Ancak tescilli gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olursa yollarda tapuya tescil edilebilir. Bu halde yolun üzerinde irtifak hakkı kurulacak kısmı ölçülerek bir parsel numarası verilir ve tapuya tescil edilir. Daha sonra yolun maliki ile irtifak hakkı sahibi arasında Tapu Kanununun 26. Maddesine göre resmi senet düzenlenerek yolun üzerin irtifak hakkı tescil edilir.

Zorunlu kaynak hakkı ve zorunlu mecrâ haklarının tesis gerektiğinde mahkeme kararı ile de yolun tescili ve bu hakların tescili sağlanabilir.

32) FARKLI PARSELLERDE İNŞAA EDİLMİŞ BİTİŞİK İKİ BİNADAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ARASINDA İRTİFAK HAKKI TESİSİ

İki ayrı parsel üzerinde inşaa edilmiş birbirine bitişik iki ayrı apartmanın zemin katlarında bulunan iki ayrı dükkandan birinin lehine diğerinin aleyhine arzi irtifak (geçit) hakkı tesis mümkündür.

Arada bulunan ortak yer niteliğindeki duvarlar yıkılarak kapı açılacağından bütün kat maliklerinin muvafakati ve proje tadilatı gerekir. Ayrıca irtifak hakkı tesis edildiğinden İmar Kanununun 16. Maddesine göre belediye encümeninin olumlu kararı lazımdır.

33) FARKLI PARSELLERDE İNŞAA EDİLMİŞ BİTİŞİK İKİ BİNADAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TEvhİDİ MÜMKÜN DEĞİLDİR

İki ayrı parsel üzerinde inşaa edilmiş birbirine bitişik iki ayrı apartmanın zemin katlarında bulunan iki ayrı bağımsız bölümün tevhidin mümkün değildir. Böyle bir tevhid ancak arsaların birleştirilmesinden sonra mümkün olabilir.

34) ÖKB. AKTİNDEN SONRA DEVİR YAPILMASI

Ölünceye kadar bakma akdi yapıldıktan sonra üç ay içinde kanuni ipotek tesisi istenebilir. Ancak bu üç ay taşınmazın tedavülüne engel değildir. Taşınmazı ÖKB. suretiyle devralan kimse dilediği zaman bu taşınmazı devredebilir. Taşınmaz bu süre içerisinde bir üçüncü kişiye devredilmişse, artık bu üçüncü kişinin muvafakati olmadıkça kanuni ipotek kurulması mümkün değildir. Üç aylık süre dolmamış olsa dahi üçüncü kişinin devraldığı taşınmaz mal üzerine kanuni ipotek işlenemez.

35) TAKSİMDE HİSSEYE TEKABÜL EDEN YÜZÖLÇÜM FARKLI OLABİLİR

Taksim sonucu hissedara isabet eden yerlerin yüzölçümlerinin, önceki hisselerle tekabül eden metrekare ile orantılı olması gerekmez. Hissesi çok olan kimse taksim sonucu daha az yüzölçümlü bir yer alabilir.

İfrazen taksim işleminde de isabet eden parsel-lerin yüzölçümlerinin, taksim öncesindeki hisselerle tekabül eden metrekarelerle orantılı olması aranmaz.

36) KESİNLEŞMEMİŞ MAHKUMİYETİ BULUNAN KISITLI SAYILIR MI?

Medeni Kanununun 407. Maddesine göre, "Bir yıl ve daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı bir cezaya mahkum olan her ergin kısıtlanır..."

Mahkeme kararının kesinleşmesi gerekmez. Mahkemenin karar vermesi ile suçlu belirlenmiş ve mahkum olmuştur. Bu mahkumiyet kararını öğrenmesinden itibaren suçlunun hal ve hareketleri dengeli olmayabilir. Bu yüzden artık vesayet altına alınması fiil ehliyetinin kısıtlanması gerekmektedir. Kararın henüz kesinleşmemiş olmasının bir önemi yoktur. Suçlu kısıtlanmalıdır.

Mahkum olmuş bu kimselerin mahkum olmadan önce verdikleri vekaletnamelerle işlem yapılması mümkün değildir. Vesayet altına alınmakla önceki tarihte vermiş oldukları vekaletnameler kendiliğinden sona ermiş sayılır. Mahkum olmuş kimselerin artık vesayeten işlerini yaptırması gerekir.

Ceza veya tutukevinde verilmiş vekaletnamelerle gelindiğinde, tapu sicil müdürlüğü tutuklunun bir yıl veya daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı bir cezaya mahkum olup olmadığını C. Savcılığı'ndan sormalıdır.

37) VASIYETNAMEDEKİ 400 M2 KISMİN HİSSE OLARAK İNFAZI

Vasiyetnamede bir tarladan 400 m2 lik kısım vasiyet edilmişse, mahkemece 400 m2 lik kısmın ayrılacak şekilde teknik bilirkişiye haritasının yaptırılması gerekir. Ancak böyle bir haritadan sonra

vasiyetnameye uygun olarak 400 m2 ayrılır ve müs-takil bir parsel olarak vasiyet lehdarı adına tescil edilir. Mahkemece böyle bir kroki yaptırılmamışsa vasiyet lehdarının muvafakati halinde 400 m2'ye tekabül eden hisse olarak vasiyetname infaz edilebilir.

Bunun için vasiyetnamede tarlanın kuzeyinden güneyinden gibi belli bir yerinin vasiyet edilmiş olmasının önemi yoktur.

38) TEFERRUAT BEDELİNİN BİR LİRA GÖSTERİLMESİ

Teferruatın tapu siciline kaydında beyan olunan değeri üzerinden Tarifenin 11. Pozisyonuna göre harç alınmaktadır. Teferruat bedelini talepte bulunan kimsenin beyan etmesi gerekir. Bu beyanın miktarı için tarifede herhangi bir ölçü konmamıştır. Tapu sicil müdürlüğünün bu değere itiraz hakkı da yoktur. Ancak gösterilen bedelin gerçeğinden düşük gösterildiği, bu yolla harç kaçacağı olduğu kanısına varılıyorsa, talep karşılanmakla beraber, ilgili vergi daire-sine de bir yazı ile bildirim yapılmasında yarar vardır.

39) KISMİ CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

İmar Kanununun "Yapı kullanma izni" başlığını taşıyan 30. Maddesine göre, "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından ... izin alınması mecburidir."

Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, kullanılabilmesi için bir binanın tamamının bitmiş olması şart değildir. Binanın kısmen kullanılması mümkün kısımları (yani bağımsız bölümlerden bir veya bir kaç) tamamlandığı takdirde binanın bulunduğu yere göre belediye veya valilikten izin alınmak kaydıyla biten kısımlar kullanılabilir.

Kanımızca, biten bu kısımlar için cins değişikliği talep edilirse kısmi olarak cins değişikliği yapılabilir.

40) KUYUNUN KAPANMASI NEDENİYLE YAPILACAK CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Kuyunun varlığı yönünde cins değişikliği yapılması için DSİ. ile yazışma yapılması gerekir. Ancak, kuyunun kapatılması veya kendiliğinden kapanması sebebiyle kuyu kaydının taşınmazın vasfı hanesinden terkin isteniyorsa, bunun için DSİ. ile yazışma yapmaya gerek yoktur.

...

41'inci MADDE GEREĞİNCE DÜZELTME

Ömer ZEHIROĞLU
Tapu Kadastro Bl. Müd. Yrd.

3402 sayılı Kadastro Yasasının yürürlüğe girdiği 07.10.1987 tarihinden bu yana Yasanın 41'inci maddesi uygulamasına ilişkin bir çok kez değişik konularda yazılar yazılmış, çeşitli görüşler verilmiş olmasına rağmen, yine de bazı tereddütlerin olduğu yapılan uygulamalar ve soru konusu edilen hususlardan anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere 3402 sayılı Yasanın 41'inci madde metni; *"Kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar; ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltilir."* şeklindedir.

Yasa metninden anlaşılacağı üzere 41'inci madde uygulamasının yapılabilmesi için **birinci şart**: Kadastronun kesinleşmiş olmasıdır. Gerek kadastrodan önce ve gerekse kadastro sonucuna karşı açılan dava nedeniyle mahkemede davalı olan kadastro keskinleşmemiş taşınmazlara ilişkin 41'inci madde uygulaması yapılamaz. Eğer hata kesinleşmiş parsellerle birlikte bir kısım davalı taşınmazları da ilgilendiriyor ise, kesinleşmiş parseller için düzeltme yapılır, davalı olanlar için ise ilgili kadastro mahkemesine bilgi verilmesi gerekir. Mahkeme bu hususu dikkate almadan bir karar vermişse düzeltme mahkeme sonrası gerçekleştirilir.

Kadastronun kesinleşmesinden sonra yerel mahkemelerde sınırla ilgili görülmekte olan bir dava varsa, sınır değişikliği yüzölçümünü de etkileyeceğinden bu taşınmaz için de bir düzeltme yapılamaz.

İkinci şartı ise hatanın *ölçü, tersimat ve hesaplamadan* meydana gelmiş olmasıdır.

Burada detaya girmeden ele alacağımız asıl husus: çoğu kez **ÖLÇÜ** ve **TERSİMAT** hatası düzeltmesini, **SINIR** düzeltmesi ile; **MİKTAR** fazlası kesmeme gibi bir eksikliğin de **HESAPLAMA** hatası ile karıştırılmakta olması konusudur.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 47/D maddesine göre çıkarılan Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinde: *"Kadastro teknisyenleri, ilan edilen gün ve saatte, belirlenen ada veya mevkiye, muhtar ve bilirkişilerle birlikte giderler. Hazır buldukları takdirde ilgilelerin mahallinde verdiği belgeler de göz önünde tutularak, varsa tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeler, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanmak suretiyle mahalline uygulanır ve teknik yönetmeliğe göre taşınmaz malların sınırlandır-*

maları yapılır." denilmektedir.

Burada altı çizilmesi gereken çok önemli bir husus: taşınmaz mallar sınırlandırılmasının, bir ekipçe, yani kadastro ekibince yapılmakta olmasıdır. Sınırların belirlenmesinden sonra bu sınırlar esas alınarak ölçü yapılmakta, yapılan alımlar sonucu oluşturulan pafta zemine uymuyorsa, alımdan sonra ya zemin değişmiştir ya da ölçü veya tersimattan biri ya da ikisi birden yanlış yapılmıştır.

Eğer sınırlarda bir değişiklik olmuş ise eldeki ölçü değerleri tersimatla birlikte değerlendirilmek suretiyle hata aranır. Ölçü ve tersimatta herhangi bir hataya rastlanmazsa düzeltme yapılamaz. Zemindeki sınırlar aynen korunduğu halde zemin - pafta uyumsuzluğu varsa ölçü ve tersimatın doğruluğu kontrol edilir.

Ölçü ve tersimat hatalarından kaynaklanan zemin ile pafta uyumsuzluklarını gidermek için yapılan düzeltmelerin, pafta üzerindeki sınırlarda değişiklik meydana getirmiş olmasının, mülkiyet değişikliğine neden olduğu düşünülmekte, bir çok ölçü ve tersimat hatasını gidermek amacı ile yapılan 41'inci madde uygulamaları Yargıtay'ca, bu sebeple reddedilmektedir. Halbuki düzeltme ile zemindeki sınırlar aynen korunarak paftadaki sınırlar zemin ile uyumlu hale yani doğru konuma getirilmelidir.

Ölçü ve tersimata ilişkin hatasız bir düzeltme yapabilmek için yakalanması gereken temel nokta: Kadastro ekibinin parsel kırık noktası olarak nereleri işaretlediğinin tespitidir. Başka bir anlatımla: ölçü esnasında görevli eleman elindeki reflektörü nereye tutmuştur. Bu tespiti yapmakla parselin sınırlandırma aşamasındaki durumu yakalanmış oluyor. Eğer bu tespit yapılamıyorsa yapılacak düzeltmenin sağlıklı olduğunu söylemek mümkün değildir.

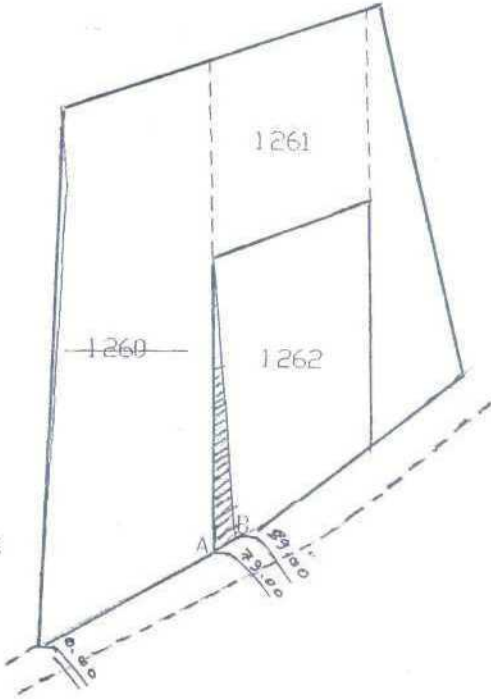
Sınırlandırmayı hatalı kabul etmek mülkiyeti ilgilendiren bir husus olduğundan 41'inci madde kapsamı dışındadır. Çünkü sınırlandırma: kişinin arz üzerindeki tasarrufunun **KADASTRO EKİBİNCE** tespitidir. Yani o günkü değerlendirmeye göre parsel sınırları o şekliyle kabul edilmiştir. Diğer bir ifade ile kadastro ekibi zemindeki mevcut duruma göre bir sınırlandırma yapmıştır. Kadastro ekibinin zeminde yapmış olduğu değerlendirmenin yanlış olup olmadığına, sonradan idarece bir karar verilmez.

İşaretlenmiş sınırlara uyulmadan yapılmış olan ölçü varsa, bu bir ölçü hatasıdır ki, bunun düzeltilmesi mümkündür.

Konuyu Yargıtay'ca da onanmış bir örnekle ele alalım;

Samsun-19 Mayıs İlçesi (Engiz Köyü) 1260 parsel nolu taşınmazın ifrazı sonrası oluşan 1261 ve 1262 parsel nolu taşınmazlardan bağış yoluyla hazine adına tescil edilen 1262 nolu parselin 6000 m² olması gereken yüzölçümünün 6600 m² olduğunun anlaşılması üzerine yapılan incelemeden: 1262 parsel nolu taşınmazın güneybatı köşesi, 1260 parsel nolu taşınmaz'ın güneybatı köşe noktasından itibaren 89 metrelik bir uzaklıkta belirlenmiş olmasına rağmen, bu uzunluğun tersimatta 79 metre olarak alındığı, hatanın da buradan kaynaklandığı, görülmüştür. Yani ölçü sırasında eldeki alet 1262 nolu parselin güneybatı noktası olarak, (B) noktasına tutulmuştur. İşte bu tespitten sonra problem çözülmüştür. Tersimat hatası özelliği taşıyan bu yanlışlık 41'inci madde kapsamında düzeltilmiş ve düzeltilmeye karşı açılan dava sonrası düzeltmenin kabulü yönünde verilen karar Yargıtay'ca da onanarak kesinleşmiştir.

Örneğimizde 89 metre olarak ölçülen uzunluğa herhangi bir nedenle rastlanılmamış olsa idi o zaman zeminde parsel alımı yapmak suretiyle hata aranacaktı. Ancak parsel sınırları zeminde mevcut değilse, 1262 nolu parselin güney batı köşesi, paftasında tersim edildiği gibi 1260 nolu parselin güney



batı köşesinden 79 metre mesafede oluşmuş olurdu. Yani ifraz aşamasında parsel sınır noktası olarak (A) noktasının işaretlenmiş olduğunu kabul etmek duru-

munda olurduk ve herhangi bir düzeltme yapamazdık.

Düzeltilme sonrası oluşan şekildeki taralı kısım, adeta 1262 nolu parselden kesilerek 1260 nolu parselle katılmış gibi gözükmektedir ki Yargıtay'ın da kabul etmediği durum budur.

Ancak sınırlandırma, (B) noktası esas alınarak yapıldığından bu kısım hiçbir zaman zeminde 1262 nolu parsel malikine ait olmamıştır. Bu kısmın 1262 nolu parsel malikine aitmiş gibi gözükmesi, hatalı tersimatın doğurduğu yanlış bir görüntüdür. Hiçbir ölçü ve tersimat hatasının düzeltilmesinde mülkiyet değişikliği söz konusu olmayıp, aksine düzeltmenin yapılmaması durumunda mülkiyet değişikliğine neden olunmaktadır.

Medeni Kanunumuzda yer alan: "*usul olan paftadır*" ilkesine uygun olan pafta, düzeltilmiş olan paftadır.

Hesap Hatalarının Giderilmesi

Burada kastedilen hata zemin ile pafta uyumlu olmasına rağmen, kadastro sonrası oluşan kayıtlı yüzölçümün hesaplanan pafta yüzölçümünden farklı olması halidir. Kayıtlı yüzölçümün pafta yüzölçümünden büyük olması durumunda sorun yoktur. Problem tersi durumda doğmaktadır. Bu tür hataların düzeltilmesinde mutlaka 3402 sayılı Yasanın 13 ve 14'üncü maddelerinde belirtilen tahdit ve tespite dayanak olacak belgelere inilerek verilmesi gereken miktar ile, verilmiş olan miktar mukayese edildikten sonra oluşacak kanaate göre düzeltme işlemi değerlendirilmelidir. Aksi halde ilk tesis kadrosu sırasında bilerek veya bilmeyerek kesilmesi gereken fakat kesilmemiş olan miktar fazlasını düzeltme yolu ile mücavir olan kayıt malikine vermek gibi bir büyük hata yapılmış olur.

Bu durum 1458 sayılı genelgenin uygulanmasında aynen irdelenmelidir.

Bir başka husus 41'inci maddenin münferit parsellere uygulanması hususudur.

Bundan, parsel bazında yapılacak düzeltmenin ada bazındaki doğruluğa olacak etkisi anlaşılmaktadır. Şöyle ki; ada, bir parsel olarak düşünülüp, dış sınırları itibari ile zemin uygunluğu önemli bir sapma göstermiyorsa ada içerisindeki münferit hataların 41'inci maddeye göre düzeltilmesi bir sakınca yaratmaz. Ama ada dış sınırları zemin ile büyük bir uyumsuzluk gösteriyorsa hatalı parsel adedine bakılmaksızın, sağlıklı çözüm 2859 sayılı Yasanın uygulanmasında aranmalıdır.

Bir başka hatalı uygulamada; aynı adada yapılan pey der pey düzeltmelerdir.

Bir hataya rastlanıldığında düzeltme yapmadan önce mutlaka o parselin bulunduğu adada başka hata var mıdır sorusu sorulmalı, varsa hatalı parseller birlikte değerlendirilmelidir.

TEŞKİLATIMIZIN SORUNLARI YENİDEN YAPILANDIRILMASI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Süleyman KOÇAK
Bafra Tapu Sicili Md. Yrd.

A - Giriş

Bilindiği üzere teşkilatımız ülkemizin en eski ve en köklü kuruluşlarından biridir. Kuruluşu 1847 yılına dayanmaktadır. Başbakanlığa bağlı olan Genel Müdürlük 26 Eylül 1984 yılında çıkarılan Teşkilat Kanunu ile bugünkü statüsüne kavuşmuş, 27.11.2002 tarihinde de Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır.

Mülkiyet hakkının tespiti, tescili ve kullanıma ait işlemleri gerçekleştiren ve uygulamalara yön veren bu anlamda bir uzmanlık kurumu niteliğindedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Merkez Teşkilatının yanında ülkenin her ilinde ve ilçesinde yılda yaklaşık 12-15 milyon vatandaşımıza hizmet veren 1003 tapu sicil müdürlüğü ve 325 adet kadastro müdürlüğü; 22 adet bölge müdürlüğü ile hizmet vermektedir.

Kurumun yukarıda saydığımız işlemlerini yerine getirmesinde oldukça sık rastlanan ve bu konuda acilen alınması gereken önlemleri ve çözüm önerilerini sıralamaya çalışacağız.

B - Kurumun Sorunları

1 - Personel ve İstihdam Sorunu

Kurumun yasalardan aldığı güç ile işlemlerini yerine getirmesi için özellikle yetişmiş insan gücü önemli bir yer tutmaktadır. 1997 yılından beri kuruma personel sağlayan Tapu ve Kadastro Lisesi'nden ve *Gazi Üniversitesi Tapu ve Kadastro Yüksek Okulundan* mezun, eğitilmiş personel işe alınmamaktadır. Kurumda mevcut yetişmiş personelin emekli olması nedeniyle personel açığı her gün giderek büyümektedir. Bu durumda taşra teşkilatındaki müdürlükler asli görevlerini maalesef aksatarak yapabilmektedir.

Son yıllarda Merkez ve taşra teşkilatlarımıza mensup personelimiz diğer kurumlarla karşılaştırıldığında; sosyal hakları ve ücretleri itibarıyla çok geride kalmıştır. Bu nedenle kurumumuzdan diğer kuruluşlara süratle bir kaçışın başladığı gözlenmektedir. Bunun örneklerinden bir tanesi ve başlıca beklentimiz olan çalışana Döner Sermayeden pay verilmesidir.

Kurumumuz verdiği hizmetler ve yaptığı

işlemler nedeniyle Maliye Hazinesine gelir getiren kuruluşlardan belki de en büyüklerinden olmasına rağmen çalışana Döner Sermayeden pay almayan tek kuruluş niteliğindedir.

Yasal düzenlemeler biran önce yapılarak Döner Sermayeden, Tapu-Kadastro personeline de pay verilmeli ve personelin daha verimli, daha etkin ve normal motivasyonu sağlanmalıdır.

2 - Hizmette Serilik Sorunu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün taşra teşkilatının kuruluş ile görev yetki ve sorumluluklarından doğan hantal ve yavaş bir işleyiş mevcuttur. Şöyleki;

Ülkemizde kurulu 22 adet bölge müdürlüğü'nün Merkez ve taşra teşkilatı arasında koordinasyonu sağlayamadığı ve hizmetler anlamında çok icracı ve fonksiyonel olmadığı bürokrasiyi ve yazışmaları çoğalttığı görülmektedir. Bölge müdürlüklerinde aşırı personel istihdamı olduğu ve müdürlüklerin sorunlarını çözmekte yetersiz kaldıkları görünen bir gerçektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatının yeniden yapılandırılarak şu an hali hazır olan 22 adet bölge müdürlüğü'nün kapatılarak; ülkemizin 81 adet il merkezinde tapu ve kadastro il müdürlükleri şeklinde yapılanadılması ile bir ilin merkezi ve ilçelerinde zaten kurulu olan müdürlükler il müdürlüklerine bağlanarak ülkemizin ve kurumumuzun sorunu olan yerinden yönetim sistemine geçilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Her il müdürlüğü'nün bir il müdürü 2 veya 3 tane il müdür yardımcısı (*tapudan sorumlu kadastrodan sorumlu, idari ve mali işlerden sorumlu*) ile bunlara bağlı gerekli personel ile oluşturulabileceği; böylece mahallinde ve yerinde oluşan sorunlar il müdürlüğü bazında hızlı ve etkin bir şekilde il müdürünün sorumluluğunda çözüme kavuşacaktır. (*Ek 1 ve 2 şema*)

Genel Müdürlüğü'nün, il müdürüne vereceği yetki ile idari, mali ve personel v.b. sorunların mahallinde çözülmesi gerektiği kanaatindeyiz.

3 - Kurum, dünyada hızla gelişen haberleşme ve bilgisayar teknolojisine uyum sağlamalı ve bu

anlamda başlatılan TAKBİS (*Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi*) projesi bir an önce bitirilmeli ve kullanıcıların hizmetine sunulmalıdır. Taşra teşkilatımız da bundan yararlanmalı ve tüm müdürlükler bilgisayarla çalışabilmelidir.

C - Tapu Sicil Müdürlükleri

Taşra müdürlüklerimizde zor şartlarda vatandaşlara özverili çalışmaları ile hizmet vermeye çalışmaktadır. Özellikle büyük şehirlerimiz dışındaki müdürlüklerimizde neredeyse daktilo bile bulmak zordur. Gerekli ödenek alınmadığı için fiziki konumları olarak kötü ve de bilgisayar, daktilo, masa, dolaplar ve arşivlerin yetersizliği fotokopi makinası ve faks makinalarını acil ihtiyaç vardır.

D - Kadastro Müdürlükleri

Bu müdürlükler görevleri gereği kadastral haritaları yapmak, mülkiyeti tespit etmek ve modern tapu sicillerini oluşturmak gibi önemli bir görevi yerine getirmekle birlikte; diğer kurumlara yönelik hizmetler de vermektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yetkilerini kullanan bu müdürlükler arazideki zor şartlardan mali ve sosyal haklarından yoksun bir şekilde görevlerini yerine getirmeye çalışmaktadırlar.

Köylerde çalışan kadastro ekiplerine barınma, yiyecek içme v.s. gibi temel ihtiyaçlarının hiç biri karşılanamamaktadır. Köylerde yokluk içerisinde, sağlıklı ortamlarda ancak özverili bir şekilde çalışılmaktadır.

Çözüm olarak:

a) Türkiye'nin tesis kadastro bitirilebilmesi için gerekli personel (*teknisyen, tekniker, mühendis ve işçi veya geçici işçi*) istihdamı sağlanmalıdır.

b) Gerekli olan elektronik aletler ve ekipmanları, arazi taşıtları ve bilgisayar donanımı süratle

temin edilmelidir.

c) Personele arazi tazminatı olarak ödenen ücretler kişinin bir günlük harcamasına yetecek şekilde arttırılmalıdır.

Hiç değilse ailelerinden kilometrelerce uzakta çalışan personel arazide çalışmaya özendirilmelidir. Yine kadastro personeline Döner Sermayeden pay verilmelidir. Kadastro müdürlüklerinin olumsuz şartları yüzünden personel tapu sicil müdürlüklerine veya değişik kurumlara naklen geçmişler ve geçmektedirler. Bu şartlarda tesis kadastro sunun bitirilmesi mümkün gözükmemektedir.

E - Personel Atamaları ve İstihdam

Kurumumuzun taşra teşkilatında, özellikle tapu sicil müdürlüklerinin bir çoğunda müdür olmayıp bu görevler vekaleten yürütülmektedir. Bu da, temsil noktasında kurumun başarısını gölgelemektedir. Unvan yükseltmesi sınavları ile boş kadrolar doldurulmalıdır.

İlk defa atanacak müdür atamalarında 4 ve 5'inci bölge sistemi kaldırılmalıdır. Zira adı geçen bölgelere kimse gitmemekte ve bu unvanlara ve kadrolara kimse talip olmamaktadır. Bunun yanında sadece Doğu ve Güneydoğudaki il ve ilçelerimize değil, Türkiye'nin birçok yerinde hizmet vekaleten yürütülmektedir.

Genel Müdürlük taşra teşkilatında çalışan personelin yurt düzeyinde eşit dağılımı ve eşit zamanlarda görev yapmasının sağlanmasını gerektirmektedir. Ülkemizde 1 personele (*hem müdür hem memur*) görev yapan tapu sicil müdürlükleri ve araziye eleman gönderemeyen ve kadastro faaliyeti yapmayan pek çok kadastro müdürlüğü olmasına rağmen, bir çok müdürlükte de oturmaya yer bulamayan personel fazlası vardır. Bu bölgelere acilen objektif hukuk kurallarına ve adil personel yönetimine uygun atamalar yapılmalıdır.

TAŞRA TEŞKİLATI ŞEMASI



KASTAMONU İLİNDE ORMAN KADASTROSU İLE İLGİLİ YAŞANAN SORUNLAR

Necati COŞKUN
Kont.Müh.Kastamonu Kad.Müdürlüğü

Ülkemizde adli yargının en büyük iş yoğunluğunu ve yükünü arazi ve toprak ile ilgili davalar, daha doğrusu mülkiyet ile ilgili davalar oluşturmaktadır. Arazi mülkiyetini belirleyen temel altlık olan kadastro çalışmaları 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre Orman Genel Müdürlüğüne bağlı olarak çalışan *orman kadastro komisyonları* tarafından yapılmaktadır.

Uygulamada yasal mevzuat açısından ayrılmış olsa da kadastro çalışmalarının *mülkiyet kadastrosu* ve *orman kadastrosu* olarak ayrılması aslında çok doğru bir yaklaşım değildir. Çünkü kadastro çalışmalarının, yani toprağın geometrik ve hukuki şekli ile mülkiyetini belirleme işlemlerinin tek elden gerekliliği artık hemen herkes tarafından kabul görmüş bir gerçektir..

Ülkemizde orman kadastrosu çalışmaları 1937 yılında çıkan 3116 sayılı Kanun ile başlamıştır. Tahdit olarak bilinen bu çalışmalar o günün teknolojisi ve olanakları ile iyi denilebilecek nitelikte çalışmalardır. Bilindiği üzere ülkemizde sivil haritacılık eğitimi 1949 yılında İstanbul'da bugünkü *Yıldız Teknik Üniversitesi'nin* temeli olan *Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi Harita Şubesinin* açılması ile başlamıştır. Bu okul ilk mezunlarını 1953 yılında vermiştir. Bunun yanında 1/25000 ölçekli memleket haritaları da 1950 yılından itibaren üretilmeye başlanmış olup ülke koordinat sistemi de bu tarihten sonra oluşmuştur. Bu iki ayrıntı bizlere *orman kadastro komisyonları* tarafından orman kadastrasına yönelik harita üretiminin çok daha önceden başladığını göstermektedir.

3116 sayılı Kanuna göre yapılan orman kadastrosu uygulamaları pusula ile manyetik semt açısı ve pusula kuzeyi referans alınarak ormancılardan tabiri ile poligonalsal yöntem diye bilinen sabit noktalara (*minare alemi, köy konağı binası köşesi, okul binası köşesi vb.*) bakış yapmak ve değeri yazılmak sureti ile orman sınır noktalarının basit krokilerde gösterilmesi ve orman kadastro tutanakları ile bu ölçülere ait zabıtların oluşturulması şeklindedir.

O dönem için Ülke Koordinat Sistemi veya

Yüzey Ağı henüz oluşmadığından yapılan çalışmaların hemen hemen tamamı yerel bazda ve grafik olarak yapılmış ve orman sınır noktaları koordinatlandırılmamıştır. Büyük bölümü tapu siciline tescil edilmemiş olan bu uygulamalarda çoğunlukla orman sınır noktaları dolayısıyla orman sınırı belirlenmekle yetinilmiş ve ormanların yüzölçümleri hesaplanmamıştır.

1956 yılında 6831 sayılı Kanun yürürlüğe girene kadar yapılan çalışmalar, daha sonra 6831 sayılı Kanun ve bu Kanunu değiştiren 1744, 2896 ve 3302 sayılı Kanunlara göre *orman kadastro komisyonları* tarafından orman sınır noktalarının basit kroki, ölçü ve tutanaklar yardımıyla zemine aplane edilip ülke koordinat sisteminde koordinatlandırılarak standart kadastral topoğrafik paftalara aktarılması şeklinde tashih edilmektedir.

6831 sayılı Orman Kanununa göre *orman kadastro komisyonları* tarafından ayrıca orman kadastro çalışmaları sürdürülmekte olup, bu çalışmalar tesis kadastrosu yapılmamış yerlerde ve tahdit görmemiş yerlerde sürdürülmektedir.

1987 yılında yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4'üncü maddesine göre de orman sınır noktaları *orman kadastro komisyonları* tarafından zeminde kadastro ekiplerine gösterilmekte ve kadastro ekiplerince ölçülerek haritaya bağlanmaktadır. İki aylık yasal süre içerisinde haritaların yapılması mümkün olmadığından bizim kanaatimize göre de en sağlıklı çalışma şekli bu olmakla beraber, uygulamada *orman kadastro komisyonlarının* sayıca yetersiz oluşu nedeniyle, zaman açısından sıkıntılar yaşanmakta ve kadastro projelerinin süresinde bitirilmesini olumsuz olarak etkilemektedir.

Kastamonu yeşilin her tonunun hakim olduğu tam bir orman bölgesidir. Köylerinin büyük bölümü orman içi ve orman kenarı köyler olup burada yaşayan insanların ormanla ilgili mülkiyet sorunları mevcuttur. Henüz ne mülkiyet kadastrosu ne de orman kadastrosu yeterli olarak yapılabilmiş olmadığından bu insanların sorunları her gün katlanarak artmaktadır. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesince* 2002 yılında Kastamonu'da Orman kadastrosu ile ilgili bir panel düzenlenmiştir. Tapu ve Kadastro eski Genel

Müdürü sayın *Halim Çorbacı*, tapu ve Kadastro Başmüfettişi sayın *Hüseyin Koçak* ile Orman Genel Müdürlüğü ve özel sektör temsilcilerinin panelist olarak katıldıkları panel sorunların belirlenip ortaya konulması açısından son derece yararlı olmuş, ancak zaman darlığı ve bu konuda konuşulması gereken çok şey olduğu için yeterli olmamıştır. Bu tip toplantıların daha geniş kapsamlı olarak tekrarlanmasında sayısız faydalar vardır.

Kastamonu ili genelinde **3116** sayılı Kanuna göre 236 projede orman kadastro çalışmaları yapılmıştır. Büyük bölümünün yüzölçümü hesaplanmamış olduğu için ne kadar alanı kapsadığı net olarak bilinmemektedir. **6831** sayılı kanuna göre toplam 26000 ha. alanda orman kadastro çalışmaları yapılmıştır. **1744** sayılı kanuna göre 38 projede toplam 58000 ha alanda orman kadastro çalışmaları yapılmıştır. **3302** sayılı Kanuna göre 129 projede toplam 107000 ha. alanda orman kadastro çalışmaları yapılmıştır. Toplam olarak 491 adet proje kapsamında 242000 ha alanda orman kadastro çalışmaları yapılarak orman sınırları belirlenmiş ayrıca toplam 2557 ha. alanda 2/B uygulaması yapılmıştır.

Kastamonu ilinde toplam 153 mahalleden 131 'nde tesis kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Kentsel alanlarda kadastro oranı % 85.62 dir. Toplam 1072 adet köyden 307 sinde tesis kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Kırsal alanlarda kadastro oranı % 28.64 dir.

* **Yapmış olduğumuz bu tespitlerden sonra kadastro müdürlüklerinde orman kadastro ile ilgili karşılaşılan sorunları özetleyebiliriz:**

1- Orman kadastro dosyalarının özellikle 3116 sayılı Kanuna göre yapılmış tahdit haritalarının 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro çalışması yapılması aşamasında kadastro haritalarına aktarılması sırasında bu haritalarda ölçü, hesap, kroki ve tutanaklarda görülen eksiklikler, dosya kapsamında mevcut belgelerin birbiri ile çelişki içinde olmaları, orman sınır noktalarının aradan oldukça uzun zaman geçmesi olmaları nedeni ile zeminde bulunamaması ve belgeler yardımıyla zemine aplikasyonunun yapılamaması, ayrıca kadastro çalışmaları başlamadan önce kendilerine gereken duyuru ve yasal davetlerin yapılmış olmasına rağmen mahalli orman teşkilatlarının orman sınır noktalarının gösterilmesi konusundaki duyarsızlıkları ve konuyu yeterince sahiplenmemeleri.

2- 1/25000 ölçekli haritalardan haritacılar tarafından benimsenmemiş yöntemlerle (*foto-*

mekanik vb.) büyütülerek elde edilen 1/10000 ölçekli haritalarda bu işlem sırasında oluşan deformasyonlar, bu haritalara işlenen orman sınırlarının kadastro çalışmaları sırasında oluşturulan kadastro paftalarına aktarılması aşamasında ormanın dış sınırlarına ait noktaların zeminde ölçülerek koordinatlandırılmaması nedeni ile ayrıca zeminde çoğu zaman gerçekten işaretlenmemiş olmaları dolayısı ile orman sınır noktalarına ait tesisler bulunamamaktadır.

Bu nedenle pafta üzerinden okunmak suretiyle ile koordinat elde edilmektedir. Yapılan okumaların yeterli hassasiyette olmaması nedeniyle noktanın gerçek yerinin tespit edilemediği, yine bu bağlamda mahalli orman teşkilatlarının orman sınırlarını kadastro ekiplerine göstermedeki duyarsızlıkları olumsuz olarak karşımıza çıkmaktadır.

3- Orman kadastro dosyası kapsamında orman sınır noktalarının tamamının koordinatlarının olmasına rağmen orman alanının yüzölçümünün koordinatlardan değil de planimetre, kareler, üçgenleme vb. değişik yöntemlerle kabul edilebilir değerler dışında hatalı olarak hesaplanması ve bunların koordinatlarla hesaplanan alanlara göre önemli sayılabilecek farkların olması.

4- **6831** sayılı Kanuna göre yapılan orman kadastro dosyalarının bir bölümünün ormancıların seri usûlü dedikleri yöntemle yapılması, **3402** sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre yürütülen kadastro çalışmaları sırasında mahalle ve köy esasına göre çalışılması, aynı anda birden fazla köy veya mahallede çalışılmaması nedenleri ile *orman kadastro komisyonları* tarafından bu yöntemle üretilen haritaların ölçeklerin 1/10000 olması. Dolayısıyla bu dosyaların birden fazla köy ve mahalleyi içine almasına rağmen ormanların bütün olarak değerlendirildiği, tesis kadastro çalışmaları sırasında orman içinde bir bütün halinde olmayıp, dağınık vaziyette tarım arazilerinin olması nedeniyle kadastro çalışma alanı sınırları belirlenirken ormanın tamamının bir köy veya mahallenin çalışma alanı sınırı içinde bırakılmasının mümkün olmadığı, zorunlu olarak ormanların çalışılan köy ve mahalle çalışma alanı sınırlarına göre ifrazlarının yapılması gerekliliği. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, ormanla irtibatlı çalışma alanı belirlenmesi ile ilgili **1996/4** sayılı genelgesinde bu konuda açıklık olmaması.

5- **Orman kadastro komisyonlarında** halen yürürlükte olan mevzuat gereği harita mühendisi bulunmadığı, son dönemlerde orman teşkilatlarına alınan harita mühendisi meslektaşlarımızdan yetki, görev ve sorumluluk verilmemesi nedenleri

ile yeterince yararlanamadığı, harita mühendislerinin orman kadastro çalışmalarına aktif olarak katılmalarının sağlanmalarının bir zorunluluk olduğu, bu zorunluluğun *Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği* ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1994/5 sayılı *Tescile Konu Harita ve Planların Kontrol Yönergesi* gereği yapılan haritaların tamamının bir Harita-Kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılması ve mutlaka harita-kadastro mühendisi imzasının gerektiği, *orman kadastro komisyonlarının* ormancı başkanı ile ormancı ve ziraatçi üyelerinin imzalarının yeterli olmadığı.

Bu hususta orman kadastro mevzuatında düzenleme yapılması gerekiyorsa bu düzenlemenin bir an önce yapılarak harita mühendislerinin *orman kadastro komisyonlarına* katılmalarının sağlanması bu yapılamıyorsa en azından yetki, görev ve sorumluluk açısından orman kadastro haritalarının yapımı noktasında aktif katılımlarının sağlanması gerekliliği.

6-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü arasında yapılan 25.03.1998 tarihli protokol ile bu protokole ek olarak yapılan 15.08.2001 tarihli protokol ile kanaatimizce son derece isabetli olarak getirilen kesinleşmiş orman kadastro dosyalarının 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında yapılan uygulamaları sırasında kadastro müdürlüğü tarafından tespit edilen teknik hataların orman işletme müdürlüğü ve kadastro müdürlüğü teknik elemanlarınca yerinde düzenlenecek bir "Durum Tespit Raporu" ile belirlenerek, belirlenen hataların *orman kadastro komisyonları* tarafından incelenerek düzeltilebileceği hususunun uygulamada orman kadastro komisyonlarının sayı olarak yetersizlikleri ile Protokolü tek başına yeterli görmeyerek tekrar genel Müdürlüklerinden yetki istemesi vb. yazışmalar nedeniyle sürenin uzaması ve kadastro çalışmalarında istenen verimin sağlanamaması,

7-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 3045 sayılı Teşkilat Kanununda önceki dönemde o zamanki tapu sicil muhafızlıkları bünyesinde yer alan ve kadastrosu yapılmış yerlerdeki değişiklik işlemlerini takip eden "Tapu Fen Amirliği" zamanında, daha önceden tesis kadastrosu yapılarak kesinleşmiş alanlarda *orman kadastro komisyonları* tarafından 6831 sayılı Kanuna göre yapılan uygulamaların tapu siciline parsel numaraları verilerek tescil edilmelerine rağmen kadastro paftalarına işlenmemesi, tescilli parsellerle irtibatlarının yapılmamış olması, mükerrer tapu kaydı oluşup oluşmadığının kontrol edilmemesi,

tescil edilmiş olmalarına rağmen kadastro paftalarında görülmeyen bu parsellerin üzerine daha sonra idari tescil yoluyla mükerrer tapu tesis edilmiş olabileceği.

1/10000 ölçekli grafik haritaları yapılmış ormanların orman sınır noktalarının koordinatlarının olmaması nedeniyle tescilli kadastro paftalarının 1/2500, 1/5000 veya 1/1000 gibi ölçeklerde olmalarından dolayı zeminde tüm orman sınır noktalarının bulunup, ölçü yapılmak ve koordinat verilmek suretiyle belirlenip tescilli paftalarına aktarılması işleminin iş yükü ve yoğunluğu çok fazla olan kadastro müdürlüklerine ilave iş yükü getireceği.

8-Orman kadastrosu çalışmaları sırasında orman sınırı belirlenirken *orman kadastro komisyonları* tarafından Köy idari sınırlarını gösteren hudutnamelere uyulmaması, daha sonra 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre çalışma yapılırken orman sınırlarına uyulması zorunluluğu. Orman köylülerine orman işletme müdürlüklerinin tanıdığı birtakım haklar yönünden (*kesim, ihtiyaç, yakacak vb.*) sıkıntılar oluşması. Bu durumda idari ve adli yollarla idaremize yansması.

9- 766 sayılı Tapulama Kanununa göre kadastrosu yapılmış yerlerde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan orman, mera vb.lerinin kadastro çalışma alanı sınırı içine alınıp tescil harici bırakılarak, bilahere *orman kadastro komisyonları* tarafından kadastroları yapıp ilgili orman işletme müdürlüklerine dosyaları gönderilmekte, bu dosyalar ilgili işletme müdürlükleri tarafından ilgili kadastro müdürlüklerine teknik yönden kontrol ettirilerek daha sonra ilgili tapu sicil müdürlüklerine gönderilmesi gerekirken, bu işlemlerin yapılmadığı.

Bu sebeble Maliye Hazinesi adına idari tescil şartları oluşmuş devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin idari tescil talepleri yapılmakta, tescil için özel şartlardan biri olarak bahse konu olan yerin orman sayılan yerlerden olup olmadığı Orman teşkilatına sorulmakta, orman olmadığı yönünde alınabilecek cevaba göre tescil yapılabilmektedir.

Orman işletme müdürlüklerinin kendi açılardan da son derece önem taşıyan bu konuda gerekli hassasiyeti göstererek kendilerinde tescil için bekleyen orman kadastro dosyalarını bir an önce ilgili kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine gönderilmelerinin sağlanması.

10 - Kastamonu ilinde tesis kadastrosu ve orman kadastrosunun gerçekleştirme oranlarının birbirine yakın olduğu. Bunun bir şans olarak değer-

lendirilmesi suretiyle bugüne kadar yapılmış uygulamaların bir tarafa bırakılarak bundan sonra yapılacak orman kadastro çalışmalarının 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında kadastro müdürlükleri ile beraber yürütülmesi gerekliliği.

Bunun için hem kadastro müdürlüklerinin sayı ve eleman olarak hemde *orman kadastro komisyonlarının* sayı ve eleman olarak takviye edilerek konunun her iki teşkilat açısından da önemli olduğunun teşkilat mensuplarına çok iyi

bir şekilde aktarılması, genel olarak kadastro çalışmalarının öneminin halka ve konunun içinde olmayan diğer devlet birimlerine anlatılamamış olmasından kaynaklanan olumsuzlukların bulunduğu bilinmektedir.

Umarız ülkemizin mülkiyet sorunlarını aşabilmek için gereken yasal ve idari düzenlemeler kısa sürede yapılır ve insanlarımızın mahkeme kapılarındaki çileleri sona erer.

KADASTRO'DA 4 BOYUT

Halil TOPRAK

Kont.Müh.Denizli Kad.Müdürlüğü

Türkiye'de kadastro hizmeti yasal anlamda 1935 yılında başlamış teknik ve hukuki anlamda evreler geçirerek günümüze kadar gelmiştir. (*Mülkiyet 51.sayı AHSARIBIYIK*)

X ve Y, iki boyut, Z üçüncü boyut, zaman da dördüncü boyuttur.

Kadastro müdürlükleri tesis kadastrosunu bitirmiş değişiklik işlemlerini kontrol ediyor olsalar bile diğer iki boyuta da (*z ve zaman boyutlarına da*) önem vermemelidirler. Teknolojik açıdan büyük yol kat eden Dünyamızda ülkemizin önemli kurumları arasında bulunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü teknolojiyi en hızlı takip eden kurum olmalıdır. Çünkü; Ülkede bir kaosun yaşanmaması, mahkemelerin yükünün azaltılıp mühendislik hizmetlerinin daha hızlı, doğru ve kalıcı olması gerekmektedir.

Evrinde bir objenin yerini x, y ve z ye göre tespiti yapılır. Bu objenin zaman içindeki hareketleri ve değişimi unutulmamalıdır.

Yukarıda özetle bahsedilen konular birçok insanın aklına bilgi sistemlerini getirmektedir. Bilgi sistemleri sadece belediyelerin kullanımında olan konular olmayıp tüm kamu kurumlarını doğrudan ilgilendiren konulardır.

Milyarlarca lira masraf edilip yapılan binalar, hava alanları, limanlar ...vb tesisler konum itibarı ile (*mühendislikte şüpheye yer bırakmayacak derecede*) kesin olmalıdır. Cins değişikliği yapılan binalar cad tabanlı buna uygun programlar 4 boyutu ile detayları da kayıt edilmelidir.

Örnek: Jeolojik haritalar tabanda olmak üzere yer altından geçen su boruları (*içme suyu,*

kanalizasyon, horu çapı, cinsi, dirseklerin koordinatı ve yer yüzeyinden derinliği...vb), doğal gaz boruları (*içinden saniyede kaç metre küp gaz geçebildiği ...vb*), yüzeydeki binalar (*cinsi, kaç bağımsız bölüm olduğu...vb*), enerji nakil hatları (*yerden yüksekliği...vb*), hatta ileride içinde oturanların fotoğrafları ile kayıt edilebilir...

Mevcut arazilerin 3 boyutlu modeli oluşturulduktan sonra bu model üzerinde maliyet ve zaman tasarruflu plânlar hazırlanabilir. Geçirilecek bir kanalın, elektrik direğinin veya bir tesisin nasıl olacağı daha çalışmalar başlamadan yaklaşık olarak hesaplanabilir.

1/5000'lük veya 1/2500'lük fotogrametrik paftalar **scan** edildikten sonra üzerindeki eş yükseklik eğrilerinin bilgisayarda kıymetlendirmesi yapılır. 3 boyutlu arazi modeli oluşturulur. Burada bulunan parseller de gerçeğine en yakın olarak görüntülenebilir.

Yukarıda belirtilen konular kesinlikle kurumlar arası paylaşılabilir nitelikte olmalı her kurum şifresi sayesinde yetkili olduğu konulara girmeli diğer konularda değişiklik yapma imkanı olmadan sadece görüntüleyebilmelidir.

Bu tür projelerde en önemli husus yetişmiş personeldir. Eğer yetişmiş personel yoksa ilk önce bu konuda istekliler tespit edilip kapsamlı bir kurs verilmelidir. Aksi taktirde hayata geçirmek mümkün değildir. Hayata geçse de ağır aksak ve sağlıksız olur. **Bu konuda yetiştirilecek personel istekli, yenilikçi azimli, sabırlı ve kararlı olmalıdır.** Bu nedenle bu iş de çalışacak personelin işin önem iyi kavraması gerekmektedir.

ARSA DÜZENLEMELERİNİN YARGISAL DENETİMİ

Dr. Erdal KÖKTÜRK
Beykoz Belediye Başkan Yrd.

(İkinci Bölüm)

Belediyeler veya valilikler, gerçekleştirmek istedikleri amaçta haklı olsalar bile, belli durumların oluşması halinde yapacakları işlemlerin usulünü gösteren ve bu konuda yetki veren bir yasa kuralını, bu durumlar oluşmadan başka bir amaç için kullanırlarsa, bu şekil (usul) saptırmasıdır ve hukuka aykırıdır (YILMAZ, 2002: 197). Yasanın amacından farklı biçimde ve öngörmediği alanlarda kullanılmasıyla oluşan şekil saptırmasına, 3290 - 3366 sayılı Yasalarla değişik 2981 sayılı Yasa uygulamalarında sıkça başvurulmaktadır. İslah imar planı bulunmayan yerlerde veya özel parsellere tabi tutulmamış parsellerde veya müşterek mülkiyete konu üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan boş taşınmazlarda, konusu ve uygulama alanı bulunmamasına karşın, 2981-3290-3366 sayılı Yasanın 10/c ve Ek 1. maddelerinin, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ile birlikte uygulandığının belediye encümeni veya il idare kurulu kararlarında belirtilmesi, bir şekil saptırmasıdır ve hukuka aykırıdır (Danıştay 6. Daire Kararı, 24.02.1999, E.1998/1233, K.1999/ 1112).

3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi ile müşterek mülkiyetin ferdileştirilmesi olanağı bulunmadığı için, her paydaşa bağımsız bir imar parseli verilmesini sağlamak bakımından, 3194 ve 2981-3230-3366 sayılı yasaların birlikte uygulanması, şeklen hukuka aykırı olduğu halde. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün hoşgörülü davranışları nedeniyle yıllardır tapu siciline tescil edilmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 11.10.1989, E. 1989/265, K. 1989/1913; 6. Daire Kararı, 05.03.1993, E. 1992/1205, K. 1993/826; 6. Daire Kararı, 17.11.1998, E. 1998/2193, K. 1998/5507; 6. Daire Kararı, 24.02.1999, E.1998/1233. K.1999/ 1112). İdari işlemin dayanmadığı yasa ve yönetmelik kurallarına göre incelenmesi ve değerlendirilmesi de bir tür şekil saptırmasıdır ve bu tür işlemlerin tapu kütüğüne tescil edilmemeleri gerekmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1998, E. 1997/5447 K. 1998/4661; 6. Daire Kararı, 19.10.1999, E.1998/2000, K. 1999/4906; 6. Daire Kararı, 19.06.2003, E.2002/ 3649, K.2003/4059).

Ayrıca, idari işlemler arasındaki nitelik farklılıklarının yargı kararları ile ortaya çıkarılmasına ve açıklanmasına karşın, bu konular, idarelerce yapılan düzenlemeler sırasında yeterince gözetilmemektedirler. Örneğin, 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10/c uygulaması bir idari işlem olarak değerlendirilirken, yasanın 10/b maddesine göre yapılan uygulamalar "bir kadastro işlemi" olarak görülmekte ve bunlara karşı itiraz

şekillerinin ayrı oldukları belirtilmektedir. Buna karşın, belediyeler, encümen kararlarında bir arsa düzenlemesi işleminin, aynı anda her iki maddeye de dayandığını rahatlıkla söyleyebilmektedirler (Yargıtay 17. Hukuk Dairesi Kararı, 15.04.1997, E.1997/1542. K.1997/2173; Danıştay 6. Daire Kararı, 04.02.1999. E. 1998/724. K.1999/563).

3.3. Sebep (Neden) Yönünden Hukuka Aykırılık

Sebep (veya neden) unsuru, idari işlemin dayanağı ve idareyi böyle bir işlem yapmaya yönelten hukuksal ve eylemsel, nesnel etkenlerdir. İdareye tanınan her yetki, hukuksal açıdan geçerli bir nedene dayanmalıdır. Takdir yetkisine dayanan işlemlerde bile, kararlar gerekçeli olarak alınmalı ve yetkinin dayanağı kesinlikle belirtilmelidir. Bu tek başına yeterli değildir. İşlemin dayanağı olan nedeninde gösterilmesi gerekir (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 472). Bu neden de hukuksal açıdan geçerli olmalıdır. İdari işlemin nedeninin sakat olması, işlemin esasını, yani özünü de sakatlar (GÖZÜBÜYÜK ve DİNÇER, 2001: 109).

22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda (TMK), "...Taşınmaz mülkiyet hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle...toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine...veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine...ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tabidir..." denilmektedir (madde: 754). Arsa düzenlemeleri ile ilgili özel kanun ise 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Ayrıca, Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, "kesinleşmiş imar parsellasyon planlarıyla ada dağıtım cetvelleri, maliklerinin rızası alınmadan re'sen tescil edilir" (madde: 27). Türk hukuk sistemine göre, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı, yani sebebi, 3194 sayılı İmar Kanunu'dur (madde: 18). Benzer şekilde, 2981-3290-3366 sayılı Yasanın 10/c ve Ek 1. maddeleri de ıslah imar planı uygulamalarının hukuksal dayanağını oluşturmaktadır. Belirtilen yasa kurallarının uygulanmasının sebebini ve dolayısıyla dayanağını 1/1000 ölçekli planlar oluşturmaktadır.

Arsa düzenlemesi işleminin hukuken geçerli olmayan bir plana dayanması, sebep unsuru yönünden bir iptal nedenidir (Danıştay 6. Daire Kararı. 18.10.1994, E.1994/183, K.1994/3626). 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrasında kamulaştırma işlemlerinin "...onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre..." yapılması gerek-

tiği belirtilmiştir. Bu durumda, onaylı imar planı bulunmadan idarelerin kamulaştırma yapmaları olanaksızdır (Danıştay 6. Daire Kararı, 23.06.1993, E.1993/556, K.1993/2592).

Ayrıca, İdareler, imar planını uygulamadan yasalarla kendilerine verilen hakları elde edemezler. Örneğin, belediyeler veya valilikler arsa düzenlemesi yapmadan %40'a kadar düzenleme ortaklık payına hak kazanamazlar (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Kararı, 15.06.1992, E.1992/6540, K.1992/15154).

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin altıncı fıkrasında, **"...herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak bu hüküm, o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez..."** denilmektedir. Bu kural gereği, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılması olanağı yaratılmadan, idarece aynı plan temel alınmak suretiyle ve herhangi bir hukuksal gerekçe de bulunmadan ikinci kez parsellasyon yapılması, sebep unsuru yönünden hukuka aykırılık nedenidir (Danıştay 6. Daire Kararı, 04.04.2000, E.1999/1215, K.2000/1847).

2981-3290-3366 sayılı Yasa kapsamındaki yapılara, ruhsat ve kullanma izni verilmesi işlemlerinin, bir kereye özgü uygulanması öngörülmüş ve bundan sonraki uygulamaların ıslah imar planlarını geliştiren imar planlarına göre yapılması hükme bağlanmıştır (madde: 20). İlçe belediyeleri, ıslah imar planlarını bir kez uyguladıktan sonra, imar planlarını yapmak yerine ve 1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanunun denetiminden de kaçarak (madde: 14), ıslah imar planlarını sıkça değiştirmişlerdir. Kişisel rant uğruna yaz boz durumuna gelen ıslah imar planlarındaki değişiklikleri önlemek için, Danıştay tarafından, **"...ıslah imar planında, varsa mevcut hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında, ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesinin olanaksız olduğuna..."** karar verilmiştir (Danıştay 6. Daire, 19.09.1996, E.1995/7412, K.1996/3658; 6. Daire Kararı, 24.12.1997, E.1997/689, K.1997/5115; 6. Daire Kararı, 22.11.1999, E.1998/5008, K.1999/5915). Yargının vermiş olduğu bu kararlara rağmen, ıslah imar planlarında sebep unsuru yönünden hukuka aykırı değişikliklerin ve buna dayalı yeni düzenlemelerin ardı arkası kesilmemiş, ayrıca bu düzenleme sonuçları herhangi bir engelle karşılaşmadan, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri tarafından tapu kütüğüne tescil de edilmişlerdir. Bu uygulamalar, bir idari işlemin sebep unsuru bakımından hukuka aykırı olmasının idareleri hiç ilgilendirmediğini göstermektedir.

Öğretide (SANCAKDAR, 1996: 211, YILMAZ, 2002: 189), iptal davalarında, işlemin yapıldığı tarihteki duruma göre karar verilmesi gerektiği belirtilmekle birlikte, son yıllarda, Danıştay tarafından, dava devam ederken hukuka aykırılığın giderilmesi durumunda, davaya neden olan sebebin ortadan kalkması halinde,

iptal kararı verilemeyeceğine ilişkin kararlar alınmaktadır. Bu durum, **"...idarenin hukuk düzeninde değişiklik yaratan idari işlemlerinin yasal dayanaklarının bulunması ve idari yargı denetimi sırasında da bu dayanağın ortaya konulmasının zorunlu olduğu..."** şeklinde açıklanmaktadır (Danıştay 6. Daire Kararı, 13.06.1994, E.1993/3010, K.1994/2444).

3.4. Konu Yönünden Hukuka Aykırılık

Bir idari işlemin doğuracağı hukuksal sonuç, o işlemin konusunu oluşturur (SANCAKDAR, 1996: 203). Dolayısıyla, idari işlemin veya kararın konusu imkansız veya meşru değilse, konu unsuru yönünden hukuka aykırılık söz konusudur (YILMAZ, 2002: 190).

Örneğin, **"işlemin hukuksal dayanağının olmaması, yasanın yasakladığı bir konuda karar alınması, belli amaç için konulan kuralın uygulama alanının genişletilmesi"** gibi durumlar konu unsuru yönünden hukuka aykırılık nedenleridir. İdari hukuk açısından **"sebeplere"** ve **"konu"** unsurları birbirleriyle yakından ilgilidir ve çoğu kez, bu iki unsur tek unsur gibi birlikte de değerlendirilmektedirler.

3.5. Amaç (Maksat) Yönünden Hukuka Aykırılık

İdari işlem ve kararların tek amacı **"kamu yararıdır"**. Kamu yararı, idare hukukunun mülkiyetin edinilmesi ve kullanılmasını sınırlandırma açısından önem verdiği bir unsurdur. Bu anlamıyla kamu hizmetinin amacı ve maddi temelidir ve kişilerin oluşturduğu toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkarıdır. Yasa koyucu tarafından ortaya konulan bazı unsurlarla belirlenmektedir ve zamana, hizmetin türüne ve duyulan gereksinmeye göre değişmektedir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 27.06.2001, E.20CH/7509, K.2001/7736). İdarenin, kamu yararı dışında bir amaç göstermesi durumunda, yapmış olduğu işlem "amaç" yönünden hukuka aykırı olur ve iptali gerekir (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 499).r

Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunun sağlanması açısından kamu yararını koruyan ve gözetilen bir işlemdir. Arsa düzenlemeleriyle, toplumun sağlayacağı fayda kişilerin uğrayacağı zarardan fazladır ve bu işlem kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla yapılmaktadır.

4. İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması

Danıştay'da ve idare mahkemelerinde dava açılması, dava edilen idari işlemin yürütülmesini durdurmaz. Bununla birlikte, Danıştay ve idare mahkemeleri, idari işlemin uygulanması durumunda;

1. Giderilmesi (telafisi) güç ve olanaksız zararların doğması,

2. İdari işlemin açıkça hukuka aykırı olması, koşullarının birlikte gerçekleşmesi halinde, gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar

verebilirler (Anayasa, madde. 125/4, İ.Y.U.Y., madde: 27).

Dava açmakla çıkarlarını tam olarak güvence altına alamayan bireyin, idarenin denetlenmesi ve keyfiliğin önlenmesi için etkin bir yol olarak istediği (YILMAZ, 2002: 207) yürütmenin durdurulması kararı, anayasanın 128. ve 2577 sayılı Yasanın 28. maddesine göre bir yargı kararıdır (Danıştay İ.D.D.G.K. Kararı, İtiraz No: 1997/612) ve idarenin, esas kararın verilmesini ve bu karar temyiz edilmiş veya kararın düzeltilmesi yoluna başvurulmuş ise verilecek kararı beklemesi, bu yolla verilen yürütmenin durdurulması kararını sürüncemede bırakması, savsaklaması ve etkisiz kılması gibi seçenekleri bulunmamaktadır. Bunun tersini düşünmek, yargı kararlarını önemsememek, devleti hukukun dışına, üstüne çıkarmak anlamına gelmektedir. Dolayısıyla idare, yürütmenin durdurulması kararı verildikten sonra hiçbir şey olmamış gibi davranamaz (Danıştay 6. Daire Kararı, 09.10.1996, E.1995/7076, K.1996/4029; 2. Daire Kararı, 01.10.1997, E.1995/3144, K.1997/2063).

Danıştay ve idare mahkemeleri kararlarına göre işlem kurulmayan veya eylemde bulunulmayan durumlarda, idare aleyhine Danıştay ve idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir. Mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde, ilgilisi, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açabilir. İlgilisinin, yürütmenin durdurulması kararını yerine getirmeyen kamu görevlisinin sorumluluğu yönüne gidebilmesi için, açmış olduğu iptal davasının sonucunu beklemesine gerek yoktur (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Kararı, 28.04.1997, E.1997/3580, K.1997/4144).

İdarenin tüm işlem ve eylemlerinde hukukun egemen olması, tüm etkinliklerin hukuk kurallarına uygun yürütülmesi anayasal bir görev olduğuna göre, bu uygunluğu sağlayacak olan yargı kararlarına uyulmaması, Türk Ceza Kanunu'nun 228. maddesinde de belirtildiği üzere, "...memuriyet görevini suistimal eden ve yasanın belirlediği dışında keyfi işlem yapan, yapılmasını emreden veya ettirenlerin..." cezalandırılması demokratik, sosyal, hukuk devleti olmanın da bir gereğidir.

Görülmektedir ki, yargı kararlarının uygulanmaması hem bir iptal nedeni hem de ağır hizmet kusuru oluşturmaktadır. Bir hukuk devletinde, idarenin yargı kararını kendiliğinden uygulaması temel bir ilkedir ve bunun tersi davranışların hoş görülmesi de olanaksızdır. Yargı kararlarının idarece yerine getirilmesi, yalnız hukuk devleti yönünden değil, uygarlığın ve toplum yaşamının devam edebilmesi için de zorunluluktur (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 586).

S. Bilirkişilik Kurumu

2577 sayılı Yasanın 31. maddesinin gönderme yaptığı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda (Madde: 275) bilirkişi incelemesine, dava ile ilgili olup

çözümü hakim tarafından bilinmeyen özel ve teknik bilginin gerekli olduğu durumlarda başvurulacağı belirtilmiştir (Danıştay 6. Daire Kararı. 02.11.1994, E.1994/1387, K.1994/3872; 9. Daire Kararı. 19.02.1998, E.1997/3912, K.1998/669). Bilirkişilik kurumu, hakime, önüne gelen bir uyuşmazlığı çözmek için gerekli olan özel ve teknik bilgiyi sağlamak amacı ile ortaya çıkmıştır. Yoksa, bilirkişi raporunun sonucu, davayı sona erdirecek nitelikte bir karar değildir. Uyuşmazlığı çözen kararı verme görev ve yetkisi, yalnızca hakime aittir. Çünkü, kararı bağımsız mahkeme verecektir. (Danıştay 9. Daire Kararı, 11.02.1998, E.1997/3926, K.1998/452).

Nedenleri ve gerekçeleri somut bir şekilde ortaya koymayan, kanaate dayalı bilirkişi raporları da eksiz ve yetersiz olarak değerlendirilmekte ve davada etkili olmamaktadırlar (Danıştay 6. Daire Kararı, 21.10.1994, E.1994/1202, K.1994/3716). Bu yüzden, bilirkişilerin konunun uzmanı, ehil ve şaibesiz kişilerden olmaları ve çalışmalarını titiz ve eksiksiz biçimde yerine getirmeleri istenmektedir.

Arsa düzenlemeleri ile ilgili uyuşmazlıklar, bilirkişi incelemesi yaptırmakla çözümlenmesi zorunlu, özel ve teknik bilgiyi gerektiren özellikler taşımaktadır. Ayrıca, arsa düzenlemesinin, "**kişisel istismara ve manipülasyonlara açık bir alan**" olduğundan, bilirkişi seçiminde son derece dikkatli olunması salık verilmektedir (YILMAZ, 2002: 222).

Öznel ve kişisel nitelikte bir işlem olan arsa düzenlemelerinin, yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapılıp yapılmadığının tek denetim yolu idari yargıdır. Bu nedenle, taşınmaz iyeleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda "**hak**" aramakta, yargı yerince iptal kararı verilmesi halinde, işlemden önceki duruma dönülmektedir. Dolayısıyla, iptal kararı, işlemi yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırmakta ve böylelikle idarenin, yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır.

Bu süreçte, yalnız bilirkişilerin değil aynı zamanda idarelerde görevli harita mühendislerinin de, yasa ve yönetmelik kurallarını ve yargı kararlarını tam ve eksiksiz biçimde gözetmeleri; taşınmaz iyelerinin anayasal ve yasal haklarını dikkatli ve titiz çalışmalarla tespit ederek, var olan kuralları herkese eşit ve tutarlı biçimde uygulamaları gerekmektedir.

6. Arsa Düzenlemelerinin İptal Edilmesinin Sonuçları

Arsa düzenlemesi işlemi (parselasyon planları, ada dağıtım ve tahsis - şuyulandırma - cetvelleri) belediyelerde "**belediye encümeni**", valiliklerde "**il idare kurulu**" kararlarıyla olduğundan idari niteliktedir ve anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Söz konusu kararlar idari yargı tarafından iptal edilmedikçe, arsa düzenlemeleri geçersiz hale gelmez ve buna dayanarak tapu kütüğüne tescil edilen düzenleme sonuçlarının iptali istenemez. Bir başka deyişle, tapuya kaydedilen düzenleme

sonuçları, idari yargıda iptal edilerek ortadan kaldırılmadıkça, genel (adli) yargıda tapu kütüğünde gerekli düzeltme yapılamaz (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 02.10.1989, E. 1989/1651, K. 1989/10811; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 03.07.1992, E. 1992/8159, K. 1992/8857; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, 09.02.2000, E.2000/1-57, K.2000/83).

Arsa düzenlemelerinde son amaç, yapılan işlem üzerinde tüm tarafların uzlaşmalarının sağlanmasıdır. Ters durumda, idari yargı yerince verilen iptal kararı ile birlikte arsa düzenlemesi işlemi, yapıldığı tarihten itibaren ortadan kalkar.

İptal kararı, geçmişe etkili olarak yürür ve bildiricidir. İptal kararından sonra idare, kararın gereklerine göre hemen işlem tesis etmek zorundadır. Yargı yerince verilen iptal kararı sonucunda, işlemden önceki durum geri gelir. İptal kararı, işlemi doğumundan itibaren sona erdirir. Hukuka aykırı işlemin ortadan kalkmasıyla, sakat işlemin yapılmasından önceki duruma dönülür ya da dönülmesi gerekir (SANCAKDAR, 1996, YILMAZ, 2002).

6.1. Arsa Düzenlemesi ile Oluşan Tapu Kayıtlarında "Sebebe Bağlılık" Kuralı

Türk hukuk sistemine göre, "taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu kütüğüne tescille olmaktadır" (Türk Medeni Kanunu (TMK), madde: 705). Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması da resmi şekilde düzenlenmesine bağlıdır (TMK, madde: 706). Taşınmaz mülkiyetini nakleden (aktaran) sözleşmeleri yapmaya tapu sicil müdürü veya memuru yetkilidir (Tapu Sicil Tüzüğü, madde: 16). Tapu sicil müdürlüğünde yapılacak resmi şekil sırasında düzenlenecek sözleşme bir kanıt koşulu değil, bir geçerlilik koşuludur ve buna uyulmaması sözleşmenin ve dolayısıyla işlemin geçersizliği sonucunu doğurmaktadır.

Tapu kütüğünde tescilin aynı bir sonuç doğurabilmesi için geçerli bir hukuksal sebebe dayanması gerekmektedir (REİSOĞLU, 1980: 160). Taşınmaz mülkiyetini aktaran sözleşmeler sebebe bağlıdır (OĞUZMAN ve SELİÇİ, 1997: 130). Sebep var olmadıkça mülkiyetin aktarılmış olması düşünülemez (Yargıtay H.G.K. Kararı, 12.10.1968, E. 1967/1-21, K. 1968/687).

Türk hukuk sistemi, tapu kaydının oluşmasında, "sebebe bağlılık" kuralını kabul etmiştir. Bunun bir sonucu olarak, tapu kaydının "sağlıklı" olması için dayanağını oluşturan "sebebin" geçerli olması zorunludur. İmar uygulamalarında, tapu kaydının dayanağı olan sebep;

1. İsteğe bağlı olmayan ve re'sen tescil edilen düzenlemelerde, "belediye encümeni kararı" veya "il idare kurulu kararı",

2. İsteğe bağlı olan ve düzenlemeye konu parsellerin iyelerinin tamamının yazılı oluru ile tescil edilen düzenlemelerde ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınmış olsa da, tapu memuru önünde

düzenlenen ve imzalanan "resmi senef'tir ve bu belgeler herhangi bir nedenle geçersiz hale gelmişse, tapu kaydı sebepten ve illetten yoksun duruma düşmekte ve böyle bir tapu kaydının iptali ilgililerince her zaman istenebilmektedir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 25.01.1995, E.1994/15858, K.1995/572; Hukuk Genel Kurulu Kararı, 12.05.1999, E. 1999/1-282, K. 1999/302).

6.2. Arsa Düzenlemelerinin İptali ile Tapu Kayıtlarının "Yolsuz Tescil'e Dönüşmesi

Arsa düzenlemesinin idari yargıda iptal edilmesi, tapu kütüğüne tescil edilen düzenleme sonuçlarının, yanlış bir idari tasarruftan ileri geldiğini ve hukuksal dayanaktan yoksun olduğunu gösterir. Böylelikle, tapu kütüğündeki kayıtlar "yolsuz tescil" durumuna düşer (Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Kararı, 22.02.2000, E.2000/669, K.2000/1454).

İdari yargı yerince verilen iptal kararı ile birlikte, arsa düzenlemeleri sonucu oluşan tapu kayıtları "yolsuz tescile" dönüştüğüne göre, tapu kütüğünde gerekli değişiklikler yapılmaya kadar geçersiz hale gelen kayıtlar üzerinden, belediyeler, valilikler, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri tarafından hüküm yürütülmesi ve işlem yapılması doğru değildir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 25.01.1999, E.1998/14662, K.1999/20). Yolsuz bir tescilin düzeltilmesi ya tarafların anlaşmasıyla veya mahkeme kararı ile olanaklıdır. Tapu memuru yolsuz kaydı kendiliğinden düzeltemez (REİSOĞLU, 1980: 161).

Görüldüğü gibi, düzenleme sonucu tapu kütüğüne kaydedilen işlemlerin idari yargı kararı ile ortadan kaldırılmasıyla, tapu kayıtları, kendiliğinden hükümsüz "geçersiz" hale gelmez (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 14.04.1997, E. 1997/4601, K. 1997/5035). Belediye encümeni ya da il idare kurulu kararının iptali ile birlikte tapudaki işlemlerin geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşmesi, tapu kütüğündeki kayıtların kendiliğinden silinmesi (terkin edilmesi) için yeterli değildir.

İdari yargı tarafından verilen iptal kararı, ilgisine, tapu kütüğündeki kaydı düzenleme öncesi duruma dönülmesi, bir başka deyişle kadastral mülkiyet durumunun ihyası (eski durumuna getirilmesi) ve kadastral mülkiyete dayanılarak adli yargı yerinde el atmanın önlenmesi davalarını açma olanağı sağlar (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 29.04.1994, E. 1993/866, K. 1993/5535; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 18.02.1994, E. 1994/1514, K. 1994/1963; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 14.04.1997, E. 1997/4601, K. 1997/5035).

Yolsuz olarak yapılan tescilin tarafların anlaşmasıyla düzeltilebilmesi için, tescilin haklı bir sebebe dayanmadığını tespit eden resmi şekilde düzenlenmiş bir sözleşmeye ya da bir karara gereksinme vardır. Kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda, lehine kayıt düşülmüş olan kişinin, gerçek hak sahibi adına tescil için yazılı istemde bulunması gerekirken, belediye encümeni veya il idare kurulu kararının uygulanmasıyla

la oluşan uyuşmazlıklarda aynı kurulca yargı kararı doğrultusunda yeni bir karar alınarak kaydın düzeltilmesi istenmelidir.

Tarafların anlaşamamaları ya da idarenin yeni bir işlem tesis etmemesi durumunda, ilgisinin, kaydın (tashihi) düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. Kaydın düzeltilmesi davası, kapsamı gereği bir **"tespit davası"**dır (Danıştay 6. Daire Kararı 13.04.1995, E.1994/4550. K.1995/1016) ve mahkeme idari yargı kararına dayanarak gerçek aynı hak durumunu saptayacak ve tapu kaydı buna göre düzeltilecektir (REİSOĞLU, 1980: 162. ESMER, 1983: 963-971).

Düzenlemenin idari yargı karar ile iptal edilmesine kadar geçen süre içinde, düzenleme ile oluşan imar parselleri alma ve satıma konu olabilir ya da üzerlerinde ruhsat ve eklerine uygun yapı yapılarak kat mülkiyeti rejimine göre bağımsız bölümler çeşitli kişilere devredilebilir. Bu durumda, arsa düzenlemelerinin iptal edilerek tapu kayıtlarında düzenleme öncesine dönülmesinde, ilk ve son kullanıcılar arasındaki farklılıklarda, ne tür işlem tesis edileceği duraksamalara neden olmaktadır. Tescilin kurucu unsurlarından sayılan belediye encümeni veya il idare kurulu kararının eksik ya da geçersiz sayılması tescilli yolsuzlaştırır (KARAHASAN, 1998: 1357). Bununla birlikte, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu hakkı, Türk Medeni Kanunu tarafından korunmaktadır (TMK, madde: 1023). İkinci iyi niyetli kişinin hak sahibi olabilmesi için, olağan zamanaşımı kuralı gereği, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürmesi gerekmektedir (TMK, madde: 712). Tersî durumda, taşınmaz tapu kütüğünde adına tescil edilmiş olsa bile iye (malik) olması olanaksızdır (TMK, madde: 1024). Üçüncü kişi kötü niyetli ise, doğrudan doğruya kendisine ya da ölümü durumunda mirasçılara karşı tapu kaydının düzeltilmesi davası açılabilir (TMK, madde: 1024).

Türk hukuk sistemine göre, tescilin yolsuzluğunu bilen ya da bilmesi gereken kişi, iyi niyetli sayılamaz. İyi niyet, kusursuz bilgisizliktir. Bir başka deyişle, bir olayı bilmeyen bir kişinin bu bilgisizliği onun kendi kusurundan ileri geliyorsa, o kişi iyi niyete dayanamaz. Bununla birlikte, kendi kusuru ile işlemdeki eksikliği bilmeyen kişi, kötü niyetli sayılır ve bu eksikliği bilebilecek durumda ise kusurlu olur (KARAHASAN, 1998: 1377). Görülüyor ki, tapu kütüğüne dayanarak edinilen haklar, ilgililerin iyi niyetli ya da kötü niyetli oluşları açısından düzenlenmiş bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun iyi niyete dayandığı edinmenin geçerliliği kuralı, tapu kütüğüne duyulması gereken güvenin (itimatın) bir sonucudur (ESMER, 1983: 966, OĞUZMAN ve SELİÇİ, 1997: 133, REİSOĞLU, 1980: 168). Tapu kütüğünde taşınmazın iyesi olan kişi, gerçekte o taşınmazın sahibi olmasa da, iyi niyetle edinmenin bir sonucu olarak iye kabul edilir. Türk Medeni Kanunu tarafından korunan iyi niyet, yolsuzlukların ve

sakatlıkların tapu kütüğünden anlaşılmasının olanaksız olduğu durumlarda geçerlidir. Dolayısıyla, bir işlemin sağlamlığını etkileyen bütün sakatlıklar, iyi niyetle etkisiz bırakılamaz (ESMER, 1983: 967).

Sebepten ve illetten yoksun duruma düşen bir tapu kaydına dayanan kişi, iyi niyetli olsa bile, gerçekte bu iyi niyet var olmayan bir tasarrufta hukuksal sonuç vermez. Dolayısıyla, geçerli olmayan bir tapu kaydına dayanarak taşınmazı edinen üçüncü kişi, iyi niyet savında bulunamaz. Belirtilen durum, arsa düzenlemeleri açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır.

Bu durumda, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin, **"yolsuz tescilce"** dönüşen tapu kayıtları ile ilgili işlemleri durdurarak, idarenin yapacağı işlemi ya da ilgililerinin adli yargıda açacağı davanın sonucunu beklemeleri gerekmektedir. Dolayısıyla, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine başvurularak, idari yargı kararı doğrultusunda işlem yapılması istemleri yanlıştır.

6.3. Arsa Düzenlemelerinin İptali Sonrası Yapılması Gereken İşlemler

Arsa düzenlemesi, imar planına göre idarelerce (belediyeler veya valilikler) yapılan ve tapuya re'sen tescil edilen bir işlemdir ve idari yargı tarafından verilen iptal kararının öncelikle sözü edilen idarelerce uygulanması gerekmektedir.

İdari ve adli yargı kararları birlikte değerlendirildiğinde, iptal kararlarının yerine getirilmesi için, gerek idarenin ve gerekse iptal kararına konu parselin iyесinin yürütmesi gereken işlemler bulunmaktadır;

1. Arsa düzenlemesi yetki ve şekil yönünden hukuka aykırı bulunarak iptal edilmişse, idare, yeniden aynı yolda bir karar alarak bu hukuka aykırılığı düzeltebilir (Danıştay 6. Daire Kararı. 13.06.1994, E.1993/3010, K.1994/2444). Parselasyon işleminin iptali yolunda verilen karardan sonra, **"makul bir süre içinde"** yeniden parselasyon işleminin yapılması ve gerekli düzeltmelerin bu işlem sırasında yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1999, E.1998/4313, K.1999/4953).

2. Mahkeme işlemi sebep, konu ve maksat yönlerinden iptal etmişse, bu durumda işlemin tamamen yok sayılması ve yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırılması gerekmektedir (SANCAKDAR, 1996: 212). Bu durumda idare, iptal edilen arsa düzenlemesi işleminin, bu kez, tersini yaparak geri dönüşüm cetveleri hazırlamalı ve bunları belediye encümeni veya il idare kurulu onayına sunmalıdır. Usulde ve yetkide paralellik ilkesi gereği, bir idari işlemin yapılmasında izlenen sıra, bu işlemin iptali halinde, yeniden yapılacak işlemde de aynen takip edilir. Düzenleme öncesi duruma dönülmesi için hazırlanan ve onaylanarak yürürlüğe konulan belgeler, kadastro ve tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek, hukuksal dayanağı kalmayan **"yolsuz tescil"** ortadan kaldırılması ve düzenleme öncesi duruma dönülmesi sağlanmalıdır.

Görülüyor ki, idari yargının iptal kararının gerekçesi, aynı zamanda tapu kayıtlarında yapılacak

düzeltilme işlemlerinin de dayanağını oluşturmaktadır. İdari yargının iptal kararında belirttiği gerekçeleri dikkate almadan, sorunların yeni bir plan yapımı ile çözülebileceği yaklaşımı yanlıştır (KAYA, 1998: 25-26). Bir idari işlem, yargı kararı ile iptal edildiğinde, bu kararı infaz etmek yani yargı kararını uygulamak yerine, bunu yeni bir idari işlemle bertaraf etmeye çalışmak, bir başka iptal kararına neden olabilir. Bu durum, içinden çıkılmaz sorunlar da yaratabilir. İdari yargıda, her idari işlem aleyhine ayrı dava açılmakta ve bunların her biri farklı sonuçlar doğurmaktadır (İ.Y.U.Y., madde: 5). Dolayısıyla, idari yargının her bir kararını kendi özelinde değerlendirmek ve sonuçlandırmak gerekmektedir. Bu durum gözetilmeden önerilen çözüm yolları, yanlış anlamalara ve sonuçlara yol açabilir.

Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin iptalini gerektiren nedenlerin, yalnızca yeni bir imar planı ve buna dayalı yapılacak yeni bir düzenleme ile çözülebileceği değerlendirmesi yanlıştır (KAYA, 1998: 25-26, KAYA, 2001: 8). İdari ve adli yargı tarafından verilen kararların infazının olanaksız olduğu gerekçesiyle önerilen bu yolun, hukuka tam uygun olduğu söylenemez. Çünkü, arsa düzenlemesinin kısmen veya tamamen iptal edilmesinin sebebini imar planı değil, bu planın yasa ve mevzuata aykırı biçimde mekana uygulanması oluşturmaktadır. İdari yargı yerince verilen iptal kararının sebebini oluşturmayan bir konuda yapılacak değişikliğin, yargı kararının uygulanmasına doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır.

Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri, yargı kararında belirtilen iptal gerekçesini bir tarafa koyarak hüküm yürütmek yerine, kendilerine yargı kararı ile başvuran kişileri, işlemi yapan idareye yönlendirmeleri, idare tarafından süresi içinde işlem yapılmamışsa adli yargıya başvurmaları konusunda bilgilendirmeleri gerekmektedir.

Arsa düzenlemeleri, düzenlemeye giren tüm parselleri önce birleştirmekte (hamur) ve ardından imar planına uygun biçimde yeniden ada ve parsellere ayırmaktadır. Yapılan işlem bir "kül" olduğundan, yeni oluşan parsellerden herhangi biri ile ilgili verilen kısmi iptal kararı, fiili olarak, düzenlemenin tamamını etkilemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen hizmetler için kullanılmak üzere, düzenlemeye giren tüm parsellerin yüzölçümlerinden eşit olarak düşülen düzenleme ortaklık payının, iptal konusu parselde tekrar geri dönüşü, hukuken öngörülse bile teknik olarak olanaksızdır.

Düzenlemeye giren parsellerden herhangi biri hakkında iptal kararı verilmesi durumunda, bu parselin düzenleme öncesi sınırlarının gerek arazide ve gerekse tapu kütüğünde yeniden oluşturulması olanaksızdır. Kaldı ki, tek parsel için verilen iptal kararının, düzenlemeye giren tüm parselleri etkilemesi kaçınılmazdır. İdari yargı yerince, düzenlemenin kısmen iptali yerine, tamamının iptali tercih edilmelidir. Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin özelliği gereği, belli bir kısmında yapıl-

ması öngörülen düzeltme ve değişikliğin, düzenlemeye giren tüm parsellerin miktarlarını ve sınırlarını etkilemesinin kaçınılmaz olduğu tespit edildiğinde, işlemin tamamen iptal edilmesi daha doğrudur.

Arsa düzenlemeleri, imar mevzuatında sıkça yapılan değişikliklerden ve yargı kararlarından fazlasıyla etkilenmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde 17 Aralık 2003 günlü Resmi Gazete'de yayımlanan 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, ikinci fıkradaki "otuzbeşini" deyimini "kurkını" olarak ve ayrıca üçüncü fıkradaki "cami" deyimini "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve "Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumlarının" eklenmesi ile düzenleme ortaklık payı olarak düşülecek yerler, sekizden dokuza çıkartılmıştır. Böylelikle, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan, 1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, 2) yol, 3) meydan, 4) park, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) yeşil alan, 8) ibadet yeri ve 9) karakol gibi genel hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılmayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, idari yargının, "pazar yerini" de düzenleme ortaklık payı olarak düşülecek yerler arasında sayması isabetsiz ve tartışmalıdır (Danıştay 6. Daire Kararı, 16.11.1995, E.1995/1737, K.1995/4591). Yasada belirtilmeyen deyimlere, yargı kararıyla eklemeye yapılamayacağı gibi, yasaya açıkça aykırı kararların da uygulanma kabiliyeti bulunmamaktadır.

6.4. Mahkeme Kararlarının Uygulanmaması Durumu

İdari yargı yerince; konu, sebep, şekil, yetki ve amaç yönlerinden yasanın öngördüğü koşulları taşımadığı saptanan işlem sakat demektir. Sakat işlemin hukuk düzeninde yeri olamayacağından, sonuçlarının olabildiği ölçüde silinmesi ve eski duruma dönülmesi gerekmektedir. Bu durumda, idari yargı kararına rağmen, yöneticilerin takdir yetkileri bulunmamaktadır. Mahkeme kararı uygulanarak önceki durumun geri gelmesini beklemek, hukuka inanan kişilerin en doğal haklarıdır (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Kararı, 28.04.1987, E.1997/3580, K.1997/4144). İdarenin kendi aleyhine verilen yargı kararlarını yerine getirmesi, yalnız hukuk devleti yönünden değil, uygarlığın ve toplum yaşamının devam edebilmesi için de bir zorunluluktur (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 586).

Belediyeler veya valilikler, yargı kararını uygulamazlarsa, yani yargı kararı doğrultusunda yeni bir işlem tesis etmezlerse veya eylemlerini belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı ile yürürlüğe koyarak düzeltmelerin yapılması için kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine süresi içinde başvuramazlarsa, menfaati ihlal edildiğine yargı tarafından karar verilen kişilerin şikayeti sonucu çeşitli yaptırımlarla karşılaşabilirler.

Anayasanın 138. ve 2577 sayılı Yasanın 28. maddesi uyarınca, idarenin, iptal kararının kendisine tebliğ edilmesinden itibaren 30 gün içinde, yargı kararının

gereklerine göre işlem tesis etmesi zorunludur. İdarenin, yargı kararının ne şekilde uygulanacağı konusundaki "istisari görüş" istemi de yerinde değildir (Danıştay 6. Daire Kararı, 12.11.1992, E. 1992/334, K. 1992/348; 1. Daire Kararı, 05.02.1999, E. 1999/15, K. 1999/23; 1. Daire Kararı 02.06.1999, E. 1999/82, K. 1999/98).

İdarenin, yargı kararlarını yerine getirmekte gecikmesi, Danıştay kararlarına göre ağır hizmet kusurudur ve idarenin tazminata mahkum edilmesini gerektirir (GÖZÜBÜYÜK ve TAN, 1999: 591). Eğer idare (belediye veya valilik), Danıştay veya idare mahkemesinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının gereklerine göre en geç otuz gün içinde işlem tesis etmezse veya eylemde bulunmazsa, ilgisi, adli yargıda tapu iptali ve eski kadastral durumun geri getirilmesi (ihyası) davası açabileceği gibi, mahkeme kararını uygulamayan görevliler hakkında suç duyurusunda da bulunabilir ve ayrıca idare aleyhine Danıştay ve ilgili idare mahkemesinde maddi ve manevi tazminat davası da açabilir (Danıştay 6. Daire Kararı, 17.03.1998, E.1997/1142, K.1998/1566). İdari yargı kararlarının uygulanmaması halinde, anayasanın 129/5. maddesine dayanarak ve yargı kararlarını uygulamama eyleminin tümüyle idare adına yetki kullanan kişilerin kusurundan kaynaklanmış olduğu gerekçesiyle, idarenin bu konuda kusurlu olan kişilere rücu etmeleri gerektiğini hükme bağlayan kararları da bulunmaktadır. Kaldı ki, idari yargı, yargı kararlarını uygulamama eylemini, bu konuda yetkili olan kamu görevlisinin görevinden alınması için yeterli neden olarak da kabul etmektedir (ALAN, 2000: 13). Anayasanın (madde: 138) ve 2577 sayılı Yasanın (madde: 28) açık hükümleri karşısında, kamu görevlisinin, yargı kararlarını yerine getirmemesinden doğan sorumlulukta kusurunun "kast niteliğinde" olması gerekmektedir (Yargıtay 4. Hukuk Dairesi Kararı 13.05.1986, E.1986/1995, K. 1986/4064).

Mahkeme kararını yerine getirmemek eylemi, Türk Ceza Kanunu'na göre, görevi kötüye kullanma suçunu oluşturmaktadır (Danıştay 2. Daire Kararı, 03.02.1999, E. 1997/1580, K. 1999/207; Yargıtay 4. Ceza Dairesi Kararı, 30.05.2000, E.2000/4422, K.2000/4607). Türk Ceza Kanunu'nun "Görevi Kötüye Kullanmak" başlıklı 240. maddesinde, "...Yasada yazılı hallerden başka hangi nedenle oluşursa oluşsun görevini kötüye kullanan memur, derecesine göre bir yıldan üç yıla kadar hapsedilir. Cezayı hafifletici nedenlerin bulunması halinde altı aydan bir yıla kadar ağır para cezasıyla cezalandırılır..." denilerek arsa düzenlemelerinde yargı kararlarını uygulamama eyleminin karşılığı olan suç tanımlanmaktadır.

Özellikle belediyeler, gerek 3194 sayılı Yasa (madde: 18) ve gerekse 2981-3290-3366 sayılı Yasa (madde: 10/c, Ek madde: 1) uyarınca yapmış oldukları arsa düzenlemesinin tapu siciline tescilinden sonra, ada dağıtım ve tahsis (şüvülandırma) cetvellerinde yanlışlık yaptıklarını belirterek encümen kararı almakta ve bunu

kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine göndererek tapu kayıtlarını değiştirmektedirler. Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri de, bu tür istemlerin yasal olup olmadığını incelemeyen tapuya kaydetmektedirler (İstanbul 4. İdare Mahkemesi Kararı. 29.05.2003, E.2002/1316, K.2003/773; Danıştay 6. Daire Kararı. 19.06.2003, E.2002/3649, K.2003/4059).

Oysa mülkiyet, idari bir kararla devredildikten sonra hukuksal durum, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü alanına giren yeni bir nitelik kazanmaktadır. Artık bundan sonra, idare, yeni bir idari kararlar (belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla) tapu kütüğünde değişiklik yapamaz (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, 24.01.1979, E. 1978/1-526, K. 1979/47). Belediyeler veya valilikler, tapuda tescil edilen düzenleme sonuçlarını, öznel istekler ve keyfi yetki kullanımı sonucu alacakları belediye encümeni veya il idare kurulu kararlarıyla değiştirilmesini teklif edemezler. Çünkü, her bir imar planı, yalnızca bir kez arsa düzenlemesine konu olabilir. Arsa düzenlemesi yapılan bir yerde, imar planlarında değişiklik yapılmadığı sürece, aynı plana dayalı ikinci kez uygulama yapılamaz. İdareler, imar planında değişiklik yaparak buna dayalı gerçekleştirecekleri düzenlemelerle tapu kütüğünde değişiklik önerebilirler. Dolayısıyla, her bir plan değişikliği, yeni bir düzenlemenin konusunu oluşturmaktadır. 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen, "...herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak bu hüküm, o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez..." kuralı ile amaçlanan da budur. Kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin, hukuksal dayanağı bulunmayan düzenlemeleri veya tescil sonrası değişiklik tekliflerini reddetmeleri gerekmektedir.

Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile gerçekleşen tapuya tescilin sebebinin oluşturduğu işlem (belediye encümeni veya il idare kurulu kararı), idari yargı yerince iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça ya da aynı yerde yeni bir imar planı ve buna dayalı yeni bir arsa düzenlemesi yapılmadıkça (3194 sayılı Yasa, madde: 18. fıkra: Altı), mükerrer encümen kararları ile tapu kütüğünde düzeltme yapılması olanaksızdır. 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesindeki (743 sayılı Yasa, madde: 935). "...ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir..." kuralına aykırı biçimde ve düzeltme "tashihi" adıyla tapu kütüğünde yapılan işlemler, yasa ve yargı kararlarına aykırıdır ve bu işlemleri icra edenler bakımından görevi kötüye kullanma suçunu oluşturmaktadır.

7. Genel Değerlendirme ve Sonuç

3290-3366 sayılı Yasalarla değişik 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesinde, islah imar planı uygulamalarında, "...tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya

parşel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir..." denilmektedir. İslah imar planı uygulamalarında, tescil dışı kalan hisselerin "bedellerini" tespit eden "kıymet takdir komisyonları" kaldırılmıştır. 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nda 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı Yasa ile yapılan değişikliklere göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapılacak kamulaştırmalar da, öncelikle satın alma yönteminin uygulanması öngörülmüştür (2942 sayılı Yasa, madde: 8). İdare ile taşınmaz sahiplerinin bedelde uzlaşamaları durumunda, uzlaşma yargı yoluyla gerçekleşecek ve kamulaştırma bedeli mahkemeler tarafından belirlenecektir (2942 sayılı Yasa, madde: 8, 10). İdarelerin kamulaştırma öncesi, yeterli ödeneği temin etmeleri zorunludur. Tersı durumda, kamulaştırma yapamazlar (2942 sayılı Yasa, madde: 3). Türk hukuk sistemi, 2981-3290-3366 sayılı Yasanın 10/c maddesine göre tescil dışında kalan payların bedellerinin tespiti işlemini, bir kamulaştırma işlemi olarak değerlendirmektedir. 2942 sayılı Yasada yapılan değişikliklerden sonra, islah imar planı uygulamalarında, bir hissenin tescil dışında kalması durumunda, bu hissenin bedelinin, ihale yoluyla yaptırılacak düzenlemelerde öngörülen süreler içinde yasanın öngördüğü şekilde belirlenmesi olanaksızdır. Bu durumda, 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10/c maddesine göre yapılacak düzenlemelerin, fiilen uygulama kabiliyetini yitirdiği söylenebilir.

Ayrıca, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca, müşterek mülkiyetin ferdileştirilmesi olanaksız olduğundan, imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmeleri gerekmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 11.10.1989, E.1989/265, K.1989/1913; 6. Daire Kararı, 05.03.1993, E.1992/1205, K.1993/826; 6. Daire Kararı, 17.11.1998, E.1998/2193, K.1998/5507; 6. Daire Kararı, 24.02.1999, E.1998/1233, K.1999/1112). Bu durum, düzenleme sınırı içinde kalan müşterek mülkiyet rejimine tabi taşınmazlarda hisse çözümünü sağlamadığından, düzenlemenin paydaşlar bakımından cazibesini ortadan kaldırmakta ve yeni müşterek mülkiyetli taşınmazlar ve sonu gelmeyen izale-i şüyu davalarının yolunu açmaktadır. Değer eşitliği yerine, alan eşitliğine dayalı düzenlemenin benimsendiği ülkemizde, kat irtifakına veya kat mülkiyetine dönüştürülmesi olanaksız küçük hisselerin bedele dönüştürülmesini de içeren, karma bir uygulama biçimini öngören yaklaşımlara ihtiyaç vardır.

Hukuksal, teknik, idari ve akçalı olabilen pek çok neden yanı sıra, yukarıda belirtilen nedenler yüzünden de, gerek 2981-3290-3366 sayılı Yasa ve gerekse 3194 sayılı Yasa uyarınca, arsa düzenlemelerinin yaygın ve yoğun biçimde yapılması olanakları azalmıştır. Bu durumda, arsa düzenlemelerinde yeni yaklaşımlara ihtiyaç vardır. Mevcut durum, arsa düzenlemelerinde hukuka aykırı uygulama biçimlerini teşvik etmektedir. Böylece, arsa düzenlemelerinde yargısal denetiminin

giderek önem kazanması kaçınılmazdır.

Harita, Tapu ve Kadastro (HTK) sektöründe, arsa düzenlemelerinin iptaline neden olan dava açma süreci eleştirilmektedir (KOYUNCU, 1990: 47). Bununla birlikte, aradan yıllar geçtikten sonra, arsa düzenlemelerinin, idari yargı yerince kısmen ya da tamamen iptal edilmesinin arkasında yatan nedenler ise yeterince değerlendirilmemektedir.

İmar mevzuatında (yasa ve yönetmelik) arsa düzenlemelerinin temelini oluşturan kurallardan görülmektedir ki, arsa düzenlemelerinin bir teknik bir de hukuksal olmak üzere iki yanı vardır. Planların mekana uygulanmasında, harita mühendislik ölçmeleri kadar planlama tekniği konusunda da bilgi sahibi olmak gerekmektedir. Ayrıca, ada dağıtım ve tahsis cetvelleri düzenlenirken kadastro ve tapu sicili sistemi hakkında da kapsamlı bilgilere gereksinme vardır. Arsa düzenlemesinin her iki yanından birinde eksik bilgiye sahip olan harita mühendisinin düzenleme konusunda hata yapma olasılığı yüksektir.

Teknik açıdan kolay görünmekle beraber, hukuksal açıdan kapsamlı kurallara ve ilişkilere sahip olan arsa düzenlemelerindeki başarı, önemli ölçüde, her iki yanda da uzman olmayı gerektirmektedir.

Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 12 Şubat 1970 günlü kararında (Danıştay Dergisi (1971). Sayı: 1, sayfa. 90-94), sübjektif ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak tanımlanan arsa düzenlemelerine karşı dava açma süresinin, düzenleme sonuçlarının ilgililerine yazılı olarak bildirildiği tarihten başlayacağı belirtilmiştir. Bu durum, anayasa da (Madde: 125/4) ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nda da (Madde: 7/2) açıklanmıştır. Anayasa, yasa ve yargının bu kesin hükümlerine rağmen, arsa düzenlemelerinin sonuçları, belediyeler veya valilikler tarafından ilgililerine yazılı olarak bildirilmemektedir.

Türk hukuk sisteminde yıllardır değişmeksizin varlığını sürdüren "yazılı bildirim" kuralına uyulmaması karşısında, parşel sahiplerinin, idarenin kamu gücünü kullanarak yürüttüğü hukuka aykırı işlemlerinin yargı yoluyla denetlenmesi istemleri doğaldır. Bu yandaki hak arayışları hukuk devleti olmanın da bir gereğidir.

Harita, Tapu ve Kadastro sektörünün, arsa düzenlemesine karşı dava açma süresini ve ardından verilen iptal kararını eleştirmek yerine, düzenleme sonuçlarının tapu kütüğünde kayıtlı parşel sahiplerine yazılı olarak bildirilmediğini; yasa ve yönetmelikte belirtilen kurallara idarenin (ve dolayısıyla işlemi yapan harita mühendislerinin) neden uymadıklarını sorgulaması gerekmektedir. Anayasa ve yasalarda yer almakla kesin hukuk kuralı haline gelen "yazılı bildirim" kuralını uygulamaktan kaçınmanın siyasi, idari, mali pek çok nedeni olabilir. Ancak, harita mühendislerinin, her türlü olumsuzluğa rağmen, düzenlemenin gerektirdiği tüm işlemleri yapmaları gerekmektedir.

Bunun için, tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz

iyelerinin son oturma yerlerinin (ikamet bilgilerinin) belirlenerek, "Adres Bilgi Sistemi"nin oluşturulması zorunludur. Bu işlem, arsa düzenlemesinin ayrılmaz bir parçası olmalı ve ihale ile yapılan düzenlemelerde idareye teslim edilmesi gereken belgeler arasında bulunmalıdır. İhale şartnameleri buna ilişkin hükümler taşımalı ve müelliflerin parsel maliklerine ait oturma yeri bilgilerini teslim etmemeleri halinde işin kabulü yapılmamalıdır. Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri de, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınması ardından bir ay süreyle askıya çıkarılan ve bilinen yöntemlerle duyurulan arsa düzenlemesi işini tescil etmeden önce, düzenleme sonuçlarının taşınmaz iyelerine yazılı olarak bildirilip bildirilmediğini sorgulamalıdır. Yazılı bildirim yapılmayan düzenleme sonuçları ise tapu kütüğüne tescil edilmemelidir. Çünkü, hukuka uygun işlem tesis etmekten kaçınmanın yol açtığı sakıncalar, aradan yıllar geçtikten sonra, bu kez, işlemin iptal edilmesiyle tekrar ortaya çıkmaktadırlar.

İmar planlarının idari yargı yerlerince iptali durumunda, eski planlar kendiliğinden yürürlüğe girmediğinden, iptale konu alanlar plansız hale gelmekte ve belediye meclislerince yargı kararı doğrultusunda yeniden plan yapılması gerekmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 13.03.1991, E. 1989/1639, K. 1991/404; 6. Daire Kararı, 23.06.1994, E. 1993/2911. K.1994/2704; 6. Daire Kararı, 13.05.1998, E.1997/4680. K. 1998/2489). Arsa düzenlemelerinde ise durum farklıdır. Arsa düzenlemelerinin iptal edilmesi durumunda, imar planlarının mekana uygulanmasında hatalı işlem tesis edildiği saptandığından, iptal gerekçesine göre; 1) bu işlemin tesis edildiği andan itibaren iptali ve tapu kütüğünde düzenleme öncesi kayıtlara dönülmesi veya 2) yeni bir karar alınarak hatalı uygulama düzeltilmelidir. Dolayısıyla, tapu kütüğüne güven ilkesi gereği, iptal edilen arsa düzenlemeleri yerine hukuka uygun yeni bir işlem kurulmalıdır. Aradan yıllar geçtikten sonra gelen iptal karar, edinilen hakların iyi niyet veya kötü niyet oluşu yanı sıra, özellikleri ve sonuçları açısından titiz incelemeleri gerektirmekle beraber, bu aşamada yargıya geçen ve dava konusu olan uyumsuzluklar da tapu kütüğündeki düzeltme sürecini olumsuz etkileyebilecektir.

Bununla birlikte, iptal sonrası idari işlemin nasıl kurulacağı konusunda izlenecek yolun tüm aşamaları ve ayrıntıları yasa ve yönetmeliklerde gösterilmelidir. Bu konuda kullanılacak yazı örnekleri, işlemi yapacak görevlilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile idarelerin bu süreçteki rolleri ayrı ayrı tanımlanmalıdır. ALAN'ın (2000:14), "...idare, (yargı tarafından verilen iptal kararı ardından) uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda duraksamaya düşerse, kararı veren mahkemeye yazı ile başvurabilmeli, mahkeme de bu konuyu öncelikli olarak alacağı bir kararla açıklamalıdır..." şeklindeki önerisi yerindedir.

KAYNAKÇA

- ALAN, Nuri., 2000. **İdari Usul ve İdari Yargı**, Danıştay Dergisi, Yıl: 30. Sayı: 102. Danıştay Matbaası. Ankara, s: 3-15.
- ESMER, Galip., 1983. **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Olgaç Matbaası. Ankara, XXXII+1182s.
- GÖZÜBÜYÜK. A. Şeref., DİNÇER, Güven.. 2001. **İdari Yargılama Usulü (Kanun-Açıklama-İçtihat)**. Güncelleştirilmiş 2. Bastı. Turhan Kitabevi. Ankara, 1029s.
- GÖZÜBÜYÜK. A. Şeref., TAN, Turgut.. 1999. **İdare Hukuku**. Cilt 2, İdari Yargılama Hukuku, Turhan Kitabevi. Ankara, 1135s.
- KARAHASAN, M. Reşit., 1998. **Zilyetlik ve Kadastro Hukuku**, Doktrin Yargıtay Kararları Cilt 1. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş. İstanbul, 1700s.
- KARAVELİOĞLU. Celal.. 2002. **İmar Kanun 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon)**, Anıl Matbaası ve Cilt Evi. Ankara, 443s.
- KAYA, Mustafa., 1998. **İmar Uygulamalarının İptaline Yönelik Adli ve İdari Yargıca Verilen Kararların İnfazı**, Tapu ve Kadastro Dergisi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Yıl: 10, Sayı: 23, Ankara, s: 25-26.
- KAYA, Mustafa., 2001. **İmar Tescilleri**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 40 (Mart 2001), Ankara, s: 2-10. Yönelik Adli ve İdari Yargıca Verilen Kararların İnfazı,
- KOYUNCU, Davut., 1990. **18. Madde Uygulaması Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi, Uygulama Sonrasında, Teknik Yönetimsel ve Hukuki Sorunlar**. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB) Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü Yayın No: 49. Ankara, s: 37-47.
- KÖKTÜRK, Erdal., 1997. **İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma**. 6. Harita Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s: 11-34.
- ONAR, Sıddık, Sami.. 1966. **İdare Hukukunun Umumi Esasları**. Cilt: II, İstanbul.
- OĞUZMAN. M. Kemal. SELİÇİ, Özer.. 1997. **Eşya Hukuku**, 7. Bastı, Filiz Kitabevi, İstanbul. 848s.
- REİSOĞLU, Safa., 1980. **Türk Eşya Hukuku. Cilt 1**, Altıncı Bastı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 440, Ankara, 244s.
- SANCAKDAR, Oğuz., 1996. **Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası**, Yetkin Yayınları, Ankara, 237s.
- SEELE, Walter., 1994. **İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı**, (Çev. Nazmi YILDIZ).TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul, 193s.
- YILDIZ, Nazmi., 1990. **Arsa Düzenlemesinde Eş Değerlik**, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB) Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü Yayın No: 49, Ankara, s: 49-66.
- YILMAZ, Mustafa., 2002. **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**. Seçkin Yayınları, Ankara. 235s.

D.O.R. KESİMİYLE İLGİLİ NOTLAR

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A - 15 ve 16'ncı Madde Gereği Terk Yapılan Parseller ve DOP

Yapılan imar düzenlemesinde, düzenlemeye giren kadaströ parseliyle, bu parsel karşılık tahsis edilen imar parselinin çakışması, bu taşınmazın ilgilisi, 18'inci madde uygulamasını beklemeksizin İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince imar parsellerine kavuşabilmektedir.

imar parselleriyle kadaströ parselleri şekil olarak aynı olmadıklarından, imar ve kadaströ parsellerinin bire bir çakışması beklenemez. Dolayısıyla da imar plânına göre imar parselinin oluşturabilmek için, kadaströ parsellerinden bir kısmın yerini yola terk edilmesi (ya da yoldan ihdası) gerekebilir.

1 - Yola Terk Bulunan Parselde

18 Uygulaması

Daha önce 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince yola terki bulunan taşınmazların daha sonra 18 uygulamasına tabi tutulması halinde DOP kesintisine tabi tutulacak mıdır?

Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci maddesi; "Evvcelle yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimle bir pay alınmış olan arazi ve arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Yasasının 39'uncu maddelerine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranı %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmündedir, (azami DOP oranı 03.12.2004 tarih 5006 sayılı Yasa ile %40'a çıkartılmıştır.)

Bu maddede, mülga İmar Yasasının 39'uncu maddesine göre yapılan ifrazlardaki bahsedilmesine karşın 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddesi gereğince yapılan ifrazlardaki bedelsiz yola terkler ile ilgili bir belirtim bulunmamaktadır.

3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddelerinin, mülga İmar Yasasının 39'uncu maddesiyle aynı amaç ve içerikli olması itibarıyla, 15 ve 16'ncı maddeler gereğince bedelsiz yola terklerin de aynı kapsamda olduğu düşünülmelidir.

2 - Yola Terk Bulunan Parselden DOP Kesilmesi

Bir diğer husus; Uygulama Yönetmeliğinin 11/3'üncü maddedeki ifadeye göre; Daha önce bedelsiz yola terk bulunan taşınmazların ilgisinin talepleri ile %35'e (5006 sayılı Yasa gereği %40'a) tamamlanacağı hususudur.

- İlgilisinin talebi olmazsa fark alınmayacak mıdır ?

- Daha önce bedelsiz olarak terk edilen miktar mutlaka %40'a tamamlanacak mıdır ?

Bu sorular Danıştay kararlarıyla cevabını bulmuştur. Buna göre; düzenleme sahasında bulunan taşınmazlardan daha önce belirli bir miktar yola terk edilmiş olsa bile yine de DOP alınması gerekir. Danıştay kararlarında, ilgisinin talebi olmazsa alınmaz şeklinde bir belirtim de bulunmamaktadır. (Danıştay 6.Dairenin 28.08.1990 tarih, E. 1989/801, K. 1990/477 sayılı kararı)

Herne kadar Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci maddesinde, daha önce alınmış terk oranın %35'e (5006 sayılı Yasa gereği %40'a) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiş olmasına karşın, bunun önceki terk oranının, o düzenleme alanındaki DOP oranına tamamlayan fark kadar alınır.

* DOP tamamlayan oran, parselin terk önceki yüzölçümü üzerinden hesaplanır.

Örnek: Kadaströ parseli 1000 m²'dir. Bu parselde 200 m² yola terk bulunmaktadır. 200 m², 1000 m²'lik parselin %20'sine tekabül etmektedir. 800 m² kalan taşınmaz, daha sonra yapılan 18 uygulamasına tabi tutulmaktadır. Bu uygulamada DOP oranı %25 olarak belirlenmiştir.

18 uygulaması sırasında bu parselde %5 oranında daha DOP kesintisi gerekmektedir. Danıştay kararları da bu doğrultudadır. (Danıştay 6.Dairesinin 19.10.1992 tarih, E. 1991/312, K. 1992/3774 sayılı kararı)

Önceki terki DOP oranına tamamlayan %5'lik DOP oranı; 800 m² üzerinden değil, parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m² üzerinden kesilir. (1000 m²'nin %5'i 50 m²'dir. Daha önceki terk miktarı da 200 m² idi. Her iki miktarın toplamı 250 m²'dir ve bu, kadaströ parselinin ilk yüzölçümü olan 1000 m²'nin %25'ine yani DOP oranına tekabül eder.)

3 - Terk DOP Oranından Fazla İse

DOP oranı %25 olarak belirlenmesine karşın daha önceki terk oranı bu orandan daha fazla ise;

İlgilisinin daha önce bedelsiz olarak yola terk ettiği kısımlar üzerinde herhangi bir hak iddiası söz konusu olamayacaktır. Zira bu konuda İmar Yasası Yönetmeliğinde herhangi bir düzenleme bulunmadığı gibi aksine Danıştay kararları böyle bir hakkın iddia edilemeyeceği doğrultusundadır. (Danıştay 6. Da.09.12.19931. E. 1992/4612, K. 1993/5197s.k; Yargıtay 5. HD.nin E. 1995/ 12446, K. 1995/13658 s.k.)

B - 10/b ve 10/c Uygulanan Yerlerde DOP Kesimi

Daha önce 2981 sayılı Yasanın 10/b veya 10/c maddesi uygulaması yapılmış bir yerde 18 uygulaması yapılıyorsa, DOP kesimi yapılabilecek midir?

10/b yapılmış yerde DOP kesilmeli,

10/c yapılmış yerde ise daha önce DOP kesilmiş ya da kesilmemiş olmasına göre DOP kesilip kesilmeyeceğine karar verilmelidir.

Çünkü:

* **10/b gereğince;**

Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine, o yerde daha önce kadastro geçmiş ya da geçmemiş olmasına göre, **ıslah imar plânı yapılıp yapılmamasına bakılmaksızın** Kadastro Yasasının hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescili yapılır.

10/b gereğince yapılan çalışmalarda ıslah imar plânı yapılması zorunlu olmadığı gibi bu çalışmalar sırasında herhangi bir kesinti de öngörülmemektedir. Yapılan şey; hisse ayrışımı amaçlı ayırma çalışmasıdır.

O nedenle de;

a) Bu gibi yerlerde daha sonra yapılacak 18 uygulamasında, bu parseller, kadastro parseli gibi değerlendirilip gerekli DOP kesintisi yapılmalıdır. (*Tas.İşl.Da.Bşk. 04.08.2003 t. 2724 s. talimat*)

b) Eğer, 10/b uygulaması sırasında bir zayıt varsa, *-tıpkı 15 ve 16 ncı maddeler gereği yola terk bulunan taşınmazlarda daha sonra 18 uygulaması yapılırken, olduğu üzere—* daha önceki zayıt oranını, o düzenleme alanındaki DOP oranı-

na tamamlayan fark kadarının kesilmesi gerekir.

* **10/c gereğince;**

Yine imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayan diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasına göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin edilir.

Bu hususta yetkili merci belediye veya valiliklerdir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

Madde 10/c; bu amacının gerçekleştirilebilmesi için **ıslah imar plânı** ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce **arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı (DOP) alınabilir** hükmündedir.

Bu bilgilerden hareketle;

a) Eğer 10/c uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında yeni bir DOP kesintisi yapılmamalı, (*Tas.İşl.Da.Bşk. 04.08.2003 t. 2724 s. talimat*)

b) Eğer 10/c uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmamışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmalıdır.

C - 18 Uygulaması Yapılmış Yerde 2981 (EK.1) Uygulaması

Daha önce 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi —*ya da 6785 sayılı Yasanın 42 'nci maddesi—* gereğince uygulama yapılan bir yerde imar mevzuatına aykırı yapılaşma söz konusu ise, burada 2981/3290 sayılı Yasa uygulaması yapılabilir mi?

Konuyla ilgili olarak *Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğünün* muhtelif tarihli talimatları bulunmaktadır. *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğünün* görüşüne dayandırılan talimatlara göre; Daha önce 18 uygulaması yapılan bir yerde 2981/3290 sayılı Yasa uygulaması mümkündür. (*Tas.İşl.Da.Bşk.mn 8.08.20001.3429 s.27.09.2002 t. 3291 s. ve 24.06.2003 t. 2077 s. talimatları*)

D - Bedele Dönüştürme

18'inci madde uygulamasında düzenlemeye tabi hisselerin bedele dönüştürülebileceği hususunda yasada açık bir hüküm bulunmamaktadır.

Bunun istisnası;

O bölgede belirlenen DOP oranında, DOP kesintisi yapılamayan durumlarda,

Ve 2981 sayılı Yasanın 10/c madde uygulamasında müstakil imar parseli verilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, (*Danıştay 6, Dairesinin 15.11.1994 tarih, E.1994/2378, K.1994/4284 sayılı karar*)

Hissenin bedele dönüştürülmesi mümkündür.