



MÜLKİYET

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ
DENETÇİLERİ DERNEĞİ
YAYIN ORGANI

Sahibi:

Hüseyin KOÇAK (Başkan)

Yazı İşleri Müdürü

İlyas OSMANAĞAOĞLU

* Basın Ahlak Yasasına uyar

* Derginin adı ve yazarı gösterilerek
alıntı yapılabilir.

* Dergimizde yayınlanan yazıların
sorumluluğu yazarına aittir.

Dizgi - Baskı:

BİRLİK Matbaacılık - Yayıncılık
Tel: 341 25 49-50

Abone Hesap No:

Ziraat Bankası,
Ankara Necatibey Şubesi
132902

*

Posta Çeki

191 08 07 No'lu hesap

*

Yazışma Adresi:

Taşınmaz Mülkiyeti
Denetçileri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

2 4706 Sayılı Yasa Kapsamında Hazine
Mallarında Yapılan İşlemler ve Döner
Sermaye
Hüseyin KOÇAK

3 İntifa Hakkı
İ. Sedat ENİN

9 Küresel Konum Belirleme Sisteminin
Geleceği
Cevat İNAL - Kerim UYAR

13 157'nci Yılda Özeleştirir
Kenan AKAR

14 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ

21 Aile Konutu Şerhi
Kamil DURMUŞ

22 Bazı Sorunlar ve Öneriler
M. Zülküf YILDIRIM

23 Tek Elden Kadastro
Uğur KOCAMAN

26 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Kanunu Uygulamaları
Mustafa ÇOLAK

32 Döner Sermaye Uygulamaları
Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Müfettişleri
Derneği tarafından 5072 sayılı
Yasa gereğince 28 Haziran 2004
tarihinde yapılan Olağanüstü
Genel Kurul ile Dernek ismi
"Taşınmaz Mülkiyeti Denet-
çileri Derneği", (kısa adı TAM-
DER) olarak değiştirilmiştir.

Kapak Fotoğrafları:

Dış kapaklarda yer alan fotoğraflar; Leice Geosistems
Kapak içlerinde yer alan fotoğraflar; PENTAX Elektronik
Total Station PCS-300 Series Kataloğundan alınmıştır.

4706 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAZİNE MALLARINDA YAPILAN İŞLEMLER VE DÖNER SERMAYE

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Maliye Hazinesi taşınmazlarından, 4706 sayılı Yasa kapsamında yapılacak işlemlerden döner sermaye bedeli alınmaz. Yasanın bu öngörüsü, TKGM *Tasaruf İşl.Dairesi Başkanlığı*nın 29.09.2003 tarih, 2003/11 nolu genelgeyle idareye duyurulmuştur.

Aynı husus çeşitli yasalarda değişiklik yapan 4916 sayılı Yasada da yer almıştır.

4916 sayılı Yasanın 6 ncı maddesiyle 4706 sayılı Yasanın 7 nci maddesinde yapılan değişiklik; yine *Tas. İşl. Da. Başkanlığı* çıkışlı 05.01.2004 tarih 2004/1 nolu genelge ile Teşkilata duyurulmuştur. Bu genelgedeki ifade ise şu şekildedir;

"b- 4706 sayılı Yasa uyarınca yapılacak satış ve tahsis işlemleri kapsamında mahalli maliye kuruluşlarının, **ifraz, tevhit, tescil ve tespit** işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın, herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin, Yasanın gerekçesinde belirtildiği üzere kurumumuzca, talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir. Gerek bu taleplerin ve gerekse bilgi ve belge taleplerinin karşılanması sırasında tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisi, eğitime katkı payı ve **döner sermaye ücreti** tahsil edilmeyecektir.

Ancak, imar uygulamaları ve harita yapımını gerektiren işlemlerin Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılması gerekmektedir...."

Bilindiği üzere talebe bağlı işlemler ve kontrollük işlemler 1993/2 nolu genelge ile belirlenmiştir.

Bu genelgeye göre; Ayırma haritaları, yola terk yoldan ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamu-laştırma, köy yerleşim yeri gibi işlemlerin haritası, kontrollük işlemlerdir.

2003/11 nolu genelgedeki düzenlemede, herhangi bir sorun bulunmamakta iken 4916 sayılı Yasa gereği yayınlanan 2004/1 nolu genelgedeki düzenlemede uygulamada tereddütlere neden olmaktadır.

2004/1 nolu genelgenin "b" başlığının birinci paragrafında bulunan **"ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri...."** şeklindeki ifadeden; ifraz işlemlerinin de kadastro müdürlüğü tarafından yapılacağı anlamı çıkarılabilmektedir. Aynı başlık ikinci paragrafında ise; *"imar uygulamaları ve harita yapımını gerektiren işlemlerin Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılması gerekmektedir"* ifadesi yer almaktadır.

Buradaki **"harita yapımını gerektiren işlemler"** ifadesinin kapsamı nedir?

1993/2 nolu genelgede kontrollük işlemleri olarak sayılanların tümü de harita yapımını gerek-

tiren işlemlerdir.

O nedenle; 1993/2 nolu genelgede kontrollük olarak belirlenen işlemlerin tümü 4706 sayılı Yasa gereğince yapılması durumunda yine kontrollük işlem mi olacaktır ?

Ancak, genelgenin "b" başlığı birinci paragrafında, diğer işlemlerin yanısıra **ifraz** işleminin de sayılmasına bakılacak olursa; bundan da, hiçbir işlemi ayrı tutmaksızın 4706 sayılı Yasa kapsamında gelecek tüm işlemlerin kadastro müdürlüğü tarafından (*tıpkı, talebe bağlı olan tevhit, cins değişikliği gibi*) yapılacağı anlamını da çıkarmak mümkündür. Ki bu paragraf 4916 sayılı Yasanın metni ile aynıdır.

Tüm taleplerin birden kadastro müdürlüğü tarafından karşılanmasının zorluğu da muhakkaktır.

Bu zorluk düşünülerek, (*hiç değilse*) Yasada net olarak belirtilmemiş işlemler (*imar uygulamaları, sınırlandırma haritaları gibi işlemler*) talebe bağlı olarak kadastro müdürlüğüne karşılanmak yerine, haritasının dışarıda yapılması, kadastro müdürlüğüne de kontrolünün yapılması amaçlanarak 2004/1 nolu genelge "b" başlığının ikinci paragrafına yer verilmiştir.

Sonuç olarak;

* 4706 sayılı Yasa kapsamında yapılacak işlemlerden; tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisinin yanı sıra **döner sermaye ücreti** de tahsil edilmeyecektir.

* Ayrıca yine bu Yasa kapsamında olan taleplerden tevhit, tespit (*aplikasyon, yerinde gösterme*) gibi talebe bağlı işlemlerin yanı sıra; normal şartlarda haritası ilgisince yapıp, kadastro müdürlüğüne kontrol edilmesi gereken işlemlerden olan ifraz işlemlerinin haritası da yine kadastro müdürlüğüne yapılacaktır.

İfraz kapsamına, bir parselin iki ya da daha fazla parçaya ayrılması girebileceği gibi, bir nevi ifraz işlemi olan yola terk işlemi de girecektir.

Yapılacak işlemin imar mevzuatına uygun olma zorunluluğu bulunmadığından, herhangi bir kurum (*belediye ya da il idare kurulu*) tarafından onaylanması gerekmeyecektir.

* Yasada net olarak belirtim bulunmayan ve genelge ile durumu belirlenen; İmar uygulamaları ve sınırlandırma haritaları gibi işlemler ise Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılacak, kadastro müdürlüğüne de herhangi bir kontrollük işleminin kontrolünde izlenen yol izlenerek kontrol edilecektir. Tek fark döner sermaye tahakkuku/tahsili yapılmayacaktır.

İNTİFA HAKKI

İ. Sedat ENGİN

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Tanım

İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar. (MK md.794)

B – Niteliği:

Şahsi irtifak hakları gurubundan olan ve kişiye bağlı olması nedeniyle başkasına devir edilmesi ve miras yoluyla intikali mümkün olmayan intifa hakkı, hak konusu eşya üzerinde tam bir yararlanma ve kullanma yetkisi vermektedir.

Mülkiyet hakkının eşya üzerinde sahibine tanıdığı hak ve yetkilerden yararlanma yetkisinin eşyadan ayrılması durumunda, eşya üzerindeki mülkiyet hakkı yalnızca eşyaya sahip olma yada diğer bir ifade ile kuru yada çıplak mülkiyet niteliğini alacaktır.

Buna karşılık intifa hakkı sahibi, taşınmaz malikinden ayrı olarak hakkın konusu olan eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakkına sahip olabilecektir.

İntifa hakkının daha anlaşılabilir olması açısından niteliklerini maddeler altında sıralayacak olursak;

1 – İntifa Hakkının Konusuyla İlgili Olarak;

İntifa hakkı kişi lehine kurulabilen bir haktır. Bu niteliğinden ötürü mirasçılara intikal etmez. Başka bir sınırlı aynî hakla kısıtlanmaz, haciz yoluyla sattırılamaz. (İİK md.83/1)

2 – İntifa Hakkının Kullanılmasının Devriyle İlgili Olarak;

Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. (MK md.806)

3 – İntifa Hakkının Süresiyle İlgili Olarak;

İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer.

Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl

devam edebilir. (MK md.797)

4 – Malın Korunmasıyla İlgili Olarak;

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür.

Malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır.

Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir. (MK md.812)

5 – İntifa Hakkında Yararlanmanın Sınırı ve Tahsis Yönüyle İlgili Olarak;

Bir taşınmaz üzerinde intifa hakkına sahip olan kimse, yararlanmanın olağan sınırlar içerisinde kalmasına özen göstermekle yükümlüdür.

Bu ölçü aşılarak elde edilen ürünler malike ait olur. (MK md.816)

İntifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme (tahsis) yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.

İntifa hakkı sahibi, malike önceden haber vermek ve taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde önemli değişiklik yapmamak koşuluyla taş, kireç, mermer ve turba ocakları ile benzerlerini açabilir. (MK md.817)

6 – Zilyetliğin Gaspını Dava Hakkıyla İlgili Olarak;

Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasp eden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür.

Davalı, o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhâl ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir.

Dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur. (MK md.982)

Bu bağlamda, intifa hakkı sahibi, yararlanma hakkına engel olanlara karşı müdahalenin men'ini

(el atmanın engellenmesini) talep edebilecektir.

7 – Doğal Ürünlerle İlgili Olarak;

İntifa hakkı süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler, intifa hakkı sahibine aittir.

Ekimi veya dikimi yapan malik veya intifa hakkı sahibi, olgunlaşan ürünleri toplayan diğer taraftan, yaptığı giderler için ürünün değerini aşmamak üzere uygun bir bedel isteyebilir.

Nitelikleri itibarıyla malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçaları malike aittir. (MK md.804)

8 – Faizlerle İlgili Olarak;

İntifa hakkına konu olan sermayenin faizleri ve diğer dönemsel gelirleri, daha geç muaccel olsalar bile, intifa hakkının başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar intifa hakkı sahibine ait olur. (MK md.805)

C – Kurulması

İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır.

Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilene karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir. (MK md.795)

Buna göre, kural olarak intifa hakkı tapu siciline tescil ile kurulur. (MK md.705,795/1)

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

1 – İntifa Hakkı Kurma Taahhüdü (Resmi

Senet)

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

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

Buna göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için öngörülmüş olan; "Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli

olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır." hükmüyle gerekli görülmüş olan resmi şeklin (MK md.706) irtifak hakkını kuran sözleşmeler içinde geçerli bulunduğu belirtilmektedir.

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

Resmi şekilde yapılan sözleşmelerin geçerli olabilmesi ise, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi gereğince tapu sicil memuru huzurunda düzenlenmesine bağlıdır.

Kuşkusuz, intifa hakkının kuruluşunun hukuki sebebi ölüme bağlı bir tasarruf ile de olabilir.

Örneğin; bir vasiyetname veya miras sözleşmesiyle, mirasçılara bir vasiyet lehtarı için mal bırakanın taşınmazı üzerinde intifa hakkı kurma borcu yüklenebilir.

Böyle bir durumda uygulanacak şekil, ölüme bağlı tasarrufların ayrı bir şekle tabi olması nedeniyle (MK md.706) miras hukuku çerçevesinde düzenlenmiş bulunmaktadır. (MK md.531,545)

İntifa hakkının hükmen kurulabilmesi de mümkündür. İntifa taahhüdüne aykırı olarak malikin tescile yanaşmaması durumunda, intifa hakkı lehtarı mahkeme kanalıyla tescili isteyebilecektir.

İntifa hakkı resmi senedinde aşağıda sıralı olan unsurların yer alması gerekmektedir;

- İntifa hakkına konu olan taşınmazın tanımlanması,
- İntifa hakkının süreli olarak kurulması halinde, taraflarca belirtilen süre,
- Hak sahibinin ödeyeceği bedel,
- Hakkı kuranın (malik) tescil talebi,
- Lehine intifa hakkı kurulanın kabul beyanı, Bulunması gerekmektedir.

Konuya örnek bir olayla açıklık getirecek olursak;

Örnek 1: Dikmen Mahallesi 122 ada 22 parseli teşkil eden 440 m² miktarlı üç katlı kargir apartmanın 2/24 arsa payına bağlı zemin kat (1) numaralı dükkanın Feyzi oğlu Sedat CÖMERT-OĞLU adına kayıtlı olduğunu ve malik tarafından bu dükkanın mülkiyetinden intifa-ının ayrılarak, 4 yıl süreli ve 2 milyar TL. bedelli olarak Mustafa kızı Mehtap ALDIKAÇTI lehine intifa hakkı kurulduğunu kabul edelim.

İntifa hakkı kurulmasına ilişkin resmi senet aşağıda gösterilen şekilde düzenlenecektir.

.....Tapu Sicil Müdürü.....

FOTOĞRAF

.....huzurunda

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

BİR TARAFTAN: Sedat CÖMERTOĞLU..... (Vergi no:112542).....

DİĞER TARAFTAN: Mehtap ALDIKAÇTI.....(Vergi no:127731).....

şağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda belirtilen.Ankara Dikmen Mahallesi, Hilal Mevki 122 ada 22 parsel teşkil eden 440 m² miktarda, üç katlı kâğır apartmanda kurulu kat mülkiyetinin 2/24 arsa payına bağlı zemin kat(1)numaralı dükkanı Feyzi oğlu Sedat CÖMERTOĞLU adına kayıtlı iken; malik tarafından bu dükkanın mülkiyetinden intifa ının ayrılmak suretiyle 4 yıl süreli olarak Mustafa kıızı Mehtap ALDIKAÇTI lehine intifa hakkı kurduğunu,kurulan hakkın karşılığı olarak tespit edilen 2.000.000.000TL(iki milyarı) aldığını,bir alacağının kalmadığını ve intifa hakkı lehtarına adına hakkın tapu siciline tescilini istediğini;Intifa hakkı lehtarına Mustafa kıızı Mehtap ALDIKAÇTI,Çankaya İmar Müdürlüğünce 5.9.2000 tarihinde onaylı projesinde yerini görmüş olduğu dükkanın intifa hakkı için,bu hakkın karşılığı olarak tespit edilen yukarıdaki bedeli ödediğini,taraflarca bildirilen değer in Emlak Vergisi değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını,aksi taktirde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faiziyle birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini birlikte ve karşılıklı olarak birbirlerine uygun ifade ve beyanda bulunmuşlardır.....

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

Taraflar,bu **İNTİFA TESİSİ** akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup,isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibinüç yılı Temmuz Ayının on sekizinci Perşembe günü saat 15.15 de huzurda hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

OKUDUM

OKUDUM

Tapu Sicil Müdürü
İsim-imza-mühür

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli memur
İsim-imza

Taraf
Sedat CÖMERTOĞLU
İmza

Taraf
Mehtap ALDIKAÇTI
İmza

.....Tapu Sicil Müdürü.....

FOTOĞRAF

.....huzurunda

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

BİR TARAFTAN: Sedat CÖMERTOĞLU..... (Vergi no:112542).....

DİĞER TARAFTAN: Mehtap ALDIKAÇTI.....(Vergi no:127731).....

şağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda belirtilen.Ankara Dikmen Mahallesi, Hilal Mevki 122 ada 22 parseli teşkil eden 440m² miktarda, üç katlı kâğır apartmanda kurulu kat mülkiyetinin 2/24 arsa payına bağlı zemin kat(2)numaralı dükkanı Feyzi oğlu Sedat CÖMERTOĞLU adına kayıtlı iken; malik tarafından bu dükkanın mülkiyetinden intifa ının ayrılmak suretiyle kendi üzerinde bırakıldıktan sonra çıplak mülkiyetini Mustafa kıızı Mehtap ALDIKAÇTI' ya sattığını,çıplak mülkiyetin satış bedeli olarak tespit edilen 2.000.000.000TL(iki milyarı) aldığını,bir alacağının kalmadığını ve intifa hakkının kendi adına,çıplak mülkiyetin ise alıcı adına tapu siciline tescilini istediğini;Alıcı Mustafa kıızı Mehtap ALDIKAÇTI,Çankaya İmar Müdürlüğünce 5.9.2000 tarihinde onaylı projesinde yerini görmüş olduğu dükkanın intifasının malik üzerinde bırakılarak çıplak mülkiyetinin satışını kabul ettiğini,bu hakkın karşılığı olarak tespit edilen yukarıdaki bedeli ödediğini,taraflarca bildirilen değer in Emlak Vergisi değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını,aksi taktirde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faiziyle birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini birlikte ve karşılıklı olarak birbirlerine uygun ifade ve beyanda bulunmuşlardır.....

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

Taraflar,bu **İNTİFA TESİSİ** akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup,isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibinüç yılı Temmuz Ayının on sekizinci Perşembe günü saat 15.55 de huzurda hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

OKUDUM

OKUDUM

Tapu Sicil Müdürü
İsim-imza-mühür

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli memur
İsim-imza

Taraf
Sedat CÖMERTOĞLU
İmza

Taraf
Mehtap ALDIKAÇTI
İmza

2 -Tescili

İntifa hakkı bir irtifak hakkı çeşidi olduğu için, irtifak haklarının tescilinde göstermiş olduğumuz biçim ve yönleme göre, tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti" sütununa tescil edilir.

İntifadan yararlanacak olanın şahıs olması nedeniyle, bu hak şahsi nitelik gösterecek ve tescil yüklü taşınmazın ilgili sütununda gösterilecektir.

İntifa hakkına konu olacak taşınmazın maliki, bu taşınmazın intifasını kendi üzerinde bırakıp, çıplak mülkiyetini bir başkasına devir edebileceği gibi, aksine olarak sahibi bulunduğu taşınmazın intifasını başkası lehine kurarak çıplak mülkiyetini üzerinde de bırakabilir.

Her iki durumda da resmi senet düzenlenmesi ile tapu kütüğüne yapılacak tescili gösterecek olursak, (yukarıdaki 1.örnek olay için düzenlenen resmi senet malikin çıplak mülkiyeti üzerinde bırakıp, intifasının bir başkası lehine kurulmasına ilişkinidir.)

Örnek 2:

Birinci örnekteki malikin aynı yer 2 numaralı dükkanın bu kez intifasını kendi üzerinde bırakıp, yine aynı koşullarla çıplak mülkiyetini satmış olduğunu kabul edelim.

Malikin çıplak mülkiyeti satışına ilişkin resmi senet aşağıdaki şekilde düzenlenecektir.

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
Üç katlı Kâğır Apartman				
Umum No:		Husus No:		Nev'i:
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Harf	H:Hak	M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
A	m-2/24 arsa paylı zemin kat (1) numaralı dükkanda 4 yıl süreyle Mustafa kızı Mehtap ALDIKAÇTI lehine intifa hakkı		18.7.2003	1759

(Örnek 1)

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
Üç katlı Kâğır Apartman				
Umum No:		Husus No:		Nev'i:
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Harf	H:Hak	M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
A	m-2/24 arsa paylı zemin kat (2) numaralı dükkandan intifa hakkı Feyzi oğlu Sedat CÖMERTOĞLU'na aittir.		18.7.2003	1760

(Örnek 2)

D – İntifa Hakkının Devri

İntifa hakkının kişi lehine kurulmasının bir sonucu olarak, bu hakkın bir başkasına devri söz konusu değildir. Bununla birlikte intifa hakkının bizzat hak sahibi tarafından kullanma zorunluluğu da bulunmamaktadır.

Nitekim Medeni Kanunun konuyla ilişkili hükmünde; “Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa,...” denilmektedir. (MK md.806)

Bu duruma göre; maddenin tedvin şeklinden, intifa hakkının “kişiye bağlı” veya “kişiye bağlı olmayan” biçiminde iki bölüm içinde mütalaa olunabileceği ve kişiye bağlı olmayan intifa hakkının devir edebileceği sonucuna varmak mümkündür.

Ancak, yukarıda belirtilen hükmün ikinci cümlesin de, “...intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. (MK md.806/1)

Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.” denilmiştir. (MK md.806/2)

Bu durumda, şahsen kullanım zorunluluğu sözleşmeyle belirtilmemiş olan intifa hakkında, bu hakkın değil kullanımın devrinin mümkün olduğu ve devir eden ile devir alan arasında şahsi bir ilişki oluşup, bu ilişkinin tapu sicilini ilgilendiren bir yönünün bulunmadığı sonucu çıkmaktadır.

Nitekim, TKGM Merkez Tapu Komisyonunun bir kararında; İntifa hakkının kullanılmasının devrinin bizzat bu hakkın devri demek olmadığından bu işlemin tapu siciline ilişkin bir yönü bulunmaması sebebiyle, intifa hakkının kullanılmasının devir ve ferağının tapu siciline şerh edilemeyeceği sonucuna varılmıştır.(*)

Gerçektende, intifa hakkının kullanılmasının devri, devir eden ile devir arasında şahsi bir ilişkidir. Zira, intifa hakkı lehine

kurulmuş kişi adına tapu sicilinde hukuki durumunu korumaktadır ve gerek *Medeni Kanunun 1009 uncu maddesi* ve gerek *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55 nci maddesinde* tapu kütüğüne şerh edilebilecek kişisel haklar arasında “**intifa hakkının kullanımının devri**” yer almamış bulunmaktadır.

E – İntifa Hakkının Sona Ermesi (Terkin)

İntifa hakkının sona ermesi için, bu hakkın tapu sicilinde kayıtlı bulunduğu sütundan terkinin (silinmesi) gerekir. (MK md.796)

Taşınmaz mülkiyetinin kazanımında Medeni Kanun da ön görülen prensip “**Tescil Prensibi**” dir. (MK md.705,1021,1022) Başka bir deyiş ile aynı haklar tapu kütüğüne tescil ile doğarlar. (MK md.705,1022)

Aynı hakların doğumunda zorunlu olan tescil,

sona erişlerinde de zorunludur. Yani, taşınmaza ilişkin aynı hak kural olarak tapu kütüğünden yapılacak olan tescillerin terkinini (*silinmesi*) işlemiyle sona erecektir.

Tapu sicilinde yapılmış olan bir tescilin terkinini veya değiştirilmesi de, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir. (MK md.1014)

Buna göre,aynî hak tapu kütüğüne yapılacak bir terkin(silme)işleminin yapılmasına kadar varlığını devam ettirebilir.

Tapu siciline kaydedilmiş veya şerh verilmiş bir hakkın ortadan kaldırılması anlamına gelen terkin, tapu sicil tekniği anlamında bir tescildir.

Aynî hakkın doğumu için nasıl tapu kütüğüne tescil şart ise,tescil ile kurulan bir hakkın sone erdirilebilmesi için de yine bir tescil gerekmektedir. Şu kadar ki,birinci durumdaki tescil kurucu, ikinci durumdaki tescil ise sona erdirici bir sonuç doğurmaktadır. Bununla birlikte her iki durumda da tescil tapu kütüğüne intikal ettirilmektedir.

Tapu kütüğünde yer almış olan bir kaydın terkinini aşağıdaki üç halden biriyle gerçekleştir. (TST md.78)

1. Hak sahibinin istemiyle,
2. Yargı veya yetkili merciin istemiyle,
3. Tapu sicil müdürlüğüne re'sen.

Medeni Kanunun 1014 üncü maddesinde; *"Tapu sicilinde yapılmış olan bir tescilin terkinini veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir."* denilmektedir.

Buna göre; terkin istemeye yetkili olan kimse, kaydın sağladığı hakkın niteliğine göre de farklılık gösterecektir.

Kaydın hak sağladığı duruma göre terkin istemeye yetkili olan kimse,

Mülkiyet hakkının terkininde **malik,**

Taşınmaz rehininde **alacaklı,**

İrtifak haklarında ise, **lehine irtifak hakkı kurulu olan** kimsedir.

Medeni Kanunun konuyla ilişkili maddesinde, intifa hakkının terkin sebepleri olarak şunlar sayılmaktadır. (MK md.796)

1. Sürenin dolması,

2. İntifa hakkından vazgeçme (feragat),

3. İntifa hakkı sahibinin ölümü,

4. İntifa hakkına konu olan taşınmazın yok olması,

Sebeplerinden biriyle intifa hakkın sona erdiğinde,taşınmaz maliki tapu sicilindeki kaydın terkinine yetkili bulunmaktadır.

İntifa hakkını sona erdiren sebeplere özlü olarak değinecek olursak;

1 – Sürenin geçmesi

İntifa hakkının kurulması sırasında hak bir süreyle sınırlandırılmış ise,bu süre rızai olabileceği gibi kanundan da doğabilir.

a) İradi süre

İradi süre, intifa hakkını kuranlar tarafından bu hakkın belli bir süre ile sınırlı bulunduğunun resmi senette belirtilmesidir.

Böyle bir durumda,taraflarca belirlenmiş olan sürenin dolmasıyla intifa hakkı sona erer.

Terkin istemeye yetkili olan kimselerin sayılmış olduğu Tapu Sicil Tüzüğü'nün (78/d) maddesinde; *"Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerh edilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir."* denilmiştir.

Bu durumda,intifa hakkı kişi lehine belli bir süre için kurulmuş ise,bu sürenin geçmesiyle yüklü taşınmazın maliki de intifa hakkı sahibinin onayına gerek kalmadan bu hakkın sicilden terkinini isteyebilecektir.

b) Kanuni süre

İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer.

Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir. (MK md.797)

2 – Vazgeçme (feragat)

Vazgeçme, hak sahibine tanınmış bir yetkidir. Hak sahibinin bu yetkisini kullanmasıyla intifa hakkı sona erer.

İntifadan vazgeçmenin sicil üzerinde etki yaratabilmesi için,hak sahibi tarafından tapu sicil müdürlüğüne terkin talebinde bulunması (MK

md.1014) ve talebin tapu sicil müdürlüğü görevlilerince tescil istem belgesine alınması (TST md.15) suretiyle işlem yapılması gerekmektedir.

3 – Hak Sahibinin Ölümü

İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü ile sona ermektedir. (MK md.797/1) yaradılış icabı insana özgü bir son olan ölüm tüzel kişilerde söz konusu olmayacağına göre, tüzel kişilerde ölüm yerine, kişiliğin ortadan kalkmasıyla (infisah) intifa hakkı sona ermektedir.

Ölüm olayının tespitinde;gerçek kişiler için veraset belgesi veya nüfus kaydı suretiyle belirlenmesi,tüzel kişilerde ise mahalli mülki amirliğin bildirişi veya ticaret sicil belgesi suretiyle kanıtlandığı durumda, yüklü taşınmaz malikinin talebiyle intifa hakkı sicilden terkin edilebilecektir.

4 – İntifa Hakkına Konu Olan Taşınmazın

Yok Olması

İntifa hakkına konu olan taşınmazın yok olması,bu hakkın doğal olarak sona erdirmeye nedenidir. Hakkın konusu olan taşınmaz yok olduğuna göre,buna bağlı haklarda kendiliğinden sona erecektir.

Bununla birlikte, hakkın konusu olan taşınmaz tamamen değil de kısmen yok olmuş ise, intifa hakkı taşınmazın kalan kısmında devam edecektir. (MK md.798)

Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur.

Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder

Terkinin Şekli:

Terkinin şekli *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 79 uncu maddesinde* açıklanmaktadır. Buna göre; "*Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalem ile çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalem ile Terkin Edilmiştir ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması*

ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesiyle olur.

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

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

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

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

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

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

Örnek: Yukarıda intifa hakkı kuruluşuyla ilgili olarak tapu kütüğünün "*İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri*" sütununda gösterilen hakkın terkin edilmesi için talepte bulunduğunu kabul edelim.

Buna göre terkin işlemi aşağıda gösterilen şekilde yapılacaktır.

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
Üç katlı Kagir Apartman				
Umum No:		Husus No:		Nev'i:
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Harf	H:Hak	M:Mükellefiyet	Kayı Tarihi	Yevmiye No:
A	m-2/24 arsa paylı zemin kat (1) numaralı dükkanda 4 yıl süreyle — Mustafa kıızı Mehtap ALDIKAÇTI lehine intifa hakkı		18.7.2003	1759
A	Terkin edilmiştir. (İmza)		21.8.2003	1806

(Örnek 1)

KÜRESEL KONUM BELİRLEME SİSTEMİNİN GELECEĞİ

Müh. KERİM UYAR

S.Ü. Fen Bilimleri
Enstitüsü / Konya

Prof. Dr. Cevat İNAL

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

ÖZET

Küresel Konum Belirleme Sistemi denildiğinde; Amerika Birleşik Devletleri Savunma Bakanlığınca geliştirilen GPS (Global Positioning System), ABD'nin GPS sistemine karşılık 1970'li yılların başında Sovyetler Birliği Savunma Bakanlığınca geliştirilen GLONASS(GLObal NAVigation Satellite System) akla gelmektedir. Çok yakın bir zamanda ise Avrupa uydu navigasyon sistemi GALILEO akla gelecektir. Yaygın şekilde kullanılan küresel konum belirleme sistemlerinin aksayan yönlerinin giderilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Bu çalışmada, gelecek dönemlerde GPS ve GLONASS sisteminde yapılacak yenilikler ve GALILEO sisteminin getireceği yenilikler araştırılmıştır.

GİRİŞ

İnsanoğlu yaşadığı mekanda her zaman yöne ihtiyaç duymuş bundan dolayı yön ve konum belirleme teknikleri üzerine eğilmiş ve bu teknikleri sürekli olarak geliştirmiştir. Bu konudaki çalışmalar artan bir hızla devam etmektedir. Küresel konum belirleme sistemleri, özellikle askeri amaçlar için geliştirilmiş olmasına rağmen, günümüzde birçok alanda olduğu gibi jeodezik çalışmalarda da yaygın olarak kullanılmaktadır. Sistemin klasik konum belirleme yöntemlerine göre üstünlükleri vardır. Bu sistemde noktaların birbirini görmesi ve yüksek yerlerde seçilmesi zorunluluğu yoktur. Her türlü hava koşullarında 24 saat ölçüm yapılabilir. Nokta konumları yüksek doğrulukta daha ekonomik ve süratli olarak belirlenebilir (Eren ve Uzel,1995). Bütün bu üstünlüklere rağmen küresel konum belirleme sistemini de sınırlandıran, yetersiz bırakan ve aksatan koşullar vardır. Bu olumsuzluklar; uyduların geometrik dağılımı, eş zamanlı izlenebilecek uydu sayısının en az dört olması, kesintisiz sinyal akışının sağlanması, sinyallerin atmosferden geçerken gecikmeye uğraması, açık gökyüzünün olmaması, sinyallerin yansıtıcı yüzeylerden etkilenmesi, çevresinde yüksek katlı binaların olması, orman veya sık ağaçlık yerlerde ve kapalı alanlarda ölçü yapılamaması sıralanabilir. Bunlara ilave olarak her gün her şeyin sürekli olarak değiştiği dünyada ihtiyaçlarda değişik şekiller almış ve bu durum küresel konum belirleme sistemlerini de etkilemiş, geleceğe hazırlanmasını zorunlu kılmıştır.

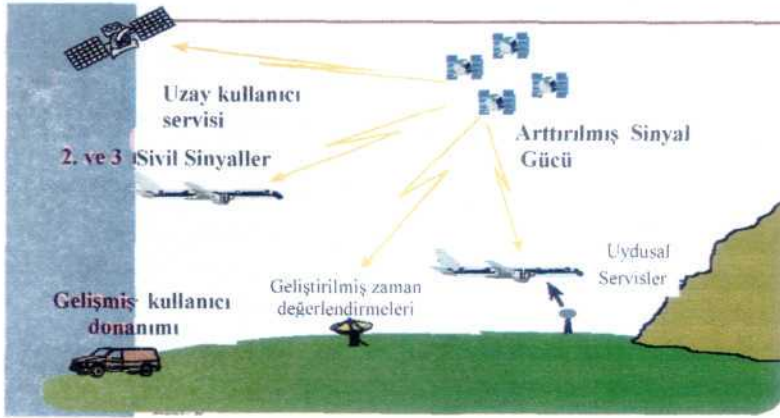
GPS'İN MODERNİZASYONU

ABD' nin modernizasyon gerekçeleri askeri ve

sivil alanda olmak üzere ikiye ayrılabilir. Askeri alanda esas amaç kendisini ve müttefiklerini daha iyi korumaktır. Bu amaçla yeni ve güçlü bir sinyalle savaş yeteneğini geliştirmeyi, daha güvenli bir askeri kod yapısına kavuşturmayı ve GPS'in düşman tarafından kullanımını daha iyi engellemeyi amaçlamaktadır. Sivil alandaki amacı ise, sivil GPS kullanıcılarına daha iyi destek sağlamak ve küresel konum belirlemedeki teknolojilerle dünyada tekel oluşturmaktır (Çorumluoğlu, 2002).

GPS sistemindeki modernizasyon çalışmalarına 12 adet block IIR uydusunun modernizasyonu ile başlanacaktır. Bu uydularda L1 ve L2 üzerine askeri M kodu yerleştirilecek ve bu uydular Block IIR-M ismini alacaktır. L2 üzerine L2C sivil kod konulacak, L1 ve L2 deki P(Y) ve C/A kodlarının gücü şimdiki kadar çok üzerine çıkarılacaktır. L2C ve M kodu ile hizmet 18 uydu ile 2008 yılında başlayacak ve 2010 yılında tam kapasiteye ulaşacaktır (<http://www.navcen.uscg.gov/cgsic/meetings>). Kopya C/A yerine L2C sinyali kullanıldığında çok geniş bir kullanıcı kitlesine uygun dizayn sağlanabilecektir, modern sinyal yapısı ile her alana hizmet verilebilecektir. Depremler, volkanlar kıta ve hava hareketlerinin izlenmesi gibi bilimsel çalışmalarda, kadastro ve alt yapı hizmetleri için arazi çalışmalarında, maden, sanat yapıları, tarım ve iş makinelerinin kontrol ve yönetiminde, kara ve deniz petrol platformları, mineral çıkartımı, hidrografik ölçüm ve yapılarda kullanılabilir. Yeni L2C kodu en kötü şartlarda dahi 45 Db lik performans sağlayacaktır. Son derece kötü şartlarda bile sinyal alınabilecek ve verilerin bozulma sınırı çok aşağılara çekilebilecektir. Block IIF(F:Follow On) uydularına

L5 sinyali yerleştirilecektir. L5 sinyali eklenmiş Block IIF "Lite"(ön deneme) uyduları 2005 yılında fırlatılacaktır. L5 sinyali 18 uydu ile 2012 yılında hizmet vermeye başlayacak ve 2014 yılında tam kapasite hizmete girecektir. L5 sivil frekansı daha çok daha çok can güvenliği hizmetlerinde kullanılacaktır. L5 sivil frekansı bugünkü L1 üzerindeki C/A kodu ile karşılaştırıldığında; sinyal girişimine karşı yüksek dirençli, dört kat daha güçlü, genişletilmiş veri mesajına ve daha geniş bant aralığına sahiptir. GPS sisteminin esas geleceği GPS III olarak tanımlanmaktadır(Şekil 1). 2030 yılına kadar GPS III ile tüm askeri ve sivil kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak "gelecek 30 yılın en iyi GPS" inin oluşturulması düşünülmektedir. GPS III sistemi ile sinyal güçleri çok yükseltilecek ve kesintisiz hale gelecektir. Anti-jam kapasitesi yüksek alıcılar sayesinde güvenilirlik artacaktır (Sielski,2000) Pseudolitler (uydusallar) sayesinde kullanımı kısıtlayan faktörler tamamen aşılabilecektir. Kendine güvenen bir servis olarak, özellikle havacılıkta, her alana hizmet verecektir.



Şekil 1: GPS III

Uydusallar en basit tanımıyla yer bazlı GPS benzeri bir sinyal vericisidir. Uydusallar, GPS'i kısıtlayan, uydu sayısı ve geometrik dağılımın uygun olmadığı ve GPS sinyallerinin yetersiz kaldığı kapalı(maden galerileri, büyük fabrikalar v.b) ve yarı kapalı(şehir merkezleri, ormanlar, köprü altları v.b) alanlar için GPS sinyallerine takviye edici ve bunun yanında hiç GPS sinyalinin ulaşmadığı yerlerde de duyarlı konum belirleme hizmeti verecek yer uydulardır (Mekik,2003).

GLONASS'IN MODERNİZASYONU

GLONASS 1970 li yılların başında ABD'nin GPS sistemine karşılık Sovyetler Birliği Savunma Bakanlığı tarafından geliştirilmiştir. Sistem uzay,

kontrol ve kullanıcı olmak üzere üç ana bileşenden oluşmaktadır. Kontrol bölümü, sistem kontrol merkezi ve Rusya'ya dağılmış izleme istasyonlarından oluşmaktadır. Bu istasyonların amacı günlük olarak uyduların sağlıklı biçimde çalışmalarını sağlamak, toplanan verileri irdelemek, uydu yörüngelerini belirlemek, uydu saat düzeltmelerini hesaplamak ve bu bilgiler uydulara yüklemektir. GLONASS uzay bölümü 24 uydu olarak planlanmış olmasına rağmen bu sayı günümüzde daha azdır. Uydular, aralarında 120 derecelik açı bulunan üç yörünge düzleminde bulunur. Uyduların bir tam dolanım süresi yaklaşık 11 saat 16 dakikadır. GLONASS sisteminde L1(frekansları; 2005 yılının sonuna kadar 1602-1609.31 MHz, 2005 yılından itibaren 1598.06 - 1605.38 MHz) ve L2(7/9 L1) iki farklı frekans bandında yayın yapılmaktadır (<http://www.glonass-center.ru/frame.html>). P kod L1 ve L2 frekansları, C/A kod ise sadece L1 frekansı üzerinden yayınlanmaktadır. GLONASS navigasyon mesajının yayınlanması 2.5 dakika sürmekte, efemeris ve saat bilgileri 30 saniyede bir tekrar edilmektedir. P kod ise 12 dakika yayınlanmakta olup efemeris ve saat bilgileri 10 saniyede bir tekrar edilmektedir. GLONASS zaman sistemi UTC(Universal Time Coordinated) olup bu zaman sistemi Rusya Federasyonu Ulusal Zaman ve Frekans Hizmeti(NTFS, National Time and Frequency Service) tarafından sürdürülmektedir. Bu sistemdeki jeodezik datum PZ-90(Parameter of the Earth 1990) (Kahveci ve Yıldız, 2001).

GLONASS Dünya'nın her yerinden en az 5 uyduya gözlem yapma olanağı veren uygun bir geometriye sahiptir. $\approx 50^\circ$ N enleminden daha kuzeyde bulunan noktalar için GLONASS uyduları GPS'den daha iyi bir gözlenebilirlik sağlar (Işık,1997).



Şekil 2: Glonass Sistemi

Rusya GLONASS'ın modernizasyonu için 2 iki aşamalı bir plan hazırlamıştır.

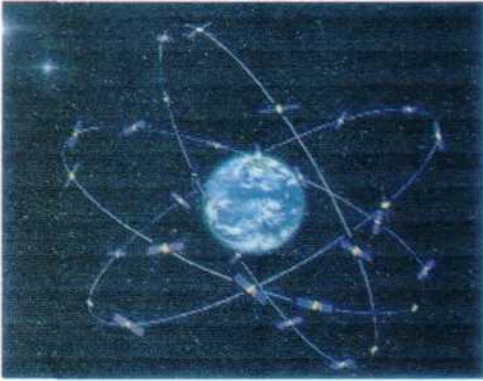
2003-2006 yılları arasındaki GLONASS-M planında; ilk uydunun 2003 yılında fırlatılması, uyduların ömürlerinin 7 yıldan daha fazla olması, ağırlıkları 1415 kg olan 11 adet PROTON uydusunun fırlatılması , L1 ve L2 üzerinde iki sivil ve iki özel sinyal bulunması hedeflenmiştir (Polischuk, Kozlov ve diğ., 2002).

2005-2011 yılları arasındaki GLONASS-K planında; ilk uydunun 2005 yılında fırlatılması, uydu ömürlerinin 10-12 yıl olması, 6 adet PROTON ve ağırlığı 750 kg olan 14 adet SOYUZ uydusunun fırlatılması, bir sivil ve bir sinyal ilavesi ve yer kontrol istasyonlarının test birimlerini güçlendirilmesi hedeflenmiştir (Medvedkov,2002).

Rusya'nın diğer bir planında Avrupa Birliği'nin Uzay Navigasyon Sistemi olan GALILEO'ya ortak ve kullanıcı olabilmektir (<http://www.esa.int/navigation/>).

GALILEO

GALILEO, Avrupa Uzay Ajansı (ESA: European Space Agency) tarafından üç yörünge düzleminde 30 ileri teknoloji uydusunun uzaya yerleştirilmesi ile hayata geçirilecek sivil amaçlı küresel konum belirleme sistemidir(Şekil 3).



Şekil 3: Avrupa Uydu Navigasyon Sistemi GALILEO

GALILEO sisteminde; üç yörünge düzleminde 30 ileri teknoloji uydusu olması planlanmaktadır. Uydu yörüngeleri deniz seviyesinden 23616 km uzaklıkta olacaktır. Yörüngeler ekvatorla 56 derece-lik açı yapacaktır. Uyduların bir tam devir süresi 14 saattir. Tam faaliyette iken $\pm 1m$ hassasiyetinde konum belirleme yeteneği olacaktır. Uydular 10 sinyal gönderecektir. Bunların 6 sı günlük yaşam için hizmete açık, 2 si ticari, 2 si devlete ait olacaktır. Proje maliyeti 3.4 milyar Euro, istihdam edeceği kişi

sayısı 150000, yeni iş alanı sayısı 100000 dir. 2010 yılına kadar 10 milyar Euro gelir beklenmektedir. GALILEO sisteminin bir amacında ABD'nin GPS tekeline son verme ve ileri teknoloji ile AB'nin küresel etkinliğini artırmaktır. GALILEO'nun %57 konum ve yer bulmada, %23 hayvancılık ve denizcilikte, %9 petrol ve gaz , %9 yol, %2 madencilik sektöründe kullanılacağı tahmin edilmektedir

GALILEO sisteminin uzay bölümünde 30 ileri teknoloji uydusu, yer biriminde ana kontrol ve gözlem istasyonları, kullanıcı birimi ise kişiler ile kurum ve kuruluşlardır.

GALILEO uydu navigasyon sistemi üç aşamalı bir planla hizmete girecektir. 2001-2005 dönemi yer kontrol istasyonlarını tamamlama ve 2-4 adet uydu fırlatılması, 2006-2007 yayılma dönemidir. Bu dönemde kalan 26-28 uydu fırlatılacak ve yer kontrol istasyonları tamamlanacaktır. 2008 yılından itibaren işletmeye geçilecektir. GALILEO'nun hizmet vereceği alanların bazıları aşağıda sıralanmıştır (<http://europa.eu.int/comm/dgs/energy-transport/galileo/documents/brochure-en.htm>).

Kara taşımacılığı: İş emirlerinin araçlara otomatik transferi, araç ve rota optimizasyonu, araç takibi ve rota kontrolü

Hızlı tren: Akıllı ulaşım sistemleri ile insansız hızlı tren yönetimi; durma, kalkma ve seyirde takip ve yönlendirme

Deniz taşımacılığı: Deniz araçlarının yönlendirilmesi ve takibi

Hava yolları: Uçakları gidecekleri yerlere otomatik olarak GALILEO navigasyon çözümleri ile gitmesi, iniş ve kalkışlarda otomatik rota tayini(hava koşullarının elverişsiz olduğu durumlarda)

Otoyollar: Otoyolların planlama, uygulama ve kontrolünün her safhasında GALILEO uydularından yararlanma

Liman işletmeciliği: Gemilere verilecek bilgi kart numaraları ile gemilerin limana gelmeden birkaç saat önce liman işletme hazırlıklarının başlatılması, bilgisayar ortamında gemi giriş ve çıkışları ile liman doluluk oranının izlenmesi

Kurtarma hizmetleri: Emniyet ve ambulans araçlarında yer alan harita destekli ekipmanlar ile olaylara hızlı ulaşım sağlanması

Petrol arama: Doğal gaz ve petrol aramada sondaj yerinin emniyetli bulunması

Bankacılık: Minimum sayıda araçla en fazla

sayıda ATM ve müşteri ziyareti, sahadaki nakit miktarının anlık takibi, araç nakit ve sürücü güvenliği

Çevre: Çevresel kirlilik açısından deniz ve göl haritalarının çıkartılması, kimyasal atıkların yerinin tesbiti

Balıkçılık: Balıkçıların avlanırken yabancı ülke sınırlarını ihlal etmemesi

Afet yönetimi: Afet yönetim merkezi tarafından ihtiyaç duyulan personel ve iş makinesinin olaylara minimum zamanda sevk

Bilim: Her türlü mühendislik ölçmelerinin yüksek hassasiyette yapılması

Enerji: Elektrik gücü transferini gerçekleştirirken meydana gelen güç kayıplarının tesbiti ile kayıpları en aza indirme

Sivil mühendislik : Sayısal haritaların çok daha kolay ve kısa sürede yapımı, konuma dayalı ölçme, planlama ve uygulama hizmetlerinin tümünde

Hassas tarım : Biçerdöverler üzerine yerleştirilen alıcılar(sensörler) yardımıyla depoya aktarılan ürün miktarı belirlenebilmekte ve hasat esnasında alan verimi hesaplanabilmektedir. Bu teknolojinin GALILEO ile birlikte kullanılması ile arazi verim haritalarının çıkarılması

Özürllüler : Özürllü arabalarının yönlendirilmesi ve takibi, özürllülerin spor, gezi, dağcılık gibi toplumsal faaliyetlere kazandırılması

KÜRESEL KONUM BELİRLEME SİSTEMLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

GLONASS uyduları GPS' den daha iyi gözlenebilir bir geometrik yapıda dizilmişlerdir. Her uydu farklı frekanslara sahiptir (Işık,1997). GPS ve GLONASS temelde askeri amaçlı olarak planlanmış bir sistemken, GALILEO sivil amaçlı olarak herkesin kullanımına açık yüksek doğruluklu bir sis-

temdir. GALILEO tamamen sivil kullanım amaçlı olarak planlandığı için sürekli aynı doğrulukta konum belirleme imkanı sunabilecektir. Küresel konum belirleme sistemlerinin birlikte kullanılması daha yüksek bir doğruluk ve güvenlik getirecektir.

Modern GPS, Modern GLONASS ve GALILEO' nun karşılaştırılması Tablo 1 de verilmektedir (Leick,1995).

SONUÇ

Günümüzde GPS ve GLONASS' ın aksayan yönlerini gidermek ve sistemleri dahada geliştirmek için çalışmalar hızla devam etmektedir. GALILEO ise Avrupa Birliğinin bugüne kadar onay verdiği teknik, ekonomik ve siyasal açıdan en kapsamlı ve pahalı projelerinden biridir. Uzaya yerleştirilecek 30 ileri teknoloji uydusu AB nin uzaydaki gözü ve kulağı olacaktır. Bu proje Avrupa ülkelerini teknolojik kalkınma ve kullanmada çok ileri düzeylere götürecektir. GALILEO ABD nin GPS ine alternatif bir projedir. Proje Avrupa dışındaki ülkelerinde ilgisini çekmektedir. Kanada finansal olarak başlangıçtan beri projenin içindedir. Rusya ise teknik elemanlarını çalışmalar için vererek gelecekte büyük rol oynamak istiyor. Çin hükümeti takımda yer almayı arzuluyor. İsrail, Hindistan, Güney Afrika ve Avusturalya GALILEO projesine katılmak için girişimde bulunan diğer ülkelerdir.

KAYNAKLAR

- Çorumluoğlu, Ö., 2002, "Yüksek Presizyonlu GPS Teknikleri" Lisans üstü ders notları S.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya
- Eren, K.,Uzel,T., 1995, "GPS Ölçmeleri", YTÜ İnşaat Fakültesi, Yayın no: 301, İstanbul
- Işık,B.C.,1997, "Küresel Astronominin Konusu Zaman ve Uydu Konumlama Sistemleri GPS- GLONASS)", Harita ve Kadastro Mühendisliği dergisi, sayı 82, Ankara
- Kahveci,M.,Yıldız, F.,2001, "Global Konum Belirleme Sistemi", Nobel yayın dağıtım,Ankara

Leick, A.,1995,"GPS Satellite Surveying", John wiley & sons, inc, 1995

Medvedkov, Y.,2002, "GLONASS Global Satellite Navigation System" <http://www.navcen.uscg.gov/cgsic/meetings/6Glonass-2002.pdf>

Mekik,Ç., 2003 "Uydusallar (Pseudoliter)", hkm dergisi, sayı 2003/88, Ankara

Polischuk,G.M.,Kozlov, V.I., Ilitchov,V.V., ve diğ., 2002, "The Global Navigation Satellite

System Glonass: Development and Usage in the 21st Century"

Özellikleri	Modern GPS	Modern GLONASS	GALILEO
Uydu sayısı	24	24	30
Yörünge sayısı	6	3	3
Yörünge eğimi	55 derece	64,8 derece	56 derece
Yörünge yüksekliği	20180	19130	23616
Sivil sinyal sayısı	3	3	6+2+2
Yörünge periyodu	11 sa 58 dk	11 sa 15 dk 40sn	14 sa
Jeodezik datum	WGS84	PZ-90	-
Mutlak konum hassasiyeti (2010)	± 1- 3 m	± 5 - 8 m	± 1 m
Yönetimi	Askeri+Sivil	Askeri	Sivil

Tablo 1 Modern GPS, Modern GLONASS ve GALILEO' nun karşılaştırılması

157'nci YILDA ÖZELEŞTİRİ

Kenan AKAR

Antalya Tapu ve Kadastro
VI. Bölge Müd.
İdari ve Mali İşler Şube Müdürü

Geçtiğimiz aylarda Genel Müdürlüğümüzün 157 nci yılını Kuruluşunu kutladık. Geriye dönük olarak özeleştirii yapmak benim gibi bu Teşkilatta çalışan her personelin görevidir. Çünkü özeleştirii bir muhasebedir. Nerede iyiyiz, nerede kötüyüz noktalarını iyi yakalarsak geleceğe dönük plânlarımızı da daha iyi yaparız.

Bundan tam 72 yıl önce 25 Haziran 2015 sayılı *Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanunun* 9 uncu maddesinde; **“Tapu sicili tesis olunan mahallerde Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğünce kabul olunacak plâna uygun birer tapu sicil muhafız binası temin olunur”** hükmü yer almakta iken; 28 Haziran 1966 tarih, 766 sayılı Tapulama Kanununun 79 uncu maddesinde de benzeri hüküm bulunmakta idi.

Nitekim 79 uncu madde; **“Tapulama yapılan yerlerde düzenlenen tapu kütükleri ile fer’i sicillerin evrakı müsbetleri ile kadastro plânlarının saklanması için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce gerekli görülen bölgelerde kabul edilecek plânlara göre tapu sicil binaları yaptırılır”** hükmünde idi

O günün bütçe imkanları içerisinde ödeneği ayrıldığı halde, hizmet binalarımız maalesef bu günün koşullarında yeterli değildir.

Yılda 15 milyon insana hizmet verip, Hazineye 600–650 trilyon getireceksin, buna karşılık Valilik ve Kaymakamlık binalarının güneş görmeyen, nemli, sürekli lamba yanan bodrum katlarında hizmet vereceksin. Bunlar yetmiyormuş gibi bir de günlük hayatta kötü bir örnek vermek için **“TAPU MEMURU** gibi, **TAPUNUN ARŞİVİ** gibi sözlere muhatap olacaksın.

17 Ağustos 1999 Gölcük depreminde; Tapu Sicil ve Kadastro Şefliği, tabir yerindeyse, tost ekmeği gibi olmuştu. Kaldığımız yer belediyeye ait bir iş hamı idi. En üst katın bir altında aynı koridor-da Milli Eğitim Müdürlüğü ile birlikte hizmet veriyorduk. İş hanının altında kuyumcular ve döviz büroları vardı. İstiyorlardı ki hemen dozerleri getirip kendilerine ait kasaları çıkarsınlar, tapunun o değer biçilmeyecek evrakları telef olsun gitsin.

Her türlü riski göze alarak, kesinlikle buna meydan vermedik. Enkazın altından tarihi eser çıkarır gibi tüm pafta ve tapu kütüklerini, resmi senetleri tek tek çıkarıp, hayatım boyunca övüneceğimiz dairemizi yeniden inşa ettik.

Yine çarpıcı bir örnek;

Sivrihisar’da tapu sicil müdürü iken, arşivi-

mizin yetersizliği nedeniyle daha önce çay ocağı olarak kullanılan, sonradan boş bulunan yeri o günkü kaymakam beyden istedim. *Sonradan tekrar çay ocağı olarak açarlar, sen zor durumda kalırsın* diye maalesef çay ocağını arşiv olarak vermediler.

Günümüzde **arşiv dairesi deyince**, gerek idaremiz, gerekse halkımız **eski dosya ve kağıtların saklandığı yer olarak bilinmektedir. Halbuki, tapu ve kadastro arşivi hak belirtici evrakların saklandığı yer demektir.**

Bunu ancak bu teşkilatta çalışanlar bilir.

11 Mayıs 2004 tarihinde, içerisinde Antalya Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müdürlüğümüzün 1, 2, 3 ve 4. Bölge Tapu Sicil ve Antalya Kadastro Müdürlüğünün de bulunduğu, mülkiyeti İl Özel İdare Müdürlüğü adına kayıtlı 14 katlı binada meydana gelen kolon parlaması nedeniyle, taşınmamız söz konusu oldu. Yanlış anlaşılmasın, sanata kesinlikle karşı değilim. Fakat Devlet Opera ve Balesi bizden daha önce yer buldu. Biz ancak üç hafta sonra yer bulabildik ve hizmet vermeye başladık.

Her insanın ev sahibi olması güzel bir şey olduğu gibi her kurumun da kendine has bir binası olması çok daha iyi bir şeydir.

Antalya’da bir çok kurum var.

Örneğin; Karayolları Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü, Tarım İl Müdürlüğü, Bayındırlık İl Müdürlüğü gibi kurumlar var, her birinin müdürlükleri geniş bir alan içerisine kurulmuş ve sosyal tesisleri, diğer imkanları ile bizlerden çok daha iyi durumdalar.

Yine 2004 Yılı Mart Ayı içerisinde hizmet içi eğitim semineri için Antalya’da çalmadığımız kapı kalmadı, niçin bizim teşkilatımızın bir salonu ve misafirhanesi yoktur. Bu kadar gelir getirirken niçin kurum olarak bu kadar az imkanımız olsun, bula bula bir otelin yemekhanesinde seminer yaptık.

Bu kurumun bir çalışanı olarak, öncelikle büyük illerde arşivi ile birlikte hizmet binası, lojmanı, misafirhanesi, konferans salonu olan binalar,... bu binalar yapılırken veya proje aşamasında iken, tapu sicil ve kadastro müdürlüğünün görüşü alınsın, bizim teşkilatımızı bizden başka kimse daha iyi bilemez.

Antalya’daki hizmet binası 2002 Yılında temeli atılmış olup, henüz su basman seviyesindedir. Yıl 2004, henüz ortada bir şey yok. Böyle giderse bizim o hak belirleyici evraklarımız bir yerden bir yere daha taşınır ise, ele alınacak hali kalmayacaktır.

1 - HİSSEDARLARIN OYBİRLİĞİ İLE ALACAKLARI KARARLARIN TAPUYA ŞERHİ

Medeni Kanunun 689. Maddesine göre, "*Paydaşlar kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler...*

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir."

Medeni Kanun bu hükmü ile aynı hakların genel ilkelerinden farklı bir kural belirlemiştir. Buna göre arazide ifraz ve taksim yapmadan, binada kat mülkiyeti kurulmadan her hissedarın belli bir yeri kullanmasına olanak tanınmıştır.

Bir taşınmaz malın hissedarları kendi aralarında anlaşarak taşınmazları üzerinde *yararlanma, kullanma ve yönetim* konularında kararlar alabilirler. Bu kararların kanundaki hükümlerden farklı olması mümkündür. Ancak kararların oybirliği ile alınmış olması lazımdır. Bu tür anlaşmalar tapu siciline şerh edilebilir.

Taşınmazlarda yararlanma, kullanma, ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (MK.695).

Bunun için anlaşmanın noterde düzenlenmiş olması gerekir. Eğer dışarıda düzenlenmiş ise imzalar noterce onaylanmış olmalıdır. Tüm hissedarların şerh talebinde bulunmasına gerek yoktur. Anlaşmada şerh verileceği yönünde bir açıklık olmasa dahi hissedarlardan herhangi birisinin talebi ile tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh düşülür.

Örnek: *Taşınmazın kullanımı konusunda hissedarlar arasında ...Noterliğinden onaylı ... tarih ... numaralı anlaşma vardır. Tarih-Yev.*

2 - VEKALETNEMENİN KAPSAMININ YORUMU

Vekaletnamede bulunan, "*sahibi olduğum taşınmaz malları satmaya*" şeklindeki ibare, vekalet verenin vekaletnamenin verildiği tarihte sahibi bulunduğu taşınmaz malları kapsar. Vekalet verenin bu tarihten sonra edindiği taşınmazları kapsamaz.

Ancak böyle bir vekaletname tescilsiz edinilmiş taşınmazları da kapsar. Tescilsiz edinilen taşınmazın

tescilinden sonra vekilin bu yerler için de yetkisi var sayılır. Örneğin; vekaletin verildiği tarihte muris ölüyse, muristen intikal edecek taşınmaz malları da kapsadığı kabul edilir. Zira mirasbırakanın taşınmazlarının mülkiyeti ölüm anında tescilsiz olarak kazanılmıştır.

3 - 3367 SAYILI KANUNA GÖRE KONAN İPOTEĞİN VE TAKYİDATIN TERKİNİ

3367 Sayılı Kanuna göre konan ipotek köy tüzel kişiliğinin terkin yazısına istinaden terkin edilir. Ancak bu terkin yapılmış olsa dahi taşınmazın 10 yıl dolmadan devri mümkün değildir. 10 yıllık takyit süresi dolduktan sonra köy tüzel kişiliğinin veya malikin terkin talebine istinaden takyidatın terkinini yapılır.

Takyit süresi dolmadan yapılan satış vaadinin takyit terkin edildikten sonra tapuya şerhi mümkündür.

Takyit süresi dolmadan verilen vekaletname ile süre dolup terkin yapıldıktan sonra işlem yapılması mümkündür.

4 - SOYADI DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCE VERİLMİŞ VEKALETNAME İLE İŞLEM YAPILMASI

Bir kimsenin soyadının mahkeme kararı ile değişmiş olması o kimsenin önceden verdiği vekaletnameleri sona erdirmez. Azil yoksa eski soyisime göre verilmiş vekaletname ile işlem yapılabilir. Yeni soyisime göre tapuda düzeltmenin yapılmış olması bu sonucu değiştirmez.

5 - İLERİYE YÖNELİK İNTİFA HAKKI TESCİLİ

Petrol Ofisi lehine on yıl süreli intifa hakkı tesis edilmiş taşınmaz malın maliki kuru mülkiyeti bir başkasına devrederken on yıl sonra kendisine dönecek intifa hakkını üzerinde baki tutabilir.

Bu halde kuru mülkiyetin devri için düzenlenecek resmi senette, tapu kütüğünde tescilli bulunan intifa hakkının terkinini halinde bunun kendisine döneceği belirtilmelidir.

Tapu kütüğünde mevcut intifa hakkı terkin edilmeden, ileriye yönelik intifanın tescili yapılır.

Örnek: *-... tarih...yevmiyeli intifa hakkı terkin edildikten sonraki intifa hakkı ...'ya aittir. Tarih-Yev.*

- ... tarihinden sonraki intifa hakkı'ya aittir. Tarih-Yev.

6 - ÇOK ESKİ TARİHLİ VEKALNAMESLERLE İŞLEM YAPILMAMALIDIR

Düzenleme tarihinden itibaren on yıl geçmiş vekaletnamelerle işlem yapılmaması gerektiği kanısındayız. Mevzuatta ve uygulamada bu konuda fikir birliği yok ise de vekalet verenin ölmüş veya akli melekelerini kaybetmiş yahut iflas etmiş olması muhtemel bulunduğundan üzerinden on yıl gibi uzunca bir süre geçmiş vekaletname ile işlem yapılmasının sakıncalı olduğu düşünülmektedir.

Zaten Borçlar Kanunda da genel zamanaşımı süresi on yıl olarak kabul edilmiştir. Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan vekalet akdi de bu zamanaşımı süresine tabidir.

Borçlar Kanununun 396 ve 397. maddelerinde vekaletin sona erme nedenleri sayılmış ancak belli bir sürenin geçmesi bu sona erdirme sebepleri arasında sayılmamıştır. Bunun nedeni sürenin bütün aktileri sona erdiren bir sebep olarak 125. maddede açıkça yazılmış olmasıdır.

Tapu sicil müdürü kanaat getiremediğinden ve tasarruf yetkisini belirlemediğinden, Tüzüğün 13. maddesine göre böyle bir vekilin talebini reddedebilir.

(Bu görüşün aksine, TKGM. nin 10.6.1928 tarih 335 sayılı genelgesi vardır.)

7 - NOTERLİK İŞLEMİNİ HUKUK HAKİMİNİN YAPMASI

Noterlik işlemini noterin yapmasına engel bir durumun çıkması halinde (Not.K.76.), noterlik işlemini o yerde başka bir noterlik yoksa asliye hukuk hakimi, o yerde asliye hukuk hakimi de mevcut değilse sulh hukuk hakimi tarafından yapılır (Not.K.77).

Noterlik Yönetmeliğinin 110. maddesine göre ise, noter işlemi yapamaması nedenini bir teskere ile hakimliğe bildirir... Hakim tarafından yapılan noterlik işleminin altı işleme katılanlarla birlikte hakim tarafından imzalanıp onaylandıktan sonra mahkeme mühürüyle mühürlenir. İşlemin ne sebeple hakim tarafından yapıldığı da işlem kağıdında açıklanır. İşlemin noterlikte kalması gereken nüsha veya örneği mahkemece saklanır.

8 - TEKNİK ZİRAAT VE TEKNİK BAĞÇIVANLIK OKULLARI KANUNU

Teknik Ziraat ve Teknik Bahçıvanlık Okulunu muvaffakiyetle bitirenlerden toprağı olmayan veya yetecek kadar toprağı bulunmaması yüzünden darlık çektiği anlaşılan aileye mensup bulunanlara Ziraat Vekaletinin tensip ve teklifi üzerine Devlete ait boş arazide çalışıp geçinmelerine yetecek kadar toprak, parasız verilir ve tapuda adlarına harçsız ve resimsiz

tescil edilir. Bu suretle parasız verilecek toprak verildiği tarihten itibaren bizzat işletilmeye başlanmadığı veya devamlı olarak işletilmediği takdirde Ziraat Vekaletinin işarı üzerine geri alınır. Bu topraklar verildiği tarihten itibaren on beş sene içinde satılmayacağı gibi bu müddet içinde hibe ve borç için haciz edilemez.

Bu husus ayrıca tapu kaydına işaret edilir.

Bu okullardan diplöma alanların mensup olduğu ailenin yerleştiği köy ve nahiye yakınında boş Devlet arazisi yoksa bu gibilere, hususi idare ve belediyelerle vakıflara ait olup amme hizmetinde kullanılmayan ve işletilmeyenlerden ve bunlar da yoksa arazisi fazla olup da beş yıldan beri üst üste işlenmeyenlerden Ziraat Vekaletince istimlak olunmak suretiyle bedeli mukabilinde toprak verilir.

Bu arazinin bedeli, verildiği tarihten beş sene sonra başlamak üzere 20 senede taksitle ve faizsiz tahsil olunur. Borçlanılan para ödeninceye kadar gayrimenkul Hazine namına birinci derece ve sırada olmak üzere ipotek edilir (4486 Sy.K.Md.11).

9 - YABANCI UYRUKLU İLE EVLENEN KADININ TAŞINMAZ İKTİSABI

Yabancı uyruklu ile evlenen kadın Türk vatan-dışı statüsünü koruyorsa taşınmaz tasarruflarında Türk vatan-dışı olarak işlem görür. Kadının çift uyruklu olması bu durumu değiştirmez.

10 - İNTİFA HAKKI TERKİN EDİMEDEN TAŞINMAZIN KİRAYA VERİLMESİ

İntifa hakkı sahibi, intifa hakkının süresini aşmayacak şekilde taşınmaz malı kiraya verebilir ve bu kira sözleşmesini tapuya şerh ettirebilir. İntifa hakkı sahibinin taşınmaz malı bu şekilde kiraya ver-bilmesi için kuru mülkiyet sahibinin muvafakatını almasına gerek yoktur.

İntifa hakkı sona ermeden kuru mülkiyet sahibi ise taşınmaz malı kiraya veremez. Ancak intifa hakkının süresinden sonra başlamak kaydı ile taşın-maz malı kiraya verebilir ve kira hakkını tapuya şerh ettirebilir. Böyle bir kira aktinin tapuya şerh için tapu sicil müdürlüğünün intifa hakkının süresinin ne olduğunu intifa resmi senedini çıkararak bakması gerekir. İntifa resmi senedinde intifa hakkının süresinin dolmasından sonra yenileneceğine dair hükümler var ise bunlarda nazara alınmalıdır.

Ör: İntifa hakkından sonra başlamak üzere 5 yıllığına (veya ...tarihine kadar) Fatma EROL lehine kira hakkı: Tarih-Yev.

11 - ŞİRKETLERİN KEFALET İPOTEĞİ

Şirketlerin yetki belgelerinde her türlü gayri-menkul tasarrufu veya ipotek yapmalarına yetki bulunması onların bir üçüncü kişinin borcu için kendine ait taşınmaz mallarını ipotek edebilecekleri,

yani kefalet ipoteği yapabilecekleri anlamına gelmez. Bir şirketin bir başka tüzel kişi ve gerçek kişinin alacağı borcu için kendi taşınmazını ipotek edebilmesi ancak ana sözleşmesinde bu konuda açık bir hüküm bulunmasına veya genel kurulunun bu yönde karar almış olmasına bağlıdır.

12 - BİR SATIŞ VAADİ VARKEN İKİNCİSİ İŞLENİR Mİ?

Taşınmaz üzerinde bir satış vaadi şerhi varken aynı malik veya hissedarın yaptığı ikinci bir satış vaadi şerhi işlenebilir mi?

Taşınmaz üzerine işlenmiş, taşınmazın tümünü kapsayan bir satış vaadi şerhi varken aynı malik veya hissedarın yaptığı ikinci bir satış vaadi şerhi sicile işlenemez. Bunun için mevcut satış vaadi şerhinin terkin edilmesi gerekir.

Ancak, önceki satış vaadi taşınmazın tamamını kapsamıyorsa geriye kalan kısım için yeni bir satış vaadi yapılabilir ve hisseli satış yasaklarına uyularak, yani hisseli satışta olduğu gibi gerekli makamlara sorularak sicile şerh verilebilir.

Hisseli taşınmazlarda bir hissedarın kendi hissesine yönelik olarak yaptığı satış vaadi varken, diğer hissedarların kendi hisselerine yönelik satış vaadi yapmalarında ve bunu sicile şerh ettirmelerinde birsakinca yoktur.

Üzerinde satış vaadi şerhi bulunan bir taşınmaz, bu hakkı kabul ederek edinen kimse bir başka kişiye satış vaadinde bulunursa, bu ikinci satış vaadi birincisi terkin edilmeden şerh edilebilir mi?

Eğer, şerh tarihinden itibaren 5 yıl geçmiş ise bu ikinci satış vaadinin birincisi terkin edilmeden sicile işlenebileceği düşüncesindeyiz.

Satış vaadinin şerhinden itibaren 5 yıl geçmiş ancak sicilden terkin edilmemiş satış vaadi varken ikinci bir satış vaadi işlenebilir mi?

Tapu Kanununun 26. maddesi gereği şerh tarihinden itibaren 5 yıl geçmiş satış vaadlerinin sicilden terkin gerektiğinden, 5 yıldan sonra talep edilen satış vaadlerinin birincisi terkin edilmeden sicile işlenebileceği düşüncesindeyiz.

13 - KISMİ VEYA HİSSENİN SATIŞ VAADİ

Bir taşınmaz malın henüz ifraz edilmemiş bir parçasının satış vaadi ancak imar mevzuatına uyumlu olmak kaydıyla mümkündür.

Tam mülkiyetin veya bir hissenin hisseler bölünecek şekilde satış vaadi de ancak imar mevzuatına uyumlu olması kaydıyla mümkündür.

14 - HİSSELİ SATIŞ VAADİ

Bir taşınmaz malın hisseler bölünerek birkaç

kişiye satış vaadi ancak imar mevzuatına uyumlu olması kaydıyla mümkündür.

15 - VASIYETNAMENİN TENFİZİNDEN SONRAKİ İŞLEMDE VİV. İLİŞİĞİ ARANMALIDIR

Vasiyetnamenin tenfizi ivazsız bir iktisap yolu olduğundan Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19. Maddesi gereği tapu sicilinde vasiyetnamenin infazı yapıldıktan sonra ilgili vergi dairesine gerekli ihbar yapılmalı ve veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmedikçe, bu taşınmaz mal üzerinde herhangi bir işlem yapılmamalıdır (Gn.1469).

16 - DERECELERİN MÜŞTEREK İPOTEK EDİLMESİ

Farklı kişilere ait hisselerin farklı derecelerde müşterek olarak ipotek edilmesi mümkündür. Aynı taşınmazda hissedar bulunan (A)'nın hissesinin ikinci derecede, (B)'nin hissesinin ise üçüncü derecede aralarında müştereklik tesis edilerek ipotek kurulması mümkündür. Bu halde hisseler arasındaki müştereklik durumu ipoteğin düşünceler sütununda ilave şeklinde yazılır.

Ör: 2-B ilave: C harfli üçüncü derecedeki ipotekle müşterektir. Tarih - Yev.

3-C ilave: B harfli ikinci derecedeki ipotekle müşterektir. Tarih - Yev.

17 - KOOPERATİFİN TAŞINMAZININ TAMAMINI YOLA TERK ETMESİ

Bir kooperatifin taşınmazının tamamını imar planı gereği yola terk etmesi halinde encümen kararı veya belediyenin yazısı ile bu işlem yapılabilir. Serbest harita mühendisi tarafından bir işlem yapılmasına gerek olmayıp kadaströ müdürlüğüne değişiklik beyannamesi düzenlenmesi gerekir.

18 - TÜZEL KİŞİLİĞİ OLMAYAN KURUMLAR ADINA TESCİL İLAMLARI

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

19 - KISMİ FERDİLEŞME

Kooperatifin inşa ettiği bağımsız bölümlerin üyeler adına kısmi ferdileştirilmesi mümkündür. Çoğu kez kooperatife borcu olan veya kooperatife karşı bazı mükellefiyetlerini yerine getirmemiş olan üyeler adına ferdileştirme sonraya bırakılmaktadır.

Yine tescil için nüfus cüzdanı fotokopisi ve ben-

zeri belgelerini tamamlamayan üyeler adına ferdileştirme sonraya bırakılmakta belgelerini tamamlamış ve borçlarını ödemiş üyeler adına ferdileştirme yapılmaktadır.

Tapu sicil müdürlüğünün kura keşidesini isteme yükümlülüğü yoktur. Bu nedenle biten dairelerden hangilerinin ferdileşmesi isteniyorsa sadece o dairelerin ferdileştirilmesi yapılmalı diğerleri kooperatif adına bırakılmalıdır. Kooperatif daha sonraki bir talebi ile bu kalan dairelerin de ferdileşmesini yaptırabilir.

Kura keşidesi ibraz edilmişse kural olarak bu kura keşidesindeki tüm dairelerin ferdileşmesi tapu sicil müdürlüğüne tescil edilir. Ancak kooperatif bu kura keşidesindeki bazı dairelerin ferdileşmesinin yapılmamasını bunlar hakkındaki talebin sonradan yapılacağını belirtebilir. Bu halde tescil istem belgesi bu talebe göre düzenlenerek sadece ferdileştirilmesi istenen dairelerin tescili yapılır. Çünkü Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. Maddesine göre tapu sicil müdürlüğü talep ile bağlıdır.

20 - ŞERH EDİLMİŞ SATIŞ VAADİNDE BEDELİN DEĞİŞTİRİLMESİ

Tapu siciline şerh edilmiş satış vaadindeki bedelin değiştirilmesi mümkündür. Bunun için noterden yeni bir sözleşme yapılması gerekir. bedelin yükseltilmesi halinde yükselen miktar üzerinden (4) sayılı Tarifenin 12. Pozisyonu uyarınca satış vaadi harcı alınır.

Bedelin düşürülmesi halinde ise tashih harcı alınması gerekir.

21 - MURİS ADINA HACİZ GELMESİ

Mirasın intikali yapıldıktan sonra murisin adıyla haciz gelirse mirasçılardan payları üzerine bu haczin işlenmesi gerekir.

22 - KAMU HACZİ - İCRAİ HACİZ AYRIMI

Kamu bankalarının hacizleri kamu haczi sayılmaz.

Bilindiği üzere, kamu haczi ile icrai haczin hüküm ve sonuçları farklıdır. Kamu haczi kamu gücünden kaynaklanan hizmetler nedeniyle kamu kurumları lehine doğan alacaklardır. Oysa icrai hacizler özel hukuk ilişkilerinden doğan alacaklardır.

Bir kamu kurumunun kamu alacağı olabileceği gibi özel borç ilişkilerinden doğan alacakları da olabilir. Kamu kurumunun özel borç ilişkilerinden doğan alacaklarını amme alacağı olarak değil icrai haciz yolu ile takip ve tahsil etmesi gerekir.

Kamu alacakları 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hk. Kanun'na göre, diğer alacaklar ise İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre takip ve tahsil olunur.

Ancak takip usulü hangi kanununa göre yapılırsa yapılsın tapu sicil müdürlüğünün bu usule itiraz hakkı yoktur. Takip usulüne borçlunun itiraz etmesi gerekir.

Bir haczin kamu haczi mi yoksa icrai haciz mi olduğunu anlamak için haciz müzekkeresine bakılır. Haciz müzekkeresi 6183 sayılı Amme Alacakları Kanununa göre düzenlenmemişse icrai haciz sayılır. Esasen kamu haciz müzekkerelerinin altında alacaklı kurumun ita amirinin imzası ve mührü bulunur. Oysa icrai haciz müzekkerelerinin altında icra müdürünün imzası ve mührü bulunur.

23 - CEBRİ İHALE KARARINI TESCİL ETTİRECEK AVUKATIN YETKİSİ

Cebri ihale kararında adı geçen avukat (alıcının avukatı) ihalenin tescilini talep edebilir. Bunun için bir vekaletname ibrazına gerek yoktur. İhale kararında avukatın vekil olarak isminin bulunması yeterlidir.

İhale kararında vekil olarak adı geçmeyen avukat ancak vekaletname ibraz ederek tapuda tescil yaptırabilir. Bu vekaletnamede "...icra takibi yapmaya..." şeklinde bir yetkinin bulunması yeterlidir.

24 - İPOTEKLİ HİSSEYE İLAVE OLARAK YENİ HİSSE ALINMASI

Bir kimse ipotekli olarak adına kayıtlı bulunan hissesine ilave olarak başka hisseler alabilir. Alınacak bu hisselerin ipotekli veya ipoteksiz olmasının bir önemi yoktur.

Bu halde hisselerin ipotekli olup olmadığına bakılmaksızın mevcut hisse ile devralınan hisseler resen tevhit edilerek tapu kütüğüne tescil edilir.

25 - İPOTEĞE YÖNELİK KISITLAMALAR

İpotek alacağının başkasına temlik edilemeyeceği, ipotekte faiz değişikliği yapılamayacağı gibi mevzuatta olmayan ancak taraflarca kararlaştırılan kayıt ve şartların tapu kütüğüne yazılması mümkün değildir. Bu tür kayıt ve şartların sadece ipotek resmi senedine yazılmakla yetinilmesi, tapu kütüğünün herhangi bir yerine yazılmaması gerekir.

26 - VASİNİN VERDİĞİ VEKALETNAMENİN SÜRESİ

Vasinin verdiği vekaletname azledilmediği sürece geçerlidir.

Vasinin vesayet süresinin dolması ve kısıtlıya yeni bir vasi tayin edilmiş olması ile eski vasinin verdiği vekaletname sona ermez.

Yeni vasi eski vasinin verdiği vekaletnameyi azil yetkisine sahiptir. Azletmediği sürece vekaletname geçerlidir.

Vasi vekaletname verdikten sonra ölürse verdiği vekaletname yine sona ermez. Çünkü vasi bu vekaletnameyi kendisi adına değil kısıtlı adına vermiştir. Burada müvekkil kısıtlıdır. Ancak kısıtlı ölürse vekaletname sona erer.

Kısıtlı üzerinden kısıtlama kalkmış ve kısıtlı fiil ehliyetine kavuşmuş ise vasinin verdiği vekaletname de kendiliğinden sona ermiş sayılır.

27 - TEFERRUATIN TAŞINMAZIN VASFI İLE İLGİLİ OLMASI GEREKİR

Taşınmaz malın tapu kütüğüne yazılacak teferruatın, taşınmazın tapudaki vasfı ile ilgili olması gerekmektedir. Tapu sicilinde *tarla* vasfında kayıtlı bir taşınmaz mal üzerine fabrikaya ilişkin teferruatlar işlenemez. Bunun için öncelikle taşınmazın tapudaki cinsinin *fabrika* olarak değiştirilmesi lazımdır. Tarla vasfındaki bir taşınmaz mal üzerine ancak tarla ile ilgili menkul eşyalar teferruat olarak yazılabilir.

28 - VEKALETNAMESİNİN YORUMU

Vekaletnamedeki "...üçüncü kişilerin alacağı kredi için taşınmazımı ipotek etmeye..." ibaresi gerçek kişilerin alacağı krediler kadar tüzel kişilerin alacağı kredileri de kapsar. Bu ibareye istinaden taşınmazı vekilin bit tüzel kişinin alacağı kredi için ipotek etmesi mümkündür.

29 - İHTİYATİ TEDBİRİN TERKİNİ

Dava hakkında esastan karar verilmiş olmakla tedbir kendiliğinden kalkar, bunun için ayrı bir terkin yazısı aramaya gerek yoktur. Ancak böyle bir halde tedbirin terkin için esastan verilen kararın kesinleşmiş olması ve lehine karar verilen tarafın terkin isteminde bulunması gerekir. Karar lehine verilmemiş tarafın terkin talebinde bulunmaya hakkı yoktur.

Mahkemeye esastan karar verilmiş olduğundan bahisle tedbirin terkinini bir müzekkere ile istenirse, tedbir terkin edilmekle beraber, tapu kütüğünün beyanlar hanesine anılan kararın varlığı da işaret edilmelidir.

Beyanlar hanesine yapılacak bu kayıttan sonraki tasarruf taleplerinde ise bu kararın getirilmesinin istenmesinde yarar vardır.

30 - PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYET SATIŞINDA HARÇ HESABI

Paylı mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazlarda paydaşlardan bir kaç veya tamamı paylarını aynı resmi senetle aynı kişiye satabilirler.

Böyle bir halde satış bedeli tüm hisseler için toplam (ceman) belirlenmiş ise bu toplam bedel üzerinden alım-satım harcının hesaplanması gerekir. Her bir hissenin satış bedeli resmi senede ayrı ayrı

yazılmış ise alım-satım harcı her bir hisse için ayrı ayrı hesaplanmalıdır.

31 - ELBİRLİĞİ (İŞTİRAK) HALİNDE SATIŞTA HARÇ HESABI

Taşınmaz mal henüz elbirliği mülkiyeti (İştirak halinde) kayıtlı iken, topluca satışı halinde harç her bir paydaşın payına göre hesaplanmayıp, taşınmazın tümünün satış değeri üzerinden hesaplanır. Örneğin, A, B, C iştirak halinde malik iken iştiraki bozmadan toplam 30 milyar bedelle taşınmazın tamamını D'ye satmak isterlerse, satıcılar ve alıcı için harç 30 milyar üzerinden hesaplanır. 30 milyar üç paydaşa bölünerek her paydaş için 10'ar milyar lira üzerinden ayrı ayrı harç hesabı yapılmaz.

32 - MURİSİN ADININ TASHİHİ

Murisin (mirasbırakanın) adı, soyadı veya başkaca nüfus bilgilerindeki yanlışlıkların tek bir mirasçının talebi ile tashihi mümkündür. Bu tek mirasçının talebi ile tashihe yönelik mahkeme kararı alınması ve bu kararın tek mirasçının talebi ile tapuda infazı mümkündür.

Murisle ilgili tashih için tüm mirasçıların talepte bulunmalarına gerek yoktur.

33 - İŞTİRAK HALİNDE İKEN DİĞER PAYDAŞ LEHİNE İPOTEK OLUR MU?

İştirak halinde mülkiyet aşamasında iken iştirakçilerden birisi kendi payını diğer iştirakçilerden birisine ipotek edemez. Çünkü borç ödenmez de ipotek paraya çevrilecek olursa taşınmazın ihale ile başkalarına satışı iştirak çözülmediği sürece mümkün değildir.

34 - KOOPERATİFLERİN TAŞINMAZ MAL TASARRUFLARI

1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 42. Maddesi gereğince taşınmaz mal alımı ve satımı için kooperatifin genel kurulunca karar verilmiş olması gerekmektedir. Genel kurul bu yetkisini devir ve terk edemeyeceği gibi, Kanunun 59. Maddesi uyarınca, "*Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkileri kullanamazlar.*"(TKGM. 11.1.1989 T. 1492 Sy. Gn.).

Bu itibarla, Tapu Kanununun 2. Maddesi uyarınca kooperatiflerin ticaret sicil müdürlüğünden alıp getirecekleri yetki belgelerinde,

a) Kooperatifi kimlerin temsil edeceğine,

b) Genel kurulca;

- Hangi il, ilçe veya yöre sınırları içerisinde,

- Azami hangi fiyatla taşınmaz mal satın alınabileceği ya da kooperatifin kayden maliki bulunduğu hangi taşınmaz malı asgari hangi fiyatla satabileceği,

- İle alım ve satımda takip edilecek usul

konusunda kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin olup olmadığının,

Araştırılması bu bilgilerin bulunması halinde talebin karşılanması gerekir.

Yetki belgesinde, genel kurulca alınmış karardan bahsedilmemesi halinde ise, noterden tasdikli genel kurul kararına istinaden talebin karşılanması, aksi halde reddi gerekmektedir (TKGM. 27.1.1989 T. 1503 Sy. Gn.).

Genel kurulca tapu kaydı gözetilerek hangi taşınmaz malın satın alınacağına belirlenmesine gerek yoktur. Yalnızca taşınmaz malın niteliğinin (konut yapımına elverişlilik vs.) ve yerinin (belli bir il veya ilçe sınırları içinde ya da Ege sahilinde olmak gibi) belirtilmiş olması yeterlidir.

Yine, alımda ve satımda takip edilecek usul hakkında genel bir tespit yapılması, (yönetim kurulca pazarlık, ilan verilmek veya alım-satım komisyonu oluşturularak vs.) yeterlidir.

35 - KOOPERATİFLERİN RESMİ KURUMLARLA TAŞINMAZ TASARRUFLARI

Kural olarak kooperatiflerin taşınmaz mal tasarrufları için genel kurulca, azami hangi fiyatla taşınmaz mal satın alınabileceği ya da kooperatifin kayden maliki bulunduğu hangi taşınmaz malı asgari hangi fiyatla satabileceği ile alım ve satımda takip edilecek usul konusunda karar verilmiş ve işlemleri yapabilmesi için kooperatif yönetim kuruluna yetki verilmiş olması gerekmektedir (TKGM. 27.1.1989 T. 1503 Sy. Gn.).

Kanımıza, kooperatiflerin kamu kurum ve kuruluşları ile yapacakları taşınmaz mal alım ve satımı işlemlerinde bu konuda katı davranmamak gerekir. Zira resmi kurumların işlemleri her zaman mevzuata uygun olmak zorundadır ve belirli bir prosedürü vardır. Kıymet takdiri gibi ihale ile satış gibi. Resmi kurumlarla yapılan işlemlerde kooperatif üyelerinin aldatılma ihtimali yoktur.

Bu itibarla, kooperatiflerin resmi kurum ve kuruluşlarla yapacakları taşınmaz mal alım ve satım işlemlerinde alınacak veya satılacak taşınmazın asgari veya azami fiyatının ve alım satım usulünün genel kurul kararı ile belirlenmesine gerek yoktur.

36 - İPOTEK ALACAĞININ İCRA MÜDÜRLÜĞÜNCE TEMLİKİ

İstanbul 7. İcra Müdürlüğünün 8/Şubat/2003 tarih 1999/11989 sayılı yazısında; ipotek alacağının 3.000.000.000 TL.'lik Sinan oğlu Hasan FİDAN'a temlik edildiği, geri kalan kısmında da ipotek alacaklısının feragat ettiği bildirildiğinden, sözleşmenin yazıya eklenmesine gerek olmayıp, alacağın temlikini kabul edenin bizzat veya yetkili vekilinden gerek-

li olan damga vergisi ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmesi halinde talebin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 31 ve 82. maddeleri doğrultusunda karşılanması ve işlem sonucunda Medeni Kanunun 1019. maddesi gereğince ilgililere bilgi verilmesi gerekmektedir (TKGM. 25.4.2003 T. 153/33-1316 Sy. Talimat).

37 - İHTİYATİ TEDBİRLİ YERİN KİRAYA VERİLMESİ

Kural olarak ihtiyati tedbir taşınmaz üzerindeki malikin iradesi ile yapılacak bilecek her türlü tasarrufu engeller. Ancak ihtiyati tedbir sadece taşınmazın tedavülünü engellemek amacıyla konmuş ise taşınmazın kiraya verilmesine ve bu kira akdinin tapuya şerhine engel olmadığı düşünülmektedir.

38 - KAMU HACİZ MÜZEKKERESİ

6183 sayılı Kanunun 64. Maddesine göre, "Haciz muameleleri, tahsil dairelerince düzenlenen ve alacaklı kamu idaresinin, mahalli en büyük memuru veya tevkil edeceği memur tarafından tasdik edilen haciz varakalarına dayanılarak yapılır."

39 - KAMU HACZİ İPOTEK ALACAKLILARINA BİLDİRİLMELİDİR

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 89. Maddesine göre, "Gayrimenkul haczinde, gayrimenkul kendilerine rehedilmiş olan alacaklılara tapu dairesince hacziden haber verilir." Demek ki, tapu idaresince kamu haczi işlendikten sonra hemen gayrimenkul üzerinde ipotek bulunup bulunmadığına bakılacaktır. Eğer ipotekler varsa ipotek alacaklıları bir yazı ile kamu haczinden haberdar edilecektir.

40 - KAMU HACZİ İHALESİ İLE REHİNLERİN TERKİNİ

6183 sayılı Kanunun 94. Maddesine göre, "Gayrimenkulün rehni suretiyle sağlanmış muaccel borçlar alıcıya devredilemez, satış bedelinden ödenir." Borcu ödenen bu rehİNlerin alacaklı kamu dairesi tarafından bir yazı ile tapu sicilinden terkin ettirilmesi mümkündür.

41 - KAMU HACZİ NEDENİYLE İFRAZ VEYA HİSSELİ SATIŞ

6183 sayılı Kanunun 94. Maddesine göre, "Haczedilen gayrimenkulün ayrılması mümkün olup da bir kısmının bedeli kamu alacağını karşılamaya yettiği takdirde, borçlu yazı ile istemedikçe artan kısım satılamaz. Gerekirse tapu dairesince artan kısım tefrik ettirilir."

Demek ki, haczedilen gayrimenkul büyük bir gayrimenkul ise, borçlunun yazılı rızası olmadıkça ancak alacağı karşılamaya yetecek bir kısmının satılması gerekir. Bu kısım alacaklı kamu idaresi tarafından ifraz ettirilerek satılabileceği gibi, hisseler bölünerek, bir hissesi de satılabilir.

42 - KAMU HACİZİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TESCİL

Satış komisyonu tarafından gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı o gayrimenkulün mülkiyetini iktisap etmiş sayılır. Bu durum tescilsiz iktisap yollarından biridir.

İhaleden sonra satış komisyonunca yedi günlük şikayet süresi beklenmeli, bu süre geçtikten sonra, eğer ihalenin feshi istenmemişse tescil için tapu dairesine yazı yazılmalı, yok eğer ihalenin feshi istenmişse, bu şikayetin karara bağlanmasından sonra tapu dairesine tescil için yazı yazılmalıdır (6183 Sy. K. 99).

43 - TEDBİRDEN SONRA GELEN HACİZDEN DOLAYI TEDBİR TERKİN EDİLEMEZ

İhtiyati tedbirden sonra tapu siciline işlenmiş hacizden dolayı taşınmaz mal ihale yoluyla satılırsa, ihale kararının infazı sırasında ihtiyati tedbiri terkin imkanı yoktur. Böyle bir halde ihale kararının infazının yapılmasına muvafakatı olup olmadığı mahkemeye sorulmalı, muvafakat verilirse tedbir terkin edilmeden ve ihale alıcısına kabul ettirilerek ihale kararının infazı yapılmalıdır.

44 - HACİZDEN SONRA İŞLENEN TEDBİRİN TERKİNİ

Hacizden sonra işlenen ihtiyati tedbir taşınmazın satışına engeldir. Hacizden dolayı icra dairesi satış yapacak ise tedbiri koyan mahkemenin satış için muvafakatını alması gerekir. Böyle bir yazılı muvafakat tapuya ibraz edilebilirse, tapu dairesi satışın tescilini yapar. Aksi halde yani mahkemeden muvafakat alınmadan satış yapılmışsa tapu dairesinin mahkemeye yazı yazarak ihale satışının tesciline muvafakat edip etmediğini sorması gerekir.

45 - UYRUK TASHİHİ

Yabancı uyrukların taşınmaz mal edinmeleri sırasında, tapu kütüğüne uyrukları da yazılır.

Ör: Alman Uyruklı.

Kişinin uyruğunda bir değişiklik olursa talep halinde tapu kütüğündeki uyruk değiştirilir.

Tapu kütüğündeki uyruk değişikliği veya tashihi için Harçlar Kanununun ekli (4) sayılı Tarifinin 13/c pozisyonu uyarınca **Onbinde 5** oranında harç tahsil edilir.

Uyruk İdareimizden kaynaklanan bir nedenle belgelerine aykırı olarak tapu kütüğüne yanlış yazılmışsa, harç alınmadan düzeltilir.

46 - YETKİ BELGESİNDE UNUTULAN ÜNVAN İBARESİ

Tüzel kişinin yetki belgesinde yazılmamış

olması nedeniyle daha önceki tescil sırasında yazılmamış olan "taahhüt, ticaret, inşaat,..." gibi ibareler getirilecek yeni yetki belgelerine istinaden düzeltiler. Bunun için tashih harcı alınır. Ancak ilgisince düzeltme yapılmadan taşınmazın devri talep edilirse, doğru durumu belgeleyen yetki belgesi dosyasına konarak düzeltme yapılmadan ve düzeltmeye ilişkin harç alınmadan taşınmazı devir talebi karşılanabilir.

47 - İSİM BENZERLİĞİ NEDENİYLE YANLIŞLIKLARLA YAPILAN DEVRİN İADESİ

İsim benzerliği nedeniyle bir başkasına ait taşınmaz mal yanlışlıkla tasarruf edilmişse, alıcının talebi ile eski malik adına tashihen taşınmazın tescili (iadesi) yapılabilir. Bu işlem için tashih harcı alınır.

48 - FERDİLEŞMEDE NÜFUS CÜZDANI YANLIŞLIĞI

Ferdileşme işlemi sırasında bir üyenin nüfus cüzdanının arka sayfası yerine bir başka üyenin nüfus cüzdanının fotokopisi çekilmiştir. Bu nedenle isim-soyisim doğru tescil edilmiş ise de dosyasındaki nüfus bilgileri yanlıştır.

Bu yanlışlığın giderilemesi için kooperatifin doğru durumu belgeleyen yazısı ve yeni nüfus kayıt örneği aranmalıdır. Kooperatif tasfiye olmuş ise dosyadaki her iki üyeye ait nüfus cüzdan örnekleri karşılaştırılmalı ve nüfus müdürlüğü ile yazışma yapılarak doğru durum belgelendikten sonra, zamanında gerçekten hata yapılmış olduğuna kanaat getirilirse, talep edilen işlem karşılanmalıdır.

49 - VELAYETEN VERİLEN VEKALETNAME

Velayeten verilen vekaletnamelerde de satışın MK. 326 ve 356. maddeler kapsamında yapılmadığının belirtilmiş olması aranmalıdır. Madde numaraları belirtilmemiş olsa dahi satış amacının bu maddelerin içerdiği konuları kapsamaması gerekir.

50 - AYNI VEKALETNAME İLE YETKİ VERİLMİŞ OLMASI

Birden çok hissedar iki kişiye münferiden yetkili olmak üzere aynı vekaletname ile yetki vermiş ise, bu iki vekilin karşılıklı talebi ile kat irtifakı ya da kat mülkiyeti resmi senedi düzenlenmesi mümkündür.

Satıcı ve alıcı aynı vekaletname ile iki ayrı vekil görevlendirmişlerse yine satış resmi senedinin düzenlenmesi mümkündür.

Yetkinin aynı vekaletname ile verilmiş olmasının işleme olumsuz bir etkisi yoktur.

AİLE KONUTU ŞERHİ

Kamil DURMUŞ
Trabzon Tapu ve Kadastro
9. Bölge Müdür Yardımcısı

1 - GİRİŞ

1 Ocak 2002 tarihinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girmesiyle, yeni bir şerh çeşidi olan "Aile Konut Şerhi" mevzuatımıza girmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de, uygulamaya yön vermek amacıyla bu şerhin nasıl verileceği, nasıl terkin edileceği, hangi şartlarda verilip verilmeyeceği ile ilgili olarak 1559 (2002/7) sayılı genelgeyi yürürlüğe koymuştur.

2 - İNCELEME

"Aile Konutu Şerhi" ile ilgili olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 194 üncü maddesinde;

"Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Rızayı sağlamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakim müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak öngülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir..." denilmektedir.

Bu maddeye dayanılarak yürürlüğe konulan 1559 (2002/7) sayılı genelge ile uygulamaya getirilen esaslarda ise;

I inci Bölümün 1 inci maddesinde malik olmayan eşin talebiyle "Aile Konutu" şerhinin konulabilmesi için:

a) Evlilik birliğinin resmen devam ettiğini kanıtlayan nüfus kayıt örneğinin,

b) Bu konutta birlikte yaşantılarını sürdürdüklerini kanıtlayan muhtarlıktan alınmış belgenin ibraz edilmesi halinde şerhin verilebileceği belirtilmektedir.

Günümüz koşullarına bakıldığında iş, görev gibi çeşitli nedenlerle insanların değişik yerlerde ikamet ettikleri, ileride oturmayı veya yerleşmeyi tasarladıkları yerlerde bu ve benzeri nedenlerle oturmalarının mümkün olamayacağı aşikardır.

İnsanlar, ileride yerleşmeyi tasarladıkları yerlerde de geleceğe hazırlık amacıyla konut edinebilirler.

Bu maksatla edinilmiş konuta Medeni Kanunun 194 üncü maddesinde ifadesini bulan aile konutu şerhinin malik olmayan eş tarafından, kanunda olmadığı halde genelge ile muhtarlıktan alınacak bu konutta yaşantılarını birlikte sürdürdüklerini kanıtlayan belgenin aranması ne kadar doğrudur?

Genelgede aynı bölümün 2 nci maddesinde; malik olan eşin talep etmesi halinde yalnızca evliliğin resmen devam ettiğini kanıtlayan nüfus kayıt örneği veya evlilik cüzdanının ibrazı halinde bu şerhin konulmasının mümkün olacağı belirtilmiştir.

Genelgede, malik olan eş ile malik olmayan eşin taleplerinde farklı belge istenmesi veya malik olmayan eşten fazladan bir belgenin istenmesindeki maksat, malik olan eşin hakkını korumak mıdır?

Maksat, malik olmayan eşin talebi ile bu şerhin verilmesinde istenen fazla belge (*muhtarlıktan alınacak belge*) ile malik olan eşin hakkını korumak ise, kanun böyle bir hakkı korumamakta, aksine 194. maddenin 3 üncü paragrafında, malik olmayan eş geniş anlamda bu şerhin verilmesine yönelik hakkı vermektedir.

Bilindiği üzere Medeni Kanun; taşınmaz malın tasarrufu, bir hakkın kurulması veya terkinin ile ilgili olarak malike çok geniş yetki tanımıştır. Bu yetki çerçevesinde düşünüldüğünde kendi taşınmazmalına böyle bir şerh talebinde bulunan malike, şu belgeyi getir demenin ne anlamı olabilir?

Genelgenin I inci Bölümünün 3 üncü maddesinde **aile konutu** tarif edilmiştir. Burada, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekanları ifade ettiğinden, zaman zaman ya da hafta sonu kullanmak amacıyla edinilen yazlık konut, dağ evi gibi konutlar Türk Medeni Kanunun 194. maddesi kapsamına girmediğinden bu yönde gelecek taleplerin karşılanmaması gerektiği ifade edilmiştir.

Oysa, bir kimsenin ya da ailenin yerleşme yerini seçmek ile ilgili özgürlüğü kanunlar ile teminat altındadır. Bir kimse veya aile sürekli ve düzenli olarak yazlık veya dağ evi olarak adlandırılan yerde de ikamet edebilir. Bu ailenin tamamen tercihi ile ilgili bir olaydır. O zaman 2002/7 (1559) sayılı genelgedeki bu düzenleme, kanunlarca sürekli ve düzenli yerleşime engel konulmayan bir yere; bizim "bu yer yazlık veya dağ evi, sürekli kalınmaz ve bu yüzden de aile konutu şerhi koymayız" şeklindeki gerekçeyle talebi karşılamama gibi bir insiyatifimiz olabilir mi?

2002/7 (1559) sayılı genelgemizin bu yöndeki düzenlemeleri, yasal haklara kısıtlama getirmiş gibi görünmekte, Medeni Kanunun 194 üncü maddesindeki düzenleme ve diğer kanunların insanlara tanıdığı haklarla çelişmektedir.

Medeni Kanunun 194 üncü maddesindeki düzenlemede "Aile Konutu" şerhinin verilmesi ile

İlgili net ve somut bir hak vardır. Bu hakkın kullanılması ise 2002/7 (1559) sayılı genelge ile zorlaştırılmış, hatta ailenin zorunluluktan doğan özel durumları nedeniyle ileride oturmayı tasarladığı konuta "şu anda oturmuyorsunuz" gerekçesiyle hakkın kullanılması engellenmiştir.

Zira aile ileride sürekli ve düzenli olarak yerleşmeyi tasarladığı bir yerden konut edinebilir. Bu konutta özel durumları nedeniyle de, şimdilik oturmaları mümkün olmayabilir. Kaldı ki, fazladan evlilik birliğinin devam ettiğini kanıtlayan belgenin istenmesi ile birlikte malik olan eşin talebi ile söz konusu 2002/7 (1559) sayılı genelgede konutta oturduklarını kanıtlayan belge aranmadan da bu şerhin konulabileceği belirtilmiştir.

3 - SONUÇ

Bu açıklamalar ışığında, malik olmayan eşin

talebiyle, Medeni Kanunun malike tanıdığı en geniş yetki göz önüne alınarak, hiçbir belge aranmadan, malik olmayan eşe ise, Medeni Kanunun 194. maddesinin 3. paragrafında ifadesini bulduğu şekilde, yalnızca evlilik birliğinin devam ettiğini kanıtlayan, talep gününde veya, en fazla 2-3 gün önce alınmış nüfus kayıt örneğinin ibrazı ve bundan önce herhangi bir yerdeki herhangi bir konuta aile konutu şerhi verildiğinin malik olan eş tarafından kanıtlanması halinde malik olan eşin talebi ile bu konuttan şerhin kaldırılmasını kabul etmesi şartı ile ister konut, ister yazlık ev, isterse de dağ evi niteliğinde de olsa aile konutu şerhi konulmasına yönelik taleplerin karşılanmasına imkan verecek şekilde 2002/7 (1559) sayılı genelgeye ek veya bu genelgeyi yürürlükten kaldıran yeni bir genelgenin yapılarak yürürlüğe konulmasında yarar olacağı mütalaa edilmektedir.

BAZI SORUNLAR VE ÖNERİLER

1 - 3402 sayılı Kadastro Kanununun 9 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında; "İtiraz, sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez" denmesine karşılık, *İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmeliğin* 8 inci madde a bendinin ikinci bölümündü; "..... Taşınmaz mal üzerinde hak iddia eden kimse belgeye dayanıyorsa, yapılan itirazlar incelenir" denilmektedir.

Kanun maddesi; "İtirazlar SADECE uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir" hükmünde olduğundan, kanun ile yönetmelik arasındaki çelişkinin giderilmesi gerektiği görüşümdedir.

2 - 3402 sayılı Kadastro Kanununda ve yönetmeliklerde; Köy tüzel kişiliğine, özel idare müdürlüğüne, vakıflar adına ve belediyeler adına senetsiz ve belgesizden ne kadar tespit yapılabileceği konusuna değinilmemiştir. Bu konuya açıklık getirilmesi gerektiği düşüncesindeyim.

3 - Kadastro görmeyen yerleşim birimlerinde yapılan mera tespit ve harita yapımı işlemleri sonucu tespit edilen ve haritaya bağlanan mera alanlarının bir kısmının veya tamamının kadastro çalışması esnasında komşu köy kadastro çalışma alanında kaldığı görülmektedir.

Böyle durumlarda çalışma alanı sınırı belirlenerek durumu gösterir kroki ve yüzölçüm hesapları ile birlikte açıklayıcı bir yazı ile mera komisyonuna ve tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği konusunda düzenleme yapılması gerektiği kanatındeyim.

4 - 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesi; "Çalışma alanı sınırlarının tespiti sonucu taraflara yapılan tebligat ve ilânlar sonucunda

yapılacak itirazlar kadastro müdürü tarafından bir hafta içerisinde karara bağlanır" hükmündedir.

Ancak; kadastro müdürünün bir haftalık karar süresinin itirazın yapıldığı gün mü, yoksa en son tebliğ veya ilân tarihinden itibaren mi başladığı ve aynı sınır için yapılan her itirazı birlikte mi, yoksa ayrı mı karara bağlanacağı konusunda açıklama bulunmamaktadır.

Yapılan sınır tespit işlemine, ilgililerden biri bir haftalık sürenin başında, bir diğeri de bu son günü itiraz edebilir. Bu ihtimal göz önünde bulundurularak, "Yapılan itirazları, kadastro müdürü son tebliğ veya ilân tarihinden itibaren bir haftanın bitiminden sonraki bir hafta içerisinde inceleyerek bir defada karara bağlar" şeklinde bir düzenleme yapılması gerektiği kanaatindeyim.

5 - Mahkemelerden, yeniden kadastro yapılmak üzere kadastro müdürlüklerine iade edilen parsellerin kadastroları yapılarak ilân sonucu kesinleştikten sonra, Genel müdürlük arşivinde bulunan ikinci nüsha tapu kütüklerine tescilinin yapılması gerekmektedir.

Ancak; Müdürlüklerde, bu durumda olan kimi çalışma alanlarında bir veya iki parsel mevcuttur. Bu bir veya iki parselin ikinci nüsha tapu kütüklerine tescili için (ki bu parseller için bir veya iki adet tapu kütüğü gerekiyor) bu tapu kütüklerini kurye marifeti ile teslim etmekteyiz. Bu da Merkeze uzak müdürlükler için maddi külfet getirmektedir.

Bu duruma kargo ve benzeri yollarla temini ve iadesi cihetine gidilmesi gibi kolaylık getirilmesi gerektiği düşüncesindeyim.

M. Zülküf YILDIRIM
Muş Kadastro Müdürü

TEK ELDEN KADASTRO

Uğur KOCAMAN

Harita Kadastro Mühendisi
Orman Genel Müdürlüğü

Kadastro Kanununun amaç bölümünün 1 inci maddesi; "Bu kanunun amacı memleketin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır" olarak tanımlanmıştır.

Kadastro işleminin ülke bazında tamamlanmamış olması günümüz koşullarında yaşanan sıkıntıların da temelini oluşturan unsurlardan birisi olarak hala karşımızda durmaktadır.

Yıllar önce hazırlanan 2 nci ve 3 üncü "Beş Yıllık Kalkınma Planları ve Raporlarını" incelediğimizde karşımıza gerçekten çok farklı içerikte raporlar çıkmaktadır.

Kadastro Kanununun amacı, 1 inci maddesinde yoruma gerek bırakmayacak biçimde açıktır.

Kanun, Türkiye kadastroşunu bir bütün olarak ele almıştır. Türkiye'de kadastro işlemini yapmaya yetkili kurum olarak da *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* görevlendirilmiştir. Kadastro Kanunu, orman alanlarının kadastro işlemini normal kadastro işleminden ayrı tutmamıştır. Sadece orman sınırlandırma ekiplerinin kurulması öngörülmüş, özellikle orman alanları, orman niteliğini kaybeden alanlar ve ormanla ilişkisi olmayan alanların belirlenmesi noktasında *orman kadastro komisyonlarının* kurulması 6831 sayılı Kanun gereğidir.

Ancak bu komisyonları, kadastro işleminde bilgisine başvurduğumuz bilirkişi olarak görmek gerekir. Zira bu komisyonlarda görev yapan kişilerin aldığı eğitimin kadastro eğitimi olmadığı ortadadır. Orman mühendisi ve ziraat mühendisinin bulunduğu komisyonun kadastro yapmasını beklemek günümüz koşullarında yaşanan sıkıntıları beraberinde getirmiştir.

Her ne kadar *Orman Genel Müdürlüğü* son dönemlerde bünyesine harita mühendislerini dahil etmiş olsa dahi sayı olarak yetersizdir. Kaldı ki kadastro işi ayrı bir uzmanlık konusu olarak ele

alınmasının doğru olacağı kanaatindeyim. Tüm bunlar bir kenara *Orman Genel Müdürlüğü* her ne kadar asli görevi kadastro yapmak olmasa da orman arazilerinin tahdit ve tespitine ihtiyaç duyması, sahada görev yapan şefin görev yetki ve sorumluluk alanını net olarak bilmesi ve bundan da ötesi memleket bazında ormanların plânlaması ve her türlü ormancılık faaliyetlerinin temelini teşkil edecek kadastral haritaya ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu ihtiyacın karşılanmasının günümüze kalmış olması bu konuda geç kalındığının açık göstergesi iken *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*'nün yıllık çalışma programları çerçevesinde orman kadastroşunun tamamlanmasının beklenmesi mevcut sıkıntıların katlanarak çoğaltacağı gibi modern ormancılık olarak tanımlanan faaliyetlerinin planlanması da ertelenecektir.

Çağımızda çevre ve ormanın ne denli önemli unsurlar olduğuna değinmeyi gereksiz görüyorum. *Orman Genel Müdürlüğü* de bu durumu çok önceleri tespit etmiş ve bir anlamda çağa uygun ormancılık faaliyetlerinin yürütülebilmesi için bu faaliyetlerin olmazsa olmaz unsuru olan kadastro işlemlerini mümkün olan en kısa zamanda bitirmeyi hedef almıştır. Bu bağlamda kadastro faaliyetlerine özel bir önem vermektedir. **Orman Genel Müdürlüğü'nün kadastro işlemine öncelik vermesi elbette ki memnuniyet verici bir durumdur.** Ancak bu işin hangi kurum tarafından yapılmasının daha hızlı, doğru ve ekonomik olacağı, dolayısıyla ülkemiz için hangi modelin daha faydalı olacağına doğru bir biçimde belirlenmesi de en az kadastro yapmak kadar aciliyet ve önem arz etmektedir.

Kalkınma plânlarında da teferruatlı bir biçimde tespit edildiği üzere kadastroşunun özellikle plânlamaya altlık teşkil emesi ve ülke ekonomisinin temel taşlarından birisi olan vergi toplamının da asli gereklerindedir. Kadastroşunun tamamlanmamış olmamasından dolayı bazı kazanımları elde edemediğimiz gibi bu eksikliğin meydana getirdiği sosyo-ekonomik sorunlar her geçen gün artmaktadır. Özellikle gayri sabit hudut-

lara rastlayan yerlerde kamu malları aleyhine yaşanan gelişmeler ve bunların doğal sonucu olarak adli makamların meşgul edilmesi...

Kamu mallarından özellikle ormanlar özellik arz etmektedir.

Çünkü üretilmeyen varlık olarak kabul edilen tarım arazilerinin bir nevi sigortası olan ve hatta yaşanabilir çevrenin oluşturulması ve sürdürülebilir yaşamın kaynağı olarak tanımlamak mümkündür.

Memleketin kadastrosunun tamamlanması tartışmasız önceliklerdendir. Ancak bu ormanların kadastrosunun tamamlanmasını genel kadastrodan daha farklı bir bakış açısı ile değerlendirmek gerekir. Zira orman alanlarının kadastrosunun tamamlanması mülkiyet kadastrosunu da hızlandıracak ve rahatlatacaktır. Bilindiği üzere orman köylerinde mülkiyet kadastrosu yapmak oldukça güç ve hatta bilirkişi ve vatandaşların kadastro talep etmediklerine ve çalışmalara iştirak etmeyeceklerine dair dilekçe vermeleri sonucu bir anlamda kadastro yapmayı imkansız hale getirmektedirler. Oysa orman sınırları belirlenmiş olsa mülkiyet kadastrosu bu tür sorunlarla karşılaşmayacak en azından itirazlar azalacaktır. Bu bakımdan *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün*, *Orman Genel Müdürlüğü* ile müşterek hareket ederek bir plân dahilinde orman kadastrosunun tamamlanması sağlanmalıdır. Bu şekilde müşterek plân çerçevesinde yapılacak çalışmanın birçok olumlu yanı vardır.

Söyle ki;

Yukarda 2 nci ve 3 üncü Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında belirlenen esasların günümüzde de aynen geçerli olması bakımından gerçekten o günlerde yapılan tespitlerin bu gün için de aynen geçerli olması açıkçası tespitlerin ne kadar gerçekçi, ileri görüşlü olduğunu ortaya koymaktadır.

Kadastro Kanununun gerek amaç maddesi gerekse diğer maddeleri irdelendiğinde; kadastro işini yapmaya yetkili ve görevli kurumun *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* olduğu açıktır. Yine yukarda bahsedilen nedenlerden dolayı *Orman Genel Müdürlüğü*, orman alanlarının kadastrosunu kendi imkanları ile yapmaktadır. Doğal olarak da *Orman Genel Müdürlüğünün* ormanların kadastrosunu yapılabilmesi için alet donanım ve perso-

nele ihtiyaç duyulmaktadır. Oysa bu ihtiyaçların tamamı *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde* mevcut bulunmaktadır. Kaldı ki kişilerin (*özel-tüzel*) kadastrosu yapılmamış alanlarda taşınmaz sahibi olması durumunda kendi kendilerine kadastro işlemi yapmalarının mümkün olmadığı gibi bunu düşünmek ne kadar farklı bir düşünce ise ormanların kadastro işleminin *Orman Genel Müdürlüğü* tarafından yapılması da aynı durumdur.

Orman Genel Müdürlüğünün orman kadastrosu yapabilmesi için teknik alet, donanım ve personel ihtiyacı duymaktadır. Oysa bu ihtiyaçların tamamı *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde* mevcuttur. Dolayısıyla kadastro yapmak için ihtiyaç duyulan bu malzemenin temin ve insan gücünün istihdamı Devlet bütçesine ek bir yük getirecektir. Diğer taraftan, zaman içinde de görüldüğü gibi çalışmalar koordinasyonlu bir biçimde yürütülememesinin doğal sonucu olarak da arazide çok yakın yerde nirengi ve poligon noktalarını görebilmek gibi bir fiili durumu ortaya koymuştur.

Günümüzde kadastro tanımı ve kadastro beklenenler çok değişmiştir. O nedenle de bugün için bilgi sisteminin gerekliliği konusunda açıklama yapılmasını gereksiz bulmaktayım. Artık bu konu herkes tarafından mutlak kabul gören bir konu iken birden çok kurum tarafından yapılan kadastro işlemlerini aynı bilgi sistemi çatısında toplanıp toplanamayacağı toplanabilecekse bunun ek bir maliyetinin olup olmadığı net olarak bilinmemektedir. Kaldı ki *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün* TAKBİS Projesi varken orman kadastro işlemleri sonucu üretilen bilgilerin ne zaman ve ne şekilde bu sisteme gireceği belli değildir. Bu belirsizlik acaba takbisin macına ulaşma noktasında şimdiden büyük bir eksiklik olarak görmek gerekmez mi?

6831 sayılı Orman Kanunu orman sınırlarını tespit etmeye ve orman niteliğini kaybeden, dolayısıyla orman sınırları dışına çıkartılacak alanların belirlenmesi yetki ve görevini *orman kadastro komisyonlarına* vermiştir. *Orman kadastro komisyonları* bir orman yüksek mühendisi ya da mühendisi başkanlığında bir orman yüksek mühendisi ya da mühendisi üye ve bir ziraat yüksek mühendisi ya da mühendisinden oluşacağını belirtmiştir.

Orman kadastro komisyonu elemanlarının lisans eğitimlerine bakıldığında komisyonun arazi niteliğini belirlemeye ehil oldukları görülmektedir. Diğer taraftan *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* bünyesinde *orman kadastro komisyonunda* görev yapan personel niteliğinde personelin bulunmamasının doğal sonucu olarak uygulamanın orman sınırlarının ve orman tahdidi içinde kalıp da orman niteliğini kaybetmiş arazi sınırlarının komisyonlar aracılığı ile belirlenmesi ile orman kadastro faaliyetinin komisyonlar bakımından tamamlanmış olduğu kabul edilmelidir. Bundan sonraki kadastro faaliyetlerinin tamamının *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* tarafından yapılması, kadastro çalışmalarına hız katacağı gibi aynı zamanda Devletin alet donanım ve personel istihdamı için ayrıca maddi külfete girmeyecektir.

Yukarda bahsedilen 3 üncü Beş Yıllık Kalkınma Plânında bahsedildiği üzere mahkemelere intikal eden hukuk davalarının %70-80 ini teşkil arazi ve ona bağlı ihtilafların en az %70-80 ini de orman la ilgili davalar yer almaktadır. Bilindiği üzere özel mülkiyete konu taşınmazların bir çoğunun zeminde sınırları sabit sınır denilen **duvar, tunç, tel örgü** gibi malzeme ile çevresi belirlemiştir. Bu tip sınırı net belirgin olarak gösterilmemiş yerler de bile vatandaşlar sınırlarını çoğu kez kendileri korumakta ve sınırlara tecavüz davaları yaygın bir dava konusu değildir. Ancak bilindiği üzere orman sınırları aleyhine gelişmeler ülkemizde sıkça rastlanılan bir durumdur. O halde orman kadastrusunun bir an önce tamamlanması adli mekanizmayı da büyük ölçüde rahatlatacaktır.

Mülkiyet kadastrusunun orman kadastrusu tamamlanana kadar durdurulmak suretiyle; Orman kadastro komisyonlarının zeminde yapacağı sınırlandırma işleminin akabinde o alanda yapılacak her türlü ölçü hesap çizim işlemlerinin *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* tarafından yapılmasının ve hatta orman genel müdürlüğünün şu an sahip olduğu alet donanım ve personeline *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü* ile müşterek çalışarak orman kadastro işlemini tamamlamak bu aşamada;

- 1 – Alet–donanım–personel,
- 2 – Maliyet,
- 3 – Koordinasyonlu çalışmanın getireceği faydalar ve fiili durum,
- 4 – Bilgi sistemi oluşturulmasına engel,

- 5 – Görev yapma güçlüğü,
- 6 – Mahkemeleri meşgul etme,
- 7 – Hızlı çalışma yapabilme,

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Plânında kadastronun altlık olduğu hizmetler özet olarak sayılmış ve kadastronun tamamlanmamış olmasından kaynaklanan sorunlar belirlenmiş:

Türkiye de toprak mülkiyeti durumunun henüz tespit edilememiş olması kalkınma planlarının uygulanması sırasında çeşitli sektörlerde dar boğazların meydana gelmesine sebep olmaktadır. Öte yandan bu durum arazi vergisi miras ve intikal vergisi gibi vergilerden alım satım sırasında ödenmesi gereken vergi resim ve harçlardan önemli oranda gelir kaybına yol açmaktadır. Ayrıca mülkiyetin hukuki dayanaktan yoksun olması yurt düzeyinde asayiş bozucu olayların da kaynağını meydana getirmektedir.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Plânında, Türkiye kadastrusunun ilişkili olduğu hizmetler ve kadastronun ödevleri ayrıntılı biçimde sayılmıştır.

Tarım ve toprak reformu ile sulama kurutma tarım kredileri tarım sigortası şehirlerin nazım ve imar planlarının yapılması,

Gecekondu probleminin çözümü,

Hazine ve vakıf arazileri ile mülkiyet konusu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kullanılmaya elverişli arazilerin kıymetlendirilmesi,

Arazi bina ve tarım gelirlerinin adaletli olarak vergilendirilmesi,

Devlet gelirleri arasında büyük payı olan ve gayrimenkullere ilişkin olarak alınan harç ve vergilerin tam olarak tahsili,

Gayrimenkul karşılığı kredi alınabilmesi,

Kamulaştırma işlemlerinin aksamadan yürütmesi,

Turizm alanlarının değerlendirilmesi,

Mahkemelere intikal eden hukuk davalarının yüzde 70-80 ini teşkil eden arazi ve ona bağlı olan ihtilafların azaltılması ve bunların doğuracağı sosyal faydalar,

Harita ve kadastro işlemlerinin kısa zamanda bitirilmesini zorunlu kılmaktadır.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYGULAMALARI

Mustafa ÇOLAK

Datça Kad. Müd.
Kontrol Mühendisi

26.07.2004 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, eski 21.07.1983 tarih 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun çeşitli maddelerinde değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır. Yasada yapılan yeni düzenlemelerin kurumumuza ilgilendiren yönleri açısından, uygulamada yaşanan sorunlar ve tereddütlerin giderilmesi amacı ile yasa bir bütün olarak değerlendirilerek, öneriler ve çözümler oluşturulmuştur.

Konunun Önemi:

Ülkemizin kurulu olduğu toprakların coğrafi yapısı, konumu, iklimi, barındırdığı canlı türleri ve tarih boyunca üzerinde kurulmuş bir çok medeniyetin izlerini taşıyor olması sebebi ile, bu kültür ve tabiat varlıklarının koruma altına alınması büyük önem taşımaktadır. Unutmamalı ki ülkemiz çok büyük kültür ve tabiat mirasına sahiptir. Önemli olan, bu değerlerin korunarak gelecek nesillere yansıtılması ve yaşatılmasıdır.

Kurumumuza düşen görev, bu eserlerin bulunduğu taşınmazların kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yasa kapsamında olduğuna dair yapılacak belirtme ile taşınmaz üzerinde malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanıyor olması sebebi ile yasa uygulamasının kurumumuza ilgilendiren yönlerinin en doğru şekilde uygulanmasını sağlamaktır.

Çıkarılan Kanunlar:

Sahip olduğumuz bu kültür hazinelerini korumak amacı ile değişik tarihlerde kanunlar çıkarılmıştır. Bunlar:

- 02 Temmuz 1951 gün ve 5805 sayılı "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun"
- 28 Şubat 1960 gün ve 7463 sayılı "Hususi Şahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin İstimlakı Hakkında Kanun"
- 25 Nisan 1973 gün ve 1710 sayılı "Eski Eserler Kanunu"
- 18 Haziran 1973 gün ve 1741 sayılı "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair 02 Temmuz 1951 gün ve 5805 sayılı Kanunda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun"
- 23 Temmuz 1983 gün ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"
- 26.07.2004 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" dur.

En son çıkarılan, 26 Temmuz 2004 tarihli Resmi

Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5226 sayılı kanun ile 21 Temmuz 1983 tarih 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa ilave ve değişiklikler yapılarak en son halini almıştır.

Kanunun Tanımı, Amaç ve Kapsamı :

Kanun kapsamında, Kurumumuzla ilgili olarak;

- "**Kültür Varlıkları**" tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

- "**Tabiat Varlıkları**" olarak tanımlanan, jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerler,

- "**Sit**" olarak tanımlanan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar,

- "**Koruma**" ve "Korunma" taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

- "**Korunma alanı**" taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

- "**Ören yeri**" tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

- "**Korunma amaçlı imar plânı**" bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, korunma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kulanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve pro-

gramlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

ifade edilmektedir.

Kanun, korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek amacını taşımakta ve korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları ve bunlarla ilgili gerçek ve tüzel kişilerin görev ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

5226 sayılı yasa ile değişik 2863 Sayılı Kanunun, Kurumumuzu İlgilendiren Maddeleri:

Kanunun, tanım, amaç ve kapsamına dair yukarıda açıkladığımız 1., 2., ve 3. maddelerinin yanı sıra kurumumuzun ilgilendiren maddeleri ve içeriğini özetlediğimizde:

- **5. maddesi;** Özel nitelikleri dolayısıyla ayrı statüye tabi tutulan mazbut ve mülhak vakıf malları bu hükmün dışında olmak kaydıyla Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının Devlet malı niteliğinde olduğu,

- **6. maddesi;** Hangi varlıkların korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları kapsamına girdiği, (Bunlar:

a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,

b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,

c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,

d) Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.

Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar.

Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar; çeşme ve sebiller; imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve

zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peri bacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir. Tarihi mağaralar, kaya sığınakları; özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri; taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir).

- **7. maddesi;** Tespit ve tescil şekli açıklanmıştır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti Bakanlıkça doğrudan doğruya veya diğer ilgili kurum ve kuruluşların uzmanlarının yardımlarından faydalanılarak yapılır.

Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Devletin imkanları göz önünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma kurulu kararı ile tescil olunur. Tespit ve tescil ile ilgili usuller, esaslar ve kıstaslar yönetmelikte belirtilir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan cami, türbe, kervansaray, medrese, han, hamam, mescit, zaviye, sebil, Mevlevihane, çeşme ve benzeri korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti, envanterlenmesi Vakıflar Genel Müdürlüğüne yapılır.

Tescil kararlarının ilanı, tebliği ve tapu kütüğüne işlenmesi ile ilgili hususlar yönetmelikle düzenleneceği,

- **8. maddesi;** Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir.

Koruma Kurullarının kararına 61 inci maddenin ikinci fıkrasına göre itiraz edilebilir. Korunma alanlarının tespitinde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar korunma alanına sahip olmaları dikkate alınır. Bu hususlarla ilgili esaslar Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

- **9. maddesi;** Yasanın bu maddesi, yeni 5226 sayılı yasanın 3. maddesi ile şu şekilde düzenlenmiştir: Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaat ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaat ve fizikî müdahale sayılır.

- **10. maddesi;** Yetki ve yöntem açıklandığı bu maddeye yeni yasanın 4. maddesi ile getirilen ilave ve değişikliklerle şu şekli almıştır:

"Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını

sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

Türkiye Büyük Millet Meclisinin idare ve kontrolünde bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunması, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca yerine getirilir. Bu korunmanın sağlanmasında, gerektiğinde, Kültür ve Turizm Bakanlığının teknik yardımı ve işbirliği sağlanır.

Milli Savunma Bakanlığının idare ve denetiminde veya sınır boyu ve yasak bölgede bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Milli Savunma Bakanlığınca yerine getirilir. Bu korunmanın sağlanması, Milli Savunma Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında düzenlenecek protokol esaslarına göre yürütülür.

(Değişik: 17/6/1987 - 3386/4 md.) Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan cami, türbe, kervansaray, medrese, han, hamam, mescit, zaviye, Mevlevihane, çeşme ve benzeri kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi koruma kurulları kararı alındıktan sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğüne yürütülür.

Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma ve değerlendirilmesi, bu Kanun hükümlerine uygun olarak kendileri tarafından sağlanır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bu kuruluşların bütçelerine her yıl bu maksatla konacak ödeneklerle yapılır.

Bu hizmetlerin yerine getirilebilmesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Bütçesine her yıl yeteri kadar ödenek konur.

(Ek: 17/6/1987 - 3386/4 md.) Araştırma, kazı ve sondaj yapılan alanların korunması ve değerlendirilmesi Bakanlığa aittir.

Büyükşehir belediyeleri, valilikler, Bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesinde kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere sanat tarihi, mimarlık, şehir plânlama, mühendislik, arkeoloji gibi meslek alanlarından uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları kurulur. Ayrıca, il özel idareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik rölevo, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimleri kurulur.

Belediyeler belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde, valilikler ise bu sınırlar dışında yetkilidir.

Bu bürolar koruma bölge kurulları tarafından uygun görülen koruma amaçlı imar plânı, proje ve malzeme değişiklikleri ile inşaat denetimi de dahil olmak üzere uygulamayı denetlemekle yükümlüdürler.

Alanın özelliği göz önüne alınarak, bu büroların hangi uzmanlık dallarından teşekkül edeceği, çalışma, izin usul ve esasları; Bakanlık ve İçişleri Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.

- 11. maddesi; Hak ve sorumlulukların açıklandığı

bu madde, yeni yasanın 5. maddesi ile getirilen ilave neticesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

"Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının malikleri bu varlıkların bakım ve onarımlarını Kültür ve Turizm Bakanlığının bu Kanun uyarınca bakım ve onarım hususunda vereceği emir ve talimata uygun olarak yerine getirdikleri sürece, bu Kanunun bu konuda maliklere tanıdığı hak ve muafiyetlerden yararlanırlar. Ancak, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları, sit alanları ziyetlik yoluyla iktisap edilemez.

Malikler bu varlıkların üzerindeki mülkiyet haklarının tabii icabı olan ve bu Kanunun hükümlerine aykırı bulunmayan bütün yetkilerini kullanabilirler. Bu Kanunun belirlediği bakım onarım sorumluluklarını yerine getirmekte aczi olanların mülkleri, usulüne göre kamulaştırılır. Mazbut veya mülhak vakıf varlıkları bu hükmeye tabii değildir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının uygun görmesi ile, Vakıflar Genel Müdürlüğü, il özel idareleri, belediyeler ve diğer kamu kurum ve kuruluşları, yukarıda sözü geçen maliklere lüzum görülen hallerde, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma, bakım ve onarımlarına, teknik eleman ve ödenekleri ile yardımda bulunabilirler."

- 13. maddesi; Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazların, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzelkişilere satılmayacağı ve hibe edilemeyeceği,

- 14. maddesi; Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzelkişilere kiraya verilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.

Anılan varlıklardan, Vakıflar Genel Müdürlüğünün yönetim ve denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflarla, 7044 sayılı Ashında Vakıf Olan Tarihi ve Mimari Kıymeti Haiz Eski Eserlerin Vakıflar Umum Müdürlüğüne Devrine Dair Kanunla yönetimi Vakıflar Genel Müdürlüğüne devredilen vakıf mallarının kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına ve kamu yararına çalışan milli derneklere, belirli sürelerle, intifa haklarının bırakılması veya gerçek ve tüzelkişilerce karakterine uygun kullanılmak şartı ile kiraya verilmesi, Vakıflar Genel Müdürlüğünün yetkisindedir.

- 15. maddesi; Taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanlarında kalan taşınmazların kamulaştırma esaslarını açıklamaktadır. Yeni 5226 sayılı kanunla (a) bendinin ikinci paragrafında yapılan değişiklikle "Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler" hükmü getirilmiştir. (Bu madde de geçen 08 Kasım 1983 gün, 18215 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu yerine, Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bazı

maddelerine yeni fıkralar eklenerek yeniden düzenlenmesini öngören 05 Mayıs 2001 gün, 24393 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı "Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" hükümleri geçerlidir).

- **16. maddesi;** Bu kapsamda kalan taşınmazlarda ruhsatsız yapı yapmanın yasak olduğu ve koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılacağı açıklanmıştır. (3194 sayılı İmar Kanununun 21, 32 ve 42. maddeleri).

- **17. maddesi;** Sit geçiş dönemi - koruma amaçlı imar planı - kısmi plan değişikliğinin uygulama şekli açıklandığı bu maddenin içeriği, yeni 5226 sayılı kanunun 8. maddesi ile şu şekilde düzenlenmiştir:

a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plândan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar plânını hazırlatıp, incelemek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. İki yıl içinde koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulur.

Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plân yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca bu süre bir yıl daha uzatılabilir.

Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.

İlgili idareler, koruma amaçlı imar plânını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Koruma bölge kurulunda bu hususlar da değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle plânlar ilgili idarelere onaylanmak üzere gönderilir. Altmış gün içerisinde onaylanmayan plânlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar plânının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.

Ören yerlerinde çevre düzenleme projesi yapımı ve değişiklikleri, ilgili koruma bölge kurulunun uygun görüşü doğrultusunda Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır.

Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinde yapılacak değişiklikler yukarıdaki usullere tabidir.

Koruma amaçlı imar plânları; müellifi şehir plâncısı olmak üzere; alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak mimar, restoratör mimar, sanat tarihçisi, arkeolog, sosyolog, mühendis, peyzaj mimarı gibi meslek gruplarından Bakanlıkça belirlenecek uzman-

lar tarafından hazırlanır.

Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, denetimi ve plân müelliflerinin yeterliliği ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlık ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü Bütçesine yeterli kadar ödenek konur. İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için ödenek ayırırlar.

Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

b) Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.

c) Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.

Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz.

Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasıncı yapılır.

Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.

Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.

Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.

Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olmaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.

Yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.

-18. maddesi; Bu madde içeriği, yeni yasanın 9. maddesi ile getirilen ilave ile şu şekli almıştır:

"Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması, maliklerinin müracaat tarihinden itibaren üç ay içinde koruma kurulunca yapılır.

Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projeleri ve bunların uygulanmasında restoratör mimar veya mimarın bulunması zorunludur. Bunlardan I. grup kapsamında olanların rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerinin uygulama çalışmaları, yapının özelliğine göre kalem işleri, ahşap, demir, taş işleri ve restorasyon konularında uzmanlaşmış kişilerce yapılır.

Sit alanları, korunması gerekli kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarında onaylı plân ve proje dışı uygulama yapan veya yapılmasına yol açan sorumlularının, koruma bölge kurulları ile ilgili konularda plân ve proje düzenlemesi ve uygulama sorumluluğu yapması beş yıl süre ile yasaklanır. Uygulama sorumlularının denetimi, ilgili belediye veya valilikçe yapılarak aykırı hareket edenler, Bakanlığa ve ilgili meslek odasına bildirilir.

Proje uygulanması safhasında herhangi bir nedenle uygulama sorumlusunun ayrılması halinde bu husus Bakanlığa bildirilir, yenisi tayin edilmedikçe uygulamaya devam edilemez.

Yapı esasları, denetim ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Gruplandırma yapılmadıkça, onarım ve yapı esasları belirlenemez. Mahalli idareler, taşınmaz kültür varlığı parselinde, ek veya eklenti suretiyle yapılacak veya yeni inşa edilecek yapılara ait koruma kurulunca verilen kararlarda veya onaylanmış kültür varlığı projelerinde değişiklik yapamazlar. Ancak, inşa edilecek yapının fen ve sağlık şartlarının mevzuata uygunluğunu kontrol ederler. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının maliyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez.

- 21. maddesi; İstisnalar ve muafiyetler açıklanmış olup, yeni yasanın 27. maddesi ile yapılan değişiklik ve ilaveler neticesinde şu şekli almıştır:

"Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I nci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muafıdır.

Kültür varlıklarının korunması maksadıyla tespit, proje, bakım, onarım, restorasyon ve kazı ile müzelerin güvenliği için kullanılmak şartıyla, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Milli Savunma Bakanlığı, Bakanlıkça ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne dışardan getirilecek her türlü araç, gereç, makine, teknik malzeme ve kimyevi maddeler ile altın ve gümüş varak, her türlü vergi, resim ve harçtan muafıdır.

Koruma kurulları kararına uygun olarak bu taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işleri Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır.

Bu kanun kapsamında tescil edilen taşınmaz kültür varlıkları için 29.6.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki kanun hükümleri uygulanmaz.

- 57. maddesi; Yeni yasanın 11. maddesi ile yapılan ilave ve değişikliklerle şu şekli almıştır:

"Koruma kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde olmak kaydıyla aşağıdaki işleri yapmakla görevli ve yetkilidir.

- a) Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- c) Sit alanlarının tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,
- d) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip onamak,
- e) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,
- f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırarak,
- g) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak.

Koruma bölge kurullarının başkan ve yardımcıları, üyeler arasından kurulca seçilir. Başkanın yokluğunda kurula, başkan yardımcısı başkanlık eder.

Koruma bölge kurulları, toplantıya katılması gereken üyelerin salt çoğunluğuyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin salt çoğunluğu ile karar alırlar. Ancak karar yeter sayısı Bakanlık ve Yükseköğretim Kurulunca seçilen üye sayısının salt çoğunluğundan az olamaz. Alınan kararlar bu Kanun ve ilke kararlarındaki dayanakları ile bilimsel gerekçeleri belirtilerek yazılır.

Koruma bölge kurullarının teknik ve idari hizmetleri, koruma bölge kurulu müdürlükleri tarafından yürütülür.

Koruma bölge kurulu, belgeleri tam olarak koruma bölge kuruluna ibraz edildiği tarihten itibaren, koruma

amaçlı imar plânlarını en geç altı ay, uygulamaya yönelik projeleri ise en geç üç ay içinde karara bağlar.

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır. Bunların dışında her türlü inşai ve fiziki müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır.

Ancak, koruma amaçlı imar plânı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki inşai ve fiziki müdahaleler, koruma amaçlı imar plânı hükümleri doğrultusunda, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü idare ve denetiminde olan mazbut vakıfların veya mühlak vakıfların mülkiyetindeki kültür varlıklarının 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratları, özgün biçim ve malzemeye uygun olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne yaptırılır.

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanlarında yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeleri, ilgili idareler ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ilgili koruma bölge kurulu müdürlüklerine gönderilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler dahil) ile gerçek ve tüzel kişiler, koruma kurullarının kararlarına uymak zorundadırlar.

Koruma kurullarının başkan ve başkan yardımcılarını, üyeler arasından kurulca seçilir. Başkanın yokluğunda kurula başkan yardımcısı başkanlık eder.

Koruma kurullarının çalışma usul ve esasları ile diğer hususlar bir yönetmelikle belirlenir.

- Geçici 3. maddesi; Yeni yasanın 16. maddesi ile yapılan değişikliklerle şu şekli almıştır:

"Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarına, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu büro müdürlükleri, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüklerine dönüşür.

Kanunda belirtilen yönetmelikler, Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde çıkarılır. Bu düzenlemeler yapıncaya kadar mevcut yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

-1. Ek maddesi; Yeni yasanın 17. maddesi ile yapılan değişiklik ve ilavelerle, 1. ek madde değişmiş ve ilave ek maddeler getirilmiş olup; 1. ek madde şu şekli almıştır:

"Bu Kanunda yer alan "Koruma Kurulu" ibareleri "koruma bölge kurulu" olarak değiştirilmiştir."

- 2. Ek maddesi; Yeni yasanın 17. maddesi ile ilave 2. ek madde getirilmiş olup; Alan Yönetimi, müze yönetimi, ve anıt eser kuruluna dair madde şu şekildedir:

"Yönetim alanlarında alan yönetimi, ulusal nitelikli müzelerde ise müze yönetimi, anıt eserlerde anıt eser

kurulu kurulur.

a) Yönetim alanları ile bunların bağlantı noktalarının korunması, değerlendirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla kentsel sitlerde birden fazla belediyeyi ilgilendirmesi halinde büyükşehir belediyesi eşgüdümünde ilgili belediyeler, tek bir belediyenin görevi alanına girmesi halinde ilgili belediye, diğer yerlerde ise Bakanlıkça yönetim plânı taslağı hazırlanır veya hazırlatılır.

Hazırlanan taslağın karara bağlanması ve uygulanması konusunda önerilerde bulunmak amacıyla, alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ile üniversitelerin ilgili bölüm temsilcilerinden oluşan bir danışma kurulu kurulur.

Eşgüdümün sağlanması amacıyla, kentsel sitlerde ilgili belediye diğer yerlerde Bakanlıkça bir alan başkanı belirlenir. Bakanlıkça belirlenen alan başkanlığı görevini fiilen yürütenlere, Devlet memurları aylık katsayısının (20000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarı aşmamak kaydıyla Bakan tarafından belirlenecek miktarda, damga vergisi hariç herhangi bir vergiye tâbi tutulmaksızın çalışmayı takip eden her ay başında Kültür Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü bütçesinden ödeme yapılır.

Yönetim plân taslağı kapsamında hizmetine ihtiyaç duyulan idarelerin birer temsilcisi ve danışma kurulunca seçilecek iki üyenin katılımıyla eşgüdüm ve denetleme kurulu kurulur. Alan başkanı, kurulun da başkanıdır. Kurul, bu taslağı inceleyip mutabakata varmak suretiyle yönetim plânını altı ay içerisinde onaylamaya ve bu plânın uygulanmasını denetlemeye yetkilidir.

Kurulun denetim görevini yerine getirebilmesi amacıyla ilgili kurum uzman personelinden ve denetim elemanlarından oluşan bir denetim birimi kurulabilir. Bu birim, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile üçüncü kişilerden yönetim plânı ve uygulaması ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeye yetkilidir.

Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, eşgüdüm ve denetleme kurulunca onaylanan yönetim plânına uymak, ilgili idareler, plân kapsamındaki hizmetlere öncelik vermek ve bu amaçla bütçelerine gerekli ödenekleri ayırmak zorundadır.

b) Bakanlıkça belirlenen ulusal nitelikli müzelerde, müze başkanı ve ona bağlı müze müdürü ile işletme müdürü ve müze kurulundan oluşan müze yönetimi kurulur.

Müzelerde; kayıt, tescil, envanter, depolama, eserlerin her türlü bakım ve onarımı, sergilenmesi ve korunması, kültürel, eğitim ve bilimsel faaliyetler müze müdürü tarafından; tanıtım, satış üniteleri yönetimi, etkinlik organizasyonu, ziyaretçi yönetimi, çevre düzenlemesi, bakım-onarım, temizlik işleri işletme müdürü tarafından yürütülür.

Müze başkanı, kendisine bağlı müdürlüklerin faaliyetlerinin eşgüdüm ve denetimi ile müzenin ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlar nezdinde temsiline yetkilidir.

Müze başkanlığı görevini yürütmek üzere; arkeoloji, sanat tarihi, antropoloji, etnoloji, iktisat, işletme, kamu yönetimi gibi dallarda eğitim görmüş kimseler arasından Bakanlıkça bir müze başkanı atanır.

Devamı Gelecek Sayıda

DÖNER SERMAYE UYGULAMASI

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

* Haritası Özel Sektör Tarafından Yapılan İşlemin Kontrolünde Döner Sermaye

Kadastro müdürlükleri tarafından kontrole tabi bir işlemin haritası özel sektör tarafından yapılması halinde; 1993/2 nolu genelge eki yönergenin 16'ncı maddesi, "Yapım Bedeli" üzerinden %5 kontrol bedeli tahakkuk ettirilmesini öngörmekte idi.

Yapım bedeli de TMMOB Harita Mühendisleri Odasının belirlediği asgari ücretten az olmamalı idi.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin (TMMOB'nin) asgari ücrete ilişkin uygulamaları; *Rekabet Kurulunun* 22.01.2002 tarih 02-04/40-21 sayılı kararıyla durdurulması sonucu, TMMOB tarafından "Özet Ücret Tarifesi" belirlenmiş olduğundan, "En Az Ücret Tarifesi" yerine "Özet Ücret Tarifesi"nin kullanılması konusunda Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü Yönetim Kurulun 02.09.2003 tarih 5 nolu Kararı bulunmaktadır.

Bu husus, Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünün 16.09.2003 tarih, 3884 sayılı yazısı ile bölge müdürlüklerine bildirilmiştir.

* Rekabet Kurulunun kararının -döner sermaye tahakkuku konusunda- uygulamada bazı belirsizliklere sebep olması nedeniyle, konunun somutlaştırılmasına gerek duyulmuş ve Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne 2004 yılı için yayınlanan ücret tarifesinde "Kontrollük Hizmetleri" için de yüzölçüm dilimleri verilmiştir.

Bu arada, *Rekabet Kurulunun* kararı; TMMOB'nin Danıştay'a yapmış olduğu başvuru sonucu, Danıştay 10.Dairesinin 17.11.2003 günlü kararıyla yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

Danıştay 10.Dairesi tarafından verilen "Yürütmeyi Durdurma" kararı, Döner Sermaye uygulamasına yansıtıp yansımayacağı yeni bir düzenleme sonucu belli olacaktır.

Yeni bir düzenlemeye kadar uygulamada; ücret çizelgesinde belirtim bulunan işlemler için, 1993/2 nolu genelgenin 16 ncı maddesinde yer alan, yapım sözleşmesi üzerinden %5 tahakkuk koşulu artık geçerli olmayacaktır.

* Kontrollük Dosyasında Birden Fazla İşlem Bulunması

Haritası ilgisince yaptırılan işlemlerde birden fazla işlemin aynı anda bulunması her zaman mümkündür. Yani, kontrollük dosyasında, yalnızca ifraz işlemi bulunabileceği gibi ifrazın yanı sıra birleştirme, yola terk ve/veya -zeminde yeni bir oluşum bulunmadığı halde- cins değişikliğini gerektiren durumlar da olabilir.

Konuyla ilgili Fen Dairesi Başkanlığının 11.02.1993 tarih, 2088 sayılı talimatı şu şekildedir;

* "... özel sektörce tescile konu harita ve plânların yapımı sırasında, cins değişikliği, birleştirme, ayırma, yola terk vb. işlemler de yapılması halinde işin tamamının yapım bedeli üzerinden %5 kontrollük ücreti alınacaktır. Cins değişikliği, ayırma, yola terk vb. işlemlerden ayrıca ücret alınmayacaktır.

.... Özel sektörce yapılan tescile konu harita ve plânların içeriğinde birleştirme işleminin de bulunması halinde birleştirme işlemi için ayrı bir ücret alınmayıp, işin yapım bedeli üzerinden %5 kontrollük ücreti alınacaktır"

Haritası serbest mühendis tarafından yapılan işlemler için 2004 yılı ücret Tarifesinde yüzölçüm dilimleri verilmiştir. O nedenle de; Dosyasında birden fazla işlem bulunan -kontrollük işlemi olarak- o yıl için belirlenmiş ücret tarifesindeki bedel tahakkuk ettirmekle yetinilir. Her bir işlem için ayrı ayrı ücret tahakkuku yapılmaz.

* İfraz işleminde bulunan cins değişikliği tescilli paftasına ilave bir oluşumu da içeriyorsa, o takdirde cins değişikliği için de ayrıca döner sermaye tahakkuk ettirilmelidir.

Örneğin:

- İşleme konu parselde bir bina bulunmaktadır. Bu parsel ikiye ifraz edilmektedir. Mevcut bina bu parsellerden birinde kalırken yeni oluşan diğer parselde bina olmayacaktır. Binasız olan parselin cinsinin arsa yazımında döner sermaye alınmamalı;

- İşleme konu parselde bir bina bulunmaktadır. Bu parsel ikiye ifraz edilmektedir;

Mevcut bina bu parsellerden birinde kalırken yeni oluşan diğer parselde de yeni bina yapılmış olabilir ya da işleme konu parseldeki yapı yıkılmış, oluşan her iki parselin de "arsa" olması söz konusu olabilir... Bu tür cins değişikliklerinde döner sermaye alınmamalıdır. (Fen Da.Bşk. 11.02.1993 t. 2088 s. ta.)