



MÜLKİYET

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ
DENETÇİLERİ DERNEĞİ
YAYIN ORGANI

* Sahibi:

Hüseyin KOÇAK (Başkan)

* Yazı İşleri Müdürü

İlyas OSMANGAOĞLU

* 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 | Parselasyon İşleminin İptali ve Geri Dönüşüm Cetveli
Hüseyin KOÇAK - Metin BEYAZ |
| 4 | Cami, Karakol, Okul Tescili |
| 5 | Taşınmaz Rehninde Belirlilik
İ. Sedat ENGİN |
| 10 | Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ |
| 16 | Hak Arama Pahalı İş |
| 17 | Deprem Şurası
Nurettin DELİBALTA |
| 18 | Afet Yönetimi
Şaban İNAM
Bircan PARMAKSIZ |
| 22 | Mera Sınırlandırılmasında
Eyüp ÖZKAN |
| 26 | Orman Haritaları Harita Mühendisi
Tarafından Düzenlenir
Hüseyin KOÇAK |
| 28 | 2/B Sahalarının Satışı |
| 29 | Medeni Kanun ve Tüzük Gereği
Cengiz KARAPINAR |
| 31 | Tapu Sicilinde Başvuru
G. Öcal DÖRTGÖZ |
| 35 | Tapu Harçlarındaki Bir Haksızlık |
| 36 | Çumra'da Yapılan Kadastro Çalışmaları
Şaban İNAM, Tayfun ÇAY,
Hasan ÇAĞLA, Fatih İŞCAN |
| 42 | 2863 S. Kanun Uygulamaları
Mustafa ÇOLAK |
| 48 | İmarla İlgili Danıştay Kararları
Metin BEYAZ |
| 51 | Ormanla İlgili Yargıtay Kararları
Hüseyin KOÇAK |

PARSELASYON İŞLEMİNİN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM CETVELİ

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Plân İptali ve Geri Dönüşüm Cetveli

3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi gereğince yapılan "arazi ve arsa düzenlemeleri": imar konulu kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla tesis edilen, kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlemler olduğundan bu işlemlere karşı açılacak dava da **İdare Mahkemelerinde** olacaktır. Dava, işlemi yapan idare (belediye veya valilik) aleyhine açılır. İptal onların yaptığı işlemlerle ilgilidir.

Tescil edilen imar uygulamasının İdare Mahkemesince iptal edilmesi halinde, ilgili idarenin Danıştay'a itiraz hakkı bulunmaktadır.

Mahkemece (İtiraz halinde Danıştay'ca) uygulamanın iptal edilmesi halinde, bu iptal kararının infazı Anayasa'nın 138'inci maddesi gereği zorunludur. Bu zorunluluğu yerine getirecek olan ilgili idare (belediye ya da valilik) dir.

İdare Mahkemesinin (Danıştay'ın) bozma kararına binaen, ilgili idare tarafından yeni bir düzenleme yapılmaksızın tapu sicil müdürlüğüne herhangi bir işlem yapılamaz. Zira, doğmuş bir aynı hakkı -İlgili idare tarafından yeni bir uygulama talep edilmeden-, tapu sicil müdürlüğünün tapu kütüğünden iptal etme yetkisi bulunmamaktadır... (Ancak, ilgili İdare "Bozma" kararına rağmen "Geri Dönüşüm Cetvellerini" düzenlemiyor ve de yeni düzenleme yapmıyor ise parselin ilgilisi tarafından Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılabilir. İlgilisi davayı kazarsa, kendisi hakkında olan tescilli iptal ettirebilir. Yani, Asliye Hukuk Mahkemesinin kararına binaen tapu sicil müdürlüğüne işlem yapılabilir.)

İdare Mahkemesinin "Bozma" kararına karşı, belediye (ya da valilik) tarafından bozmaya konu parselleri ilgilendiren parsellerle ilgili olarak yeni bir uygulama yapması gerekir.

Açılan davanın bozma ile sonuçlanması tüm parselasyon işleminin bozulması anlamına gelmemektedir. Bozmaya konu parsel, parselasyonda hangi imar parsellerini ilgilendiriyorsa o parsellerle ilgili yeni bir düzenleme yeterli olacaktır. Bozma konusu tüm uygulamayı da ilgilendirebilir.

"Bozma" kararı uygulamayı tamamen ya da kısmen etkilemiş olsun, ilgili idarece yapılacak işlem;

1) "Bozma" kararına konu parseller hakkında

Metin BEYAZ

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

"Geri Dönüşüm Cetvelleri" düzenleyip, imar parsellerini eski haline (kadastro ya da eski imar parsellerine) çevirmek,

2) "Geri Dönüşüm Cetvelleri"ni düzenleyip, imar parsellerini eski haline çevirmenin yanı sıra yeni bir düzenleme yapmak olacaktır.

1 – "Geri Dönüşüm Cetvellerinin" Hazırlanması

İlgili idare, "Bozma" kararına konu parsellerle ilgili olarak yeni bir düzenleme yapmak yerine, "Bozma" kararından etkilenen parsel/parselleri eski haline döndürmekle yetinebilir.

Bunun için İdarenin "Geri Dönüşüm Cetveleri" düzenlemesi gerekir. Düzenlenen bu cetveller, İmar Yasasının 19 uncu maddesi hükümleri doğrultusunda onanıp bir aylık ilâna çıkarıldıktan sonra kesinleştirilir. Alınacak encümen kararında, iptal edilecek uygulamanın, varsa numarası ve imar adaları mutlaka zikredilir. İşlem kesinleştikten sonra infaz için ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

"Geri Dönüşüm Cetvelleri"ne göre kadastro parseline döndürülen miktarın;

– Kadastro parselinin tamamı uygulama görmüşse senet alanına,

– Kısmen uygulamaya girmişse, düzenlemeye giren alana eşit olması gerekir.

2 – Yeni Bir Düzenleme Yapılması

İlgili İdare, "Bozma" kararına konu parsellerle ilgili "Geri Dönüşüm Cetvellerini" hazırlamanın yanı sıra, "Bozma" kararından etkilenen parsellerle ilgili yeni bir düzenleme de yapabilir.

Yeni düzenleme ile ilgili işlemlere, "Geri Dönüşüm Cetvelleriyle" birlikte aynı dosyada yer verilebileceği gibi; geri dönüşümle ilgili işlem tapu sicil müdürlüğünde tamamlandıktan sonra da yeni düzenleme yapılabilir.

Yeni düzenleme, "Geri Dönüşüm Cetvelleriyle" birlikte aynı dosyada yer alacaksa; gerek "Geriye Dönüşüm Cetvelleri" ve gerekse yeni düzenleme; İmar Yasasının 19 uncu maddesi gereğince onanıp, bir aylık ilâna çıkarıldıktan sonra kesinleştirilir. Alınacak encümen kararında, iptal edilecek uygulamanın, varsa numarası ve imar adaları mutlaka zikredilir. İşlem kesinleştikten sonra infaz için ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

"Geri Dönüşüm Cetveli" hazırlandıktan sonra

yeni düzenleme yapılırken:

– Yalnızca “Bozma” kararından etkilenen parsellerle ilgili yeni düzenleme yapılabilir,

– “Bozma” kararından etkilenen parsellerin yanı sıra, aynı uygulamada yer alıp da “Bozma” kararından etkilenmeyen diğer parsellerin de yeni düzenlemeye dahil edilmesi mümkündür,

– Ayrıca, yeni düzenleme yapılırken; önceki uygulamada yer almamış parsellerin de yeni düzenlemeye dahil edilmesi mümkündür.

B – Tapu Sicil Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

1 – Yalnızca “Geri Dönüşüm Cetveli”

Hazırlanmışsa

“Bozma” kararından etkilenen parseller hakkında, ilgili idare tarafından yalnızca “Geri Dönüşüm Cetvelleri” hazırlanmış, yeni bir düzenleme yapılmamışsa;

Tapu sicil müdürlüğünce;

Daha önce imar nedeniyle açılmış imar parsellerinin kütük sayfalarının “Beyanlar” hanesinde, plânın iptal edildiğini gösterir encümen kararı gereğince kapatıldığı yolunda şerh düşülerek, **eski kadastro parsellerinin (ya da eski imar parsellerinin) sayfalarına dönüş yapılır.** Yine imar nedeniyle kapalı olan kadastro (ya da eski imar) parsellerinin eski kütük sayfası yeniden açılır.

2 – “Geri Dönüşüm Cetveli” ve Yeni Düzenleme

İlgili İdare tarafından, “Bozma” kararına konu parsellerle ilgili olarak “Geri Dönüşüm Cetvelleri” hazırlamanın yanı sıra, yeni bir düzenleme de yapılmışsa;

Öncelikle yeni düzenlemenin teknik yönü **kadastro müdürlüklerince** kontrol edilmesi gerekir. Kontrol tamamlandıktan sonra dosya tapu sicil müdürlüğüne geri gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğünce;

Daha önce imar nedeniyle açılmış imar parsellerinin kütük sayfalarının “Beyanlar” hanesinde, plânın iptal edildiğini gösterir encümen kararı gereğince kapatıldığı yolunda şerh düşülerek, **eski kadastro parsellerinin (ya da eski imar parsellerinin) sayfalarına dönüş yapılır.**

Yine imar nedeniyle kapalı olan kadastro (ya da eski imar) parsellerinin eski kütük sayfası önce açılır ve yeni sayfalara taşındığı belirtilmek suretiyle tekrar kapatılır.

3 – Malik ya da Ayni ve Şahsi Hak

Değişiklikleri Dönüşümde Dikkate Alınır

a) İmar parselleri oluştuktan sonra “Bozma”

kararı ve “Geri Dönüşüm Cetvellerinin” hazırlanması aşamasına kadar ilgili parselde malik değişikliği olmuşsa, işlemi yapan kuruluş tarafından bu değişiklik dikkate alınır.

Örneğin; ilk uygulamaya tabi kadastro parselinin ve bu parsel karşılık verilen imar parselinin maliki TUNA iken, “Bozma” kararı ve “Geri Dönüşüm Cetvelinin” hazırlanmasına kadar geçen süre içerisinde bu parsel ENGİN’in mülkiyetine geçmişse; “Geri Dönüşüm Cetvelleri” hazırlanırken, ENGİN dikkate alınır. Dönüşüm yapılan parsel artık ENGİN adına tescil edilmesi gerekir.

Eğer ilgili kuruluş bu değişikliği dikkate almamışsa; değişiklik tapu sicil müdürlüğünce resen yapılabilir. (Dönüşüm Cetvelinde TUNA görünse bile tapu sicil müdürlüğünce, dönüşüm ENGİN adına yapılabilir.)

b) Aynı şekilde, “Bozma” kararı ve “Geri Dönüşüm Cetvellerinin” hazırlanması aşamasına kadar ilgili parselde yeni bir ayni ya da şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyan veya takyitler oluşmuşsa, “Bozma” kararı nedeniyle işlem yapmak durumunda olan kuruluş tarafından bunların da dikkate alınması gerekir.

Eğer dikkate almamışsa; yeni doğan haklar, geri dönüşümde, tapu sicil müdürlüğünce resen yapılabilir.

C – “Geri Dönüşüm Cetvellerinin” Şekli Yönü

Parselasyon Plânı ile ilgili “Bozma” kararının infazı Anayasanın 138 inci maddesi gereğince zorunludur. İlgili idarece bu zorunluluk yerine getirilirken, uygulamanın özelliği gereği bazı şekil şartlarının da yerine getirilmesi gerekir.

“Geriye Dönüş Cetvellerinin” düzenlenmesi işlemi, ada dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi sırasında uygulanan sistemin tam tersi işlemler zinciridir. Ada dağıtım cetvelleri düzenlenirken mevcut kadastro parsellerinin DOP varsa kamulaştırma veya bedelsiz terk miktarı düşüldükten sonra geriye kalan miktarlar, yeni oluşan imar ada ve parsellerine dağıtılmaktadır. Geriye dönüş cetvellerinde ise imar uygulaması nedeniyle oluşan imar parselleri DOP, varsa kamulaştırma veya bedelsiz terk oranları “geldi” kabul edilerek imar uygulaması sonucu dağıtılan kadastro parselinin gittiği tüm yerlerdeki hisselerin tekrar kadastro parselinde toplanma işlemidir.

Geriye dönüş cetveli düzenlenmesi işleminde ada dağıtım cetveli üzerinde küçük değişiklikler yapılması suretiyle kullanılması mümkündür. Cetvelin adının Geriye Dönüş Cetveli olarak değiştirilmesi ve imar parsellerinin yerlerinin değiştirilmesi ve imar parsellerinin yazıldığı sıranın en sonuna DOP, bedelsiz terk ve senet alan sütunlarının ilave edilmesi vs.

D – İlgili İdarenin Yeni İşlem Yapmaması ve Asl.Hu.Mahkemesinde Dava Açılması

Yukarıda da bahsedildiği üzere İdare Mahkemesince imar plânı iptal kararından sonra, uygulayıcı kuruluş tarafından yeni bir işlem yapılmaması durumunda tapu ve kadastro idaresince herhangi bir işlem yapılamayacaktır.

Zira, doğmuş bir aynı hakkı –İlgili idare tarafından yeni bir uygulama talep edilmeden–, tapu sicil müdürlüğünün tapu kütüğünden iptal etme yetkisi bulunmamaktadır. Yeni bir uygulama yapılmaksızın tapu sicil müdürlüğünce işlem yapılabilmesi için Asliye Hukuk Mahkemesinin kararı gerekecektir.

O nedenle de İdare Mahkemesi tarafından “Bozma” kararı verilmesine karşın, ilgili İdarece

yeni bir düzenleme yapılmıyorsa; parselin ilgilisi tarafından Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılabilir. Bu davayı kazanırsa, kendisi hakkında olan tescili iptal ettirebilir.

Yani, Asliye Hukuk Mahkemesinin kararına binaen tapu sicil müdürlüğünce işlem yapılabilir. Yapılan işlemle ilgili olarak uygulayıcı kuruluşa (belediye ya da valiliğe) bilgi verilir. Bu şekilde yapılan düzeltme, sadece mahkemenin kararında geçen ve mahkemenin kararının etkilediği parsellere yöneliktir. Davacının parseli dışında etkilenen parsellerle ilgili yapılan işlem ise Medeni Kanunun 1019 uncu maddesi gereğince bildirilir.

Aynı uygulama ile oluştuğu halde İdare Mahkemesinin kararından etkilenmeyen parseller için herhangi bir işlem yapılamaz.

Cami, Karakol ve Okul Tescili

Parselasyon işlemleri sırasında düzenleme ortaklık payı (DOP) ile oluşturulan; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha tescile tabi değilken yine DOP'lardan oluşturulan cami, karakol ve okul yerleri tescile tabidir.

Cami, karakol ve okul yerleri ait oldukları ada için düzenlenmiş olan “dağıtım Cetvellerinde” yer alırlar ve bu cetvelde aldıkları parsel numarası ile tescile tabi tutulur. Her üç tesisin tescili de “HAZINE” adına yapılır.

Tescil için, bu tesislerin fiilen yapılmış olması koşulu aranmaz. Parselasyon işlemi sırasında o parselin bu tesislerden birine ayrılmış olması ve dağıtım cetvelinde bulunması gerekir.

* **Cami Yeri** : “cami yeri” cinsiyle Hazine adına tescil edildikten sonra; Hazinesinin talebi ile Diyanet İşleri Başkanlığına devri sağlanır.

* **Karakol Yeri** : “Karakol yeri” cinsiyle Hazine adına tescil edilir ve öylece kalır.

* **Okul Yeri** : “okul yeri” cinsiyle Hazine adına tescil edildikten sonra yine Hazinesinin talebi ile; belediye ve mücavir alan içinde Özel İdareye, dışında ise Köy Tüzel Kişiliğine devir edilir. (Tahsis MEB'na yapılır. MEB kullanımındadır şerhi düşülür ve bu Bakanlığın izni olmadan satılmaz.)

Metin BEYAZ

* Demiryolu Geçirilmesi ve Döner Sermaye

Demiryolu geçirilen parsellerde yapılan şeritvari haritaların kontrolünde; İfrazı uğrayan parselin tamamı üzerinden değil, müfrez (bütünden ayrılan) parçanın alanı üzerinden döner sermaye bedeli hesaplanır. (Döner Sermaye Yönetim Kurulunun 12.05.2004 tarih 3 nolu kararı.)

* Kamulaştırma Haritaları Tek Dosya Olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilir.

Kamulaştırma dosyaları aynı anda birçok parseli birden ilgilendirebilmektedir. İşlem dosyası Kadastro Müdürlüğüne geldikten ve gerekli kontrol işlemi tamamlandıktan sonra, dosya bir bütün olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir.

Bazı Kadastro Müdürlüklerinde, kontrol işlemi tamamlandıktan sonra ilgili parsellerin malikleri geldikçe her bir parsel için ayrı tescil bildirimini düzenlemek suretiyle Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmektedir.

Kamulaştırma dosyasında bulunan her bir parsel için ayrı “tescil bildirimini” düzenlemeye

gerek bulunmamaktadır. Gerekli kontrol çalışmaları tamamlandıktan ve döner sermaye bedeli tahakkuk/ tahsil edildikten sonra tek bir tescil bildirimini ile işlem dosyasının tümü ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilmelidir... İşlemin tamamlanması için parsel malikleri tapu sicil müdürlüğüne gitmeli ve işlem orada tamamlanmalıdır.

* 1516 nolu genelgede, döner sermaye ücreti alınmayacak işlemlerden olarak belirlenmiş olan “Kamulaştırma” işlemi, 4736 sayılı Yasadan sonra, artık kamulaştırma işlemi de döner sermayeye tabi olmuştur. Bu husus 2004/13 nolu genelge ile İdareye duyurulmuştur.

Kadastro müdürlüğünce yapılan kontrollerde her bir işlem için ayrı değil, tüm proje için bir bütün olarak döner sermaye tahakkuk/ tahsil ettirilmelidir.

* Döner Sermaye ve Protokol

Belediyeler ile Kamu Kurum ve Kuruluşlarının işlemlerinin kendi elemanı aracılığıyla yapılması durumunda yapılacak döner sermaye tahakkuk miktarı özellik arz etmektedir. Tahakkukun şekil ve zamanı protokollerle belirlenir.

Hüseyin KOÇAK

TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK

İ. Sedat ENGİN

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Medeni Kanununun 853 üncü maddesinde; "*Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.*" denilmek suretiyle, rehine konu edilebilecek taşınmazların belirlendiği ve rehinin kurulabilmesi için de, kanunda ki ayrık durumlar saklı kalmak üzere taşınmaz rehininin tapu kütüğüne tescil ile kurulması ön görülmektedir. (MK md.856/1)

Buna göre; rehine (*ipoteğe*) konu edilecek taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunması zorunluluğunun yanı sıra, rehin edilecek taşınmazın belirlenmesi de gerekmektedir. (MK md.854)

A–Rehine Konu Olacak Taşınmaz Tek İse

Bu taşınmaz bölünmeden (*ifraz edilmeden*) kısmi olarak ipoteğe konu edilemeyecektir. Başka bir ifade ile, bir bütün halindeki taşınmazın ifraz sonucu oluşan parçalarının müstakil olarak tapu kütüğünün yeni sayfalarına kayıt edilmeden ipotek işlemine konu olamayacaktır.

Çünkü, Medeni Kanunun konuyla ilişkili maddesinde; "*Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehine konu olamaz.*" denilmektedir. (MK md.854/2)

Bununla birlikte; rehine konu olacak taşınmaz paylı mülkiyet esasıyla birden çok kişi adına tapu kütüğünde kayıtlı bulunuyor ise, ortak maliklerden her biri kendi paylarını rehine (*ipoteğe*) konu edebilirler.

Payın ipotek edilebilme imkanı, paylı mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilmekte bulunan taşınmazın paydaşlarına tanınmıştır.

Ancak, payın ipotek edilebilme imkanının bulunmasından, müstakil mülkiyet esasıyla tek başına tasarruf edilmekte bulunan bir taşınmazın paylara bölünerek ipotek edilebileceği yada paylı mülkiyet

olarak tasarruf edilen taşınmazın paydaşlarının paylarını bölmek suretiyle ipotek edebilecekleri anlaşılmalıdır. Zira, "*Payın rehin edilmesi*" hususuna açıklık getiren Tapu Sicil Tüzüğü'nün 32/2 nci maddesinde; "*Taşınmaz paylara ayrılmak suretiyle rehin edilemeyeceği gibi, paydaşın payı da bölünerek rehin edilemez.*" denilmek suretiyle,taşınmaza ait mülkiyet payının bölünmek suretiyle (hisselendirme) rehine konu edilmesi yasaklanmıştır.

Diğer taraftan; el birliği mülkiyetine (*İştirak halinde mülkiyet*) göre tasarruf edilmekte bulunan bir taşınmazda, Medeni Kanunun konuyla ilişkili maddesi gereğince pay üzerinde tasarrufta bulunulamayacağından (MK.md.702/3) ortaklık sona ermeden bir paydaşın payı rehin edilemeyecektir. (TST md.33/3)

B– Rehine Konu Olacak Taşınmaz Birden Çok İse

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehin edilmesi, uygulamada müşterek ipotek olarak adlandırılmaktadır.

Bu tür ipoteklerde, alacak bölünmemekte ve alacağın güvencesini oluşturan bütün taşınmazları kapsamaktadır.

Birden çok taşınmazın aynı alacak rehin edilmesi koşullarını düzenleyen Medeni Kanun, müşterek rehin kurulmasını iki şarta bağlamış bulunmaktadır. (MK md.855/1)

Bu şartlar;

1 – Birden çok taşınmazın aynı kişiye ait olması,

2 – Ya da müteselsil borçlulara ait bulunması,

Gerekmektedir.

1 – Birden Çok Taşınmazın Aynı Kişiye Ait Olması Durumu

Aynı malike ait birden çok taşınmazın veya payın aynı alacak için rehin edilmesi durumunda, bu müşterek rehinin tapu

BEYANLAR									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin mahiyeti	TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Derece	Müddet	KAYIT TARİHİ	Yev. No.	DÜŞÜNCELER
A	1	T.İş Bankası A.Ş.	20.000.000.000	%70	1	10 Ay	8.3.2003	192	1-A ilave 5, 6 ve 128 Sayfalarla müşterek olarak rehinlidir.

BEYANLAR									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin mahiyeti	TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Derece	Müddet	KAYIT TARİHİ	Yev. No.	DÜŞÜNCELER
A	1	T.İş Bankası A.Ş.	20.000.000.000	%70	1	10 Ay	8.3.2003	192	1-A ilave 4, 6 ve 128 Sayfalarla müşterek olarak rehinlidir.

BEYANLAR									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin mahiyeti	TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Derece	Müddet	KAYIT TARİHİ	Yev. No.	DÜŞÜNCELER
A	1	T.İş Bankası A.Ş.	20.000.000.000	%70	1	10 Ay	8.3.2003	192	1-A ilave 4,5 ve 128 Sayfalarla müşterek olarak rehinlidir.

kütüğünde nasıl gösterileceği *Tapu Sicil Tüzüğü'nün (32/a)* maddesinde düzenlenmiş bulunmaktadır.

Buna göre:

İlgili taşınmazların kütük sayfalarının rehİN sütununa alacak miktarının tamamı yazılmakla birlikte, rehİN düşünceler kısmına hangi taşınmazlarla müştereken rehİNli olduğunun belirtilmesi gerekmektedir. Bu durumu bir örnekle açıklayalım:

Örnek:

Mülkiyeti aynı kişiye ait bulunan Dikmen mahallesi 101 ada 4, 5 ve 6 parseller ile aynı yer 121 ada 8 parsel numaralı taşınmazların T.İş Bankası A.Ş.den alınacak kredinin güvencesini oluşturmak üzere 20 milyar TL'na, %70 faiz oranı ile (1) inci dereceden ve on ay süreli olmak üzere, müşterek olarak ipotek edilmiş olduğunu kabul edelim.

Bu durumda; rehİne konu olacak bütün taşınmazların tapu kütük sayfalarının "*Rehin Hakları*" bölümünde aynı alacak miktarı ile ipotegİN tescil edilip, "*Düşünceler*" sütununda, re-

BEYANLAR									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin mahiyeti	TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Derece	Müddet	KAYIT TARİHİ	Yev. No.	DÜŞÜNCELER
A	İ	T.İş Bankası A.Ş	20.000.000.000	%70	1	10 Ay	8.3.2003	192	1-A ilave 4,5 ve 6 Sayfalarla müşterek olarak rehinlidir.

hin hangi harf altında tescil edilmiş ise o harf altında ve müşterek ipoteğe dahil olan bütün taşınmazların tapu kütüğü sayfa numaralarının belirtilmek suretiyle birbirleriyle irtibatlandırılması sağlanmakta ve bu işlem, bütün taşınmazların kütük sayfalarında tescil edilen taşınmazın sayfa numarası dışında tekrarlanmaktadır.

Örneğimizdeki 101 ada 4, 5 ve 6 parsellerin tapu kütük sayfa numaraları sırasıyla 4-6 ve 121 ada 8 parselin tapu kütüğü sayfa numarası da 128 dir.

2 – Birden Çok Taşınmazın Müşterek Veya Müteselsil Borçlulara Ait Olması Durumu:

Birden çok taşınmazın aynı borç için rehin edilmesi, taşınmazın aynı malike ait olması dışında borçtan müteselsil sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır. (MK md.855/1)

Başka bir anlatımla; üzerinde ipotek kurulacak olan taşınmazların malikleri ayrı kişiler olmakla birlikte, bunlar aynı alacağın müşterek ve müteselsil borçluları olmaları durumunda (BK md.141) bu taşınmazları veya payları müşterek rehinin konusu olabilecektir.

Böyle bir durumda, rehin konusu olan

ilgili bütün taşınmazların tapu kütüğü sayfalarının rehin bölümüne alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, rehin düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müştereken rehinli olduğu belirtilmek suretiyle, müşterek ve müteselsil borç olduğu ayrıca açıklanmalıdır. (TST md.32/b)

Örnek: Yukarıdaki örneğimizde tescil şekli gösterilmiş olan müşterek ipoteğin müşterek ve müteselsil borç için kurulmuş bulunduğunu kabul edelim.

Bu durumda, ilgili bütün taşınmazların tapu kütüğü sayfalarının rehin bölümüne alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda aşağıda gösterilen açıklamada bulunulur.

3 – Müşterek Veya Müteselsil Borç Durumu Söz Konusu Olmaksızın Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Veya Payın Rehin Edilmesi

Müşterek veya müteselsil borç durumu söz konusu olmadan, aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya payın rehin edilmesi durumunda; taşınmaz veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için ipotek edilmesi gerekecektir. (MK md.885/2, TST md.32/c)

Bu tür ipotekte; borçlu, borcuna karşılık göstermek amacıyla kendisine veya üçüncü bir şahsa ait birden çok taşınmaz üzerinde değerleriyle orantılı olarak alacaklı lehine ipotek tesis edebilmektedir.

Örnek: Ali oğlu Mustafa GÜVEN'in T.İş Bankası AŞ.Dikmen Şubesinden alacağı 1.000.000.000 TL. kredinin güvencesini oluşturmak üzere, kendisine ait bulunan;

Dikmen Mahallesi 101 ada 5 parsel üzerinde 400.000.000TL. için,

Aynı yer 101 ada 6 parsel üzerinde 350.000.000TL. için,

Aynı yer 121 ada 8 parsel üzerinde de 350.000.000TL. için ipotek kurmuş olduğunu kabul edelim.

Bu durumda; rehin hakkı üç parsel bölünmekte, yani alacağın güvencesi bu üç parsel belirlenen oranlarda dağıtılmaktadır. Bununla birlikte, alacağın bütünlüğü ise sözleşmeye dayalı olarak korunmaktadır.

Burada, hangi taşınmazın ne miktar alacağı karşılık olarak ipotek edilebileceğini taraflar kararlaştırmaktadırlar. Zira; konuyla ilişkili Medeni Kanun hükmüne göre; aynı alacak için birden çok taşınmazın rehin edilmesi durumunda, "her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir." denilmektedir. (MK md.855/2, TST md.32/c)

Taraflar böyle bir anlaşma yapmamışlar ise, başka bir deyişle; rehin talebinde bulunanlar her bir taşınmazın ne miktar için rehin edileceğini belirtmemişler ise, tapu sicil müdürlüğü re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır. (KMK md.855/3)

Bu hüküm ile, *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 32/c maddesindeki, "Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın, aynı alacak için birden çok kişilere ait taşınmaz mal veya pay rehin edilirse, taşınmaz mal veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehin edilmesi*

gerekir. İlgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaz mala isabet eden miktarı tescil edilir. İstemde bulunanlar her bir taşınmaz malın ne miktar için rehin edildiğini belirtmezlerse, istem ret edilir." hükmü ile rehin talebinde bulunanların her bir taşınmazın ne miktar için rehin edileceğini belirtmemiş olmaları halinde istemlerinin ret edileceği yönünden çelişmektedir.

Hukukun "*Normlar Hiyerarşisi*" kuralı uyarınca, kanun hükmü öncelik taşıdığından,

Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idareleri, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtmak zorundadırlar

Bu ipotegin tapu kütüğünde gösterilmesi için, ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin bölümüne, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarları tescil edilir.

Bu tür ipotekte müştereklik durumu söz konusu olmadığı için ve her taşınmaz, borçtan ayrılan bir bedel karşılığında kayıtlı olduğundan, tescil işlemi de müstakil taşınmazlar üzerindeki ipotek tescilinde olduğu gibi yapılacaktır.

Bu bağlamda, diğer taşınmazların rehin düşünceler sütununda sayfa numaralarının belirtilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, müşterek rehini hangi türü olursa olsun tapu kütüğünde gösterilmesi için, rehine konu olacak taşınmazlar ya da payların aynı tapu sicil bölgesinde bulunması koşuldur. Zira; *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 5 inci maddesi* gereğince, her tapu sicil müdürlüğü ancak kendi sorumluluk alanı içinde kalan taşınmazlarla ilgili olan işlemleri yapabilmektedirler.

Bu kuralın bir istisnası olarak, ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanı içinde bulunan birden çok taşınmazın müşterek ipotek işlemleri, hangi tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunulmuş ise o tapu sicil müdürlüğüne ve diğer tapu sicil müdürlüklerinden alınacak bilgi ve belgelere day-

alı olarak *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 36* ncı maddesine göre sonuçlandırılmaktadır.

(*Madde 36 – Ayrı müdürlüklerin yetki alanlarında bulunan taşınmaz mallarla ilgili müşterek rehin, taksim ve trampa işlemleri, istem hangi müdürlüğe yapılmış ise, ilgili müdürlüklerden yetki alınmak suretiyle o müdürlükçe sonuçlandırılır ve tescilin yapılması için resmi senet ve diğer belgelerin tasdikli birer örneği ilgili müdürlüklere gönderilir.*)

4 – Müstakil İpoteğe Taşınmaz İlavesi Suretiyle Müşterek İpotek Olması Durumu

Müstakil bir ipoteye ek güvence sağlanması için sonradan taşınmaz ilavesi suretiyle müşterek ipotek kurulması mümkündür.

Gerçektende *Medeni Kanunun 866* ncı maddesinde; "*Rehinli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse alacaklı, alacağı için başka güvence göstermesini veya rehinli taşınmazın eski hâle geti-*

rilmesini borçludan isteyebilir. Alacaklı, rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir." denilmiştir.

Alacağın karşılığı olarak gösterilen taşınmaz veya pay, sonradan bu alacağı karşılayamaz hale gelebilir.

Örneğin; rehine konu edilen bahçeli kagir evin bir kısmı bakımsızlıktan yıkılmış olabilir. Bu durumda alacaklı borçlusuna, ya alacağına karşılık olarak gösterilmiş olan evin eski haline getirilmesini ya da başka bir güvence daha göstermesini isteme hakkı bulunmaktadır.

Azalan değer eksikliğini karşılamak üzere, borçlu tarafından başkaca taşınmaz gösterilmesi durumunda, o taşınmazın tapu kütüğündeki rehin düşünceler sütununa yeni ipoteye dahil edilen taşınmazın kütük sayfa numarası belirtilmek suretiyle *Tapu Sicil Tüzüğü'nün 32* ncı maddesine göre diğer taşınmazın müştereken rehinli olduğu hususunda sayfalar arasında irtibat sağlanmalıdır.

BEYANLAR									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin mahiyeti	TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Derece	Müddet	KAYIT TARİHİ	Yev. No.	DÜŞÜNCELER
A	İ	T.İş Bankası A.Ş	20.000.000.000	%70	I	10 Ay	8.3.2003	192	1-A ilave 4, 5 ve 6 Sayfalarla müşterek olarak rehinli olup, müşterek ve müteselsil borç ilişkisi mevcuttur.

1 - ŞİRKET TEMSİLCİSİ ŞİRKETİN MALINI KENDİNE ALAMAZ

Türk Ticaret Kanununun limited şirketler bölümünde hüküm olmayan hallerde anonim şirketlere ilişkin hükümler limited şirketler hakkında da uygulanmaktadır. Bu itibarla TTK.nun 334. Maddesinde bulunan şirketle ticaret yapma yasağı limited şirketler hakkında da aynen uygulanır. Bu yüzden, sadece iki ortaklı bir limited şirkette şirketi tek başına (münferiden) temsile yetkili ortağın şirket taşınmazını satın alabilmesi için diğer ortağın yazılı rızasını alması gerekir.

Ayrıca tapuda işlem yapılabilmesi için şirket adına olan temsil yetkisini bir başkasına devretmelidir.

2 - ŞİRKETTE YÖNETİCİ ORTAĞIN VEYA MÜDÜRÜ GAYRİMENKUL TASARRUFU

Bir şirkette yönetici durumundaki ortak veya ortak olmasa dahi şirketi temsile yetkili müdür şirketle bir işlem yapacağı zaman, bu işlemin yapılabilmesine dair genel kurul kararı alması gerekir. Genel kurul kararından sonra şirkete ait temsil yetkisini vekaletname yolu ile bir başkasına devrederek işlem yapılabilir.

3 - TÜZEL KİŞİ TEMSİLCİLERİNE VEKALET VERİLMESİ

Gerçek kişilerde olduğu gibi tüzel kişilerin de vekil tayin edilmesi mümkündür. Bir tüzel kişi vekil tayin edilmişse tapu işleminin yapılabilmesi için ticaret sicilinden yetki belgesi alınarak tüzel kişinin temsilcilerinin kimler olduğu belirlenmelidir. Yetki belgesine göre tüzel kişinin temsilcisi olan kişiler aynı zamanda müvekkilin vekili sayılırlar. Vekaletnamenin verildiği tarihteki temsilciler değil işlem ne zaman yapılacaksa o zamanki temsilciler vekil sayılır.

Ancak vekaletnamede tüzel kişi temsilcilerinin isimleri de belirtilmişse yetki belgesi aranmadan bu kimselerin katılımı ile tapu işlemi yapılabilir. Bu kimselerin tüzel kişiyi temsil yetkileri sona erse dahi azledilmedikçe vekaletnameden doğan temsil yetkileri müvekkile karşı devam eder.

4 - RESMİ DAİRE VEKİLLERİ

Resmi dairelerin vekillerinin noterce düzenlenmiş vekaletname ibraz etmeleri şart değildir. Daire amiri tarafından usulüne uygun olarak verilen vekaletnameler muteberdir (HUMK.65).

5 - VEKALETNAMEDEKİ YETKİNİN YORUMU

Müvekkil verdiği vekaletnamede "...halen sahibi veya hissedarı bulunduğum..." ya da "...adına kayıtlı bulunan taşınmaz malları satmaya..." şeklinde yetki vermişse; vekaletnamenin düzenlendiği tarihten sonra edinilmiş taşınmazları satmaya vekilin yetkisi yoktur.

Bunun için, "...her ne surette olursa olsun ileride edineceğim..." anlamına gelen bir ibarenin vekaletnamede bulunması gerekir.

6 - VELİ TAKYİTLİ GAYRİMENKULÜ SATIN ALABİLİR Mİ?

Veli velayeti altındaki küçük adına hacizli, ipotekli taşınmazı satın alabilir. Bunun için hakimden izin almasına gerek yoktur.

Medeni Kanunda velinin sadece kefalet yapması, vakıf kurması ve bağış yapması yasaklanmıştır. Bunların dışındaki işlemleri veli yapabilir. Ancak veli ile küçük arasında oluşabilecek menfaat çatışmalarında işleme bir kayyımın katılması gerekir.

7 - VEKALETNAMEDEKİ FOTOĞRAF TEŞHİS EDİLEBİLMELİDİR

Vekaletnamedeki fotoğraf net görünebiliyor ve müvekkilin yüzü tereddüde yer vermeyecek şekilde tanınabiliyorsa, fotokopisi çekilip noterce tasdik edilmiş vekaletname ile de işlem yapılabilir. Fotoğraf net olarak teşhis edilemiyorsa müvekkilin yeni fotoğrafının vekaletnamedeki yerine yapıştırılıp, noterce tasdik edilmesi gerekir.

8 - ÇOK YAPRAKLI NÜFUS CÜZDANLARI

Çok yapraklı nüfus cüzdanları ile 31.12.1991 tarihinden itibaren işlem yapılmaması, 31.12.1991 tarihinden sonra düzenlenmiş vekaletnamelerde 1.6.1976 tarihinden önceki tarihi taşıyan nüfus cüzdana istinaden kimlik tespitinin yapılması halinde vekaletnamenin kabul edilmemesi gerekir (TKGM.18.2.1994 T.781 Sy. Talimat).

9 - KABUL EDİLECEK KİMLİK BELGELERİ

Nüfus cüzdanı ve pasaport dışındaki belgelere ve nüfus müdürlüğünden verilme nüfus cüzdan suretine istinaden işlem yapılması mümkün değildir (TKGM.19.10.1994 T.167/149-4555 Sy. Talimat).

10 Ocak 2003 tarihinden sonra verilmiş Avukat

kimliklerine istinaden de tapu işlemleri yapılabilir. Bu tarihten önceki Avukat kimlikleri geçersizdir. (TKGM. 12.3.2004 T. 137-1245 Sy. Gn.)

10 - ON YILI GEÇMİŞ NÜFUS CÜZDANLARI

Nüfus cüzdanını düzenleme tarihi ve süresi; İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.6.1997 gün 1997/14 sayılı genelgesi ile, düzenlendiği tarihten itibaren on yıl geçmiş olmasına rağmen, üzerinde silinti, kazıntı ve bir düzeltme yapılmayan ve taşıdığı bir tereddüt duyulmayan nüfus cüzdanlarının kabul edilmesi gerekir (TKGM. 30.6.1997 T.074/77-2154 Sy. Talimat).

11 - NÜFUS CÜZDANI ONAMA YETKİSİ

Nüfus cüzdanlarının onanması; her daire nüfus cüzdanının aslını görerek kendisi onaylamak durumundadır. Başka bir idareden onanması istenemez. Ancak, (noter vs.) tasdikli getirilmişse kabul edilir. Her daire kendi işleri ile ilgili nüfus suretlerini çıkarmak ve onaylamaktan sorumludur. Resmi daireler başka kurumdan tasdik isteyemez (TKGM. Gn.1455).

12 - VATANSIZLARIN KİMLİK TESPİTİ

Haymatlosun (vatansızın) kimlik tespitinde, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13. maddesi uyarınca yeterli kanaate varılması halinde, kendisine ilgili emniyet müdürlüğüne verilen ikamet tezkeresinin esas alınması mümkün bulunmaktadır (TKGM. 17.10.2001 T.1361-125/1938 Sy. Talimat).

13 - TÜZEL KİŞİ TESCİL NUMARALARININ YAZILMASI GEREKİR

"Kamu Net Projesi" kapsamında gerçek ve tüzel kişiler adına düzenlenecek belgelerle birlikte akitli işlemlerde resmi senede, akitsiz işlemlerde tescil istem belgesine, **gerçek kişilerde;** "Nüfus Cüzdanı Seri Numarası", **tüzel kişilerde;** ticaret şirketlerinin ve kooperatiflerin "Ticaret Sicil Numarası" vakıfların, Vakıflar Genel Müdürlüğüne verilen "Vakıf Sicil Numarası", derneklerin, valiliklerce verilen "Dernek Tescil Numarası" kaydedilerek bilgisayara yüklenecektir. Tüzel kişiler adına yapılan işlemlerde tüzel kişiliğin "sicil" veya "tescil" numarasının yanısıra tüzel kişi adına hareket eden gerçek kişinin "Nüfus Cüzdanı Seri Numarası" belge üzerine birlikte kaydedilecektir (TKGM.Gn.1549-2001/1).

14 - TAPU İŞLEMİ YAPMAYA YETKİLİ MEMURLAR

TKGM. Taşra Teşkilatı Görev ve Çalışma Yönetmeliğinin 16 ve 17. maddeleri gereğince, tapu sicil müdür yardımcısı, şef, bilgisayar işletmeni, veri

hazırlama kontrol işletmeni, sicil memuru ve sicil katibi ünvanlı memurlar akit, tescil, değişiklik, düzeltme ve terkin işlemlerini hazırlama ve yapmaya yetkili memurlardır.

Ancak, anılan yönetmeliğin 18'nci maddesinde, "...Zorunluluk halinde müdürün teklifi Bölge Müdürünün onayı ile akitli ve akitsiz işlem yapmak..." olarak, arşiv memurunun görevleri sayılmış ve gerektiğinde arşiv memuruna yukarıda sayılan işlemleri de yapma yetkisinin verilme şekli belirlenmiştir.

15 - İKAMEGAHTA YAPILACAK TAPU İŞLEMLERİ

Daire dışına gidecek memurlara müdür tarafından yetki verildiği, akitli işlemlerde resmi senedin akitsiz işlemlerde evrakı müspitenin uygun bir yerine yazılarak imzalanır ve mühürlenir.

16 - İKAMETGAHTAKİ İŞLEMLERDEN MEMURLARA ÖDENEK TAZMİNATLAR

İzinli veya raporlu olan memurlar bu süreç içerisindeki tazminattan istifade edemezler. Geçici personel, sadece geçici olarak görev yaptığı müdürlükteki işin tazminatından yararlanır. İki memurun daire dışına çıkması halinde her memur için ayrı ayrı tazminat yatırılır.

17 - AKİTLİ VE AKİTLİ İŞLEMİN AYNI RESMİ SENETLE YAPILMASI

Aynı anda yapılan ve bir biriyle ilgili birden fazla işlemi içeren taleplerde istem, hem akitli, hem akitsiz işlemleri içeriyorsa (intikal temlik gibi) yalnızca resmi senet düzenlenmek, tek yevmiye numarası verilmek suretiyle önce akitsiz işlemin, bilahare de (yine aynı resmi senette) akitli işlemin belirtilmesi ve tescil sırasında işlemlere ait bütün safhaların kütüğün "edinme nedeni" sütununda ayrı ayrı gösterilerek tescil edilmesi gerekir (20.2.1990 T. 48020/869 Sy. Talimat).

18 - ELBİRLİĞİNİ DOĞURAN SEBEBİN TAPU KÜTÜĞÜNE YAZILMA ŞEKLİ

Taşınmaz mallar iştirak halinde olması halinde, mülkiyet hanesine, dikey olarak iştirakin sebebi (verasette iştirak) (mal ortaklığı) gibi yazılması gerekir (TKGM.Gn.977, 1450).

19 - TERKİNİ İSTENİLEN HAK ÜZERİNDEKİ DİĞER HAKLARIN DURUMU

Terkini istenilen hak (mülkiyet, intifa, ipotek vs.) üzerinde başka bir aynı veya şahsi hak mevcut olmamalıdır. Varsa o hak sahibinin de talebi alınarak terkin işlemi yapılabilir.

Aksi takdirde terkin talebi yerine getirilemez.

Üzerinde haciz şerhi bulunan ipoteğin terkinine ilişkin davada haczi koyduran idare taraf olmadığından haciz alacaklısı idarenin muvafakatı olmadan ipoteğin terkinine ilişkin ilamın infazı mümkün değildir (TKGM. 11.11.1996 T. 5438 ve 13.2.1997 T. 597 Sy. Talimatlar).

20 - TAPU SİCİL MÜDÜRÜNÜN KANAATI

Tapu sicil müdürlükleri talebin gerçek hak sahibinden geldiğine kanaat getirmekle bizzat yükümlü bulunmaktadır. Dolayısıyla, tapu sicil müdürü kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamaz (TKGM. 17.3.1994 T. 178/155-1186 Sy. Talimat).

21 - SÜRESİNDE İTİRAZ EDİLMEYEN RET KARARLARI İNCELENEMEZ

Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük itiraz süresi geçirildikten sonra itiraz edilmesi halinde, TST'nün 23. maddesi gereğince itirazın incelenmesi mümkün olmayıp, konunun yargı yoluyla çözümlenmesi gerekir (TKGM. 20.8.1996 T. 111/165-3760 Sy. Talimat).

22 - RESMİ SENETLERE "OKUDUM" İBARESİNİN YAZDIRILMASI

Düzenlenen resmi senetler tapu sicil müdürü huzurunda hazır bulunan akdin bütün taraflarına okutulup, arzularına uygunluğunu beyan etmelerinden sonra "okudum" ibaresini de bizzat kendileri yazarak aynı mürekkepli kalemle imzaları alınmalıdır (TKGM.Gn.1487).

23 - VATANDAŞLIK NUMARASININ YAZILMASI ZORUNLUDUR

1/Ocak/2003 tarihinden itibaren gerçek ve tüzel kişiler tarafından tapu ve kadastro idarelerine verilecek beyanname v.s. belgeler ile birimlerimizce gerçek ve tüzel kişiler adına düzenlenecek fatura, makbuz, alındı ve bunun gibi diğer belgeler ile birlikte akitli işlemlerde resmi senede, akitsiz işlemlerde tescil istem belgesine, gerçek kişilerde nüfus cüzdanı seri numarası ile birlikte "T.C. Kimlik Numarası" da kaydedilecektir.

Ayrıca, tüzel kişiler adına yapılan işlemlerde tüzel kişiliğin sicil veya tescil numarasının yanı sıra tüzel kişilik adına hareket eden gerçek kişinin nüfus cüzdanı seri numarası ile birlikte "T.C. Kimlik Numarası" da kaydedilecektir (TKGM.Gn.2002/14).

24 - MATBU RESMİ SENET KULLANILMASI

Bankaların ipotek işlemlerine ilişkin özel şartlarını içeren resmi senetleri matbu hale getirmeleri,

ipotek işlemlerinde gecikmelerin önlenmesi ve daha süratli karşılanmasını temin bakımından, resmi senette farklılık gösteren taraf isimleri, taşınmaz mala ait bilgiler, ipotek miktarı, süresi gibi özel bilgilerin yazılacağı kısımlar, tapu sicil müdürlüklerince doldurulmak üzere boş bırakılarak diğer hususların, şekil şartlarına tamamen uyulmak ve ambar stok no:139 yazılmak suretiyle matbu hale getirilmesi uygun görülmüştür (TKGM. 17.2.1993 T. 153/79-869 Sy. Talimat).

25 - RESMİ SENETLERİN FOTOKOPİ İLE ÇOĞALTILMAMASI GEREKİR

Müdürlükte basılı resmi senet miktarının azalmış olması nedeniyle veya bankaların ipotek işlemlerine ilişkin özel şartlarını içeren matbu resmi senetlerin fotokopi ile çoğaltılarak kullanılması mümkün değildir.

26 - İHRACAT VE YATIRIM İPOTEKLERİNDE DÜZENLENECEK BİLDİRİM

İhracat ve yatırım kredilerine yönelik ipotek işlemlerine damga vergisi ve harç muafiyetinin uygulanması halinde; işlemten sonra, ihracatçı, yatırımcı veya yüklenici kuruluşların gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı buldukları vergi dairesine "İhracat ve Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç istisnasından Yararlananlara ait bildirim" gönderilmesi gerekmektedir (TKGM.Gn.1505, 1512 ve 1537 (1997/11)).

27 - İVAZSIZ İKTİSAPLARIN BİLDİRİLMESİ

Bağış ve intikal gibi ivazsız iktisaplara ilişkin işlemin tamamlanması sonucu tarafların adresi, bağışlanan taşınmaz malın veya hakkın niteliği tescil tarihinden itibaren 15 gün içinde 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19. maddesi gereğince ilgili vergi dairesine bildirilir (TKGM. Gn.1412 ve 1469).

28 - YABANCI UYRUKLULAR İLE DIŞARIDA YERLEŞİK T.C. UYRUKLULAR BİLGİ FORMU

Yabancı uyruklular ile dışarıda yerleşik T.C. uyruklu gerçek şahısların her hangi nedenle iktisap ettikleri (edindikleri) veya adlarına kayıtlı iken her hangi bir nedenle devrettikleri taşınmaz ve aynı hakların akit ve tescil işleminin veya bunlar üzerindeki değişiklik işleminin tamamlanmasından sonra merkezdeki (TKGM) bilgisayar kayıtlarına aktarılacak üzere bilgi formunu arkasındaki açıklamaya göre doldurulup formun alt tarafındaki açıklama kısmında gerekli açıklama yapıldıktan sonra bölge müdürlüğü aracılığıyla en kısa sürede (TKGM) gönderilir. Bilgi formu yabancı uyruklular ile dışarıda

yerleşik T.C. Uyrukluların iktisap ve tasarrufları için kullanılacağından Türkiye de yerleşik olanlar arasındaki işlemler için bilgi formu düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak, ilgililerden birisinin yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik bulunması halinde form düzenlenmesi gerekir. Yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik şahısların önceden edinmiş oldukları mevcut gayrimenkulleri ile gayrimenkule müteferri aynı hakları üzerinde yapılacak her türlü değişiklik ve tashihler için de gerekli açıklama yapılarak form düzenlenmesi gerekir. Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye deki işlemleri bakımından T.C.Uyruklu kabul edildiklerinden bunlar Türkiye de mukim (yerleşik) ise bilgi formu doldurulmasına gerek yoktur (TKGM. 22.8.1989 T. 982-2/3090 Sy. Bölgelerarası Gn.).

29 - TAPU SENEDİ, İPOTEK BELGESİ VE TERKİN CETVELİNİN GÖNDERİLMESİ

Tapu senetleri ve ipotek belgelerinin fotoğrafsız birer örneği ile ipotek terkin işlemleri liste halinde, işlemi izleyen ayın ilk iki haftası içinde Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlük bölge arşivleri oluşturmaya yetkilidir (TST.103) (TKGM. Gn. 771, 772, 975, 1038, 1178, 1361 ile 9.8.1989 T. 6221 Sy. Talimat).

Düzenlenen ikinci nüsha tapu kütükleri, tapu senetleri, ipotek belgeleri ve ipotek terkin cetvellerinin 01.01.2002 tarihinden itibaren Bölge Müdürlüklerine gönderilmesi gerekir (TKGM. 22.8.2001 T. 4109 Sy. Talimat).

30 - BİLGİ VE BELGE İSTEMİNDE İLGİNİN KANITLANMASI

Anayasa ile güvence altına alınan taşınmaz mal mülkiyeti ve mülkiyete ilişkin diğer aynı ve şahsî hakların kaydedildiği tapu sicilinde yer alan bilgilerin talep edenlere verilebilmesi için sadece talep yeterli olmayıp Medeni Kanunun 1020. maddesinde öngörülen "ilgi"nin, makul bir sebep ve kabul edilebilir belgeler ile kanıtlanması gerekir (TKGM. 13.6.2001 T. 1600-073/516 Sy. Bölgelerarası Gn.).

31 - SİCİLİN AÇIKLIĞI İLKESİ

Medeni Kanunun 1020. maddesi ile düzenlenen aleniyet ilkesi, bir ilginin varlığı ile sınırlandırılmış ve bu ilginin hukuken korunmaya değer bir menfaate dayalı olması gerektiği kaza içtihat konusu olmuştur.

Bununla birlikte, tapu sicilinin aleniliği prensibindeki kanun hükmünün yerine getirilmesindeki zorluklar karşısında mal emniyetinin ve tapu siciline güvenin gerektirdiği bir tedbir olarak, gerek özel hukuk tüzel kişilerinin, gerekse kamu hukuku tüzel kişilerinin münferit isteklerinde alakanın ispatı aranmalıdır (TKGM. Gn. 08.08.2001 T. 1556 (2001/11)).

32 - BELEDİYELERİN BİLGİ İSTEMLERİ

Belediyece Emlak ve Çevre Temizlik Vergilerinin tarh, tahakkuk ve tahsilinin adil, sağlıklı ve hızlı bir şekilde yapılabilmesi için noksan olan bilgileri tamamlamak amacıyla görevlendirecekleri elemanlara, önceden belirlenecek bir plan dahilinde ve yetkili elemanlar dahilinde ve yetkili elemanlar gözetiminde sicilleri incelemeleri ve bunlarla ilgili bilgilerin (ad, soyad, ada-parcel varsa bağımsız bölüm numarası veya hisse) verilmesi mümkündür. Ancak, tapu kayıtları üzerindeki tüm bilgilerin verilmesi sicillerin emniyeti açısından sakıncalıdır (TKGM. 2.4.1998 T. 171/424-969 Sy. Talimat, 1.6.1999 T. 439-1485 Sy. Talimat).

33 - TAPU DAĞITMA YETKİSİ TAPU DAİRELERİNE AİTTİR

Tapu senetlerinin verilmesi; 2644 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı maddesine göre, mülkiyete ve mülkiyetten gayri aynı haklara ilişkin akıtları tanzim etme görev, yetki ve sorumluluğu tapu sicil müdürlüklerine ait olup, bunun sonucu olarak hak sahiplerine tapu senetlerinin verilmesi de tapu idarelerinin asli görevleri arasında yer almaktadır. Ancak, istisnai olarak vatandaş ile belediye ilişkilerinin geliştirilmesine yardımcı olmak bakımından (imar uygulaması sonucu) tören, toplantı ve benzeri durumlarda vatandaşla dağıtılmak üzere; tapu sicil müdürlüğünce tapu senetlerinin topluca belediyelere verilmesi mümkündür (TKGM. 25.1.1993 T. 18013/195-371 Sy. Talimat).

34 - TAKSİMDE DEĞER FARKLILIĞI

Taksim sonucu edinilen taşınmaz mallar arasındaki değer farklılıkları tamamen maliklerin kendi iradelerine tabi bir iç münasebet olması nedeniyle müdahale edilmesi veya gizli satış veya trampa kavramında değerlendirilmesi mümkün değildir (TKGM. 1.2.1988 T 35/577 Sy. Talimat).

35 - TAKSİM – TRAMPA İLİŞKİSİ

Müşterek, mülkiyete konu taşınmaz malların maliklerinden bir kısmının paylarını taksim talebi; taksim taşınmaz malların kendileri için söz konusu olduğundan, bir taşınmazdaki bir kısım şayi payın taksimi değil trampası söz konusu olabilir. Bu takdirde iki veya daha çok kişi tarafından bir kısım şayi payına sahip bulunulan taşınmazlardaki şayi payın, birisine bırakılması yolu ile her paydaşın bir taşınmazdaki paya sahip kılınması trampa olur. Bu işlemin taksim olabilmesi ve taşınmazdaki şuyulu halin giderilmesi için diğer pay sahiplerinin de taksime katılmaları gerekir. Şu kadar ki, işlem, muristen intikal eden ve terekeye dahil bulunan tam ve hisseli taşınmaların varisler arasında taksimini ve miras şirketinin tasfiyesini gerektiriyorsa, işleme muristen

gayri pay sahiplerinin katılmasının aranılması gerekmez ve işlemin taksim olarak kabulü icap eder (TKGM Gn.1450).

36 - PAY TEMLİKİ

İştirak halindeki mülkiyette iştirak bozulmadan taşınmazın belli bir payının diğer iştirakçilere temlik mümkündür. Ancak bu temlikin iştirak ortak parantezinin dışında birine yapılması mümkün değildir. Ortak parantezin dışında olan kimsenin aynı parselde hissedar olması bu durumu değiştirmez (TKGM. 30.12.1991 T. 5296 Sy. Talimat).

37 - ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİN BOZULMASI

Mirasçılar, terekeye dahil taşınmaz mallardan bir veya bir kaçını elbirliği mülkiyeti (iştirak) halinde bırakabilecekleri gibi, bir veya bir kaç üzerinde iştiraki kaldıracabilirler. İştirak halinde tasarruf edilen mallardan birinin veya birkaçının kazaen veya rızaen satılması veya bunlar üzerindeki iştirak halinin bozulması (paylı mülkiyete çevrilmesi), terekeye dahil bütün mallar üzerindeki iştirak halinin bozulduğu anlamına gelmez (TKGM.Gn.1382).

38 - MİRASÇILIK BELGESİNDE HİSSELERİN GÖSTERİLMİŞ OLMASI

Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki ölümler nedeniyle, mahkemelerce verilen veraset belgelerinde mirasçılara isabet eden hisselerin yazılmış bulunması iştirak halindeki mülkiyetin ortadan kalktığı anlamına gelmez. Mirasçıların tamamının istemde bulunmaması halinde miras intikali iştirak halinde tescil edilir. Ancak mahkemelerce verilen veraset belgelerinde hisse miktarlarının gösterilmesinden maksadın iştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete çevrildiği yazılı olur veya veraset belgesinde bu yönde benzeri bir hüküm mevcut bulunursa, bu taktirde müşterek mülkiyet, yani hissedarlık esasına göre tescilin yapılması mümkündür (TKGM.Gn.748,857 ve 916,1508).

39 - VERASET BELGELERİ AKSİ SABİT OLUNCAYA KADAR DOĞRU KABUL EDİLİR

Veraset belgeleri aksi (*hükmen*) sabit oluncaya kadar geçerli bir belge olduğundan, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin, veraset belgelerinin usul ve kanun hükümlerine uygun olarak verilip verilmemesi, bu belgelerde gösterilen mirasçılar ile hisselerin doğru olup olmadığı hususlarını irdeleme yetkisi bulunmadığından, bu tür veraset belgelerine istinaden yapılacak intikal talepleri karşılanmakla beraber, hakkı muhtel olanlara (zarar görenlere) Medeni Kanunun 1019. maddesine göre duyuru yapılır (TKGM.Gn.1508).

40 - İKİ AYRI VERASET BELGESİ BULUNMASI

Aynı kişiye ait bir birinden farklı iki veraset belgesi ibraz edilmesi halinde ise, ikisi de infaz edilmeyip talep sahibinden bu veraset belgelerinin iptal eden yeni bir veraset belgesinin getirilmesi istenir (TKGM.Gn.1508).

41 - HAZİNENİN MİRASÇI OLMASI

Mirasçısız olarak ölenlerin mirası Hazineye kalacağından mirasçılık belgesi aranmaz. Sulh mahkemesinin terekenin (M.K.501,588) Hazineye intikal ettiğini bildirmesi yeterlidir. Bu belge veraset belgesi olarak kabul edilir (TKGM.Gn.617 ve 1104).

42 - VAKIF GAYRİMENKULLER MİRAS YOLUYLA HAZİNEYE KALMAZ

İlk Medeni Kanunun yürürlüğünden sonra mirasçısız ölenlere ait icareteynli gayrimenkullerin tescilinin Hazine adına yapılmayıp, vakfı adına yapılması gerekir (TKGM.Gn.885).

43 - YABANCI ÜLKELERDEN VERİLEN MİRASÇILIK BELGESİ

Yabancı gerçek kişilerin miras intikali işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi yetkili makamlarından verilip de Türk Kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk Mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır (2644 sayılı T.K. md.37) Bu veraset belgelerini tasdike asliye mahkemeleri yetkilidir (2675 Sy. K. 34, 35).

44 - İŞTİRAKİN BOZULMASI İÇİN RESMİ SENET DÜZENLENMEZ

İntikal işlemi esnasında veya daha sonra müşterek mülkiyete dönüşüm (iştirakin feshi) için resmi senet düzenlenmesine gerek yoktur, tescil istem belgesi düzenlenerek talep karşılanır (TKGM. 12.12.2000 T. 5202 Sy. Talimat).

45 - ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİN MAHKEME KARARI İLE PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYETE DÖNÜŞÜMÜ

Medeni Kanunun 644. maddesi, "Bir mirasçı, terekeye dahil malların tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde sulh hakimi, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder.

Elbirliği mülkiyetinin devamını haklı kılacak bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu mal üzerindeki elbirliği

mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesine karar verilir.

Terekeye dahil diğer hakların ve alacakların paylar oranında bölünmesi hususunda da yukarıdaki hükümler uygulanır.” Hükümündedir.

Veraset belgesinden ayrı olarak, elbirliğinin (iştirak halinin) bozulmasına (müşterek mülkiyete çevrilmesine) ilişkin mahkemeden tüm mirasçıların taraf olduğu bir karar da alınabilir.

İştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete çevrilmesine ilişkin davalara bakma yetkisi asliye hukuk mahkemelerine aittir (Yargıtay 2.HD 20.8.1990 T. 4393 E. 7827 Sy. Kararı, R.G. 26.9.1990 T., 20647).

46 - MİRAS TAKSİM SÖZLEŞMESİ

Miras taksim sözleşmelerinde taşınmaz mallarla birlikte menkul eşyanın da taksime dahil edilmesi, bazı mirasçıların taşınmaz mal, bazılarının menkul eşya alması mümkündür.

Taksime konu mallar arasında bir adet taşınmaz mal bulunması halinde dahi tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenmesi mümkündür (TKGM. 28.11.1983 T. 4-1-4-5/7342 Sy. Talimat).

Miras taksim sözleşmesi ile intifa hakkından feragat edilebilir. İntifa hakkı olanın mülkiyet, mülkiyet hakkı olanın intifa hakkı alması mümkündür (TKGM. 9.2.1993 T. 163/28-656 Sy. Talimat).

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.1.1962 gün E. 3/1 ve K.1 sayılı kararında muristen intikal eden taşınmaz malların müşterek mülkiyete dönüştürülmüş bulunması halinde taraflar arasındaki mirasçılık bağlarının sona ereceği ve bu tür taşınmaz mallarla ilgili olarak (noterde) yapılmış miras taksim sözleşmesinin taksimi sağlamayacağı belirtilmiştir (TKGM.12.2.1990 T. 163-3/745 Sy. Talimat).

47 - MİRAS TAKSİM SÖZLEŞMESİNDE TESCİL YETKİSİ

Noterlerce düzenlenen miras taksim sözleşmelerinde mirasçıların birbirleri adına isabet eden taşınmaz malların onlar adına tescil edilebilmesi için birbirlerine veya işlemi sonuçlandıracak bir temsilciye tescil yetkisi vermeleri gerekir.

Mirasçıların kendi aralarında düzenleyip imzalarını notere onaylattıkları miras taksim sözleşmelerinde de durum aynıdır.

48 - TAKSİMDE BAZI TAŞINMAZLARIN HİSSELİ KALMASI VE HİSSENİN TAKSİMİ

Mirasçılar arasında rızai taksim nedeniyle bir kısım taşınmaz malların hisseli kalması (veya tam payın veya hissenin bölünerek taksime konu olması),

mirasçılar arasındaki taksim sonucu ortaya çıkan zorunlu bir hisseli tescil işlemidir. Hisseli satış olarak değerlendirilmemesi ve ilgili kurumlara intikal ettirilmemesi gerekir (TKGM. 3.8.1998 T. 621-T457002/2346 Sy. Talimat).

49 - TAKSİMDE KENDİSİNE İSABET EDEN TAŞINMAZIN TESCİLİNİN İSTENMESİ

Noterde düzenlenmiş taksim sözleşmesi veya mahkeme kararı gereğince yapılacak taksimlerde, taraflardan birinin sadece kendisine isabet eden taşınmaz malların tescilini istemesi halinde, tescil talebinde bulunana isabet eden taşınmaz mallara ilişkin harcın tahsil ettirilerek ve veraset ve intikal vergi ilişkisinin bulunmadığının tespitinden sonra kısmen (ilamın infazı ve) tescil işleminin yapılması mümkündür (TKGM. 6.9.1988 T. 4-12-1-214/4795 Sy. Talimat).

50 - MİRAS PAYI TEMLİK SÖZLEŞMESİNİN GEÇİCİ ŞERHİ

Mirasçı olmayanlar arasında (noterde) miras payı temlik sözleşmesinin yapılması durumunda üçüncü kişinin hakkı mirasın taksimi veya iştirakin bozulmasından sonra miras payını temlik eden mirasçıya ait payın kendisine verilmesini istemekten ibarettir. İştirak hali sona ermedikçe işlem yapmak mümkün değildir. (Malik (ler) tarafından sözleşmenin şerhine muvafakat edilmesi halinde) Üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarının önlenmesi bakımından ve iştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete dönüşümüne kadar geçecek süre için geçerli olmak üzere, sözleşme lehtarının talebine istinaden geçici şerh verilmesi mümkündür.

Pay temlikine ilişkin sözleşmelerin geçici şerhinde kayıtlı değer üzerinden (4) sayılı Tarifenin 8 nolu pozisyonu uyarınca harç tahsil ettirilir (TKGM. 13.7.1994 T. 145/52-3065 Sy. Talimat) (Tapu ve Kadastro Dergisi. Sayı:16, S.46).

51 - MİRAS PAYI DEVRİNDE TESCİL YETKİSİ

Mirasçılar arasında noterlerde düzenlenen miras payının temlikine ilişkin sözleşmelerde devir alana (temellük edene) tescil yetkisinin verilmiş olması gerekir.

Noterde düzenlenen miras payının temlikine ilişkin sözleşmede, temlik ettiği ve temlik bedelini aldığı ifade edilmekle birlikte *“zilyetliğini teslim ettiğini, dilediği gibi tasarrufta bulunabileceği”* şeklindeki yetki temellük edene tescil yetkisini verir (TKGM.24.3.1997 T. 145/97/980 Sy. Talimat).

52 - MURİSİN SAĞLIĞINDA YAPILAN MİRAS PAYI TEMLİKİ

Murisin sağlığında ve muvafakati (veya

katılımı) ile mirasçılardan birinin diğer bir mirasçı ile noterde yaptıkları düzenleme şeklinde miras payının temlik sözleşmesi miras haklarının devri niteliğindedir. Taşınmaz malların veraset belgesine istinaden intikalen (iştirak halinde mülkiyet olarak)

tescilini müteakiben sözleşmeye istinaden sözleşmede belirtilen bedel üzerinden pay temlik talebinin karşılanması gerekir (TKGM. 5.1.1994 T. 145/46-63 Sy. Talimat).

HAK ARAMAK PAHALI İŞ

Bir vekaletname vermenin ne kadar paraya mal olduğunu biliyor musunuz?

Bugün bir notere gittim. Bir tapu işi için bir paragraf boyu vekaletname yazdıracağım. Hukukçu olduğum için zaten metni de evde kendim yazdım. Vekalet kısa olursa ucuz olur diye düşünüyorum. Bir de noterliklerde sayfalar dolusu, olur olmadık şeylerin yazıldığını gördüğümden olacak. Vatandaşın elinde görüyorum tapuda sadece satış yapacak, sayfalar dolusu yetki yazılmış... Neyse ben kısaca yazdım ve gittim notere, noter de sağ olsun özel ricam üzerine bir sayfaya sığdırdı verdiğim yetkiyi. Zaten hepsi de bir paragraf.

Ama gördüm ki, sayfanın yarısı ben notere geldiğim sırada noterin ne yapmakta olduğuna ayrılmış ve bu hususların yazılması da zorunluymuş. Kim koymuş bu zorunluluğu meşhul.

Sayfanın yarısını dolduran bu yazılar nedir? Rakamla ve yazıyla tarih yazılmış bu tarih yine rakamla ve yazıyla son cümlede tekrar edilmiş. Üstelik aynı vekaletnamede bir yere daha tarih sıkıştırılmış. Noterin, noterlik yapmaya ehil olduğu anlatılmış, zaten adı üstünde noter... Sonra noterin adı ve adresi yazılmış, zaten matbu olarak kullanılan evrakta noterin adı ve adresi mükerrer olarak var. Vekalet verenin nüfus bilgileri dökmüş, bunlar da müstenidat adıyla vekaletnameye eklenen nüfus cüzdan fotokopisinde aynen mevcut.

Sonra benim gelerek bir vekaletname düzenlenmesini talep ettiğim anlaşılmış zaten böyle bir isteğim olmasa ne işim var orada, bunu yazmaya ne gerek var. Daha sonra benim yasalara göre vekalet verecek yetenekte olduğum ve kimliğim ve kişiliğim hakkında kanı sahibine varıldığı yazılmış.

Hepsi güzel de bunları bu kadar uzun uzadıya yazmaya ne gerek var. Kanunlarla noterin yetkileri bellidir. Vekalet düzenlenmiş olduğuna göre müvekkilin hak ve fiil ehliyetinin olduğu da malumdur. Bunları tekrar tekrar yazmanın ne anlamı var.

Bence şu anlamı var. Bunlar uzun uzun yazılırsa vekalet çok sayfa tutar ve çok para tutar. Aslında bence sayfanın yarısını kaplayan hiç bir hususu yazmaya gerek yoktur. Bunlar zaten

malum olan ve çoğu da mükerrer yazılan bilgilerdir.

Vekaletnamede hangi bilgilerin olması gerektiğine dair ilgili makamlarca bir düzenleme yapılması gerektiği inancındayım.

Gelelim işin mali yönüne bu ülkede hak aramak pahalı bir iş. Paran yoksa hakkını aramazsın. Sözünü ettiğim bir paragraf vekaletname tam 30.500.000 lira tuttu.

Bu işlemde devlete giden harç ise sadece 6.200.000 TL.

Ancak A4 kağıdı olarak bildiğimiz beyaz kağıda yazıldığı halde değerli kağıt başlığı altında alınan ücret 12.000.000 TL.

Benim küçücük paragrafımın bir tek dakikadaki yazı ücreti 5.660.000 TL.

Karşılaştırma ücreti adı altında alınan ve neyin neyle karşılaştırıldığını anlayamadığım ücret 2.830.000 TL.

Ve noterin ücreti sadece 1.860.000 TL.

Bunların tümünün ve belki ödediğim harcın dahi KDV.si 1.863.000 TL.

Borcunuz Toplam: 30.413.000 TL.

Türkiye'de maalesef avukata vekalet vermeden noterden ihtarname çekmeden hak aramak zor iş. Kiracıma 138 milyon lira kira borcunu niçin ödemiyorsun diye sadece bir sayfa ihtarname çekeyim dedim. Borcunuz 35.000.000 TL. dediler. Ödenmeyen kirayı tahsil için avukata vekalet vermek de bir o kadar tutar. Yani 70.000.000 TL. Zaten benim alacağım 138 milyon lira... bu masrafları yaptığımıza değmez. Üstelik bu masrafları davayı kazansam bile karşı taraftan almam hukuken mümkün değil. Çünkü yargılama gideri değil henüz bunlar. Yani 100 milyon liranın altındaki borcunuzu ödemeseniz de olur. Alacaklı bunu almak için alacağından daha çok para harcamak zorunda kalacaktır.

Bence hak aramak ucuz, hem de çok ucuz olmalı, en fakiri dahi hakkını arayabilmeli bir hukuk devletinde. Hak aramak pahalı olursa bundan mafya türer, suç türer.

Geciken adalet, adalet olmadığı gibi pahalı adalet de, adalet değildir.

G. Öcal DÖRTGÖZ

10/12/2003 TARİHLİ DEPREM ŞURASI PANELİYLE İLGİLİ GÖRÜŞLERİM

Nurettin DELİBALTA

Tapu Arşiv Şube Müdürü

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca düzenlenen 10.12.2003 tarihli **Deprem Şurası Panelinde**, söz alan sayın yetkilerimizin görüşleri deprem öncesi alınacak tedbir ve çalışmalar üzerinde toplanmıştır.

Halbuki, kadastro müdürlüğü görevlerim sebebiyle gerek resmi görev ve gerekse kişisel yaptığım araştırma ve incelemelerde Deprem öncesi alınacak tedbir ve çalışmalar kadar deprem sonrası verilen hizmetlerde de bir çok hata ve aksakların mevcut olduğu kanaatine varılmıştır.

Her ne sebeple olursa olsun göz ardı edilen bu hata ve noksanlıkları aşağıdaki şekilde açıklamak gerekirse;

1 – Geçici İskan ve Yer Seçimi

Deprem veya diğer tabii afetler sebebiyle afete maruz kalan afetzedelerin geçici iskânları için genellikle geçici prefabrik konutların yaptırılması büyük çaplı maddi külfet yanında zaman kaybına da sebebiyet verdiği için geçici iskanlar da özellikle resmi kurum ve kuruluşların sosyal veya hizmet amaçlı olup da kullanılmayan veya mevsimlik olarak kullanılan tesislerin göz önünde bulundurulması;

Daimi konutların yapılmasına esas yer seçimlerinde de; afete maruz köy veya mahallenin tamamının yeni yerleşim, kısmi hallerde ise, afete maruz kalan ailelerin afettede olmayan diğer komşu ve akrabalarıyla sosyal ve İctimai bağlarının devamlığı yanında elektrik, yol ve su sorununa sebebiyet verilmeden Jeoloji Mühendislerinin de aralarında yer aldıkları görevinin bilinç ve sorumluluğunu müdrik komisyonlar tarafından seçilmeli, *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün* yetkili elemanlarınca seçilen yerleşim alanlarının "Genel Sınır" krokisiyle mahalline uygulanmış imar haritalarının ekli bulunduğu resmi bir yazı ile görevli kılınan kadastro müdürlüğünden seçilen yerlerin afet kadastro işlemlerinin yapılması talep edilmelidir.

Çünkü, görevlendirildiğimiz Bingöl ve Erzurum afet kadastrosu çalışmalarında belirttiğimiz şekilde hareket edilmemesi sebebiyle bir taraftan kadastro hizmetlerinin aksamasına ve diğer taraftan da seçilerek kadastrosu yaptırılan bir çok yerlerde ikinci, hatta üçüncü defa yer seçimleri yapılarak hem zaman ve hem de maddi kayıpların meydana gelmesine hatta birkaç yerde yeni yapılan afet konutlarının sel baskınına maruz kalmalarına veya afettede yer-

leşmeden çökmelerine sebebiyet verilmiştir. (Örnek: *Oltu İlçesinin Süleymanlı, Narman ilçesinin Gökçöy vb¹*)

2 – Projelendirme

Afet konutlarının yapıldıkları bölgelerin iklim, afetzedelerin de, sosyal ve ekonomik durumları nazara alınmadan standart tip projelerin uygulanması yoluna gidildiğinden geçimleri tarım ve hayvancılığa dayalı vatandaşların yapılan binalardan istifadesi ve memnuniyeti yerine sızlanmalarına sebebiyet verilmektedir.

Halbuki, afetzedelere tahsis ve temlik edilen binalar arsa maliyet bedelleriyle birlikte borç ödenceye kadar Hazine lehine İpotekle yükümlü kılındığından bölgenin iklim ve afetzedelerin de sosyal, ekonomik ve içtima-i durumlarına elverişli projelere göre afet konutları yaptırılmalı elektrik; yol ve su sorunları yanında okul ihtiyaçları giderilmelidir.

3 – İnşaatların Denetimi

Konutların yapımında kullanılması gereken malzemelerin cins ve evsaffarına dikkat edilmemesi sebebiyle yapılan konutlar uzun ömürlü olamamakta ve afetzedelerin teslim aldığı tarihten kısa bir süre sonra tamirat veya arıza gösteren bölümlerin yıkılarak yeniden yapılması zorunda kalmaktadır.

Bu gibi hallerde de afetzedenin güven duygularının zedelenmesine sebebiyet verildiğinden inşaatların yapımında sıkı denetimler yaptırılmalı ve mutlak surette keşif raporlarında ön görülen kalitedeki malzemelerin kullanılması sağlanmalıdır.

Görüşlerimi;

* Evini dere kenarına yaparsan sel, dağın zirvesine yaparsan yel alır.

* Bir binanın sağlamlığı, yapımında kullanılan malzemeye bağlıdır.

* Kökü çürük ağaç bir darbeyle yıkılır.

* Komşunun başına gelen felaket, yarın seninde başına gelebilir.

* Ne oldum deme, ne olacağım de.

* Namuslu insan, görevinde suiistimal ve ihmalkar davranmayan insandır.

* Müteahhitlik, ahbine vefa gösteren demektir.

* vecizelerimle yetkili makamların takdirlerine arz ederim.

¹ Bununla ilgili resmi yazılarımız zamanında ilgili makamlara intikal ettirilmiştir.

AFET YÖNETİMİ

Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM
Selçuk Üniversitesi

Bircan PARMAKSIZ
Yüksek Mühendis

ÖZET

Her yıl ülkemizde ve dünyada çeşitli afet olayları olmaktadır. Bu afetler sonunda toplumlar sosyal, fiziksel ve ekonomik kayıplara uğramaktadır. Ülkemizde Gölcük ve Düzce depremlerinden sonra yaşanan kayıplar, afete hazırlık için alınması gereken tedbirlerin önemini ortaya koymuştur. Karşılaşılan afetin zararlarını en az seviyeye düşürmek için, afet öncesinde, afet anında ve afet sonrasında sistemli bir çalışmanın yapılması gereklidir. Bu düşünce ışığı altında "afet yönetimi" kavramı ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmada, afet yönetimi çalışmalarının aşamaları ve yapılması gerekenler ortaya konulmuş; yaşanmış örneklerden de esinlenerek öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Afet, afet yönetimi, afet bilgi sistemi.

ABSTRACT

Disaster Management

Various disaster events occur in our country and world every year. Our community undergo economically, social and physically loss after this disaster events. After Gölcük and Düzce earthquake loss in our country put forward to disaster preparation for take the necessary steps. First of all disaster, time's the disaster and after the disaster makes systems study for reduce to disaster damages. As a result, "disaster management" occur after this reflection.

Key Words: Disaster, disaster management, disaster information system.

1. GİRİŞ

Deprem, su baskını, yangın, çığ, kaya düşmesi gibi olağandışı meydana gelen, toplumları fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplara uğratan olaylara "afet" denilmektedir. Doğal afetler arasında yer alan, karşılaşma olasılığı ve yarattığı tahribatın daha fazla olduğu deprem ele alındığında, yapılan araştırmalara göre, ülkemizdeki toplam yüzey alanının %96'sının deprem bölgesinde olduğu ve toplam nüfusun %98'inin de bu bölgelerde yaşadığı sonucuna varılmıştır. Bunun dışında ülkemizde su baskını, yangın, çığ, kaya düşmesi gibi tehlikeler de yaşanmaktadır.

Son yüzyıl içerisinde ülkemizde ciddi hasarlar yaratan 140 deprem meydana gelmiş; bu depremler 85 000 kişinin ölümüne, 125 000 kişinin yaralanmasına ve 500 000'in üzerinde yapının yıkılmasına ya da ağır hasar görmesine neden olmuştur. Sadece son dönemde yaşanan 17 Ağustos 1999 Gölcük ve 12 Kasım 1999 Düzce depremlerinde binlerce kişi hayatını kaybetmiş veya yaralanmış, 380 000 işyeri ve konut hasar görmüştür. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) verilerine göre bu depremler sonunda 9 - 14 milyar \$

arasında ekonomik kayıplar verilmiştir. Ayrıca; yaklaşık 10 milyon insanımızın da psikolojik olarak zarara uğradığı ilgili kayıtlara geçmiştir.

Afet sonrası yaşanan kayıpların derecesi afete yönelik yapılan çalışmalara paralel olarak artmakta ya da azalmaktadır. Bu düşünceden hareketle "afet yönetimi" kavramı ortaya çıkmıştır. Karşılaşılan afetin zararlarını en az seviyeye düşürmek için yapılan çalışmalara "afet yönetimi" denilmiş; afet öncesinde, beklenen afet türünün belirlenmesi ve bu afete göre önlem alınması; afet anında, acil kriz masalarının koordinasyonunu; afet sonrasında, acil durum müdahalelerinin yapılması ve uzun vadede iyileştirme politikalarının uygulanması olarak üç aşamada değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Afet yönetiminin oluşturulması ile; bir afet, bir sonraki afet için örnek teşkil etmiş olacaktır.

Afet yönetimi çalışmalarının temeli Coğrafi Bilgi Sisteminin(CBS) bir alt bileşeni olan Afet Bilgi Sistemine (AFBS) dayanmaktadır. CBS'nin, konuma dayalı gözlemlerle elde edilen grafik ve grafik olmayan verilerin toplanmasını, saklanmasını, gerektiğinde kullanıcıya sunulmasını

sağlayan bir sistem (Yomralıoğlu, 2001) olduğu kabul edilirse; AFBS, afet yönetimi çalışmalarında ihtiyaç duyulan verileri kullanıma sunarak, çalışmaların hızlı, kolay ve organize edilmiş olarak yürütülmesini sağlayacaktır.

2. AFET YÖNETİMİ ÇALIŞMALARININ AŞAMALARI

Afet yönetimi çalışmaları üç aşamada değerlendirilir:

- a. Afet öncesi hazırlık çalışmaları,
- b. Afet kriz masası çalışmaları,
- c. Afet sonrası çalışmaları.

2.1. Afet Öncesi Hazırlık Çalışmaları

İnsanlar için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplara sebep olan, normal yaşamı ve insan faaliyetlerini durdurarak veya kesintiye uğratarak toplumsal yıkımlara yol açan afetler, olağandışı meydana gelen olaylardır. Bu sebeple afetin büyüklüğü, yarattığı can ve mal kayıpları ile ölçülebilmektedir. Afet öncesinde yapılan çalışmalarla, afete karşı hazırlıklı olunabilecek ve zararları azaltılabilecektir. Afet öncesinde yapılabilecek çalışmalar şu şekilde özetlenebilir:

- Yerleşim yerlerinin bilimsel veriler ışığı altında seçilmesi,
- Afet, İmar ve Yapı Denetimi Kanunları ve ilgili yönetmelikleri, yapılaşma standartları ve alan kullanımını bakımından iyileştirilmesi ve gerekiyorsa yeniden yapılandırılması,
- Yapılar için etkin bir yapı denetim sisteminin oluşturulması, kaçak yapılaşmanın önlenmesi,
- Mevcut bina ve tesislerin, karşılaşılabilecek afete karşı dayanıklı hale getirilmesi,
- Muhtemel afet bölgelerinde yaşayan insanlara ait demografik verilerin belirlenmesi (ilk yardım çalışmalarında kolaylık sağlaması yönünden),
- Nazım imar planlamasında yol, otoyol, köprü, viyadük, içme suyu ve kanalizasyon hatları, hava limanı, benzin istasyonu gibi tesislerin, afetten en az etkilenecek alanlarda planlanması, bunun dışındaki durumlarda ise afete dayanabilecek şekilde güçlendirilmesi,
- Yukarıda sayılan altyapı ve üstyapı tesislerine ait proje verilerinin bilgi-işlem otomasyon sistemlerinde arşivlenmesinin/muhafaza edilmesinin sağlanması,
- Doğalgaz ve trafo merkezleri gibi etkileşimi yüksek tesislerin bilgisayarlı otomatik kontrol sistemleri yardımıyla belirlenmesi/kontrol

altında tutulması, afet anında otomatik kapanma yeteneğinin geliştirilmesi,

- Afet olayının her aşamasında çalışacak personelin eğitilmesi,
- Sağlık kuruluşlarına (hastane, sağlık ocağı, vb.) ait istatistiksel bilgilerin güncel tutulması (doktor sayısı, uzmanlık alanları, yatak kapasiteleri gibi),
- Güncel tematik envanter haritalarının hazırlanması,
- Kritik tesis ve binalara ilişkin bölgesel risk planlaması, muhtemel risklerin tespit edilmesi ve afet risk analizi yapılarak acil durumda müdahale yol haritalarının hazırlanması,
- Ülke için deprem kayıt şebekeleri, afet erken uyarı ve kontrol sistemlerinin kurulması ve geliştirilmesi,
- Meydana gelebilecek olaylardan toplumun en az zarar ve fiziksel kayıplarla kurtulabilmesi için gereken teknik, idari ve yasal önlemlerin alınması,
- Toplumun her kesiminin, olayların etkilerinden en az zararla kurtulabilmesi için gerekli bilgilerle donatılmasını sağlayacak kitle eğitim programlarının hazırlanması ve uygulanması.

2.2. Afet Kriz Masası Çalışmaları

Afet anında yapılan müdahale ve ilk yardım çalışmaları bu safhayı oluşturmaktadır. Afet kriz masası çalışmalarının temeli AFBS' ne dayanmaktadır. Afetin hemen sonrasında, valiliklerce kurulan 'afet kriz masası' nın ihtiyaç duyduğu afet bölgesine ilişkin muhtarlık kayıtları, yapı, tesis, alan ve ulaşım ait bilgiler AFBS' ni oluşturan verilerdir. Bir başka deyişle, AFBS sayesinde afet kriz masasının çalışmaları daha hızlı ve sağlıklı yürütülebilecektir. Afet kriz masası çalışmalarının, AFBS kurulmadan tek başına çözüm olmadığı, daha önceki yaşanan afetlerde ortaya çıkmıştır. 1999 Gölcük depreminin hemen ardından kurulan afet kriz masası çalışmalarında bütünlük oluşturulamamış, yaralılara ilk yardımda, enkaz kaldırma ve yardım dağıtılmasında karmaşa oluşmuştur. Bu ve benzeri örnekler göstermiştir ki, afet kriz masası çalışmalarının her aşamasında AFBS' ne ihtiyaç vardır.

- Afet sırasında AFBS desteğinde yapılabilecek çalışmalar şu şekilde sıralanabilir:
- Afet bölgesinin sınırsal tespiti,
- Arama - kurtarma ekiplerinin afet yerine en kısa sürede nasıl ulaşabileceğinin belirlenmesi,
- İhtiyaçların belirlenmesi,
- İlk yardım çalışmaları, yaralıların tahliyesi, bu

tahiye sırasında en uygun sağlık kuruluşunun belirlenmesi,

- Yaşanılan afetten etkilenen insan sayısının belirlenmesi,
- Yaşanması muhtemel koordinasyon sorununun giderilmesi,
- Kullanılabilir yüksek çözünürlüklü uyu du görüntüleri ile destekli kriz yönetimi ve acil müdahale planlarının hazırlanması, kritik yol planlaması çalışmalarıyla, afetten etkilenen bölgeye ulaşım yollarının alternatifli olarak belirlenmesi,
- Bölgedeki mevcut kullanılabilir 'acil durum müdahale takımları' nın uyarılması ve yönlendirilmesi,
- Deprem bölgesinde, doğalgaz ve trafoların kapatılması ile muhtemel yangınların nlenmesi,
- Sağlık hizmetleri ve gıda yardımlarının belirli merkezlere nasıl ulaştırılacağının belirlenmesi ve düzenli olarak dağıtımlarının sağlanması,
- Toplumsal asayişin düzenlenmesi.

2.3. Afet Sonrası alışmalar

- Afet sonrası yapılacak çalışmalar ile, yaşanılan afetın kayıpları geri gelmese de bir diğer afet için hazırlıklı olunur. Bu nedenle, afet sonrası yapılacak çalışmalar ve çıkarılacak dersler toplumsal düzeyde önem taşıyacaktır.
- Afet sonrası yapılabilecek çalışmalar şu şekilde sıralanabilir:
- Afetten etkilenen bölgenin sınırlandırılması ve afetten geriye kalan sorunlu alanların tespit edilmesi,
- Afetten zarar gören insanların geçici iskan alanlarına yerleştirilmesi ve iaşesinin sağlanması,
- Bakım-onarım çalışmalarında önceliklerin belirlenmesi, planlaması ve çalışmalara başlanması,
- Afetin oluşumuna neden olan verilerin arşivlenip, sonraki çalışmalarda değerlendirilmesinin sağlanması,
- Zarar gören yapıların yıkılması/yıktırılması ve yeniden inşası konusunda yeni yerleşim birimlerinin seçilmesi ve etütlerinin yapılması,
- Gerektiğinde afetten etkilenen topluluklar için emniyetli yeni yaşam çevrelerinin oluşturulması,
- Afet sonrası insan kaynakları planlaması yapılarak; potansiyel iş gücünün verimli kullanım alanlarında istihdam edilmesinin sağlanması,

- Afetten dolayı yaşanan/yaşanacak olan g hareketinin, bölgenin demografik yapısında oluşturacağı değişimlerin iyi analiz edilmesi.

3. SONUÇ

Afet olaylarının sıklıkla yaşandığı ve ciddi boyutlarda can ve mal kaybı verilen ülkemizde, her afete hazırlıksız yakalandığı ve bundan kaınılamayacağı ancak etkilerinin en aza indirge-nebileceği yetkililerce açıklanmaktadır. Bu güne kadar afete ilişkin çıkarılmış yasa ve yönetmelikler, afet riskini bertaraf edecek ya da azaltacak özellikte olmayıp, afet sonrası tedbirler içerikli ve pratikte uygulanmaktan uzaktır. İmar mevzuatımız ise yerleşme ve yapılaşma konularında sıkça yaşanan "imar afları" ile yetkisiz hale getirilmiştir. Örneğin; son depremlerin ardından çıkarılan yapı denetimini ve depreme dayanıklı konutların inşa edilmesini öngören yönetmelik yürürlükte olmasına rağmen, gerek ihtiyaç sahiplerinin bilgisizliğinden, gerekse yönetmelikleri uygulama sorumluluğu bulunan yetkili kişilerce önem verilmediği için uygulanmamaktadır. Ayrıca afet mevzuatının bir gereği olan Zorunlu Deprem Sigortası dahi bir lüks/toplumsal keyfiyet olarak algılandığından, mevcut binaların %10 kadarı sigorta ettirilmiştir.

Yapılaşmadaki mevcut anlayışımız içerisinde afet zararları artma göstermiş; çıkarılmış afet yasaları ile tehlikeli bölgelerde çarpık yapılaşmaların önüne geçilememiştir.

Kurtarma ve ilk yardım çalışmaları, yerel yönetimlerin asli görevi olmasına rağmen, büyük afetlerde, ancak merkezi yönetimlerin abalaları bu çalışmalar yürütülmektedir. Ayrıca, yerel yönetimler afet çalışmalarına kaynak ayırmamakta; gerekli parasal kaynak, merkezi yönetimce sağlanmaktadır.

Ülkemizde bu güne kadar uygulanmış afet yönetimlerinde, özel sektöre ve bireye sorumluluk verilmemiştir. Halka yönelik eğitim ve bilgilendirme programları yeterli düzeyde uygulanmamaktadır. Doğal afetlere hazırlık çalışmalarında merkezi ve yerel yönetim, sivil toplum örgütleri, özel sektör ve bireyin görev ve sorumluluklarında bütünleşme oluşturulmamış; çalışmalar kurumlara özgü kalmış, kurumsal koordinasyon sağlanamamıştır.

Son yaşanılan 1999 Gölcük ve Düzce depremlerinden de gözlendiği gibi, mevcut durumu yansıtan doğru, güncel, standart bilgiler net olarak ortaya konulamamıştır.

Ülkemizde afet ile ilgili tek yasa olan 7269

sayılı Afetler Kanununda sadece afet sonrası yapılacak çalışmalar belirtilmiştir. Bu nedenle; afet öncesi hazırlık çalışmaları yerine afet sonrası "yara sarma" politikası uygulanmaktadır. Oysa ki, afet yönetimi; kısaca, afet öncesinde, anında ve sonrasında yapılması gereken çalışmaların koordinesi olarak kabul edilmelidir.

Afet yönetimi, afet öncesinde beklenen afet türünün belirlenmesi ve afete göre önlem alınması, afet anında acil kriz masalarının oluşturulması ve afet sonrasında acil durum müdahalelerinin yapılması ile uzun vadede iyileştirme politikalarının uygulanmasından oluşmaktadır. Bu nedenle, afet yönetiminin oluşturulması ile afete karşı önceden hazırlık yapılabilecek ve zararlar azaltılabilecektir.

4. ÖNERİLER

17 ağustos 1999 ve 12 kasım 1999 depremlerine kadar; afete yönelik olarak yara sarma politikasına gidilmiş, afete hazırlık yönünden yasal önlemler alınmamıştır. Afet ile ilgili tek yasa olan 7269 sayılı yasayla afet sonrası yapılacak çalışmalar belirtilmiştir. Bu depremlerden sonra ise, zorunlu deprem sigortası, yapı denetimi ile mesleki yeterlilik ile ilgili kanun hükmünde kararnameler yayınlanmıştır. Oysa bunlar yetersiz kalmıştır. Afete yönelik çalışmalarda başka bir yasa olmaması, afete hazırlık çalışmalarında yetersiz kalınması ve yapı dayanıklılığının artırılması hususunda "3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili uygulama yönetmeliklerinin" yeni bir 'yapı kontrol sistemi' ve afetlere karşı dayanıklılığı sağlayacak önlemleri içerecek alt bölümlerle takviye edilmesine ihtiyaç duyulması nedeniyle 7269/1050 sayılı Afetler Kanunu ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu günümüz şartlarına göre yeniden yapılandırılmalıdır.

Afete yönelik yapılan çalışmalarda kamu kurum ve kuruluşları yanında özel sektör ve halk da görev almalı; halka yönelik eğitim ve bilgilendirme programları yürütülmelidir. Sivil toplum örgütleri, kendi iç yönetimlerinde oluşturacakları 'afet komisyonları' marifetiyle afet yönetim merkezlerine periyodik bilgi güncellemesi ve alternatif öneri yönlendirmesi yapması sağlanmalıdır. Bu sayede toplumun afet bilinci gündemde tutulurken, diğer yandan afet yönetimi hedeflerinden zarar önleme/en aza indirme düşüncesi gerçekleşmiş olacaktır.

İmar planlama çalışmalarında kullanılacak üç boyutlu halihazır haritalara jeolojik harita tabakası da ilave edilerek nazım imar planları yapılmalı;

yapılaşmaya ilişkin zemin etüdü ve raporlarının bu nazım imar planı üzerinden yürütülmesi sağlanmalıdır. Bu bağlamda, "Kentsel Risk Analizleri-Rapor ve Belgelerinin", imar planlamasının zorunlu bir aşaması olması sağlanmalıdır.

Yerel yönetimler zorunlu olmadıkça 'imar planı tadilatı' yaparak yapılaşmaya dönük 'imar kullanım haklarını' değiştirmemeli; tadilat gereğinde 'kentsel risk analizlerine' bağlı kalmalıdır. Bu içerikte, 3194 Sayılı İmar Kanunu ya da bunun yerini alması beklenen İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı, afetlere duyarlı bir içeriğe sahip; iç disiplin, denetim ve kovuşturmayla imkan tanıyan yapıya kavuşturulmalıdır.

Afet Bilgi Sisteminin kurulması ile, acil yönetim merkezlerinin ihtiyacı olan verilerin karşılanması sağlanacaktır. Bu şekilde çalışmalar; hızlı, kolay ve organize edilmiş olarak yürütülebilecektir.

Afet Yönetimi ve mevzuatının uygulanması işlemleri tek merkez tarafından yürütülmeli ve bu merkez 'siyaset üstü' tutulmalıdır. Bu konuda ülkemizde görev üstlenebilecek Afet İşleri Genel Müdürlüğünün teknik altyapı ve personel ihtiyaçları bir an önce giderilmeli ve sivil toplum örgütleri de dahil tüm kamu kurum ve kuruluşları ile veri iletişim kanalları aktif olarak çalıştırılmalıdır. Politikalar geliştiren ve yönlendiren üst kurullara da sahip olacak bu merkez, Türkiye'de arazi kullanımı ve planlaması çalışmalarında bilgi alan, değerlendiren ve onay veren organ olarak yapılandırılmalıdır.

Sonuçları itibarıyla, afetlerle her an karşı karşıya kalınan ülkemizde, ulus çapında bir genel yapılanmaya ihtiyaç duyulmaktadır.

KAYNAKLAR

Afet İşleri Genel Müdürlüğü, "Kanunlar, Yönetmelikler, Kararnameler", 1999, Ankara.

Ergünay, O., "Afet Yönetimi Nedir Nasıl Olmalıdır", 1996, Ankara.

Özmen, B., Nurlu, M., Güler, H., "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Deprem Bölgelerinin İncelenmesi", 2001, Ankara.

Parmaksız, B., Türkiye'de Afet Kadastrosu Çalışmaları ve Uygulama Analizleri, SÜ Fen Bil. Enst. Yüksek Lisans Tezi, sf:73, Konya.

Ulusal Deprem Konseyi, "Deprem Zararlarını Azaltma Ulusal Stratejileri", 06.05.2002, İstanbul.

Yomralıoğlu T., "Coğrafi Bilgi Sistemleri", Sf: 479, ISBN 975-97369-0-X, 2001, Trabzon.

MERALARIN SINIRLANDIRILMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÖNERİLER

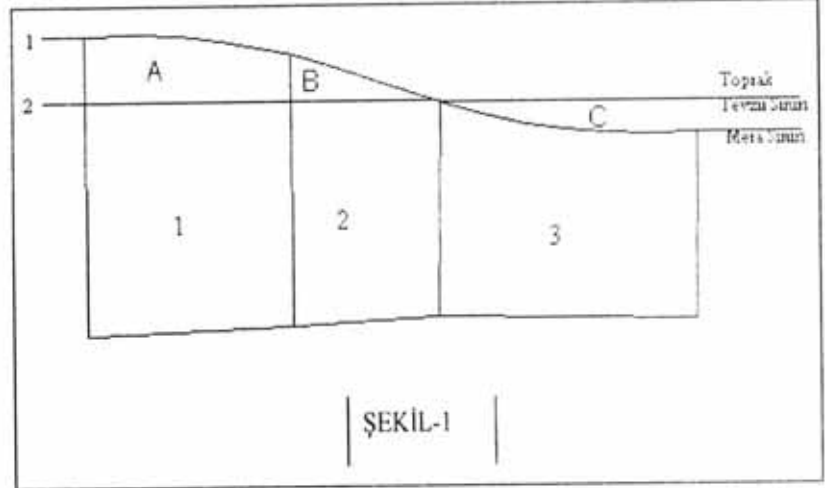
Eyüp ÖZKAN
Kontrol Mühendisi
Kadastro Müdürlüğü Arsin

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve bağlı taşra teşkilatlarının öncelikli görevi tesis kadastrostur. Tesis kadastrounda karşılaşılan en önemli sorunların başında mera ve orman kadastrounda görülen hata ve noksanlıklar, ayrıca mera ve ormana komşu parsellerin ölçüm ve sınırlandırılmasında kullanılacak bir uygulama yönetmeliğinin olmaması sebepleriyle uygulamada değişiklikler ve hatalar gözlenmektedir. Bu tip sorunlar Adliyelerde açılan davalarda yoğunluk arz etmektedir. Özellikle konumuz gereği 4342 sayılı Mera Kanununun uygulamaya konulmasıyla, söz konusu Kanunun idaremizi ilgilendiren konularda uygulama yönetmeliğinin eksikliği önem kazanmıştır.

Şekil-1 de görülen 1 nolu mera sınırının ve 2 nolu toprak tevzii haritasındaki sınırın birbirlerine göre durumları ve komşu parsellerin mülkiyetleriyle arasındaki durum incelenecektir.

I. DURUM : 1 nolu mera sınırının kadastro ekibi tarafından belirleneceğini düşünelim. Bu durum karşılaşılmaması en muhtemel durumlardan birisidir. Bu durumda bilirkişi beyanlarının ve meraya komşu parsellerin tapu ve vergi kayıtlarının uygulanması yapılır.

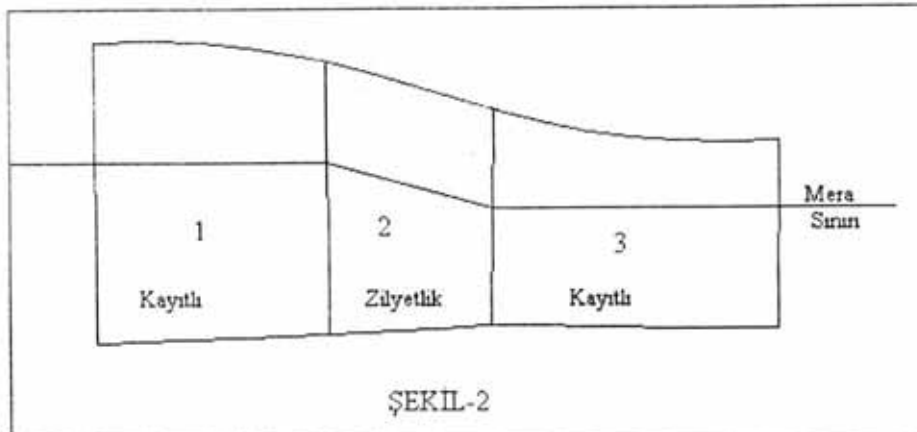
Örneğimizde 1, 2 ve 3 nolu parsellerin kayıtları zemine uygulanır. Miktarı ve bu miktar üzerindeki zilyetlik araştırılır. Buradaki miktar kadar yer ilgili parselde verilir, geriye kalan kısım mera olarak sınırlandırılır. Çünkü mera üzerinde zilyetlikle yer kazanılmaz. Bu durumda meraya komşu parsellerde

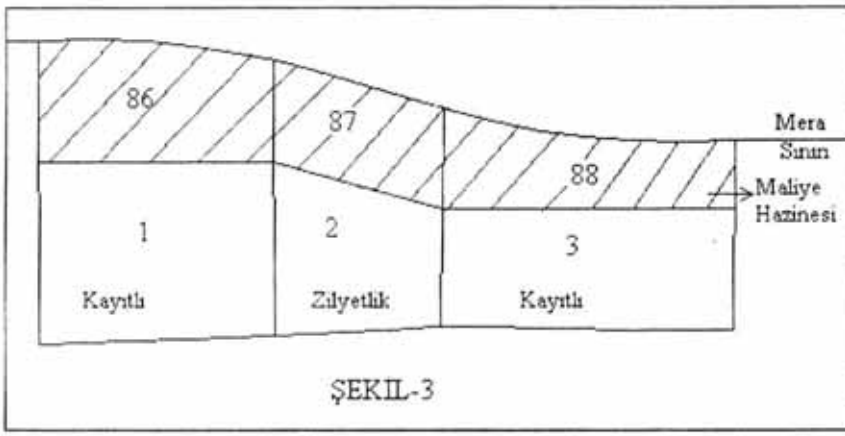


sadece zilyetlik şartıyla yer yazmak uygun bir durum olmayacaktır. Ancak uygulamada bu kadar genel bir durumla karşılaşmaz. Tapu ya da vergi kaydı yoksa, bu durumda 1, 2 ve 3 nolu parsellerin güneyindeki parsellerin kayıt uygulaması yapılır. Bu parsellerin kuzey hudutları mera okuyorsa 1, 2 ve 3 nolu parsellere yer yazılamaz. Bu parsellerde mera sınırı içerisine alınarak mera sınırlandırılır. Eğer 1 ve 3 nolu parsellerin kaydı var, 2 nolu parselin yoksa, bu durumda 1 ve 3 parsellere miktarları kadar yer verilir, 2 nolu parselde ise güneyindeki parselin kaydı araştırılır eğer bu parselin kuzey hududu mera ise 2 nolu parselde yer yazılamaz. Ancak söz konusu parselin kuzey hududu şahıs tarlası okuyorsa bu durumda 1 ve 3 nolu parsellerin sınırlandırılmasına şeklen uyularak 2 nolu parselde mağdur edilmemelidir. Bu durumda mera sınırı Şekil-2 deki gibi olacaktır.

II. DURUM : 1 nolu mera sınırının *mera teknik ekibince* belirlenip sınırlandırılması durumunda *kadastro ekibince* yapılacak işlemi irdeleyelim. Bu duruma da sıkça rastlanılabilir.

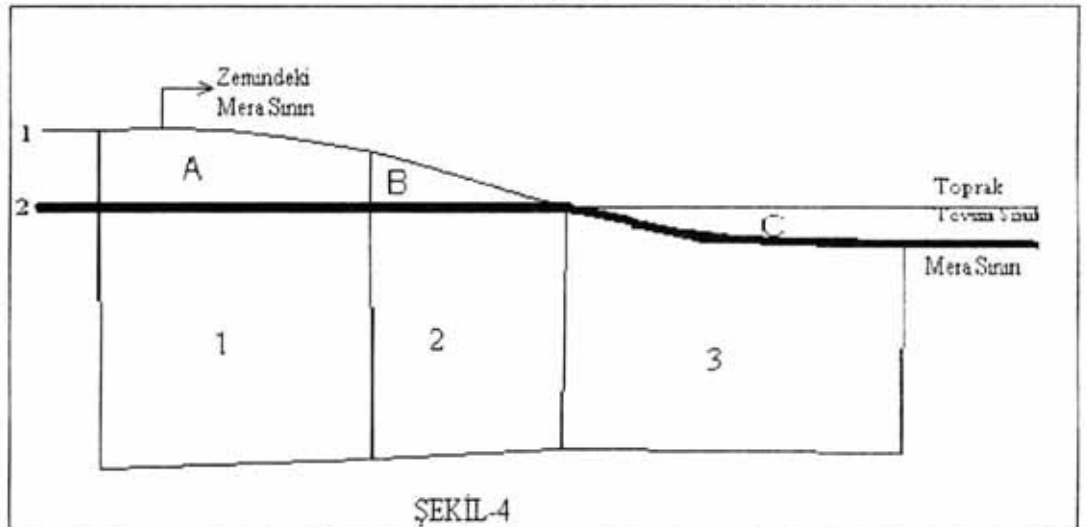
25 Şubat 1998 gün 4342 sayılı Mera Kanunu gereğince oluşturulan *mera teknik ekibi*, arazide mera olarak belirlenen yerlerin sınırlandırılmasını ve ölçümünü yaparak kadastro müdürlüğüne çalışmalarına başlamadan önce gönderir. Kadastro





ekibi de gönderilen bu harita ve teknik belgeleri aynen uygulamakla sorumludur. Bu durumda 1, 2 ve 3 nolu parsellerin kuzey sınırları da sabitlenmiş olur gibi düşünülmekte ve bu parsellere ait kayıtların uygulanması yapıp miktar fazlalıkları da zilyetlikten tekrar söz konusu parsel maliklerine yazılmaktadır. Uygulamanın genelde bu yönde olmasına karşın yapılan işlem eksik ve hatalıdır. Eğer *mera teknik ekibi* meranın sınırlandırılmasını yaparken komşu parsellere ait vergi ve tapu kayıtlarının uygulamasını yapıyor ve mera da buna göre belirleniyorsa bu durumda yukarıdaki yapılan işlem doğrudur.

Zaten 3402 sayılı Kadastro Kanununun "**Kamu Malları**" başlıklı 16 ncı maddesi de; "...meraların Mera Komisyonlarınınca belirlenip askı ilanı sonucunda kesinleşmesinden sonra, bu sınıra komşu parsellerin sınırlandırılması yapılırken, kaydın miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilecektir" şeklindedir. Ancak uygulamada *mera teknik ekibi*, sınırlandırma yaparken mera olarak tespit edilen yerlerde komşu parsellere ait vergi ve tapu kaydı uygulaması yapmadığından bu görevin dolaylı olarak kadastro ekibince yapılması gerekliliği doğmuştur. Sınırlandırmanın, mera ve ormana komşu parsellerin, bu yerler üzerinde zilyetlikle yer kazanılamayacağı kanunda açık olmasına rağmen miktar fazlalıkları ilgili parsel maliklerine tekrardan yazılırsa bu kurala aykırı davranılmış olur. Bu durumda yapılması gereken 1, 2 ve 3 nolu parsellerin miktarları kadar sınırlandırılmalı geri kalan kısmın ise ayrı parsel numaraları verilerek kullanıldığı vasfıyla (*Tarla, bağ, bahçe, fındıklık... gibi*) Maliye Hazinesi adına kayıt edilmesi gerekmektedir.



Kaydı bulunmayan parseller için ise I. durumda anlatılan işlemler uygulanır. Yapılan bu işlemde *mera teknik ekibinin* yaptığı sınırlandırmaya aynen uyulduğu belirlenmiş olduğu meradan başka mera olarak yer yazılmadığı açıktır. Miktar fazlalıkları Maliye Hazinesine yazıldığından aykırı bir işlem yoktur. Ancak 1, 2 ve 3 nolu parsellerin eğer kayıtları varsa ve bu kayıtlarda kuzey hududu mera okuyorsa bu hududa rastlayan kısımda Maliye Hazinesine yer yazılması pek de uygun

olmayacaktır. Buna rağmen eski tarihli yapılan kayıt işleminde kayıt memuru mera, çalılık, hali arazi, taşlık, boşluk gibi yerlerin ayrımını yapmadan bütününe mera diyerek kaydı da bu şekilde yaptığını kabul etmek gerekir. Bu durumda yapılan işlem doğrudur. Eski Toprak Tevzii haritalarının da olması durumunda yapılacak işlem aynıdır. II. durumda anlatılan bu çelişkilerin giderilebilmesi için öneriler bölümünde görüş belirtilmiştir. Sonuç olarak mera sınırı Şekil-3 deki gibi olacaktır.

III. DURUM : 2 nolu toprak tevzii haritasındaki sınır ile 1 nolu zemindeki mera sınırının çakıştırılmasıyla ortaya çıkan A, B ve C kısımlarının hukuki boyutunu inceleyelim.

Eski tarihli yapılan toprak tevzii haritalarına teknik boyutta bakıldığında uygulanabilirliği neredeyse imkansız olduğu, hukuki boyutta bakıldığında ise miktar ve şekil olarak koşulsuz uyulması gereken bir teknik belge olduğu açıktır. Yani toprak tevzii haritasında mera olarak sınırlandırılan yerin miktarını azaltabilmemiz -eğer bir hesap hatası tespit edilmemişse- mümkün değildir. Kadastro ekiplerince bu haritanın uygulanmasını irdeleyelim. Şekil-1 de görüldüğü üzere 1 ve 2 nolu parseller toprak tevzii haritasının oluşturulmasından sonra

mera olarak sınırlandırılan yere A ve B kadar tecavüz etmişlerdir. Bu kısımların kayıtları olsa dahi 1 ve 2 nolu parsellere katılması mümkün değildir. 3 nolu parselin durumu ise farklıdır. Eğer 3 nolu parselin kaydı varsa kayıt durumuna bakılır. Kayıt miktarı toprak tevzii haritasındaki sınıra kadar çıkıyor ise C ile gösterilen yerin 3 parselle katılmasında sakınca yoktur. Eğer bu sınıra çıkmıyor ise kayıt miktarı kadar 3 parselle geriye kalan miktar fazlasının ise her ne kadar toprak tevzii haritasında mera sabitlenmişse de bu alanın vatandaş tarafından kullanılmadığı ve mera olarak bırakıldığı da göz önünde bulundurulur. Meranın zamanla bu yönde genişlediğinin düşünülmesiyle meraya dahil edilmelidir. Miktar fazlasının Maliye Hazinesine yazılması uygun olmayacaktır. Çünkü ilgililer tarafından mera olarak bilinen ve bu yönde kullanılan bir yerin sınırlandırılma yapılırken meraya dahil edilmesi daha uygun olacaktır. Eğer 3 nolu parselin kaydı yoksa bilirkişi beyanları da dikkate alınarak parselin zilyetlik kısmı kadar 3 nolu parselle geriye kalan kısım meraya dahil edilir. Bu durum Şekil-4 de gösterilmiştir.

Toprak tevzii haritalarının uygulanamadığı durumlarda ilgili Tarım Müdürlüğünden meranın sınırlarını göstermesi için bir teknik eleman istenir. Bu durumda işlem II. duruma göre yapılır.

IV. DURUM : 1 nolu mera sınırının *mera teknik ekibince* belirlendiği ancak toprak tevzii haritasının da olduğu ve sınırının da 2 nolu sınır olduğunu düşünelim. Yani aynı yere ait iki ayrı haritanın varlığını düşünelim. Bu durumda yapılması gereken nedir?

Mera teknik ekibi arazide mera tespitini yaparken mevcut eski belge, bilgi, kayıt ve haritaları zemine uygulamak zorundadır. Ancak Şekil-1 de de görüldüğü üzere bu uygulamayı yapmamıştır. Sınırlandırılması yapılmış bir yere yeniden sınırlandırma yapmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi gereğince mükerrer kadastro olması durumunda 2 nci kadastro tüm sonuçlarıyla iptal edilir ibaresi de göz önüne alınarak bu durum bir rapor dahilinde *mera teknik ekibine* bildirilir ve hatanın telafisi istenir. Toprak tevzii haritasındaki meranın tapuda kayıtlı olduğu durumu düşünülürse ikinci sınırlandırmanın tamamen iptali söz konusu olur. *Mera teknik ekibi*, toprak tevzii haritasındaki mera sınırını değiştiremez, aynıısını uygulamakla görevlidir. Ancak başka mera olarak tespit ettiği yerler varsa bu yerlerin sınırlandırmasını yaparak toprak tevzii haritasına ekler. Bundan dolayıdır ki 1 nolu *mera teknik ekibinin* belirlediği mera sınırı iptal edilmeli, ekleyeceği ya da eklediği başka meralar

varsa bunlar dikkate alınmalıdır. Bu durumda işleme III. durumda anlatıldığı gibi yön verilmelidir. Yani 1 nolu mera sınırı değil 2 nolu toprak tevzii haritasındaki mera sınırı esas alınmalıdır. Ancak toprak tevzii haritasındaki sınırın zemine aplikesi mümkün değilse bir tutanakla bu durum tespit edilir, eğer mera kayıtlı ise kayıttaki yüzölçümünden az olmak üzere yeniden mera sınırlandırılması yapılır veya yaptırılır.

ÖNERİLER :

4342 sayılı Mera Kanunu gereğince oluşturulan *mera teknik ekibinin* ve mera komisyonunun, çalışmaların hızlı ve sorunsuz bir şekilde devamını sağlayabilmesi için gerekli öneriler şunlardır;

1- Mera komisyonlarının almış olduğu kararların uygulanması sonucunda işlemin hukuki ve teknik yükü doğrudan kadastro müdürlüklerini ilgilendirdiğinden, komisyona kadastro müdürlüğünden katılan teknik elemanın daha etkin olması sağlanmalı ve gerekirse alınan kararlarda kadastro müdürlüğünün görüşü bir yazı ile sorulmalıdır. Bu durum tüm komisyon başkan ve üyelerine izah edilebilir şekilde anlatılmalı ve ikna edilmelidir.

2- *Mera teknik ekibi*, arazide mera sınırlandırılması ve ölçümüne tam olarak katılmadığından bu işlem kadastro müdürlüğünce görevlendirilen teknik eleman ile sadece jalon tutarak elemanımıza yardımcı olmaya çalışan birkaç *mera teknik ekip* elemanı tarafından yapılmaktadır. Bu işlem sonucunda oluşturulan mera haritası, kadastro ekiplerince esas alınıp kesinleştirilmesinden sonra yine *mera teknik ekiplerinde* veya komisyonda görev alanlar tarafından davaya konu edilmektedir. Yani kendi yapmış oldukları haritaya yine kendileri itiraz etmektedirler. Bundan dolayı *mera teknik ekibinin* arazi ve büro çalışmalarına tüm elemanlar tarafından tam katkı yapması sağlanmalıdır.

3- *Mera teknik ekibi* arazide mera sınırlandırılması yaparken, önceden oluşturulmuş toprak tevzii haritası gibi veya eski vergi ve tapu kayıtlarının araştırılması eksiksiz ve hatasız yapılmalı varsa bu tür bilgi ve belgeler kesinlikle çalışmalarda kullanılmalıdır. Ayrıca mera olarak sınırlandırılan yerin çevresindeki parsellerin vergi ve tapu kayıtları da çıkartılarak bunların uygulaması yapılmalı, varsa miktar fazlalıkların kesilerek mera olarak sınırlandırılan yer içerisine alınması gereklidir. Böylece yukarıda anlatılan II. durumdaki tezatlık yaşanmayacaktır.

4- Devletin hüküm ve tasarrufundaki meralar üzerinde bir tesis yapılamayacağı kanunda açıktır.

Ancak bölgemiz itibarıyla yayla turizminin geliştirilmesi amacıyla yaylacılığın etkin bir şekilde sürdürülebilmesi şarttır. Ancak yaylalarda bulunan binalar mera komisyonunca ölçülmeden mera sınırlandırılması yapılmaktadır. Bu durumda atalarının mirası olarak görülen evlerde hak söz konusu edilememektedir. Yasa çıkartılırken yaylacılığın etkinliği göz önünde bulundurulmalı ve bu gibi yerlerin mera sınırlandırılması yapılırken köy yerleşik alanı gibi bir yerleşik yer tanımlaması yapıp buraların kadastrasına öncelik verilmelidir. Kadastro müdürlüğünce kadastro çalışması yapılan yerlerde bu şekilde, meralar üzerindeki eski ve toplu yapıların olması durumunda bu yapılar ölçülüp, her ne kadar meralara tutanak tutulmaması açık olsa bile, bu özellikteki meraların tutanakları tutulup arazi durumu da bir krokide belirlenerek bu tutanağa eklenir ve mera üzerindeki evler harflenerek tutanağın beyanlar hanesine "... harfli ev oğlu/kızı ' na aittir." İbaresini yazılmalıdır. Mera komisyonları da arazide uygulama yapacakları işleme bu şekilde yön vermelidir.

5- Kadastro müdürlüklerince *mera teknik ekibinde* görevlendirilen teknik elemanın, vergi ve tapu kayıtlarını okuyup uygulayabilecek düzeyde tasarruf bilgisi, eski bilgi ve belgeleri zemine apliedebilecek kadar da teknik bilgisi ve becerisi olmalıdır. Gerekirse ve personel durumu da müsaitse 1 den fazla (*mesela teknisyen ve kontrol memuru gibi*) eleman görevlendirilmesi sağlanmalıdır.

6- Kadastral bilgilerin oluşturulmasındaki hassasiyet ve önemin Genel Müdürlükler ve Bakanlıklar bazında anlatılarak tarım müdürlüklerinde **harita mühendisi** ve teknisyen çalıştırılması sağlanmalıdır.

7- Tarım müdürlüklerindeki *mera teknik ekiplerinin* üretmesi gereken mera haritalarının, özellikle çok büyük alanlarda, kadastro müdürlükleri kontrolünde özel sektör eliyle yapılabilmesinin altlığı oluşturulmalı ve en kısa zamanda fizibilite çalışması yapılarak büyük alanların mera kadastrası ihale edilmelidir.

8-**Mera** Kanununun uygulamasında karşılaşılan sorunların engellenebilmesi ve uygulamada birliğin sağlanabilmesi amacıyla müdürlüklerin görüşlerine uygun uygulama yönetmeliği çıkartılmalıdır.

SONUÇ:

Mera teknik ekiplerinin yapmış oldukları tespitler sonucunda o çalışma alanında başka mera olmadığı belgelenmiş olur. Kadastro ekipleri de bu sınırlandırmaya aynen uyarak fazladan başkaca mera tespit etme gibi bir durumu olamaz. Bundan Maliye Hazinesine yer yazılamaz anlamı çıkarmak yanlış

olur. Miktar fazlalıklarının sabit sınırlarla çevrili olması durumunda ilgililerine yazılacakları açıktır. Ancak mera ve orman gibi sınırı sabit olmayan, genişlemeye elverişli sınır olması durumunda bu sınırlarda miktar uygulaması hatasız ve tam yapılarak sınırlar kesinleştirilmelidir. Mera haritalarının eski kayıtlar uygulanmadan oluşturulduğu göz önüne alınırsa bu işlemin *kadaastro ekiplerince* yapılması gerektiği ortaya çıkacaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve bağlı birimlerinin uygulamada yapmış oldukları tüm işlemleri için uymak zorunda olduğu Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Genelge ve Yönergeler gerektiğince yayınlanmaktadır. Ancak bunların uygulanmasındaki farklılıklar, birçok konuda artık uygulama yönetmeliğinin gerektiğini hissettirmektedir. Uygulama aşamasındaki farklılıklardan ortaya çıkan yasal boşluklar, kadastral hizmetlerini yürütmekle görevli teknik ve idari personel tarafından doldurulmaktadır. Bu işlem vatandaş lehine ya da Devlet lehine olabileceği gibi kötü niyetli kişilerce çıkar amaçlı da kullanılabilir. Bu tip uygulamalar vatandaş ile Devlet hizmetlerinin devamını sağlamakla görevli biz devlet memurlarını karşı karşıya getirmektedir. Günümüze kadar yasal boşluklardan kaynaklanan imtiyazlarda genelde Devlet çıkarı gözetildiğinden vatandaşlarca, yapılan veya yaptırılan hizmetin hep vatandaş aleyhine olduğu izlenimi doğmuştur. Ve bundan dolayıdır ki mahkemelerde kadastro tespitlerine veya sonuçlarının getirdiği değişikliklere açılan davalar adli davaların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Ancak günümüzde artık bu tip imtiyazların vatandaş lehine kullanılmasıyla mahkemelerde artık vatandaşların değil, kurumların açmış olduğu davalar önemli bir kısım oluşturmaktadır. Ayrıca bu davaların sonuçları daha çok tespitin iptaline yönelik sonuçlandığından, yapılan işlem hem kurumumuzu hem de vatandaş zor durumda bırakmaktadır. Bu tip davaların bir diğer yönü ise; vatandaş lehine yapılan tespitlerin ilgisiz kişilerce veya lehine işlem yapılmayan vatandaşlarca çıkar amaçlı gözetildiğinden, bu hizmeti yapan teknisyen, kontrol kademesi veya idari personelin de taraf olduğu yeni davalar oluşmaktadır. Bütün bu sorunların önüne geçmek için müdürlüklerin görüşleri de alınarak bir çok konuda uygulama yönetmeliklerinin çıkmasının yanı sıra, hizmeti yürütenin dengeli bir şekilde davranarak, hem vatandaş hem de Devlet çıkarını koruyacak şekilde işlem yapması gerekmektedir. Çünkü kadastro müdürlüklerinin amacı sadece vatandaşın hakkını korumak değil, Devletin de hakkını korumak ve bunun devamını sağlamaktır.

ORMAN HARİTALARI HARİTA MÜHENDİSİ TARAFINDAN DÜZENLENİR(*)

Hüseyin KOÇAK
Tapu Kadastro Başmüfettişi

A - 4999 s.Yasa İle Getirilen Yenilikler

6831 sayılı Orman Yasasının bazı maddeleri Kasım-2003 tarihinde yürürlüğe giren 4999 sayılı Yasayla değiştirilmiştir.

* Bunlardan en önemlisi; 4999 sayılı Yasanın 5 inci maddesiyle 6831 sayılı Yasanın 10 uncu madde son fıkrasında yapılan değişikliktir. Buna göre; kadastro tamamlanan ormanlara ait haritaların yapılmasında *ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon* işlerinde sorumluluk **harita ve kadastro mühendislerine** ait olacaktır.

Bu düzenleme ile, orman haritalarının yapımında teknik sorumluluğun **harita ve kadastro mühendisi** tarafından üstlenilmesi gerektiği Yasada somut olarak yer almıştır. O nedenle de olumlu bir düzenlemedir...

Ormanlar (*orman haritaları*) tescile tabidir. Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliğinin 2 nci maddesi; tescile konu haritaların sorumluluğunun bir **harita kadastro mühendisi** tarafından üstlenilmesini öngörmektedir. O nedenle de orman haritaları da zaten bir harita kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılması gerekirdi. Ancak, uygulamada bu düzenli bir şekilde yürümemekte idi.

Bilindiği üzere orman kadastro 6831 sayılı Orman Yasasının 7 nci maddesi gereğince *orman kadastro komisyonları* tarafından yapılmaktadır. Bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi başkanlığında kurulan ve beş kişiden oluşan *orman kadastro komisyonlarında* harita mühendisi bulunmadığı için, orman haritaları da harita mühendisi bulunmaksızın düzenleniyordu.

Dolayısıyla da, orman haritaları, mevzuatın öngördüğü meslek sorumluluğunda düzenlenmediği gibi teknik yönden de yeterli hassasiyette olmadığı için uygulamada aksamalara neden olmakta idi.

Nitekim, tescil öncesi Kadastro Müdürlüğü bünyesinde yer alan kontrol mühendisi (*harita ve kadastro mühendisi*) tarafından teknik kontrol

yapılırken bu eksiklik fark edilip, teknik koşullar yerine getirilmek üzere orman haritaları, Orman İdaresine geri iade ediliyor, ancak Orman İdaresince de bu haritalar olduğu gibi Kadastro Müdürlüğüne geri gönderiliyor idi. Tapu-Kadastro İdaresi, **ya** bunu teknik yönden yetersiz olarak tescil etmek **ya da** yıllarca tescil edemedi bekletmek zorunda kalıyor idi.

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

Ancak, 4999 sayılı Yasadaki düzenleme **yetersizdir. Çünkü;**

* Madem ki orman kadastro *orman kadastro komisyonları* tarafından yapılmaktadır. O halde, yeni düzenleme de; *orman kadastro komisyonlarında* da bir harita ve kadastro mühendisi bulunması zorunlu kılınmalı idi.

B - Orman Yönetmeliği ve Orman Sınırlarının Aplikasyonu

4999 sayılı Yasanın 6831 sayılı Orman Yasası'nda meydana getirdiği değişiklikler Orman Yönetmeliğinin yeniden düzenlenmesine sebep olmuştur. Yeni düzenleme "*6831 sayılı Orman Yasasına Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik*", 15 Temmuz 2004 tarih 25523 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu yönetmelikte yer alan **aplikasyonla** ilgili düzenlemenin, uygulamada tereddütlere neden olması mümkündür. Şöyle ki;

Yasa metninde orman haritalarının yapımında **ölçü, hesap ve tersimatın** yanı sıra **aplikasyon** işlemlerinin sorumluluğu da harita ve kadastro mühendisine verilmiş olmasına karşın; *orman kadastro komisyonunun* görevlerinin yer aldığı Yönetmeliğin 10 uncu maddenin "**d**" bendinde, orman sınır noktalarının aplike edilmesi de yer almıştır.

Ormanla ilgili aplikasyon işleminin harita ve kadastro mühendisi tarafından yapılması gerektiği

* HARİTA ANKARA (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi Bülteni)

Yasada net olarak yer alırken Yönetmelik ile bu görevin komisyona verilmesi söz konusu olamaz.

Teknik anlamda ele alındığında Aplikasyon işlemi; eldeki ölçü değerlerinin, teknik mevzuatın öngördüğü hassasiyette zemine belirlenmesi işlemidir ve bu işlem tamamen harita ve kadaströ mühendisliğinin ihtisas sahasına giren bir konudur. Konuya bu anlamda bakıldığında Yönetmelikteki düzenleme Yasaya aykırı düşmektedir.

Ancak orman haritaları ve orman kadaströ çalışmaları özellik arz etmektedir.

Bir; Kadaströ öncesine ait küçük ölçekli tahdit haritaları ve sınır tutanaklarının zemine uygulaması vardır. Bu uygulama ile zemine belirlenen sınırlar orman kadaströ çalışmalarında hassas bir şekilde ölçüldükten sonra tescile konu orman haritaları üretilecektir. Bu aplikasyon sırasında, eski tarihli (1945 tarihli) tahdit haritalarının, sınır tutanaklarıyla (Yani henüz teknik anlamda hassas bir harita olmadıkça) zemine aplikasyon söz konusudur.

İki; Orman kadaströ çalışmalarıyla oluşturulmuş –bugünün tekniğinde olması gereken – haritaların zemine aplikasyonu söz konusudur.

İşte bu aplikasyonlardan “bir” nolu aplikasyon, Yönetmeliğin 10/d maddesinde belirtilen aplikasyondur. Bu aplikasyon sırasında, eski tarihli –1945 tarihli– tahdit haritalarının, sınır tutanakları yardımıyla zemine belirlenmesi söz konusudur ve zemine belirlenen noktaların sınır tutanaklarıyla tam uyumunu sağlayabilmek için fazlasıyla aplikasyon kusuru giderme rahatlığı bulunmaktadır. Bu tür belirlemelerin orman kadaströ komisyonu tarafından yapılması daha uygun düşecektir.

“İki” nolu aplikasyon şekli ise, artık kesinleşmiş orman haritalarının zemine aplikasyonudur. Bu tür aplikasyonlar ise harita ve kadaströ mühendisinin ihtisas sahasına girmektedir. O nedenle bu tür aplikasyonlar harita ve kadaströ mühendisi tarafından yapılmalıdır.

Aksi halde; hem teknik olarak eksik bir çalışma yapılmış ve hem de Yasanın öngörüsüne aykırı davranılmış olur.

Yasa tarafından harita kadaströ mühendisine verilen yetkinin Yönetmelik maddesiyle komisyona verilmiş gibi olan düzenlemenin, uygulamada yanlış anlamalara neden olacağı da muhakkaktır.

O nedenle de Yönetmelik 10/d maddesinin yeni bir düzenleme ile netleştirilmesine ihtiyaç

bulunmaktadır. Bu yapıncaya kadar ise Orman Genel Müdürlüğünce yayımlanacak iç genelgelerle; Yönetmelikte bahsedilen aplikasyonun yukarıda **bir** nolu başlıkta bahsedilen husus olduğu, kadaströ kesinleşmiş ormanlar için teknik anlamdaki aplikasyon işleminde ise yetkinin, Yasanın öngördüğü şekilde harita ve kadaströ mühendisinde olduğu ayrıntılı bir şekilde düzenlenip, idareye bildirilmelidir.

C - Orman Haritalarındaki Teknik Hataların Düzeltilmesi

* Bir diğer husus ise, 4999 sayılı Yasanın 4 üncü maddesiyle 6831 sayılı Yasanın 9 uncu maddesine getirilen ve yine **harita kadaströ mühendisliğini** ilgilendiren yeniliktir.

Bu madde ile getirilen yenilik; 3402 sayılı Kadaströ Yasasının 41 inci maddesi benzeridir. Orman kadaströ çalışmaları sırasında *ölçü, tersimat, çizim ve hesaplama* gibi hatalar idari yoldan düzeltilebilecektir.

Getirilen yenilik olumlu bir yeniliktir ancak, yeni düzenleme yine yetersizdir.

Çünkü; madde, düzeltmenin *orman kadaströ komisyonları* tarafından yapılmasını öngörmektedir. Düzenleme bu haliyle amacına ulaşamayacaktır.

Zira tescile konu haritalar bir harita mühendisi sorumluluğunda yapılır. Bu husus artık 4999 sayılı Yasayla birlikte orman mevzuatında da somut olarak yer almıştır. Değişiklik kapsamında bulunan teknik hataların telafisinin de yine harita kadaströ mühendisi tarafından yapılması gerektiği tartışmasıdır.

Haritanın teknik yönü harita mühendisi tarafından üstlenilmiştir. Harita mühendisinin üstlendiği sorumluluk *ölçü, tersimat, çizim ve hesaplama*dır. Harita mühendisinin sorumluluğunda yapılan teknik çalışmada herhangi bir hatanın varlığının tespiti de yine harita mühendisi marifetiyle olur ve de buna bağlı olarak bu hatanın telafisinin de yine harita mühendisi tarafından yapılması gerektiği tartışmasıdır.

O nedenle de orman haritalarının düzenlenmesi sırasında yapılmış olan *ölçü, tersimat, çizim ve hesaplama* gibi hataların düzeltilmesi de yine harita mühendisi sorumluluğunda olmalı idi. Aksi halde, harita mühendisliğinin sahasına tecavüz söz konusudur.

Orman haritalarındaki teknik hatanın giderilmesiyle ilgili olarak Yasada bulunan eksiklik,

Yönetmelik ile giderilmeye çalışılmış ve harita ve kadaströ mühendisinin görevlerinin sıralandığı 59 uncu madde "f" ve "g" bentlerinde bu hususa yer verilmiştir.

Düzenlemeye göre, harita ve kadaströ mühendisinin görevi; tespit ettiği teknik hataları ve bu konuda düzenlediği raporu koordinatöre sunmak, düzenleme kesinleştikten sonra da gerekli işlemleri yapmak.

Yani; harita ve kadaströ mühendisi hatayı tespit edip raporunu sunacak ve bu aşamadan sonra Yasa hükmü işleyecek. Yasa gereği *orman kadaströ komisyonu* bu hatanın düzeltilip düzeltilmeyeceğine karar verecek. Yapılan düzeltme 30 günlük ilâna çıkarılıp kesinleştirilecektir. *Orman kadaströ komisyonu* düzeltme kararını verirken tamamen rapora bağlı kalabileceği gibi bu rapordan tamamen ya da kısmen farklı bir yargı ile de düzeltme kararı vermesi mümkündür. Böyle bir davranış karşısında harita ve kadaströ mühendisinin hiçbir müdahalesi söz konusu olamayacaktır.

Rapor ve ekleriyle ilgili harita ve kadaströ mühendisinin bilgisine başvurmak isteyen komisyon (*Yasa ve Yönetmelikte bulunmadığı için resmi olarak olmasa da gayri resmi olarak*), komisyonda bulunan orman ya da ziraat teknisyeni aracılığıyla diyalog kurabilecek, harita ve kadaströ mühendisi ise teknisyenlerden talimat almak gibi bir durumla karşılaşabilecektir.

Halbuki bu madde gereğince yapılacak düzeltmeye konu hata çeşitleri yine, tamamen harita ve kadaströ mühendisinin ihtisas sahasına giren bir konudur ve harita ve kadaströ mühendisinin belirlediği teknik hata ve düzeltmeyle ilgili görüşü, düzeltmeyi yapmak için yeterli iken; Yasa ile bu yetkinin komisyona verilmesi yetmiyormuş gibi, Yönetmelik ile, harita ve kadaströ mühendisi,

komisyon karşısında tamamen edilgin bir duruma itilmiştir. Bu durum ise, harita ve kadaströ mühendisinin, orman çalışmalarında henüz asli eleman olarak algılanmamasının bir sonucudur.

D - Sonuç

1 - Yukarıda da belirtildiği üzere; ormanlar (*Orman Haritaları*) tescile tabidir. Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğinin ikinci maddesi, tescile konu haritaların sorumluluğunu bir harita ve kadaströ mühendisi tarafından üstlenilmesine öngörmektedir.

O nedenle de; Orman Haritalarının düzenlenmesi ve bu haritalarda tespit edilecek teknik hataların giderilmesi ile ilgili sorunlar için nihai çözüm; Orman Kadaströ Komisyonlarında, diğer elemanların yanısıra, bir adet de harita ve kadaströ mühendisinin bulunmasıdır.

2 - Kadaströ kesinleşmiş orman sınırlarının aplikasyonunun harita ve kadaströ mühendisi tarafından yapılması gerektiğini öngören Yasa öngörüsüne uygun hareket edilmeli, yanlış anlamaya müsait olan Yönetmelik 10/d maddesi ise yeni bir düzenleme ile netleştirilmeli ya da Orman Genel Müdürlüğünce genelgelerle daha net hale getirilmelidir.

3 - 4999 sayılı Yasadaki düzenlemeye göre; Orman haritalarında yapılan teknik hatalar tescil öncesi ya da sonrası Kadaströ Müdürlüğünce tespit edilmesi halinde, teknik hatanın mahiyetini belirtir bir rapor düzenlenip, orman idaresine bildirilmesi gerekecektir.

Orman İdaresince Yasanın öngördüğü şekilde komisyonun kararı ve 30 günlük ilânını müteakip Kadaströ Müdürlüğüne bildirilecek, Kadaströ Müdürlüğünce de paftasında ve fen klâsöründe düzeltmeyi yapıp, yüzölçüm düzeltmesi için de Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

2/B Sahalarının Satışı

* 2924 sayılı Yasanın 15'inci maddesi; bu yasa kapsamında belirlenen parsellerin satışının, beş üyeden oluşan "*Bedel Takdir Komisyonu*" tarafından belirlenecek değer üzerinden Orman Bakanlığınca yapılmasını öngörmüştür.

* 4706 sayılı Yasanın 3/1 maddesi, bu yerlerde 2924 sayılı Yasanın uygulanmayacağını öngörmektedir.

* 4706 sayılı Yasanın Geçici 2'nci maddesi, bu sahalarla ilgili dosyaların Maliye Bakanlığına devrini öngörmektedir.

* 4706 sayılı Yasanın 3'üncü maddesi, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Ancak Geçici 2'nci madde halen yürürlükte.

* Bir taraftan; Geçici 2'nci maddeye göre dosyalar Maliye Bakanlığına iade edilecek, diğer taraftan, Orman Bakanlığına satış yetkisi veren 2924 sayılı Yasanın 15'inci maddesi yürürlüğünü devam ettirecek.

* Bütün bu bilgilerin yarattığı çelişki, 2/B sahasındaki taşınmazların satışıyla ilgili bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu konuda yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır.

Hüseyin KOÇAK

4721 SAYILI MEDENİ KANUNUN 444 NCÜ MADDESİ VE İLGİLİ TÜZÜK GEREĞİ

Cengiz KARAPINAR
Tapu ve Kadastro XVII. Böl.Md.Yrd.

743 sayılı Türk Medeni Kanununun 388 nci maddesi; "Gayrimenkul mallar, sulh mahkemesinin izniyle satılır. Sulh mahkemesi, vesayet altındaki kimsenin menfaati icap etmedikçe bey'e mezuniyet vermez. Satış aleni müzayede ile olur ve ihale sulh mahkemesi tarafından tasdik edilmek lazımdır; mezkur makamın gecikmeksizin bir karar vermesi icap eder.

Satış, mahkeme-i asliyenin tasvibi ile müstesna olarak iki tarafın rızasıyla yapılabilir." hükmü uyarınca;

Açık arttırma suretiyle satışlarda Sulh Hukuk Mahkemesinin vasiye vereceği izin ile, pazarlık suretiyle satışlarda da Asliye Hukuk Mahkemesinin tasvip ve tasdikine istinaden tapu sicil müdürlüklerince vasi ile alıcılar arasında düzenlenen akit (Resmi senet) ile yapılmakta idi.

22/11/2001 tarih, 4721 sayılı; 08/12/2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Türk Medeni Kanunu'nun 444 ncü maddesi; "Taşınmazların satışı, vesayet makamının talimatı uyarınca ve ancak vesayet altındaki kişinin menfaati gerekli kıldığı hallerde mümkündür.

Satış, vesayet makamının bu iş için görevlendireceği bir kişi tarafından vasi de hazır olduğu halde açık arttırmayla yapılır ve ihale vesayet makamının onamasıyla tamam olur; onamaya ilişkin kararın ihale gününden başlayarak on gün içinde verilmesi gerekir.

Ancak denetim makamı, istisnai olarak özel durumları, taşınmazın niteliğini veya değerinin azlığını göz önüne alarak pazarlıkla satışa da karar verebilir." hükmü uyarınca, vasi görevleri arasında taşınmaz mal satışının düzenlenmesi yapılmıştır. Her ne kadar Kanunun 444 üncü maddesinde taşınmaz malın ne şekilde yapılacağı tarif edilmiş ise de; bu husustaki Bakanlar Kurulunun 21/07/2003 tarih, 2003/5960 sayılı kararı ile 10/08/2003 tarih ve 25195 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türk Medeni Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzüğü:

25 nci maddesinde;

"Vesayet altındaki kişiye ait malların satışında

açık arttırma esastır.

Ancak, satışa çıkarılacak malların özel durumları, nitelikleri veya değerlerinin azlığı göz önüne alınarak taşınırlarda vesayet makamı, taşınmazlarda ise vesayet makamı satışa karar verdikten sonra denetim makamı pazarlıkla satışa karar verebilir.

Vesayet altındaki kişinin kendisi veya ailesi için özel bir değer taşıyan şeyler zorunluluk olmadıkça satılamaz."

Taşınmaz malların hangi usullerde (açık arttırma/pazarlık) satılacağı belirlenmekte,

26 nci maddesinde;

"Açık arttırma, vesayet makamının gözetimi altında ve bu işle görevlendirdiği memur tarafından, vasi de hazır olduğu halde yapılır.

Hakim, açık arttırmayla satışta, vesayet altında bulunanın menfaatlerine uygun olmak üzere, satış şartları ile satış ilanlarının nerede ve ne şekilde yapılacağını belirler. Satış ilanında, ihalenin hakim onayı ile tamamlanacağı hususu da belirtilir. Arttırma şartnamesinin hazırlanmasında ve ilanında 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri de göz önünde bulundurulur.

Taşınır ve taşınmazların açık arttırmada en çok arttırana devir ve teslim edilebilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylanması gerekir.

Alıcının, satış bedelini, ihalenin onaylanması koşuluyla ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemesi gerekir.

Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen milli bir bankaya yatırılır.

Satış bedeli tamamen ödendikten sonra taşınır mallar alıcısına teslim edilir.

Taşınmazların alıcı adına tescili için hakim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklenmek suretiyle tezkere yazılır. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebini oluşturur."

Açık arttırma ile yapılacak olan satışın hangi usul ve esaslar dahilinde yapılacağı detaylı bir şekilde anlatılmaktadır.

27 nci maddesinde:

"Pazarlıkla satış, vesayet makamının gözetimi altında ve bu işle görevlendirdiği memur tarafından vasi de hazır olduğu halde yapılır.

Hakim, pazarlıkla satışta, vesayet altında bulunan menfaatlerine uygun olmak üzere, satış şartları ile satış ilanının yapılıp yapılmayacağını, yapılacaksa nerede ve ne şekilde yapılacağını belirler. Satış ilanında, ihalenin hakim onayı ile tamamlanacağı hususu da belirtilir.

Pazarlıkla yapılacak ihaleye en az üç istekli davet edilir. İsteklilerle yapılan pazarlık sonucu ihale en yüksek bedeli verene yapılır.

Taşınır ve taşınmazların pazarlık sonucu en yüksek bedeli verene devir ve temlik edilebilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir.

Alıcının, satış bedelini, ihalenin onaylanması koşuluyla ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemesi gerekir.

Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen milli bir bankaya yatırılır.

Satış bedeli tamamen ödendikten sonra taşınır mallar alıcısına teslim edilir. Taşınmazların alıcı adına tescili için hakim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklemek suretiyle tezkere yazılır. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebinin oluşturur."

Pazarlık ile yapılacak olan satışın hangi usul ve esaslar dahilinde yapılacağı detaylı bir şekilde anlatılmaktadır.

Satışlarda; açık arttırma ve pazarlıkla satışta ihale yapılıp, yapılmayacağı, ilan hususları, ihalenin (10 gün içinde) hakim onayı olmadan tamamlanmayacağı, buna ilave olarak alıcısının (10 gün içinde) satış bedelini milli bir bankaya yatırılmasını müteakip kesinleşmesi, hususları vesayet makamı ile denetim makamının görev ve sorumluluk alanına girmektedir.

Mülga 743 sayılı Medeni Kanunun 388 inci maddesinin uygulanmasından farklı olarak yeni 4721 sayılı *Medeni Kanunun* 444 üncü ve ilgili Tüzük gereği, vesayet altındaki kişilere ait taşınmaz malların satışlarının vesayet makamınca ne şekilde yapılacağı detaylı bir şekilde ifade edilmekte ve tapu sicil müdürlüklerinde daha önce cebri icra ve izale-i şuyuu (*ortaklığın giderilmesi*) işlemlerinde olduğu gibi bir yol izlenmektedir.

Tüzüğün 26 ve 27 nci maddelerinin son cümlelerinde zikredilen hakim tarafından onaylanmış

ihale tutanağının bir örneği ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne hitaben yazılan tezkere (*üst yazı*) yapılacak tescilin dayanağını teşkil etmektedir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılması ve dikkat edilmesi gereken yegane husus; onay ve üst yazıyla birlikte satış harçlarının usulünce tahsil edilip edilmediği olmalıdır. Varsa eksik tapu harçlarının da tahsilini müteakip, alıcının nüfus kaydı ve bilgilerinin kontrolünden sonra alıcının talebine istinaden istem belgesi düzenlenmek suretiyle işlem yapılır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 14 üncü Maddesi ve Medeni Kanunun 405 nci Maddesi Uygulaması;

Tasarruf yetkisinin belirlenmesine esas olmak üzere, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 14 üncü maddesinde; "İstemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı araştırılır. Medeni hakları kullanma ehliyeti konusunda kuşkuya düşülürse, müdür hükümet tabipliğinden konu ile ilgili rapor isteyebilir." denilmektedir. Bu madde uyarınca tapu sicil müdürlüğüne hükümet tabipliğinden (*Adli Tıp Kurumu, Devlet Hastanesi, Sağlık Ocağı*) alınan raporda akıtlı ve akitsiz işlemin taraflarından biri olan kişinin akıl hastalığı veya zayıflığı nedeniyle kısıtlı olduğunun tespit edilmesi halinde,

4721 sayılı Medeni Kanunun 405 inci maddesini; "Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı sebebiyle işlerini göremeyen veya korunması ve bakımı için kendisine sürekli yardım gereken ya da başkalarının güvenliğini tehlikeye sokan her ergin kısıtlanır.

Görevlerini yaparlarken vesayet altına alınmayı gerekli kılan bir durumun varlığını öğrenen idari makamlar, noterler ve mahkemeler, bu durumu hemen yetkili vesayet makamına bildirmek zorundadırlar." hükmü uyarınca, idari makam olan tapu sicil müdürlüğüne kısıtlı kişinin (*vesayet makamına*) ikametgahının bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesine bildirme zorunluluğu bulunmaktadır.

Genelde uygulama şekli olarak bu tür raporlar alındığında kısıtlının yanında bulunanlara kısıtlıya vasi atanması gerektiğine dair bilgi verilmekle yetinilmekte, hatta bazen de kısıtlı olduğuna dair rapor bulunmasına rağmen bu kişinin vekaletnamesine istinaden (*sorumluluğun noterde olduğundan bahisle*) işlem yapılarak talepler karşılanmaktadır.

Kişinin kısıtlı olduğuna dair rapor geldiği zaman gecikmeksizin vesayet makamına bildirimde bulunarak, kısıtlı tapu maliki ise tapu kütüğünün beyanlar hanesinde vesayet makamına yazılan yazıdan bahsedilmek suretiyle durumun belirlenmesi gerekmektedir.

TAPU SİCİLİNE BAŞVURU

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1) Başvuru

Tapu sicil müdürlüklerine yapılacak başvuruların bizzat hak sahipleri veya yetkili vekilleri tarafından yapılması gerekir. Başvuru için dilekçe yazmaya gerek yoktur. Sözlü yapılacak başvuru müdürlükçe başvuru fişi düzenlenerek yazılı hale getirilir.

Başvuru fişi, tapu sicil müdürlüklerine yapılan ilk başvuru anında düzenlenen matbu (basılı) bir belgedir. İki nüsha düzenlenerek birisi ilgisine verilir. Diğer belgelerle birlikte müdürlükte alınır. Vatandaşın getirdiği belgelerde eksiklik varsa başvuru fişinin arkasına eksik belgeler yazılır. İşlem için gün verilmişse başvuru fişi üzerine verilen gün yazılır.

Tapu sicil müdürlüğüne müracaat eden kimseleri mutlaka ilk başvuru anında başvuru fişi düzenlenmesini ve bir nüshasının kendilerine verilmesini istemeleri gerekir.

2) Tapu Sicil Müdürlüklerine Kimler Başvurabilir

Tapu sicil müdürlüklerine başvuracak, müdürlükten talepte bulunacak kimsenin mutlaka hak sahibi veya yetkili vekilinin olması gerekir. Hak sahibi olmayan veya vekil olmayan kimselerin talepleri müdürlükçe yerine getirilemez.

Ancak, tapu sicilinde hak sahibi olmasa dahi bir taşınmaz mal veya hakkı tescilsiz kazanmış olan kimse de talepte bulunabilir. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma tescilsiz kazanım halleridir.

Resmi makamlarda kanunlarla verilmiş görevleri çerçevesinde tapu dairelerine başvurabilirler.

3) Başvuru Sırasında İstenen Genel Belgeler

Başvurular sırasında tapu sicil müdürlüklerince genel olarak aşağıdaki belgeler aranır: (Ancak bunlara ilave olarak her işleme özgü başka belgeler de gerekebilir.)

- 1) Nüfus cüzdanı veya pasaport ya da avukatlık belgesi,
- 2) İstemde bulunanların vesikalık fotoğrafları,
- 3) Temsilcilerden temsile ilişkin belge,
- 4) Varsa önceden kendilerine verilen tapu senedi,
- 5) Vatandaşlık numarası,
- 6) Vergi kimlik numarasını gösterir belge,
- 7) Tüzel kişilerin işlemlerinde yetki belgesi,
- 8) Konutlar için Zorunlu deprem sigortası poliçe numarası, Şirket ve kooperatiflerde ticaret sicil numarası,
- 9) Derneklerde dernek tescil numarası.

4) Başvurularda Aranacak Kimlik

Tapu siciline yapılacak başvurularda, başvuruda bulunan kimsenin nüfus cüzdanı, veya pasaportu aranır. Başvuran avukatsa avukatlık kimliği de kabul edilir. Ancak bunların dışındaki bir belgenin kabulü mümkün değildir. Müdürlük başka bir kimlik belgesine dayanarak tapu işlemi yapamaz. Ehliyete veya başka bir kimliğe dayanarak tapu işlemi yapan müdürlük sorumlu olur.

5) Vekaleten Başvurular

Vekilin yaptığı başvurularda noterce düzenleme şeklinde tanzim edilmiş fotoğraflı vekaletname aranır. Vekaletnamede yapılacak tapu işleminin açıkça gösterilmiş olması aranır. Vekaletnamede olmayan bir yetki kullanılamaz. Vekaletname de açıkça sayılmamış bir işlem tapu sicil müdürlüğüne yapılmaz.

Genel nitelikte verilmiş vekaletname ile tapu sicil müdürlüğünde hiçbir işlem yapılamaz. Verilen yetkilerin tek tek ve açık bir şekilde vekaletnamede belirtilmiş olması, yapılacak tapu işleminin satmaya, almaya, bağışlamaya, bağışı kabul etmeye, ipotek yapmaya, miras intikallerini yapmaya iştirak halini, bozmaya, ifraz, tevhit gibi açıkça isimlendirilmiş olması gerekir.

Vekilin vekaleti başkasına devir (tevkil) yetkisi varsa, işi kendisi yapmayıp, başkasını vekil tayin edebilir. Bu itibarla alınacak vekaletnelere tevkil yetkisinin de yazdırılmasında fayda vardır.

Birden çok kimse aynı iş için vekil tayin edilebilir. Vekaletname metninde açıkça belirtilmemişse bu vekiller işi birlikte yapmak zorundadırlar. Tek başlarına işlem yaptırılamazlar. Bu nedenle birden çok vekil atanıyorsa "birlikte veya ayrı ayrı (münferiden) yetkil" olduklarının vekaletnameye yazdırılmasında fayda vardır.

Yabancı ülkelerden verilecek vekaletnamelerin oradaki Türk konsolosluğundan verilmesi mümkündür.

Yabancı ülkenin kendi yetkili makamlarından (noter gibi) verilmiş vekaletnameler üzerinde (Apostille de La Haye 1961) şeklinde bir şerh varsa Türkiye'de kabul edilir. Bu şerh yoksa O ülkedeki Türk konsolosluğunca onanmış olması aranır. Ayrıca bu vekaletnamelerin asıllarıyla beraber onaylı tercümelerinin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı lazımdır.

Vekaletten azil her zaman mümkündür. Azledecek müvekkilin tapu sicil müdürlüğüne bir dilekçe ulaştırması yeterlidir. Bu azil hemen müdürlükçe aziller siciline işlenir. Vekaleten başvurularda

vekaletnameden azil olup olmadığı işlem sırasında aziller sicilinden mutlaka kontrol edilir.

6) Tüzel Kişilerin Başvuruları

Tüzel kişiler adına yapılacak başvurularda, Tapu Kanununun 2. maddesine istinaden alınmış yetki belgesi aranır. Yetki belgelerinde vekaletnamelerdeki gibi katı olmaya gerek yoktur. Yetki belgesinde "Gayrimenkul tasarruflarına yetkilidir" demesi yeterlidir.

Yetki belgeleri verildiği tarihten itibaren bir yıl için geçerlidir. Eski tarihli yetki belgesi ile tapu sicil müdürlüğünde işlem yapılamaz.

Yetki belgesini;

Şirketler ve kooperatifler ticaret sicil memurluğundan,

Dernekler ve sendikalar kaymakamlık veya valilikten,

Vakıflar ise Vakıflar Genel Müdürlüğünden, Alırlar.

Yetki belgesine istinaden vekalet verilebilir. Bu halde vekilin tapu sicil müdürlüğüne başvurması yeterlidir. Ayrıca yetki belgesi aramaya gerek yoktur.

Tüzel kişiler tarafından verilmiş vekaletnamelerde fotoğraf bulunması zorunlu değildir. İşlem için düzenlenecek resmi senet veya tescil istem belgesine de tüzel kişi temsilcisinin fotoğrafı yapılandırılmaz.

7) Resmi Kurumların Başvuruları

Resmi kurumlar kanunlarla kendilerine verilen görev ve yetkilerin icrası için tapu siciline başvurabilirler. Resmi kurumların yazılı olarak başvurmaları yeterlidir. Akit düzenlenmesini gerektiren satış, ipotek gibi işlemlerde kuruluş kanunu gereği kurumu temsile yetkili kimsenin bizzat veya resmi bir yazı ile görevlendireceği temsilcinin başvurması gerekir.

Kanunla kurulmuş resmi kurumların yetki belgesi getirmesine gerek yoktur. Noterden vekaletname vermeleri de gerekmez. Kurum amirinin imzayaacağı resmi yazı yeterlidir.

8) Talebin Müdürlükçe İncelenmesi

Talep müdürlükçe incelenir. Bu incelemeyi müdür bizzat kendisi yapabileceği gibi bir memura da yaptırılabilir. Müdürün işlemi havale ettiği memurun bu incelemeyi yapması gerekir. Başvuruların incelenmesi iki yönden yapılır:

a) Talebin Hak Sahibinden Gelip Gelmediğinin Kontrolü

Müdürlük talepte bulunan kimsenin tapu sicilinde yazılı hak sahibi olup olmadığını incelemek zorundadır. Bunun için talepte bulunandan nüfus, cüzdanı veya pasaportu (veya avukatlık kimliğindeki) istenir.

aa) Kimlik Belgesinin Kontrolü Şu Şekilde Yapılır:

1) Kimlikteki fotoğraf ile başvuran kişi aynı kişi mi?

2) Kimlik sahte olabilir mi?

a) Kimlikte mühür, soğuk damga var mı?

b) Kimlikteki fotoğraf değiştirilmiş, sökülüp yeniden başka bir fotoğraf yapılandırılmış olabilir mi?

c) Kimlik üzerindeki yazılarda bir tahrifat, değişiklik, ilave var mı?

d) Kimlik üzerinde şüphe çeken bir şey var mı?

bb) Kimlik ile Tapu Bilgi ve Belgelerinin Karşılaştırılması

Kimlik üzerindeki fotoğraf ve bilgilerin tapudaki bilgi ve belgelerle karşılaştırması yapılmalıdır.

1) Kimlikteki kişi tapu kütüğü üzerinde de malik veya hak sahibi mi?

2) Kimlikteki fotoğraf ile edinme belgesindeki fotoğraf benziyor mu?

Edinme belgesi mutlaka çıkarılıp fotoğraflar karşılaştırılmalıdır. Edinme belgesi akitli işlemlerde resmi senet, akitsiz işlemlerde tescil istem belgesi, veya resmi yazı olabilir. Burası vekaleten edinilmiş ise bu belgelerde vekilin fotoğrafı olacağından vekaletnamenin çıkarılması ve vekaletnamedeki fotoğraf ile karşılaştırma yapılması gerekir.

3) Kimlikteki nüfus bilgileri ile edinme belgesindeki nüfus bilgileri bir birini tutuyor mu?

4) Nüfus bilgilerinde değişiklik varsa nedeni nedir?

5) Edinme belgesindeki imza ile başvuru fişine atılan imza bir birini tutuyor mu? Değişiklik varsa nedeni nedir?

9) Vekaleten Başvurularda Kontrol

Vekaleten başvurularda bu karşılaştırmaların vekaletnamedeki fotoğraf ve kimlik bilgilerine göre yapılması gerekir. Vekaletnamelerde genelde imza bulunmaz. Ancak imza varsa imzaların da karşılaştırılması lazımdır.

10) Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi

Tasarruf yetkisi taşınmazla ilgili işlem yapabilme yetkisidir. Taşınmazı satmak, bağışlamak, ipotek etmek, üzerinde irtifak hakkı kurmak, kiraya vermek taşınmazı tasarruf etmek demektir. Bir taşınmaz mal veya hak üzerinde ancak onun sahibi tasarrufta bulunabilir. Bu da kural olarak tapu sicilinde adı yazılı kişidir. Ancak miras, kamulaştırma, mahkeme kararı, cebri icra gibi bir nedenle hak iktisap etmiş kişiler de taşınmazın adlarına tescilini isteyebilirler. Bu kişilerin adı tapu sicilinde olmasa da burayı tescilsiz (tescilden önce) kazanmış sayılırlar. Fakat adlarına tescil yaptırmadıkça taşınmazı bir başkasına devredemez, üzerinde üçüncü kişiler yararına hak kuramazlar.

Bir kimsenin tapu sicilinde adı yazılı olsa dahi, taşınmazı tasarruf edebilmesi için 19 yaşından gün almış (reşit) olması ve temyiz kudretine sahip (aklı

başında) görünmesi gerekir. Kişilerin reşit olduğu nüfus cüzdanına bakılarak anlaşılır. Temyiz kudretine sahip olup olmadığı ise müdürlük elemanlarınca kendisine sorulacak basit bazı sorulara mantıklı cevap verip vermediğine göre belirlenir. Müdürlük her işlemde olmayıp, akli melekelerinin yerinde olup olmadığına tereddüt ettiği kişilere basit sorular yönelterek, normal insanlar gibi cevap verip vermediğine bakmalı, tereddüdünü gideremezse ve talebin karşılanması yönünde ısrarlı olursa, talepte bulunanın temyiz kudretine sahip olduğuna dair hükümet tabipliğinden rapor getirilmesini istemelidir. Alınacak rapor yeni tarihli olmalıdır.

Reşit olmamış küçükler velayet altında olduğundan, reşit olsa bile temyiz kudretine sahip olmayanlar vesayet altında olacağından taşınmaz mallarını tasarruf yetkileri yoktur. Tasarruf yetkisi bunlar adına veli veya vasileri tarafından kullanılır.

Yaşlı kişiler için mutlak surette doktor raporu isteneceğine dair bir kural yoktur. Ancak mutlaka akli melekelerinin yerinde olup olmadığını kontrol edici sorular sorulmasında yarar vardır. Şüphe halinde doktor raporu istenmelidir. İstenmeden kendisi getirmişse mutlaka parsel dosyasına konmalıdır.

Evli kadın kocası yararına yapacağı ipotek işleminde hakimden izin alınmasına gerek yoktur. Yeni Medeni Kanun ile izin alma şartı kaldırılmıştır.

Vesayet altındaki malını vasi, sulh hakiminin izni ile ve ihaleyle satabilir. Pazarlıkla satılması için asliye hakiminin kararı lazımdır.

Veli veya vasi vesayeti altındaki malını vakfedemez, bağışlayamaz ve kendisinin veya başkasının borcu için kefalet ipoteği yapamaz.

Küçük ile velisi arasında veya kısıtlı ile vasisi arasında, bir tapu işlemi yapılırken menfaat çatışması oluyorsa işleme mahkemece atanmış bir kayyımın katılması gerekir

Vekil veya tüzel kişi temsilcisi ancak kendisine verilen yetkileri kullanabilir. Bunun dışında temsil ettiği kişinin malı üzerinde tasarruf yetkisi yoktur.

Tasarruf yetkisi belirlenirken tapu kütüğüne de bakmak gerekir. Zira ihtiyati tedbir, kamu haczi, iflas, kamulaştırma ve vakıf şerhi gibi pek çok husus malikin tasarruf yetkisini yasaklamaktadır.

Malikin tasarruf yetkisine engel olan veya sınırlandıran kişiye ve taşınmaza yönelik engeller yukarıda açıklanmıştır.

Demek ki, tasarruf yetkisinin belirlenmesi için kişiye ve taşınmaza özgü aşağıdaki hususların kontrolü gerekir.

a) Kişiye İlişkin Kontrol

1) Talepte bulunan kimse ergin mi?

Ergin olmak için 19 yaşından gün almış olmak gerekir. Bu yaşta küçük olanlar kendi imzaları ile

bir tapu işlemi yapamazlar. Varsa velilerinin (anne ve babanın) gelerek tapu işlemi yapmaları gerekir. Anne ve babanın her ikisi de hayatta ise velayet hakkını birlikte kullanırlar. Biri ölmüşse diğeri tek başına kullanabilir. Boşanma halinde mahkemece çocuğun kendisine verildiği taraf velayet hakkını da tek başına kullanabilir. Küçüğün anne babası yoksa kendisine sulh hukuk mahkemesince vasi atanması lazımdır.

2) Talepte bulunan kimse ayırt etme gücüne sahip mi?

Bu yönde şüphe varsa ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı sorulacak basit sorularla kontrol edilir. Sorulara rağmen kanaate varılamazsa bu konuda doktor raporu istenebilir.

Doktor raporu ile ayırt etme gücüne sahip olmadığı anlaşılan kimse bizzat kendi marifetiyle bir tapu işlemi yapamaz. Kendisine sulh hukuk mahkemesince bir vasi atanması gerekir.

Yaşlı kişilerden doktor raporu istenmesi zorunlu değildir. Ayırt etme gücü varsa yaşlı kimselerden doktor raporu istemeye gerek yoktur. Buna karşın genç kimsenin akli melekelerinde şüpheye düşülürse doktor raporu istenebilir. Yani doktor raporu istenmesi yaşla ilgili olmayıp, tamamen ayırt etme gücüyle ilgilidir. Kimlerden doktor raporu isteneceği tamamen tapu sicil müdürünün kanaatine bağlıdır. Bu kanaate müdahale söz konusu olamaz.

b) Taşınmaza İlişkin Kontrol

Taşınmazın tapu kütük sayfasının şerhler ve beyanlar sütununda mevcut olabilecek bazı kayıtlar bu taşınmazla ilgili işlem yapılmasını engeller. Bu nedenle işlem yapılmadan önce taşınmazın tapu kütük sayfasının şerhler, beyanlar ve taşınmazın nevi sütunları ilgili memurca kontrol edilerek işlem yapmaya engel bir durumun bulunup bulunmadığı taşınmazın eski ve yeni ek (mabaat) sayfaları da kontrol edilerek araştırılmalıdır.

Taşınmaza ilişkin engellerin başlıcaları şunlardır:

- İhtiyati tedbir,
- Kamu haczi,
- İflas,
- Konkordato ile verilen süre,
- Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine göre şerh,
- Aile yurdu şerhi,
- Aile konutu şerhi,
- ğ) Tapu kütüğünün *nev'i* hanesinde vakıf şerhi bulunması,
- h) 2510 sayılı İskan Kanununa göre şerh,
- ı) 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre şerh,
- 3083 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununa göre şerh,
- 3367 sayılı Kanuna göre, köy yerleşim alanlarında arazi tahsisi ile ilgili şerh,

Belediye Gelirleri Kanununa göre masraflara katılma payı şerhi,

Askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri belirtmesi,

Kültür ve tabiat varlığı belirtmesi,

Müşterek ipotek taksim ve trampa ile ilgili başka bir müdürlüğe yetki verildiğine dair belirtme,

Bu şerhlerin bir kısmı taşınmazla ilgili bütün tapu işlemlerinin yapılmasını yasakladığı halde, bir kısmı sadece belirli tapu işlemlerinin yapılmasını yasaklamaktadır. Bu bakımdan şerhin türüne göre talep edilen işlemin karşılanıp karşılanamayacağı memur tarafından hukuki bilgiler ışığında değerlendirilmelidir.

11) Talebin Yerine Getirilmesi

Yapılan inceleme sonucunda;

1) Talepte bulunanın hak sahibi olduğu,

2) Tasarruf yetkisinin varlığı,

3) Talebin mevzuata aykırı olmadığı,

Belirlenmiş ise talep yerine getirilir. Bu talep tescil, terkin, değişiklik, düzeltme, şerh, beyan olabilir. Bu tür talepler için müdürlükçe gerekli belgeler düzenlendikten sonra tapu kütüğü üzerinde gerekli işlem yapılır.

12) Talebin Reddi

Talep mevzuata aykırı ise, gereği yapılmaz ve talep reddedilir. Ret bir karar şeklinde yazılarak ilgilisi orada ise imza karşılığı elden kendisine veya vekiline verilir. Orada hazır değilse Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilgisine veya vekiline tebliğ edilir. Ret kararında ret nedenleri yasal dayanakları ile gösterilmelidir. Ayrıca bu redde karşı itiraz süresinin ve nereye itiraz edilebileceğinin yazılması gerekir. Tapu sicil müdürlüğünün ret kararına karşı otuz gün içinde bağlı bulunduğu tapu ve kadastro bölge müdürlüğüne itiraz edilebilir. İtiraz mutlaka bir dilekçe şeklinde olmalıdır. Bu itiraznamede itiraz sebepleri ve bilinebiliyorsa yasal dayanakları belirtilmelidir.

Tapu ve kadastro bölge müdürlüğünün kararı da yeterli bulunmuyorsa bu karar karşı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne itiraz edilebilir.

13) Tereddüt Edilen Konu Hakkında Müdürlüğün Mukteza İstemesi

Tapu sicil müdürlüğü tereddüt ettiği bir konu hakkında talebi reddetmeden önce bağlı bulunduğu tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünden yazılı talimat (mukteza) isteyebilir. Bu isteme tarafların itiraz hakları yoktur.

14) Tapu İşlemleri Tarafların Adreslerine Gidilerek de Yapılabilir (İkametgahta İşlem Yapılması)

Tapu işlemleri kural olarak tapu sicil müdürlüğüne tahsis edilen resmi dairenin içinde yapılır.

Ancak taraflardan birinin tapu dairesine gelmesine engel bir durumu varsa, tapu işleminin ikametgah adresinde yapılması istenebilir. Bu halde başvuru belgesinde adres ve varsa telefon numarası da belirtilir. Tapu sicil müdürü akitli işlemlerde iki memuru ikametgahta işlem yapmaları için görevlendirir. Memurlar gerekli belgeleri alarak belirtilen adrese gider ve işlemi orada yaparlar.

İkametgahta işlem yapılması isteniyorsa ayrıca bir yolluk yatırılması gerekmektedir. Memurların adrese ulaşmaları için araba temini de talepte bulunan kimselere aittir.

Nelerin tapu dairesine gelmeye engel bir durum olduğu Tapu Sicil Tüzüğünde sayılmamıştır. Genel olarak, hastalık, sakatlık, yaşlılık gibi haller engel durum olarak kabul edilmektedir.

Buradaki ikametgahtan maksat Medeni Kanun anlamında ikametgah değildir. O sırada sakin olunan yerdir. Ancak tapu memurlarının işyerlerine giderek işlem yapmaları mümkün değildir. Gidilecek yer mutlaka mesken olmalıdır. Otelde, hastanede kalmıyorsa oraya da gidilebilir.

Ancak bu adresin ilgili tapu sicil müdürlüğünün yetki alanında olması gerekir. Bir tapu sicil müdürlüğü memurları başka bir ilçeye sınırlarına girerek orada işlem yapamazlar. İşleme gidilecek adresin müdürlüğün bulunduğu ilçe sınırlarında olması gerekir. Müdürlük elemanları köylere de işlem yapmak üzere gidebilirler.

Büyükşehir belediyelerinin kurulmuş olduğu yerlerdeki müdürlükler birbirlerinin yetki alanlarına girip ikametgahta işlem yapabilirler. Örneğin Ankara Çankaya ilçesi tapu sicil müdürlüğü elemanları Keçiören ilçesindeki bir adrese giderek işlem yapabilirler.

15) Tapu Sicil Müdürlükleri Başka İlçelerdeki Taşınmazlarla İlgili Bir Talebi Karşılayamazlar

Tapu sicil müdürlüğünün yetki alanı kendi bulunduğu ilçenin idari sınırları ile sınırlıdır. Başka bir ilçedeki taşınmaz malla ilgili bir talebi karşılayamazlar. Bu kuralın istisnası şunlardır:

a) Müşterek ipotek

Birden çok ilçede bulunan taşınmazlar aynı alacak için ipotek edilecekse, taşınmazlardan her hangi birinin bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne başvurarak tümü için işlem yaptırılabilir.

b) Taksim

Paydaşların birden çok ilçede taşınmazları varsa sadece birisinin bulunduğu ilçedeki tapu sicil müdürlüğüne başvurarak taksim işlemini yapabilirler. Her ilçedeki tapu sicil müdürlüğüne ayrı ayrı gitmeye gerek yoktur. Yani Kars, Kuşadası, Adana'da bulunan üç taşınmazı paydaşlar sadece Kuşadası Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurarak paylaşabilirler.

c) Trampa

Trampa edilecek taşınmazlar farklı ilçelerde ise bunlardan her hangi birisinin kayıtlı olduğu tapu sicil müdürlüğüne başvurarak işlem yaptırılabilir.

d) Kayıt ve belge örneği ile kayıp nedeniyle tapu senedi istenmesi

Vatandaşlar tapu ve kadastro ile ilgili ihtiyaç duydukları belgeleri ilgili tapu sicil müdürlüğüne giderek alabilirler. Yeter ki belge alacakları taşınmaz

malla bir ilgileri olduğunu inandırıcı olacak şekilde kanıtlayabilsinler.

Vatandaşlar aldıkları bu belgeleri veya tapu senetlerini kaybederlerse yenilerini de aynı şekilde çıkarabilirler.

Bunun için bizzat taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu sicil müdürlüğüne gitmeye gerek yoktur. Her hangi bir tapu sicil müdürlüğüne başvurarak da kayıt ve belge örneği veya kaybedilen bir tapu senedinin yenisini çıkarmak mümkündür.

TAPU HARÇLARINDAKİ BİR HAKSIZLIK

Tapu işlemleri her vatandaşın başına gelebilecek genelde mutlu, bazen de hüznü bir iştir. Başını sokacak bir konut, içinde çalışabileceği bir işyeri veya bağ, bahçe, tarla edindiği için insanlar mutlu olurlar ve bu işin masraflarına itiraz etmezler. Çoğu kez seve seve katlanırlar bu külfetlere...

Bu masraflardan önemli bir kısmı *harç* adı altında alınır. Tapu harçları, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarife ile düzenlenmiştir. Ancak bu tarife yıllar önce düzenlendiği için günümüz ihtiyaçlarına cevap vermeyen ve pek çok haksızlığı içeren bir tarifedir. Burada sadece bir tanesini örnek vermek isterim.

Harçlar Tarifesinin 19 nolu pozisyonuna göre, "*Muvazaa tarikiyle vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinden binde 108 oranında harç alınır.*" Bu cümlenin ne demek istediği öyle hemen anlaşılıyor değil mi? Her vatandaş anlamasın diye dili oldukça ağır yazılmış her halde. Vatandaş anlarsa belki itiraz eder, sorun çıkarır... Konu bu değil.

Muvazaa Borçlar Kanununun 18 inci maddesinde düzenlenmiştir. Kısaca, gerçek ismi ve niteliği saklanarak, başka bir isim altında üçüncü kişileri aldatmak amacıyla, göstermelik olarak yapılan işlemdir. Yani hileli işlemdir. Mirastan mal kaçırmak için bağışlandığı halde satış gibi gösterilen işlem, hacizden kaçmak için yapılan göstermelik satış işlemi muvazaaya örnek gösterilebilir. Ancak muvazaa bu iki örnekle sınırlı değildir. Yüzlerce türü var. Muvazaalı (*göstermelik*) yapılan işlemler dava açılırsa mahkemece iptal edilebilir. Örneğin mirastan mal kaçırıldığını tespit eden mirasçı dava açıp diğer mirasçıya yapılan satış iptal ettirebilir. Haciz konmasını diye malını bir başkasına devreden kimsenin bu devri haciz alacaklısının talebiyle mahkemece iptal edilebilir.

İşte bu iptal için tapuda alınacak harç gayrimenkulün değerinin binde 108'i. Takdir edirsiniz ki bu çok yüksek bir oran. Çünkü satış işlemi ödenmesi gereken harç, alıcı için sadece binde 15'dir. Oysa muvazaada 108. Muvazaada kanun koruyucu muvazaayı yapanı cezalandırmak istemiştir. Sen madem göstermelik, hileli bir iş yaptın ver o zaman binde 108, yani onda birden fazla harç demidir. On milyar lira ise malın değeri ver 1.080.000.000 TL harç.

Buraya kadar doğru... Ama kim ödeyecek bu harcı?

Uygulamada iptale ilişkin mahkeme kararını kim getirirse ondan alınıyor bu harç. Hiçbir zaman da hileli satışın satıcısı veya alıcısı bu kararı getirmiyor. Onlar zaten bu satıştan memnun ne diye mahkemenin iptal kararını getirip tapuyu eski haline çevirsin. Bunu yaparlarsa hem bir tomar harç ödeyecekler, hem de tapunun üzerine haciz işlenecek. Bu yüzden haciz alacaklısı veya mirasdan mal kaçırılan geliyor elinde kararlar... Biz de madem sen getirdin ver bakalım binde 108 diyoruz.

Vatandaş hem hakkını arıyor, "*beni aldatmak için gayrimenkulü göstermelik olarak başkasına satmış gibi gösterdiler, aslında satmadı iptal edin*" diyor, hem de bir sürü harç ödüyor. Adamın alacağı miktarı, bakalım ödediği harç tutarı kadar var mı?

Burada bir cezalandırma amacı vardır. Ama bu hakkını arayan kimsenin cezalandırılması değil, muvazaalı işlemi yapan kimsenin cezalandırılması olmalıdır.

Kanımcı muvazaalı işlemin, hakkını arayan kimse tarafından iptal edilmesi sonucu yapılacak tapu işlemi hiç bir harca tabi olmamalıdır ki; vatandaş, Dimyat'a pirince giderken evdeki bulgurdan da olmasın.

G. Öcal DÖRTGÖZ

ÇUMRA(Konya)'DA YAPILAN KADASTRO ÇALIŞMALARI VE İSTATİSTİKSEL ANALİZLER

Şaban İNAM : Selçuk Ün. Müh. Mim. Fakültesi

Tayfun ÇAY : Selçuk Ün. Müh. Mim. Fakültesi

Hasan ÇAĞLA: Öğr. Gör. Selçuk Ün. Çumra MYO

Fatih İŞCAN : Arş. Gör., Selçuk Ün. Müh. Mim. Fakültesi

ÖZET

Türk Toplumunun Osmanlı hatta Selçuklular döneminden bu yana ekonomik, mülkiyet, vergilendirme gibi amaçlar içerisinde taşınmaz malları kayıt altına alma / kadastro çalışmalarına yabancı olmadığı bilinen bir gerçektir. Ancak günümüz amaç ve ilkeleri içerisinde kadastro çalışmalarının, yasal dayanaklar çerçevesinde ilk uygulandığı yer Konya İline bağlı Çumra İlçesi olmuştur. Bölge seçiminde teknik altyapı varlığı ve toplum sosyolojisinin de büyük etkileri vardır.

Cumhuriyetli yıllarda, Çumra'da yapılan her yöntemdeki kadastro çalışmaları, günümüz kadastrosundan beklentilere de cevap verebilir nitelik ve içerikte olmuştur.

Bu çalışmada, Çumra'da yapılan kadastro çalışmaları ile üretilmiş haritaların dönem ve yöntemsel dağılımı ile nitelikleri hakkında istatistiksel bilgi verilecektir.

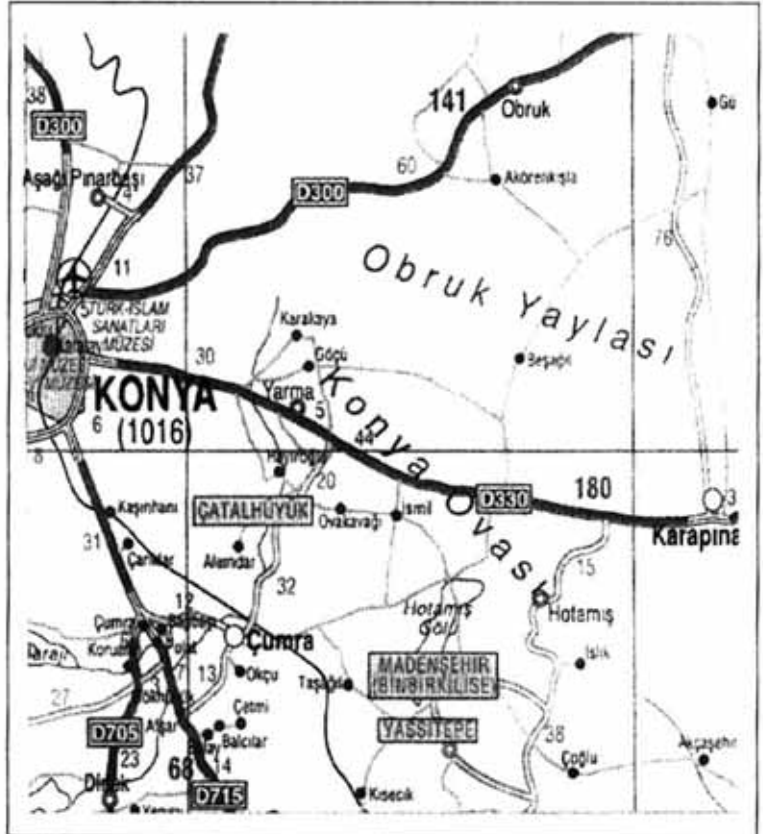
1. GİRİŞ

Konya il merkezinin 47 km. güneyinde yer alan Çumra, Konya Ovasının güneyde Toros Dağlarına açılan bir kapısı gibidir. Çumra'nın 20 km. güneyinden başlayan Torosların iç uzantılarının dışında çoğu yerleşim düzlükler üzerinde kurulmuştur. Bozkır ve Beyşehir çevresinden gelen Çarşamba Çayı, Çumra'nın sulu tarımında etken olmuştur. Anadolu hatta dünya Prehistorya'sını yakından ilgilendiren Çatalhöyük, bu ilçe sınırları içerisinde (Şekil:1). İlçedeki yerleşimlerin tarihçesi de Neolitik döneme kadar uzanmaktadır.

Demiryolu hattının buradan geçmesiyle yerleşim önemi kazanan Çumra, 1926 yılında Atatürk'ün "Bu şirin beldeyi geliştirmek, buraya ehemmiyet vermek lazımdır. Çumra kaza merkezi olmaya layıktır." emri ile ilçe yapılmış; günümüzde önemli bir iktisadi merkez haline gelmiştir (Berber ve Cura, 2000).

Ülkemizin Cumhuriyetli yıllarında uygulamaya konulan teknik altyapı çalışmalarının pilot sahasını oluşturan Çumra, kent merkezi içinde 12 mahalle, dışında 10 kasaba ve 31 köy ile toplam 2320 km² büyüklük, 1009m rakım ve 104576 nüfusa (2000 nüfus sayımı) sahip olup; 1936 yılında Romanya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin iskan edildiği (1936 ve 1950 yılları), tarımsal hammadde üretimi ve kısmen işleme ekonomisiyle ülkemizin üretken bir ilçesidir.

Tarımsal üretimin 1 120 000 dekar alan üzerinde yoğun olarak yapıldığı, Sadrazam Ferit Paşa tarafından yaptırılarak 1913 yılında hizmete giren " Beyşehir Gölünün Suyunun Konya-Çumra Ovasına Akıtılması Projesi" ile başlangıç alan, daha sonra Konya Ovası Sulama Projesi(KOP) kapsamına alınan ve devamında "Mavi Tünel Projesi" ile son şekli verilen Çumra'nın ilk bayındırlık planı 1938, halihazır haritaları 1941 ve ilavesi 1955, imar planı ise 1955 yılında yapılmıştır. Yapılan kadastro çalışmaları dönemler halinde Tablo:1' de verilmiştir.



Şekil: 1. Çatalhöyük, Binbirklise, Yassıada, Çumru haritası

Tablo:1. Çumra' da yapılan kadastro çalışmalarının dönemlere göre dağılımı

Dönem	Yapım Yöntemi	Üretim Çeşidi	Mevzuat
1920-1930	Klasik, ortogonal	Kadaastro	658 Sayılı Kadaastro Kanunu
1960-1969	Ortogonal, grafik, fotogrametrik	Kadaastro	5602/509/766 Sayılı Tapulama Kanunları
1970-1979	Grafik, ortogonal, fotogrametrik	Kadaastro, toplulaştırma	766 Sayılı Tapulama Kanunu, Arazi toplulaştırma Tüzüğü
1980-1989	Ortogonal, fotogrametrik, sayısal	Kadaastro, toplulaştırma, imar uygulaması	766 Sayılı Tapulama Kanunu, 2613 ve 3402 Sayılı Kadaastro Kanunları, Arazi toplulaştırma Tüzüğü, 3194 Sayılı İmar Kanunu
1990-1999	Ortogonal, fotogrametrik, sayısal	Kadaastro, toprak dağıtım, arazi toplulaştırması, imar uygulaması, 2981 uyg., köy yerleşimi uyg., kadaastro yenileme çalışması	3402 Sayılı Kadaastro Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Arazi toplulaştırma Tüzüğü, 3083 sayılı Tarım Reformu Kanunu, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu, 2859 Sayılı Yenileme Kanunu, 3367 Sayılı Köy Yerleşim Alanı Kanunu
2000-	Sayısal	İmar uyg., kadaastro, köy yerleşim yeri uyg.,	3194 Sayılı İmar Kanunu, 3402 Sayılı Kadaastro Kanunu, 3367 Sayılı Köy Yerleşim Alanı Kanunu

2. NEDEN ÇUMRA?

Çalışmaların bölge seçiminde, yöre insanının tarımsal kültürdeki yaklaşım ve davranış zenginlikleri ile yeni tarımsal gelişmeleri takip ederek onlardan yararlanma isteklerinin toplumsal düzeyde kabul görmesinin de etkili olduğu bir gerçektir. Nitekim bu gerçekliği destekleyen bir diğer unsur da, yapılan proje bazlı uygulamaların ve zamanla gelişim gösteren mülkiyet yapısının büyük oranda korunuyor olmasıdır. Bu içerikte merkezi yönetimin,

- İstanbul-Bağdat Demiryolunu yapmakla görevli firmadan, Çumra Ovasının, Çarşamba Çayının sel baskınlarından kurtarılması ve tarımsal amaçlı sulama-kurutma kanallarının yapılması isteği üzerine 1912 de yapımı tamamlanan teknik altyapı çalışmaları (Erdi ve Ark.,2000),

- Ülkemiz Cumhuriyet tarihinin ilk "mahalle düzenlemesi şeklinde yerleşimin" Çumra'da yapılması (Türker,2000),

- Osmanlı Dönemine ait ilk tapu verme ve kadaastro çalışmalarının Çumra'dan başlayarak, "Devlet mühürü ile mülkiyet hakkı verme" çalışmaları (Türker,2000),

- Türkiye'nin ilk yazılı kadaastro kanunu olan 5 Şubat 1912 tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat" gereğince ilk kadaastro çalışmasının Çumra (Alibey Hüyüğü) 'da başlatılması,

- Türkiye'de bu günkü anlamda yapılan ilk "arazi toplulaştırma" çalışmalarının, Hollandalı uzman Johannes Verkoren'in önerisi ile Çumra (Karkın)'da başlatılması (Demirel,1999),

yönündeki kararları, Ülkemizin Cumhuriyetli yıllarında yeni kadastral yaklaşımlar ve sistem kurma çalışmalarında Çumra'nın pilot saha olma özelliğini gündemde tutmuştur.

3. ÇUMRA'DA YAPILAN KADASTRO İÇERİKLİ ÇALIŞMALAR

3.1. Tesis Kadaastro İçerikli Çalışmalar

Tablo:1' de verilen dönemler ve Tablo:2' de verilen dökümlere göre;

a) 1920-1930 dönemi: Türkiye'de ilk kadaastro çalışmaları Çumra' da 5 Şubat 1328(1912) tarihli "Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat" (ilk kadaastro kanunu) 'a göre Alibeyhüyüğü beldesinde "taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarının ve ekonomik özelliklerinin tespiti" amacıyla 1912 yılında başlatılmış; 22.4.1925 tarih, 658 Sayılı Kadaastro Kanunu çerçevesinde 1930 tarihinde Okçu, Fethiye, Beylerce ve Çumra (merkez mahalle) 'de devam etmiştir. Bu dönemde ülke nirengi ve nivelman ağı kullanılmamış, kimi paftalara halihazır durumu işlenerek coğrafi detaylar kuru boyama ile renklendirilmiş, hüyükler eşyükselti eğrili gösterimle yöresel olarak isimlendirilmiştir. Bu zaman aralığında yapılan tesis kadaastro çalışmaları ile (40x60, 60x90, 70x100)_{cm} ebatlarında karton ve bezli karton altlıklar üzerine 1:500, 1:1000 ve 1:2000 ölçeklerinde paftalar oluşturulmuş; 114 adet pafta, arazi toplulaştırması ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu uygulamaları gereğince 'yenilenerek' geçerliliğini kaybetmiştir.

b) 1960-1969 Dönemi: 5602 / 509 / 766 Sayılı Tapulama Kanunlarına göre grafik, ortogonal ve fotogrametrik yöntemlerle; kısmen ada pafta kısmen de dolu pafta sistemlerinde; (40x60, 30x40, 50x70, 80x60)_{cm} ebatlarında kağıt, karton ve astrolon altlıklar üzerinde; 1:500, 1:1000, 1:2000 ve 1:5000 ölçeklerinde köy içi ve arazi kadaastro niteliğinde yapılan çalışmalar sonucunda 285 adet pafta üretilmiştir.

Tablo:2. Çumra' da Yapılan Tesis Kadastrosu Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Altlık	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Okçu	Yerel, ülke	Sayısal, ortogonal	1:1000, 1:2000, 1:5000	Bezli karton, astrolon	36	1930- 1992
Çumra-Merkez	Yerel	Ortogonal, sayısal	1:500, 1:1000	Alüminyum, astrolon	106	1989-1992
Güvercinlik	Yerel	Ortogonal	1:500, 1:1000, 1:2000	Bezli karton	32	1336
Alibeyhüyüğü	Yerel, ülke	Grafik, ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:2000, 1:5000	B.Karton, karton, astrolon	41	1336, 1960-1971
Adakale	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	7	1982
Alemdar	Yerel, ülke	Ortogonal	1:1000, 1:2000	Karton, astrolon	24	1336-1990
Dedemoğlu	Yerel, ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:2000, 1:5000	Karton, astrolon	37	1336, 1968-1992
Dinek	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	12	1969, 1970, 1971
Dinlendik	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	Astrolon	53	1970
Beylerce	Ülke, yerel	Ortogonal, sayısal	1:1000, 1:2000	Karton, astrolon	12	1930, 1992
Fethiye	Ülke, yerel	Ortogonal, fotogrametrik	1:2000, 1:5000	Bezli karton, astrolon	9	1930, 1968
İnli	Ülke	Grafik, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	7	1967, 1968, 1970
Karkın	Yerel, Ülke	Grafik, fotogrametrik	1:1000, 1:2000, 1:5000	Karton, astrolon	48	1963-1967
Ürünlü	Ülke	Grafik	1:1000	Karton	6	1964
Türkmencamili	Ülke	Grafik, sayısal fotogrametrik,	1:1000, 1:5000	Karton, astrolon	28	1962, 1966, 1982
İçeri Çumra	Yerel, ülke	Grafik	1:1000, 1:5000	Karton, astrolon	43	1962, 1970
Apa	Yerel, ülke	Ortogonal, sayısal, fotogram.	1:500, 1:1000, 1:5000	Kağıt, karton, diazo	22	1960, 2001
Apa Saraycık	Yerel	Grafik	1:2000	Karton	18	1960
Avdul	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	8	1970
Arıkören	Ülke	Ortogonal, Fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	29	1970
Abditolu	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	22	1968, 1970, 1971
Büyükaşlama	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	21	1968, 1982
Balçıkhisar	Ülke	Grafik, fotogrametrik	1:1000, 1:2000, 1:5000	Folye	7	1969, 1970
Doğanlı	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:2500, 1:5000	Astrolon	8	1970
Dineksaray	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:2500, 1:5000	Astrolon	14	1970
Erentepe	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	14	1967, 1970
Gökhüyük	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	5	1962, 1970
Saray	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	Astrolon	1	1970
Yenisu	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:2500, 1:5000	Astrolon	24	1970, 1971
Aydoğmuş	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	Astrolon	2	1970, 1971
Taşagıl	Ülke	Fotogrametrik, sayısal	1:1000, 1:5000	Astrolon	12	1968, 1993
Kuzucu	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	10	1967, 1970, 1991
Yörükcamili	Ülke	Ortogonal, fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	7	1967, 1970, 1971
Karasınır	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	Astrolon	2	1967
Sinci	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	Astrolon	1	1967
Sürgüç	Ülke	Fotogrametrik	1:1000, 1:5000	Astrolon	12	1968, 1982, 1993
Türkmen Karahüyük	Ülke	Fotogrametrik, sayısal	1:1000, 1:5000	Astrolon	32	1963, 1982, 1993
Seçme	Ülke	Grafik, fotogrametrik	1:1000, 1:2000, 1:5000	Karton, ozalit	13	1963, 1964

c) **1970-1979 Dönemi:** 766 Sayılı Tapulama Kanunu uyarınca işlemlerin yapıldığı bu dönemde ortogonal, grafik ve fotogrametrik yöntemlerle köy içi ve arazi kadastro çalışmaları yapılarak, (70x90, 55x60, 60x80)_{cm} ebatlarında, astrolon ve karton altlıklar üzerinde, 1:1000, 1:2500 ve 1:5000 ölçeklerinde toplam 157 adet kadastro paftası üretilmiştir.

Ülkemizde tesis kadastrounun bir an önce tamamlanması yönündeki politikaların da desteğiyle fotogrametrik yöntemde, '1:5000 ölçekli Standart Topografik Fotogrametrik Harita (STFH) Yapımına ait Teknik Yönetmelik' eşliğinde ve 1:5000 ölçeğinde üretilen Standart Topografik Fotogrametrik Haritalardan (STFH) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından kadastral bütünleşmesi yapılarak Standart Topografik Kadastral Haritaların üretimine bu dönemde başlanmıştır.

d) **1980-1989 Dönemi:** 766 Sayılı Tapulama Kanunu, 2613 ve 3402 Sayılı Kadastro

Kanunları uyarınca işlemlerin yapıldığı bu dönemde, ortogonal, fotogrametrik ve sayısal yöntemlerde, (60x80)_{cm} ebatlarında alüminyum ve astrolon altlıklar üzerinde; 1:500, 1:1000, 1:2500 ve 1:5000 ölçeklerinde 149 adet kadastro paftası üretilmiştir. 31.08.1988 tarihli büyük 'Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği'nin çıkarılmasıyla 1974 tarihli 'Harita ve Planların Yapımına Ait Teknik Yönetmelik' bu dönemde yürürlükten kaldırılmış; böylece günümüzde mevcut mülkiyet sorunlarının da kısmen neden olarak gösterilen çoklu arazi gruplandırması ve farklı teknik standartlarda kadastro çalışmaları ile harita üretimi önlenmiştir.

e) **1990-1999 Dönemi:** 3402 Sayılı Kadastro Kanunu uyarınca işlemlerin yapıldığı bu dönemde, ortogonal, fotogrametrik ve sayısal yöntemlerde, (60x80)_{cm} ebadında astrolon altlıklar üzerinde; 1:1000 ve 1:5000 ölçeklerinde kadastro çalışmaları yapılarak 52 adet kadastro paftası üretilmiştir.

Bu dönemde, yersel-klasik çalışmalarda ortogonal ve elektronik mesafe ölçerler kullanımıyla kutupsal alım, fotogrametrik yöntem uygulamalarında analitik ve digital değerlendirmeler yapılarak sayısal üretimler yapılmıştır.

f) **2000 - 2004 Dönemi:** 3402 Sayılı Kadastro Kanunu uyarınca tüm ölçmelerin ülke temel Jeodezik ağlarına dayandırıldığı; BÖHY' de öngörülen yapım, ölçü ve hesap teknikleri uygulanarak 3. derece Ülke Yüzey Ağının kullanıldığı ve buna dayalı olarak nokta sıklaştırmalarının GPS yardımıyla işlemlerin yapıldığı bu dönemde, sayısal yöntemde

kadastro çalışmaları neticesinde, (60x80)_{cm} ebadında diazo ve astrolon altlıklar üzerinde 1:1000 ölçeğinde 6 adet kadastro paftası üretilmiştir.

Gelinen sonuç itibarıyla, Çumra ilçesinde Afşar, Apa (köyiçi tamam, arazisi duruyor), Cicek, Çukurkavak ve Tahtalı köylerinin tesis kadastro henüz yapılmamıştır.

3.2. Toprak Dağıtım İçerikli Çalışmalar

4753 Sayılı ve 1945 tarihli Çiftçiyi Topraklandırma Kanununa göre 1955-1970 yılları arasında Okçu, Uzunkuyu Fethiye ve Güvercinlik; 3083 Sayılı ve 1984 tarihli Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Toprak Reformu Kanununa

Tablo:3. Çumra' da Yapılan Toprak Dağıtım Paftaları Ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Okçu	Yerel	Ortogonal	1:5000	6	1955
Uzunkuyu	Yerel	Grafik	1:5000	7	1966
Fethiye	Yerel	Ortogonal	1:5000	4	1967
Güvercinlik	Yerel	Grafik	1:5000	3	1970
Gökhüyük	Ülke	Sayısal	1:1000	5	1990
Kuzucu	Ülke	Sayısal	1:1000	4	1991

Tablo:4. Çumra' da Yapılan Yenileme Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Okçu	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	7	1993
Karkın	Ülke	Fotogrametrik	1:5000	9	1993

göre de 1990-1991 tarihlerinde Gökhüyük ve Kuzucu Köylerinde toprak dağıtım çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalar ile ilgili üretilmiş kadastro paftalarının özellikleri Tablo:3' de verilmiştir.

Tablo:5.a. Çumra' da Yapılan İmar Uygulama Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Okçu	Ülke	Sayısal	1:5000	13	1989-2001
Merkez	Yerel	Sayısal	1:1000	36	1999
Güvercinlik	Ülke	Sayısal	1:1000	5	1999
Alibeyhüyüğü	Ülke	Sayısal	1:1000	12	1994
Adakale	Ülke	Sayısal	1:1000	1	2000
Alemdar	Ülke	Sayısal	1:1000	1	1990
Dedemoğlu	Ülke	Sayısal	1:1000	1	1996
Dinek	Ülke	Sayısal	1:1000	2	1991
Dinlendik	Ülke	Sayısal	1:1000	3	2000
Beylece	Ülke	Sayısal	1:1000	1	1998
Fethiye	Ülke	Sayısal	1:1000	5	1997
İnli	Ülke	Sayısal	1:1000	3	1999
Karkın	Yerel, ülke	Sayısal	1:1000	5	1998
Ürünü	Ülke	Sayısal	1:1000	1	1989
Türkmencami	Ülke	Sayısal	1:1000	1	1998
İçeri Çumra	Yerel, Ülke	Sayısal	1:1000	20	1994-2000

Tablo:5.b. Çumra' da Yapılan Köy Yerleşim Planı Uygulama Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Güvercinlik	Ülke	Sayısal	1:1000	5	1993
Ankören	Ülke	Sayısal	1:1000	4	1999
Büyükaşlama	Ülke	Sayısal	1:1000	4	2001
Doğanlı	Ülke	Sayısal	1:1000	3	1993
Dinlendik	Ülke	Ortogonal	1:1000	1	2000

Tablo:5.c. Çumra' da Yapılan 2981 Sayılı Kanun Uygulama Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
İçeri Çumra	Ülke/yerel	Sayısal	1:1000	16	1994-1996
Karkın	Yerel	Sayısal	1:1000	4	1995
Alibeyhüyüğü	Ülke	Sayısal	1:1000	3	1994

Tablo:6. Çumra' da Yapılan Arazi Toplulaştırma Paftaları ve Özellikleri

Çalışma Alanı	Koor. Sistemi	Yapım Yöntemi	Ölçek	Pafta Adedi	Yapım Yılı
Alemdar	Ülke	Sayısal, fotogrametrik	1:5000	24	1990-1996
Avdul	Ülke	Sayısal	1:1000	4	1990
Abditolu	Ülke	Sayısal	1:5000	12	1989-1995
Dineksaray	Ülke	Sayısal	1:2500	4	1989
Karkın	Ülke	Sayısal,grafik, fotogrametrik	1:2500, 1:5000	56	1966-1995
Uzunkuyu	Ülke	Sayısal	1:5000	9	1994
Taşagül	Ülke	Sayısal	1:5000	9	1999
Türkmençamiili	Ülke	Sayısal	1:5000	10	1999
Üçhüyük	Ülke	Sayısal	1:5000	11	1999
Ürünü	Ülke	Sayısal	1:5000	5	1999
Türkmen karahüyük	Ülke	Sayısal	1:5000	9	1999
Dedemoğlu	Ülke	Sayısal	1:5000	18	1996

Tablo:7.a.Ölçü Yöntemleri Baz Alınarak

Pafta Türü	Pafta Adedi
Ortogonal Yöntemde Üretilmiş Paftalar	227
Grafik Yöntemde Üretilmiş Paftalar	185
Fotogrametrik Yön. Üretilmiş Paftalar	340
Sayısal Yöntemde Üretilmiş Paftalar	377
Toplam	1129

3.3. Yenileme, İmar Uygulama ve Arazi Toplulaştırma İçerikli Çalışmalar

3.3.1. Yenileme İçerikli Çalışmalar

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi hakkındaki kanuna göre yenileme çalışması yapılan yerler ve çalışmalara ait dökümler, Tablo: 4' de verilmiştir.

3.3.2. İmar Uygulama İçerikli Çalışmalar

İmar planı ile köy yerleşim planı uygulamaları ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu uygulamaları içerikli değişiklik çalışmaları, Tablo: 5'te verilmiştir.

3.3.3. Arazi Toplulaştırması İçerikli Çalışmalar

Ülkemizde ilk kez 1961 yılında "Karkın-I" isimli proje ile başlangıç yapan, 1962'de "Karkın-II" ile devam ederek dokuz ayrı beldesinde 17 adet proje uygulamasına konu olan Çumra'da günümüze kadar 18794 ha alanda arazi toplulaştırması yapılmıştır.

Tablo:7.b.Ölçekler Baz Alınarak

Pafta Türü	Adedi
1:500 Ölçekli Paftalar	42
1:1000 Ölçekli Paftalar	397
1:2000 Ölçekli Paftalar	163
1:2500 Ölçekli Paftalar	60
1:5000 Ölçekli Paftalar	466
1:10 000 Ölçekli Paftalar	1
Toplam	1129

ÖLÇEK ÇEŞİTLİLİĞİ



Tablo: 7.c.Uygulama Çeşitliliği Dağılımı

Pafta Türü	Adedi
Tesis Kadastro Paftası	763
Dağıtım (Toprak Tevzii) Paftası	29
İskan Planı	1
İmar Uygulama Paftası	109
Yenileme Çalışması	16
2981 Sayılı Kanun Uygulaması Paftası	23
Toplulaştırma Paftası	171
Köy Yerleşim Uygulaması Paftası	17
Toplam	1129

Tablo: 7.d. Koordinat Sistemleri Baz Alınarak

Pafta Türü	Pafta Adedi
Ülke Koordinat Sistemindeki Paftalar	709
Yerel Koordinat Sistemindeki Paftalar	420
Toplam	1129

Koordinat Sistemi



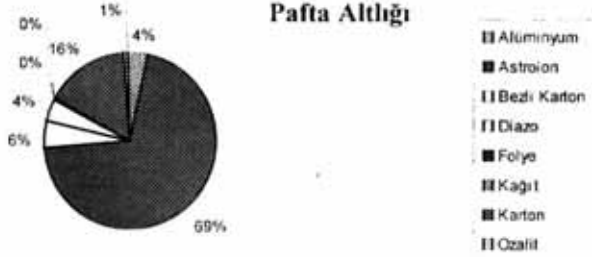
1:1000, 1:2500 ve 1:5000 ölçeklerinde; astrolon altlık kullanılarak ülke koordinat ve pafta bölümlenme sistemlerinde toplam 171 adet pafta üretilmiştir. Üretilen paftalara ait dökümler, Tablo:6' de verilmiştir.

4. ÇUMRA TAPU-FEN ARŞİVİNDE MEVCUT PAFTALAR VE ÖZELLİKLERİ

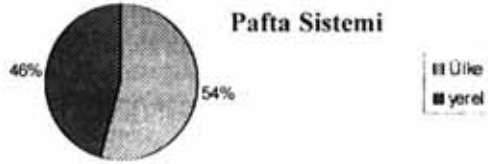
Ocak-2004 tarihi itibarıyla üretilmiş kadastro paftalarının niteliklerine göre dağılımı, Karatay

Tablo: 7.e. Pafta Altlığı Baz Alınarak

Pafta Türü	Adedi
Alüminyum Pafta	41
Astrolon Pafta	775
Bezli Karton Pafta	62
Diazo Pafta	48
Folye Pafta	3
Kağıt Pafta	5
Karton Pafta	176
Ozalit Pafta	19
Toplam	1129

**Tablo: 7.f. Pafta Sistemi Baz Alınarak**

Pafta Türü	Adedi
Ülke Pafta Bölümleme Sisteminde	607
Yerel Pafta Bölümleme Sisteminde	552
Toplam	1129

**Tablo: 7.g. Pafta Geçerlilik Durumu**

Pafta Türü	Adedi
Geçerli Pafta	1016
Geçersiz Pafta	113
Toplam	1129

(Konya) Kadastro Müdürlüğüne bağlı Çumra Kadastro Şefliği arşivi verileri esas alınarak, günümüze kadar üretilmiş kadastro paftaları niteliklerine göre sınıflandırılmış ve Tablo:7 elde edilmiştir:

5. SONUÇ

Çumra'da 1912 yılından günümüze kadar farklı gerekçelerde mülkiyeti tespit ve kullanımı şekillendirme içerikli çalışmalar yapılmış; farklı mevzuatlar eşliğinde, farklı ölçek, altlık, ölçme yöntemi, pafta ve koordinat sistemleri ilişkisinde haritalar üretilmiştir. Ancak bir sonuç vardır ki, o da Çumra'nın ülke gündemine alınan teknik altyapı organizasyonlarında hep pilot uygulama sahası olma özelliğini korumasıdır.

Bu özelliğin bir gereği olarak, günümüzde bir kısmı 'geçersiz' kılınmasına rağmen arşivde çok sayıda analiz edilmesi gereken pafta mevcuttur. Zira;

İmar uygulaması içerikli çalışmalarda ada bazında yapılan uygulamalar için yeni paftalar açtırılmış, aynı yere ait kısmen boş ve tekrarlı isimlerde paftaların açılmasına sebep olmuş, dolayısıyla pafta sayısı artırılmıştır.

07.06.1987 tarihli 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 31.01.1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğinin (madde:236, 239, 243) yürürlükte bulunmasına rağmen yükseklik bilgilerinin olmadığı, yerel pafta bölümleme sistemlerinde paftaların açıldığı (Yörükcamili, Çumramerkez, Okçu, Alibeyhüyüğü, Doğanlı, Dineksaray, Karkın), karelej ve koordinat değerleri olmadan kuzey oku ile yönlendirmenin yapıldığı mülkiyet haritaları mevcuttur. Bu nedenle önerilen işlemler alternatifinde dönüşüm hızla gerçekleştirilmelidir.

Türkiye genelinde olduğu gibi, Çumra Kadastrosunda üretilen farklı sistem ve yöntemlerde üretilen paftaların standart hale getirilmesi için; Belediyelik yerleşim birimlerinde 3194 (18. madde) ve 2981/3290 (10/b,c madde) Sayılı Kanunlar, tarımsal alanlarda ise 3083 Sayılı Kanun uygulamaları ile bir taraftan mülkiyeti kullanımda güncellemeyi sağlarken, diğer taraftan ülke koordinat ve pafta bölümleme sistemlerinde açılmış paftalar üzerinde sayısal kadastro işlemleri gerçekleştirilmesi uygun olacaktır.

KAYNAKLAR

Baş,A.,Duran,R.,2000, Çumra'da Türk Dönemi Sosyal Yapıları, 1. Uluslararası Çatalhöyük'ten Günümüze Çumra Kongresi, Sf:71-93,Çumra.

Berber,Ş.,Cura,K.,2000,Çumra'nın Sosyal, Ekonomik ve Kültürel Özellikleri, 1. Uluslararası Çatalhöyük'ten Günümüze Çumra Kongresi, Sf:133-141, Çumra.

Demirel, Z., 1999, Arazi Toplulaştırması, YTÜ, İNDN-99-0486, İstanbul.

Erdi,A.,Çay,T.,Özkan,G., 2000, Türkiye'de Yapılan Kadastro ve Arazi Düzenleme Çalışmalarının İlklerinin Çumra'da Yapılma Sebepleri, Sonuçları ve Geleceği, 1.Uluslararası Çatalhöyük'ten Günümüze Çumra Kongresi, Sf:141-149, Çumra.

Erkan,H.,1979, Türkiye Kadastrosu, Sf:175, KDMMA Yayını:?, Konya.

Türker,M.Z.,2000, Kongre Açış Konuşması, 1. Uluslararası Çatalhöyük'ten Günümüze Çumra Kongresi, Sf:11-15,Çumra.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYGULAMALARI

Mustafa ÇOLAK
Kont.Müh. (Datça Kad.Müd.)

(2. Bölüm)

Tüm müzelerde o müzeye münhasıran ayrıca müze kurulu oluşturulur. Müze kurulu müzenin bulunduğu yerdeki üniversitelerin ilgili bölümlerinden öğretim üyeleri, meslek odaları, sivil toplum örgütü temsilcileri ve yerel yönetimlerin temsilcileri ile müzeye bağışta bulunanlardan Bakanlıkça uygun görülen kişilerden oluşur. Müze kurulu, bünyesinden bir başkan seçer.

Müze kurulunun görüşleri doğrultusunda müze için mekansal ve fiziksel gelişim, tematik gelişim ve vizyon, eser, koleksiyon korunması ve geliştirilmesi, tanıtım ve teşhir gibi konuları kapsayan yıllık ve beş yıllık koruma ve geliştirme projesi hazırlanır. Koruma ve geliştirme projesi kapsamında uygulamaları denetlemek, müzenin tanıtımını yapmak, müzeye bağış toplamak, onursal müze dostu ödülü vermek müze kurulunun yetkisindedir. Müze kurulu müzenin işleyişine dair her yıl düzenli olarak rapor hazırlar. Bakanlık bu raporları değerlendirmeye almak zorundadır.

c) Taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki anıt eserler için ise, o esere münhasır anıt eser kurulu oluşturulur. Kurul; eserin bulunduğu yerdeki üniversitelerin ilgili bölümlerinden öğretim üyeleri, meslek odaları, sivil toplum örgütü temsilcileri ve yerel yönetimlerin temsilcileri ile eserin korunması ve geliştirilmesi için bağışta bulunanlardan Bakanlıkça uygun görülen kişiler ile bu eserler için tasarruf yetkisine sahip idarenin temsilcisinden oluşur. İlgili idarenin temsilcisi bu kurulun başkanıdır.

Kurul, eser için mekansal ve fiziksel gelişim, tematik gelişim ve vizyon, eserin korunması ve geliştirilmesi, tanıtım ve teşhir gibi konuları kapsayan yıllık ve beş yıllık koruma ve geliştirme projesi hazırlar. Koruma ve geliştirme projesi kapsamındaki uygulamalar, anıt eserin tanıtımını yapmak, anıt eser için bağış toplamak, onursal ödüller vermek anıt eser kurulunun yetkisindedir. Kurul; eserin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesine ilişkin her yıl düzenli olarak rapor hazırlar. İlgili idareler bu raporları değerlendirmeye almak zorundadır.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir."

- **3. Ek maddesi;** Yeni yasanın 17. maddesi ile ilave 3. ek madde getirilmiş olup; madde şu şekildedir:

"383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 4533 sayılı Gelibolu Yarımadası Tarihi Millî Parkı Kanunu ile belirlenen alanlarda ek-2 maddenin (a) fıkrası hükümleri uygulanmaz."

Yeni 5226 sayılı yasanın 18, 19 ve 20. maddeleri ile çeşitli yasalarda ilaveler yapılmış olup, bunlar:

18. maddesi ile; 8.6.1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun istisnalar başlıklı 4 üncü maddesinde belirtilen veraset ve intikal vergisinden müstesna olan işlemlere dair birinci fıkrasına aşağıdaki (m) bendi eklenmiştir.

m) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının veraset ve intikal yoluyla devir ve iktisabına ilişkin işlemler.

19. maddesi ile; 25.10.1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (2) numaralı fıkrasına aşağıdaki (d) bendi eklenmiştir.

d) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerine münhasır olmak üzere, bu projelendirmelerden yararlananlara verilen mimarlık hizmetleri ile projelerin uygulanması kapsamında yapılacak teslimler.

İstisna kapsamına girecek mal ve hizmetler ile bunların asgari standartları ve bu bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

20. maddesi ile; 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun harçtan müstesna tutulan işlemlere dair, 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (m) bendi eklenmiştir.

m) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemler.

2863 Sayılı Kanunun 7. Maddesi Gereği Çıkarılan Yönetmelik:

Kanunun 7 inci maddesi gereği 10 Aralık 1987 gün ve 19660 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit - Tescili ve Sit Alanı İlanı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması İle İlgili Yönetmelik" çıkarılmıştır. Yönetmeliğin:

- **3. maddesi;** Kısaltma ve tanımlamalar yapılmıştır. (Kısaltma ve tanımlamalar şunlardır :

a) KISALTMALAR:

- "Bakanlık" tabiri; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı,

- "Koruma Yüksek Kurulu"; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunu;

- "Koruma Kurulu"; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunu, ifade eder.

b) TANIMLAR:

- "Taşınmaz Kültür Varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki korunması gerekli taşınmaz varlıkları,

- "Taşınmaz tabiat varlıkları"; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzelliği bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan taşınmazları,

- "Kentsel sit"; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle

teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanları,

- "Tarihi sit": önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerleri,

- "Arkeolojik sit": antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bilinen veya meydana çıkarılan korunması gerekli alanları,

- "Tabii sit": ilginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanları ve taşınmaz tabiat varlıklarını,

- "Tespit": 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3 üncü maddesinde tarif edilen ve 6 ncı maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bu yönetmelikle belirtilen usuller, esaslar ve kıstaslar doğrultusunda teknik bir çalışma ile değerlendirilerek belgelendirilmesini,

- "Tespit ekibi": tespit çalışmalarını yapmak üzere, yapılacak çalışmanın konusu, çalışmaya esas teşkil eden varlıkların nitelikleri ve yerine göre Bakanlıkça ve gerektiğinde diğer ilgili kurum ve kuruluşların uzmanlarından veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün kendi uzmanlarından 2 kişiden az olmamak üzere kurulacak ekibi,

- "Tescil": taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarından korunması gerekli olanlarının koruma kurulu kararıyla belirlenmesini, ifade eder).

- 4. maddesi; Tespitlerde değerlendirme kıstasları açıklanmıştır. (Bu esaslar:

a. Korunması gerekli tabiat varlıkları ile, 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlardan olması,

b. 19 uncu yüzyıl sonundan sonra yapılmış olmasına rağmen önem ve özellikleri bakımından korunmasına gerek görülmesi,

c. Taşınmazın sit alanı içinde bulunması,

d. Taşınmazın milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman unsuru ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evlerden olması,

e. Taşınmaz tabiat varlıklarının ender bulunan değişik özelliklere sahip olması,

f. Tek yapılar için; taşınmazın sanat değeri, mimari, tarihi, estetik, mahalli, arkeolojik değerler kapsamı içinde; strüktürel, dekoratif, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi, şekil bakımından özellik arz etmesi,

g. Kentsel sit'ler için; korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren tek yapıların yoğunluk, mimari, tarihi bütünlük göstermesi,

h. Arkeolojik sit'ler için; yazılı bilgi, sathi kalıntılar, bilimsel araştırmalar, çevresel gözlemler, ekolojik gözlemler, bilimsel tahmin ve topografik yapı yönlerinden niteliklere sahip olması,

i. Tabii sit'ler için; bilimsel araştırma, jeolojik yapı, çevresel gözlemler, ekolojik gözlemler ve topografik yapı hususlarında özellikleri bulunması,

j. Tarihi sit'ler için; yazılı bilgi ve tarihi araştırmalar sonucunda önemli tarihi olayların cereyan ettiği hususunun sabit olması).

- 5. maddesi; Tespit sonucu düzenlenecek belgeler

açıklanmıştır. (Bunlar :

1. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tescili için gerekli bilgileri havi TESPİT FİŞİ,

2. Tanıtmaya yeterli FOTOĞRAFLAR,

a. Tek yapılar için:Taşınmazı içten, dıştan ve çevreyle birlikte gösteren tespit fişi üzerinde yer alan fotoğraflar,

b. Arkeolojik, kentsel ve doğal sit alanları için; Alanı bütünüyle algılamayı sağlamak amacıyla panoramik olarak çekilmiş fotoğraflar ve alan üzerindeki taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile küçük buluntuların detaylı çekilmiş, tasdikli, çekim tarihleri belirtilmiş albüm haline getirilmiş fotoğraflar,

3. İmkanlar ölçüsünde yapılan çalışma için hazırlanmış diapositifler.

4. Taşınmazın yerini ve sınırlarını gösterir çizim (harita veya plan Ek I, Ek II ve Ek III'deki tabloya uyularak hazırlanır ve yapılarla verilen sıra numaraları haritaya da işlenir.)

5. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını tarif eden tespit ekibinin görüşünü havi RAPOR (Ek IV'deki şemaya göre hazırlanır) ve ekinde korunması önerilen taşınmaz kültür varlıklarının listesi (EK V - VI'daki tabloya uyularak hazırlanır.

6. Tespit ekibince gerekli görülen diğer belgeler).

- 6. maddesi; Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarından Bakanlıkça tespiti yapılanların, Koruma Kurullarınca değerlendirilerek tescil olunacağı açıklanmıştır.

- 7. maddesi; Tescil kararının ilgili kuruluşlara dağıtımı, kararı alan koruma kurullarınca yapılacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda;

Tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı il merkez ilçesinde bulunuyorsa Valilikçe, ilçe sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamlıkça, tescil kararının Valiliğe veya Kaymakamlığa tebliğ tarihinden itibaren en geç üç gün içinde ilan tahtalarına asmak, belediye hoparlörüyle duyurmak ve köy muhtarlığına bildirmek suretiyle ilan edilir. Bu ilana ait tutanak Bakanlığın o ildeki temsilcisine teslim edilir.

Bu işlemler tamamlandıktan sonra, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı il merkez ilçesinde bulunuyorsa Valinin, ilçe sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamın yazısı üzerine, tapu kütüğünün beyanlar hanesine. "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şeklinde kayıt konulacağı hükmündedir.

- 8. maddesi; Bu Yönetmelik hükümlerine göre tescil edilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tescil kayıtlarının kaldırılmasının yukarıdaki maddelere uygun olacağı açıklanmıştır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14 Temmuz 1998 gün, 602 Sayılı İlke Kararı:

Bu Kurul Kararı içeriğinde; 3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı yasanın 3. maddesinde tanımlanan ve 6. maddesinde sayılan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, yasanın 7. maddesi ve buna bağlı çıkarılan "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" esasları çerçevesinde yapılmakta olan tespit çalışmaları sürecinde, tespiti konu taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarına yönelik işlemlerin sağlıklı bir şekilde

yapılarak sonuçlandırılması bakımından "Çalışma Alanı Öneri Tespit Alanı" adı altında 1/1000, 1/2000 veya 1/5000 ölçekli halihazır ve kadastro paftaları üzerine, bunların bulunmaması durumunda 1/25000 ölçekli halihazır harita kopyaları üzerine koordinatları ile rakamlandırılmak suretiyle veya alanın hava fotoğrafı, ayrıntılı sınırlarını belirten ve detaylı bir şekilde bilgi içeren kroki üzerine işaretlenerek belirlenmesine,

Bu şekilde tespit edilen öneri tespit alanının çalışmanın yapılacağı tarihten en az 15 gün önce Tebligat Yasası hükümleri çerçevesinde ilgili Valilik (Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerine) ve Belediyesine tebliğ edilmesine, tebliğ edilen öneri tespit alanındaki çalışmaların ilgili koruma kurulunca değerlendirilip, kararların tebliği işlemi sonuçlanana kadar geçen süre içinde tespit alanında kalan kamuya yönelik zorunlu altyapı uygulamaları (mevcut yol, kanal, içme suyu, elektrik vb.) ile tescilli yapıların bakım, onarımları dışında her türlü imar ve inşaa faaliyetleri ile birlikte 3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı yasanın 9. maddesinde sayılan tüm inşai ve fiziki müdahaleler ile mülkiyet işlemlerinin (yoldan ihdas, yola terk, kamulaştırma, ifraz, tevhid ve cins tashihi) durdurulmasına karar verilmiştir.

Bu ilke kararını irdelediğimizde, 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmaz malın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde belirtme yapılabilmesi için, yasanın 7. maddesi gereği Kurul tescil kararını almadan önce, çalışma alanı öneri tespit alanı çalışması yapılmış olmalıdır. Bu çalışmaya ilişkin esaslar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığının 26 Mart 1999 gün ve 98-814 sayılı talimatında belirlenmiştir.

Ancak 602 sayılı ilke kararı, aynı kurulun 20.08.1999 gün ve 651 sayılı ilke kararı ile iptal edilmiş olup, Danıştay 6. dairesinin 13.12.2001 gün ve 2001/6379 sayılı kararı ile de 651 sayılı ilke kararının iptaline karar verilmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Hukuk Müşavirliği de 13.03.2002 gün ve 1246 sayılı yazısında Bakanlıkça temyize gidileceği açıklanmakta ise de, 602 sayılı ilke kararını iptal eden 651 sayılı ilke kararının Danıştay 6. hukuk dairesinin yukarıda anılan kararı ile iptal edilmiş olması sebebi ile, 602 sayılı ilke kararı mevcut hali ile geçerli olması gereklidir. Koruma kurulu müdürlüklerinin 651 sayılı ilke kararında ısrarları yersiz olmalıdır.

Yasanın 7. maddesi gereği çıkarılan yönetmeliğin 5. maddesinde Tespit sonucu düzenlenecek belgeler açıklanmaktadır. Bu madde kapsamında Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tescili için gerekli bilgileri havi TESPİT FİŞİ tanzimi öngörülmüş, ancak Tespit Fişinin içereceği detaylar açıklanmamıştır. Bu durumda çalışma alanı öneri tespit alanı çalışmasının Tespit Fişi kapsamına alınması, uygulamada karşılaşılan sorunların çözümünde faydalı olacaktır.

26 Temmuz 2004 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5226 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu' nun 3402 sayılı Kadastro Kanunu açısından değerlendirilmesi:

A- Kadastro Çalışması devam eden yerlerde;

Kadastro çalışmalarının ikmalî esnasında, çalışma alanı içerisinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmazlarla karşılaşılması halinde, anılan yasa ile 3402 sayılı yasanın maddelerini irtibatlandırdığımızda;

1. madde; Kanunun amacının, 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 kurmak olduğuna göre, 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği tescil olunan taşınmazlarda, Kadastro tutanağının "BEYANLAR" hanesine, "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şeklinde kayıt konulması esastır.

13. madde; Tapuda kayıtlı taşınmazların tespiti ile ilgili olup, bu madde kapsamında kalan taşınmaz, madde hükümlerine göre tescil edilerek, "BEYANLAR" hanesine, 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği tescil olunan taşınmazlara "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şeklinde kayıt konulmalıdır.

14. madde; Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespiti ile ilgili olup, zilyed adına yapılacak tespit şartları açıklanmaktadır.

2863 sayılı Kanunun 5. Maddesine göre bu yasa kapsamında kalan taşınmazların Devlet malı olduğu açıklanmıştır. Yine anılan yasanın 11. maddesinde de korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarının ve 5226 sayılı yasanın 5. maddesi ile bu maddeye ilave edilen sit alanlarında zilyetlik yoluyla iktisap edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Yasanın eski haliyle, bu konuda Yargıtay tarafından verilmiş emsal kararlara göre, bir taşınmazın sit alanı içerisinde bulunması zilyetlikle iktisaba engel olmadığı; Ancak; sit alanı sınırları içerisinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanlarında bulunan taşınmazın, zilyetlikle iktisabı mümkün olamayacağı ve yine Genel Müdürlüğümüzün 28.11.1996 gün ve 5141 sayılı talimatında bu durum açıkça belirtilmiş idi.

(Yargıtay Kararı içeriğinde açıklandığı şekli ile, sit alanının aynı zamanda kültür ve tabiat varlığı ve koruma alanı olup, olmadığının açıklığa kavuşturulması; Koruma alanı ise zilyetliğe değer verilmemesi; çekişmeli taşınmazın koruma alanının dışında sit alanının içinde kaldığı takdirde ise sit'in tarihi arkeolojik, doğal veya kentsel sit, yani niteliği üzerinde durulması; belirlenen sit çeşidi ve taşınmazın konumuna göre kişinin zilyetliğinin ve çekişmeli yerin özel mülkiyete geçmesinin sit açısından bir sakınca yaratıp, yaratmadığının; onun bütünlüğünü, doğal ve önceki görünümünü bozup, bozmadığının araştırılması, gerektiğinde bu yönde uzman bilirkişilerden rapor alınması, koşulların zilyet yararına gerçekleşmesi halinde gerekçesi eski 743 sayılı Medeni Kanunun 639. maddesi olan 4721 sayılı Medeni kanunun 713. maddesine göre ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesine göre öngörülen zilyetlikle mülk edinmeye ilişkin öteki hususlar saptanması zorunludur denmektedir).

Ancak 2863 sayılı yasanın 11. maddesinde, 5226 sayılı yasanın 5. maddesi ile yapılan yeni düzenleme ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları ve sit alanlarında zilyetlikle iktisap edilemeyeceği hükmü getirilmiştir. Bu durumda kadastro çalışmaları esnasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan sit alanlarında da 3402 sayılı Kadastro Kanunu' nun 14. maddesine göre zilyet adına tescil mümkün bulunmamaktadır.

Kadastro tespiti esnasında, sit alanında kalan bir taşınmazın 2863 sayılı yasanın 11. maddesi gereği zilyetlikle iktisabı mümkün olamaması için; taşınmaz korunması

gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları ve sit alanları içerisinde kaldığı belirlenmelidir. Aksi takdirde ilgili kurulunda görüşü alınmak suretiyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesinin diğer hususlarına uygun olmak kaydıyla zilyet adına tespit mümkün olabilecektir.

3402 sayılı yasa hükümlerine göre kadastro ikmal edilecek, çalışma alanı sınırı içerisindeki taşınmazların 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilerek, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları ve sit alanları içerisinde kalıp, kalmadığının belirlenme şekli önem taşımaktadır.

Kurullar, genel olarak sit sınırlarının tescil kararlarında altlık olarak 1/25000 ölçekli haritalar kullanmakta ve bu haritalar üzerinde, zemin alımı yapılmaksızın elle belirlenen sınırlara göre, sit sınırlarının geçirilmesi istenmektedir. Halbuki kadastro çalışmaları ölçüye dayalı olarak ikmal ile, Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliğine uyularak tanzim edilmektedir. Mülkiyet şeklinin belirlendiği kadastro paftaları üzerine, leke plan olarak tabir edilebilecek 1/25000 ölçekli haritalara elle işlenen sınırların paftasından okunmak sureti ile aktarılması uygun değildir. Bu konuda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında yapılan 01 Eylül 1992 tarihli protokolün **1. maddesinde** 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği oluşturulan tespit ekibince arazi çalışmasına başlanmadan önce tespit veya incelemesi yapılacak yerin Kadastrounun yapıp, yapılmadığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden araştırılması, **3. maddesi** gereği de sınırların kadastral haritalara geçirilme işleminin iki kurum elemanlarınca ortaklaşa gerçekleştirileceği yönündedir.

Bu durumda kadastro çalışmaları esnasında, çalışma sınırı içerisinde kalan taşınmazların 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilerek, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları ve sit alanları içerisinde kalıp, kalmadığının belirlenmesi, tek başına kadastro müdürlüğünün görevi olmayıp; 2863 sayılı yasanın uygulayıcısı olan Kurul elemanları ile birlikte ortaklaşa belirlenmesi esastır.

Uygulamanın bu şekilde gerçekleştirilebilmesi için kadastro çalışmalarına başlanılan bölgede 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmazlar bulunması halinde, Kadastro Müdürlüğünce, Kurula yazılacak yazı ile durum bildirilerek, sit sınırlarının belirlenmesine kurul elemanlarının iştiraki sağlanmalı; gerektiğinde zemine işaretlenecek sınırlar üzerinden alım yapmak suretiyle iki kurum elemanlarınca B.Ö.H.Y.Y.' ne uygun olarak kadastro paftaları üzerine ortaklaşa geçirilmelidir. Ortaklaşa yapılan bu çalışma ile tanzim edilen kadastral haritalar, sit sınırlarının gerekçesi ilgili Koruma Kurulu Tescil Kararı eki olarak tanzim edilmeli ve bu işleme dair bir tutanak tanzim ile çalışmayı yapan görevli elemanlarca da ortaklaşa imza altına alınmalıdır.

18. madde; Hazine adına tespit şekli açıklanmaktadır. Bu maddenin son paragrafında yazılı olduğu üzere kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez. Bu husus az önce değinilen 11. madde içerisinde detaylı olarak açıklanmıştır.

B - Kadastro Çalışması yapılarak kesinleşmiş yerlerde;

Kadastro yapılmış yerlerde ise, Kurulların 2863

sayılı yasanın 7. maddesi gereği, Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma kurulu kararı ile tescil olunurken, karara esas altlık olarak kadastro paftaları kullanılmalıdır. Yukarıda da açıklandığı üzere 1/25000 ölçekli haritalar üzerindeki sınırların, mülkiyetin belirlendiği kadastro paftaları üzerine doğrudan işlenmesi yerinde değildir.

Kurulların yasanın 7. maddesi gereği tescil kararı alınan, taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine, "**Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.**" şeklinde kayıt koydurabilmesi için, öncelikli olarak kurumumuzdan, o yere ait kadastro paftalarını temin ederek, sit sınırlarını bu haritalar üzerine işlemeli ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanları ve sit alanları içerisinde kalan taşınmazları belirleyerek, harita ekinde liste halinde bildirmelidir. Gerekirse bu çalışma kadastro müdürlüğü elemanlarıyla ortaklaşa yapılmalıdır (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında yapılan 01 Eylül 1992 tarihli protokol).

C - Kadastro Çalışması yapılmamış yerlerde;

Kadastro yapılmamış yerlerde ise, Kurulların 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği, Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili yapılan tespitler neticesinde alınan tescil kararlarının, tapuya tescil edilebilmesi için, taşınmazın da tapu kütüğüne tescil edilmiş olması şarttır.

Bu durumda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca 1/25000 veya 1/5000 (farklı ölçekler dahil) ölçekli haritalar üzerinde sınırları belirlenen sit alanlarında kadastrounun yapılmasına gerek görülen yerler belirlenerek 3402 sayılı Kadastro Kanununun 39/1 maddesi uyarınca öncelikle kadastrolanmak üzere her yılın 1 Eylül tarihine kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bir liste halinde bildirilmelidir.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu, Yönetmelikleri ve Kurul İlke Kararlarının Uygulanmasında Yaşanan Başlıca Sorunlar ve Yapılması Gereken İşlemler:

1- Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Bölge Kurulları, almış oldukları tescil kararlarının kapsadığı sahayı 1/25000 ölçekli haritaları altlık olarak kullanıp belirlenmektedir. Her hangi bir alım değeri olmadan 1/25000 ölçekli haritalar üzerine elle çizilmiş sınırların gerçekçi olması mümkün olmadığı gibi; ölçüye dayalı olarak ikmal edilerek, Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliğine uyularak tanzim edilen mülkiyet şeklinin belirlendiği kadastro paftaları üzerine, leke plan olarak tabir edilebilecek 1/25000 ölçekli haritalara elle işlenen sınırların paftasından okunmak sureti ile aktarılması uygun değildir.

Bu durumda 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği tespit ve tescil olmuş sit sınırlarının, kadastro müdürlüğünden temin edilecek kadastro paftaları üzerine geçirilmesi işlemi, kadastro müdürlüğü elemanlarıyla ortaklaşa gerçekleştirilmelidir.

Kurulun bu ortaklaşa çalışmaya iştirakinin sağlanmaması halinde, Uygulamada yaşanan sıkıntılar karşısında görüş olarak, Kurul kararı ile tescilli sit sınırlarının, kadastro paftalarına işlenerek tapunun beyanlar hanesinde belirtme yapılması işlemi de bir tescil işlemi olup; tescile konu tüm işlemlerde olduğu gibi kurulların tescil talepleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığının 1994/5 sayılı genelgesi eki "Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrol Yönergesi" kapsamında değerlendirilmesi ve Kadastro Müdürlüklerince tanzim edilecek değişiklik beyannameleri ile tapuya tescilinin sağlanması yerinde olacaktır. Keza 4721 sayılı Medeni Kanununun 1003. maddesinde belirtildiği üzere "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır. Plânların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir." şeklindedir. Bir taşınmazın sit alanında olup, olmadığını belirleme görevi Kadastro müdürlüğünün değil, kararı alan Kurulun olmalıdır.

2 -Kurul yasanın 7. maddesi gereği tescil kararını almadan önce, almış olduğu 602 sayılı ilke kararına göre Çalışma Alanı Öneri Tespit Alanı çalışmasını yapmaya yanaşmamakta ve bu ilke kararını iptal eden 651 sayılı ilke kararının da Danıştay 6. hukuk dairesinin kararı ile iptal edilmiş olmasına rağmen, 602 sayılı ilke kararını uygulamakta ısrar etmektedir. Bu durumda kurumlar arasında irtibat sağlanamamakta, Çalışma alanı öneri tespit alanı çalışması ile yasa kapsamında kalması olası olan taşınmazların tescil kararları alınmadan önce belirlenmesi de iptal edilmektedir.

Yasanın 7. maddesi gereği çıkarılan ve hala yürürlükte olan 10 Aralık 1987 gün ve 19660 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Tespit - Tescili ve Sit Alanı İlanı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması İle İlgili Yönetmeliğin, tespit sonucu düzenlenecek belgelerin açıklandığı 5. maddesi içeriğinde;

1. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tescili için gerekli bilgileri havi TESPİT FİŞİ,
2. Tanıtmaya yeterli FOTOĞRAFLAR,
 - a. Tek yapılar için:Taşınmazı içten, dıştan ve çevresiyle birlikte gösteren tespit fişi üzerinde yer alan fotoğraflar,
 - b. Arkeolojik, kentsel ve doğal sit alanları için; Alanı bütünüyle algılamayı sağlamak amacıyla panoramik olarak çekilmiş fotoğraflar ve alan üzerindeki taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile küçük buluntuların detaylı çekilmiş, tasdikli, çekim tarihleri belirtilmiş albüm haline getirilmiş fotoğraflar,
3. İmkanlar ölçüsünde yapılan çalışma için hazırlanmış diapositifler.
4. Taşınmazın yerini ve sınırlarını gösterir çizim (harita veya plan Ek I, Ek II ve Ek III'deki tabloya uyularak hazırlanır ve yapılara verilen sıra numaraları haritaya da işlenir.)
5. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını tarif eden tespit ekibinin görüşünü havi RAPOR (Ek IV'deki şemaya göre hazırlanır) ve ekinde korunması önerilen taşınmaz kültür varlıklarının listesi (EK V - VI'daki tabloya uyularak hazırlanır.
6. Tespit ekibince gerekli görülen diğer belgeler. Sayılmaktadır.

Bu durumda, Kurullar yasanın 7. maddesi gereği tescil kararını almadan önce yapmış oldukları, tespit işlemi esnasında, ister Çalışma Alanı Öneri Tespit Alanı adında; ister 1. bentte belirtilen Tespit Fişinde tapuda kayıtlı ada, parsel numarası belirtilmek suretiyle; ister 4. bentte belirtilen taşınmazın yerini gösteren çizimlere altlık olarak kadastro paftalarını kullanmak suretiyle; isterse de tespit

ekibince gerekli görülen diğer belgeler içerisinde; tespit edilerek, tescili öngörülen sit sınırlarının kadastro paftalarına geçirilmesi işlemi iki kurum elemanlarınınca ortaklaşa yapılacak çalışma ile geçirilmelidir ve 7. madde gereği Kurul tescil kararları bu tespitlere göre alınmalıdır.

Öneri tespit alanı çalışması yapılması halinde;

Kadastro Müdürlüklerince:

a) Yoldan ihdas, yola terk, ifraz ve tevhit taleplerinin Öneri Tespit Alanındaki taşınmaz mallarla ilgili olduğunun tespit edilmesi durumunda talep edilen işleme ilişkin Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu Kararında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yada bağlı birimlerinin uygun görüşünün alındığının belirtilmiş olması,

b) Cins değişikliği ve kamulaştırma işlemlerine yönelik taleplerde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yada bağlı birimlerinden alınan ve işlemin yapılmasında sakınca bulunmadığını belirten bir yazının, cins değişikliği işleminde ilgisi, kamulaştırma işleminde kamulaştırmayı yapan idarece ibraz edilmiş bulunması,

Aranacak ve mevcut olması halinde, değişiklik beyannamesi düzenlenip talebin karşılanmasının mümkün olduğunu belirten bir yazı ve diğer evraklar ile birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilecektir.

Öneri Tespit Alanında kalmayan taşınmaz mallarla ilgili söz konusu işlemlerin talep edilmesi halinde ise, düzenlenecek değişiklik beyannamesi ve diğer evrakların, taşınmaz malın Öneri Tespit Alanında bulunmadığı ve işlemin yapılmasında sakınca olmadığını belirten bir yazı ile birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne iletilecektir.

Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu Kararında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yada bağlı birimlerinden işlemin yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin olarak görüş alındığının belirtilmemiş olması, cins tashihi işleminde ilgisince, kamulaştırma işlemlerinde ise idarece bu konuda alınmış yazının ibraz edilmemiş bulunması durumunda değişiklik beyannamesi düzenlenmeyerek, eksikliğin giderilmesi istenecektir.

Tapu Sicil Müdürlüklerince:

Kadastro Müdürlüklerinin yazısı doğrultusunda işlem yapılacak, Kadastro Müdürlüğünün yazısı olmadıkça, değişiklik beyannamesi düzenlenmiş dahi olsa talepler karşılanmayacaktır.

Teknik Eleman Sağlanması:

Yapılacak tespit çalışmaları için oluşturulacak Tespit Ekibine yardımcı olmak üzere eleman talebinde bulunulması halinde, tespit alanının bağlı olduğu Kadastro Müdürlüğünce, ilgili Mülki Amirin uygun görüşü alınmak suretiyle görevlendirme yapılacaktır.

Kurullar tarafından Öneri Tespit Alanı Çalışması yapılmadan, 1/25000 ölçekli harita üzerinden tescil kararının uygulanmasının ısrarı halinde, kadastro parselleri üzerinden sit sınırlarının geçirilme işleminin Mülki Amirin uygun görüşü alınmak sureti ile teknik eleman görevlendirmesi yapılarak, Döner Sermaye Ücretleri mukabilinde parselin yerinde gösterilmesi talebi şeklinde sit sınırı içerisinde kalan taşınmazlar belirlenerek, bunlara ait pafta kopyaları, koordinat değerleri ve teknik belge örnekleri verilebileceği kurula bildirilmelidir.

3 - Kurullar almış oldukları tescil kararlarını bir üst

yazı ile, il merkezinde kalıyorsa Valilikçe, İlçe sınırları içerisinde kalıyorsa Kaymakamlıkça, tescil kararının Valiliğe veya Kaymakamlığa tebliğ tarihinden itibaren en geç üç gün içinde ilan tahtalarına asmak, belediye hoparlörüyle duyurmak ve köy muhtarlığına bildirmek suretiyle ilan edilerek, ilan tutanağının Müdürlüğünüze gönderilmesi ve ilgili taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde kayıt konulması bildirilmektedir.

Bu durumda ilan ile Tapu Kütüğünün Beyanlar hanesinde belirtme yapılması işlemi aynı anda istenmektedir. Oysa anılan yönetmeliğin 7. maddesi; "Tescil kararının ilgili kuruluşlara dağıtımı, kararı alan koruma kurulunca yapılır. Tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı il merkez ilçesinde bulunuyorsa Valilikçe, ilçe sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamlıkça, tescil kararının Valiliğe veya Kaymakamlığa tebliğ tarihinden itibaren en geç üç gün içinde ilan tahtalarına asmak, belediye hoparlörüyle duyurmak ve köy muhtarlığına bildirmek suretiyle ilan edilir. Bu ilana ait tutanak Bakanlığın o ildeki temsilcisine teslim edilir. Bu işlemler tamamlandıktan sonra, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı il merkez ilçesinde bulunuyorsa Valinin, ilçe sınırları içerisinde kalıyorsa Kaymakamın yazısı üzerine, tapu kütüğünün beyanlar hanesine, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı olduğuna dair kayıt konur." hükmündedir.

Bu madde hükmüne göre Kurul yapacağı dağıtım ile önce tescil kararını ilgili Valiliğe veya Kaymakamlığa tebliğ ile ilanını sağlayacak, bu ilana ait tutanağın Kurula tesliminden sonra yine Valilik veya Kaymakamlık vasıtasıyla, taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde belirtme yapılması sağlanabilecektir.

4 - Tescil kararlarının dağıtımını yer yer Müze Müdürlükleri yapmakta olup, yazıları eki Kurul Kararlarının kapsadığı parsellere kayıt konulması istemektedirler. 2863 sayılı yasanın tespit ve tescile dair 7. maddesi içerisinde; Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitlerin koruma kurulu kararı ile tescil olunacağı ve bu maddeye istinaden çıkarılan yönetmeliğin de 7. maddesi içerisinde; Tescil kararının ilgili kuruluşlara dağıtımının, kararı alan koruma kurulunca yapılacağı hükmündedir. Yasa ve yönetmelik hükümlerine göre Kurul kararlarının ilgili kurumlara dağıtımını işlemi, taşınmaz il merkezi içerisinde kalıyorsa Valilik, ilçe sınırları içerisinde kalıyorsa Kaymakamlık vasıtası ile yapılacağı yönünde olup, dağıtım işlemi Müze Müdürlüklerince yapılmamalıdır.

5 - Kurullar tarafından, köprü, ağaç, tescil harici vs. bırakılmış sahalarda bulunan taşınmazlara dair tescil kararı alınıp, bu taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme yapılması istenmektedir. Oysa henüz tapuda kayıtlı olmayan taşınmazda belirtme yapılması mümkün değildir. Bu taşınmazların kurulun yazısı ile, kurumumuzca doğrudan tapuya tescili mümkün olmadığından, kararı alan Kurul tarafından öncelikle bu eserlerin bulunduğu taşınmazın tapuya tescilini, bulunduğu yere göre Valilik veya Kaymakamlık vasıtası ile ilgili Defterdarlık/Malmüdürlüğünden talep edecek, taşınmazın tapuya tescil işlemini sağladıktan sonra, kurumumuzdan talepte bulunabilecektir.

6 - İlk tesis Kadastrosu çalışmaları esnasında, çalış-

ma alanı sınırları içerisinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmazların bulunması halinde, kurulun çalışmalarına iştiraki sağlanamamakta ve yasanın 11. maddesi gereği zilyetlikten iktisabı mümkün olmayan taşınmazların tespitinde tereddütler oluşmaktadır.

Bu husus, 2863 sayılı yasa uygulamalarının, 3402 sayılı Kadastro Kanunu açısından değerlendirildiği bölümde detaylı olarak açıklanmış olup, Kadastro Çalışmaları esnasında sit sınırlarının kadastro paftaları üzerine geçirilmesi işleminde, 2863 sayılı yasanın uygulayıcısı olan ve tescil kararlarını alan kurullarında iştiraki ile ortaklaşa yapılması gereklidir.

7 - Kurullar tarafından, Valilik veya Kaymakamlık vasıtası ile yazılan yazılarla kurumumuzdan teknik belgeler istenmektedir.

Kurumumuzdan istenecek teknik belge örnekleri Döner Sermaye Harcına tabi olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 01.09.1992 yılında yapılan protokolün 7. maddesinde "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden alınacak kadastral haritaların bedeli, Tapu ve Kadastro Döner Sermaye İşletmesi hesabına Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne yatırılır." denmektedir. Bu sebeple istenen teknik belge örneklerinin verilebilmesi için o yıl için belirlenmiş döner sermaye ücretinin ödenmesi gereklidir.

8 - 2863 sayılı yasanın 7. maddesine göre Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma kurulu kararı ile tescil edilerek, yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde kadastro paftalarına işlenerek, taşınmazların tapu kütüğünün Beyanlar Hanesinde "**Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır**" şeklinde belirtme yapıldıktan sonra, Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerince dikkat edilmesi gereken hususlar şöyledir:

- Tüm bu işlemler tamamlandıktan sonra, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı il merkez ilçesinde bulunuyorsa Valinin, ilçe sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamın yazısı üzerine, tapu kütüğünün "BEYANLAR" hanesine, "Kentsel Sit", Tarihi Sit", Arkeolojik Sit", "Tabii Sit" gibi belirtmeler yerine "**Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır**" şeklinde kayıt konulur.

- 2863 sayılı yasanın 21. Maddesi gereği Tapu kütüğüne "**Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır**" kaydı konulmuş olan parseller, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

- Tapu Kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme yapılan taşınmazların gruplandırılması, maliklerinin müracaat tarihinden itibaren üç ay içinde koruma kurulunca yapılacak ve gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilecektir.

- Tescil edilerek Tapu Kütüğünün beyanlar hanesinde "**Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır**" kaydı konulmuş olan taşınmazların tescil kayıtlarının kaldırılması 2863 sayılı yasanın 7. maddesi gereği çıkarılan yönetmeliğin 8. maddesinde belirtildiği üzere yönetmeliğin önceki maddelerine uygun olmalı, yani tescil kararı alınarak tapuya işlem konulmasına kadar uygulanan işlem kaldırılırken de aynen yerine getirilmelidir.

• • •

İMARLA İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARI

Hazırlayan: **Metin BEYAZ** (Başmüfettiş)

* **Özet:** "Alt ölçekli imar plânlarının, üst ölçekli imar plânlarına uygun olması gerekir. 1/1000 ölçekli plânın 1/5000 ölçekli plâna aykırı düzenleme getiremez." (Danıştay 6.Dairesinin 05.06.2003 tarih, E.2002/853, K.2003/3482 sayılı kararı)

* **Özet:** "1/25000 ve 1/5000 ölçekli plânların iptal edilmesiyle 1/2000 ölçekli plân kendiliğinden yürürlükten kalkmayacağından, davacının inşaat ruhsatı verilmesi isteminin 1/1000 ölçekli plâna göre değerlendirilmesi gerekir." (Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2003 t., E.2002/4423, K.2003/2093 sayılı kararı)

* **Özet:** "Belediye sınırları içinde 18 inci madde uygulaması yapma yetkisi 'belediye encümine aittir.' Belediye meclisinin bu konuda yaptığı öneri niteliğindeki işlemi, 'kesin ve yürütmesi zorunlu bir işlem' niteliğinde değildir." (DA. 6. Dairesinin 21.01.1997 t.,E.1996/789, K.1997/385 s. kararı)

* **Özet:** "İlçe belediyesine ait parselasyon yetkisi, plân değişikliği adı altında büyükşehir belediyesince kullanılamaz." (DANIŞTAY 6. Dairesinin 23.05.2000 t., E.1999/2255, K.2000/3230 s. kararı)

* **Özet:** "Büyükşehir Belediyesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar plânı değişikliği yapma yetkisi bulunmamaktadır." (DANIŞTAY 6.Dairesinin 15.05.1990 tarih, E.1988/2855, K.1990/953 sayılı kararı)

* **Özet:** "Yolun daraltılmasını öngörün imar plâmi değişikliği konusunda, ilçe belediye meclisinin ısrar kararı üzerine, büyükşehir belediye başkanlığı tarafından açılan davada yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, değişiklikte mevzuata aykırılık bulunmadığı belirtildiği gerekçeyle davanın reddine karar verilmişse de, komuya ilişkin yönetmelik kurallarına göre, devamlılığı olan yolun belli bir kesimde daraltılamayacağı ve 10 metreden dar trafik yolu açılmayacağı nedeniyle mahkeme kararında isabet görülmemiştir." (DANIŞTAY 6. Dairesinin 29.11.1991 tarih, E.1990/603, K.1991/2879 sayılı kararı)

* **Özet:** "Adanın çok büyük bir kısmının düzenlemeye tabi tutulmasına rağmen, yalnızca küçük bir bölümünün düzenleme dışı bırakılması, hem yasa ve yönetmeliğe; hem de külfetlerin eşit dağıtılması sonucunu doğurmadığından hak ve nispet kurallarına aykırıdır." (DANIŞTAY 6.Dairesinin 21.10.1987 tarih, E.1987/76, K.1987/870 sayılı kararı)

* **Özet:** "4 ayrı parseli ifraz ve tevhit amacını taşıyan işlem parselasyon işlemi niteliğini taşımadığından parsel maliklerinin muvafakatinin alınması gerekir." (DANIŞTAY 6.Dairesinin 14.01.2003 tarih, E.2001/6965, K.2003/196 sayılı kararı)

* **Özet:** "Etap etap yapılan imar plâmi doğrultusunda düzenleme sınırları belirlenerek parselasyon yapılmasında hukuka aykırılık yoktur. Öte yandan, altı bölge halinde belirlenen düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınması, bu alanların niteliğinin farklı olması nedeniyle mümkündür." (DANIŞTAY 6.Dairesinin 09.11.1992 t., E.1991/3280, K.1992/4042 s. kararı)

* **Özet:** "Parselasyon işleminin, taşınmaz sahibine, 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümlerine göre bizzat yapılması gerekir." (Danıştay 6.Dairesinin 26.10.1994 t., E.1994/2344, K.1994/3829 s. kararı)

* **Özet:** "Düzenleme sahasında belediye başkanının taşınmazı da bulunduğu anlaşıldığından, onun katılımıyla parselasyon plânının onaylanmasında usul ve yasaya uyarlık bulunmamaktadır. (Danıştay 6.Dairesinin 16.04.1990 tarih E.1989/919, K.1990/701 s. kararı)

* **Özet:** "18 inci madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsisi gerekir. Bu tür işlemin tapuya tescil talebinin idarece reddi doğrudur." (DANIŞTAY 6. Dairesinin 17.11.1998 t. E.1998/2193, K.1998/5507 s. VE 05.03.1993 t., E.1992/1205, K.1993/ 826 s. kararı)

* **Özet;** "İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın, sözü edilen 42'nci madde (3194/18) uyarınca düzenlemeye tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin, paydaşlara yine iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur" (DANIŞTAY 6. Dairesinin 21.10.1986 tarih, E.1986/470, K.1986/879 sayılı kararı)

* **Özet:** "156 m² alanlı kadastro parselinin büyük bir kısmının yolda kalması nedeniyle aynı yerden parsel verilmesinin mümkün olmaması ve düzenleme sonucu oluşan parsellerin davacıların hissesinden büyük olması karşısında, iki ayrı imar parselinden hisse verilmesinde yasaya aykırılık yoktur." (DANIŞTAY 6.Dairesinin 22..02.1989 tarih, E.1988/1763, K.1989/409 sayılı kararı)

* **Özet:** "Düzenlemeye giren iki kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar plânı ile getirilen ehatları sağlamaması durumunda, iki kadastro parseline karşılık iki imar parseli verilmesi teknik olarak mümkün olmayacağından, bu halde müstak- il imar parseli tahsisi yasaya uygundur" (DA. 6.Dai- resinin 27.01.1992 t., E.1990/873, K.1992/230 s. kararı)

* **Özet:** "Davacının hissesinin kendisine müs- takil ya da hisseli olarak bir yer verilmesini gerekli kılacak büyüklükte olmasına karşın, bu hissenin bü- tünüyle bedele dönüştürülmesi (ve lehine ipotek tesisi) imar mevzuatına aykırıdır." (DANIŞTAY 6. Dairesinin 21.09.1994 t., E.1993/4147, K.1994/3075 s. kararı; 24.02.1997 t.,E.1996/1628, K.1997/960 s. kararı)

* **Özet:** "Belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi uyarınca parselasyon işle- mi yapması mümkün değildir." (DANIŞTAY 6.Daire- sinin 28.04.1994 t., E.1994/335, K.1994/1679 s. kararı)

* **Özet:** "3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesine dayanılarak yapılan parselasyon plân- larında, payların ferdileşmesine olanak bulunmama- sına karşın, 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan düzenlemede, payların mümkün olduğunca azaltıl- ması ve müstakil parsellerin oluşturulması amaç edi- nmiştir." (Danıştay 6. Dairesinin 26.06.1992 tarih, E.1990/1252, K.1992/2986 sayılı kararı)

* **Özet:** "..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemesi ile, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesine göre yapılan arazi düzenlemesi arasında en önemli fark; 3194 sayılı Yasaya göre oluşturulan yeni parsellerin tüm hissedarlara yine hisseleri oranında dağıtılması gerekirken 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan düzen- lemede ise parsellerin müstakil olarak dağıtıla- bilmesinde ortaya çıkmaktadır....."(Danıştay 6. Dairenin 14.05.1992 t. E.1990/2974, K.1992/2171 s. Ka.)

* **Özet;** "3194 sayılı Yasanın 18'inci madde- sine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Yasanın EK.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde, hisselerin fer- dileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin uygulanması mevzuata aykırıdır." (Danıştay 6. Dairesinin 24.02.1999 tarih, E.1998/1233, K.1999/1112 sayılı kararı)

* **Özet:** "davacı payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değer- lendirilmesi gerekirken, hukuki ve teknik zorunluluk

bulunmadığı halde kendisine başka bir adada oluşturu- lan parselden pay verilmesi hukuka aykırıdır." (Danıştay 6.Dairesinin 21.01.1998 tarih, E.1997/810, K.1998/460 sayılı kararı)

* **Özet:** "Üzerinde yapı bulunan taşımazların parselasyon işlemine tabi tutulması halinde bu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bitişliğinde düzgün imar parseli oluşturmak için bahçesinden gerekli miktar DOP olarak alınabileceğinden, dava konusu parselden belirtilen yerlere giren kısımlarının bulun- maması nedeniyle DOP alınmayıp, aynen korunması gerekir." (Danıştay 17.01.2000 tarih E.1999/1445, K.2000/91 sayılı kararı)

* **Özet:** "'Pazar yeri' de 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, bu yer de, dü- zenleme ortaklık payı ile karşılanabilir" (DA. 6. Daire- sinin 16.11.1995 t., E.1995/1737, K.1995/4591 s. kararı)

* **Özet;** "İmar plânına göre toplu taşıma yeri,(ve yolu) parselasyon işlemi sonucu DOP ile oluşturulması gerekir. Uygulama Yönetmeliğinin 12'nci maddesi gereğince, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında hisselendirilmesi doğru değildir." (Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 sayılı kararı VE 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 s. kararı)

* **Özet:** "Düzenleme ortaklık payının %35'in üzerinde alınması ve ayrıca yoldan ihdas suretiyle kazanılan taşınmazların belediye adına kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi hukuka aykırıdır" (Danıştay 6.Dairesinin 26.02.1997 tarih, E.1996/1442, K.1997/1109 sayılı kararı)

* **Özet:** "Uyuşmazlık konusu davacı parselinin de yer aldığı düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yol- ların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanması gerekir" (Danıştay 6.Dairesinin 10.11.1994 tarih, E.1994/1686, K.1994/4142 s. kararı)

* **Özet:** "Parselasyon işlemi nedeniyle, düzen- leme sınırı içindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla %35'e kadar düzenleme ortaklık payı alın- ılabileceğinden, belediyece böyle bir hesaplama yapıl- maksızın %35 pay alınmak suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulmasında isabet görülme- miştir." (Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1991 tarih, E.1990/5, K.1991/2101 s. kararı)

* **Özet:** "İmar düzenlemesinde öncelikle düzenlemeye girecek alanın boyutlarının, daha sonra da bu alanda genel hizmetlere ayrılacak alanların belirleneceği, düzenleme ortaklık payının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile genel hizmetlere ayrılan alanların oranlanması yoluyla bulunacağı, umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme ortaklık payı olarak alınan arsa ve arazi parçalarının toplamı yoluyla karşılanamıyorsa bu durumda kamulaştırma yönteminin uygulanacağı; buna göre söz konusu bu alanlar belirlenmeksizin düzenleme ortaklık payının alınamayacağı düşünülmelidir." (Danıştay 6.Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3088, K.1994/2443 sayılı kararı)

* **Özet:** "Umumi hizmet alanlarının düzenleme sahası içinde kalan taşınmaz malların %35 kadar olan bölümünün, o saha içerisinde hesap edilen zaiyat miktarı oranında gayrimenkul sahiplerinden bir hizmet karşılığı olarak değer artışı da göz önünde bulundurulmak suretiyle ve **herkesten eşit oranda** bedelsiz alınması gerektiği yasal olarak öngörülmüş bulunduğundan, aksi yönde hükümler taşıyan idare mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır." (Danıştay 6.Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.1994/3262 sayılı kararı)

* **Özet:** "Parselasyon işlemi sonucunda taşınmazlar arasında oluşan değer farkının, iptal nedeni olabileceği, bu durumun tazminat hukuku kapsamında maldığı..." (Danıştay 6.Dairenin 17.01.2000 tarih, E.1998/6414, K.2000/106 sayılı kararı.)

* **Özet:** "Düzenleme yapılan alanda belediyenin özel mülkü varsa, bu taşınmazlardan da düzenlemeye giren diğer arazi ve arsalarla eşit oranda DOP alınması gerekir. Bu oranın en fazla %35 olması, %35'in altında düzenleme ortaklık payının yeterli olması halinde, belediyenin bu oranı %35'e tamamlama ve aradaki farkı kendi adlarına tapuya tescil ettirmeleri mümkün değildir." (Danıştay 6. Dairesinin 20.11.1990 t., E.1989/614, K.1990/2207 s. kararı)

* **Özet:** "1984 yılında meri imar plânına göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve %21 oranında düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde bu taşınmazın hesaba katılmaması ve düzenleme ortaklık payı alınmaması gerekir." (Danıştay 6. Dairesinin 08.12.1993 t., E.1993/174, K.1993/5180 s. kararı)

* **Özet:** "3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesinin uygulamasına ilişkin yönetmeliğin 11'inci maddesine göre evvelce ifraz edilmiş bulunan parsellerin, düzenleme işlemine tabi tutulması

halinde, düzenleme ortaklık payının ancak %35'e tamamlanması mümkün olduğundan, evvelce ifraz edilen ve bu nedenle %14 oranında pay alınan davacılar ait parselden düzenleme sahasına dahil parsellerden %23'e tamamlanacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınması gerekir." (DA. 6.Dairesinin 28.08.1990 t., E.1989/801, K.1990/477 s. kararı)

* **Özet:** "Parselasyon işlemi sırasında, taşınmazlardan ilk ifraz işlemi sırasında alınan terk oranını düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak kadar fark alınabilir." (Danıştay 6.Dairesinin 13.03.1997 tarih, E.1996/1478, K.1997/1367 s.kararı)

* **Özet:** "%31 Düzenleme ortaklık payı ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazlar yeterli değilse kamulaştırılması gereken alanın, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp, 65'e bölünmesiyle bulunması gerekir." (DA. 6.Dairesinin 15.05.1991 tarih, E.1989/2441, K.1991/1126 s. kararı)

* **Özet;** "İmar plânında park olarak ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulacağı nedeniyle park alanının tüm parsel maliklerine hisseli olarak dağıtılmasının mevzuata aykırı olduğu, kamu alanlarının düzenleme ortaklık payları ile oluşturulmasının mümkün bulunmaması halinde yönetmelik kurallarına göre kamulaştırılması gereken alanın hesaplanması gerekir." (DA. 6.Dairesinin 12.10.1992 t., E.1991/1097, K.1992/3558 s.kararı)

* **Özet;** "Cami binaları, kamunun ortak kullanımına ayrılmış olmakla birlikte, resmi bina değil, umumi bina tanımı içinde yer aldığından, dava konusu imar plânının 3194 sayılı Yasanın 9'uncu maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmasında yetki yönünden hukuka aykırılık bulunmamaktadır." (Danıştay 6.Dairesinin 04.02.2003 tarih, E.2001/6820, K.2003/803 sayılı kararı)

* **Özet:** "2981 sayılı Yasa uyarınca bedele dönüştürme işlemi, küçük oranlarda hisseli taşınmaz oluşturmaya önleme ve bu tür taşınmazlarda ferdeleşmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yönelik olarak yapılabilir. Düzenleme esaslarına uyulmaksızın büyük bir hissenin parçalara bölünüp daha sonra da bedele dönüştürülmesi hukuka aykırıdır." (Danıştay 6.Dairesinin 23.12.1998 tarih, E.1997/6544, K.1998/6788 sayılı kararı)

* **Özet;** "İmar adasındaki yapılaşmanın parsel sınırları itibariyle birbirine kayık olması nedeniyle düzenlemeye tabi tutulması mümkündür." (Danıştay 6 Dairesinin 23.09.1994 tarih, E.1994/149, K.1994/3143)

ORMANLA İLGİLİ YARGITAY KARARLARI

Hazırlayan: Hüseyin KOÇAK (Başmüfettiş)

* **ÖZET:** "Orman sınırlandırması yapılmayan veya sınırlandırmanın ilk kez yapıldığı yerlerde, bir yerin orman niteliğini ve hukuki durumu 3116, 4785 ve 5658 sayılı Yasa hükümlerine göre belirlenir.

Ancak, öncesi orman olan bir yerin üzerindeki orman örtüsü yok edilmiş olsa dahi, salt orman toprağı orman sayılan yer kabul edilir." (1.HD. 11.12.2000 tarih, E.2000/15400, K.2000/15479)

* **ÖZET:** "Üzerindeki orman bitki örtüsü yok edilmiş olsa bile, salt orman toprağı orman sayılan yer olarak kabul edileceğinden, süresi ne olursa olsun zilyetlikle kazanılması mümkün olmadığı gibi, orman içi ağaçlıkların dahi zilyetlikle kazanılmasına olanak yoktur." (20.HD.01.07.1994 tarih, E.1993/13029, K.1994/14716)

* **ÖZET:** "Tapusu olmayan aşısız kestanelikler, esasen Devlet ormanı olduklarından, vergi kaydına ve zilyetliğe dayanılarak kazanılmaları olanaksızdır." (20. HD. 05.10.1995 tarih, E.1995/1991, K.1995/11551)

* **ÖZET:** "Öncesi orman olsun ya da olmasın, etrafı ormanla çevrili ve üzerinde tarım veya inşaat yapıldığı takdirde orman bütünlüğünü bozacak nitelik taşıyan orman içi ağaçlıkların özel mülk şeklinde tescili ve zilyetlikle kazanılması olanaksızdır." (20.HD. 22.03.1999 tarih, E.1999/1406, K.1999/2709)

* **ÖZET:** "Genel kadastradan sonra yapılan orman kadastro işlemi ikinci kadastro değildir...." (20.HD. 08.03.1993 tarih, E.1992/7372, K.1993/1983)

* **ÖZET:** "Herhangi bir nedenle evvelce dışta kalmış ormanların tekrar ikinci bir kadastro ile tahdit edilmesi mümkündür" (20.HD. 27.11.1996 tarih, E.1996/7804, K.1996/14658)

* **ÖZET:** "Tapu kaydına dayanmak koşuluyla, tahdidin kesinleşmesini takiben 10 yıllık hak düşürücü süre içerisinde orman tahdidinin iptalini istemek olanaklıdır....." (20.HD. 24.06.1997, E. 1997/3056, K.1997/6847)

* **ÖZET:** "Orman tahdidinin kesinleştiği yerlerde bir taşınmazın orman olup olmadığı kural olarak; tahdit haritasının uygulanması suretiyle çözümlenir." (20.HD. 13.05.1993 tarih, E.1992/10248, K.1993/4283)

* **ÖZET:** "3402 sayılı Yasanın, taşınmaz maliklerinden başka kişiye ait muhtesatın, kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine ilişkin 19/2'nci

maddesi, ormanlar hakkında uygulanmaz ve ormanlar üzerine kişi ve kurumlar lehine hiçbir şekilde şerh konulmaz." (20.HD.04.03.1996 t.,E.1995/12573, K.1996/2494)

* **ÖZET:** "Öncesi orman iken 6831 sayılı Yasanın değişik 2/B maddesi uyarınca nitelik kaybı nedeniyle HAZİNE adına tahdit dışına çıkartılıp, kadastro yolu ile saptanan taşınmazlarda, dışarı çıkarıldığı tarihten sonra dahi olsa zilyetlik yoluyla toprak kazanma olanağı yoktur." (7. HD. 11.07.1994 tarih, E.1994/2796, K.1994/9341)

* **ÖZET:** "Orman sınırı dışına çıkarılmayan kesimlerle ilgili olarak, tevzi tapusuna dayanılmaz.

Tahdit ve dışarı çıkarma konusunda tek yetkili kurum, orman tahdit komisyonudur. Orman yönetimini zorlayıcı biçimde ve yönetimin yasal fonksiyonunu dışlayacak bir yöntemle, yargı yolunun kullanılmasına olanak yoktur" (Hu.Gn.Ku. 27.05.1998 tarih, E.1996/20-594, K.1998/359)

* **ÖZET:** "3116 Orman Yasasının 5653 sayılı Yasayla değişik 1/e maddesine göre çıkartılan "Makilik ve Orman Sahalarının Birleştiği Yerlerde Orman Sınırlarının Tespitine Ait Yönetmelik" ve bu Yönetmelik uyarınca kurulan maki komisyonları yasal olup, yaptıkları işlemler geçerlidir. Orman sınırlandırılmasının kapsamında iken söz konusu komisyonlar tarafından, MAKİLİK alan olarak belirlenen taşınmazlar hakkında özel yasalar gereğince oluşturulan tapulara değer vermek gerekir....." (Yargıtay İ.B.B.K.,23.03.1996 tarih,E.1993/5, K.1996/1)

* **ÖZET:** "Orman rejimi dışına çıkarılan taşınmazın kadastro tespiti sırasında, tasarruf eden kişinin beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için, öncelikle taşınmazın köy sınırları içinde olması ve 40/100 dönüm sınırlaması göz önünde bulundurulur, tasarruf eden kişinin orman köyü nüfusuna kayıtlı olup, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten geriye doğru en az 5 yıl süre ile o yerde oturmuş olması gerekir." (17.HD. 30.11.1999 tarih, E.1999/5287, K.1999/5340)

* **ÖZET:** "Orman dışına çıkarılan yerlerde zilyedin, kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi için orman köyü nüfusu kayıtlı olması ve 5 süreyle bu köyde ikâmet etmesi gerekir. Taşınmazın bulunduğu bölgede belediye teşkilatı bulunduğundan bu olanaklardan yararlanamaz.

Ancak; davacı yararına kazanılmış hak doğup doğmadığının tespiti için belediyenin kuruluş tarihi

araştırılmalı; zilyetliğin, kütüğün beyanlar hanesinde gösterilip, gösterilmeyeceği tartışılmalıdır.” (16. HD. 22.01.2001 tarih, E.2000/5536, K.2001/22)

* **ÖZET:** “Kadastro çalışma alanı sınırlarında orman bulunduğu takdirde, orman sınırlandırması ve orman sınırları dışına çıkarma işlemleri, ister 6831 sayılı Yasa hükümlerine göre orman kadastro komisyonlarınca yapılsın, ister 3402 sayılı Yasa hükümlerine göre, genel kadastro ekiplerince yapılsın, düzenlenecek tutanak ve haritalar, genel kadastro komisyonlarınca ilân edilir. 3402 sayılı Yasada öngörülen ilân süresi içinde itirazı olan gerçek kişiler, Hazine ve kurumlar kadastro mahkemesine dava açabilirler. Orman yönetiminin de, bu kurumlar içinde varlığı kabul edilmek gerekir.” (Hu.Gn.Ku.,13.05.1998 t., E.1996/20-566, K.1998/338)

* **ÖZET:** “1744 sayılı Yasa uyarınca; orman sınırı içerisine alınmadan önce tesis edilmiş, kişilere ait tapulara değer verilebilmesi için, bu yasa zamanında başlanmış ve tamamlanıp kesinleşmiş bir çıkarma işleminin bulunması şarttır.

Somut olayda, çıkarma işlemine 1744 sayılı Yasa yürürlükte iken başlanmış ise de; ilâm yani tamamlanması 2896 sayılı Yasanın yürürlük tarihine rastlandığından, davada sonraki yasa hükümlerinin uygulanması gerekir.” (Hukuk Genel Kurulu, 18.02.1998 tarih, E.1998/7-125, K.1998/135)

* **ÖZET:** “Teknik bilirkişinin, Orman tahdit haritası ile uyum sağlamayan eksik kroki ve raporuna dayanılarak hüküm kurulamaz.....

Mahkemece, önceki bilirkişiler dışında serbest orman mühendisleri arasından seçilecek bir uzman orman yüksek mühendisi, bulunmadığı takdirde, **orman mühendisi ve bir harita mühendisinden** veya olmadığı takdirde bir tapu fen memurundan oluşturulacak iki kişilik bilirkişi kurulu aracılığıyla yeniden yapılacak keşifte, kesinleşmiş tahdit haritası ve tapulama paftası sağlıklı bir biçimde zemine uygulanıp, çekişmeli taşınmazın tahdit hattına göre konumu duraksamaya yer vermeyecek biçimde saptanmalı; bilirkişilere tahdit hattı ile irtibatlı müşterek kroki düzenlettirilmeli ve oluşacak sonuca göre bir karar verilmelidir.” (20. HD. 28.12.1995 tarih, E.1995/10488, K.1995/17623)

* **ÖZET:** “Dayanılan kayıta; orman, sınır olarak tarif edilmiş ve gerçekten çekişmeli taşınmazın sınırında eylemlerle biçimde ormanın varlığı halinde, miktar fazlasından oluşan dava konusu parselin öncesinin orman sayılan yerlerden olduğunun kabulü zorunludur.

Taşınmazın, bölgede yapılan ve kesinleşen orman sınırlandırma harita ve tutanağının kapsam dışında kalması halinde, iktisap sağlayan 20 yıllık sürenin başlangıç kaydının olduğu gün olmayıp orman sınırlandırmasının kesinleştiği gündür.” (7.HD. 26.09.1994 tarih, E.1994/5054, K.1994/8389)

* **ÖZET:** “Nizalı taşınmazın bulunduğu yerde orman kadastro yapılmış ve davalı parsel orman sınırlama dışında bırakılmış ve vergi kaydının nizalı taşınmazı orman yönünde eylemlerle orman bulunmakta ise bu yerin iktisabı için zilyetliğin, orman tahdidinin kesinleştiği tarihten tespit tarihine kadar 20 yıla ulaşması gerekir.” (8. HD. 30.12.1998 tarih, E.1998/7150, K.1998/14148)

* **ÖZET:** “..... Nitelik kaybı nedeniyle değil, ancak öncesi orman olmadığı için orman tahdidi dışında bırakılmış taşınmazlarda, tahditten evvelki zilyetlik geçerlidir ve 20 yıllık kazandırıcı sürenin hesabında dikkate alınmalıdır.” (20. HD. 11.10.1994, E.1993/8410, K.1994/11874)

* **ÖZET:** “İki sınırı orman okuyan vergi kaydı miktarı ile geçerlidir.” (20.HD. 15.05.2000 tarih, E.2000/4145, K.2000/4518)

* **ÖZET:** “Hududunda orman okuması nedeniyle değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte sınırlı olan vergi kaydı, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20/C maddesi uyarınca miktarı ile geçerlidir.” (16.HD. 29.12.1989 t.,E.1989/3503, K.1989/ 0157)

* “Orman niteliğini yitiren yerlerin, orman rejimi dışına çıkarılması işlemi orman kadastro komisyonlarına aittir. Bu husus, bilirkişi tarafından tartışılmaz veya değerlendirilmez.....” (16.HD. 08.12.1989 tarih, E.1989/1791, K.1989/17916)

* **ÖZET:** “Kesinleşmiş orman kadastrounun bulunmadığı yerlerde, kadastro parseli ormana bitişikse, diğer bütün komşu parseller tutanakları ve dayanaklarındaki belgelerle beraber, uzman orman bilirkişileri ve fen bilirkişileriyle birlikte, amenajman haritası, 1/25 000 ölçekli memleket haritası, orman tahdit haritaları ve mazbataları zemine uygulanıp bu yerin, orman sayılıp sayılmadığı belirlenmeli.....” (16.HD. 12.11.1996 tarih, E.1996/5180, K.1996/5207)

* **ÖZET:** “4753 sayılı Yasa hükümlerine göre hazine adına belirtme yapılan veya hükmen orman dışına çıkartılan taşınmazlar ancak belirtme tarihine kadar veya orman dışına çıkarılmasına ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihten sonra imar ihya edilip, yirmi yıl süreyle iktisap edilmesi halinde kazanılabilir” (8.HD. 27.04.2000 tarih, E.2000/2572, K.2000/3522)