Tapu ve Kadastro mülkiyet

"Geçmişten Geleceğe Mülkiyetin Garantisi"

173 yaşında

Yıl 2020 Sayı 4

Your Key Turkey Türkiye'nin Fırsat Kapılarını Dünyaya Açıyor..!

Mehmet Zeki ADLI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü

"Ülkemizde geçmişten bugüne yatırım amacıyla 161 farklı ülke vatandaşı 76 farklı ilimizden taşınmaz edinirken 2017 yılı sonrası **vatandaşlık kazanım amacıyla** 105 farklı ülke vatandaşı 43 farklı ilimizden taşınmaz edinmişlerdir."

Türkiye'nin Kadastrosu Yüzde 99,48 Tamamlandı

Makale :

Tapu Sicilinde Avrupa Örneği: Fransa Tapu Sicili

Kamuda Öneri Sistemi ya da Takım Çalışması ?

Tapu İşlemlerinde Vekalet Sözleşmesi ve Yasal Düzenlemeler

Gönüllere Dokunan Projeler

Yönetim Planı

Ayasofya Vakfiyesinde Bakım ve Onarım Çalışmaları

Üst Hakkı

Kemer İlçesinde Yabancı Kişilerin Konut Talebini Etkileyen Faktörler

E-Haciz'in Bilinmeyenleri

Bir Şiir

ve Bizden Haberler…

Yıl:2020 Sayı:4

Sahibi
Mehmet Zeki ADLI
(Genel Müdür)

Yazı İşleri Müdürü
Özgür YILMAZ

Yayın Kurulu
Ömer Sinan BAYÇELEBİ
Adil Hakan AYBER
Sinan FİDAN
Nihat ERDOĞAN
Ayşe ATİK
Özgür YILMAZ
Cengiz İNCİ
Bülent KILIÇ
İbrahim AKDAĞ
Murat TORUN
Necmettin SOLAK
Nihat ÇETİNOĞLU
Özlem HACIOĞLU
Süreyya GÜMÜŞELİ
Gülşen YERALTI
Seda EREN

Teknik Sorumlu
Süreyya GÜMÜŞELİ

Grafik Tasarım- Dizgi
Ramazan BULUT

Fotoğraflar
Hüseyin AYAZ

Editör
İsmail BAKIR
Şenay TEKELİ

Adres
Dikmen Caddesi No:14 (06100) Bakanlıklar / ANKARA

Yazışma Adresi
TKGM
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Halkla İlişkiler Müdürlüğü Dikmen Caddesi No:14 (06100) Bakanlıklar/ ANKARA basintkgm@tkgm.gov.tr
0312 413 60 00

Basın Ahlak Yasasına Uygundur

Bu dergi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nce çıkarılmaktadır.

İÇERİK

07 Your Key Turkey

12 Kamuda Öneri Sistemi Mi? Yoksa Takım Çalışması Mı?

18 Fransa Tapu Sicili

22 Tapu İşlemlerinde Vekalet Sözleşmesi ve Yasal Düzenlemeler

31 Yıllara Göre Gönlümüze Dokunan Reform Nitelikte Projeler

38 Yönetim Planı

44 Ayasofya Vakfiyesinde Yapılan Restorasyon ve Konservasyon Uygulamaları

54 Üst Hakkı

64 Kemer İlçesindeki Yabancı Gerçek Kişilerin Konut Talebini Etkileyen Faktörler: Hedonik Bir Yaklaşım

73 E-Haciz Nedir?

77 Bir Şiir

78 Bizden Haberler

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

GEÇMİŞTEN GELECEĞE MÜLKİYETİN GARANTİSİ

www.tkgm.gov.tr

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 173. Kuruluş Yıldönümü

İki asra yakın bir zamandan bu yana, vatandaşlarımızın güveninin ve mülkiyetinin teminatı olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz, merkez ve taşra teşkilatımızda 20 bine yakın personelimiz, 24 Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğümüz, 973 Tapu Müdürlüğümüz, 81 Kadastro Müdürlüğümüz ile ülkemizin tüm il ve ilçelerinde yılda 9 milyona yakın işlem hacmi ve yaklaşık 25 milyon vatandaşımıza hizmet sunan ve bugün 173. Kuruluş yıldönümünü kutlayan köklü bir kurumdur.

21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulan Genel Müdürlüğümüz, 1871'de Nezarete dönüştürülerek Defter-i Hakani Nazırlığı olmuş ve bugün de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olarak hizmet vermektedir.

Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etme, güncelleme, taşınmazlara yönelik politikalar belirleme ve yönetme konularında lider Kurum olma vizyonumuzla vatandaşlarımıza 173. Yılımızda da en kaliteli hizmeti sunmaya devam ediyoruz.

Bilgi teknolojilerini en iyi kullanan kurum ödülüne sahip Genel Müdürlüğümüz, **Web-Tapu, Tapu Takas, E-Haciz, E-terkin, Parsel Sorgulama, E-Randevu, 3 Boyutlu Kadastro** gibi projelerle vatandaşlarımıza en iyi şekilde hizmet sunmak için altyapısını geliştirmeye devam etmektedir.

Tüm Dünyayı ve Türkiye'yi etkisi altına alan Covid-19 Salgını nedeniyle zor günlerden geçtiğimiz bu o dönemde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak tüm imkanlarımızla hem çalışanımızın hem de vatandaşımızın süreci sıkıntısız atlatmaları için yoğun çaba harcamaktayız.

Bu süreçte, merkez ve taşra teşkilatlarımızda görev yapan personelimizin kullanması için maske, cerrahi eldiven, el dezenfektanı gibi koruyucu malzemeler gönderdik. İdari izinli personelimizin haricindeki personelin işlemler aksamayacak şekilde dönüşümlü çalışmasını sağladık. Ayrıca hizmet alım yoluyla vatandaşların yoğunlaştığı birimlerimizde ilaçlama çalışmaları yaptırdık.

Covid-19 Salgını sürecinde özellikle Web-Tapu, E-randevu ve Alo 181 Randevu Sisteminin ne kadar gerekli ve önemli olduğu bir kez daha anlaşılmıştır.

Bu suretle vatandaşlarımızın e-devlet portalı üzerinden ulaşabildikleri Web-Tapu Uygulaması sayesinde, artık Tapu dairelerine gitmeden hızlı, kolay ve güvenilir bir şekilde işlemler yapabildiklerini hatırlatmak isteriz.

Olası doğal afet hallerinde hizmetlerimizde herhangi bir aksama yaşanmaması ve vatandaşlarımıza hızlı, güvenli, kaliteli ve kesintisiz hizmet verebilmek için Yozgat ilimizde Felaket Kurtarma Merkezi kurulmuştur.

Kurumumuzun Tapu sistemi ve Mülkiyet Belirleme alanındaki çalışmaları uluslararası arenaya da taşınmış olup, Berlin Büyükelçiliğimizde kurulan tapu ataşeliği ile Almanya'da yaşayan vatandaşlarımızın Türkiye'deki taşınmazlarına yönelik tapu işlemlerini yapılabilmekte olup, ayrıca 12 ülkede daha açılacak temsilciliklerle de yurtdışında yaşayanların da tapu kadastro işlemlerini daha kolay yapabilecekleri bir sistem oluşturulacaktır.

Bu kapsamda yurt dışından ilk satış işlemi, 22 Nisan 2020'de alıcı ve satıcı taraflarından birinin Konya'da, diğerinin Berlin'de olduğu satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Aralık 2019'da yapılan yasal düzenleme ve dünyada örneği olmayan bir uygulamayla, Tapu Müdürlüklerinin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin yılbaşından bu yana Genel Müdürlükçe belirlenen tapu işlemlerinde taraflar, farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerde bulunsalar dahi satış, bağış ve mal değişimi yapabiliyor.

Bugün artık Genel Müdürlüğümüz, faaliyetleriyle birçok ülke için görüşüne başvurulan, referans olarak görülen bir kurum haline gelmiştir.

52 binin üzerindeki mahalle ve köyde yapılan kadastro çalışmaları 2003 yılına kadar %74,5 oranında tamamlanmışken, 2003 yılından sonra özel sektörden de yararlanmak suretiyle bu çalışmalar tamamen bitirilmiştir.

Kurumumuz gelişmiş teknolojilerden yararlanarak insanların ihtiyaç duyduğu taşınmaz değer haritalarının üretilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmış, ayrıca meskun alanlardaki taşınmazların üç boyutlu üretimi çalışmalarına başlamıştır.

Tusaga-Aktif (CORS) projesi ile Harita ve Kadastro çalışmalarında coğrafi konum bilgileri hassas ve güvenilir biçimde toplanarak, Türkiye ve K.K.T.C. genelinde 24 saat gerçek zamanda coğrafi konumu 3-4 cm duyarlılığında belirleyen bir sistem kurulmuştur. Toplamda 158 adet istasyon ile 10 binin üzerinde kamu ve özel sektör kullanıcısına hizmet verilmektedir.

Kurumumuz bünyesinde son teknoloji ile donatılmış Dijital Hava Kamerası olan iki adet uçağımız ile fotogrametrik haritalar üretilmektedir.

Hava fotoğraflarındaki görüntü hataları giderilerek ölçeklendirilen Ortofoto görüntüler ve Ortofoto haritalar, kadastro güncelleme çalışmalarının karar, destek ve kalite kontrol aşamalarında yoğun olarak kullanılmaktadır.

Ayrıca Ortofoto haritalar coğrafi bilgi sistemleri, kentsel dönüşüm, afet yönetimi, kent bilgi sistemleri gibi mühendislik projeleri için önemli bir altlık oluşturmaktadır.

Harita Bilgi Bankası Sistemi sayesinde, meta verilere, ilgili kurumlarca internet üzerinden erişim sağlanarak, mükerrer harita üretiminin önüne geçilmektedir.

Osmanlı Devleti, resmi belgeleri muhafazaya büyük önem vermiştir. Arşivimizdeki belgeler; sadece Türkiye'nin değil geçmişte Osmanlı toprağı olup günümüzde bağımsızlığını kazanan 26 ülkenin de kayıtlarını kapsamaktadır.

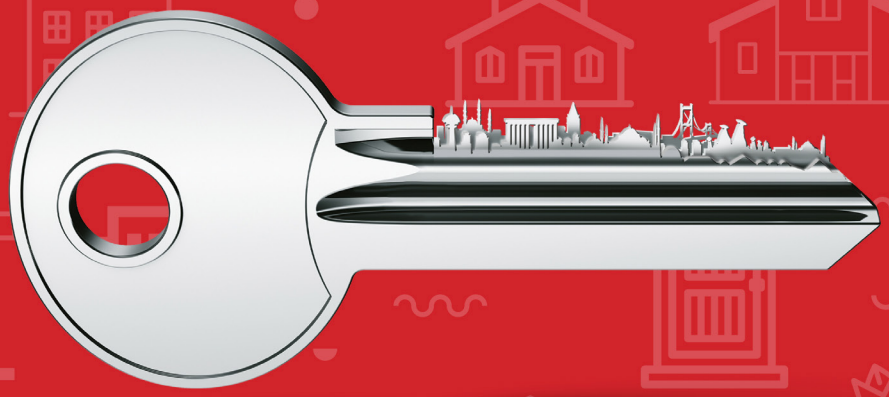
Bu itibarla sahip olduğumuz arşiv varlığımız, millî olduğu kadar milletlerarası bir önem ve değer de taşımaktadır.

TARBİS Projesi ile 26 ülkeye ait 25 milyon civarında eski harfli tapu kaydının çevirisi yapılmış, 3 milyon pozdan oluşan mikrofilme alma ve dijitalleştirme işlemi gerçekleştirilmiş, tüm bu çalışmalar yerli ve yabancı çok sayıda araştırmacının hizmetine sunulmuştur.

Arşivimizde yaklaşık 700 bin cilt defter, 27 bin fasikül ve 32 bin belge bulunmaktadır. Yılda yaklaşık 25 bin eski harfli tapu kaydının çevirisi yapılmaktadır.

Bugün, kuruluşunun 173. Yıldönümünü kutlayan Tapu ve Kadastro Teşkilatımızın gelişimine ve büyümesine katkı sunan tüm çalışanlarımıza ve halkımıza şükranlarımızı sunarız.

TAPU VE KADASTRO
YABANCI BİLGİ PORTALI



http://www.yourkeyturkey.gov.tr

YOUR KEY
TURKEY
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Yabancı Bilgi Portalı (Your Key Turkey)

Pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış, kıtalar ve kültürler arasında bir kavşak noktasında yer alan Türkiye; tarihi ve doğal güzellikleri, turizm olanakları, verimli toprakları ile tarih boyunca cazibe merkezi olmuştur.

Ayrıca ülkemizin bulunduğu coğrafya içerisinde barış, demokrasi ve refah ortamının oluşması için sağladığı katkı ve son yıllarda ekonomimizde yaşanan olumlu gelişmeler yabancıların ülkemize olan ilgisini ve farkındalığını arttırmıştır.

Ülkemizdeki yabancı yatırımlarında artışa yol açan ekonomik ve siyasi gelişmelerin yanında özellikle 2012 yılında TapuKanununda yapılan değişiklik ile kamuoyunda mütekabiliyet olarak bilinen karşılıklılık ilkesinin kaldırılması ile 184 ülkeye taşınmaz edinim hakkı tanınması ve 2017 yılından itibaren taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanımının mümkün hale gelmesi ile yabancıların taşınmaz yatırım talebi her geçen yıl katlanarak artmaktadır.

Mülkiyette En Doğru ve En Güvenilir Portal: Your Key Turkey

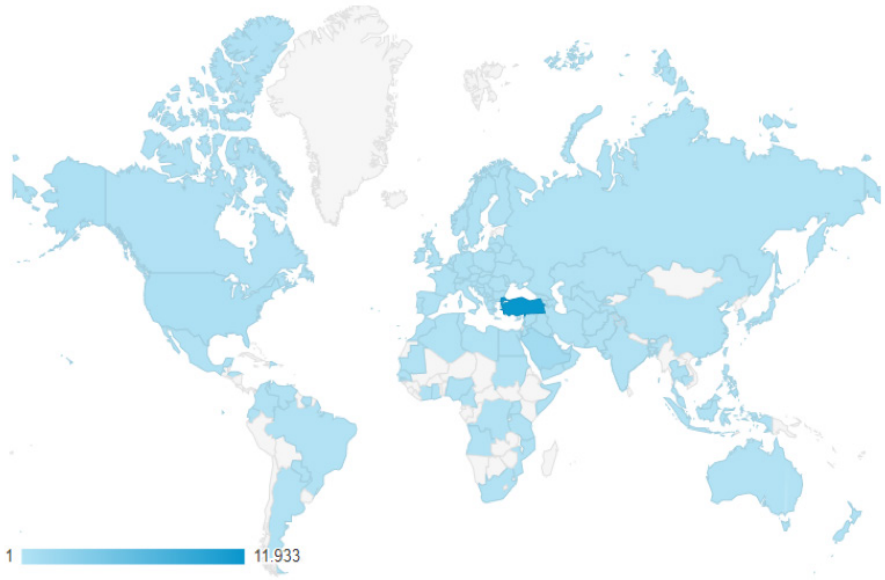
Türkiye'de ilklerin öncüsü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yine bir ilke imza atarak, artan yatırım talebi doğrultusunda yatırımcıların, yatırım kararlarına yön verecek tüm bilgilere en hızlı, en kolay, en güvenilir yoldan ve devlet güvencesi altında ulaşabilmesini sağlamak amacıyla Your Key Turkey isimli yabancı bilgi portalını hayata geçirmiştir.

Yabancı bilgi portalı www.yourkeyturkey.gov.tr adresi üzerinden hizmet vermektedir

Your Key Turkey, taşınmaz yatırımı yapmak isteyen yabancıların; neden, nasıl ve nerede yatırım yapabileceklerine yönelik ihtiyaç duyacakları bilgilerin yanında tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili tüm süreçlere de tek bir adres üzerinden ulaşabilmesini sağlamak için hazırlanmış ve 6 farklı dilde (İngilizce, Almanca, Arapça, Fransızca, Rusça, İspanyolca) hizmet vermektedir.

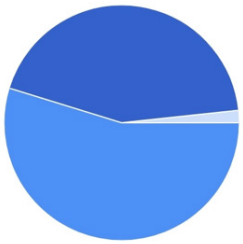
Portalın hayata geçtiği 31 Ağustos 2019 tarihinden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar farklı ülkelerden 30.000'e yakın kullanıcı sitemizi ziyaret etmiştir. Covid-19 pandemi sürecinde diğer tüm verilerde olduğu gibi site ziyaret verilerinde de azalma görülse de 2020 yılının ilk 5 ayında sitemizi 7.000 kullanıcı ziyaret etmeye devam etmiştir. İnternet sitemizi dünyanın **111 farklı ülkesinden** kullanıcılar ziyaret etmiştir.

Bu kullanıcıların ikamet ettiği ülkelerin dünya haritası üzerindeki dağılımı ve sitemizi en çok ziyaret eden ilk 10 ülke aşağıdaki gibidir;



1.	Turkey
2.	Saudi Arabia
3.	Kuwait
4.	United States
5.	Qatar
6.	United Arab Emirates
7.	Jordan
8.	Germany
9.	Egypt
10.	United Kingdom

Günümüz teknolojilerini de dikkate aldığımızda kullanıcıların % 54.75'inin sitemizi mobil üzerinden % 43,56'sının ise bilgisayar üzerinden takip ettiği görülmektedir.



mobile
%54,75

desktop
%43,56

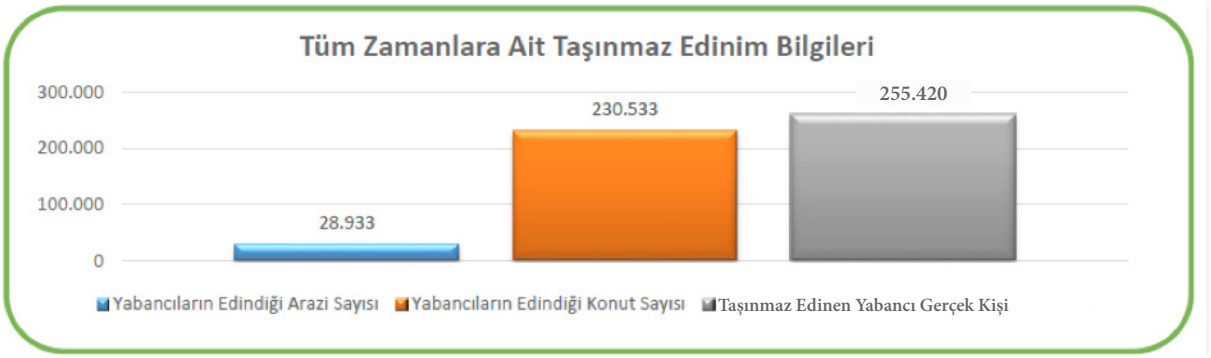
tablet
%1,69

Yabancı bilgi portalında yer alan bilgiler dışında daha detaylı sorular ve bilgi edinim taleplerinde, doldurulacak form ile başvurudan itibaren en geç bir iş günü sonrasında bilgilendirme yapılması imkanı da sunulmaktadır.

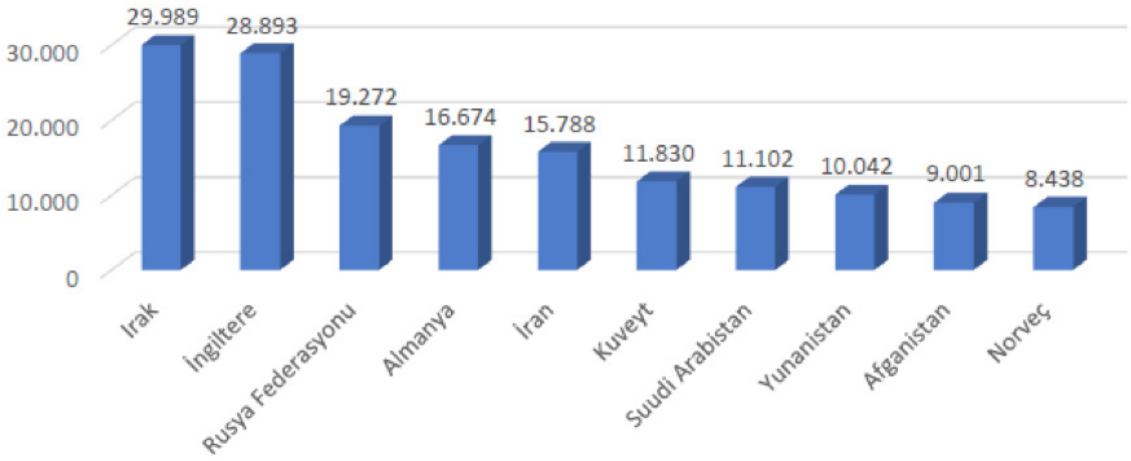
Your Key Turkey ile neler yapabilirsiniz:

- Taşınmaza yönelik her türlü hukuki bilgi ve iş akışlarına ulaşabilirsiniz.
- Türkiye'den taşınmaz alabilen ülke vatandaşları arasında olup olmadığınızı öğrenebilirsiniz.
- Yabancıların taşınmaz edinimine yönelik genel istatistiki bilgilere ulaşabilirsiniz.
- Gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımına ilişkin her türlü bilgiye ulaşabilirsiniz.
- Yatırım yapmayı planladığınız taşınmaza ilişkin konum, ölçme, yandex harita, orto-foto harita ve bir çok katmanı kullanarak taşınmaza ilişkin mekansal veri ile yatırım yoğunluğu haritaları ve analizlerini görüntüleyebilir, taşınmazlara ilişkin öz nitelik bilgilerine (taşınmazın ada, parsel, cinsi, yüzölçümü gibi) ulaşabilir ve raporlama yapabilirsiniz.
- Taşınmaza yönelik işlem başvurularınız için sitede bağlatışı bulunan e-randevu sistemi kullanılarak tapu müdürlüklerinden randevu alabilirsiniz.
- Broşürler, kataloglar, dergiler vb. yayınlarla Türkiye'yi daha yakından tanıyabilir ve doğru yatırım yapabilmeniz için bilgi alabilirsiniz.
- Sitede bağlantısı bulunan **WEB-TAPU** uygulamasını kullanarak taşınmaza ilişkin başvuru yapabilir, taşınmazınıza yönelik her türlü bilgiyi alabilir, beyan belirtmesi yapabilir, işlemlere ilişkin yasal ücretleri ödeyebilirsiniz.

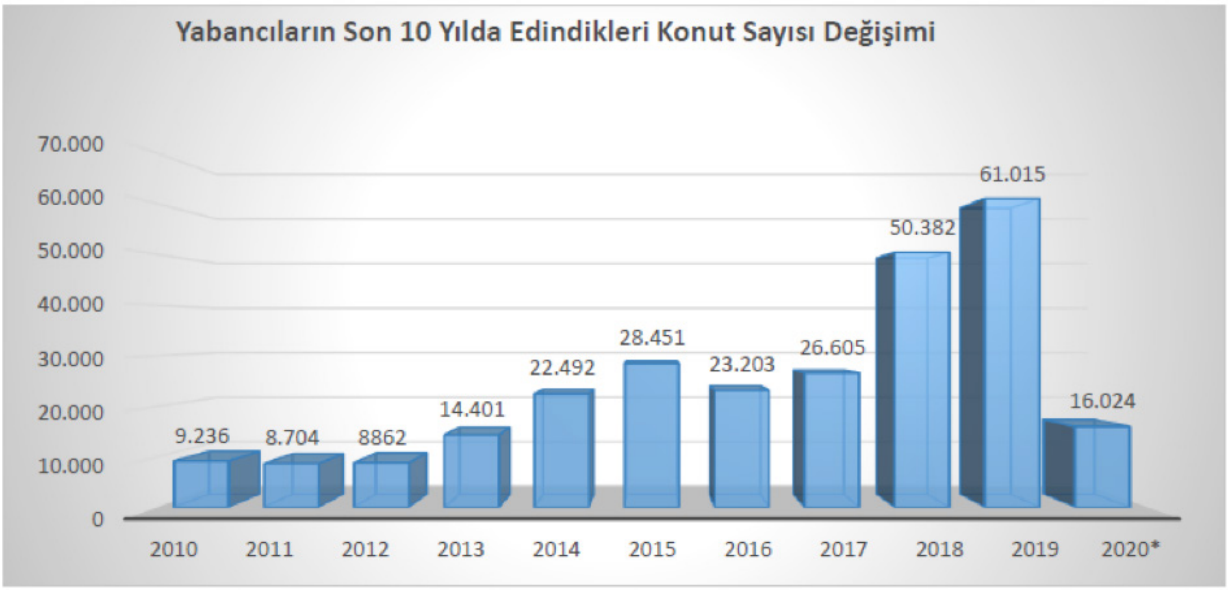
Yabancı gerçek kişilere ilişkin istatistiklerin bir kısmı aşağıdaki gibidir;



Ülkemizde geçmişten günümüze dünyanın **163 farklı ülkesinden 255.420 yabancı gerçek kişi** taşınmaz edinmiştir. Ülkemizde en çok taşınmaz edinen ilk 10 ülke şöyledir;



Son 10 yılda yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimleri artış göstermiş olup özellikle konut ediniminde edinim hızla artmaktadır. Son 10 yılın konut edinimleri şöyledir.



Yabancılarla ilgili çok daha fazla bilgi ve istatistik için www.yourkeyturkey.gov.tr adresimizi ziyaret edebilirsiniz.

Bülent KILIÇ
Kadastro Dairesi Başkanlığı
Hrt. Müh. Şube Müdürü

KAMUDA ÖNERİ SİSTEMİ Mİ?

YOKSA TAKIM ÇALIŞMASI MI?

Çağımız yönetişim çağıdır. Çevrenin ve çalışma alanlarının iyileşmesi için geniş katılımlı girişimlere ihtiyaç vardır. Herkes gücü ve bilgisiyle hayata katkı koymalıdır. Bireylerin; "Neme lazımcılıktan", "bana dokunmayan yılan bin yaşasın" zihniyetinden uzak olmaları; kentlerine, çevrelerine, çalışma ortamlarına, işyerlerinde yaptıkları işlerin süreçlerine müdahil olmaları gerekmektedir. Çünkü yapılan işi daha az kaynakla daha verimli hale nasıl getiririm kaygısına sahip olmalıdır. İhtiyaçlar; her geçen gün artmakta, değişmekte ve çeşitlenmektedir.

Bu kapsamda; Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından ilk defa yayımlanan illerde yaşam endeksi istatistiği içerisinde yer alan [1]"Sivil Katılım Endeksi'nde ilk sıra Sakarya' nın oldu. İnsanların yaşadıkları ilde yaşamını ilgilendiren konularda taleplerini, isteklerini duyurması ve yönetime katkı sağlaması açısından önemli bir boyut olan sivil katılımda en yüksek endeks değeri 0,7967 ile ilk sırayı Sakarya aldı. Sakarya'yı sırasıyla 0,6512 ile Kocaeli ve 0,6179 ile Sivas takip etti. Sivil katılım endeksinde son sırayı 0,1017 ile Hakkâri aldı. Hakkâri'yi, 0,1433 ile Ağrı ve 0,1773 ile Muş takip etti.

Bu hayat bizim ve hayatımızı ve geleceğimizi ilgilendirdiğini düşündüğümüz konularda karar vericilere destek olmak, hayatın içinde olmak gerekmektedir.

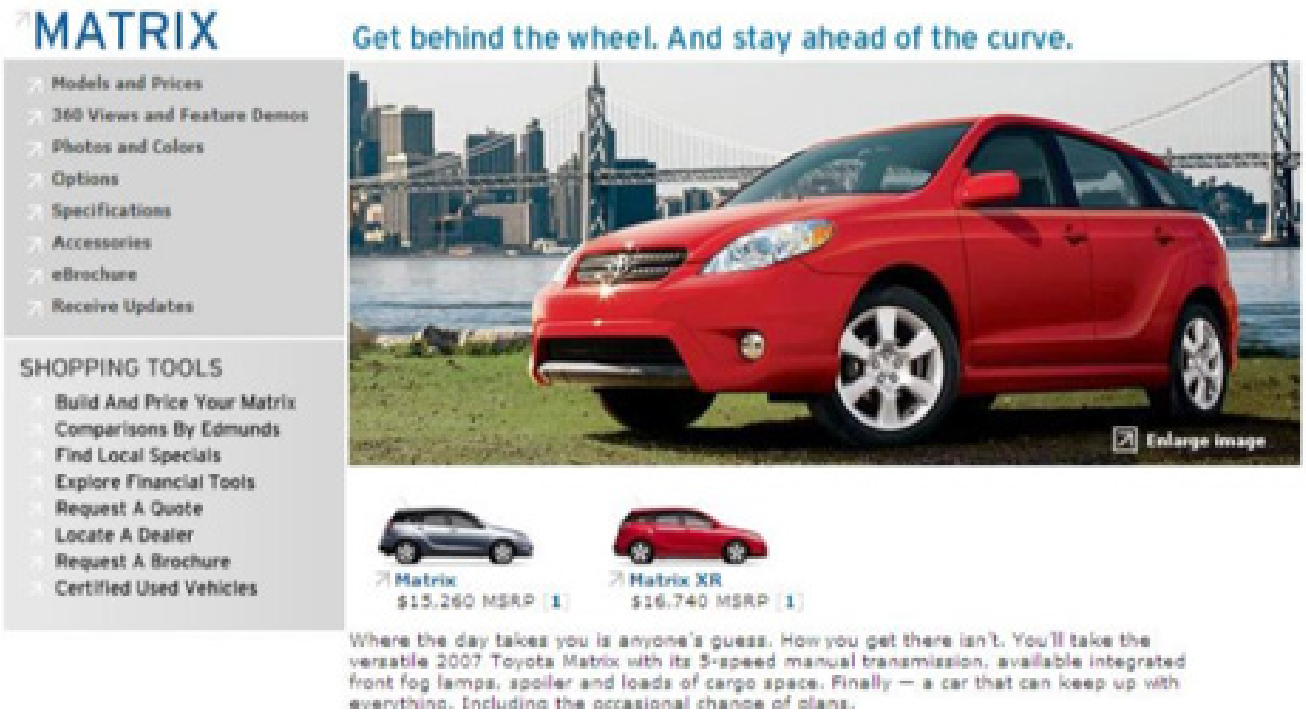
İşlere bu çerçeveden bakarak, çalışanların katılımının sağlanması için özel teşebbüs tarafından özendirici yöntemler bulunmuştur. Bu yöntemler; bireysel öneri sistemleri ve takım çalışmalarıdır. Özel sektörün birinci amacı kardır. "İşi; en iyi, o işi yapan bilir" felsefesinin Türk yöneticileri tarafından son yıllarda daha da önemsendiği görülüyor. Bu nedenle yeni nesil firma sahipleri ve yöneticiler için çalışanların fikirleri önemlidir. Fikirleri alınan çalışanların ortaya koydukları yöntemler ve buluşlar ile öncelikle kendilerine, çalıştıkları sektöre ve ülkemize önemli katkılar sağlamışlardır. Sektörlerde bu uygulama örnekleri çeşitlenerek artmış ve devam etmektedir.

Özel sektörde çalışanların katılımıyla gerçekleşen örnekler:

A. Takım Çalışmaları:

a) Yurtdışı Örnekleri:

✓ [2] Fortune 500'deki şirketlerin %80'i,
✓ Küçük Amerikan şirketlerinin % 68'i, takım çalışmasını uyguladığı söylenmektedir.
✓ Toyota'nın "Matrix" modeli heterojen bir grup tarafından tasarlanarak uygulamaya alındığı.



b) Türkiye Örnekleri (Kamu- Özel Sektör)

- 22. Kalite Kongresi'ne Bursa Nilüfer Belediyesinin Viyana'da aldığı EFQM 'Başarı Ödülü' .
- Tarsus Belediyesi, kamu kategorisinde 2013 yılında 'Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü"

[3] Türkiye Mükemmellik Ödüllerini Alanlar:

- Anadolu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi,
- Coca Cola İçecek Bursa Fabrikası,
- Damla Doğal Kaynak Suyu,
- Ege Bölgesi Sanayi Odası,
- İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü Türkiye Kalite Derneği basın bülteninde yayınlanmıştır.

Tapu ve Kadastro MÜLKİYET

B. Bireysel Öneri Sistemleri

a) Yurtdışı Örnekleri:

✓ [4]Toyota, öneri sistemi uygulamalarına 1951 yılında başlamış. 1986'dan itibaren 200 bin çalışanından toplam 16,2 milyon öneri almış, çalışanların öneri programlarına katılım oranı ise yüzde 98'e ulaştığı.

✓ Japonya'da 452 işletmede yapılan bir araştırma uzmanları doğrular sonuçlar içerdiği. Araştırmaya göre, bu şirketlerde 23 milyon 532 bin fikir ortaya atıldığı, bunların yaklaşık yarısı hayata geçirildiği, önerilerden yaratılan kar ise 225,3 milyon yene ulaştığı.

✓ IBM ise çalışanlarına "ThinkPlace" adını verdiği bir düşünme mekânı oluşturmuştur. Bu mekân çalışanların kendilerini rahat hissedecekleri ve düşüncelerini geliştirecekleri bir platform oluğu söylenmektedir. ThinkPlace'e katılımın 90 bin kişiyi aştığı, süreç sonunda uygulanmaya değer görülen fikir sayısı ise 100'ü aştığı belirtilmiştir. IBM yetkilileri bu 100 fikrin yüzde 14'ünün gelir artışına, yüzde 36'sının kültürel gelişime yüzde 50'sinin ise verimliliği artırmaya neden olduğunu söylenmiştir.

✓ Microsoft Hızlı Davranıyor. Bill Gates, tüm Microsoft çalışanlarının inovasyona katkı sağlayabilmeleri amacıyla 6 ayda bir "Thinkweek" başlığı altında toplantılar gerçekleştirildiği.

b) Türkiye Örnekleri

(i) Özel Sektör Örnekleri

✓ Akbank: Üç Yılda 400 öneri uygulandığı beyan edilmekte.

✓ İş Bankası, öneri sistemini uygulayarak çalışanlarını daha yaratıcı ve katılımcı kılabilmeyi amaçladığı. "Bir teklifim var" isimli kapalı devre internet sistemiyle banka çalışanları, önerilerini hem yöneticileriyle hem de birbirleriyle paylaştığı. İş Bankası'na çalışanlarından bu yolla ayda 300 ile 400 arası öneri geldiği. Banka yetkilileri, bunlar arasından son 3 yılda 400'e yakın çalışan önerisini uygulanabilir bulundukları belirtiyor.

✓ Ülker Grubu: Ülker'de çalışanlardan gelen önerilerden alınan fikirlerden yola çıkılarak üretilen "Biskrem, Dolgu Çubuk, Fındıklı CafeCrown, Soyet, Soya Kıyması, Hazır Pilav" ürünlerden bazıları olduğu söyleniyor. 2006 yılına kadar Borusan Lojistik çalışanlarından gelen ve hayata geçen önerilerden elde edilen maddi gelirin yaklaşık 500 bin dolar civarında olduğu açıklanmakta

✓ Arçelik Bireysel Öneri Sistemi (ARBÖS) ile değerlendirildiği. Arçelik yetkilileri, şirkette bu zamana kadar her yıl ortalama 150-200 süzülmüş fikir ve bunların sonucunda 10'un üzerinde patent başvurusu yapıldığını söylüyor. Türk kahvesi makinesi "Telve"nin de bu fikirler sonucunda gerçekleştiği. ARBÖS'e 2002 yılında gelen önerilerin yıllık kazancı yalnızca çamaşır makinesi işletmesinde 800 milyar lirayı bulduğu belirtiliyor.

✓ Arçelik çalışanlarını fikirlerini aldığı gibi tüketicilerini de fikirlerini önemsediğini, bu amaçla tüketiciye en yakın bayilerden öneri almak için de bir öneri sistemi oluşturduğu. 2005 yılında hayata geçen bu sistem aracılığıyla Arçelik bayilerinden yüzlerce öneri toplandığı ve bu fikirlerin yüzde 60'ı uygulamaya geçtiği açıklanmıştır.

✓ • T Box Markasının Çıkışı. T-Box markası 2003 yılında Boyner Grubu çalışanlarının önerileri doğrultusunda oluşturulduğu.

(ii) Öneri Sistemindeki Türkiye KAMU Örnekleri

[5]Ülkemizde, kamu sektöründe TKY uygulaması ilk defa 1995 yılında yerel yönetimlerde İzmit Değirmendere Belediyesi'nde başlamış, bunu Kadıköy, Aydın, Bodrum Belediyeleri ve İzmir Büyükşehir Belediyesi takip etmiştir. ISO 9001 belgesini ilk alan kamu kurumları arasında Pendik Belediyesi yer almıştır. Kurumumuz kalite çalışmalarına 2009 yılında başlamış ve 2010 yılında tüm birimleriyle birlikte belge almaya hak kazanarak bugünlere gelmiştir. **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü** Türkiye'de ilçe bazında teşkilatlanmış ve bu belgeyi ilk alan kurumlardan biridir.

Kurumlar, çağın gereksinimleri itibariyle müşteri beklentileri dinlemek, karşılamak zorundadır. Bunun için de; Beyaz Masa, Alo Çöp, Alo Zabıta, Halk Saatleri, Halk Meclisleri, Web Sitesi yoluyla gelen Öneri ve taleplerin değerlendirilmesi yoluyla çalışmalarını ölçmektedirler. Bu yöntemleri çeşitlendirecek olursak birçok kamu kuruluşu müşterilerine ulaşma yöntemleri belirlemiştir. Bunlardan bazıları; ALO 177 Orman Yangını İhbar Hattı, ALO 175 Tüketici Hattı, ALO 159 Karayolları Hattı, Sağlık Bakanlığı İletişim Merkezi (SABİM) ALO 184 ve ALO 182 Merkezi Hekim Randevu Sistemi kurulmuştur.

ALO 181 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Tapu Kadastro Çağrı Merkezi. Bu merkez aracılığıyla; vatandaşın talep, beklenti ve şikâyetleri çözüme kavuşturulurken, çalışanın üzerindeki iş yükünün ve binalardaki yoğunluğun azaltılmasına yönelik olarak vatandaşın tapulara randevu başvurusu alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen ve örnekleri verilen yöntemlerden hangisi öne çıkarsa çıksın özel sektör tarafından kullanılabilirliği dışında, yöneticilerinin bu konuları önemsediği görülmektedir.

Milli ve kurumsal kültürler arası etkileşimler üzerine eserleri bulunan Hollandalı yazar, sosyolog Gerard Hendrik Hofstede'nin çalışmaları sonucunda; Türk Kültürünün, Toplulukçuluğa yakın özellikler gösterdiği" tespit edilmiştir. Anadolu kültüründe **"İmece"** olmasına rağmen güven duygusu zayıflığı aile bireyleri haricinde eksik olduğu TÜSİAD'ın 1991 yılı raporunda geçmektedir.

Takım olabilmek için en az iki kişinin bir araya gelmesi, iletişim içinde, ortak amaçlar etrafında, biz bilinciyle, takımın değerlerine uyması gerekmektedir. İnsan olmanın verdiği bencillik, ego bir tarafa, bilgi, duygu ve düşüncelerin farklılığı takımın yönetilmesini zorlaştıran etkenler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca takım üyelerinin toplantı, zaman ve stres yönetimi konularında farkındalığın yüksek olması gerekmektedir.

Türkiye genç nüfusa sahip bir ülkedir. 1980 yılı sonrasında doğan Y Kuşağı çalışanlarının özellikleri farklılık göstermektedir. Bunlar: Bireyseldirler, ben az çaba sarf edeyim düşüncesi hâkimdir, bir kurumda kendilerini geliştirebilecekleri ölçüde kalmak ve uygun fırsatlar çıktığında başka kurumlara geçmek eğilimindedirler, hazır her şey önüme gelsin temennileri mevcuttur. Y Kuşağı çalışanları bilişimi, interneti ve elektronik alanları çok iyi kullanmaları nedeniyle sabırsızlardır, internet hızında yaşadıkları için her şeyin hemen olmasını beklemektedirler.

Y kuşağı insanlarını çalıştıkları birimlerde takım çalışmalarına katmak yukarıdaki özelliklerinden dolayı zor olacaktır. Bireysellik ön plana çıktığında takım olma bilinci azalacaktır.

Y Kuşağı çalışanlarının aktif olarak kullandıkları sosyal medya ve internet ile Japonların yaşam boyu üretim felsefesinden yola çıkılarak her bireyin yer ve zaman tanımadan, kendi bilgi, beceri, deneyim ve ufku dâhilinde gerek çalıştıkları kuruma gerekse de başka kurumlara veya özel sektöre katkı sağlayabileceği bireysel öneri sistemleri geliştirilmiştir.

Bireysel öneri sistemleri Dünya'da ve Türkiye'de de daha çok uygulandığı görülmektedir. Bu Kamu açısından da aynıdır. Konunun başlığına geldiğimiz zaman; Öneri sistemleri mi takım çalışmaları mı diye baktığımızda Kamu da ender kurumlar olmakla birlikte genel olarak uygulamaların gelişimi ve bakış açış biraz farklılık göstermektedir. Kamuda birçok işler mevzuat istediği için yapıldığından sonuçların değerlendirilmesi, geribildirim alınması, uygulamaları yeniden gözden geçirilmesi gibi ihtiyaçlar göz ardı edilmektedir. Geleneksel yönetim modeli uygulamaları sonucunda üründe, hizmette, kalite ve verimlilik beklenmemektedir.

Kamuda çalışanların katılımının beklendiği hangi yöntem olursa olsun tamamen Kurum Yöneticisinin tutumuna kalmıştır. Kurum yöneticisi gelişen yönetim modellerine açık ve liderlik vasıflarına sahipse, **yöntemin önemi yoktur.**

Her kurumun kuruluş amaçları kanunla belirlenmiştir.
Öyle bir an gelir ki insanları yönetme işi, en öne geçer. Liderin amacı
"İnsanı yönetmek değil, İnsanlarla yönetmek"
olduğunda çalışanların; kurum aidiyeti gelişir, güven artar, işe bağlılığı yükselir. Böyle ortamlarda, gerek takım çalışması gerekse de bireysel öneri yöntemleri mükemmel uygulanabilmektedir.
Sonuç olarak; Yeter ki mesajı olan, vizyon sahibi bir liderle ürün de, hizmet te verimlilik de artar.

Kaynakçalar:

[1] TÜİK 22 Ocak 2016 Sayı: 24561 İllerde Yaşam Endeksi, 2015
[2] Hande Yavuz hyavuz@capital.com.tr
[3] KALDER BASIN BÜLTENİ 19.11.2014
[4] Hande Yavuz hyavuz@capital.com.tr
[5] Kamu Alanındaki Uygulamaların Değerlendirilmesi Yüksek Lisans Projesi /Tolga ASLAN

Birsen ÇAKIR
Tapu Dairesi Başkanlığı
Tapu Kadastro Uzmanı

FRANSA TAPU SİCİLİ

Fransa ile ilişkilerimiz 1483 yılına dayanmaktadır. Sultan II. Beyazid zamanında Cem Sultan hakkında bilgi almak için elçi gönderilmiştir. Kapitülasyonlarla ayrıcalıklı devlet konumuna gelmiştir. Fransa'da yaklaşık 700.000 Türk vatandaşı yaşamaktadır. Türkiye, Fransa'nın AB dışındaki 3. büyük ticaret ortağıdır. (1) Fransa yarı başkanlık sistemi ile yönetilmektedir. Cumhurbaşkanı, Başbakan ve iki kanatlı parlamento bulunmaktadır. (2)

Nüfus	82 milyon	67 milyon (3)
Yüz ölçümü	783.562km2	643.427km2 (4)
Milli Gelir	767 milyar $	2.778 milyar $ (5)
Kişi Başı Milli Gelir	9.311$	41.464$ (6)

[1]http://www.mfa.gov.tr/turkiye-fransa-siyasi-iliskileri.tr.mfa 03.09.2019
[2]http://www.mfa.gov.tr/fransa-siyasi-gorunumu.tr.mfa 03.09.2019
[3]https://www.drdatastats.com/avrupa-ulke-nufuslari-2018-yili/ 06.09.2019
[4]http://www.mfa.gov.tr/fransa-kunyesi.tr.mfa 03.09.2019
[5]https://www.drdatastats.com/dunyanin-en-buyuk-20-ekonomisi-1960-2018/ 06.09.2019
[6]https://www.drdatastats.com/ulkelerin-kisi-basina-dusen-milli-gelir-degisimleri-1960-2018/
[7]https://www.frenchentree.com/french-property/law/why-is-the-french-legal-system-so-complicated-civil-law-and-common-law/ 06.09.2019

Fransa'da Kadastro

Fransa Kadastrosu, Napolyon Kadastrosu olarak bilinmektedir. Kadastro, "bütün özel mülkiyetteki taşınmaz malların belirlenmesi, standart biçimde kadastral referans sisteminde tanımlanması, onların gerçek ya da görünür maliklerinin araştırılması, taşınmaz malların kadastral sınırlarının tanımlanması, değerlerinin belirlenmesi" şeklinde tanımlanmaktadır. Kadastronun, adil bir arazi vergisi oluşturma amacı bulunmaktadır. Mesleki işlemler; plan ve kütüklerin düzenlenmesi, parsellerin sınırlandırılması ölçülmesi, mal sahipleri sicillerinin düzenlenmesi gibi çalışmalardır. Diğer işlemler ise; değer belirleme işlemleri olup; yapılı taşınmaz malların ya da yapılaşmamış arazilerin değerlemesi yapılır, bu amaçla vergi değerleri belirlenir. Ham arazide her arsanın değeri, ürünü ya da mülkiyet tipine göre ve her idari birimdeki her hektar için tarifeye göre belirlenir. (8)

Kadastro işlemleri sonucu düzenlenen planlarda malik adı, parsel numarası, bina adı ile boyutları ve kesin olmayan sınırlar gösterilmektedir. Planlarda malik ile ilgili başkaca detaya yer verilmez, planlar irtifak hakları ve son satış bedelini göstermez. Kadastro, planlardaki sınır anlaşmazlığını genelde çözmez, planlardaki sınırlar tartışmaya/davaya açıktır. Arazi sınırlaması işlemiyle sınırlar kesinleştirilir.

Veri Paylaşımı

Kadastral verilerin bir kopyası belediye ve vergi dairesinde bulunmaktadır. Yetkililer doğrudan erişime yetkilidirler. Bir kopya da noterlerde bulunur, ancak noterdekiler doğrudan erişime yetkili değildir. Ayrıca tapu planları internet üzerinden https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do adresinden de görüntülenebilir ve indirilebilir. Bu linkten sorgulama ile arsa ve bina görüntülenebilir, alan ölçümü ve diğer ölçümler yapılabilmektedir. (9)

Sorgulama için öncelikle kullanıcı adı ve şifre ile anılan siteye üye olunmalıdır. Bölge, ilçe (posta kodu), adres, kadastral referans (parsel numarası, sayfa numarası) olmak üzere dört kriterle sorgulama yapılabilmektedir. Adres ile parsel sorgulandığında doğru tapu kaydına ulaşılmayabilir, kesin bilgi için tapu kaydına bağlı parsel numarası bilinmelidir. Ayrıca kırsal bölgelere ait topografik veriler zayıf olabilir. Bilgisayara indirilen plan örnekleri ücretlidir. 200 adete kadarının birim ücreti 5.50Euro, 201'den 2500'e kadarının birim ücreti 3.30Euro, 2501'den 5000'e kadarının birim ücreti 2.20Euro, 5001'den 10.000'e kadarının birim ücreti 0.90Euro, 10.000'den fazlası için birim ücreti 0.25Euro'dur. Kağıda basılması 9,50Euro, plastik basım 18Euro'dur. Ödemeler, internet üzerinden kartlarla yapılabilmektedir. (10)

Ayrıca, taşınmazla ilgili daha fazla ve faydalı bilgilere https://www.geoportail.gouv.fr/ adresinden ulaşılabilir. Bu site sayesinde kadastro parselleri hava fotoğraflarıyla birlikte görüntülenir. Daha üstün nitelikli haritacılık bilgilerine Ulusal Coğrafya ve Orman Enstitüsü sayfasından (http://www.ign.fr/) ulaşılabilmektedir.

[8]https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/6b7d617436c7626_ek.pdf 06.09.2019, KADASTRONUN DEĞER ÖĞESİ ÜZERİNE makalesi.
[9]https://www.french-property.com/guides/france/property-rights/registration 11.10.2019
[10]https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/changeLangue.do?CSRF_TOKEN=488Z-XVEQ-I4B3-4N08-RT2Q-JES9-LUPI-IY2Y&lang=en&cty=EN# 14.10.2019.

Malik bilgisine ulaşılmak istendiğinde, talep formu doldurularak, Emlak Vergileri Merkezi olarak bilinen (Centre des Impôts Fonciers.) yerel tapu müdürlüğüne başvurulur. Eğer yurtdışından sorgulama yapmak istiyorsanız, malikle veya taşınmazı satan emlakçı ile anlaşma yapılması gerekmektedir.

2019 yılında Fransa'da tapu kayıtları kamuya açıldı ve taşınmazın satış değerlerine ücretsiz online erişim imkanı sağlandı. 2014-2018 yılında yapılan satış işlemleri detaylarına ulaşılmaktadır. Detaylar alıcı ve satıcı bilgilerini içermemekle birlikte, satış fiyatı, satış günü, taşınmazın yüz ölçümü, yatak odası sayısı, parsel numarası bilgilerini içermektedir.

Ayrıca bu bilgilere Fransanın interaktif haritası olan https://app.dvf.etalab.gouv.fr/ adresinden ulaşılmaktadır. Ulusal Emlak Ajansları Başkanı bu bilgiler için şu sözü söylemiştir. *"Bir birey kan testi sonuçlarına erişebilse de, bunları yorumlaması için hala bir doktora ihtiyacı olacaktır."* (11)

Fransa'da Taşınmaz Satış ve Kiralama İşlemlerinde Ödemeler

Fransa içinde yapılan satış işlemleri emlakçılar olmadan da yapılabilmekte iken, yabancı alıcılar genelde profesyonel emlakçılardan destek almaktadırlar. Bir taşınmaz birden fazla emlakçıda ilana çıkabilmektedir. Her emlakçının ücreti işlem sürecine göre değişmektedir. Taşınmaz alırken ödenebilecek ücretler satış komisyon ücreti, kiralama komisyon ücreti ve diğer ücretler olarak bilinmektedir. Satış komisyon ücreti, emlakçı ile sözleşmenin imzalandığında taşınmazın değerinin %5 ile %10 arasında değişen bir ücret olup, alıcı veya satıcı tarafından ödenmektedir. Noter ücreti, satış değerinin %4 ile %1 arasında değişmekte ve ayrıca KDV eklenmektedir. Ayrıca, damga vergisi, tescil vergisi, ipotek ücreti, avukat ücreti gibi ücretler tahakkuk edebilmektedir. (12)

Damga vergisi oranı evin eski, yeni ve plansız olma durumuna göre değişmekte ve satış değeri üzerinden hesaplanmaktadır 5 yaşından küçük taşınmazlar yeni sayılmakta ve KDV'ye konu değilse, %5,8 oranında damga vergisi tahakkuk etmektedir. Bazı durumlarda yeni taşınmazlarda %20 KDV ödenmişse, damga vergisi oranı %0,7' dir. Eski taşınmazlarda ise boşanma ve miras nedeniyle daha düşük olan %2,5 damga vergisi oranı uygulanmaktadır.(13)

Taşınmaz üzerinden alınan diğer bir vergi varlık/emlak vergisidir ve emlak vergisinin 2019 yılı eşik değeri/alt sınırı 1.300.000 Euro'dur. 2019 yılı vergi oranı 2018 yılı ile aynıdır.(14)

---

11 https://www.french-property.com/guides/france/property-rights/registration 11.10.2019
12 https://transferwise.com/gb/blog/find-estate-agents-france 09.09.2019
13 https://www.french-property.com/guides/france/purchase-real-estate/legal/fees/taxes/ 09.09.2019
14 https://www.frenchentree.com/french-property/french-tax/france-tax-changes-for-2019/ 06.09.2019

Satış İşlemi

Taşınmaz satış işlemleri, emlakçılar, noterler ve yasal danışmanlar aracılığıyla yapılabilmektedir. Özellikle ipotekli taşınmaz alımında, sözleşmenin şartlarının incelendiği sürece soğuma süreci denilmektedir. Planı olmayan taşınmazların satışında ön sözleşmenin ardından satışı tamamlayan sözleşme yapılmaktadır. Fransa'da satış işlemlerinde yardımcı olan 'Gayrimenkul Sivil Toplum' (Société Civile Immobilière (SCI)) şirketi bulunmaktadır. Bu şirket, vergi ve miras avantajları konusunda hizmet vermektedir Ayrıca yaygın olmamakla birlikte Fransa'da ihale satışları da mümkündür. İhaleli, pazarlık usulü ile satışların oranı tüm satışların %2'sinden azdır. ([15])

'Gayrimenkul Sivil Toplum' (Société Civile Immobilière (SCI)) şirketi, taşınmazın mülkiyeti ve yönetimi konusunda uzmanlaşmış bir şirkettir. Şirket olarak geçse de farklı yasal kimliğe sahip olup; sivil kelimesinden ticari iş yapmadığı ve ticari amaçlarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Fransız ve yabancı alıcıların çoğu taşınmaz alırken SCI'ya başvurarak avantajlarından faydalanır. Bu avantajlar şöyle sıralanabilir: ortak mülkiyet halinde satın alma imkanı, aile taşınmazının sahipliği ve yönetimi konusunda istikrar sağlamak, intikal işlemlerini kolaylaştırmak, miras hukuku yasaklarına maruz kalmamak, vergi avantajı sunmak, aile taşınmazını işletme/ticari alacaklardan korumak. ([16])

Bir satış işleminde, süreç açık, net ve güvenlidir. Genel kural olarak işlem bir avukat veya hukuk danışmanı ile yapılmaktadır, ayrıca süreç ile ilgili fikir ve bilgi sahibi olunması halinde tek başına da işlem yapılabilmektedir. Emlakçı komisyon ücretini öğrenmekte fayda vardır. Emlakçı ile imzalanan sözleşmenin şartlarına dikkat edilmelidir. Yetkili tapu sicili ofisi satın alma sözleşmesini işleme koysa da, malik menfaatlerinin korunduğu anlamına gelmemektedir. En güvenilir yol noter önünde sözleşme imzalamaktır. Noter, sözleşme öncesi sorularınıza cevap veremeyebilir, bunun için uzman bir avukat gerekmektedir. İşlem öncesi satıcı tarafından tüm yasal zorunluluklar yerine getirilmekte ve yasal raporlar hazırlanmaktadır. Noter veya hukuki danışman tarafından taşınmazın planlama durumu kontrol edilir. ([17])

Sonuç

Fransız Tapu Sicili incelendiğinde, 'Gayrimenkul Sivil Toplum' (Société Civile Immobilière (SCI)) şirketi, uygulamaları dikkat çekici bulunmuş olup; ülkemizde de benzer kuruluşların olmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Genel Müdürlüğümüzce, talebe bağlı satış, ipotek vb. hukukî işlemler yapılmakla birlikte; çağrı merkezine gelen sorulardan kişilerin paylı, elbirliği, aile malları, tarım arazileri, kat mülkiyeti halindeki taşınmazlarda yönetimsel sorunlar yaşadığı ve çözüm için İdaremize başvurduğu görülmektedir. Ayrıca bu tür sorunların avukatlarla da çözümlenemediği veya yargı sürecinin uzun sürdüğü, bu konuların İdaremiz görev ve yetkisi dışında kaldığı, taşınmaz yönetiminde anlaşmazlıkların üst üste gelmesi halinde taşınmazın etkin ve verimli kullanılmasında zorluklar yaşandığı gözlemlenmektedir. Ülkemizde de, Fransa'daki SCI şirketine benzer kuruluşlarla, taşınmaz yönetiminde baştan alınacak önlemler sayesinde benzeri sorunların önüne geçilebileceği düşünülmektedir.

[15]https://www.french-property.com/guides/france/purchase-real-estate/ 09.09.2019
[16]https://www.french-property.com/guides/france/sci-societe-civile-immobiliere/ 11.09.2019
[17]https://www.french-property.com/guides/france/purchase-real-estate/legal/top-tips/ 14.10.2019

Hakan ÖZTÜRK
Kütahya Domaniç Tapu Müdürü

TAPU İŞLEMLERİNDE VEKALET SÖZLEŞMESİ VE YASAL DÜZENLEMELER

Bu çalışma; genel olarak vekaletname, noterler tarafından düzenlenen vekaletnameler, yurtdışında düzenlenen vekaletnameler, silah altında bulunan kişilere ait vekâletnameler, vekaletnamedeki yetkinin kapsamı, velayet, vesayet, tutukluluk durumunda verilen vekaletnameler, vekâlet sözleşmesinin sona ermesi başlıkları olmak üzere yedi başlık altında ele alınmıştır.

1-GENEL OLARAK VEKALETNAME

Vekâletname: Kişinin yapılmasını istediği işleri ve bu işler için yetkilendirdiği temsilcisini gösteren resmi belge olarak açıklanmaktadır. Vekâletname düzenlemeye ülkemizde yetkili kurum noterlerdir. Askere alınan kişiler için askerlik şube başkanları, bölük komutanları(askerlik süresince) vekâletname düzenlemeye yetkilidir. Türkiye dışında, genel anlamda Türk Elçilik ve Konsoloslukları yetkilidir.

Vekâletnamelerde yetkinin sınırlarının ne olduğu vekil ile müvekkil arasındaki sözleşmeye göre belirlenir. Vekâletname belirli bir iş için verilmişse buna hususi vekâletname, şayet belirli bir iş belirtilmemişse vekile müvekkil namına her türlü işi yapabileceğine ilişkin yetki verilmişse bu vekâletnameye de genel vekâletname denir. Her sözleşmede olduğu gibi vekâlet sözleşmesinde de tarafların hak ve yükümlülükleri vardır. Vekil sözleşme uyarınca kendisine yüklenen işin yürütülmesi veya üzerine aldığı işin yerine getirilmesini borçlanır. Vekâlet sözleşmesi iki taraflı bir sözleşmedir. İtimat ve güven esasına dayanır. Bir tarafta vekil(Vekâletnamede belirtilen iş ve işlemleri müvekkili adına yapmaya yetkili kılınan ve yetkili olan kişiye denilmektedir.) diğer tarafta müvekkil (Herhangi bir işlem için başka birisine, kendisini temsil etmesi hususunda izin veren kişi'dir.) vardır.

Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar. (Borçlar kanunu madde 504)

Vekâlet vekil'e iş görme borcunu yükleyen bir akittir. Kanunda belirtilen "işin idaresi" ve "hizmetin ifası" iş görme kavramı içinde toplanabilir.

Vekil iş görürken müvekkilin menfaatine ve iradesine uygun hareket etmek zorundadır. Vekil müvekkilin temsilcisi olarak hareket eder. Ücret vekâletin zorunlu unsuru değildir (Borçlar kanunu madde 502)

Vekil Borçlar Kanunun 503 maddesinde ki nitelikleri taşıyan bir kişi ise vekâlet vekil tarafından derhal ret edilmemişse vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır.

2-NOTERLER TARAFINDAN DÜZENLENEN VEKALETNAMELER

Noterlik kanunun 89.Maddesi Tapuda işlem yapılmasını gerektiren vekâletnamelerin noterlerce düzenleme şeklinde yapılmasını emretmektedir. Yalnızca imza tasdiki yapılmış onaylama şeklinde vekâletname ile tapuda işlem yapılmamaktadır.

Genel Müdürlüğümüzün bu konudaki uygulaması Tapu Sicil Tüzüğü, 2010/7 ve 2015/5 sayılı genelgeleri ve bu konuda yayımlanan çeşitli duyurular ile uygulamaya yön verilmiş bulunmaktadır. Özellikle 2010/7 sayılı genelgede vekaletname ile ilgili hususlar açıklayıcı olarak düzenlenmiştir. Tapu Sicil Tüzüğü Yönünden ele aldığımızda, Tapu Sicil Tüzüğünün 18 inci maddenin 4 fıkrası gereği; İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılması gerekmektedir. Yeni Tapu Sicil Tüzüğünün yürürlüğe girdiği 17.08.2013 tarihinden önce verilen vekaletnamelerde vekalet verenin imzasının bulunması zorunlu değildir. (TKGM-03.09.2013-7059 sayılı talimat)

Uygulamada problem olan bir hususta avukatların onayladığı vekâletnamelerdir. Bu tip vekâletnameler müdürlüklerimize ibraz edildiğinden, bazen tereddüte neden olduğu gözlenmektedir. Hâlbuki Avukatlık Kanunun 56.Maddesi gereği Avukatlarca onaylanan vekâletname örneklerinin (düzenleme şeklinde vekaletnameler hariç) Türkiye Barolar Birliği tarafından bastırılan pulun yapıştırılması halinde Müdürlüklerimizde kabul edilmesi gerekmektedir.

Bu noktada avukatların vekaletname ile ilgili müdürlüklerimize yapmış olduğu talepler sonucu Genel Müdürlüğümüzce alınan kararlardan bahsetmek gerekirse;

• 2011/79 sayılı kararına göre, Düzenleme şeklindeki vekaletnamelerin avukat tarafından onaylanarak tapuda işlem yapılması mümkün değildir.

• 2013/120 sayılı karara göre, Dava vekaletnamesi ile intikal işlemi yapılmasında sakınca bulunmadığına karar verilmiştir. Gerekçe olarak da veraset belgesini (mahkeme kararını) aldığına, bu veraset belgelerinin infazı için kesinleşmeleri gerekmemekle birlikte yine de mahkeme kararı (hasımsız dava türleri içerisinde) niteliğini taşıdıkları şüphesiz olduğuna göre, 2010/7 sayılı Genelgemizin 4. maddesinin a. bendi kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Uygulamada problem olan diğer bir hususta, vekaletname ile tapuda işlem yapılması amaçlanıyorsa, noterlerce bu vekâletnamelerin tapu ve kadastro işlemlerinde kabul gören kimliğe göre düzenlenmesi gerekmektedir. Noterlik Kanunu yönetmeliğinin 90 ıncı maddesi *"Noter, belgelendirme isteminde bulunan ilgili ile işleme katılan kimselerin kimliğini tesbit edebilmek için nüfus hüviyet cüzdanı, buna dayalı olarak resmi mercilerden verilmiş pasaport, ehliyet, fotoğrafı kimlik kartı vesair kimlik belirten belgeleri aramak zorundadır".* şeklinde düzenlenmiş olsa da Genel Müdürlüğümüzün 2010/7 sayılı genelgesi *"Vekalet verenin kimliği Nüfus hüviyet cüzdanı, Pasaport veya Avukat ise Avukatlık kimlik belgesine göre düzenlenmiş olmalı, T.C. Kimlik numarasını içermeli ve adresi belirtilmelidir."* şeklinde belirtilerek vekaletnamenin hangi kimlik belgelerine göre düzenleneceği açıklanmıştır. Genelgede bahsi geçen kimlik belgelerinden "pasaport" sadece yabancı uyruklu vatandaşların işlemlerinde ve 12.04.2013 tarihinden önce verilen mavi kart sahibi kişilerin işlemlerinde kabul edilmektedir. Bunun dışında ülkemiz vatandaşları tarafından pasaport ile verilen vekaletnameler tapu işlemlerinde kabul edilmemektedir. Diğer taraftan her ne kadar 2010/7 sayılı genelgede yer almamış olsa da Geçici kimlik belgesi, Milletvekilleri, Yasama Organı eski üyeleri ile dışarıdan atanan bakanlara verilen kimlik belgesi, Hâkim ve savcılar ile yüksek yargı organı mensuplarına verilen mesleki kimlik kartı ve noter kimlik kartlarına göre düzenlenen vekaletnamelerin de tapu işlemlerinde kabul edilmesi gerekmektedir.

Diğer konularda vekaletnamede aranılacak hususları sıralamak gerekirse;

1) Vekalet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik teşhisine elverişli, vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış ve mühürlenmiş olmalıdır. Fotoğrafları sadece tel zımba ile tutturularak yapıştırılmamış olan vekaletnameler kabul edilmez. (Tüzel kişileri temsilen verilen vekaletnamelere fotoğraf yapıştırılması gerekli değildir)

2) Vekaletnamede düzeltme var ise konuya ilişkin düzeltme ve çıkıntıların düzenleyen mercii tarafından imza ve mühürle ayrıca onanmış olması gerekir.

3) Tevkilen verilen vekaletnamede asıl vekaletin tüm sayfaları sonradan verilen vekaletnameye dayanak olarak eklenmeli, okunaklı olmalı, her iki vekaletteki fotoğraflar kimlik saptamaya yeterli düzeyde olmalıdır.

4) Vekaletnamelerde kullanılan mühürlerin 12/09/1984 tarih ve 18513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Resmi Mühür yönetmeliğine uygun olması gerekir. Plastik mühürlü vekaletnameler kesinlikle kabul edilmez.

5) Bürokrasiyi azaltmak anlamında, herhangi bir Tapu veya Kadastro Müdürlüğü tarafından kullanılan vekaletin, ilgili müdürlükçe tüm sayfalarının onaylayan kişinin ismi ve unvanı, onay tarihi ve dosyalandığı parsel sayfası gösterilmek suretiyle daire mühürü ile mühürlenerek diğer Tapu ve Kadastro müdürlüklerinde kullanılabilir. (2010/7 sayılı genelge)

3-YURTDIŞINDA DÜZENLENEN VEKALETNAMELER

Yurt dışında düzenlenmiş bir vekâletnamenin tapu müdürlüklerince yapılacak işlemlere esas alınabilmesi için;

• Türk konsolosluklarınca düzenleme şeklinde yapılmış bir vekâletname olması,

• La Haye Sözleşmesi'ne taraf ülkelerden birinde, taşınmaz tasarrufuna uygun olarak, düzenlendiği ülke lisanında, ilgilinin fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenmiş ve apostille şerhi içeren bir vekâletname olması,

• La Haye Sözleşmesine taraf olsun veya olmasın vekâletnamedeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam, bu merciin imza ve mührünün ise o yerdeki Türk Konsolosluğu tarafından onaylanmış olması şartıyla, yabancı ülke noterlerinin kendi ulusal mevzuatlarına uygun olarak, kendi lisanlarında ve ilgilinin fotoğrafını içerir şekilde düzenlemiş oldukları (apostille şerhi içermeyen) bir vekâletname olması gerekmektedir. (TKGM 2015/5 sayılı genelge, 20.03.2017 T. 270304 sayılı Genel duyuru)
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti noterliklerince düzenlenen vekâletnamelerle işlem talebi halinde söz konusu vekâletnamelerde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde bulunan Konsolosluğumuz onayı aranması gerekmemektedir.(TKGM 2013/5 sayılı genelge)

4-SİLAH ALTINDA BULUNAN KİŞİLERE AİT VEKÂLETNAMELER

1111 Sayılı Askerlik Kanunu'nun değişik 61.nci maddesi, askerde bulunan erlerin vekâletname tanziminde kolaylıklar getirmiştir. Anılan yasa çerçevesinde düzenlenen vekâletnamelerin kabul edilmesi gerekir. Bu şekilde düzenlenen ve onaylana vekâletnameler eratın terhisinden sonra da iki aylık süre için geçerlidir. Ancak bu kapsamda düzenlenen vekaletnamelerin 2010/7 sayılı genelgede yer alan hususları taşıması gerekmektedir.

5-VEKALETNAMEDEKİ YETKİNİN KAPSAMI

Vekâletin kapsamı sözleşme ile açıkça belirlenmemişse ilişkin olduğu işin mahiyetine göre belirlenir(B.K.504)

Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

Bizim açımızdan önemli olan husus, gayrimenkullerin bağışlanması temliki ve bir hak ile takyit edilmesidir. B.K.504 maddesi karşısında vekilin müvekkile ait gayrimenkulü temliki, bağışlaması ve bir hak ile takyit edebilmesi için özel yetki gerekir. Vekil genel vekâletname ile bu işleri yapamaz.

Anılan madde; vekalet konusu ana işlemin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken işlemler varsa bu işlemlerin ayrı bir yetki almaya gerek olmadan yapılabileceğini açıklamaktadır. Bu nedenle vekaletname ile verilen temel görevin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken iş ve işlemler varsa, bunların yerine getirilmesine yönelik yapılan işlemler için özel yetki aramaya gerek yoktur.

Bu anlamda; vekaletnamedeki sahibi bulunduğum taşınmazları dilediği bedel ve koşullarla satmaya ibaresi, satışa konu taşınmazın varsa öncelikle intikalini ve iştirakının feshini, basit yazım hataları ile belgelenmesi halinde isim yanlışlıklarını yine yanlışlık varsa kaydının düzeltilmesini, kamulaştırılmasını, satış ve kanuni ipotek tesisini ve kanuni ipoteğin terkinini kapsar. Yani satış için verilen ana yetkinin gerçekleştiri-

lebilmesine yönelik olarak yapılması zorunlu olan tüm işlemleri kapsar.

Yine vekaletnamedeki satış, bağış, ipotek vb. yetkiler bu yetki öncesi yapılabilen kadastral işlemleri de kapsar. (Örn: satılacak yerin aplikasyonu, çapının verilmesi vb.)

Vekaletnamede; "sahibi bulunduğum taşınmaz malları satmaya" ibaresi vekalet verenin vekalet verdiği tarih itibariyle adına kayıtlı olan tüm taşınmazları ile vekalet veriliş tarihinde tescilsiz edinilmiş taşınmazı varsa (Hükmen kazanılmış ama tescil edilmemiş taşınmaz, murisin ölümü ile tescilsiz kazanılmış miras payı vb.) bu payları da kapsar. Çünkü mahkeme kararının kesinleşmesi ile karar lehdarı, ölüm olayının gerçekleşmesi ile birlikte ölenin mirascıları taşınmazlar adlarına tescil edilmese bile hukuken bu taşınmazların sahibidirler.

Vekaletnamede; adıma kayıtlı olan taşınmazları satmaya ibaresi vekaletin veriliş tarihinden sonra edinilen taşınmazları kapsamaz. Bu nedenle her somut olayda vekâletin veriliş tarihi ile gayrimenkulün edinim tarihi arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi gerekir. Vekâletnamede aksine hüküm yoksa satış yetkisi tescili ve bedeli almayı da içerir.

Vekaletname ile yapılan ipotek işleminde asıl olan vekâlet verenin kendisi için alacağı borç/kredi için taşınmazın ipoteğe konu edilmesidir. Müvekkil kendisi dışında 3.bir kişinin (gerçek veya tüzel kişi olabilir) borcunun teminatı olarak vekâlet vermiş ise, vekâlet içeriğinde bu durumun özellikle belirtilmesi gerekir.

a) İfraz, Cins Tashihi İşlemlerinde Özel Yetki Aranılıp Aranılmayacağı:

B.K.504 maddesine hangi işlemler için özel yetki gerektiği belirtilmiştir. Anılan maddenin incelenmesinde görüleceği üzere gayrimenkulün temliki, bağışı ve bir hak ile takyidi halinde özel yetki gerekmektedir. İfraz ve Cins tashihi; temlik, bağış ve bir hak olmadığına göre bu işlemler için özel yetki gerekmeyeceği düşünülmektedir. Kaldı ki bu işlemler malikin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı nitelikte değildir.

Yargıtay bir kararında; vekilin, kira sözleşmesinin Tapu Siciline şerhi için özel yetkisi olması gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay bu kararında şerhin, müvekkilin tasarruf yetkisini kısıtlayacağı düşüncesinden hareket etmiş bu nedenle özel yetki aramıştır.(4.H.D,27.2.1967 T.E.966-K.1719)

İfraz ve cins tashihi malikin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı nitelikte olmadığından bu çerçevede de özel yetki gerekmediği sonucuna varılabilir. Yukarıda örneği verilen kararda görüleceği üzere, Yargıtay malikin tasarruf yetkisinin kısıtlamayan işlemde özel yetki aramamıştır. Ancak uygulamada bu işlemlerde de özel yetki arandığı görülmektedir.

b) Gayrimenkulün Yer ve Niteliğinin Belirtilmesi:

B.K.Madde 504'de sadece gayrimenkulün temliki ve bir hak ile kaydı halinde özel yetki aranmıştır. Gayrimenkulün yer ve niteliği konusunda özel bir hüküm konulmamıştır. Ancak gayrimenkulün yer ve niteliğinin vekâletnamede belirlenmesinin önemi ortadadır.

Uygulamada "Türkiye'deki bütün gayrimenkullerimi satmaya" ibaresi taşıyan vekâletname ile işlem yapılıp yapılmayacağı hususunda tereddütler olmuşsa da, sonradan bu tüp vekâletnamelerle işlem yapılmış ve uygulama oturmuştur. Aslında kanunda bu konuda kısıtlayıcı bir hüküm yoktur. Sadece işlem konusunda yetki aranmıştır.

Vekâletnamede işleme konu gayrimenkullerin yer ve niteliğini açıkça belirlenmesi gerekir. Böyle bir açıklık yoksa vekâletnamenin kabul edilmemesi gerekir. Örneğin müvekkilin Ankara'da beş tane taşınmazı var ise vekâletnamede "Ankara'daki taşınmazımı satmaya şeklinde yetki verilmişse hangi taşınmazının satışına yetki verildiği belli olmadığından bu tip vekâletnamelerle işlem yapılmaması gerekir.

" A ili dâhilindeki… .ibaresini taşıyan vekâletname ile gerekli yetkiler bulunmak koşulu ile bu ile bağlı bir ilçe merkezinde, ilçe veya merkeze bağlı köyünde bulunun bir taşınmaza ilişkin işlem yapılabilirmi? Sorusuna şu yanıtı vermek doğru olur. İl kavramı sadece il merkezini kapsamayacağından o ile bağlı ilçe bucak ve köyleri de kapsayacağından"…A ili dahilindeki….."ibaresini taşıyan vekaletname ile gerekli yetkileri olması koşuluyla o ile bağlı ilçe veya köylerdeki bir taşınmaza ilişkin işlem yapılması mümkündür.

c) Vekilin Müvekkilinin taşınmazını Satın Alması:

Vekilin müvekkilin malını satın alabilmesi için vekâletnamede tevkil yetkisi ile birlikte dilediği yerde, dilediği bedel ve şartlarla, dilediği kişilerden taşınmaz alma ve satma konusunda yetkili kılınması halinde,ilk vekil bu yetkisini başkasına yetkisini devir ederek gayrimenkulü satın alabilir. Kendi taşınmazını da ikinci vekil aracılığıyla müvekkile satabilir.

d) Vekilin Müvekilin Malını Kendi Borcu İçin İpotek Etmesi:

Açık yetki yoksa vekil, müvekkilin malını kendi borcu için ipotek edemez. Ancak müvekkilin borcu için ipotek edebilir.(Y.H.G.K.4.4.1962 Tarih E.1/127-K.36)

e) Vekaletnamenin Tanzim Tarihinden Sonra Müvekkilin Mülkiyetine Geçen Gayrimenkuller:

Açık yetki yoksa vekil vekâletnamenin tanzim tarihinden sonra müvekkilin mülkiyetine geçen gayrimenkullere ilişkin işlem yapamaz.

Vekil ancak vekâletnamenin tanzim tarihine kadar müvekkilin sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin, yetkileri çerçevesinde işlem yapar. Örneğin "…adıma kayıtlı gayrimenkulleri" ibaresi taşıyan vekâletname ile vekil sadece vekâletnamenin tanzim tarihine kadar müvekkilin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin işlem yapabilir.

Vekilin vekâletnamenin tanzim tarihinden sonra, müvekkilin mülkiyetine geçen gayrimenkullere ilişkin(yetkileri çerçevesinde)işlem yapabilmesi için vekâletnamede "İleride edineceğim, sahibi bulunacağım…"şeklinde veya buna benzer açık bir ibare bulunması gerekir.

f) Satış, Bağış, İpotek, Trampa, Taksim işlemlerinde yetki

Vekilin müvekkilin malını, satış, bağış, trampa yoluyla devredilmesi veya ipotek tesis edebilmesi veya müvekkil namına taksim yapabilmesi için vekâletnamede bu işlemler için açık bir şekilde belirtilmiş yetkisi olması gerekir(B.K.504) Açık yetki yoksa vekil bu işlemleri yapamaz. Ahzu kabza ibaresi taşıyan vekâletname ile satış yapılamaz.

g) İntifa Hakkından Feragat İçin Özel Yetki Gerekip Gerekmeyeceği:

İntifa hakkı B.K.504.nci maddesi kapsamında kaldığından intifa hakkından feragat için özel yetki gerekir.(T:K.G.M.2.5.1972 Tarih 2883 sayılı yazısı)

h) Genel Vekilin Kira Sözleşmesi Düzenlemesi İçin Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhi İçin Özel Yetki Gerekip Gerekmediği:

Genel vekilin kira sözleşmesi düzenlemesi için özel yetki gerekmez. (12 Huk. D.11.5.1982 Tarih 1982/4134 E,1098/4259 K)

Ancak kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi için özel yetki gerekir.(4.H.D.27.2.1967 Tarih E.1966–777 K.1719)Yargıtay, kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinin müvekkilin tasarruf yetkisini kısıtlayacağı düşüncesiyle özel yetki aranılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

ı) Vekilin Müvekile Ait Taşınmazın Bir Kısmını Bedelsiz Yola Terk İçin Yetki Gerekip Gerekmiyeceği:

Bedelsiz yola terk işlemi kamu yararına da olsa bir bağış niteliğindedir. B.K.504.maddesi de, bağış için özel bir yetki aramıştır. Bu nedenle bağış yapabilme veya yola terk edebilme yetkilerini içermeyen genel vekâletname ile yola terk işlemi yapılamaz. B.K.504.nci maddesi nedeniyle açık yetki gerekir.

i) Vekaletnamede Belirtilen Gayrimenkulün Ada Parsel Numarasında Sonradan Meydana Gelen Değişiklikler:

Vekâletnamede belirtilen talebe konu gayrimenkulün ada parsel numarası imar, kadastro ve nedeniyle değişmişse bu değişiklik talebin yerine getirilmesine engel teşkil etmez.

Bu hallerde vekâletnamenin kabul edilmesi talebe konu yetki var ise ve vekâletnamenin diğer koşullarıda tamamsa işlemin yapılması gerekir. Bu vekâletname ile işlem yapılabilir.(TKGM 2.8.1972 Tarih 5657 sayılı yazısı.)

j) Vekalette Tanık Olan Kişinin İşlemde Taraf Olması:

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 76. maddesinin 6. bendi "Noterlik işlemi, kendi yararına veya aralarında iki, üç ve dördüncü numaralarda yazılı ilişkiler bulunan bir kimse yararına bir tasarrufu kapsıyorsa noterlik işlemine katılamaz " hükmündedir. Dolayısı ile vekâletnamede tanık olan şahıs tanık olduğu vekâletnamedeki şahsın taşınmazını alamaz. Vekâletnameyi düzenleyen noterin, vekâletnamede satışına yetki verilen taşınmazların, vekâletnamede tanık olarak bulunan kişi tarafından satın alınabileceğini bilmesi mümkün değildir. Bu nedenle satış işlemi sırasında Noterlik Kanunu'na aykırılık tespit edildiğinde işlemin sonuçlandırılmaması gerekir.

Ayrıca okuma yazması olmayan biri için vekalet düzenleniyorsa mutlaka iki tanık huzurunda notere beyanda bulunması gerekir.(N.K.87),Okuma yazması olmayan biri için tanıklar huzurunda düzenlenmeyen vekaletle işlem yapılması mümkün değildir..

6-VELAYET, VESAYET, TUTUKLULUK DURUMUNDA VERİLEN VEKALETNAMELER

Vasinin vesayeten verdiği vekaletname azil edilmedikçe geçerlidir. Kısıtlıya yeni vasi ataması halinde yeni vasi eski vasinin verdiği vekili azil etmedikçe vekalet geçerliliğini korur. Kısıtlının üzerindeki kısıtlama kalkarsa vasinin verdiği vekaletname kendiliğinden kalkar.

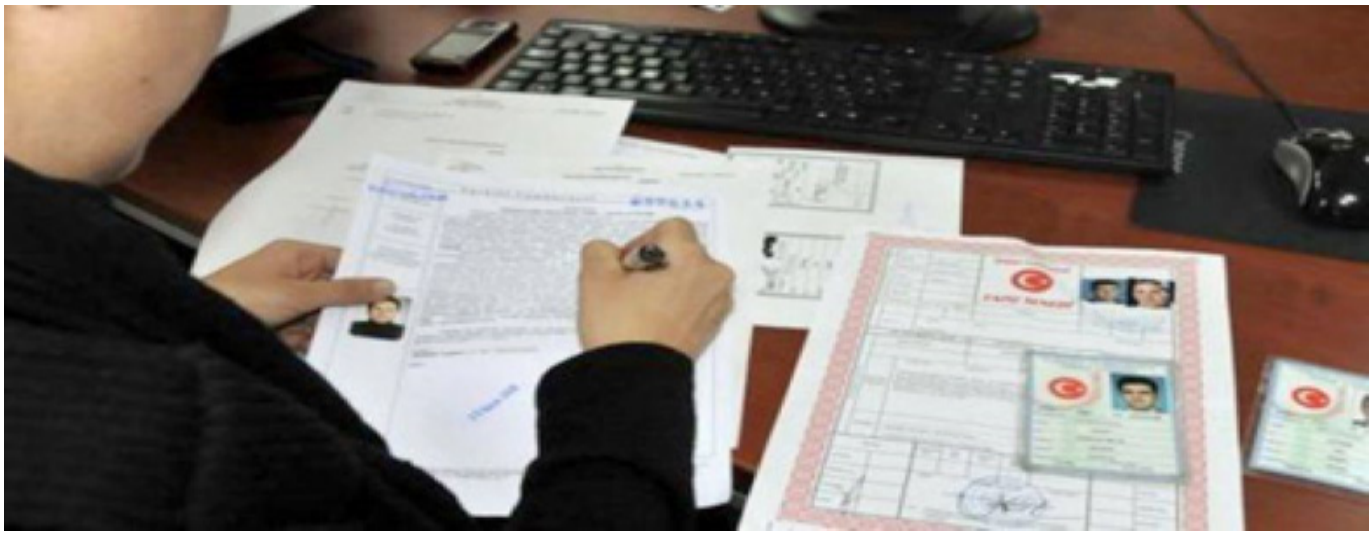
Velayetten verilen vekaletnamelerde Anne ve babanın birlikte veya birbirlerine vekaletname verme suretiyle vekaletname düzenliyebilirler. Velinin verdiği vekaletnamede Medeni Kanunun 327,356 maddelerinden veya satış amacından bahsedilmesi gerekir. Şayet bu maddelerden bahsedilmemesi halinde bu maddeler hakkında vekilin beyanını almak gerekir(2014/4 sayılı genelge). Anne ve babanın birinin ölümü halinde vekâleti sağ olan verir. Boşanma halinde Mahkeme velayeti anne veya babadan kime vermişse o vekâleti verir. Çocuğun anne ve babası evli değilse velayet anneye ait olduğu(M.K.337) için anne çocuğunu temsilen vekâlet verebilir.

Vekâletname verenin hükümlü olduğu vekâletnamede belirtilir veya bu yönde müdürlüğe bir ihbarda bulunulursa Medeni Kanunun 407. maddesi gereğince Cumhuriyet Savcılığından ilgilinin 1 yıl ve daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza alıp almadığı ve bu hükmün kesinleşip kesinleşmediği yazılı olarak teyit edilerek, bir yıldan fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza almış ise kendisine vasi atanmak suretiyle işlemlere yön verilmesi gerekir.(T.K.G.M 2010/7 Genelgesi)

7-VEKALET SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ:

Borçlar kanunun 43,512 ve 513 maddelerine göre vekâlet akdine dayanan temsil yetkisinin sona erme sebeplerini aşağıdaki başlıklar halinde toplamak mümkündür.

1-Temsil yetkisi sadece belirli bir iş için verilmişse o işin tamamlanmasından sonra.
2-Temsil yetkisi belirli bir süre için verilmişse o sürenin bitimini müteakiben.
3-Vekil veya müvekkilin ölümü, hacir altına alınması iflası gaipliğine karar verilmesi.
4-Azil.
5-İstifa.



Hüseyin ÇETİNKAYA
Hasankeyf Tapu Müdürlüğü
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

YILLARA GÖRE GÖNLÜMÜZE DOKUNAN REFORM NİTELİKTE PROJELER

Bilindiği üzere kurumumuzun 172. Yıllık bir tarihi birikimi olduğundan, kurumumuz bu süreç zarfında teknolojiye ve reform nitelikte yıllara göre kendini mevzuat karşısında devamlı yenileme kolaylaştırma çabası içerisinde olmuştur.

Kurumumuz her yıl 30 milyon insana 19538 personeli ile hizmet en iyi şekilde vermenin çabası içerisindedir.

Bu nedenle şahsım 2006 yılından beri teşkilatımızda Tapu ve Kadastro Müdürlükleri'nde çalışmalarda kurumumuzun Taşra Teşkilatında yapılan teknolojik ve mevzuat konusunda yapılan yenilikleri ve gönlümüze dokunan yeniliklerden bahsetmek istiyorum.

İhaleli Kadastro Tesisi

İlk yeniliği 22/02/2005 yılında 5304 sayılı kanunun ile Kadastro Çalışmaları İhale Yolu ile yapılmasının yolu açılması nedeniyle Fenni kısmını ihale yolu ile tasarruf kısmını Kadastro Müdürlüğü Kadastro Ekibi ile yapılması nedeniyle çalışmalar hız kazandı. Neredeyse önceden Köy kadastrosu veya Tapulama 2 yıl veya 3 yıl süren çalışmalar, neredeyse 3 ay veya 1 yıla kadar biter oldu. Bu nedenle ülkemizdeki Kadastro çalışmaları hız kazandı. Kadastrosu yapılamayan köy mahalle neredeyse kalmadı .

Tüzük

22/7/2013, No : 2013/5150 sayılı Tapu Tüzüğü Bakanlar kurulunca onaylanan bu Tüzüğün amacı, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır. Yeni Tüzükle Sicillerin elektronik ortamda tutulması yeniliği gelmiş olup **2012 yılı Mayıs Ayında Tüm Tapu Müdürlükleri TAKBİS'e geçmiştir.**

TAKBİS NEDİR ?

Ülke genelinde mülkiyet bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılıp, her türlü sorgulamanın yapılabilmesini amaçlayan en temel e-devlet projelerinden birisidir.

Amacı, Türkiye genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılarak, tüm faaliyetlerin bilgisayar sistemi üzerinden yürütülmesi, böylece gerek özel, gerekse kamu taşınmaz mallarının etkin biçimde takip ve kontrolünün sağlanmasıdır.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi ile vatandaşımıza hizmetin güvenilir, güncel ve hızlı bir şekilde hizmet sunulması mümkün olmaktadır.

TAKBİS;

• Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan;

• Geliştirilen uygulama yazılımlarına dahil edilen kontrol ve uyarı mekanizmaları ile memurun yaptığı işlemle ilgili riskini minimize eden veya ortadan kaldıran; • İlgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlayan, yapılan işlemle ilgili açıklayıcı bilgi sağlayarak kendi ekranı üzerinden Bilgisayar Destekli Eğitim imkanı getiren,

• Üretilen verilerin Genel Müdürlükte kurulacak sisteme akmasıyla entegre bir yapı oluşturan, mevzuat değişikliği yapılması halinde vatandaşın satış benzeri işlemleri Türkiye'nin herhangi bir yerinden yapabilmesini sağlayan;

• Müdürlüklerin ve müdürlük personelinin performansının üst hiyerarşi tarafından izlenebilmesini sağlayan,

• Memur inisiyatifini ortadan kaldırarak işlemlerin yasal mevzuata uygunluğunu, vatandaşa en kısa sürede ve doğru sonuç sağlayarak, devletle vatandaş arasında zaman içinde yıpranan güven duygusunu geliştirecek,

• Merkezde oluşan bilgileri kullanarak Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlük merkez birimleri için Karar Destek fonksiyonları ve raporları üreten,

• Herhangi bir kamu kuruluşu için taşınmaz ile ilgili stratejik konularda anlık istatistiki sonuçlar üretecek,

• Milli Güvenlik açısından gereken yabancı mülkiyetindeki taşınmazlar ve yabancıların hangi yörelerde taşınmaz hareketinde bulundukları, yoğunlaştıkları hususu merkezden ve kolaylıkla izlenebilecek,

• Tarım bilgi sistemine ve Doğrudan Gelir Desteğine esas Çiftçi Kayıt Sistemine doğru ve güncel bilgi altlığı oluşturan,

• Mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, mali suçlarla ilgili sorgulamaları en kısa sürede sonuçlandırılarak, rüşvet ve yolsuzlukla mücadelede devletin etkin denetimi sağlanacak, ve tüm bu işlemleri Coğrafi Bilgi Sistemi/Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren ENTEGRE BİR BİLGİ SİSTEMİDİR.

Tüzüğümüzde, istemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

Tapu sicilinde yapılacak haciz dahil her türlü kayıt sorgulaması istemlerinde, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur. Aksi hâlde istem reddedilir.

-11/03/2013 Tarih 2015 sayılı Makam Olurunca Kamu Orta Mallarının Elektronik Ortamda Tutulması nedeniyle bu tarihten sonra Kamu orta mallaeri Tescilleri Kamu Orta Malları Sicil Defterine Tescil kalkmış oldu.

-2014/1 nolu genelge ile tapu müdürlüklerinin iş akışı ve yetki devrinde ortaya çıkan farklılıkların ortadan kaldırılarak işlemlerin belirli standartlarda gerçekleştirilebilmesi ve Kurumsal Kalite Yönetim Sistemi ile Kamu Etik Davranış İlkelerinin tam olarak uygulanabilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu genelge sayesinde Tapu Müdürlükleri Hangi guruba girdiği ve yetki devri vs. düzenlemeler sonrası Tapu Müdürlüklerinin işleyişi düzene bindi...

E_Haciz

-GENELGE:1766(2015/4) Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

29/04/2015 tarih ve 23294678-020/317780 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru, gereği tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması ve insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacıyla 21.05.2015 tarihinden itibaren icra-i haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz şerhlerinin salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilmiştir.

12/06/2015 tarih ve 23294678-020/542099 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru, gereği de 02/07/2015 tarihinden itibaren tapu kütükleri üzerine tescil edilen/belirtilen tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına yine tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilecektir.

Uygulama değişikliği ile, tüm şerh ve beyan işlemlerinde hak sahipliğinin belirlenmesi sürecinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin, tapu kütüğü üzerinde şerhler sütunu ile beyanlar hanesine yapılan tescillere son verilerek tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması sağlanacaktır.

Haciz işlemlerinin, ilgili birimlerce elektronik ortamda yapılmasına yönelik Adalet Bakanlığı ile başlatılan çalışmalar 10.05.2019 tarihinde sonuçlanarak, uygulama tüm Türkiye'ye yaygınlaştırılmıştır. Bundan böyle haciz işlemleri icra müdürlüklerince elektronik ortamda gerçekleştirilecektir. Hedef olarak belirlediğimiz konularla ilgili gayretli çalışmalarımız artan azim ve kararlılıkla devam etmektedir. Tapu Kütüğü entegrasyonu gibi çalışmalarının e-haciz uygulamaları için ne derece önemli olduğu açıkça görülmek birlikte devam eden çalışmalar sonucunda siz meslektaşlarımızın iş yükü ve sorumlulukları azaltılmış olacaktır. Esas hedefimiz; güvenli bir şekilde aynı zamanda hepimizin iş yükünü azaltacak şekilde çalışmalarımızı sürdürmektir. Hedeflere birlikte yürüyebilmek, verilere dayalı gerçekçi yaklaşımlar ortaya koyabilmek için en iyi bildiğimiz işi yapmaya, "çalışmaya" devam edeceğiz.

Resen Kamulaştırma

-19.10.2016 Tarih E.2223665 sayılı Kamulaştırma Uygulamaları

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazısına istinaden taşınmazın idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilmesi, İdarenin takyidatların arındırılmasına ilişkin isteminin olmaması durumunda kamulaştırma işleminin tescil edilerek takyidatların olduğu gibi bırakılması gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemleri artık kamulaştıran idare tarafından anlaşma tutanağı düzenlenerek tapu müdürlüğüne gönderildikten sonra resen Tapu Müdürlüklerinde yapılması.

E_Arşiv

2017/3 Sayılı TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDEKİ İŞLEM BELGELERİNİN AYIKLANMASI, TASNİFLENMESİ, DOSYALANMASI, İMHASI VE ELEKTRONİK ORTAMA AKTARILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDAKİ GENELGE

Tapu işlemlerine dayanak

olan belgelerin tespit edilmesi, belge türü ve saklanma sürelerine göre sınıflandırılması, belge güvenliğinin sağlanması, tapu müdürlüklerindeki işlem belgelerinden saklanmaması gereken ya da saklanmasına gerek görülmeyen belgelerin ayıklanması, tasnif edilmesi ve elektronik ortama aktarılması ile dosyalama ve imhasına dair usul ve esasları belirlemektir.

E_Terkin

19/08/2014 tarih E.52297 sayılı Elektronik ipotek terkin işlemi talimatında ;

Tapu Sicili Tüzüğünün "Belgelerin elden takibi ve şekli" başlıklı 88/1 maddesi, "Kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, mahkemeler, icra müdürlükleri, bankalar ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen aynî veya kişisel hakkı sona erdirecek nitelikteki belgeler, tapu işlemi için elden ibraz edilemez. Bu belgeler 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre müdürlüklere tebliğ edilir.", 6083 sayılı Teşkilat Kanununun 9 uncu maddesinin 4 üncü fıkrası ise, "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmündedir.

Bu kapsamda Bankalar ile işbirliği protokolleri imzalanarak uygulamanın yaygınlaştırılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

E_İpotek

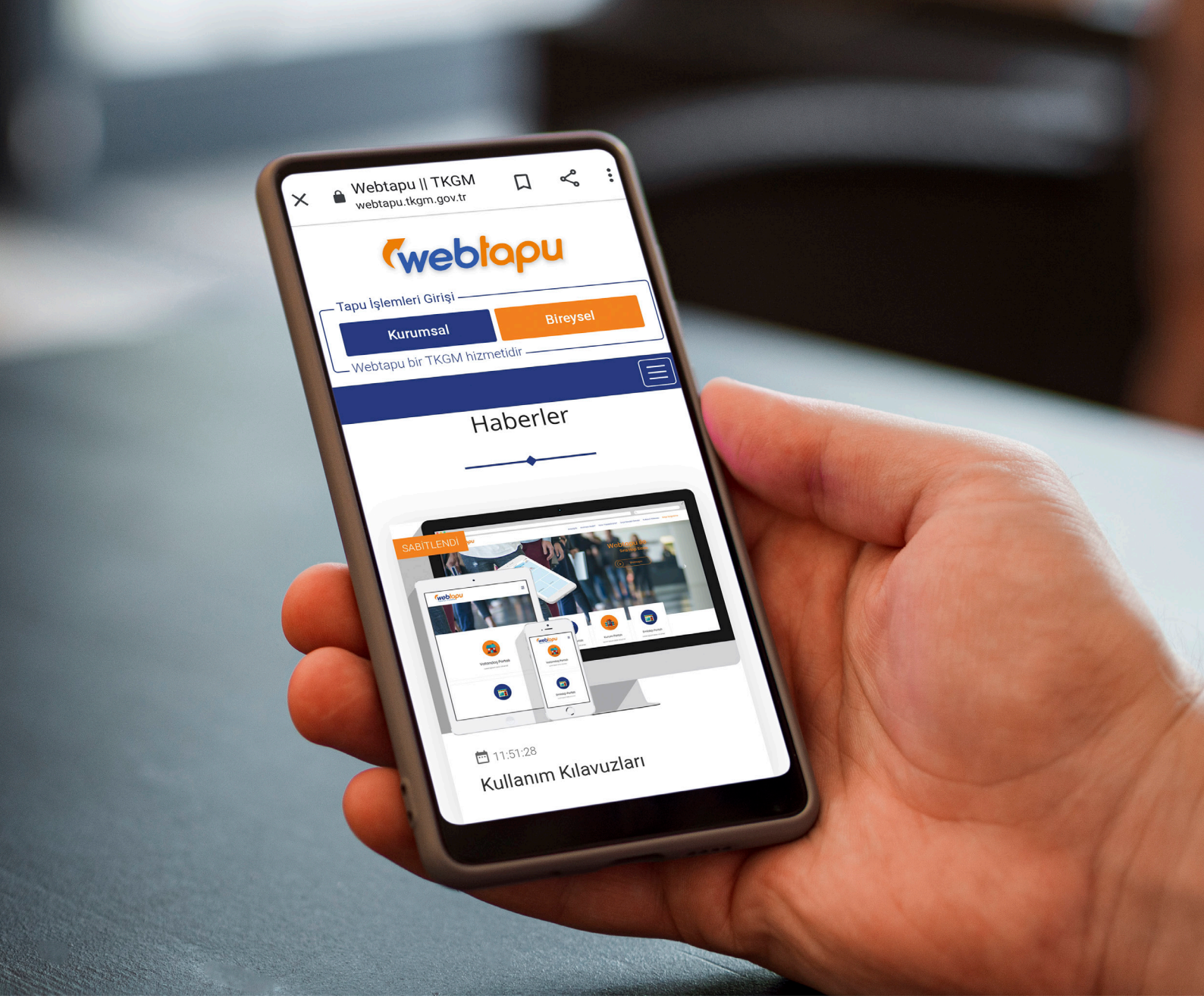
19/10/2018 tarih E.3041245 sayılı E-İpotek İşlemleri Talimatında;

Genel Müdürlüğümüz tarafından tapu hizmetlerinde işlem süreçlerinin kısaltılması, personelin iş yükünün azaltılması, etkin ve hızlı hizmet sunumu ile çalışan ve vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacı ile Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin son fıkrası uyarınca tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek tesisi ve değişikliği taleplerinin elektronik imza ile güvenliği sağlanan web servisi aracılığıyla TAKBİS üzerinden yapılması sağlanmış, tapu müdürlükleri ile banka/kurum arasında ipotek işlemlerine yönelik belgelerin elden gönderilmesi usulü ortadan kaldırılmıştır. 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin, "Düzenleme görev ve yetkisi, yetki alınarak tapu işlemi yapılması" başlıklı 488/4. maddesi "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmündedir. Bu kapsamda Bankalar ile işbirliği protokolleri imzalanarak uygulamanın yaygınlaştırılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Web_Başvuru

https://webtapu.tkgm.gov.tr/

6083 sayılı Teşkilat Kanunu'nun 9/4. Maddesi "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmünde, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 13/1 maddesi "Genel Müdürlük tarafından belirlenecek resmî şekle tabî olmayan belge ve kayıt örneği verilmesi gibi işlemler, elektronik ortamda başvuru yapılarak ve elektronik imza dâhil diğer kimlik doğrulama yöntemleri kullanılarak tamamlanabilir." hükmündedir. Bu düzenlemeler ile birlikte, ilgi (a) Bakanlık Makamı Oluru ile ilgi (b) Genel Müdürlük Makam Oluru uyarınca yapılan çalışmalar neticesinde web-tapu sistemi oluşturulmuş ve tüm tapu müdürlüklerimizde 12/09/2017 tarihi itibari ile uygulamaya alınmıştır. Sistem ile gerek vatandaşlarımız, gerekse emlakçılık faaliyetlerinde bulunan kişiler açısından önemli yenilikler hayata geçirilmiştir. Web-tapu sistemine giriş E-devlet kimlik doğrulama sistemi kullanılarak yapılmakta olup, sistem TKGM-TAKBİS alt yapısı güvencesi ile çalışmaktadır. Sistem ile tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması, insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması, emlakçılık/takipçilik müessesesinin disiplini ve kayıt altına alınması hedeflenmiş, Vatandaşlarımızın



tapu müdürlüğüne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını yönetebilecekleri ve satış işlemi için elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler için gerekli olan bilgi ve belgeleri güvenli elektronik ortamda gönderebilecekleri veya bu konularda emlakçılara yetki verebilecekleri bir uygulama hayata geçirilmiştir. Web-tapu sistemi ile getirilen yenilikler şunlardır.

Tapu maliki kendi taşınmazının bilgilerini görebilir.

Tapu maliki kendi taşınmazına ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesi için yetki verebilir.

Tapu maliki, tapu müdürlüğüne gitmeden internetten işlem başvurusunu yapabilir ve gerekli belgeleri internetten tapu müdürlüğüne gönderebilir. Böylece vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden işlemler başlatılarak, imza aşamasına getirilir.

Web-tapu ile vatandaşlar, bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis eder veya tesis ettiği beyanı kaldırabilir. Böylece sahtecilik girişimlerine karşı bir tedbir alınmıştır.

Web-tapu sisteminde, vatandaşlarımız SMS ile bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, Web-tapu kullanarak malik, emlakçılara güvenli bir şekilde tapu bilgisi görüntüleme ve tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisi verebilir veya verdiği yetkiyi iptal edebilir.

Tapu İşlemlerinde Fotoğraf Şartı Yok

Tapu işlemlerinde bürokrasinin ve kırtasiyeciliğin azaltılması amacıyla bir adım daha atıldı. **Tapu işlemlerinde fotoğraf yapıştırılması uygulaması yürürlükten kaldırıldı.** Yeni düzenlemeyle artık vatandaşların tapuda işlem yaparken fotoğrafları alınmayacak.

10.07.2019 tarihli 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4'üncü maddesi ile; 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunun 22'nci ve 27'nci maddeleri yürürlükten kaldırıldı ve 08.07.2019 tarihli 30825 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayımlanarak yürürlüğe girdi. 2644 sayılı Tapu Kanunun 27'nci maddesi hükmü ve Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddelerinde yer alan resmi senetlere fotoğraf yapıştırılmasına ilişkin düzenlemeler yürürlükten kaldırıldı.

Tapu müdürlüklerince akitli işlemler için düzenlenen resmi senetlere ve tapu müdürlüklerindeki diğer taleplere yönelik düzenlenen tescil istem belgelerine fotoğraf yapıştırılmasına artık gerek yok.

Böylelikle hem bürokrasi, kırtasiye işleri azalmış oldu.

Ancak isteyen vatandaşların talep etmesi halinde tapu senetlerine fotoğraf yapıştırılması mümkün olabilecek.

Sonuç

Sonuç olarak kurumumuz Tapu teşkilatında Takbis öncesi dönemden nereden nereye geldiğinin göstergesidir. Kurumuzun Teknolojiyi çağın gereklerini düşünerek hem personel bazında hem vatandaş odaklı işleyişin kolaylaştığının göstergesidir. Yukarıda yenilikleri özetleyecek olursak Tapu Müdürlüğünde Takbis Siteminden sonra her ay tapu müdürlüğünde ay sonu istenen tapu senetleri bilgi formları ve yevmiye defterinden istatistik oluşurdu. Takbis sitemi ile bu işlemlere son verildi. Haciz , Şerh ve Beyanların 2015 yılından sonra Tapu Kütüğün Tescili kalkması ile Müdürlükler bir nebze rahatladı ve kamulaştırma işlemlerinin resen yapılması kamulaştırma yapan müdürlükleri vatandaş yönünden rahatlattı. Gelelim 2017,2018,2019 yıllara reformun büyük kısmı bu yıllarda yapılanlar e-Arşiv,e-Haciz ,e-Terkin , e-İpotek , ve Wep Başvuru ve Tapu Senetlerinde ve Tapu Kayıtlarında (Kare Kodlu) QR Kodu görülmesi ile artık vatandaşlarımız satın aldığı taşınmaz malı nerede olduğunu anında görebilecek ve Tebligatlı Elbirliği Mülkiyetin sona ermesinde ve tebligatlı intikalde , Takbis Sisteminde tebligat yazısını otomatik oluşturarak, Ebys sistemine aktarması ve E tebligat olarak gönderebiliyoruz ve son olarakta, Tapu İşlemlerinde fotoğraf kalkmıştır. Sürprizlere artık alıştık nice daha yenilikler görmemiz temennisi ile sözlerimi sonlandırıyorum.

Kübra ŞENOĞLU
Keçiören Tapu Müdürlüğü
Sözleşmeli Büro Personeli

YÖNETİM PLANI

GİRİŞ

TMK madde 726'da düzenlendiği şekli ile bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması kat mülkiyeti kanununa tabidir. Bu bağlamda kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması ve bunlarla ilgili diğer hususların uygulanması açısından 23.6.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu bağlayıcı niteliktedir.

Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti (KMK mad.2/a); bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan irtifak hakkına ise kat irtifakı denir. (KMK mad.2/c) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. (KMK mad.3)

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı olarak kurulmuş olan bu yapılardaki malikler arasındaki hukuki ilişkiler ise bir yönetim planı çerçevesinde düzenlenir. Bu çalışmada da yönetim planı kavramı ve yönetim planı ile ilgili hususlar incelenmiştir.

YÖNETİM PLANI KAVRAMI

Yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. (KMK mad.28)

Bu bağlamda kat malikleri arasında anlaşmazlıklar yaşanmaması veya olası bir anlaşmazlıkta bir çözüm üretilebilmesi açısından yönetim planı yapılması önemli bir husustur. Kanunun 28.maddesinin devamında yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre karara bağlanacağı hususu da düzenlenmiştir.

YÖNETİM PLANININ İÇERDİĞİ HUSUSLAR

Yönetim planı gerek yönetimle ilgili gerekse yapının kullanımı, yapı da değişiklikler yapılması gibi unsurlar ile ilgili birçok hususun düzenlenmesi açısından önemlidir. Kanunda da bu konuda düzenlemeler yapılmıştır.

KMK madde 28'den anlaşılacağı üzere yönetim planı bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlar.

Ana gayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. (KMK mad.32) Kat malikleri kurulu yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. (KMK mad.29)

Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir, yönetim planında aksine hüküm olmadıkça yönetici kendisine kanunda verilmiş olan işleri yerine getirir. (KMK mad.35)

Yine yöneticinin sorumlulukları ve hakları da kanunda düzenlenmiş olup; yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. (KMK mad.39) Ayrıca yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir. (KMK mad.40) Yine kat malikleri kurulu bizzat veya kurulun seçtiği denetçi veya denetim kurulu yönetim planında belirtilen zamanlarda yönetim planında belirtilen zamanlarda, yönetim planında herhangi bir zaman belirtilmemişse kanunun 41.maddesinde belirtilen zamanlarda hesapların denetlenmesini yapar.

Kat Mülkiyeti Kanunun devre mülk hakkı ile ilgili düzenlemelerin yapıldığı kısmında belirtildiği üzere; kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlerine bağlı değildir. (KMK mad.62)

YÖNETİM PLANININ YAPILIŞI

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulabilmesi için tapuya ibraz edilmesi zorunlu belgelerden birisi de yönetim plânıdır.

Yönetim planını, mülkiyet hakkı sahibi bizzat yapabileceği gibi vekil olarak tayin ettiği bir kişi aracılığı ile de yapabilir. İşlem vekil aracılığı ile yapılıyorsa tapuda vekaletnamenin de verilmesi gerekir. Taşınmazın üzerinde intifa hakkı bulunması durumunda, yönetim planını intifa hakkı sahibi değil, mülkiyet hakkı sahibi yapabilir. Üst hakkı bulunan bir taşınmazda kat mülkiyeti kurulması durumunda ise üst hakkı sahibi yönetim planını yapabilir.

Resmi senedin tapu memurunca resen düzenlenmesi zorunlu iken, yönetim planı bakımından böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır (Çeliker, 2012, 41).

Yönetim planını hazırlarken kat malikleri özellikle şu iki hususa dikkat etmelidirler:

1- Kat malikleri, aynen kabul etmiş olsalar dahi, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki ana kuralları yönetim planında tekrar etmekten kaçınmamalıdırlar.

2- Kat malikleri, ilerde değişmesi muhtemel olan ve kat maliklerinin mutlaka oy birliği ile kararlaştırılmasını gerektirmeyen hususları, yönetim planında salt (mutlak) hükümlere bağlamaktan kaçınmalıdırlar. Bu gibi hususların, yönetim planında esnek (elastiki) nitelikteki hükümlere bağlanması çok isabetli olur (Öztrak, 1967, 113,114)

Kat Mülkiyeti Kanununda kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması için gerekli olan belgeler belirtilmiştir.

Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının onaylı mimari proje ile yapı kullanma izin belgesi ve bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir. (KMK mad.12)

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte onaylı mimari proje ile yönetim planını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez. (KMK mad.14)

Yönetim planı tarihi ile birlikte tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir.

YÖNETİM PLANINDAN ÖRNEK EDİNEBİLME HAKKI

TMK madde 1020'de belirtildiği üzere tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Tapu sicilinin aleniyet ilkesi gereği kat malikleri bizzat veya vekil olarak tayin ettikleri kişinin vekil olarak tayin edildiği vekaletname ile birlikte tapuya başvurması durumunda yönetim planını inceleyebilir ve yönetim planından örnek alabilirler.

Yine ana gayrimenkulün yöneticisi ve denetçisi olan kişiler de yönetim planını inceleyebilir ve örnek isteyebilir.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Yönetim planı ile ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus da yönetim planının değiştirilmesidir. Yönetim planına değişen ihtiyaçlar çerçevesinde yeni hükümler eklenmesi veya mevcut hükümlerinin gözden geçirilerek, yönetim planının değiştirilmesi gerekebilir (Bozkurt, 2010, 58).

Bu husus KMK madde 28'de düzenlenmiş olup yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin değişikliğe itirazları olması durumunda mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Toplu yapılar için yönetim planının değiştirilmesi ile ilgili kanunda ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır. Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir. (KMK mad.70)

Yine bu kanuna getirilen ek düzenlemeye göre; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.

YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28'de açıklandığı üzere; yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar. Buradaki külli halef kavramı, malikin ölüm halinde ölenin yerini alacak olan kanuni mirasçılar olarak açıklanabilecekken; cüzi halef kavramı da sonraki malikler ve sınırlı ayni hak sahipleri olarak açıklanabilir.

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. (KMK mad.18) Bu maddenin devamında kiracıların, sükna hakkı sahiplerinin ve bu bölümlerden farklı şekillerde yararlananların da aynı yükümlülüklere sahip olduğu kabul edilmiştir. Kanun maddesine göre; Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur. (KMK mad.18)

Yine yönetim planının bağlayıcılığı ile ilgili bir diğer husus da kat maliklerinin ana gayrimenkulün genel giderlerine katılmasına dair kanunda yapılan düzenlemedir. Zira bu sorumluluğu yerine getirmeyen kat malikleri hakkında yapılabilecek yaptırımlar kanun tarafından belirtilmiştir. Buna göre; Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. (KMK mad.20)

Gerek kat mülkiyeti gerekse kat irtifakı kurulurken kat malikleri yönetim planı yapmaktan kaçınamazlar. Yönetim planının bir süresi olmayıp sürekli olarak bağlayıcıdır. Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır. (KMK mad.28)

SONUÇ

Toplu yerlerde yaşayan insanların birbirleriyle ve çevreleriyle olan ilişkilerini yönetmek amacıyla bir takım kuralların konulması kaçınılmazdır. Aksi taktirde bir karmaşa ortamı oluşur ve bu da çözülemeyen sorunları beraberinde getirir.

Bu bağlamda Kat Mülkiyeti Kanunu da aynı ana gayrimenkul içinde yaşayan maliklerin ortak kurallar çerçevesinde yönetilmesi ve anlaşmazlıklarını bu kurallara göre çözmesi maksadıyla yönetim planı kavramını düzenlemiştir.

Yönetim planı hem maliklerin ortak bir paydada yönetilebilmesi ve fikir çatışmalarının önlenebilmesi hem de ana gayrimenkule zarar verici faaliyetlerin yapılmasının önüne geçilmesi açısından önem arz eder.

Yine kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulabilmesi için zorunlu belgelerden biri olması ve tapu kaydına işlenmesi de yönetim planının bağlayıcılığının göstergelerinden birisidir.
Bu da yönetim planlarının gelişigüzel bir şekilde yapılmaması gerektiğini, önemli bir belge olduğunu göstermektedir.

KAYNAKÇA

BOZKURT, Cemile, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

ÇELİKER, Gönül, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.

ÖZTRAK, İlhan, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Dergisi, Cilt:22, Sayı:3, Ankara, 1967.

< https://www.mevzuat.gov.tr/>

Maşide ZORLU
Arşiv Dairesi Başkanlığı
Restorasyon ve Konservasyon Görevlisi

AYASOFYA VAKFİYESİNDE YAPILAN RESTORASYON VE KONSERVASYON UYGULAMALARI

ÖZET

Bu çalışmada; 1461 tarihine dayanan, yaklaşık 65 metre uzunluğunda Arap alfabesinin kullanıldığı ve en büyüğü 83 cm, en küçüğü 19 cm olan 110 parçadan oluşan sırt kısmı yeşil ipek, ön tarafı kâğıt olan ve tamamı rulo şeklinde sarılarak günümüze kadar muhafaza edilen, Ayasofya Vakfiyesi konu edilmektedir. Vakfiyenin fiziksel özellikleri, birleşme yerlerinin ölçümleri ve karşılaşılan sorunlara genel olarak değinilmiş, restorasyon ve konservasyon uygulamaları hakkında bazı bilgiler paylaşılmıştır. Vakfiyenin aslına sadık kalınması amacıyla; zorunlu haller dışında kimyasal madde kullanılmamasına dikkat edilerek doğallığı korunmaya çalışılmıştır. Yapılan uygulamalarda vakfiyeye zarar vermeyecek, istenildiği zaman kolayca kâğıttan ayrışabilecek malzemeler kullanılarak en az müdahale ile en fazla koruma yapılması hedeflenmiştir. Vakfiye üzerinde yapılacak kritik uygulamalar belirli bilimsel bir tabana oturtulmaya çalışılmıştır. Belgelerin işlem öncesi ve sonrası fotoğraflanmıştır. Bu kıymetli belgenin zaman içinde oluşan yıpranmaları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığı'nca durdurulmaya çalışılmış, yırtılan ve zarar gören yerleri onarılmış günümüze ulaşan haliyle bizden sonraki nesillere aktarılmaya çalışılmıştır. Toplamda 1 yıl 3 ay gibi bir zaman zarfında vakfiyenin restorasyon ve konservasyonu tamamlanarak Arşiv Dairesi Halil İnalcık Sergi Salonu'na teslim edilmiştir

Anahtar Kelimeler: Ayasofya Vakfiyesi, Restorasyon, Konservasyon, İp dolgu

GİRİŞ

Yazının icadından önce insanoğlu iletişim kurmak için anlatacağı durumu resimleme yoluna giderek çeşitli yüzeyleri kendine altlık olarak seçmiştir. Bu zor ve zaman alan ifade biçimi yazının bulunmasıyla son bulmuştur. Sümerlerin icadı kabul edilen ilk yazılarda, çiviler kullanılarak tabletlere kazımalar yapılmıştır. Pek pratik olmayan bu yöntem yaygınlaşmamıştır. Sümerler 'den sonra yazıyı ilk kullanan Çinliler yazı yazmak için kil tabletlerin yerine tahta levhaları kullanmışlardır. Daha sonraları ise ipek kumaşlara yönelmişlerdir. Anlaşılacağı üzere insanoğlunun kendini ifade edebilmek için en önemli ayrıcalığı yazı yazma ile kazanılsa da bunun kolaylığı ve kullanılabilirliği de önemli bir yer teşkil etmektedir. M.Ö 2697 yılında filozof Tien-Lcheu'nun mürekkebi bulmasıyla yazı yazmak daha kolay bir hale gelmiştir. Yazma malzemesi olan kâğıt ise M.S II. yüzyılda Çin'de Tsa'i Lun tarafından icat edilmiştir.

Kâğıt ilim ve bilimin yayılıp gelişmesinde çok büyük rol oynamıştır. Eskiden kâğıt üretimi az yapıldığı için dünyanın her coğrafyasında ve her kültüründe kâğıt kıymetli bir madde olmuştur. Sonradan kâğıt üretiminin artmasıyla, kâğıt eski önemini kaybetse de işlevselliği nedeniyle günümüzde de en önemli ham maddeler arasında yerini korumaktadır. Çin'den Orta Asya'ya, oradan İran'a geçen kâğıdın asıl kullanımı; M.S.751'de yapılan Talas Meydan Muharebesi ile Müslüman-Araplarla başlamıştır. Böylece Çin'de binlerce yıl önce imalatına başlanan kâğıt, zamanla değişim göstererek bir endüstri kolu olma yoluna kadar gelmiştir. Endüstrileşen kâğıt böylelikle eski el yapımı kâğıtların önemini arttırarak bu dönemlerde yazılan "el yazması" eserleri birer tarihi cevher haline getirmiştir. İşte bu tarihi cevherler yazıldığı dönemde dahi çeşitli yöntemlerle muhafaza edilmeye çalışılsa da gün geçtikçe yıpranma ve bozulmaya uğramıştır.

TANIMLAR

Bozulma; biyolojik, kimyasal, fiziksel ve birçok sebepten dolayı kâğıdın yıpranması olarak açıklanabilir. Bu ve bu gibi nedenlerle bozulmaların önceden tespiti zor olsa da bozulmaya neden olabilecek etkenler için tedbirler alınmalıdır. Bozulmaya neden olan etkenler kontrol altına alınmadığı takdirde, çoğunlukla malzemesi kâğıt ve deri olan eşsiz kültürel miras niteliğindeki "elyazması ve nadir eserler" hızlı bir bozulma sürecine girmektedir.

Konservasyon; korumanın yanı sıra restorasyonu da içine alan daha geniş bir kavramdır. Konservasyon "bir kütüphane, arşiv veya benzeri bir kuruluşun tüm kaynaklarının yaşlanma ve kullanılmaya (veya kullanım bozukluğuna), başta ışık, ısı, nem ve atmosferik etkiler olmak üzere tüm ve iç etkilere karşı bilinçli, düzenli ve planlı gözetimi, bakımı ve korunması" olarak tanımlanmaktadır. Cilt, restorasyon, kâğıt kimyası ve benzeri materyal teknolojileri ile arşiv kaynaklarının korunması ile ilgili olan diğer bilgilerin, pratik uygulama tekniklerinin koordinasyonu ve planlamasını içine alan bilgi alanıdır (Roberts, 1982: 64).

Restorasyon; Eserin özgünlüğüne zarar vermeden gelecek kuşaklara aktarabilmek için yapılan zorunlu müdahalelerdir ve aktif Konservasyon çalışmaları içerisinde yer alan bir uygulamadır.

Vakfiye; Geliri dini, ilmi ve sosyal kurumlara tahsis edilen arazi, bina veya eşyanın; amacını, niteliğini, yönetim biçimini ve gelir-gider ilişkilerini ortaya koyan belgedir.

I- AYASOFYA VAKFİYESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Arşivimizde bulunan tarihe tanıklık yapmış belgelerin (eski tapular, yazışmalar), defterlerin (Mufassal, icmal, Ruznamçe, Evkaf, Vakf-ı Cedid vb.) ve çeşitli dokümanların (vakfiyeler, Mülk name) uzun yıllar boyunca içeriğinin ve fiziksel durumunun bozulmadan korunarak gelecek nesillere aktarılması büyük bir sorumluluktur. Bu nedenle, ''saklanması tarihi, hukuki, idari ve çeşitli bakımlardan lüzumlu olan herhangi bir konuyu aydınlatmaya, birtakım hakları belgelemeye ve korumaya yarayan'' Osmanlı devletinin mirası olan bu belgelerin muhafaza edilmesi gerekmektedir. Bu tarihi önemi olan belgelerden biride Ayasofya Vakfiyesi'dir.

Fatih Sultan Mehmet'in 1461 tarihinde hazırlattığı, ilk nüshasının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesinde muhafaza edildiği Ayasofya Vakfiyesi; Ayasofya Camii, Fatih Camii, Zeyrek Camii, Şehy Vefa Camii, Eski İmaret Camii, Darü'l-Feth Camii, Kule-i Cedide Camii, Darü'ş -şifa, Darü't-talim, İmaret-i Amire Mutfağı ve medrese gibi yapıların (kurumlar) gelir-gider kayıtlarının tutulduğu Arapça olarak yazılan bir tarihi belgedir. Ayrıca bu belgenin II. Bayezid döneminde iki adet Arapça nüshası ve birde Türkçe tercüme edilmiş nüshası hazırlanmıştır. Arapça olan nüshalar Türk İslam Eserleri Müzesi ve Topkapı Sarayı'nda muhafaza edilmektedir. Türkçe olan üçüncü nüshası ise Vakıflar Genel Müdürlüğünde muhafaza edilmektedir.

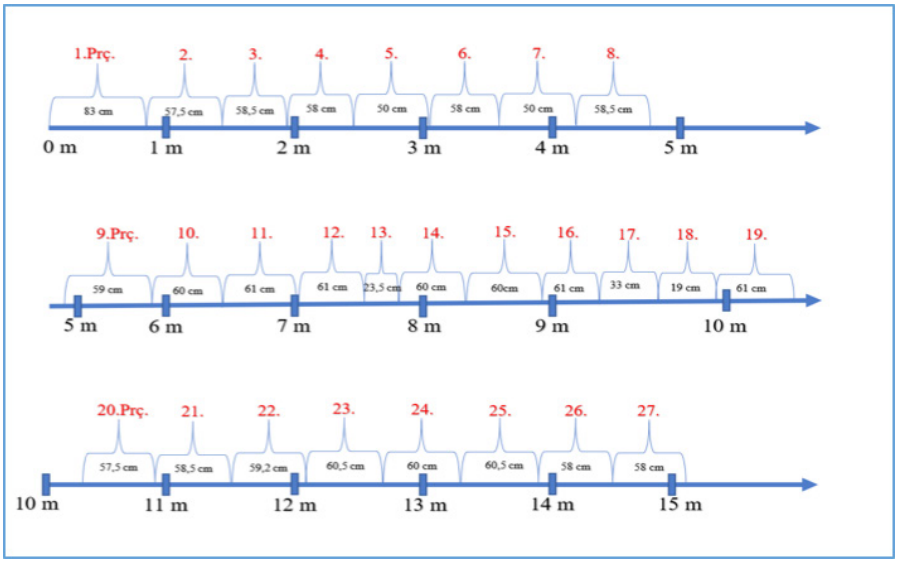
Ayasofya Vakfiyesi; Davet, Mevkuf, Vakfın şartları, Vakfın Rucuu şartları, Vakfı bozacaklar için beddua ve Kadı'nın hükmü bölümlerinden oluşmaktadır.

II- AYASOFYA VAKFİYESİNİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ayasofya Vakfiyesi' nin restorasyon ve konservasyon çalışmalarına başlamadan önce uygulama bölümlerinin belirlenmesi amacıyla toplam uzunluk ölçülmüş ve Şekil 1'de görülen değerler tespit edilmiştir. Yapılan ölçümler neticesinde bu vakfiyenin toplam uzunluğunun 64,73 metre olduğu ve 110 parçanın birleştirilmesiyle oluştuğu görülmüştür. Bu 110 parçanın en küçüğü 19, en büyüğü 83 cm uzunluğundadır. En ölçümlerinde ise vakfiyenin başlangıcından sonuna doğru yer yer daralmalar yer yer genişlemeler olduğu için bir ortalama uzunluk alınamamıştır.

Eserin ön yüzeyinin tamamı değerlendirildiğinde ise heterojen özelliğe sahip bir kağıt yapısının bulunduğu ve yapılan ölçümlerde de kalınlığın değişik mikronlarda olduğu tespit edilmiştir.

Vakfiyenin ilk 2 metresinde yıpranma oranının oldukça fazla olduğu gözlenmiş ve bazı bölümlerde eski dönemlere ait onarımların yapıldığına rastlanılmıştır. Ayrıca vakfiyenin farklı bölümlerinde farklı türde hasarlar olduğu da gözlemlenmiştir.



Şekil 1: Vakfiye ilk 15 M Parça-Uzunluk Ölçümleri

III- AYASOFYA VAKFİYESİNE UYGULANAN RESTORASYON VE KONSERVASYON ÇALIŞMALARI

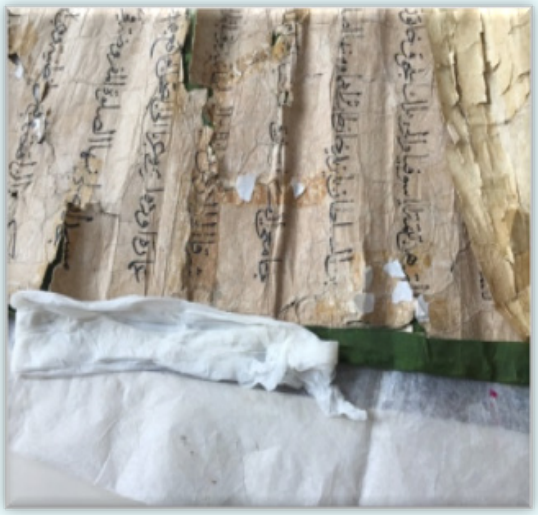
3.1 Kâğıt ile tekstilin ayrılması

Ayasofya Vakfiyesinin fiziki özelliklerinin tespitinden sonra işlem adımlarına kademeli olarak başlanılmış; ilk olarak mevcut fotoğrafları çekilip kayıt altına alınmıştır. Uygulamanın her aşamasında önceliğin; "eserin konservasyonu" olması gerektiği ön planda tutulmuştur. Ancak korumaya yönelik yapılacak herhangi bir işlem kalmayan yerlerde zorunlu müdahaleler olarak tanımlanan restorasyon uygulamaları yapılmıştır.

Vakfiyenin ilk bir metresine yakın olan bölümünde yapılan işlemler; İlk 83 cm ye kadar olan bölümde bez ile kâğıdın yoğun yıpranmadan dolayı sadece kenarlarda birbirlerine tutundukları görülmüştür. Bu nedenle zorunlu restorasyon uygulaması bu bölümde gerçekleştirilmiş ve uygulamanın zamansal olarak büyük bir kısmını burası teşkil etmiştir. Tekstil olan kısım yüzeyden hemen hemen ayrık vaziyettedir (Resim 1).

Başlangıç olarak; kenarlardaki küçük tutunmalar açılmış, bez ve kâğıt bağımsız olarak uygulamaya alınmıştır. Bu ayırma işlemi sırasında ilk önce soğuk buhar denenmiş başarılı olunamadığından ıslak tampon uygulamasına geçilmiştir (Resim 2,3,4). Bu uygulama ile yumuşayan tutkallar kaldırılarak bezli kısım kâğıttan ayrılmıştır (Resim 3). Islak tamponda su izinin kalmadığı gözlenmiş bezde ya da belgede herhangi bir iz bırakmadığından vakfiyenin gerekli yerlerinde yapılacak uygulamalarda bu yöntem tercih edilmiştir.

Resim 1: Vakfiyenin Sırt Kısmı



Resim 2: Tampon Uygulaması

Resim 3: Kâğıt ile tekstilin birbirinden ayrılma süreci

Resim 4: Kâğıt ile tekstilin birbirinden Ayrılmış Hali

3.2 Kâğıttan bantların çıkarılması

Eserin içyapısında, orijinalinde olmayan her türlü yabancı maddelerden uzaklaştırılmalıdır. Bunları sadece kir ya da tozdan ibaret düşünmemek gerekmektedir. Onarım maksadı ile yapılan her türlü yanlış uygulama da eserden uzaklaştırılması gereken müdahalelerdir. Eserin orijinalinde bulunmayan ve bütünlüğünü bozan her maddenin uzaklaştırılması yalnızca esere zarar vermeyecek durumlarda uygulanmalıdır. Eğer bu maddelerin çıkarılması işlemleri sırasında, eserde tamiri mümkün olmayan hasarlar meydana gelebilecekse, esere dokunulmamalıdır. (Crespo,1984:51)

Vakfiyenin bu aşamasında kâğıt ile tekstil birbirinden ayrıldıktan sonra geçmişte kâğıda uygulanan bantlar yüzeyden çıkartılmıştır. Bu bantlar kalın, yapışkan ve kimi yerde kalkmış olmasına rağmen bazı yerlerde de kâğıt ile bütünleştiği gözlemlenmiştir. Uygulanan yöntemde bantların üzeri su ile nemlendirilmiş ve bisturi yardımı ile hassas bir şekilde yavaş yavaş çıkarılmıştır. Bazı yerlerde; yazının üzerindeki bantlı kısımları hafifçe kaldırdığımızda azda olsa bantla birlikte yazılarda da kalkmalar olabileceği gözlemlenmiş yazının zarar görmemesi için herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır (Resim 5,6,7,8).

Yırtık belgelerin tamiratında bilinçsizce kullanılan seloteypleri (basınca hassas bantları), belgeye zarar vermeden çıkartmak zordur. Ancak, bunun için aşağıdaki muamele tavsiye edilmektedir.

Resim 5: Bantlı Genel Görünüm

Mürekkebinin suda çözülmediğinden emin olduktan sonra belge ilk önce suya batırılır. Eğer bant kıvrılır ve kırışırsa cımbız yardımı ile sökülür ve kalan yapışkan kalıntısı benzen veya trikloretilen ile silinir. Ancak, eğer belgeyi suya batırmak mümkün olmuyorsa veya batırma bir sonuç vermediyse, bantın uçları ve bantın bulunduğu yerler kâğıdın arka yüzünden benzen veya trikloretilen ile muamele edilir. Yapılan bu muamele sonunda, bant çıkarılabilir fakat lekesi çıkmaz. Lekenin yoğunluğu yukarıda belirtilen çözücülerden biri (benzen veya trikloretilen) ile azaltılabilir, fakat bu işlemin faydası olmazsa lekeyi çıkarmak için fazla bir şey yapılamaz (Somer, 1990: 71).

Yukarıdaki bilgi ve açıklama ışığında; ilk amaç her zaman kâğıdın özüne zarar verilmemesi olduğundan, belgemizin üzerindeki yazıların okunabilirliği korunduğundan ve belgeye müdahale sırasında kimyasal bir madde kullanımı söz konusu olduğu için eser üzerindeki bant lekelerine müdahale edilmemiştir.

Resim 6: Bant Çıkarma Süreci

Resim 7: Belgeden Çıkarılmış Bantlar

Resim 8: Bant Lekesi

3.4 Eserin geçici bantlarla desteklenmesi

Vakfiyenin çıkarılabilen bantları söküldükten sonra birbirine bu bantlarla tutturulan kısımlarında açılmalar olmuştur. Bu kısımlara kâğıt bantlar yapıştırılıp geçici olarak desteklenmiştir. Asıl müdahalelerde bu bantlar tekrar çıkartılmıştır.

Resim 9.1: Geçici Kâğıt Bant Desteklemesi

Resim 9.2: Geçici Kâğıt Bant Desteklemesi

3.5 Kâğıdın düzleştirilmesi

Resim 10: Metil Selüloz ile Yumuşatma

Düzleştirme; katlama yerlerinin, kırışıklıkların ve kıvrımların giderilmesi demektir ve belgelerin asıl restorasyonundan önce gelir. Katlı belgeler önceden düzleştirilmez ve fazlaca kullanılırsa kat yerlerinden kırılmaya müsaittirler. Katlı belgenin her açılıp kapanması kat yerlerini zayıflatır ve neticede kırılırlar. Düzleştirme için ütü, evlerde kullanılanlar gibi, ancak ütünün kâğıt ile direkt temas etmemesi için azami dikkat sarf edilmelidir. Nemlendirmeyi sadece kat yerlerinde yapmamak lazımdır, çünkü kuruyan su belgede leke bırakabilir (Somer, 1990: 77).

Vakfiyenin ilk bölümünde aşırı buruşma olduğundan, belgenin üzerine ağırlık koyma yönteminin kâğıda zarar verebileceği düşünülerek diğer bir yöntem olan ütüleme tercih edilmiştir. 10'ar cm'lik kısımlara yavaş bir şekilde soğuk buhar verilip sonra, kalem (restorasyon) ütüsü ile arşiv kağıdının (asitsiz pelür kâğıt) üzerinden ütülenmiştir. Soğuk buhar yöntemi ile düzleştirilmeye çalışılan bu kısımlar aynı zamanda gergin ve dökülme eğiliminde olduğundan inceltilmiş bir kıvamda hazırlanan metil selüloz sürülerek yumuşatılmış ve diğer işlemlere hazır hale getirilmiştir. Ütüleme 120 dereceyi geçirmeden kademe kademe yapılmıştır (Resim 10,11).

Resim 11: Soğuk Buhar ile Ütüleme

IV. SAĞLAMLAŞTIRMA VE KAĞIT TAMAMLAMA İŞLEMLERİ

4.1 Onarım Malzemesi

Onarım malzemesinin seçiminde genel ve yaygın olan el yapımı olan Japon kâğıtları ve yapıştırıcı olarakta Metil selüloz kullanılmıştır. Kâğıtları restorasyon işlemlerinde kullandıkları alanlara göre sınıflandırdığımızda ise Japon kâğıtları en fazla tercih edilen malzemedir. Çok ince ve fazla olmayan bu kâğıtlar genellikle yumuşak ve yıpranmış dokümanların tamirinde, takviye ve boşlukları doldurmada ve laminasyon işlerinde kullanılır. Zamanla mürekkebi solan kitap ve belgelerin tamirinde kullanılması ise sakıncalıdır. Japon kâğıdı geleneksel yapımı halen sürdürülen bir kâğıt çeşididir. Bundan dolayı makine üretimi kâğıtlarda yaşanılan problemler Japon kâğıtlarında görülmez (Binark, 1988: 354).

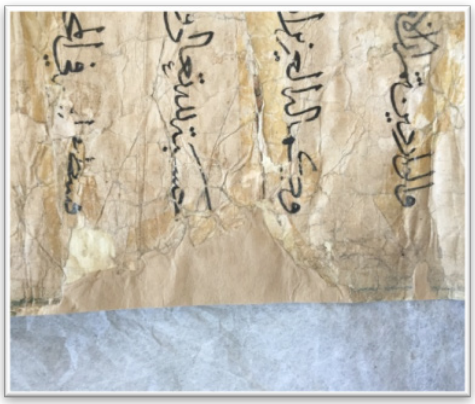
4.2 Kağıt tamamlama

Vakfiyenin yırtık veya yıpranmış alanlarında ''Kâğıt Tamamlama" işlemi için çeşitli gramajlardaki Japon kâğıt çeşitleri kullanılmıştır.Kullanılan kâğıdın farklı kalınlıklarda olması sebebi ile yırtılmış ya da liflerinin zayıflamasından dolayı kopmuş yerlerin sağlamlaştırmaya yönelik işlemleri çeşitli yöntemlerle yapılmıştır. Eksik olan kısımlar da mevcut yüzey kalınlığına ulaşmak için kalın olan Japon kâğıdı ile çift taraflı olarak tamamlanmıştır. Restorasyonda yapılan müdahalenin şekli ve dereci görünür olmalıdır. Restorasyonda kullanılan tamamlama malzemesinin rengi ile restorasyonu yapılacak malzemenin rengini boya kullanarak birbirine uydurmaya çalışılmamalıdır (İlden, 2009:84). Yapılan bu uygulamalarda işlemlerin gözle görülebilir olması dikkate alınmıştır.

Klasik restorasyonda, ancak yıpranmış, yırtılmış ve böcekler tarafından tahrip edilmiş eserler restore edilebilir. Bu arada kaplama, yama, takviye ve dublaj gibi işlemler de klasik veya an'anevi denilen metotlarla yapılabilir (Binark, 1980: 171).

Vakfiyeyi ilk açtığımızda bazı parçalarında kopmalar olduğu gözlemlenmiştir. Bu parçalar yerine tutturulmadan önce yüzeyden daha ince bir şekilde kâğıt tamamlama işlemi yapılıp sonrasında ayrılan kısım bu tamamlama olan yerin üzerine yapıştırılmıştır (Resim 13,14).

Resim 12.1: Kâğıt Tamamlama



Resim 12.2: Kâğıt Tamamlama

Resim 13: Eserden Kopmuş Parça

Resim 14: Kopmuş Parça Montajı

Resim 15: İp Dolgu Uygulaması

V. TEMİZLİK İŞLEMLERİ:

5.1 Kuru Temizlik

Silgiler ile temizlenecek kâğıdın zayıf ve kolay kırılabilir olmaması ve sıkıca tutulması gerekir. Daha sonra silgi ortadan kenarlara doğru tek yönde tatbik edilir. Ve böylece kırışma ve yırtılmaya sebep olacak hareketlerden sakınılır. Temizleme işi bittikten sonra, çok ufak kırıntılar dahi kâğıt üzerinden uzaklaştırılır. Aksi takdirde kâğıt tahrip olabilir (Somer, 1990:59)

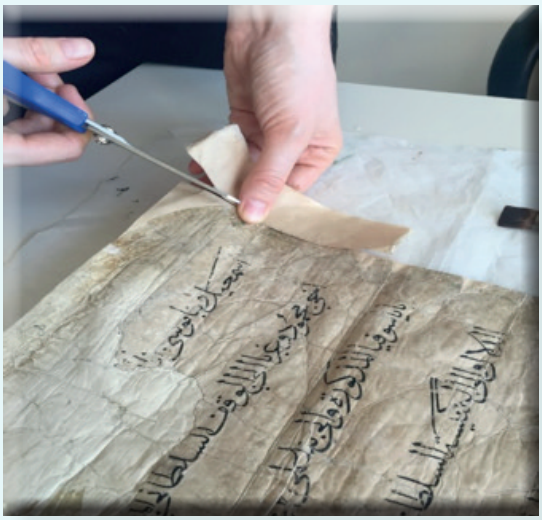
Temizlik bir belgenin restorasyonunun ilk aşamalarında yer alsa da bu eserin özellikle ilk metresindeki aşrı yıpranma ve kâğıdın yapısındaki kırılmalardan dolayı sona bırakılmıştır. Kuru silgi ile geniş yüzeyler çok bastırılmadan ortadan kenarlara doğru silinmiştir. Yazı boşluklarında da kalem silgi kullanılmıştır.

5.2 Islak Temizlik

Yoğun ıslak temizliğin bu tarihi belgede genleşmeye yol açabileceği düşünüldüğünden bu temizlik sadece gerekli görülen kısımlarında tampon (pamukla) şeklinde çok bastırılmadan yapılmıştır.

5.3 Kenar Düzeltmeleri

Vakfiyenin Japon kâğıdı ile yapılan kenar tamamlamalarının dışa taşan kısımları orijinal vakfiye ölçülerine göre kesilmiştir. Son olarak; ilk bölümü biten vakfiyenin ölçümleri yapılarak kayıt altına alınmıştır (Resim 16,17).

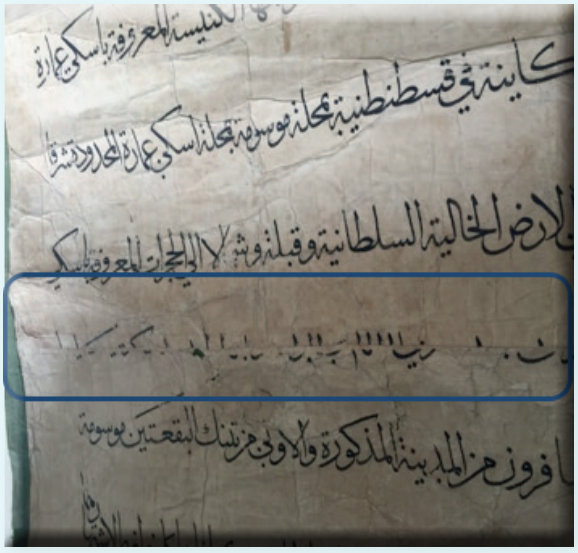


Resim 16: Kenar fazlalıklarının kesilmesi

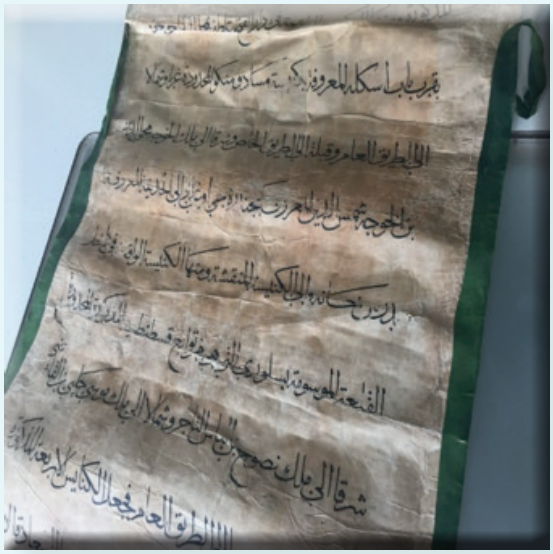
Resim 17: Kenar Düzeltme İşlemleri

VI. DİĞER BÖLÜMLERDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

İlk bölümden sonra bez ile tekstil artık birbirinden ayrılmadan çalışılmıştır. 2. metrede kâğıdın yapısında incelme gözlemlenmiş, Mürekkep lekeleri, kurt ve böcek yenikleri, böcek kalıntıları, yırtılmalar, kopmalar ve mantar lekelerine rastlanılmıştır. Bu bölümde 2.parçanın birleşme yerinde yazılar üst üste gelerek yazı kaybı olduğu gözlemlenmiştir.3.metrede ise kâğıdın genleşme veya büzülmesinden kaynakladığı tahmin edilen, lokal bir bölgede olan normal kırışıklıklara göre daha kalın olan bir tabakaya rastlanmıştır. Soğuk buhar yöntemi uygulanarak bu kırışıklık giderilmiştir. Diğer bölümlerde de yukarıda açıklanan benzer sorunlarla karşılaşılmış ve anlatılan şekilde çözümler üretilmiştir.



Resim 18: Yazı kaybının olduğu bölümler



Resim 19: Mantar Lekelerinin Görünümü

SONUÇ

Dünya mimarlık tarihinin günümüze kadar ayakta kalmış en önemli anıtları arasında yer alan, mimarisi, ihtişamı, büyüklüğü ve işlevselliği yönünden de sanat dünyası açısından önemli bir yer teşkil eden Ayasofya'ya ait, dönemin padişahı Fatih Sultan Mehmet tarafından kaleme aldırılan 556 yıllık tarihi bir doküman, kendine has yapısından dolayı, çeşitli nedenlerden yıpranmış, yırtılmış veya zarar görmüş olsa da günümüze kadar gelmiştir.[1]

Bu Vakfiyenin restorasyon ve konservasyon çalışmalarında belgenin aslına sadık kalınması amacıyla; zorunlu haller dışında kimyasal madde kullanılmamasına dikkat edilerek doğallığı korunmuştur. Yapılan uygulamalarda Vakfiyeye zarar vermeyecek, istenildiği zaman kolayca kâğıttan ayrışabilecek malzemeler kullanılarak en az müdahale ile en fazla koruma yapılması hedeflenmiştir. Ayrıca yapılan çoğu uygulamanın öncesinde, konusunda uzman çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarındaki çalışanlar ile üniversitelerdeki öğretim üyeleri ile istişare edilmiş, Vakfiye üzerinde yapılacak kritik uygulamalar belirli bilimsel bir tabana oturtulmaya çalışılmıştır. Belgelerin işlem öncesi ve sonrası fotoğraflanarak, işlem adımlarında kimlerle istişare edildiği de kayıt altına alınmıştır.

Dünyada tam bir standardı olmayan kâğıt belge restorasyonu ve konservasyonu uygulamaları bilginin yanı sıra sabır ve tecrübe gerektiren inceliklerle dolu bir iştir. Özellikle ülkemizde; usta- çırak ilişkisi ile yürütülmeye çalışılan kâğıt belge restorasyonu ve konservasyonu; bu dalda yıllarını veren kişilerin akademik olmayan çalışmaları ile geçmişi günümüze hatta geleceğe aktarmaya çabalamaktadır. Ancak bu restorasyon çalışmalarının daha bilimsel temellere oturtulabilmesi için konu ile ilgili çalışma yapan üniversitelerin ilgili bölümlerinin saha da inceleme yapması ve ortak bir çalışma yönergesine kavuşulması gerekir. Bu bağlamda şahsımıza ait olmayan bu dünya mirası eserlerimizi gelecek nesillere en güzel şekilde ulaştırabilmek hepimizin görevidir.

Bu kıymetli belgenin zaman içinde oluşan yıpranmaları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığınca durdurulmaya çalışılmış, yırtılan ve zarar gören yerleri onarılmış günümüze ulaşan hali ile bizden sonraki nesillere bugünüyle aktarılmaya çalışılmıştır. Toplamda 1 yıl 3 ay gibi bir zaman zarfında vakfiyenin restorasyon ve konservasyonu tamamlanarak Arşiv Dairesi Halil İnalcık Sergi salonuna teslim edilmiştir.

KAYNAKÇA

CRESPO, C. Ve VINAS V. (1984), The Preservation and Restoration of Paper Records and Books: A Ramp Study with Guidelines, Paris: UNESCO.

http://unesdoc.unesco.org/images/0006/000635/063519eo.pdf

Erişim Tarihi : 16.11.2017

İLDEN, S., (2006), Türkiye'de Kitap Konservasyonu Çalışmaları ve Bir Kağıt Restorasyonu Laboratuvarı Kurma Projesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

KATHALPALİA, Yash Pal., Arşiv Malzemesinin Korunması ve Restorasyonu, çev.: Nihal SOMER, T.C. Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü, Cumhuriyet Arşivi Dairesi Başkanlığı, Yayın No:6, Başbakanlık Basım Evi, Ankara 1990.

ROBERTS, M.T. Ve ETHERINGTON, D. (1982), Bookbinding and the conservation of books, Washington: Library of Congress.
ÖZEKMEKÇİ, A., (2012) Yazma Eserlerde Konservasyon ve Restorasyon Uygulama Tekniklerinin analizi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kütüphaneler ve Yayımlar Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Tezi, Ankara.

http://ayasofyamuzesi.gov.tr/ Erişim Tarihi: 16.11.2017

[1] http://ayasofyamuzesi.gov.tr/tr/content/tarih%C3%A7e (Erişim Tarihi: 16.11.2017)

MERVE DİNLEMEZ
Bolu Tapu Müdürlüğü
Bilgisayar İşletmeni

BİRİNCİ BÖLÜM

ÜST HAKKININ TARİHSEL KÖKENİ

1.1 Roma Hukukunda

Roma'da taşınmazın kapsamı altında karşımıza çıkan mülkiyet hakkının doğumu, kazanımı ile alakalı kazanım elde etme hakkı sağlayan kuralların çıkışı ile ilgili kaynaklarda farklı görüşler bulunmaktadır.

Roma'da ilk olarak Klasik Sonrası Dönem 'de ortaya çıkan üst hakkı, başkasına ait bir arazi üzerinde bulunan ya da sonradan inşa edilen binayı, belli bir kira karşılığında kullanabilme olanağı veren bir haktır.[1]

Taşınmaz ile ilgili konularda "üst arza dâhildir" kuralı Roma Hukuku'nda "Superficies Solo Cedit" kuramı ile eşdeğer manaya denk geldiği görülmüş olmakla birlikte Roma hukukunda "tabii hukuk prensibi"[2] olarak hüküm ve sonuçlarını doğurmuştur.

Bir taşınmaz üzerine (arsa, toprak parçası) başka şahıs tarafından inşa edilen herhangi bir yapının o taşınmazı kapsadığı düşünülerek yapılan inşaatın ya da yapının gerçek sahibine(malikine) ait olması gerektiği kabul edilmiştir. Benzer kuralın Osmanlı İmparatorluğu'nda 1876 tarihinden 1926 yılına kadar yürürlükte olan Mecelle Kanunu'nda ise "Arsa binayı alır" biçiminde uygulama alanı bulmuştur.

Roma halkının sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarının artması üzeri-

[1]Berki Şakir, Roma'da Ayni Haklar, AÜHF. 1948, s. 373.
[2]Di Marzo ,281

ne bu kuralın uygulanması güç bir durum haline gelmiş olup farklı çözüm yolları aranmıştır. Toprak üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma hakkının kullanan malik konumundaki devlet, halkın dükkân, yol üzerinde satış yapabilme imkânının tanınması gereken durumlarda var olan hukuk kurallı uygulama alanına tam olarak erişemiyordu. Devlet bu durumda kira sözleşmesi (Locatio conductio)[3] gibi şahsi nitelikli haklardan faydalanma yoluna gitti fakat şahsi nitelikleri hakların neticesinde meydana gelme ihtimali bulunan intikal, devredilebilme gibi hukuki işlemlerden ve hakkın sahibine nisbi yetki tanımasının sonucu olan üçüncü kişilere karşı ileri sürülememesinden dolayı tam bir çözüm sağlamamıştır. Bunun da üst hakkı kurumunun ortaya çıkmasına bir vesile olduğu kabul edilmektedir.[4] Prateor, bu eksiklerin farkındalığı içinde Interdictum Superficies (üst hakkı) kavramını çıkarıp başkasının malik olduğu taşınmaz üzerinde bir başkasının yapacağı yapının bedel karşılığında (bu bedele Solarium adı verilmekteydi) kullanma hakkı tanımasına olanak sağlamıştır. Interdictum kavramı ile ele alınan ise bu yukarıda bahsi geçen kullanımın üçüncü kişilerin herhangi bir müdahalesine karşı hak sahibini koruma altına almaktadır.

Iustiniaus döneminde üst hakkının şekilsiz bir anlaşma ile kurulup, yapılan taşınmaz ile ilgili malikin bütün davalara katılma hakkı tanınmış olması ve bu hakkın sahibi malikin muvafakatı olmadan bu hakka konu olan yapı ya da taşınmaz üzerinde devir işlemlerini gerçekleştirebilme imkânı tanımıştır. Ayrıca bu hakkın sona erme hallerini açıkça belirtmiştir. Bunlar; yapılan taşınmazın yıkılması, hak sahibinin bu hakkın sona ermesinin istemi, mülkiyet haklarını kullanan kişi ile üst hakkı sahibinin aynı kişi olması.

Üst hakkının, Çağdaş hukukumuzda bulunan, Roma hukukundakinden farklı olan, en önemli özelliği TMK 726'da belirtilmiştir. Roma hukukundaki gibi, TMK 718/2 uyarınca, arazi üzerindeki yapının(inşaatın) mülkiyeti toprağın (arazinin) mülkiyetine bağlıdır. Oysa TMK726/1'e göre üst hakkı dolayısıyla, inşaatın mülkiyeti, toprağın mülkiyetinden ayrılmakta, üst hakkı sahibi, başkasının toprağı üzerindeki inşaatın maliki olabilmektedir. Üst hakkı sahibinin mülkiyetindeki mal, üzerinde bulunduğu toprak gibi, taşınmaz bir mal olarak kabul edilmektedir.[5]

1.2.İsviçre Hukuku

Başkasının malik olduğu arazi üzerine inşaat yapabilmek için 'Arazi ariyeti' İsviçre' de orta çağda kullanılmıştır. Bu dönemde gerek kırsal bölgelerde gerekse şehirlerdeki evlerin ahşap olması sebebiyle menkul eşya olarak nitelendirilip onu yapanın mülkiyetindeydi.

İsviçre' de arazi üzerindeki yapıların araziden bağımsız mülkiyet konusu olamayacağı ve taşınmaz olarak nitelendirilmesi gerektiği düşüncesi ise, taştan inşaat tekniğinin geliştiği on beşinci yüzyılda tanışmaya başladığı belirtilmektedir. [6]

İKİNCİ BÖLÜM

ÜST HAKKI

2.1. Hukuki Niteliği, Kapsamı

4721 sayılı Medeni Kanunu Madde 826: Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılarına geçebilir.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az 30 yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Üst hakkı bir şahsa başkasına ait arazideki yapının (inşaatın)maliki olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.[7] Üst hakkının kapsamı kanun tarafından çizilmiştir. Üst hakkı sahibine, arazinin altında veya üstünde inşaat yaparak veya arazide hakkın tesisinden önce mevcut[8] bir inşaatı muhafaza ederek ona malik olma yetkisi verir. (M.K.m.652; m.751)

[3]Çelebican-Karadeniz Özcan, AÜHF.2005, s.291
[4]Gürzumar, 2001, s. 3
[5]Çelebican-Karadeniz Özcan, AÜHF,2005,s.294
[6]Gürzumar Berat Osman, 2001; s.9-Bkz. Brandenburger,11
[7]Aral Vecdi, İnşaat(üst) Hakkı, 1962, s.29
[8]Oğuzman Kemal -Seliçi Özer,4.Baskı Eşya Hukuku, s.657; Meier Hayoz, Art.675, N. 1; Leemann Art. 675,N.10;Haab, Art 675,N.9

Üst hakkını tesis eden gayrimenkul malikinin arazi üzerindeki mülkiyet hakkı devam eder ve araziyi satıp devredebilir, rehnedebilir.[9] Üst hakkına konu olan arazi malikinin sorumluluğu ise üst hakkı kurulurken mevcut olan sözleşme ya da resmi senette yer alan hükümleri göz önüne alarak inşaat hakkı sahibinin inşaatı yapmasına ve yapılan inşaatın kullanımı sırasında meydana gelebilecek olan faktörlere katlanmaktır.

Üst hakkının konusu kural olarak başkasına ait bir taşınmazdır.[10] Bu anlamda taşınmaz, esas itibariyle üstünde ve altında inşaat yapmaya elverişli bir arazidir.[11] Ancak, bağımsızlık ve süreklilik özelliklerine sahip bulunduğu için tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkı üzerinde ikinci bir üst hakkı kurulması da mümkündür.[12] Buna karşılık paylı(-müşterek) mülkiyet payı üzerinde üst hakkı kurulamaz.[13] Zira "bu hak ancak taşınmazın tümüne yüklenebilir".[14] Medeni Kanunun 826. Maddesinin birinci fıkrasında "üçüncü kişi" terimi kullanılmışsa da, öğretide, malikin kendi taşınmazı üzerinde kendi lehine üst hakkı kurabileceği de kabul edilmektedir.[15]

Üst hakkı sınırlı ayni haklardan olan irtifak haklarının bir çeşidi olmaktan öte ayni hak niteliği taşımaktadır. Ayni hakların sağlamış olduğu esaslar üst hakkını da kapsamı içine almaktadır.

Üst hakkı bir başkasının arazisi üstünde veya altında yapı inşaat faaliyeti yürütme hakkı ve bu yapının bedel karşılığında belirlenen süre çerçevesinde kullanma hakkını hak sahibine sağlar.

Madde 827: Üst hakkının içeri ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

2.2.Önemi

Üst hakkı günümüz şartlarında kentleşme faaliyetlerinin artması, turizm sektöründeki gelişimin artması, konut sorunları, ulaşım gibi bir çok konuyu da kapsamakla birlikte inşaat yapma hakkı tanıyıp belirlenen sürede yapılan inşaat üzerinde kullanma hakkını sağladığı için hak sahibine çok büyük faydalar sağlamaktadır.

İnşaat yapımına yeterli sermayesi bulunan inşaat şirketleri arsayı almaya mevcut sermayeleri yetmediği zaman arsa malikinden üst hakkının tesisi talebinde bulunabilirler. Böylelikle üst hakkı sahibi arsanın ya da taşınmazın maliki olmak zorunda kalmadan ve taşınmazın ya da arsanın değerinden çok düşük bir bedel karşılığında belirledikleri süre çerçevesinde yatırım yapabilme imkânı bulur. Malik sıfatının kazanımını gerektirmeyen akaryakıt istasyonları için de üst hakkının tesisi mümkündür.

Kendi arsası üzerinde inşaat yapma imkânı tanıyıp yüklü durumuna gelen arsa maliki ise inşaat ve işletmenin herhangi bir külfetine katlanmadan üst hakkı tesisinde belirledikleri bedel ile gelir elde etme imkânı sağlayacaktır. Üst hakkının sona ermesi halinde, üst arza tabidir kuralının tekrar işlerlik kazanmasıyla yapılar taşınmaz malikinin mülkiyetine, aksine bir anlaşma yoksa bedelsiz olarak, dâhil olur.[16] Yapılan inşaatın, arazinin değerini artırdığı da göz önünde bulundurulmalıdır.

Son zamanlarda, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda "yap-işlet-devret" anlayışının uygulamasını en çok üst hakkında görmek mümkündür. Böylelikle idareler elinde bulundurdukları arazilerin değerlendirilmesi açısından da fayda sağlamaktadır. Kıyılarda, denizlerde, oteller, ya da turistik tesisler üst hakkının sağlamış olduğu faydalar göz önünde bulundurularak ve üst hakkının hukuki şartlarına dayanarak inşaat faaliyetleri yürütülebilir.

[9]Oğuzman Kemal-Seliçi Özer,4.baskı Eşya Hukuku, s.657

[10]Ayan Mehmet, Eşya hukuku 5.baskı 2013,s 87-Buna karşılık, Medeni Kanunun 729. Maddesinin ikinci fıkrasına göre "ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz". Ormanlar üzerinde üst hakkı için bkz., Jale G.akipek Devlet Orman Arazisi Üzerinde Üst Hakkı ,O.F.Berki'ye armağan, Ankara 1977,s.1 vd.

[11]Ayan Mehmet, Eşya Hukuku 5.baskı 2013, s.87; Bkz.Gürsoy/Eren/Cansel,896

[12]Akipek, 3.baskı, s.129. Böyle bir duruma "ikinci dereceden üst hakkı" adı da verilir. (bkz., Gürsoy /Eren /Cansel ,897.)

[13]Ayan Mehmet, Eşya Hukuku 5.baskı 2013,S.87 -Akipek, 3.baskı,129

[14]Ayan Mehmet, Eşya Hukuku 5.baskı 2013,s.87 -Köprülü/Kaneti, 160.Buna karşılık, taraflar, yapının arazinin belirli bir kısmında inşa edileceğini kararlaştırabilirler. Bkz.Gürsoy /Eren/Cansel,1986

[15]Ayan Mehmet, Eşya Hukuku 5.baskı, 2013, s.87 -Akipek, 3.baskı, s.130

[16]Aral, s.7; Gürzumar, s.23;Ünal, s.7-8;Akipek/Akıntürk, s.703;Köprülü/Kaneti, s.160; Akipek, Üst Hakkı Kavramı, s.27;Isler, Baurechtsvertrag, s.78-79;Gürses, s.3

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. Üst Hakkının Kazanılması

Türk Medeni kanununda üst hakkının tesis ve iktisabına ilişkin ayrıntılı bir şekilde düzenlenme mevcut bulunmamaktadır. Fakat üst hakkı irtifak haklarından bir tanesi olduğu için irtifak hakkı kazanımında uygulanan şekil ve esaslar yol göstermektedir. Türk Medeni Kanunun 826.maddesinde düzenlemiş olan 'taşınmaz olarak kaydı' ibaresi bize taşınmaz mülkiyetinin kazanımında uygulanan esaslara ve kazanım yollarının da burada geçerli olduğu sonuca ulaşılmasını sağlamıştır. Yani taşınmaz mülkiyetinin kazanım ve tesciline ilişkin hükümler üst hakkının kazanımı ve devrinde de mümkün olmaktadır. Mülkiyetin kazanım hallerinde karşımıza çıkan tescili ve tescilsiz kazanım halleri de burada kendine uygulama alanı bulmuştur. Üst Hakkının kazanımını genel olarak 2 şekilde mevcuttur. Üst hakkının tescil ile kazanılması tesisen ve üst hakkının sicil dışı kazanımıdır.

3.1 Üst hakkının tescil ile kazanımı

Üst hakkının tesisen kazanılması tapu sicilinde gerçekleştirilecek olan tescil ile mümkündür. Tescilin buradaki hukuki sebebi ya üst hakkı sözleşmesi ya da vasiyet içeren ölüme bağlı tasarruf oluşturur. Fakat üst hakkı yüklü taşınmaz maliki lehine kuruluyorsa burada "tescil istem belgesi" düzenlenmesi mümkündür.

3.1.1.Üst hakkının Kazanılmasında Hukuki Sebep: Üst Hakkı Sözleşmesi

3.1.1.1.Üst Hakkı Sözleşmesinin İçeriği

Üst hakkının kurulabilmesi için, yükümlü taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünde tescil yapılmış olması gerekir. Bu tescilin hukuki sebebi ise daha önce taraflarca düzenlenmiş olan üst hakkı sözleşmesidir. Bu sözleşmede tarafların objektif olarak, yükümlü taşınmazı belirlemesi, bu taşınmaz üzerinde yapı yapmak ve muhafaza etmek yetkisi ile bu yetkinin bir gereği olarak irtifak hakkı sahibinin, yapı üzerindeki mülkiyet hakkının tanınması gerekmektedir. Bu hususlar her üst hakkı sözleşmesinin esaslı unsurları olup, yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin hususlara da sözleşme içerisinde yer verilmesine bir engel yoktur. Eğer sözleşmede bu türden kayıtlara yer verilmişse bu kayıtlar herkes için bağlayıcıdır.

Üst hakkının bağımsızlık niteliğinin bir göstergesi olarak devir ve intikalinin yapılıp yapılamayacağına ilişkin kayıtların mutlaka sözleşme içeriğinde yer alması gerekmez. Bu türden kayıtlar içermeyen bir üst hakkı sözleşmesi yapılmışsa, bu sözleşme ile kurulan üst hakkı Türk Medeni Kanunu m.826/2 gereği kendiliğinden devredilebilen ve mirasçılara intikal eden bir hak olarak kabul edilir.

Sözleşme içeriğinde açıkça bağımsız ve sürekli nitelikli bir üst hakkı kurulması ifadesi varsa tarafların mutlaka bu hakkın süresi konusunda da iradelerinin uyuşuyor olması ve bu durumun sözleşmeye yansıtılmış olması gerekir. Türk Medeni Kanunu m. 826/sona göre sürekli bir üst hakkı en az otuz yıl ve m. 836/1'e göre de bağımsız bir üst hakkı en çok yüz yıl için kurulabilmektedir. Ancak bu yönde bir içeriğe sahip sözleşmeler ile kurulan üst hakkının tapuya taşınmaz olarak kaydı mümkün olduğundan, bahsi geçen kayıtların tarafların anlaşmaya vardığı metin içerisinde bulunması aynı zamanda tescil şartıdır.

Eşyaya bağlı olarak kurulmayan ve tarafların da devir ve miras yoluyla intikal olanağını yasaklamadıkları bir üst hakkının, en fazla yüz yıl için kurulması mümkündür.

Ancak tarafların üst hakkı sözleşmesinin hüküm ve sonuç doğurmasını bir şarta bağlamaları halinde, üst hakkı sözleşmesinde yer alan şartların üst hakkının kazanılması için gerekli olan tescil işlemi açısından ne anlam taşıdığının açıkça belirtilmesinde fayda sağlayacaktır.

Taraflar arasında sözleşmenin tescil öncesindeki aşamada hukuki sonuçlarının doğması (taşınmaz malikinin üst hakkını tesis borcu da), ileride gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olaya (geciktirici şarta), bağlanmışsa böyle bir şart sadece Türk Borçlar Kanunu m. 170 vd. hükümler dikkate alındığında taraflar açısından geçerlidir. Aynı şekilde, taraflar arasındaki sözleşmenin hukuki sonuçlarının sözleşmenin yapılmasıyla birlikte doğmuş olacağının; ancak üst hakkı tescil edilene kadar geçecek süre içerisinde gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olayın gerçekleşmesi halinde ise borç ilişkisinin ve üst hakkı tesisi borcunun kendiliğinden ortadan kalkacağının kararlaştırılmış olmasına da (Bozucu şart) borçlar hukuku açısından herhangi bir engel yoktur (TBK. m. 173).

Buna karşın, ayni hakların ve bu arada da üst hakkının geciktirici bir şarta bağlı olarak tescil edilmesi, Türk Medeni Kanunu m.1022'nin ayni hakların tapu siciline tescil ile birlikte ve yevmiye defterine kayıt tarihinden etkili olmak üzere doğacaklarını belirten hükmü karşısında mümkün gözükmemektedir. Eğer irtifak hakkının geciktirici şarta bağlı olarak tescil edilebileceği kabul edilirse, tescilin kurucu etkisi anlamını yitirecek ve tescil bu hakkın doğması için yeterli olmayacaktır. Aynı zamanda bu durumun, bir taşınmazın koşula bağlı satımı halinde koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescili yapılamayacağını belirten Türk Borçlar Kanunu m.243/I'e aykırılık oluşturacağı açıktır.

3.1.1.2Hukuki Niteliği

Üst hakkını ilk defa kuruyorsa kurucu niteliğe sahip; mevcut bir üst hakkının nakli sonucunu doğuruyorsa devir veya bağışlama niteliğinde olan üst hakkı sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından biri olan taşınmaz malikinin, taşınmaz üzerinde bir yapı yapma veya var olan bir yapıyı muhafaza ederek bu yapının mülkiyetine sahip olma hakkını diğer tarafa bir irtifak hakkı olarak tanıması, karşı tarafın da varsa üzerine düşen yükümlülüklerle birlikte bu durumu kabul etmesi ile kurulan, borçlandırıcı ve iki taraflı bir hukuki işlemdir.[17] Elbette ki taraflar, üst hakkının temel özellikleri dikkate alınarak yapılan bu tanımdan daha geniş ve farklı; ancak üst hakkının kanunla belirlenmiş sınırlarını aşmayan yükümlülükler getiren bir sözleşme yapabilirler.[18] Nitekim sözleşmede üst hakkı için bir karşılığın belirlenmiş olması halinde, üst hakkı sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğini taşır.[19]

Üst hakkı sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiş bir sözleşme türü olup, Türk Medeni Kanunu'nda da özellikle üst hakkı sözleşmesini tanımlayan bir hüküm mevcut değildir. Bu sözleşmenin temel çerçevesinin belirlenmesinde üst hakkının asgari kanuni içeriğini belirleyen Türk Medeni Kanunu m. 726/1 ve m. 826/1 hükümlerinin yanında, bağımsız üst haklarında m. 826/3 ve m. 836 hükümleri ile üst hakkının genel özelliklerinden yararlanılmaktadır. Bu sebeple Türk Medeni Kanunu'nun genel bir üst hakkı sözleşmesi tanımına yer vermemesi ve Türk Borçlar Kanunu'nun da bu konuda düzenleme yapmamış olmasından hareketle de olsa, üst hakkı sözleşmesinin kanunda düzenlenmemiş isimsiz bir sözleşme olduğu söylenemez. Çünkü kanunda düzenlenmiş ve düzenlenmemiş sözleşme ayırımında dikkate alınması gereken ölçüt, bir sözleşmenin objektif esaslı unsurlarının kanunda düzenlenip düzenlenmediği ve kavrama ilişkin temel ayrıntıların kanunda, en azından önemli ölçüde bulunup bulunmadığıdır. Yukarıda belirtildiği gibi üst hakkı sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarının Türk Medeni Kanunu'nun üst hakkına ilişkin hükümlerinden çıkarılması mümkün olduğu gibi bu sözleşmeye dayanılarak üst hakkı kurulmasından sonra ortaya çıkabilecek hususlar kanunda özel olarak düzenlenmiş olduğu için, üst hakkı sözleşmesinin "isimsiz" sözleşmelerden sayılması mümkün gözükmemektedir.[20]

Öte yandan üst hakkı sözleşmesi bir taşınmaz üzerindeki mülkiyetin devrine değil, bir sınırlı

[17]Gürzumar, s.158; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.694
[18]Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.699
[19]Gürzumar, s.158
[20]Gürzumar s.161

ayni hakkın kurulmasına yönelik olduğundan; üst hakkı sözleşmesinde, bu hakkın karşılığı olarak bir bedel belirlenmiş olsa bile sözleşme bir taşınmaz satımı sözleşmesi niteliğini taşımayacaktır. Üst hakkı kurulan taşınmaz üzerindeki yapının mülkiyet hakkının, üst hakkı sahibine ait olması da üst hakkı sözleşmesinin niteliğini değiştirmez. Çünkü üst hakkı sahibi, üst hakkına konu taşınmaz üzerindeki yapının mülkiyet hakkını, yüklü taşınmaz malikinden devren iktisap etmeyip, Türk Medeni Kanunu'nun bu irtifak hakkına tanıdığı yetkiden dolayı kazanır. Bu nedenle üst hakkına ilişkin tescilin hukuki sebebini oluşturan sözleşme de mülkiyetin devrini amaçlayan bir sözleşme veya bir satım sözleşmesi değildir.

Aynı sebeplerle üst hakkı karşılığında yüklü taşınmaz malikine bir malın mülkiyetinin devrinin kararlaştırıldığı sözleşmelerin de trampa niteliğinde olduğu söylenemez.[21]

Üst hakkının karşılıksız olarak kurulmasını öngören sözleşmelerin ise belli şartlarla bir tür bağışlama niteliğinde olması mümkün olabilir.[22] Çünkü bağışlamanın mutlaka bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkının karşılıksız olarak devri (taahhüdü) şeklinde oluşması şart değildir.[23] Buna göre bir sınırlı ayni hakkın karşılıksız olarak tescili sonucunu doğuran bir sözleşme de bağışlama (taahhüdü) niteliğinde olabilir. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 288/2'nin "Bir taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki ayni bir hakkın bağışlanması sözü vermenin geçerliliği, ancak resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır." hükmünden, bir irtifak hakkının karşılıksız olarak tesisinin de bağışlamaya konu olabileceği sonucuna ulaşılabilir. Ancak bu şekilde bir bağışlamadan söz edebilmek için karşılıksızlık olgusu yanında, irtifak hakkının kurulmasının bağışlama amacını da taşıyor olması gerekmektedir.[24] Üst hakkının kurulması genelde bir taşınmazdaki yapıdan yararlanma amacı taşıdığından, karşılıksız olarak kurulan üst hakkının bağışlama niteliği taşıması uygulamada az rastlanan bir durum olmakla birlikte, bir irtifak hakkı olarak resmi şekilde yapılmış olmak ve bağışlama amacını taşıyor olmak şartıyla üst hakkının da bağışlama işlemine konu olması mümkündür.

Üst hakkı Sözleşmesi;

- Borçlandırıcı bir işlem, üst hakkı sözleşmesi üst hakkı kurma borcu altına giren tarafa ve üst hakkı sahibine de (iki tarafa da) tam bir borç yükleyen sözleşmedir. Üst hakkı sözleşmesinin taraflar arasında geçerli bir şekilde kurulmasıyla birlikte, sözleşme sadece nisbi etki doğurur.

- İsimsiz bir sözleşme olması

"İsimsiz sözleşme" terimi ile kastedilen aslında "İsmi olmayan sözleşme" değil, "Kanun tarafından düzenlenmeyen sözleşme" dir. Kanunda belli düzenleme eksikliği varsa önce Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine başvurulur ve bunlar arasında da söz konusu hususu o sözleşmenin bünyesine uygun olarak düzenleyen hükümlere rastlanamazsa, o zaman da MK. Madde 1. Hükmü uygulama alanı bulur. Söz konusu sözleşmeye benzeyen ve konunda özel olarak düzenlenmiş olan başka bir sözleşme için getirilmiş kanun hükümlerinden kıyasen yararlanabilir. Bu konuda Borçlar Kanunu'nun taşınmaz satımı sözleşmesine ilişkin hükümlerden kıyasen yararlanabilir.

- Sürekli borç ilişkilerine özgü hükümlere tabi olma (Tescil edilen)

- Ayni hükümleri

[21]Gürzumar s.162
[22]Köprülü/Kaneti, s.58
[23]Yavuz, s.224,225
[24]Yavuz, s.225

3.1.1.3. Üst Hakkı Sözleşmesinin Tarafları

1) Üst Hakkı Kurma Borçlusu

Arz üzerinde üst hakkı kurulmasını taahhüt eden taraftır. Her gerçek veya tüzel kişi genel ehliyet hükümleri dikkate alınarak üst hakkı kurma borcu altına girebilir. Kamu tüzel kişilerinin de kanunun izin verdiği ölçüde üst hakkı kurma borcu altına girme imkânı vardır. Bazı durumlarda üst hakkının kurulması kamu tüzel kişilerine çok büyük ölçüde fayda sağlamaktadır. (yap-işlet-devret modeli)

Üst hakkı sözleşmesinde bu hakkı kurma borçlusu olan taraftır. Bu hakkın kurulacağı taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı sahiplik sıfatı aranmamakla birlikte sadece hakkın kurulacağı taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilme yetkisine sahip olması gereklidir. [29]

Sözleşme ile üst hakkını kurma borcu altına giren tarafın bu borcu yerine getirmemesi halinde bu borcu yerine getirmeye zorlama davası açılmalıdır. Fakat bu borcun yerine getirilmesinin imkânsızlaştığının anlaşılması ve kabulü halinde bu hakkın doğumu imkânsızlaşır ve cebri ile bu hakkın yerine getirilmesi söz konusu olamayacak şekilde gündeme gelir.

2) Üst Hakkı Sahibi

Müstakbel üst hakkı sahibi üst hakkının diğer tarafı olmaktadır. Üst hakkı sahibinin genel ehliyet kurallarının yerine getirmemesi halinde düzenledikleri sözleşmede belirtilen hükümleri yerine getireceğini kabulü ile bu üst hakkının sahibi konumuna gelir.

3.1.1.4. Üst Hakkı Sözleşmesinin Unsurları

Üst hakkı sözleşmesi, taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde bir yapı inşa veya var olan bir yapıyı muhafaza ederek bu yapının mülkiyetine sahip olma yetkisini karşı sözleşen lehine bir irtifak hakkı olarak tescil ettireceği yolundaki icabı ve bu icabın karşı sözleşen tarafından kabulü ile kurulan, borçlandırıcı ve iki taraflı bir hukuki işlemdir.[25] Sözleşmede objektif unsur olarak yüklü taşınmaz üzerinde bir üst hakkının kurulacağının borçlanıldığının belirtilmesi yeterlidir.[26]

Tarafların mutlaka aralarında anlaşıp uzlaşmaları gereken objektif esaslı unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurlar her üst hakkı sözleşmesinde bulunan asgari noktalar olarak ele alınmaktadır. Bu objektif esaslı unsurlar şunlardır;

- Yüklü taşınmazın(arazinin)belirlenmesi
- Yüklü taşınmaz üzerinde, bir veya birkaç yapı inşa ve /veya muhafaza etmek yetkisinin irtifak hakkı olarak tanımlanması
- Bu irtifak hakkının sahibinin, inşaat üzerindeki (söz konusu irtifakın asli içeriğinden doğrudan kaynaklanan ve irtifaka bağlı olan) mülkiyet hakkına sahip olması.
- Üst hakkı süresi

Yapının konumuna, boyutlarına, niteliğine, tahsis amacına ve üzerinden bulunmayan alandan faydalanmaya ait hususların her üst hakkında bulunması gereken zorunlu unsurlardan kabul edilmesinin beyanının belirtilmesi ile daha açıklayıcı nitelik kazanması söz konusu olur.

[25]Gürzumar 2.baskı, s.162
[26]Gürzumar 2.baskı, s.162

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÜST HAKKININ SONA ERMESİ

4.1. Üst Hakkının Sona Erme Şekilleri

Üst hakkının sona erme şekillerine ilişkin ayrıntılı bir düzenleme Medeni Kanunda bulunmamaktadır. Bu yüzden irtifak haklarından birisi olan üst hakkının sona erme şekillerinde taşınmaz mülkiyetinin kaybedilmesi ve irtifak hakların kaybına ilişkin hükümler kıyasen uygulanmaktadır.

4.1.1. Terkinle

Taşınmazlar üzerindeki bütün ayni haklarda olduğu gibi üst hakkının sona erme nedenlerinden biri de terkindir.

Terkin talebini üst hakkı sahibi veya onun yetkili temsilcisi tarafından yazılı olarak yapılır ve yüklü taşınmaz malikinin rızası aranmaz. Eğer üst hakkı eşyaya bağlı üst hakkı ise, yararlanan taşınmaz malikinin yazılı terkin talebinin yanı sıra, üzerinden sınırlı ayni hak sahibi olan ve böylece de terkinden zarar görebilecek kişilerin de muvafakatinin alınması lazım. Tapuya taşınmaz olarak kaydedilmiş bağımsız ve sürekli bir üst hakkının terkinin de de ,üst hakkı sahibinin yazılı terkin talebine bu üst hakkı üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerin muvafakati de eklenmiş olmalıdır.[27]

Üst hakkında tarafların kendi aralarında kararlaştırdıkları sürenin dolması ile var olan üst hakkı kendiliğinden sona erer ve tapudaki kayıt yolsuz hale gelir.[28] Buradaki Türk Medeni Kanunun 836.Maddesi sürenin alt sınırı başlığı altında şu şekilde tarafların kararlaştırdıkları sürenin sınırını belirlemiştir: *"Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüzyıl için kurulabilir. Üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüzyıllık yeni bir süre için uzatılabilir."*

Kanun burada sürenin dolması halinde tarafların anlaşması ile üst hakkı süresinin her zaman yüz yıl daha uzatılmasına imkân vermiştir. Üst hakkındaki sürenin uzatılması ile yeni bir üst hakkı tesis edilmiş olmaz. Önceki üst hakkı sözleşmenin hükümlerine göre aynen devam eder.[29]

Malik sürenin dolması ile sadece şahsının talebi ile tapuya tescil edilmiş üst hakkının terkinini talep edebilir. Tapu'daki terkin işlemini yapmaya tapu memuru ve ya tapu müdürü yetkilidir.[30]

Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer(Medeni kanunun 828.maddesinin 2.fıkrası)

[27]Gürzumar, 2.baskı,181; Bkz.örn YHGK 30.11.1977 E.9766-3371, K.878 Y.8 H.D.17.10.1997 E.5516, K.8648(Karahasan;4.cilt 808/809); BGE 122.2.150.vd.)
[28]Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, 2006,6.baskı, s.495
[29]Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, 2006, 6.baskı, s.494
[30]Bkz. Üst hakkının terkininde gerekli olan belgeler şekli unsurlar sayfa 23'te açıkça belirtilmiştir.

4.1.2. Terkinden Önce Sona Erme

Üst hakkı sahibi üst hakkı süresinden önce bu haktan feragat edebilir. Üst hakkının tapudan terkini feragat taahhüdünde bulunarak terkin işleminin yapılmasını isteyebilir.[31]

Taşınmaz mülkiyetini sona erdiren haller üst hakkını da sona erdirir. Taşınmazın tamamen yok olması, kamulaştırma, mahkeme kararı gibi üst hakkı sona erer.

Taşınmazın tamamen yok olması durumunda sadece üst hakkına konu binanın, tamamen yıkılmış olması üst hakkını sona erdirmez. Üst hakkı sahibi yıkılan binayı TMK 826(EMK.751.m.) çerçevesinde tekrar sözleşmeye uygun olarak inşa ettirebilir. Hatta süre sonunda yapılan binaların mülkiyeti taşınmaz malikine intikal edeceğinden, malikin bu menfaati karşısında üst hakkı sahibinin böyle bir yükümlülüğünün olduğu da kabul edilir.[32]

Üst hakkını süresinden önce sona erdiren hâllerden birisi de kamulaştırmadır. Yüklü olan taşınmazın kamulaştırılması ile üst hakkı sona erer.[33]

Mahkeme kararı ile de üst hakkının süresinden önce terkini mümkündür. Üst hakkı sahibi bu karara dayanarak üst hakkının terkini talebinde bulunmaz ise yüklü taşınmaz maliki üst hakkının sona erdiğine dair mahkeme kararını üst hakkı sahibinin muvafakatine gerek olmadan tapu memuruna iletip terkin talebinde bulunabilir. Mahkeme kararının verildiği an itibari ile terkin yapılmadan önce önceki var olan üst hakkı kaydı yolsuz kayıt hükmü altına girmiş olur ve tapu sicilindeki kayda güvenerek iyi niyetli üçüncü şahısların kazanımı korunur.

4.2. Sona Ermesinin Hukuki Sonuçları

4.2.1.Yapı üzerindeki Mülkiyet Hakkının Yüklü Taşınmaz Malikine Geçmesi

Üst hakkının sona ermesi halinde birleşme ilkesi yeniden mevcut duruma uygulanmakta ve yüklü taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibinin yaptığı yapı ya da inşat yüklü taşınmaz malikine kalmaktadır. Medeni Kanunun 828. Maddesi ile üst hakkı sahibinin yaptığı yapıların malike geçmesine izin vermiştir.[34]

4.2.2.Yapının (İnşaatın) Mülkiyeti Karşılığında Bedel Ödenmesi

Üst hakkının sona ermesi halinde yüklü taşınmaz malikine kalacak inşaat için tazminat ya da bedel ödenmesi şartı kural olarak aranmamaktadır. Ancak üst hakkı sözleşmesinin tarafları üst hakkının sona ermesi ile yüklü taşınmaz malikine kalacak inşaat ya da yapı için üst hakkı sahibine tazminat ödenmesi şartını kendi aralarında kararlaştırabilirler. Bu durumda üst hakkı sahibine kararlaştırdıkları bu bedeli talep hakkını doğurmaktadır. Kararlaştırılan bedelin ya da tazminatın miktarı ve hesaplanma biçiminin taraflar anlaşmaları resmi senette yer alması gerekmektedir. Resmi senette yer alan bu anlaşmalar eşyaya bağlı borç niteliğini taşır ve tarafları cüz'i haleflerini bağlarlar. Buna göre birleşme ilkesi doğrultusunda yüklü taşınmaz üzerindeki yapıların yüklü taşınmaz malikine ait olduğu anda, yüklü taşınmazın maliki kim ise söz konusu bedelin ya da tazminatın borçlusu da o olur.

Türk Medeni Kanununda bedele ilişkin hükümler 829.maddede açıklanmıştır.[35]

Üst hakkını süresinden önce sona erdiren hâllerden birisi de kamulaştırmadır. Yüklü olan taşınmazın kamulaştırılması ile üst hakkı sona erer.[33]

[31]Bkz.Üst hakkının hak sahibinin talebi ile terkin 23.sayfanın 2 numaralı bölümünde anlatılmıştır.
[32]Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, 6.baskı, 2006, s.495
[33]Bkz. Yüklü taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin tapu siciline kayıt mevcut ise üst hakkının terkininin şekil aşamaları sayfa 24'te açıklanmıştır.
[34]Medeni Kanunun 828.maddesi üst hakkı sona erince yapılar arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.
[35]Medeni Kanunun 829.maddesi: Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez.
Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir.
Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

4.2.3 Ödenecek Bedelin Üst Hakkı Üzerinde Rehin Hakkı Sahibi Alacaklara Güvence Teşkil Etmesi

Yüklü taşınmaz malikinin, hak sona erdiğinde kendi tasarrufu altına girecek hak sahibinin yapmış olduğu yapılar için hak sahibine ödeyeceği bedel, hakkın kendilerine rehnedilmiş alacaklılarına güvence teşkil eder. Türk Medeni Kanunu 829.maddede bu durumu şöyle açıklamıştır: *"ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için kararlaştırılan rehnedilmiş olan alacaklıların güvencesini oluşturur ve ödenmemiş alacaklıların alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenemez."*

Kanun koyucu yukarıdaki madde ile rehin hakkı kurulmuş alacaklılarının alacaklarına ilişkin koruma yoluna gitmiş ve üst hakkı sözleşmesinin taraflarının kendi aralarında belirledikleri bedelin ödenmesini rehin alacaklılarının izni şartı getirmiştir.

Rehinli alacaklara tanınan bu güvence, üst hakkı sahibi ve yüklü taşınmaz sahibinin aralarında yapacağı bir sözleşme ile ortadan kaldırılamaz. Çünkü sözleşme konusu hüküm(TMK m.829)emredici nitelikte olup, tarafların sözleşme ile bu hükmün aksini kararlaştırmaları mümkün değildir.

4.2.4. Üst Hakkının Sona Ermesi Halinde Ödenecek Bedelin Güvence Olarak İpotek Tesisi Talep Hakkı

Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derece ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir(MK.m.829).Söz konusu istem üzerine yapılacak tescil kurucu nitelik taşır. Yani, rehin hakkı tescilin yapılmasından sonra doğar. Ancak bu ipoteğin tescilinin üst hakkının sona ermesinden itibaren üç ay içinde yapılması gerekir(M.K.m.829). Üç aylık süre hak düşürücü süredir.[36]

4. 3. Üst Hakkının Devri, Temliki, İfraz ve Tevhidi

Bağımsız ve sürekli niteliğe haiz üst hakkı, taşınmaz olarak sayıldığı ve ayrı bir sahifeye tescil edildiğinden bunların devir, temliki, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı ve kat mülkiyeti ve yeni bir üst hakkı tesisi de mümkündür.

[36]Ayan Mehmet, Eşya Hukuku, 5.baskı, s.95; Oğuzman/SeliçİÖktay Özdemir S.697

Uğur SARAÇ
Antalya/Kemer Tapu Müdürlüğü
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

KEMER İLÇESİNDEKİ YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: HEDONİK BİR YAKLAŞIM

BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCI KAVRAMI, YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Yabancı Kavramı

Türkiye'de yabancı kavramı, özel statüdeki yabancıları (diplomatik yetkililer), hiçbir ülkeye vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan vatansızları, mültecileri ve Türk Vatandaşlığı hariç birden çok ülkenin vatandaşı olanları kapsamaktadır.

Yabancı Gerçek Kişilerin Gayrimenkul Edinimindeki Kanuni Kısıtlamalar

Tablo 1 Yabancıların Gayrimenkul Edinmesine Yönelik Başlıca Yasalar

Tarih	Kanun Adı
1927	1062 Sayılı Mukabele-i Bil Misil
1934	2644 Sayılı Tapu
1981	2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri
1984	3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu
2005	5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı
2007	5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları

İKİNCİ BÖLÜM

HEDONİK FİYATLAMA YAKLAŞIMI

Hedonizm Kavramı

Hedonizm sözlük anlamı itibarıyla, "Hazcılık" olarak tanımlanmaktadır.[1] Hazcılık ise zevk tanımından yola çıkarak "Hoşa giden ya da çekici bir şeyin kazanılmasından, düşünülmesinden meydana gelen hoş duygu" olarak açıklanmaktadır.

Hedonik Fiyat Modeli

Konut, otomobil, bilgisayar, otel gibi ürünlerin tek bir fiyatı olmayıp, bu ürünlerin farklı nitelikleri fiyatlarını değiştirmektedir. Farklı nitelikler, tüketicilerin değişik zevklerini karşılarken ürünü oluşturan niteliklerin tüketimi sonrasında tüketicilerin fayda düzeyi değişmektedir. Genelde bu nitelikler açıkça pazarlanamaz ve ürünün içinde gizlenerek bir bütün olarak arz edilir. Bu durumda tüketici ürün niteliklerinin fiyatlarını açıkça gözlemleyemez. Bir ürün grubunda, ilgili ürünü diğer ürünlere göre farklılaştıran niteliklerin zımni (örtük) fiyatlarını öngörme yöntemi hedonik fiyat yöntemi olarak adlandırılır (Freeman III, 1993: 125).

[1]http://www.tdk.gov.tr/index.php (erişim tarihi:15.05.2019).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ VE YABANCILARIN KONUT SEKTÖRÜNDEKİ YERİ

Konut piyasası; konut yapısı, yaşı, dayanıklılığı, konumu, kalitesi gibi farklılıkların bir arada olduğu alt piyasalardan oluşmuştur (Smith vd. 1988: 30). Tüketicilerin konut seçimleri, hem gelirleri (bütçe kısıtı altında) hem de konutun bulunduğu bölgeye göre değişmektedir. Bu alt piyasalarda konut fiyatları değişim gösterir. Her bir alt katmanın kendine özgü talep ve arz yapısından kaynaklanan farklı fiyat yapıları mevcuttur (Straszheim, 1974: 19).

Konut fiyatları iki çeşit açıklayıcı değişken tarafından etkilenmektedir (Kaya, 2012: 50). Bu değişkenler, konut nitelikleri ve çevresel niteliklerdir. Konut nitelikleri; konut büyüklüğü, toprak büyüklüğü, konutun oda ve banyo sayısı, konut tipi (müstakil ya da apartman dairesi vb.), meskenler için asansör, bina yaşı, lüks donanım (havuz, tenis kortları vb.), otomobil garajı gibi değişkenlerden oluşmaktadır. Çevresel nitelikler ise; incelenen ürünü oluşturan değişkenler kadar aynı anda, semte bağlı değişkenler (işsizlik oranı, ortanca gelir vb.) ile değişik ulaşım değişkenleri (kamu hizmetlerine, çevre parkına, toplu taşıma durakları, iş merkezlerine yakınlık vb.)'nden oluşmaktadır.

Konut talebini etkileyen unsurlar, bireysel talepler ve toplumsal yapı olmak üzere iki dalda incelenebilir. Bireysel anlamda konut talebini etkileyen faktörler doğrudan kişilerin zevk ve seçimleri, ekonomik koşulları, konut fiyatlarıdır. Toplumsal boyutta konut talebini, sosyo-demografik ve ekonomik unsurların belirlemesi önem arz etmektedir. Bu unsurlardan GSYİH, faiz oranı ile gelir, işsizlik oranı, enflasyon, kredi koşulları, vergiler, kira endeksi ve yapı maliyet endeksi, nüfusun yaş dağılımı, cinsiyet ve medeni durum, nüfus artış hızı, gelir dağılımı, eğitim seviyesi, göç ve kentleşme süreci, konut talebinin şekillenmesinde etkilidir. Konut talebini etkileyen unsurlar ülkeden ülkeye hatta bölgeden bölgeye değişiklik gösterebilmektedir. Uzun vadede konut fiyatlarını beş unsur etkilemektedir (Tu, 1997: 350). Bu unsurlar aşağıda açıklanmıştır:

Semtteki yeni konut arzı: Yeni konutlar, eski konutlara göre daha yüksek fiyatlıdır. Arz eğrisi yeni konutların olduğu alt piyasanın fiyatlarını yükseltir. Diğer taraftan yeni konutların yapıldığı semt kalkındığından bölgeye olan talep, konut fiyatlarını artırır. Bununla birlikte, semt sakinlerine daha iyi hizmet sunabilmek için o semte yapılan yatırımlar da artar.

Konutun yenilenmesi: Eski apartmanlardaki tadilat çalışmaları konutun kalitesini ve semtin çevresel niteliğini artırarak konut fiyatlarını artırır. Sonuçta yenilenen binaların bulunduğu semtin kalitesi ve fiyatları artmaktadır.

Yerel ekonomideki iniş ve çıkışlar: Hem hane halkının yerel istihdam oranı ve gelir düzeyi hem de semtin niteliklerindeki değişimler konut fiyatlarını etkiler. İki unsur da konut fiyatları üzerinde artırıcı özelliktedir.

Bölgesel ulaşım imkanlarının geliştirilmesi: İş merkezlerine ve/veya şehir merkezlerine ulaşım, konutun fiyatını etkiler. Bireyler konut seçimlerini ulaşımın kolay olduğu yerlere yaparlar. Böylelikle bu bölgelerdeki konut fiyatları da artış gösterir.

Yerel nüfus yapısındaki ve tüketicilerin konut seçimlerindeki değişimler: Geçmişte birkaç nesil evde birlikte yaşarken, günümüzde aile fertleri başka bir konutta ayrı yaşamayı seçmektedirler. Dolayısıyla bu durum, konut talebinde ve konut fiyatlarına ait değişimleri beraberinde getirmektedir.

Türkiye Konut Piyasasında Yaşanan Gelişmeler

Türkiye'de konut sektöründeki talep ve fiyat değişimini etkileyen faktörler konusunda yapılan çalışmalardaki ortak noktaları özetlersek;

- Konut Talebindeki Değişimler
- Hızlı Nüfus Artışı ve Demografik Değişim
- Hanehalkının Yapısındaki Değişim
- Sermaye Piyasasının Gelişimi
- Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Hakkındaki Yasal Düzenlemeler
- Faiz Oranlarındaki Değişim

olarak ifade edebiliriz.

Yabancı Gerçek Kişilere Konut Satışında Genel Eğilimler

Türkiye'de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini etkileyen düzenlemelerde tarihsel anlamda iki kırılma noktası vardır. İlk kırılma noktası, Türkiye'nin liberal ekonomi politikalarını (24 Ocak Kararları) hayata geçiren değişikliklerinin başlangıcıdır. İkinci kırılma yabancılara konut satışını düzenleyen yasalar ve ilgili kurallarda radikal düzenlemelerin gerçekleştiği 2003-2004 yıllarıdır.

Türkiye'de nispi olarak taşınmaz fiyatlarının düşük olması, altyapı gelişmeleri ile ulaşım ve iletişim bakımından avantaj üstünlüğü, yabancıların ilgisini bu sektöre kaydırmıştır.
Yabancı yatırımcının artan ilgisinin başlıca sebepleri aşağıda açıklanmıştır[2]:

- Minimum 250.000$ değerinde taşınmaz alımı yapan yabancılara vatandaşlık verilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler,
- Yabancılara konut satışında KDV muafiyeti,
- Türkiye'deki taşınmaz piyasasının gelen talepleri karşılayacak düzeye ulaşması,
- Türkiye'den taşınmaz edinenlerin taşınmazın bulunduğu yöre ile ilgili bir yaşam tarzını da seçme leri,
- İstanbul'un büyükşehir olarak bir öneme sahip olması ve bu şehre artan ilgi,
- Antalya, Aydın ve Muğla gibi turistik illere yeniden ilginin artması,
- Körfez devletlerinin özellikle Trabzon, Yalova ve Bursa illerine olan ilgisi,
- Küresel taşınmaz yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları,
- Dövizin değerlenmesi sonucunda Türk varlıklarının yabancılara göre nispeten ucuzlaması,
- Göçlere bağlı olarak belli illerde yabancı talebinin artması,
- Mimari ve tasarım alanında reformların yapılması,
- Türkiye'nin küresel bazda merkez konumu yanında, ulaştırma alanında altyapı gelişmeleri,

olarak özetlenebilir.

Antalya İli Konut Piyasasında Yabancıların Payı

2018 yılı Ocak-Kasım döneminde Antalya'yı ziyaret eden yabancıların sayısı 12,5 milyona yaklaşmıştır. Bu rakam, Türkiye'yi ziyaret eden yabancıların % 31,50'sine denk gelmektedir.[3] Dolayısıyla, Türkiye turizmindeki önemini göstermesi bakımından Antalya Batı Akdeniz Bölgesi'nin en büyük kenti ve bölge merkezi konumundadır.

Antalya ili genelinde toplam konut satış sayıları ile yabancılara satılan konut satış sayıları TÜİK verilerinden derlenerek aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Antalya ili Toplam Konut Satış Sayılarının Dağılımı

Yıllar	Toplam Konut Satış Sayıları	Yabancılara Konut Satış Sayıları
2013	59.478	5.548
2014	62.227	6.542
2015	64.396	6.072
2016	60.608	4.352
2017	60.273	4.707
2018	62.940	7.938
2019 Mart itibari ile	12.800	1.899

Kaynak: TÜİK (http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056, erişim tarihi: 30.04.2019)

[2]http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Yatirimci/sektorRaporu/EKGYO-Sektor-Raporu-aralik-2018.pdf, (erişim tarihi: 03.05.2019).

Kemer İlçesi Konut Piyasasında Yabancıların Payı

Ülke Adı	Bağımsız Bölüm Adeti	Ülke Adı	Bağımsız Bölüm Adeti
Almanya	78	İspanya	1
Amerika Birleşik Devletleri	9	İsveç	17
Arnavutluk	1	İsviçre	2
Avustralya	2	İtalya	1
Avusturya	1	Kanada	1
Azerbaycan	22	Kazakistan	26
Belarus	2	Kırgızistan	3
Belçika	74	KKTC	1
Birleşik Arap Emirlikleri	1	Letonya	5
Bosna-Hersek	1	Libya	1
Bulgaristan	2	Litvanya	2
Çin	1	Lübnan	1
Danimarka	69	Lüksemburg	1
Estonya	5	Macaristan	1
Fas	1	Moldova	4
Finlandiya	2	Norveç	604
Fransa	5	Pakistan	1
Gürcistan	1	Polonya	1
Hollanda	21	Rusya Federasyonu	608
Irak	0	Suudi Arabistan	8
İngiltere	81	Türkmenistan	3
İran	2	Ukrayna	125
İrlanda	7	Yeni Zelanda	1
Toplam: 1806			

Kaynak: TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı[4] (erişim tarihi 05.04.2019)

[4]http://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62462,2018turizmgenelistatistiklerpdf.pdf?0, (erişim tarihi:22.05.2019)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN KEMER İLÇESİNDEKİ KONUT FİYATLARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Yabancıların konut ediniminde iklim, düşük yaşam maliyeti, yaşanılacak muhitin sakinliği, sahile yakınlık ve doğal güzelliklerin varlığı, gidilen ülkeye duyulan beğeni, mülk ediniminin ekonomik açıdan uygunluğu, ulaşım kolaylığı gibi faktörler de önem arz etmekte olup yabancılar yerleştikleri bölgelerde konut edinmek suretiyle bölgedeki taşınmazlara talep oluşturarak diğer taşınmazların fiyatını artırmak suretiyle ekonomiyi pozitif yönde etkilemekte olduğu düşünülmektedir.

Araştırmanın değişkenlerini, Kemer ilçe merkezi ve beldelerinde ikamet eden ve konut sahibi olan yabancılardan anket metodu ile sağlanan yatay kesit verileri içermektedir. Anket çalışmaları Eylül 2018-Nisan 2019 dönemi içerisinde yapılmış olup Kemer ilçe merkezi ve beldelerindeki konut türleri için ilgili zaman aralığında hem satılık konutlara ait internetteki ilanlar, hem Kemer Tapu Müdürlüğü'nde konut nitelikleri ile ilgili mevcut veriler, hem de emlakçılar ve hali hazırda ikamet eden yabancılar ile birebir görüşmek suretiyle anket yolu ile elde edilen veriler SPSS23 programı aracılığı ile incelenmiştir. Kemer ilçesinde ilgili zaman aralığında konut sahibi veya ikamet eden yabancıların büyük çoğunluğunun kendi ülkelerinde bulunması nedeniyle 0.05 anlamlılık düzeyinde ancak 300 adet örneklem hacmine ulaşılabilmiş olup örneklem hacminin Kemer ilçesini temsil edebileceği düşünülmektedir.

Araştırmada bulunan 300 adet örneklem hacmindeki yabancıların sahibi olduğu konut bilgileri şunlardır: İç mimari tasarım, konut yaşı, binadaki kat sayısı, konutun bulunduğu kat, bir kattaki daire sayısı, konut büyüklüğü (m^2), konut cephesi, konut görüş açısı, konut yapısı, konutun yeri, ısınma sistemi, sıcak su sistemi, bahçe, teras, oda sayısı, banyo sayısı, balkon sayısı, yüzme havuzu, ilçe merkezine mesafesi, sahil mesafesi, AVM'ye mesafesi, eğitim kurumlarına mesafesi, sağlık kurumlarına mesafesi, kültür merkezine mesafesi, toplu taşıma araçlarına mesafesi, yeşillik alanlara mesafesi ve konutun bulunduğu semt olarak belirlenmiştir.

Betimsel İstatistikler

Kemer ilçesindeki konut sahibi yabancıların medeni durum istatistiklerine bakıldığında evli olanların oranı % 61,7'dir. Yaş istatistikleri için yaptığımız çalışmada ilçede konut sahibi olan yabancıların ortalama 56 yaşlarında oldukları, en genç konut sahibi olan yabancının 20, en yaşlı konut sahibi olan yabancının ise 92 yaşında olduğunu analiz dönemi aralığında söyleyebiliriz. Kemer ilçesindeki konut sahibi olan yabancılardan %31,7'sini Norveç, %26,3'ünü Rusya Federasyonu ve geri kalan diğer ülke vatandaşları oluşturmaktadır.

Yabancıların Kemer ilçesine Yerleşiminde Etkili olan Faktörler

Kemer İlçesine Yerleşimde Etkili olan Faktörler	Sonuçlar	
	Seçimler	Yüzdelik Oran
İklim Koşulları	283	%33,20
Kendi Ülkemin İklim Koşulları	111	%13,00
İnsan İlişkileri	169	%19,80
Ucuz Yaşam Koşulları	126	%14,80
Kültürel Tarihi Zenginlikler	126	%14,80
Evlilik/İlişki	6	%0,70
Ülkemdeki Politika ve İdari Durumlar	6	%0,70
İşim	15	%1,80
Emeklilikten Önce Yaşama/Çalışma Düşüncem	10	%1,20
Toplam	**852**	**%100,00**

Kemer ilçesinde yabancıların satın aldıkları konutların ortalama fiyatı 537313,33TL, ortalama konut büyüklüğü 113.6 metre kare, ortalama konut yaşı 14 yıl, konutun ortalama bulunduğu kat 4, ortalama bir kattaki daire sayısı 3 olduğu görülmektedir. Çeşitli merkezlere uzaklıkları incelendiğinde;

İlçe merkezine ortalama uzaklığı 2,69 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 1500-2000 metre arasını,

Sahile ortalama uzaklığı 3,41 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 500-800 metre arasını, Alışveriş merkezlerine ortalama uzaklığı 2,81 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 500-800 metre arasını,

Eğitim kurumlarına ortalama uzaklığı 2,25 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 300-500 metre arasını,

Sağlık kurumların ortalama uzaklığı 3,25 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 500-800 metre arasını,

Kültür merkezlerine ortalama uzaklığı 3,74 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 800 metreden fazla olduğunu,

Toplu ulaşım araçlarına ortalama uzaklığı 1,26 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 100-300 metre arasını,

Yeşil alanlara ortalama uzaklığı 1,16 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 100-300 metre arasını,

Sanayi alanlarına ortalama uzaklığı 3,81 olarak hesaplanmış, anket ölçeğine göre 800 metreden fazla olduğunu, ifade etmektedir.

300 adet örneklem hacminden rastgele seçilen 126 konut Kemer ilçe merkezine, 84 konut Çamyuva, 32 konut Arslanbucak, 42 konut Göynük, 11 konut Tekirova, 5 konut ise Beycik beldelerinden oluşmaktadır.

Örneklemde bulunan konutların %80 ninin güney cepheye, %60 ının kuzey cepheye, %63 ünün doğu cepheye son olarak %47 sinin batı cepheye sahip olduğu anlaşılmaktadır. Açık manzaraya ve nispeten açık manzaraya sahip olan konutların oranı %91 olduğu görülmekte, manzarası kapalı veya nispeten kapalı olan konutların ise sadece %9 olduğu görülmektedir.

Konut yapıları müstakil/villa ve apartman dairesi olarak tanımlanmış olup müstakil/villa tipli konutlar 169 adet olup, toplam konutların %56,3'ünü oluşturmaktadır.

Kendine ait bahçesi olan 286 konut bulunmakta olup, toplam konutların %95,3'ünü oluşturmaktadır.

İlçe genelinde yabancıların edindiği konutların 219 adedi üç ve üzeri odalı olup, toplam konutların %73'ünü oluşturmaktadır.

İlçe genelinde yabancıların edindiği konutların 20 adedi üç ve üzeri banyolu olup, toplam konutların %6,7'sını oluşturmaktadır.

İlçe genelinde yabancıların edindiği konutların 32 adedi üç ve üzeri balkonlu olup, toplam konutların %10,7'sını oluşturmaktadır.

Kendine ait bahçesi olan 286 konut bulunmakta olup, toplam konutların %95,3'ünü oluşturmaktadır.

Kendine ait terası olan 110 konut bulunmakta olup, toplam konutların %36,7'sini oluşturmaktadır.

İç mimari tasarıma sahip 63 konut bulunmakta olup toplam konutların %21'ini oluşturmaktadır.

Yüzme havuzlu konut sayısı 235 adet olup, toplam konutların %78,3'ünü oluşturmaktadır. Konutun bulunduğu yer sokak ve site içi olarak tanımlanmış olup, 256 adet konut site içinde yer almaktadır. Site içinde yer alan konutlar toplam konutların %85,3'ünü oluşturmaktadır.

Klimalı konutlar 287 adet olup, toplam konutların %95,7'sini oluşturmaktadır. Doğalgaz ve kat kaloriferi ile ısınan herhangi bir konut bulunmamaktadır.

Termosifona sahip konutlar, güneş enerjili konutlara nazaran daha fazla olup 181 adettir. Toplam konutlar içindeki payı %60,3'tür.

Hedonik fiyat modelimiz, konutun fiziksel ve çevresel özelliklerinin bağımlı değişkenimiz konut fiyatı üzerindeki etkilerinin belirlenmesi için oluşturulmuştur. Yani, modelimizde, fiziksel ve çevresel faktörlerin konut fiyatı üzerindeki etkileri ve etki dereceleri belirlenmiştir. Hedonik fiyat modellemesindeki çoklu regresyon analizlerinde genel olarak doğrusal, yarı logaritmik ve tam logaritmik formlar kullanılmaktadır. Modellerin tahminleri EKK yöntemi ile tahmin edilmiş ve temel ekonometrik varsayımların sağlanıp sağlanmadığının kontrolleri istatistiksel testler yardımı ile yapılmıştır. Modelimizdeki değişkenler veri setinin tümünden oluşmamaktadır. Çünkü, değişkenlerimize istatistiksel anlamlılık testi yapılmış, istatistiksel olarak anlamlı olmayan değişkenler modelimizden çıkarılmış, sadece anlamlılık düzeyi yüksek olan değişkenlerimiz modelimize dahil edilmiştir.

SONUÇ

Yabancıların taşınmaz taleplerini etkileyen faktörler; konut büyüklüğü, balkon sayısı, banyo sayısı ve konutun havuzlu ve müstakil olmasıdır. Çalışmamızın sonuçlarına göre konut büyüklüğü, müstakil konut yapısı, üç ve üzeri odalı, iki ve üç banyolu konut tipleri, yüzme havuzu, merkezi su ısıtma sistemi, eğitim ve kültür kurumlarına olan uzaklıkların artması konut fiyatlarını pozitif yönde etkilerken, iki ve üç balkonlu konut tipleri, sahile, yeşil alanlara ve toplu taşıma araçlarına olan uzaklıkların artması konut fiyatlarını negatif yönde etkilemektedir.

Kemer ilçesinde mülkiyet edinen yabancıların uyruklarına bakıldığında Avrupa ve özellikle İskandinav ülkelerinin ağırlıkta olduğu görülmektedir. Ancak yoğunlaşma türleri dikkate alındığında farklı kültürlere sahip insanların entegrasyon problemi nedeniyle ilçede aynı uyruğa sahip yabancıların genellikle birbirlerine komşu olacak şekilde aynı bina veya siteden konut edindikleri ya da müstakil villa tipi taşınmaz satın aldıkları görülmektedir. Bununla birlikte, taşınmazını mevsimsel olarak kullanıp, kış dönemini kendi ülkesinde geçiren ve konutunu kiraya vermek suretiyle gelir elde ettiği halde bunu beyan etmeyen bir yabancı topluluğu da mevcuttur.

Yabancıların konut edinimleri inşaat sektörünü hareketlendirerek ilçenin ekonomik hayatına katkı yapmaktadır. Ekonomik anlamda gelir seviyesi yüksek olan yerleşik yabancılar nedeniyle, ilçede konut fiyatlarının yüksek seviyelerde olduğu görülmektedir. Ancak yapılan incelemelerde taşınmaz edinen yabancıların taşınmazın kanuni rayiç bedeli üzerinden satış işlemini gerçekleştirerek taşınmazın gerçek değerini yansıtmadıkları ve vergi kayıplarına yol açtıkları görülmektedir.

ADEM EKİNCİ
Derinkuyu Tapu Müdürü

E-HACİZ NEDİR?

İcra müdürlükleri ve kanunlarla yetkilendirilmiş merciler tarafından haciz tesisi/terkini işlemlerine esas evrakların tapu müdürlüğüne fiziki olarak göndermeksizin elektronik ortamda işlemlerin gerçekleştirilmesidir.

E- HACİZDE AMAÇ NEDİR?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün elektronik işlemleri kapsamın da gerçekleştirilen gelişmelerden biri de E-Haciz Uygulamasıdır,

E-Haciz uygulaması: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tapu hizmetlerinde işlem süreçlerinin kısaltılması, personelin iş yükünün azaltılması, etkin, verimli, hızlı ve güvenli hizmet sunumu ile çalışan ve vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacı ile tapu işlemlerinin elektronik ortamda yapılmasına yönelik çalışmalar arasında yer alan uygulamasıdır.

E-haciz uygulaması ile Adalet Bakanlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında elektronik ortamda entegrasyon sağlanarak, haciz tesisi/terkinlerin elektronik ortam gerçekleştirilmesi ile İşlemlerin daha hızlı, etkin, verimli ve güvenli bir şekilde sağlanarak tapu müdürlüklerimizin iş hacminde önemli oranda azalma olacağından, personel ve vatandaş memnuniyeti de artırmaktır.

İcra müdürlükleri tarafından gönderilen hacizler ve bunların terkinleri yıllardır süre geldiği üzere tapu müdürlüklerinin iş yükünü gün geçtikçe arttığından, personel mesai saatleri dışında tapu kütüğüne tescil ve terkin işlemleri yapmakta idi,

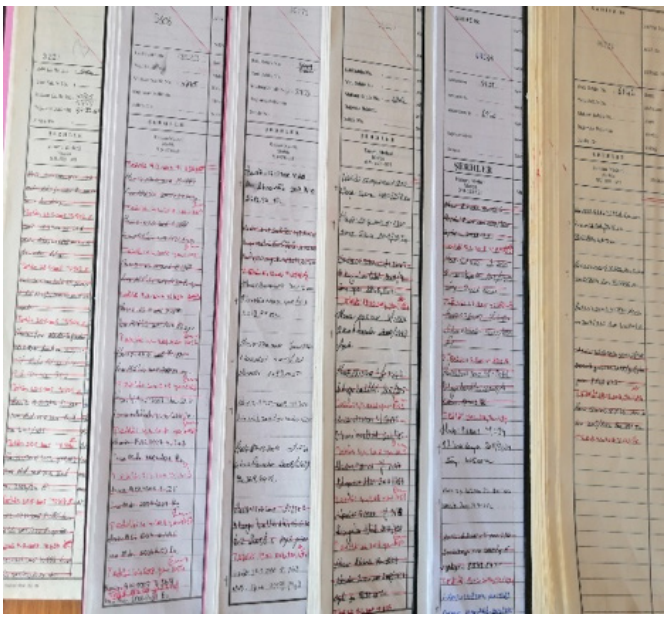
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 21 Mayıs 2015 tarihinden itibaren Hacizler ve 02 Temmuz 2015 tarihi itibariyle de diğer şerh ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaya başlanılarak tapu kütüklerine tescil işlemleri yapılmamaktadır.

4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488. maddesinin beşinci fıkrası ***"Madde 488/5: Yargı mercileri ile yetkili kurum ve kuruluşların taleplerine istinaden tapu müdürlüklerince tescili sağlanan işlemler, ilgili mercilerce doğrudan elektronik ortamda tescil, terkin veya tadil edilerek gerçekleştirilebilir. Genel Müdürlük bu fıkra kapsamındaki işlemleri belirlemeye yetkilidir."*** denilmekte olup;

E-Haciz ilişkin mevzuat düzenlemesi 26/10/2018 tarih ve 70156023-020-E3277686 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Makam Olur'u ile 2015/4 (1766) sayılı ***"Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan Belirtmelerinin Tescili ile Veri Gü-***

E-Haciz Öncesi Gelen Arşivlenen Haciz Yazıları

E-Haciz Öncesi Personelin Durumu



2015/1 Sayılı Genelge Öncesi Tapu Kütüğü

venliği" konulu Genelge'nin "Elektronik Haciz İşlemleri" başlığı altında gerçekleştirilmiştir.

İcra müdürlüklerinin haciz işlemlerinin elektronik ortamda yapılabilmesine yönelik iş birliği protokolleri, Adalet Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında imzalanarak, Adalet Bakanlığı tarafından icra müdürlüklerine E-Haciz'e geçilmesi için gerekli talimatlar verilerek, uygulama tüm Türkiye'ye yaygınlaştırılmıştır.

Buna göre ilgili kurum tarafından başlatılan haciz tesisi/terkin işlemleri sistem tarafından kontrol edilerek işlemin yevmiye defteri kayıtları ve yevmiye numarası TAKBİS tarafından otomatik olarak üretilerek elektronik ortamda gerçekleştirilmektedir.

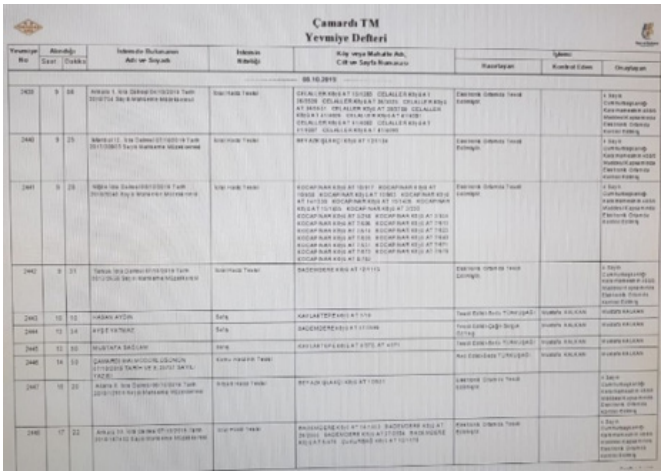
E-haciz uygulaması ile İcra müdürlükleri tarafından, işlem taleplerine ait belgeler ile bu belgelere ilişkin verilerin web servisi üzerinden tapu müdürlüklerine gönderilmekte, sistem tarafından işlemin türüne göre elektronik ortamda tescil veya terkin işlemi yapılarak, cevabi yazı otomatik olarak üretilerek, ilgili kuruma gönderilmekte olup tapu personelinin dahili olmaksızın işlemler tamamlanmaktadır.

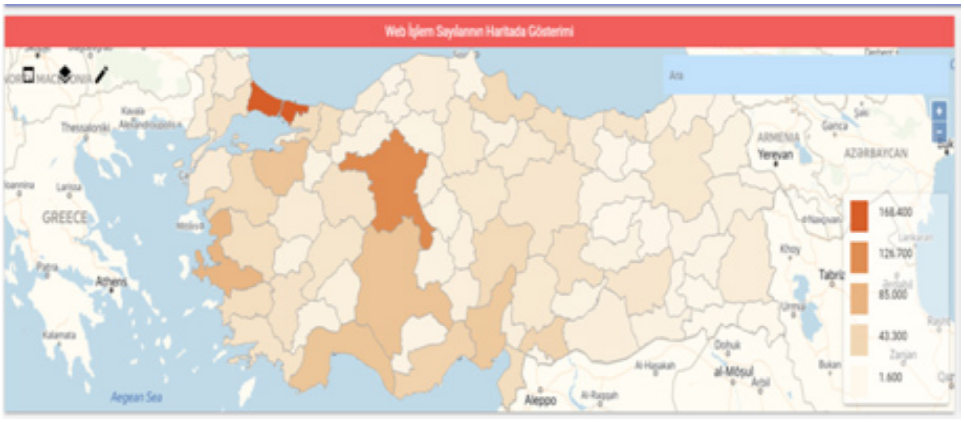
E-Haciz Uygulaması Sonucunda Tapu Müdürlüklerinde Arşivlenen Sadece Yevmiye Defteridir.

E-Haciz işlemlerinde tapu personeli tarafından yapılacak herhangi bir tescil ve terkin kontrolü bulunmamaktadır.

2015/1 Sayılı Genelgenin yürürlük tarihinden evvel tapu kütüklerinde tescilli bulunan hacizlerin elektronik ortamda terkin edildiğinin tespit edildiği durumlarda (yevmiye defterlerinin kontrol edilmesi esnasında, tapu işlemleri hazırlanırken veya tapu kütüğü entegrasyonu yapılır iken vb. durumlarda) tapu kütüklerinden gerekli terkin işlemi, elektronik ortamdaki terkin işleminin tarih ve yevmiye numarası kullanılarak yapılmaktadır.

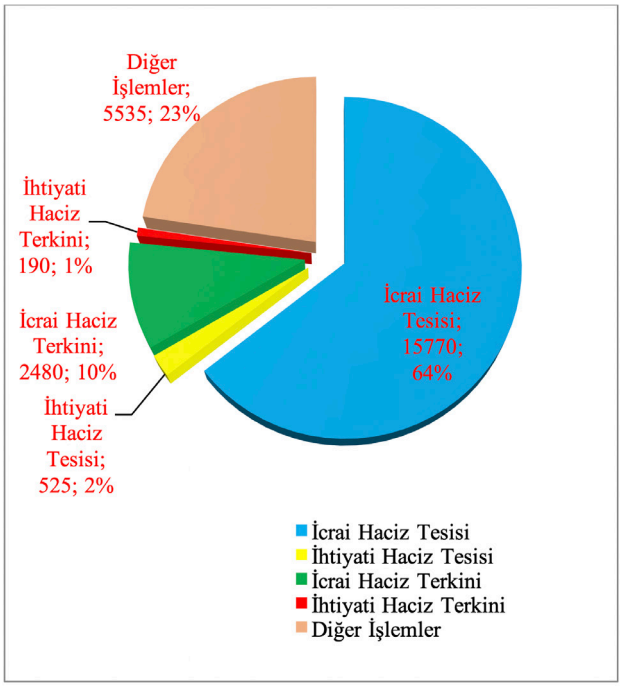
İlgili kurum tarafından hangi taşınmazlara haciz tesisi/terkini yapılacağı elektronik ortamda ekran üzerinden seçilerek, UYAP sistemi üzerinden haciz tesisi/terkin müzekkeresi oluşturularak, Mevzuat gereği yapılması gereken kontroller TAKBİS tarafından elektronik ortamda yapılmak sureti ile haciz tesis/terkin edilebilmektedir. Üretilmesi gereken tüm belgeler TAKBİS tarafından üretilerek ilgili kurumların görüntülenmesi sağlanmakta ve tapu müdürlükleri tarafından hiçbir evrak fiziki olarak arşivlenmemektedir.


Çamardı TM
Yevmiye Defteri

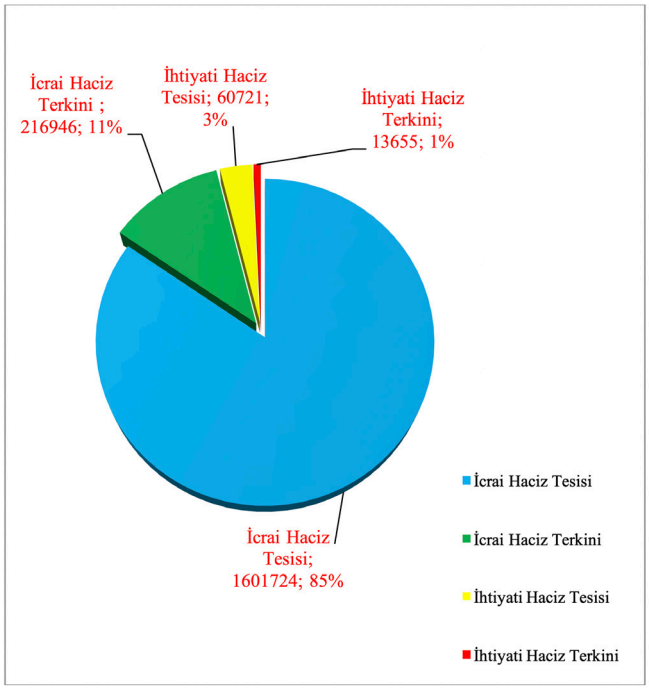


Web İşlem Sayısının Haritada da Dağılımı

Günlük Ortalama Web İşlem Adedi ve Oranı



13.05.2019 ila28.10.2019 tarihleri Arası E-Haciz Adedi ve Oranı



E-HACİZ UYGULAMALARININ FAYDALARI NEDİR?

► Tapu Müdürlükleri ile diğer kurumlar arasında entegrasyon sağlanmıştır

► Bürokrasi ve kırtasiyecilik azaltılmıştır.

► Elektronik ortamda gerçekleşen işlemlere tapu müdürlüğü personeli iştirak etmeyeceğinden, personelin iş yükü azalmakla diğer işlere yoğunlaşacağından daha verimli daha hızlı ve güvenli hizmet verme imkanı sağlanarak çalışan ve vatandaş memnuniyetini arttırılmıştır.

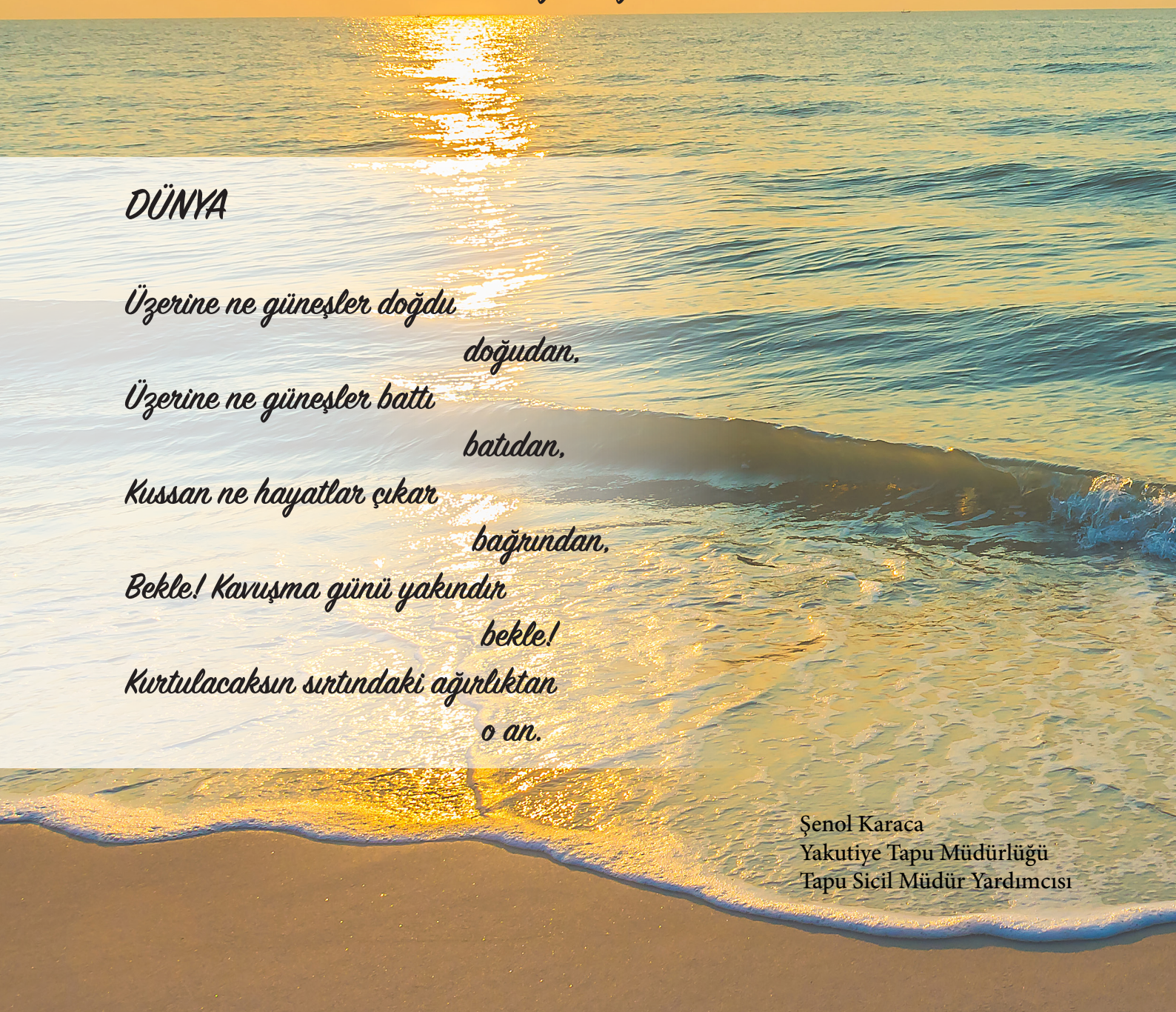
► E-Haciz uygulaması sayesinde sahte haciz terkin yazıları gönderilemeyeceğinden, kamu zararına sebebiyetin önüne geçilmiştir.

> **E-Haciz uygulamasının icra müdürlükleri haricinde Maliye Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve kanunlarla yetkilendirilmiş diğer mercilerle yaygınlaştırılarak, haciz tesis/terkin işlemlerinin elektronik ortamda yapılması, fiziki ortamda veya KEP ortamında haciz ve haciz terkinine esas evraklarının kabul edilmemesi hususunda çalışmaların hızlandırılması temennisi ile...**

BİR ŞİİR

ACI GERÇEK

Dünya bir zindan yeri, işkenesi uyku,
Gerçekler acı, acıyı sevmek maharet,
Gidelim buralardan, sen sağ, ben selamet,
Tutulsun hayatın nutku gelsin ölüm!
Gelsin de yaşayalım ilelebet.

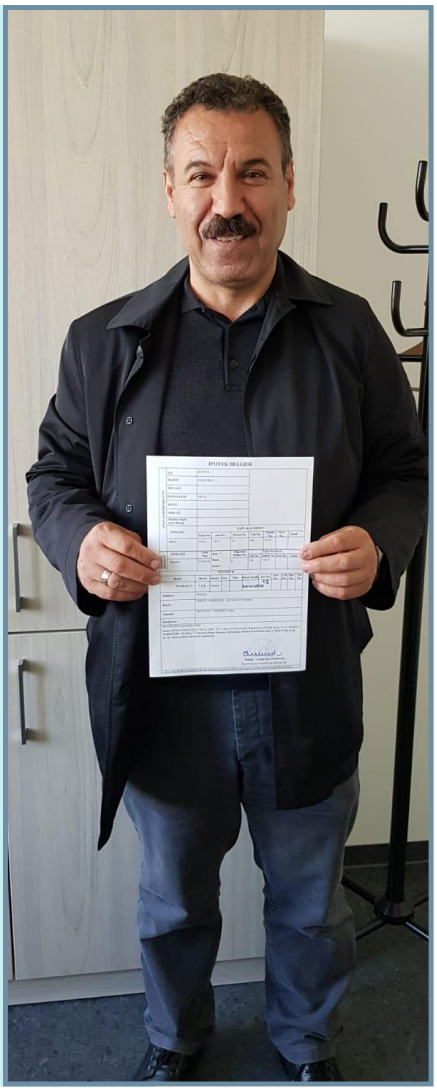


DÜNYA

Üzerine ne güneşler doğdu
doğudan,
Üzerine ne güneşler battı
batıdan,
Kussan ne hayatlar çıkar
bağrından,
Bekle! Kavuşma günü yakındır
bekle!
Kurtulacaksın sırtındaki ağırlıktan
o an.

Şenol Karaca
Yakutiye Tapu Müdürlüğü
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

BERLİN'DEN KONYA'YA TELEKONFERANSLA GAYRİMENKUL SATIŞI YAPILDI



Kovid-19 tedbirleri nedeniyle Berlin'den ayrılamayan satıcı, Konya'daki gayrimenkulünü, Almanya ve Türkiye'deki tapu müdürlükleri aracılığıyla telekonferans yöntemiyle sattı. İşlem, taraflarından biri Avrupa'da diğeri Türkiye'deyken gerçekleşen ilk satış olarak tapu kayıtlarına geçti

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün temsilcilikleri aracılığıyla, yeni tip koronavirüs (Kovid-19) tedbirleri nedeniyle Almanya'nın Berlin kentinden ayrılamayan kişinin Konya'daki gayrimenkulünün satışı, alıcıyla telekonferans yöntemiyle görüşmesiyle gerçekleştirildi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Aralık 2019'da, tapu müdürlüklerinin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin yaptığı düzenleme ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili genelgesiyle, yılbaşından bu yana Genel Müdürlükçe belirlenen tapu işlemlerinde taraflar, farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerde bulunsalar dahi satış, bağış ve mal değişimi yapabiliyor.

Bu kapsamda yurt dışından ilk satış işlemi, 22 Nisan'da Berlin ve Konya'daki satıcı ve alıcı arasında gerçekleşti.

Koronavirüs tedbirleri kapsamında uygulanan seyahat engeli nedeniyle Berlin'den ayrılamayacan Sezai Gül, Konya Selçuklu'daki gayrimenkulünün satışı için Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro Temsilciliğine başvurdu.

Alıcı taraf Zekiye Sarıgedik de Konya'nın Selçuklu İlçesi Tapu Müdürlüğünden işleme katıldı. Hazırlanan sözleşmenin telekonferans yoluyla taraflara okunması ve tarafların irade beyanlarının ardından ilgili mevzuat çerçevesinde işlem tamamlandı.

Böylece işlem, Türkiye'deki bir taşınmaza ilişkin, taraflardan biri Avrupa'da diğeri Türkiye'deyken gerçekleştirilen ilk satış olarak kayıtlara geçti.

Tapu müdürlüğü yetkilileri, bu şekilde bir satış işleminin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün çabalarıyla dünyada ilk olarak hem teknolojik hem de hukuki anlamda hayata geçirilen yenilikçi düşüncenin bir ürünü olduğunu ifade etti.

Yetkililer, işlemin Kovid-19 salgını nedeniyle yaşanan bu zor günlerde gerçekleşmesinin önemini vurguladı.

Berlin'deki satıcı Sezai Gül de koronavirüs nedeniyle ülkeden ayrılamadığına dikkati çekerek, satışı bu şekilde gerçekleştirmekten duyduğu memnuniyeti dile getirdi.

ÜNLÜLERİN DİLİNDEN 173. YIL KUTLAMASI

Ünlü isimler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 173'üncü Yaşını çektikleri özel videolarla Kutladı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü teşkilatının kuruluşunun 173. yıl dönümünü kutlamak için kamera karşısına geçen ünlü isimler konuşmalarında, kurumun kökü maziye dayanan ama aynı zamanda yenilikçi ve teknolojik yapısıyla dikkati çeken yönüne vurgu yaptılar.

Tarihçi Prof. Dr. İlber Ortaylı, Yapımcı Osmantan Erkır, Oyuncu Emre Kınay, Burak Sergen, Özlem Conker, Ayça Erturan, Eski Hakem Ahmet Çakar, Eski Milli Futbolcu Tümer Metin, İş İnsanı Adnan Polat, Müzisyen İrfan Özata, Ses Sanatçısı Turgay Başyayla ve Gazeteci Veyis Ateş'in yer aldığı videoda ünlü isimler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün köklü ve yenilikçi yapısına dikkati çekti.

Kim Ne Söyledi ?

Prof. Dr. İlber Ortaylı (Tarihçi): 1847'de Defterhane-i Amire dediğimiz tapu kayıtları ve tımar tevcilerini muhafaza eden kuruluş, bugünkü kadastronun da başlangıcıdır. Kadastrocular ve tapu memurları Osmanlı bürokrasinin mazide ve elanda Türkiye Cumhuriyeti bürokrasisi içinde en yetenekli, en iyi eğitim görmüş, kendilerine has yetenek ve bilgileri olan kimselerdir. Uzun ömür ve başarılar diliyoruz...

Osmantan Erkır (Yapımcı): Yenilik, kimsenin denemediği, kimsenin cesaret edemediklerini yapmaktır. 173 yıldır en cesur adımları atan ve dünyada uygulanmayan yöntemlerle kendini sürekli yenileyen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş yıldönümünü yürekten kutluyorum...

Oyuncu Emre Kınay: Hayatta rol model olmak önemli. Kendi sektöründe rol model olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 173. yıldönümünü kutlarım...

Burak Sergen (Oyuncu): Asıl mesele sahnede olmak değil. Her gün o sahneye daha tutkuyla, daha azimle, daha heyecanla çıkabilmektir. Ve her gün daha iyisini hedefleyebilmektir. 173 yıldır her gün aynı heyecanla ve bir önceki günden daha iyi olma tutkusuyla çalışan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 173. yılını kutlarım...

Ahmet Çakar (Eski Hakem): Yaptığınız işte fark yaratmak, işi kaliteli kılmak istiyorsanız geniş bir perspektife sahip olmalısınız. Çok çalışmalı ve risk almalısınız. Türkiye'de işte tam da bu özelliklere sahip harika bir kurumumuz var. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ve cefakar, fedakar çalışanlarının 173. kuruluş yılını kutluyorum...

Ayça Erturan (Oyuncu): Türkiye'de tam 173 yıldır yaptığı işin hakkını veren bir kurum var. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 173. kuruluş yıldönümü kutlu olsun...

Tümer Metin (Eski Milli Futbolcu): Başarı bireysel değildir, takım ruhuyla elde edilir. 19.000 çalışanıyla yaptığı her işe takım ruhunu yansıtan, tüm işlerinde ekip çalışmasını ön plana çıkaran, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş yıldönümünü tebrik ederim...

Özlem Conker (Oyuncu): Sadece bugün için çalışmak yetmez. Yaşayan bir hikaye dünü, bugünü ve yarını bir araya getirmekle olur. 1284 yılından başlayan bir hikayeyi bugünlere taşıyan ve zengin arşiv mirasıyla bizi köklerimize bağlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzün 173. kuruluş yıldönümünü kutlarım...

Adnan Polat (İş İnsanı): Dünyayla rekabet etmek için devamlı üretmek, çalışmak ve her gün yeni hedefler belirlemek gerekiyor. 173 yıldır yenilikçi çalışmaları ve ilerici hedefleriyle adını dünyaya duyuran Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş yıldönümünü kutluyorum...

İrfan Özata (Müzisyen): İnsanların hafızalarında sonsuza dek yaşayacak bir şarkı yaptığınızda bu küçücük bir büyü değildir. Aslında bu tamamen ölümsüz bir şeydir. Ölümsüz olan ülkemizin topraklarının 173 yıldır kimliğini belirleyen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş yılını kutlarım...

Turguy Başyayla (Sanatçı-Sunucu): Türkiye'de büyük bir istikrarla tam 173 yıldır kalite ve hizmette öncü kurumumuz Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzün yıldönümü kutlu olsun...

Veyis Ateş (Gazeteci): Yılların birikimini ekrana taşımak, farklı ve yenilikçi bir bakış açısı ister. Ülkemizde teknolojiyle büyüyen ve 173 yıllık tecrübesini her gün ekrana taşımaya başaran bir kurum var. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 173. yılını kutlarım...

SPOR PROGRAMINA TAPU VE KADASTRO DAMGASI

Beyaz Tv'de yayınlanan Beyaz Futbol programına Ünlü Spor Yorumcusu ve Eski Hakem Ahmet Çakar'ın sözleri damga vurdu. Çakar, Darıca Tapu Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışmalarından övgüyle söz etti.

Program yorumcusu Eski hakem Ahmet Çakar, programın bir bölümünde İstanbul Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğüne bağlı Darıca Tapu Müdürlüğüne bir işlem için gittiğinden bahsetti.

Ahmet Çakar, "Hafta içi bir işim için Darıca Tapu Müdürlüğündeydim. Benim kafamda oluşan, ağır işleyen bir devlet dairesi imajı vardı. Yine aynı şekilde bekleyeceğiz, işlemler uzayacak derken Darıca Tapu Müdürlüğünde işlemlerim çok hızlı bir şekilde yapıldı. Kafamızdaki ağır işleyen devlet dairesi imajı yerle bir oldu. Yetişmiş, kaliteli personelle birlikte verilen hizmet, dört dörtlük olmuş. Orada tanıştığım Tapu Müdür Yardımcısı Eren Kılıç başta olmak üzere tüm Darıca Tapu Müdürlüğü çalışanlarına çok teşekkür ediyorum. Tapu ve Kadastro Genel Müdürü'ne böyle güzel, kaliteli hizmet için, kafamızdaki olumsuz devlet dairesi imajını sildikleri için, ayrıca teşekkür ediyorum." ifadelerini kullandı.

Ahmet Çakar'ın övgü dolu sözlerini değerlendiren Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı da Çakar'a teşekkür etti.

Tapu ve Kadastro ailesinin hizmet üretmede, hizmeti millete götürmede ve aynı hızda hizmeti millete ulaştırmada artık bir marka haline geldiğini ifade eden Adlı, bunun yediden yetmişe her kesim tarafından görülmesi ve takdir edilmesinin kurum çalışanları açısından ayrı bir motivasyon kaynağı olduğuna dikkati çekti.

KORONA VİRÜS İLE MÜCADELEDE TÜM TEDBİRLER ALINDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, **"Korona Virüs ile mücadelede tüm tedbirleri aldık."** dedi.

Tüm dünyayı etkisi altına alan Korona Virüs vakalarıyla ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı tarafından kurum personelini rahatlatan açıklama yapıldı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Türkiye'de Tapu Müdürlüklerinde saniyede 1 işlem yapıldığına dikkati çekerek; "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, vatandaş ile devletin en önemli temas noktalarından birisi olup taşrada 973 Tapu Müdürlüğü ve 81 Kadastro Müdürlüğünden oluşan, toplam 19.495 personeli ile yılda 9 milyonu aşan işlem ile 30 milyonun üzerinde insanımıza hizmet vermektedir. Vatandaşımız her gün tapu ve kadastro müdürlüklerimize gelerek işlemini yaptırıyor. Biz de kurum olarak vatandaşımızın ve personelimizin sağlığını düşünerek, gerekli önlemleri aldık." ifadelerini kullandı.

Genel Müdür Adlı, **alınan önlemler arasında dezenfektan, kolonya, maske, plastik eldiven gibi sağlık tedbirlerinin** bulunduğunu da vurguladı.

Türkiye'de sadece iki kişide virüs görülmesinin ve onların da kontrol altına alınmasının memnuniyet verici olduğunu hatırlatan Genel Müdür Adlı, **özellikle yabancı uyruklu kişilerin işlem yaptırdığı Tapu Müdürlüklerinde hijyenin en üst düzeye çıkarılması hususunda gerekli talimatları verdiklerini** hatırlattı. Genel Müdür Adlı, Personelimizin de Tapu ve Kadastro Müdürlüklerimize gelerek işlem yaptırmak isteyen vatandaşlarımızın da içi rahat olsun." ifadelerini kullandı.

KURUMA GELMEDEN DE İŞLEM YAPILABİLİYOR!

Adlı açıklamasında ayrıca, Virüs tehlikesine karşın Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde işlemlerin normal seyrinde devam ettiğini belirterek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamaya geçirdiği Web-Tapu projesinin söz konusu virüs tehdidiyle daha önemli hale geldiğini anlattı.

Web-Tapu projesi ile; Tapu müdürlüğüne gitmeden internetten işlem başvurusu yapılabildiğini ve gerekli belgelerin uygulama üzerinden tapu müdürlüğüne gönderildiğini ve sadece ıslak imza atmak için müdürlüklere gitmeleri gerektiğini kaydeden Adlı, sözlerini şöyle sürdürdü: "Web-tapu kullanılarak malik, diğer kişilere güvenli bir şekilde tapu bilgisi görüntüleme ve başvuru yapma yetkisi verebiliyor veya verdiği yetkiyi kaldırabiliyor. Web-tapu ile vatandaşlarımız, tapuya bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis edebilir veya beyanını kaldırabiliyor; Tapu Senedi, Tapu Kaydı gibi belgeleri de alabiliyor" ifadesini kullandı.

Genel Müdür Adlı sözlerini "virüsten etkilenen iki vatandaşımıza geçmiş olsun dileklerimi iletiyorum. Temennim ülkemiz ve insanlık daha fazla zarar görmeden bu illetten kurtulsun" sözleriyle sonlandırdı.

> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamaya geçirdiği Web-Tapu projesinin söz konusu virüs tehdidiyle daha önemli hale gelmiştir.

tek tıkla tapu.
Tapu işlemlerinde uzayıp giden kuyruklar tarihe karışıyor,
tüm işlemler sıra beklemeden kısa yoldan sonuçlanıyor.
webtapu

İŞ ZEKASI DEMEK KURUMSAL KALİTE DEMEKTİR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, "İş zekasının daha aktif kullanılması, bölge müdürlüklerimiz ile tapu ve kadastro müdürlüklerimizin Koronavirüse rağmen vatandaşımıza daha hızlı hizmet vermesi demektir."dedi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Genel Müdürlük Üst Yönetimi ve Bölge Müdürleri ile telekonferans toplantısı gerçekleştirdi.

İş Zekası Bilgilendirme Toplantısında, Genel Müdür Adlı, kuruların iş zekasını kullanmasının önemine işaret etti. Genel Müdür Adlı, "Ölçülemeyen şey yönetilemez. İş zekasında biriken bilgiler hem kurumumuzun geleceğine ışık tutuyor hem de vatandaşımızın yaptığımız çalışmalardan daha net bilgi sahibi olmasını sağlıyor" diye konuştu.

Adlı, "Sayın Cumhurbaşkanımız kabine toplantısında hayatın normale dönmesi noktasında açıklamalarda bulundu. Zaten biz çalışma konusunda normale dönmüştük. Tedbirler noktasında yine tedbirleri almaya devam ediyoruz. Hem vatandaşımızı hem personelimizi korumak için gerekli önlemleri yine almaya devam edeceğiz." ifadelerini kullandı.

"Ölçülemeyen şey yönetilemez. İş zekasında biriken bilgiler hem kurumumuzun geleceğine ışık tutuyor hem de vatandaşımızın yaptığımız çalışmalardan daha net bilgi sahibi olmasını sağlıyor"

Genel Müdür Mehmet Zeki Adlı, 1 Haziran'dan itibaren idari izinler ve esnek çalışmanın kaldırılarak tüm memurların tam mesaiye geçeceğini, Kronik hastalığı olanlar ile ilgili İdarenin vermesi gereken kararlar olduğunu, söz konusu gelişmelerle ilgili Kurumda iş Sağlığı ve Güvenliği toplantısı yapıldığını belirterek, "Önümüzdeki hafta bu konuda kurumumuzun tutumu ile ilgili gerekirse size yazılı bildirim yapacağız." ifadelerini kullandı.

Adlı, "Bundan sonra Genel Müdürlükte alınan tüm kararların hepsini birlikte alacağız, eleştiri, öneri varsa siz de aktif olarak bu kararların alınmasında bize katkı vereceksiniz. Önümüzdeki hafta da eğitim sistemi ve otomasyon sisteminin kurulması ile ilgili bir çalışma yapılacak. Atamaların puana dayalı otomatik sistem üzerinden yapılması ile ilgili bir çalışma yapılıyor, bu konu ile ilgili de size sunum yapılacak." ifadelerini kullandı.

Genel Müdür Adlı, "Arkadaşlar sunumlarını tamamladıktan sonra yine daha önceki toplantılarda olduğu gibi sizlerin önerilerinizi ve eleştirilerinizi ele alacağız." diyerek konuşmasını noktaladı.

TÜRKİYE'NİN KADASTROSU YÜZDE 99,48 TAMAMLANDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye genelindeki kadastro durumuna ilişkin rapor yayımladı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre, Türkiye'deki 52 bin 325 birimden 52 bin 55'inin kadastrosu yapıldı, kadastro tamamlanma yüzdesi 99,48 olarak gerçekleşti.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye geneli kadastro durumu raporunu yayımladı.

İllerdeki kadastro işlemlerine ilişkin son bilgilere yer verilen rapora göre, Türkiye'deki 52 bin 325 birimden 52 bin 55'inin kadastrosu tamamlandı.

54 ilde tüm birimlerin kadastro işlemleri yapıldı, 27 ilde ise sorunlu birimler tespit edildi. Bu illerde kadastrosu yapılamayan sorunlu birim sayısı 270 olarak kayıtlara geçti. Sorunlu birimin en çok olduğu iller, 44 birimle Şırnak, 36 birimle Van ve 33 birimle Diyarbakır olarak sıralandı.
Rapora göre, Türkiye genelinde kadastro tamamlanma yüzdesi 99,48 olarak gerçekleşti.

Kadastro Tarihi

Türkiye'de kadastro faaliyetlerine ilk kez, ülke sınırları içindeki bütün taşınmaz malların özel bir kurul tarafından arazide sınırlandırılması, gelirleri ve değerlerinin tahmin edilerek deftere kaydedilmesini öngören 5 Şubat 1912 tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile Konya ilinin Çumra ilçesinde başlanıldı ancak 1. Dünya Savaşı nedeniyle çalışmalara ara verildi.

1923'de Cumhuriyetin ilanından sonra ise kadastral nitelikte çalışma yapılmak üzere, 10/04/1924 tarihli ve 474 sayılı Kanun yürürlüğe konuldu.

Bu Kanunla, Artvin, Kars, Iğdır ve Ardahan illeri, Kulp ilçesi ve Hopa ilçesinin Kemalpaşa nahiyesinde başlayan çalışmalarda, taşınmaz malların gelir ve değerlerinin belirlenerek ölçülmesi amaçlandı ancak bu çalışmalarda da taşınmazların geometrik konumları "kroki" olarak gösterildi ve harita düzenlenmedi.

Bu çalışmalar da tapu tahriri niteliğinde olup, harita üretimi gerçekleştirilmediğinden kadastro olarak kabul görmedi.

1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü adı altında (şimdiki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) teşkilat kurularak, 1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konuldu. Bu kapsamda, 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya'da genel kadastro anlamında mülkiyet kadastrosu (ilk tesis ya da tesis kadastrosu) çalışmalarına başlanıldı.

1960 larda Nirengi Çalışması

YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMESİNİN DETAYLARI

Tapu ve kadastro konusunda merak edilenler için yeni yayın programı hazırlandı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü Özgür Yılmaz'ın hazırlayıp sunduğu programda konunun uzmanı kişiler Türk ve yabancı kişilerin merak ettiği soruları yanıtlıyor, taşınmaz edinimi konusundaki ayrıntıları paylaşıyor.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün hazırladığı programın ilk konusu "Yabancıların taşınmaz edinimi" oldu.

ANKARA (AA) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ilki Genel Müdürlüğün web sayfasında, sosyal hesaplarında yayımlanan "Sorular ve cevaplar" programında vatandaşların merak ettiği konular ele alınıyor.

AA muhabirinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkililerinden aldığı bilgiye göre, Türk ve yabancı vatandaşların taşınmaz edinimi konusunda merak ettiği her şey "Sorular ve cevaplar" programında cevaplanıyor.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü Özgür Yılmaz'ın hazırlayıp sunduğu programda konunun uzmanı kişiler Türk ve yabancı kişilerin merak ettiği soruları yanıtlıyor, taşınmaz edinimi konusundaki ayrıntıları paylaşıyor.

Program, Genel Müdürlüğün web sayfası ve sosyal medya hesaplarıdan yayınlanacak.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığında uzman Kamil Yalçın, programın ilk konusu olan "Yabancıların taşınmaz edinimi" hakkında bilgi verdi.

Türkiye'den 250 bin dolarlık taşınmaz alan yabancılara vatadaşlık veriliyor.

Tapu ve Kadastro Uzmanı Yalçın, Türkiye'den en az 250 bin dolar veya karşılığı döviz ya da Türk lirası tutarında taşınmaz alan yabancılara Türk vatandaşlığı verildiğini anımsattı.

Türk vatandaşı olmak isteyen yabancılardan konut alırken istenen şartlara ilişkin bilgi veren Yalçın, "Yabancı kişinin, Türkiye'de taşınmaz alabilen 184 ülke vatandaşından birisi olması, uyruğunu gösteren pasaport veya ülke kimliğini sunması gerekiyor. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı kuruluşlardan Taşınmaz Değerleme Raporu, Emlak Beyan Değeri Belgesi isteniyor." dedi.

Vatandaşlığı almak isteyen yabancıların emlak değerini fazla göstermemesi için dikkat edilen noktalara ilişkin de açıklama yapan Yalçın, şunları kaydetti:

"Değer tespiti 3 aşamada yapılıyor. Resmi senette belirlenen beyan değerini, SPK lisanslı değerleme raporunda taşınmazın en az 250 bin dolar değerinde olduğunun tespitini ve bu değerlerin alıcıya banka yoluyla gönderildiğini gösteren dekontu istiyoruz. Değerleme raporunun geçerlik süresi 3 ay. Yabancı alıcılar edindikleri birden fazla taşınmazın bedelinin 250 bin dolar olması halinde de vatandaşlık almaya hak kazanıyor."

Taşınmaz Türk vatandaşlarından alınmalı

Yabancıların taşınmaz satın alımı aracılığıyla Türk vatandaşlığını almaya hak kazanmasına ilişkin mevzuatın 12 Ocak 2017'de çıktığını anımsatan Yalçın, bu tarihten önce belirlenen değerde taşınmaz satın alanların bu haktan yararlanamadığını söyledi.

Yabancılar vatandaşlığa geçmesinde taşınmazsın niteliğinin önemli olmadığına dikkat çeken Yalçın, konuşmasını şöyle sürdürdü:

"Türkiye'de yatırım yaparak şirket kuranlar tüzel bir başvuru yaptıkları için vatandaşlık alamıyorlar. Taşınmazlar, Türk vatandaşlarından alınmalı, başka bir yabancıdan alındığında vatandaşlık alamıyorlar. Yabacılar taahhütlü taşınmazlarını kimseye satamazlar. Yurt dışından yabancılar vekaletle satış yapabilir. Bir şirkete ait taşınmazı alınabilirler ama yabancı kişinin şirket ortağı ve hissedarı olmaması gerekiyor."

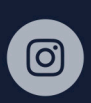
DAİRE BAŞKANLARIMIZ ASALETEN ATANDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde vekaleten görev yapan bazı daire başkanları asaletlerini aldı.

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı görevini vekaleten yürüten Cevdet Ekmel Hatipoğlu, Kadastro Dairesi Başkanı Mustafa Aslan, Yabancı İşler Dairesi Başkanı Gökhan Çanakçı ve Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı Nihat Erdoğan, vekil olarak görev yaptıkları başkanlıklara asaleten atandılar.

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Dikmen Caddesi No: 14 (06100) Bakanlıklar /ANKARA
Tel : 0312 413 60 00 (santral) Faks : 0312 413 67 11
bilgiedinme@tkm.gov.tr / www.tkgm.gov.tr

@TapuKadastroGM @tkgmgovtr  @tapu_ve_kadastro