

Tapu ve Kadastro mülkiyet

Yıl 2020 Sayı 5



“Geçmişten Geleceğe Mülkiyetin Garantisi”

Genel Müdürümüz Adlı, Mülkiyet kadastro hakkında konuştu:

“Dünyada bu işi yapan sayılı ülkelerden birisiyiz...”

Fotogrametrik yöntem (UÇAK, LIDAR, IHA), üç boyutlu verilerin toplanması, düzenlenmesi ve üç boyutlu harita altlıklarının oluşturulmasında önemli bir araçtır.



KONUT SATIŞLARINDA TÜM ZAMANLARIN AYLIK REKORU KIRILDI

Temmuzda, konut satışlarında 229 bin 357 adetle tüm zamanların aylık rekoru kırıldı. Kamu bankalarının düşük maliyetli destekleri ise bugüne kadar görülen en yüksek ipotekli satış rakamını getirdi.

Yıl:2020 Sayı:5

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.

! Yayınlanan makaleler yazarların şahsi görüşleri olup
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nü bağlamaz.

İÇERİK

04

Kadastro
Çalışmalarında
Fotogrametrik Yöntem
Kullanımı

09

Tapu Gibi Sağlam ve Hızlı

11

Hayatımızın Vazgeçilmezi
Standartlar

14

Mülkiyet ve Kadastro
Tarihsel Gelişimi

22

Entegrasyon

25

İcra İflas Hukukunun
Bazı Hükümlerinin
Tapu Sicili Bakımından
İncelenmesi

31

Türkiye'de
Kadastro Yenilenmesi
Uygulamalarının
İncelenmesi ve
İrdelenmesi

40

Tapu-Kadastronun
Sanat Yaklaşımı

54

Bizden Haberler



İbrahim CANKURT

Harita Dairesi Başkanı



Mustafa ASLAN

Kadastro Dairesi Başkanı

KADASTRO ÇALIŞMALARINDA FOTOGRAMETRİK YÖNTEM KULLANIMI

1. Giriş

15/07/2018 tarihinde yayınlanan 4 nolu Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum Ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 34'üncü bölümün amaç maddesinde; mülkiyet hakkını tespit üzere taşınmazların kadastro çalışmalarını planlamak, yürütmek, yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, tapu sicillerini oluşturmak, arşivlenerek korunmasını sağlamak, harita yapmak, üretim standartlarını tespit etmek ve arşivlenmesini sağlamak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları ile teşkilatlanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilen görev ve yetkinin aşağıda belirtilen mevzuatlar kapsamında değerlendirildiğinde;

- Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. "Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer" tanımı ile Kadastrodan beklentileri veya kadastro sunun hedeflerini belirleyen Medeni Kanun (Md.718)

- Kat Mülkiyeti Kanununun da tanımlanan “Dikey mülkiyet” olgusu

- Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmayı, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmayı amaçlayan Kadastro Kanunu (Md.1)

- Büyük ölçekli (1/5000 ve daha büyük) harita ve harita bilgisinin üretiminde ülke genelinde standartların belirlenmesini, Büyük ölçekli harita ve harita bilgisinin, Türkiye Ulusal Referans Çerçevesi (TUREF)’ne dayalı üç boyutlu kartezyen koordinatları (X,Y,Z) veya GRS80 elipsoidinde jeodezik koordinatları (enlem, boylam, elipsoit yüksekliği) ile Türölkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı-1999 (TUDKA99)’a dayalı Helmert ortometrik yüksekliklerinin (H), TUSAGA-Aktif sistemiyle ya da yersel, uydu ve uzay, inersiyal, fotogrametrik teknikler kullanılarak elde edilmesini, coğrafi bilgi sistemlerine altlık oluşturacak biçimde derlenmesini, bilgi teknolojileri ve kartografik tekniklerle görselleştirilmesini sağlamayı amaçlayan BÖHHBÜY(Md.1)

Tapu siciline dayanak oluşturan teknik bilgi ve belgelerin üç boyutlu ölçülmesini, belirlenmesini ve tescil edilmesinin öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

Ayrıca; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) çerçeve bir yönetmelik olup, GNSS, LİDAR veya diğer teknik ve yöntemlerin kullanılmasına da olanak sağlamaktadır.

BÖHHBÜY, “Detay Ölçmeleri” başlıklı 45-1/a maddesinde belirtilen, “Detay noktaları, elektronik takeometri, GNSS, LİDAR veya diğer teknik ve yöntemler kullanılarak ölçülebilir” ve “Detay Ölçme Doğruluğu” başlıklı 46-1. Maddesinde yer verilen “Detay noktalarının izdüşüm koordinatları ve yükseklikleri, elektronik takeometri, GNSS, LİDAR veya diğer teknik ve yöntemler kullanılarak; yatay konum doğruluğu $(\sigma_x^2 + \sigma_y^2)^{1/2} \pm 7$ cm (dahil)’den daha iyi ve Helmert ortometrik yükseklik doğruluğu $(\sigma_H) \pm 7$ cm (dâhil)’den daha iyi olacak şekilde ölçülecektir” hükümleri gereği detay noktalarının ölçülmesinde yeni teknolojik yöntemlerin kullanılmasına olanak sağlamıştır.

2. Geçmişte Fotogrametrik Yöntem

Cumhuriyetin kurulması ile birlikte başlayan kadastro çalışmaları II. Dünya Savaşının sonuçlarına bağlı olarak ülkemizde de kadastronun kısa sürede bitirilmesi sürecini başlatmıştır. Özellikle kırsal alanda kadastronun kısa sürede bitirilmesi ve bir sermaye aracı olarak kullanılması yani ekonomiye kazandırılması amacıyla hava fotogrametrisinden faydalanılmaya başlanmıştır.

Şehirlerin Belediye sınırları dışında kalan alanların ilk tesis kadastrolarının yapılması amacıyla, 1950 yılında çıkarılan 5602 sayılı Tapulama Yasasının gerekçesinde, kadastronun kısa sürede tamamlanabilmesi için fotogrametrik yöntemden azami ölçüde yararlanılması gereği Genel Müdürlüğümüzde 1953 yılında bu günkü adı Harita Dairesi Başkanlığı olan kurulan 1953 yılında 6206 sayılı Yasa ile “Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi Müdürlüğü” olarak kurulmuştur.

Standart Topoğrafik Fotogrametrik Harita üreten Daire; 1955 yılında 6587 sayılı Yasa ile” Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi Reisliği’ ismini, 1971 yılında 7/3434 sayılı Kararname ile “Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi Başkanlığı” ismini almıştır. 1976 yılında 5439 sayılı Yasa ile Daire” Tapulama Dairesi Başkanlığı” ve “Fotogrametri Dairesi Başkanlığı” olmak üzere iki ayrı daireye ayrılmıştır. 1984 yılında 3045 sayılı Yasa ile” Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığı” ismini ve en son 25.11.2010 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun ile Harita Dairesi Başkanlığı ismini almıştır.

İlk yıllarda kadastro çalışmalarında büyütülmüş hava fotoğrafı ve fotoplanların da kullanıldığı fotogrametrik harita üretim süreçleri 1990 yıllara kadar çizgisel fotogrametrik harita, 2005 yıllara kadar sayısal fotogramterik vektör harita ve 2009 yılından itibaren de sayısal ortofoto harita üretimine evrilmiştir.

Kalkınma planları ilke ve hedeflerinde 1/5000 ölçekli STH haritası yapılması öngörülen 500.000 km² alanın %96'sı tamamlanmıştır. 1955 yılından beri üretilen 1/5000 ölçekli standart topoğrafik haritalar Türkiye kadastrusunun gerçekleşmesinde çok büyük katkı sağlamış, ayrıca diğer kuruluşların hizmetlerinde ve mühendislik uygulamalarında da kullanılmışlardır. Bunun yanı sıra 2003 MERLIS, 2005-2008 ARIP ve TKMP projeleri kadastro çalışmalarında fotogrametrik haritalardan azami ölçüde faydalanılmıştır. Ortofoto haritaları da kapsayan fotogrametrik temel haritalar Kadastro Yenileme ve güncel tutma çalışmaları kapsamında; karar-destek, kalite kontrol ve yasal altlık oluşturma amaçları ile kullanılmaktadır.

3. Günümüzde Fotogrametrik Yöntem

Fotogrametrik yöntem (UÇAK, LIDAR, IHA), üç boyutlu verilerin toplanması, düzenlenmesi ve üç boyutlu harita altlıklarının oluşturulmasında önemli bir araçtır. Son yıllarda yeni ölçme teknolojilerinin harita kadastro sektöründe kullanılması, uygulamalarda standart birliğin sağlanması, fotogrametrik yöntemin kadastro çalışmalarında kullanımının yaygınlaştırılması ve uygulama esaslarına yönelik Genel Müdürlüğümüz tarafından aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

- 24.09.2018 tarihli ve 2717669 sayılı "LIDAR" konulu talimat
- 14.12.2018 tarihli ve 4032591 sayılı "IHA" konulu talimat
- 27.03.2019 tarihli ve 1152479 sayılı "Uçuş İzni" konulu talimat
- 26.07.2019 tarihli ve 3046296 sayılı "Uçak ile Fotogrametrik Harita Üretimi ve Detay Ölçmelerinde Kullanımı" konulu talimat.
- 01.11.2019 tarih ve 4137862 sayılı "Kadaströ Çalışmalarında Fotogrametrik Yöntem Kullanım Rehberi" konulu talimat



Fotogrametrik yöntemler

Bu düzenlemeler ile özel sektörden hizmet alımı ile yapılan kadastral çalışmalarda fotogrametrik yöntemin kullanılması/kullanılmaması konusunda Bölge Müdürlüklerimiz yetkilendirilmiştir. Fotogrametrik yöntemin kullanımına ilişkin usul ve esaslar ile birlikte BÖHHBÜY'nde belirtilen kontrol ve arşivleme ile ilgili hususlara yer verilmiştir. Hizmet alımı yoluyla yapılan kadaströ çalışmalarında fotogrametrik yöntemlerin (UÇAK, IHA ve LIDAR) kullanılması durumunda öne çıkan diğer kriterler aşağıda listelenmiştir;

- Çalışma alanlarının mevsimsel ve meteorolojik koşulları göz önünde bulundurulmalı,
- Hava fotoğraflarında kadastral detayların görünmesini engelleyecek bulut, kar ve bitki örtüsü dikkate alınmalı
- Yoğun gölge oluşumuna neden olabilecek düşük güneş yükseklik açısı nedenleriyle, kış aylarında (Kasım-Mart) bu yöntem kullanılmamalı,
- Nokta bulutu veya ortofoto üzerinden sayısallaştırma yapılmayacak olup, sayısallaştırma stereo modellerden gerçekleştirilmeli,
- Dönüklük ve Yer Örnekleme Aralığı (YÖA) ölçütlerini sağlamayan hava fotoğrafları kullanılmamalı,
- Zeminin hava fotoğraflarından net bir şekilde tespit edilemediği durumlarda yersel bütünleme yapılmalı
- Yapı detaylarının belirlenmesinde/ölçülmesinde yersel yöntemler kullanılmalı,
- Kontrollerde yüklenicinin iş istasyonlarından faydalanılmalı,

Düzenlemelerin uygulamaya girmesi ve uygulamanın yaygınlaştırılması amacıyla hem 2019 yılında hem de 2020 yılında ilgili teknik personelimize eğitimler verilmiş ve bilgilendirmeler yapılmıştır. Kadastro çalışmalarında fotogrametrik yöntemin kullanımına ilişkin Genel Müdürlüğümüze verilen bilgilendirmeler doğrultusunda oluşan istatistik verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Kadastro çalışmalarında Fotogrametrik Yöntem Kullanımı-2019				
Yöntem	Birim [Adet]	Alan [Km2]	YKN [Adet]	Ortofoto [Km2]
UÇAK	434	7.188	2.752	5.023
LIDAR	222	106	1.774	3
IHA	57	789	5.869	809
TOPLAM	713	8.082	10.395	5.835

Kadastro çalışmalarında Fotogrametrik Yöntem Kullanımı-2020				
Yöntem	Birim [Adet]	Alan [Km2]	YKN [Adet]	Ortofoto [Km2]
UÇAK+LIDAR	392	4.684	1.165	4.621
UÇAK	925	16.676	4.194	15.101
LIDAR	406	256	878	3
IHA	143	1.893	8.819	1.941
TOPLAM	1.866	23.509	15.056	21.665

2019 ve 2020 yıllarında fotogrametrik yöntem kullanım verileri

Fotogrametrik Yöntemin Yaygınlaştırılması			
Yapılan Çalışma	2019 Yılı	2020 Yılı	Değişim %
Birim [Adet]	713	1.866	162%
Alan [Km2]	8.082	23.509	191%
YKN [Adet]	10.395	15.056	45%
Ortofoto [Km2]	5.835	21.665	271%

2019 ve 2020 yıllarında fotogrametrik yöntem kullanım verileri

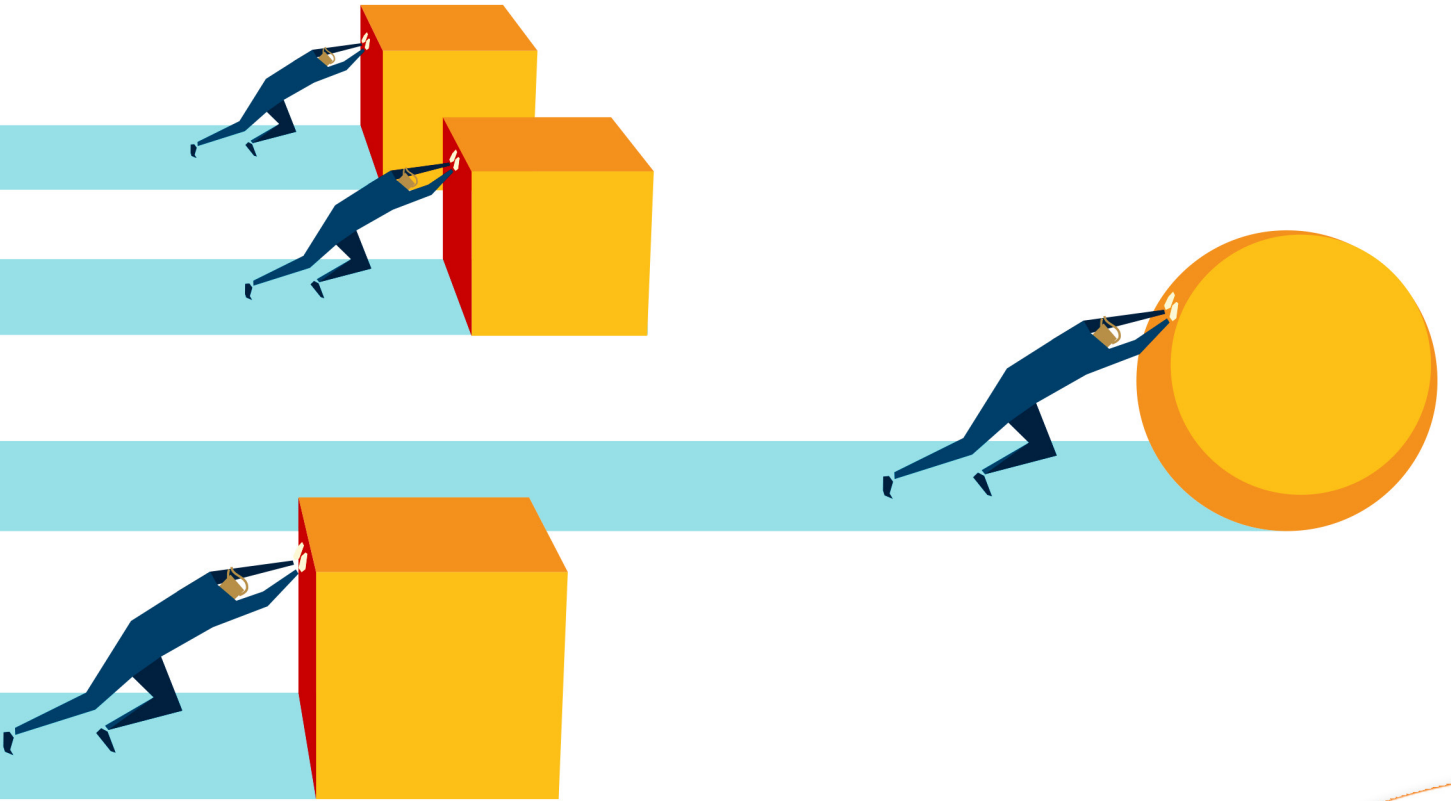
4. Sonuç

Geçmişten günümüze fotogrametrik yöntemin kullanıldığı Genel Müdürlüğümüz kadastro çalışmalarında; son iki yılda özellikle özel sektör tarafından fotogrametrik yöntemin tercih edildiği görülmektedir. 2019 yılında 713 birimde fotogrametrik yöntemler kullanılırken 2020 yılında %162 lik bir artış ile 1866 adet birime ulaşmıştır. Çalışma alanı 8 bin km² den 23 bin km² ye çıkmıştır.

tapunun kısıyolu

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

The logo for webtapu, featuring a stylized orange arrow pointing right, followed by the word "webtapu" in a bold, sans-serif font. "web" is in blue and "tapu" is in orange.



The webtapu logo, featuring a stylized orange arrow pointing right, followed by the word "webtapu" in a bold, sans-serif font. "web" is in blue and "tapu" is in orange.



Ahmet DEMİR
Şarköy Tapu Müdürlüğü
Sözleşmeli Büro Personeli

TAPU GİBİ SAĞLAM VE HIZLI

Bilindiği gibi ülkemizde güven ifadelerinin başında gelen ve halkımızın birçok yerde rahatlıkla kullanıp güven aşılama için kullandığı tabirdir TAPU GİBİ SAĞLAM olmak.

Benimde naçizane içinde emek verdiğim kurumum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün günümüz şartlarına teknolojinin hızına ve vatandaşların taleplerine en iyi şekilde cevap vermek için tabiri caiz ise kurum personellerinin gece gündüz çalışıp hizmetleri daha hızlı sunmada geldiği noktanın ve amaçladığı hedeflerin **SAĞLAMLIK** sıfatının yanına halkımızın da teveccüh edeceği **HIZLILIK** (sıfatını) ifadesinin bir arada kullanılması olacaktır.

TKGM'nin 2010/20 genelgesi ile başlayan 2017/3 sayılı genelgesi gereğince düzenlenen günümüzde ve geçmişe yönelik yapılan işlemlerin dijital ortama aktarılması; ulaşılabilirlik, dijitalleşme, hızlık ve güvenlik alanında sunduğu hizmet açısından takdir edilmektedir.

TKGM'nin kuruluşundan günümüze kadar özellikle 15-20 yıl öncelerine dönüp baktığımızda şartların elverebildiği ölçülerde günlerce, haftalarca beklemek zorunda kalan vatandaşların artık gün içinde hatta dakikalar içerisinde işlemlerini gerçekleştirebildiği noktalara gelinmiştir.

Arşiv çalışmalarının elektronik ortama aktarılması ile birlikte diğer kamu kurumları

arasında veri aktarımı ile daha hızlı ve daha güvenli işlemlerin sağlanması zeminini oluşturmuştur. Diğer kurum ve kuruluşlarla bu denli koordinasyon içinde olmak insanın değer olarak ilk sıralarda tuttuğu "zaman" tasarrufunun sağlanması açısından çok önemlidir.

TKGM insanın değer verdiği zaman unsurunun önemini bilerek bu minvalde plan ve projeler geliştirip hayata dahil etmektedir. TKGM'nin bu amaçla hayata dahil ettiği birkaç uygulama ve işleyişe değinmek istiyorum. Benim Hızlı Tapu diye ifade ettiğim Web-Tapu hizmeti.

Hızlı Tapu (Web-Tapu): Tapu müdürlüklerine gitmeden işlem başlatabilir, evraklarınızı e-devlet aracılığı ile yükleyebilir, işlemlerinizi son aşamasına kadar getirebilir ve internet üzerinden harçlarınızı yatırıp, sadece imza aşamasında tapu müdürlüklerinde imzalarınızı atıp daha hızlı ve güvenli şekilde işlemlerinizi gerçekleştirebildiğiniz bir hizmettir.

Böylesi bir hizmeti TKGM'nin misyon ve vizyonunun temelinde kamu hizmetlerini vatandaşın ihtiyaçlarına göre belirlemek vatandaş öncelikli adımlar atmak çağın gerektirdiği bütün araç-gereç ve argümanları kullanarak en kaliteli ve en güvenli hizmeti en hızlı şekilde sunmak olduğu anlaşılmaktadır.

Birçok yenilik ve proje geliştiren TKGM'nin sunduğu bir diğer kamu hizmeti ise Türkiye'nin herhangi bir yerindeki taşınmaz işlemi dilediğiniz veya bulunduğunuz herhangi il ya da ilçe tapu müdürlüklerinden yapabilmeye olanak sağlayan **yetkili işlemler**dir. Bu işlem ile örneğin, Edirne'deki taşınmazı Kars'tan satabilir veya alabilirsiniz. Bu hizmet ile vatandaşlar taşınmazın kayıtlı olduğu il veya ilçeye gitmeden buldukları en yakın tapu müdürlüğüne yetki talep ederek daha hızlı ve güvenli bir ortamda işlemlerini gerçekleştirebilmelerine olanak sağlamaktadır. Sunulan bu hizmet vatandaşların yollarda çektikleri sıkıntı, kaybettikleri zaman, taşınmaz satın alacakları yerlerde konaklama problemlerini ve birçok sorunu ortadan kaldırmıştır. Hatta işlemin yapılmasına engel bir durum (şerh, beyan, rehin vb.) halinde hiçbir kayıp yaşamadan buldukları yerlerde başvurularını iptal edebildikleri bir hizmeti memnuniyet ile kullanmaya başlamışlardır.

TKGM sunduğu hizmetler ve geliştirdiği projeleri hayata geçirme ile sağladığı kolaylıkları önümüzdeki birkaç yıl içinde çok daha ileri seviyelere taşıyacaktır. Geliştirilen birçok hizmet ile dünyada ilk olarak TKGM'nin başlattığı, yurt dışında Berlin Başkonsolosluğu'ndan taşınmazlara yönelik işlemlerin gerçekleştirilmesi sağlanmıştır. TKGM yurt dışında Almanya'da gerçekleştirdiği bu hizmeti Genel Müdürümüz Sn. Mehmet Zeki ADLI'nın 01/08/2019 tarihinde Anadolu Ajansına yaptığı açıklamalar ile Fransa, Belçika ve Arap Ülkelerinin de içinde bulunduğu 5 ülkede, önümüzdeki yıllarda da ihtiyaç duyulan diğer ülkelerde açılacağını belirtmiştir.

Bu proje ile yabancı ülkelerde yaşayan Türk vatandaşlarımızın veya yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimine yönelik işlemlerini buldukları ülkelerde rahatlıkla yapmalarına zemin hazırlayacak ve birçok ülkede taşınmaz işlemlerini gerçekleştirmesine yönelik çalışmaların yapılacağını da görmekteyiz.

TKGM; attığı birçok adım ve uygulamaya koyduğu Projeler ile Kurum için çağın gerektirdiği bütün olanakları takip edip kullandığı programlar, araç – gereçleri en iyi şekilde hizmet alabilmek için ihtiyaçlarına uyarlayarak en sağlam en hızlı ve en güvenli şekilde hizmet sunmaya ilerleyerek devam etmektedir.





Bülent KILIÇ

Kadastro Dairesi Başkanlığı
Şube Müdürü

HAYATIMIZIN VAZGEÇİLMEZİ STANDARTLAR!

Toplumların gereksinimi olan her türlü iş süreçlerinde kullanılan kaynaklar; insan, zaman, enerji, makine, teçhizat, doküman vb. her zaman kıt olacağından kaynağın verimli kullanılması gerekmektedir.

Faaliyet veya üretim sürecindeki en önemli kaynaklardan birisi olan insan kaynağı için söylenecek çok şey olmakla birlikte, insana yatırım zaman ve para gerektirir.

Bir diğer önemli kaynak ise zaman; kişilere ve algılara göre değiştiği varsayılan ama herkes için eşit ve geriye dönüşü olmayacak şekilde ilerlediği bilinen bir kavramdır.

Aynı veya benzer iş kollarında veya işlerin benzer bölümlerinde, faaliyetleri gerçekleştirmek için denemeler yapmaya tekrar araştırmalara girişmeye gerek olmadığı gibi buraya ayrılacak bedellerin yeniliklere ayrılması veya kişilerin özel hayatına aktarılması daha faydalı olacağı aşikârdır.

Hizmeti/ürünü oluşturan ister kamu kurumları isterse de özel teşebbüs olsun, ikinci bir kez harcama yapmak kamu kaynaklarını verimli kullanmamak piyasa içinse ticareti bilmemek olacaktır.

Kişiler, kuruluşlar ve kurumlar günlük yaşam ve iş hayatının her evresinde planlamadan kontrol etmeye kadar olan tüm tecrübelerini aktarma ihtiyacı duymuşlardır. Bunun sonucunda, kişisel bilgi ve deneyim yerine ortak deneyimlerden yola çıkarak herkesin kolaylıkla ulaşabileceği ve kullanabileceği, geliştirebileceği kaynak dokümanlar oluşturmak suretiyle standartlar ortaya konmuştur. Bu dokümanlar, günümüzde gelişen kuruluşlar, teşebbüsler için kaynak olmaktadır.

Günümüz dünyasında standardın girmediği, telaffuz edilmediği bir alan yok gibi. Bu standartlar ne sağlar, neden ihtiyaç vardır? Standartlarla yaşamak zorunda mıyız? Elbette evet. Bizlerin üzerindeki yükleri almak ve hayatı kolaylaştırmak için varlar.

Aklımıza gelenleri şöyle bir hatırlayalım.

✓ TS EN ISO 22000:2006 GIDA GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ:

İnsanız beslenmemiz gerekmektedir. Sağlığımız açısından özellikle toplu olarak gıda tüketiminin olduğu yerlerde aradığımız sertifikalardan biridir, yediğimiz gıdanın asgari ölçülerde bir güvence altında olmasını istemiyor muyuz?

✓ OHSAS 18001:2008 İŞ SAĞLIĞI ve GÜVENLİĞİ (İSG)YÖNETİM SİSTEMİ:

Hepimiz çalışma hayatı içerisindeyiz, ister kendi çalıştığımız isterse hizmet aldığımız ortamlarda İş Sağlığı ve Güvenliği standardından vazgeçebilir miyiz? AVM'lere gitmekteyiz buralarda gerekli önlemler alınmamış ise orada olacak herhangi bir olumsuzluğun infiale dönüşmesi an meselesi olacaktır. Bu standardı AVM'lerde aramayalım, gereksinimlerini yerine getirmeyelim diyebilir miyiz? Örnekler çoğaltılabilir.

✓ TS EN ISO/IEC 17025:2005 LABORATUVARDA AKREDİTASYON STANDARDI:

Sağlığımız çok önemli, günlük telâşe içerisinde zaman zaman sağlığımızı ihmal edebiliyoruz. Bunun sonucu olarak da hastalık kaçınılmaz. Herhangi bir hastaneye gittiğimizde teşhis için yapılan tahlil sonuçlarına güvenmek isteriz. Çevremizde duymuşuzdur aynı gün içerisinde farklı kuruluşların laboratuvarlarına verilen örneklerin, incelenmesi neticesinde tahlil sonuçlarının farklı çıkması tedirgin etmiştir. Laboratuvarlarda kullanılan aletlerin kalibrasyonunun yapılmamış olması hatalı sonuçlar çıkmasına neden olacaktır. Bu türden sorunlar yaşamamak için hizmet aldığımız laboratuvarın akredite olmasını aramaz mıyız?

✓ TS EN ISO 14001:2005 ÇEVRE YÖNETİM SİSTEMİ:

Çevreye duyarlı olmayanımız var mı? Bu dünya bizlere bir sonraki kuşaklara bırakabilmek için emanet edilmedi mi? Emaneti en iyi şekilde bırakmamız gerekmektedir.



✓ TS EN ISO 27001:2006 BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ:

Elektronik ortamın girmediği yer kalmadı gibi, günlük hayatımızda evlerimize kadar internet ulaşımı mevcut. Bilgisayarımız internete bağlı ve korumasız ise yabancılar tarafından özel bilgilerimize ulaşılması kolay olacaktır.

Yasalar gereği kurumların sorumluluğunda olan bilgiler mevcuttur. Bunların yetkisiz kişilerin eline geçmesinin doğuracağı etkileri düşünmek bile istemeyiz. Elektronik ortamın kaçınılmaz olduğu bu şartlarda “**Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi**” kurallarını benimsemiyorum diyebilecek miyiz?

✓ ISO 19115 COĞRAFI BİLGİ METAVERİ (ISO 19110 SERİSİ) ve ISO 19152: 2012 COĞRAFI BİLGİ - ARAZİ İDARESİ ALAN MODELİ (LADM)

Ülkemizde üretilen haritaları tekrarlı üretiminin önüne geçebilmek adına, harita ve harita bilgileri üretimi ile ilgili kurum ve kuruluşların metaverilerinin yayınlanması, yayınlanan metaverilerin sorgulanması ve temin edilmesi amacıyla ISO 19115 standartlarına uygun TAKBİS Projesi altında Harita Bilgi Bankası Projesi yürütülmektedir.

Arazi yönetiminin su ve arazi üzerindeki ve yeryüzünün yüzeyinin altındaki temel bilgi ile ilgili bileşenleri kapsayan ortak bir altyapı için ISO 19152: 2012 Coğrafi Bilgi Standardı oluşturulmuştur.

Hangimiz cep telefonlardan navigasyonu kullanmıyoruz. Vazgeçebiliyor muyuz?

“

Günlük yaşantımız ve çalışma hayatımızla ilgili sıralanabilecek daha birçok ulusal ve uluslararası standartlar mevcuttur. Tüm bunları düşündüğümüzde hukuk içerisinde yaşamamıza destek olacak hayatımızı kolaylaştıracak normlar olması nedeniyle bu standartlardan kaçış yoktur. Aksine günlük hayatımızın içerisine daha fazla gireceklerdir.

”





Berkan ÇALIŞAN

Buca Kadastro Birimi
Kadastro Teknikeri

MÜLKİYET VE KADASTRONUN TARİHSEL GELİŞİMİ

Mülkiyet Kavramı ve Tarihsel Gelişimi

Mülkiyet kelime anlamı itibarıyla Arapçadan dilimize geçen “mülk” sözcüğünden türemiştir. Mülk, hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu manasında kullanılmaktadır. Hak kavramı ise “hukuken korunan menfaat”, “kişilere tanınan yetki”, “davranış özgürlüğü”, yasaca tanınan ayrıcalık anlamında kullanılmaktadır.² Hukuki bir kavram olarak mülkiyetin tanımı; sahiplik, iyelik, kişinin mal üzerindeki egemenliğidir.³ İnsan haklarının önem ve önceliğine göre bir sıralama yapılacak olursa en önemli hakkın yaşam hakkı olduğudur. Çünkü insan, yaşadığı sürece diğer haklarından bahsedilebilir. O halde evrenin ve dünyanın yaratılışı ve ilk insanların dört buzul çağı süresince yaşam alanı olarak kullandıkları mağaralar ve kaya altı sığınakları, o dönem insanların ortaklaşa kullandıkları ilkel bir mülkiyet anlayışıydı. Buzul çağının sona ermesiyle birlikte insanoğlu klanlar halinde ilk köy yerleşim yerlerini oluşturmuşlardı. Unesco tarafından dünya mirası listesine alınan ve kozmogoni mitlerine konu olan Konya ilinin Çumra İlçesindeki Çatalhöyük yerleşim alanı G.Ö.(Günümüzden Önce) 9000 yıllık tarihi ile ilk köy yerleşim yerlerindedir. Bu yerleşim yerinin özelliği sokakları ve avluları olmayan, evlerin tamamen birbirlerine yapışık damlardan oluşan girişlerden oluşmasıdır. İnsanlar bu şehirde ulaşımını ve tüm güncel faaliyetlerini damların üzerlerinde gerçekleştirerek ortak mülkiyeti paylaşırlardı. Unesco tarafından 2011 yılında Dünya Mirası Listesinde aday gösterilen Şanlıurfa İlinin Haliliye İlçesinde bulunan Göbeklitepe Tapınma Merkezi G.Ö.(Günümüzden Önce) 13000 yıllık tarihi ile Mısır Piramitlerinden ve İngiltere deki buzul çağına ait Stonehenge Dikilitaşlarından daha eski olduğu kanıtlanmıştır. Göbeklitepe ortak kullanılan tapınma merkezi olarak ilk kolektif mülkiyete örnek teşkil etmektedir.

²Ejder YILMAZ, **Hukuk Sözlüğü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1966, s.305.

³Mehmet Akif ETGÜ, **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı**, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erzurum, 2009, s.23.



Şekil 1.1. Göbeklitepe Tapınma Merkezi⁴



Şekil 1.2. Çatalhöyük Yerleşim Alanı⁵

Toprak, tarih boyunca insan hayatının çok önemli bir parçası olmuştur. Başlangıçta toprak, tarım kabilelerinin başlıca üretici gücü, daima kolektif mülkiyeti sayılmıştı, ama her aile kendi toprak parçasını ayrıca işler ve ayrı bir işletmeden yararlanırdı.⁶ Feodalite dünyada çok sayıda devlet tarafından toprak sistemi olarak kullanılmıştır. Antik Yunanda mülkiyet kavramı, felsefenin ilk adımlarını atmasıyla birlikte ortaya çıktı. Aristoteles'e göre kresis (hukuki mülkiyet), köken ve temelini doğada, insanı doğal olarak besleyen toprakta bulunuyordu. Aristoteles şöyle der: "Bir topluluğu oluşturanlar insan ve mülkiyettir."⁷ Eski Yunan'da mülkiyetin kökeni dine dayanmış, çok tanrılı dinlerinde tapınaklar (megaron)⁸, sunaklar yani kutsal ocaklar hangi toprağın üzerine kurulmuşsa ocağın mülkiyet hakkı, tapınağı inşa eden aileye ait olmuştur. Antik Yunan'da Akhalar⁹ döneminde, Mykenai¹⁰ Kentinde ilk defa mülkiyet kavramı padişah ve din adamlarına hizmet edenlere bahşedilen toprakların verilmesiyle başlamıştır. Eski Roma döneminde görülen mülkiyet tipi, meşruluğunu dinden alan aile mülkiyetidir. Bireysel mülkiyetin oluşmaya başlamasıyla zengin ve fakir arasındaki uçurum artmış, zenginler büyük malikânelerde yaşamaya başlamışlardır. Ortaçağ'da ideolojiyi Hristiyanlık oluşturmuş, piskoposlar ve papazlar

geniş toprakların işletmelerini ve mülkiyetini feodal beylerin, senyörlerin, baronların yetkisine vermiş, ezilen halk kölelikten kurtulamamıştır. İslamiyet öncesinde Türk kabile ve boyları göçebe bir hayat sürmekte, ekonomileri toprağı işlemekten ziyade hayvancılığa dayanmaktaydı. İslamiyet ile birlikte mülkiyetin Allah'a ait olduğu prensibi ön plana çıkararak, Allah'ın bu dünyada mülkiyeti insanlara emanet olarak verdiği görüşü benimsenmiştir. İslam'ın, özel mülkiyet hakkını tanımadığı sonucuna varmak doğru değildir. "Her şeyin maliki Allah'tır" hükmü, Allah'ın gerçek malik, kişilerin ise mecazi malik oldukları şeklinde anlaşılmaktadır.¹¹ İlk zamanlarda, toprak mülkiyetinin en önemli kazanım yolu fetihlerdi. Ancak zora başvurmaksızın barış (sulh) yoluyla elde edilirdi. Rönesans ile birlikte keşifler sonucunda değerli madenlerin önem kazanmasından dolayı toprak aristokrasisi önemini kaybetmeye başlamıştır. 17. ve 18. yüzyıllarda ise büyük bankaların ekonomik yaşama dahil olması, Fransa'da ve İngiltere'de endüstri'nin doğuşu ile mülkiyet, birey ve toplum kavramları oluşmaya başlamıştır. Montesquieu, Jean Jacques Rousseau gibi önemli düşünürler tarafından mülkiyet kavramı tartışılmaya başlanmıştır. 1804 yılında ise Fransız Devriminden sonra mülkiyet rejiminin korunması medeni kanunlarda yer almıştır.

⁴<https://www.google.com.tr/Göbekli Tepe/Arkeoloji Haber>.

⁵<https://www.google.com.tr/Çatalhöyük/ Arkeoloji Haber>.

⁶Mehmet DİKİCİ, *Feodalizm, Mülkiyet ve Türk Toprak Sistemi*, İzmir, Hür Efe Matbaası, 1996, s.124.

⁷Mehmet DİKİCİ, *age*, s.131.

⁸Yasemin ER, *Klasik Arkeoloji Sözlüğü, Megaron*, Myken saray mimarisinin ana yapısıdır. s.251.

⁹Yasemin ER, *age*, *Akhalar*, Homeros destanlarında Troia seferine katılan savaşçılara verilen ad. Bu kavim Yunanistan'da ve Ege adalarında, Girit ve Rodos'ta yaşamıştır. s.15.

¹⁰Yasemin ER, *age*, *Mykenai*, Minos uygarlığından sonra Yunanistan ve Ege adalarında kurulan Yunan ve Tunç Devri uygarlığının adı. s.261.

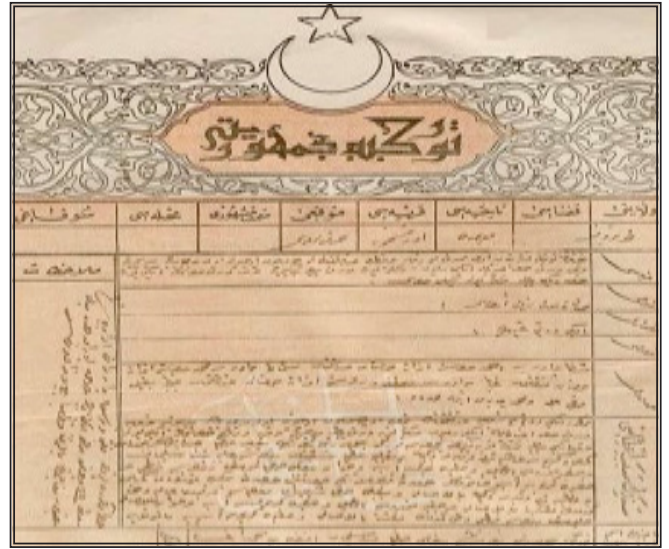
¹¹Mehmet DİKİCİ, *age*, s.191.

19. ve 20. yüzyıllarda ise kapitalizmin egemenliği ile tarım sektörü endüstrileşmesini büyük arazi mülkiyetinin hüküm sürdüğü bölgelerde ezici gücünü göstermiştir. Mülkiyet tarih boyunca toplumları ve devletleri biçimlendirmiş, barıştan savaşa, devrimden karşı-devrime, işsizlikten mülksüzlüğe dek, tüm ekonomik, sosyal ve politik oluşum ve gelişimleri belirlemiştir.¹²

Osmanlı Devleti'nde İslami esasların etkisiyle padişaha “Mutlak itaat” edilmesi öngörülmüştür. Bu şekilde padişaha mülkiyet haklarının yetkileri tamamen verilmiştir. İktâ sistemini esas alarak miri olarak adlandırılan kamusal toprak rejimini uygulamıştır. Düzenli bir ordu için “Miri Arazi” üzerinde Tımar, Zeamet ve Has uygulamalarını hayata geçirmiştir. Islahat Fermanı ile Osmanlıda, Gülhane Hattı Hümayununda yabancı uyruklulara “tasarruf-u emlak” izni verilmiştir. Tanzimat'ın 1839 yılında ilanı ile Has, Tımar ve Zeamet uygulamaları kaldırılmış; 1847 yılında yürürlüğe giren irade (Kanun) ile araziye ilişkin tasarrufi işlemlerde verilecek senetlerin Vergi Eminliği İdaresinde bulunan Defterhaneyi Amire kaleminde kaydedilmesi ve Defter-i Milli Mührü ile onaylı senetler verilmesi esası kabul edilmiştir.¹³ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivlerinde bulunan ve “Kuyud-u Kadime” adlı tapu tahriri kayıtları 1535-1847 yılları arasında; köy, mera, koru, çiftlik, yaylak ve kışlak sınırlarını ve tarlaların vergi miktarlarını göstermek amacıyla düzenlenmiş olup, tamamı 2232 cilt halindedir.¹⁴ 1872-1909 yılları arasında “Yoklama” adlı kayıtlar tutulmuş olup bu kayıtların farkı ise taşınmaz malların cinsi, mevki, yüzölçümleri, edinme sebepleri ve sahiplerinin de kayıt altına alınması olmuştur.



Şekil 1.3. Osmanlı Dönemi Tapu Tahrir Defteri¹⁵



Şekil 1.4. Osmanlı Dönemi Tapu Senedi¹⁶

Şubat 1926 tarihinde kabul edilen Medeni Kanun; şahsın hukuku, aile hukuku ve miras hükümlerinde olduğu gibi Aynı Haklar konusunda da dini ilkelere dayanan “mecelle” yerine hür, demokratik dünyanın kurallarını kapsıyordu.¹⁷ 1948 yılında kabul edilen son haliyle; İnsan Hakları Evrensel Bildirisinde herkesin tek başına ve başkalarıyla birlikte mülk sahibi olma hakkı vardır. Kimse keyfi olarak mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz.¹⁸ denmekteydi. Bunun ardından Mülkiyet Hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek1. Protokol'ün kabulü ile Türkiye'de 19 Mart 1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir.¹⁹

¹²Meltem YILMAZ, Mülkiyet, Kent ve Çevre Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri Mogan ve Eymir Gölleri, Ankara, Siyasal Kitabevi, 1989, s.1

¹³Komisyon, 50.Yıl Tapu-Kadastro Armağanı, Ankara, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Matbaası, 1973, s.2.

¹⁴Fatma KÖSE, Türkiye Kadastro Sorunlarının Tespiti ve Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 2014, s.4.

¹⁵Didem KİBAROĞLU, Türkiye'de İkinci Kadastro Duyulan İhtiyaç Kapsamında Yenileme Çalışmalarının Değerlendirilmesi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 2014, s.8.

¹⁶Didem KİBAROĞLU, age, s.9.

¹⁷Komisyon, age, s.5.

¹⁸Meltem YILMAZ, age, s.25.

¹⁹Mehmet Akif ETGÜ, age, s.17.

Bu sayede Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile iç hukukumuz daha da güçlendirilmiş ve kanunlardan üstün bir konuma yükseltilmiştir. 1961 Anayasası ise askeri müdahalenin bir ürünü olup, artık meclisin çıkardığı kanunlar Anayasa Mahkemesinin kurulmasıyla denetim altına girmiştir. Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz demektir.²⁰ 12 Eylül 1980 tarihinde askeri müdahale ile Milli Güvenlik Konseyi ülke yönetimine el koymuştur. 1982 Anayasasının 35. maddesindeki mülkiyet hakkının tanımı 1961 Anayasasındaki tanımın aynısıdır. 1982 Anayasası ile Mülkiyet Hakkı kamu yararı (kamulaştırma ya da devletleştirme) olduğu hallerde sınırlandırılabilir. 13. madde aynen şöyle der; Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir.²¹ Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) mülkiyet hakkını üç kural çerçevesinde ele almıştır; Mal ve Mülkün Dokunulmazlığı, Mal ve Mülkten Mahrum Bırakma (Kamu yararı var ise), Mal ve Mülkün Kullanımının Kontrol Yetkisi şeklinde tanımlamıştır. Görülüyor ki mülkiyet hakkı insanlık tarihi ile beraber ortaya çıkmış bir haktır. Her siyasal düşünce mutlaka mülkiyet hakkı ile ilgili bir tespitte bulunmuştur. Mülkiyet hakkına bakış siyasal sistemleri birbirlerinden ayıran önemli kıstaslardan biri olmuştur. Artık ortaçağ dünyasında olduğu gibi mülkiyetin tanımının hiç olmadığı bir toplumda yaşanılmamaktadır. Mülkiyet kavramının kutsallığı ve mülkiyet haklarının kanunlarla korunması gerektiği günümüz küresel dünyası ekonomik ve ticari faaliyetlerinin vazgeçilmez bir olgusu haline gelmiştir. Mülkiyet haklarının geçerli olmadığı toplumlarda ticaret de olamayacaktır. Çünkü ekonomik göç denilen olgu, mülkiyet haklarının değişimi ile mümkündür.

“Günümüz dünyasında küresel sermaye ve toplumu oluşturan fertler, daha iyi tanımlanmış, güçlü temellere dayalı mülkiyet haklarını tercih etmektedirler. Mülkiyet hakkı olmadan diğer hiçbir hak mümkün değildir.”

Kadastro Teriminin Etimolojisi ve Tarihsel Gelişimi

Kadastro kelimesinin etimolojisi incelendiğinde; Latince “caput” (bir arazi vergi birimi), “caputetestio” (nüfus başına düşen vergi), “registrum” (tescil, kayıt), kelimelerinin birleşiminden oluşan “capustastrum” kelimesinden üretildiği tespit edilmiştir. Bu kelime daha sonra “capdastre” ve “cadastre” biçimlerine dönüştükten sonra, Fransa ve İngiltere’de “cadastre”, İspanya ve İtalya’da “catastro”, Almanya’da ise “kataster” şeklinde kullanılmıştır.²² Kadastro sözcüğünün kaynağı Yunanca da katastikhon (defter veya kayıt), Bizans İmparatorluğunda toprak vergisinin adı katastikon olmuştur. Tarihte kadastro ilk olarak, Eski Mısır ve Mezopotamya gibi medeniyetlerde mülkiyet sınırlarını tespit etmek için kullanılmıştır. Mısırlıların M.Ö. 5000 yıllarında kerpiç tabletler üzerine çizdikleri planlarda Nil Nehri kıyısında bulunan tarım arazilerinin parsel sınırları gösterilerek taşkın sonrasında sınırların tekrar yerine konulması amaçlanmıştır.²³ Nil vadisindeki tarım haklarının düzenlenmesi için kayıtlar ele geçmiştir. Nil’in bu durumdan dolayı devamlı ölçülüp kontrol edilmesi gerekiyordu. O dönemde Mısır’da matematik ve geometri bilimleri büyük ilerleme göstermiş, arazilerin alanlarının matematik hesaplamalarla bulunduğu görülmüştür. Kadastro ile ilgili bulunan en eski belgelerden birisi de M.Ö. 4000 yıllarına ait olduğu tahmin edilen ve Arabistan Çölü Telloh’da bulunan bir Kaldani tuğlasıdır.²⁴

²⁰Mehmet Akif ETGÜ, *agt*, s.143.

²¹Mehmet Akif ETGÜ, *agt*, s.143.

²²Didem KİBAROĞLU, *age*, s.4.

²³Didem KİBAROĞLU, *age*, s.5.

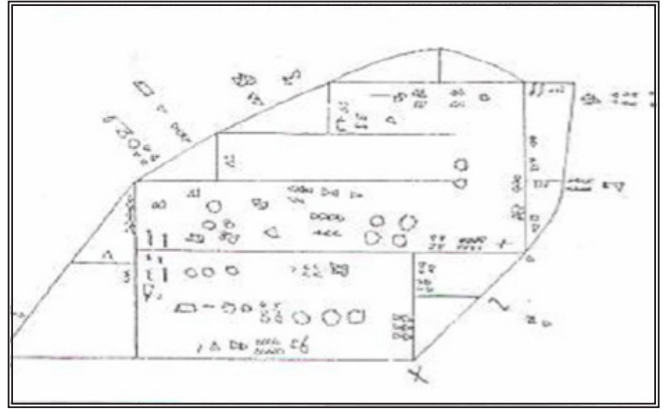
²⁴Didem KİBAROĞLU, *age*, s.5.

Dughi arazisinin planı ve tarifasını gösteren bu krokideki ölçüler çivi yazısı ile yazılmıştır.²⁵ Mezopotamya'da M.Ö.(Milattan Önce) 2300 yıllarına ait bir kil tablette bir grup toprak parselinin planları, yüzölçümleri ve tasvirleri bulunmuştur. Etrüsk medeniyeti hakkındaki belgelerde ise şehirlerin kurulmasında kadastro işlemlerinin dini ve töresel bir bağlam içinde yapıldığı yazılıdır. Sümer kralı Şulgi, Ur şehri için bir toprak kayıt sistemi kurmuştur. Roma eyaletlerinde toprak vergi kayıtlarına Capitastrum denirdi. Orta çağda Avrupa'da kadastronun amacı, vergi toplamak amacıyla kilise topraklarının, derebeylerin topraklarının ve çiftçilerin topraklarının büyüklüğünü belirlemektir. Bu kayıtlar mülkü tasvir edip yaklaşık büyüklüğünü belirtmenin yanı sıra, bazen de basit planlar içerirdi. Derebeyi için çalışan vasallar durumunda toprağın sahibi olan derebeyi ve onu çalıştıran çiftçinin adları da kaydedilirdi.

Kadastronun Avrupa'ya girişi, 1085 yıllarında İngiltere'de yazımına başlanan toprak kayıtlarıyla başlamıştır. I. William'ın emriyle 1086 yılında toprak sahiplerinin ne kadar toprak ve hayvan sahibi olduğu belirlenerek "Domesday Book" adlı kitaplara kimin ne kadar vergi ödeyeceği yazılmıştır.²⁶ İsviçre'de ise, 1800 yıllarında ülke ağına dayalı, hukuki ağırlıklı ilk kadastro işlemi bitirilmiştir.²⁷ Arapların 10.yüzyılda Sicilya'yı istilasında defter adı verilen basit bir toprak kayıt sistemi başlatmışlardır. Fransız İhtilaline kadar Fransa'daki kadastro çalışmaları yerel amaçlar (derebeyleri için) için kullanılırdı. Avrupa'da ilk kapsamlı Kadastro çalışmalarını Fransa'da 15 Eylül 1807 tarihinde Napolyon başlatmış ve 1850 tarihinde bitirmiştir. Napolyon 100 milyon toprağın her birini kaydederek ilk haritalı kadastro kayıtlarını oluşturmuş ancak bu mali nitelikli kadastro olduğu için Fransızlar 1861'den sonra tapu kütüğüne dayalı kadastroya geçmişlerdir.²⁸



Şekil1.5. Napolyon Dönemi Kadastrosu²⁹



Şekil1.6. Arabistan Kaldani Çölü Ölçü Krokisi³⁰



Şekil1.7. Osmanlı İmparatorluğu Döneminde 1856 yılına ait İngilizler tarafından yapılan İzmir-Aydın demiryolu hattı kamulaştırma planı³¹

²⁵Didem KİBAROĞLU, *agt*, s.6.

²⁶Didem KİBAROĞLU, *agt*, s.6.

²⁷Didem KİBAROĞLU, *agt*, s.6.

²⁸Didem KİBAROĞLU, *agt*, s.6.

²⁹[https://www.google.com.tr/Fransa Gorseller](https://www.google.com.tr/Fransa%20Gorseller)

³⁰Didem KİBAROĞLU, *agt*, s.6.

³¹İzmir, Aydın Demiryolu Hattının Osmanlı Devleti Döneminde 1856 yılında İngilizler tarafından yapılmış kamulaştırma planı, İzmir Tapu ve Kadastru III. Bölge Müdürlüğü Arşivi, 2017.

İlk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde “Defterhane-i Hakan-i” ismiyle kurulmuş ve Cumhuriyet dönemine kadar “Defterhane-i Hakan-i Emaneti”, “Defter Eminliği”, “Defterhane-i Amire Kalem” gibi adlar altında görevini sürdürmüştür.³² Bu konudaki boşluğun doldurulması amacıyla 1858 tarihli Arazi Kanunu yürürlüğe konmuştur. Bu kanun ile arazi rejiminin düzen altına alınması öngörülmüştür. İstanbul’da 1870 yılında bazı kıymetli yerler ile elçilik binalarının özel olarak haritaya bağlı tapu sicilleri düzenlenmişti. O zamanki deniz subayları ile yabancı uzmanlar tarafından yapıldığı anlaşılan bu haritalardan Cumhuriyet Döneminde İstanbul’un kadastro sununun yapımı sırasında yararlanılmıştır.³³ Plana bağlı iyelik ve taşınmazların gelir ve kıymetinin tespitine esas olacak kadastro çalışmalarının yapılabilmesi için ilk ciddi önlem olarak Defter-i Hakan-i Nazırı Mahmut Esat Efendi zamanında 5 Şubat 1912 tarih ve 1384 sayılı Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahrir-i Hakkında Kanun-u Muvakkat yürürlüğe konmuştur.³⁴ Bu yasaya dayanarak ilk kadastro çalışmalarına Konya İlinin Çumra İlçesinde başlanılmış ancak 1911 yılında başlayan Trablusgarp Savaşı ve ardından I. Dünya Savaşının patlak vermesiyle Cumhuriyet dönemine kadar kadastro çalışmalarına ara verilmiştir. Cumhuriyetin ilanından hemen sonra, Osmanlı İmparatorluğu döneminde halkın yaşadığı mülkiyet ve toprak itilaflarına son vermek üzere hızlı bir şekilde kadastro faaliyetlerine başlanılacaktır.

Modern Kadastro Tanımı, Amacı ve Avrupa Ülkeleri ile Karşılaştırılması

Kadastro kelime anlamı olarak, onaranın sınırlarını gösteren kayıt anlamındadır. İlmi bir tarif olarak ise; Kadastro fenni yöntemlere uymak suretiyle, taşınmazların (Arazilerin) geometrik durumlarını resmi suretle tespit ve bunu göstermektir. Günümüzde halen yürürlükte bulunan 21.06.1987 tarihli 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1’inci Maddesinde 22.02.2005 tarih ve 5304 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle kadastro nun amacı şu şekilde tanımlanmıştır.³⁵ “Bu kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik haritasına³⁶ dayalı olarak, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek, hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır”³⁷ hükmü yer almaktadır. Uluslararası Kadastrocular Birliği (OICRF) ‘ne göre, “Kadastro; aynı türden nesnelere siciller ya da grafikler biçiminde bir araya toplanmasının ifadesidir ki, genellikle taşınmaz mal kadastro su, vergi kadastro su gibi terim bağlantılarıyla kullanılır” şeklinde tanımlanmıştır.³⁸ Kadastroya amaçları açısından bakacak olursak, ödenecek emlak vergisi miktarlarını belirlemede değerlendirme görevi yapmasıdır. Mülkiyet haklarının korunması için toprağın boyutlarını ve sınırlarını belirlemedeki temel ödevidir. İmar planlaması ve kırsal kalkınma için bir temel altlık oluşturması açısından başlıca amaçları arasında yer almaktadır. Farklı ülkelerde bu amaçların hangisinin önde geldiğine bağlı olarak kadastro nun farklı anlamları, farklı kurumsallaşmaları vardır. Örneğin eski doğu bloğu ülkelerinde özel mülkiyet olmamasına rağmen kadastro daireleri vardır. Bu kadastro dairelerinin amacı beş yıllık kalkınma planlarına destek olmaktır. Bu ülkelerin kadastro kayıtlarında toprak kalitesi, su kaynakları ve yollara yakınlığı, iklim şartları gibi bilgiler bulunur. Batı Avrupa’da kadastro nun amacı ise toprak vergisinin toplanmasını sağlamakken, Britanya’da esas amaç ise mülkiyet haklarının korunması olmuştur. Genel olarak çoğu ülkede kadastro nun amaçları bakımından, mali kadastro ile toprağın değerinin belirlenmesi, hukuki kadastro ile toprak üzerindeki hakların belirlenmesi, geometrik kadastro ile de toprağın ölçülmesi, gösterimi ve konumu hakkında bilgilere ulaşılması hedeflenmiştir.

Çeşitli ülkelerde tapu ve kadastro idaresi arasındaki ilişkiler farklıdır. Alman sisteminde tapu, kadastro sistemine bağlıdır. Her arsanın sahibi bir kurumda kayıtlıdır, devlet o arsanın sahibinin kim olduğunu kayıtlarında tutar. Kadastro nun amacı toprak ve parselleri tespit etmektir. Bu yüzden Almanya’da

³²Orhan YARDIM, *Kadastro Kanunu Şerhi ve Örnek Kararlar*, İstanbul Filiz Kitabevi, 1990, s.9.

³³Orhan YARDIM, *age*, 1990, s.11.

³⁴Orhan YARDIM, *age*, 1990, s.11.

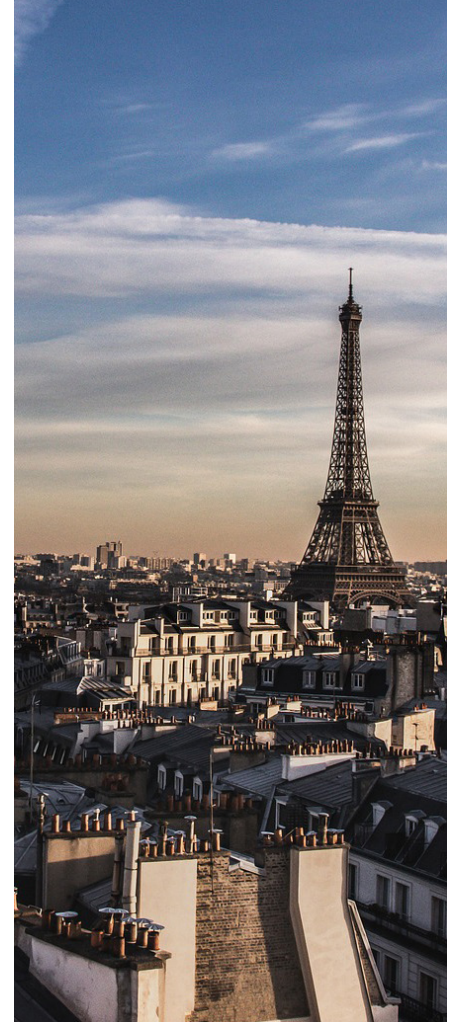
³⁵Orhan YARDIM, *age*, s.11.

³⁶**Topoğrafik Harita**, Yeryüzünün veya bir parçasının morfolojik (şekilsel) yapısının belli bir ölçek içinde eş yükseklik eğrileri yardımıyla yatay düzlem üzerinde gösterilmesiyle oluşan haritalardır.

³⁷Orhan YARDIM, *age*, s.11.

³⁸Orhan YARDIM, *age*, s.11.

kadastro dairesi, çevre bakanlığı (veya benzeri) bir bakanlığa bağlı olabilir. Fransız, Latin ve Amerikan sisteminde arsanın özellikleri tapu belgesi üzerinde kayıtlıdır. İngiliz sisteminde tapu ve kadastro kayıt sistemi bütünleşmiştir. Arsanın tespiti tapu işleminin bir parçasıdır. Türkiye’de ise kadastro, arazilerin mülkiyet kullanımı ve diğer tüm özellikleri hakkında bilgi edindiğimiz parsel dayalı bir bilgi sistemi olup, Medeni Kanunun gereği olarak tapu sicili sisteminin kurulabilmesinin ön şartını teşkil eden Kadastro Müdürlüğü bünyesinde hizmet veren bir kuruluştur. Tapu ise sicil kayıtlarını tutan ve alım satım işlemleri dahil tüm aynı haklarını oluşturup koruyan ayrı bir müdürlük, Tapu Müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. (Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü) Bu iki Müdürlük ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çatısı altında hizmet veren kurumsal yapıya sahiptir. Bu yapıda günümüzde halen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti’nin de içinde yer aldığı Almanya, Avusturya, Danimarka, Finlandiya, İspanya, İsveç, Lüksemburg, Arnavutluk ve Portekiz gibi Avrupa ülkelerinde arazi kaydı ve kadastro olarak iki ayrı birim tarafından yürütülmektedir. Bunun yanında Belçika, Birleşik Krallık, Fransa, Hollanda, İrlanda, İtalya gibi ülkelerin kadastro tek bir birim tarafından yürütülmektedir. Türkiye’de mülkiyetin önemi, gelişen sermaye akımları ve bilgi teknolojilerinin etkisi dikkate alındığında gün geçtikçe artmaktadır. Bu nedenle Türkiye’de kadastro dünyanın diğer ülkelerinde olduğu gibi değerlendirilerek yeni baştan, gerekirse yeni bir kadastro konunu ile düzenlemeye gidilmesi ihtiyacı vardır. Ülkemizde ilk defa yazılı olarak başlayan kadastro çalışmaları daha sonraları çizgisel boyuta ve en son olarak da sayısal kadastro olarak hizmet vermeye devam etmektedir.



Ülkeler	Kadastro		İlk Tesis kadastro	Toplam Parsel sayısı
	Başlama	Bitiş		
Almanya	1820	1876	tamamlanmış	61.3 milyon
Avusturya	1817*	--	tamamlanmış	10.5 milyon
Belçika	1807	1835	tamamlanmış	9381000
Birleşik Krallık	1862	--	bitmemiş	17.3 milyon
Danimarka	1844	1860	tamamlanmış	2.2 milyon
Finlandiya	1895*	--	tamamlanmış	2.1 milyon
Fransa	1807	1850	tamamlanmış	100 milyon
Hollanda	1807	1832	tamamlanmış	7 milyon
İrlanda	1891**	--	bitmemiş	2 milyon
İspanya	18.y.y	--	tamamlanmış	56 milyon
İsveç	1600’lü yıllar	--	tamamlanmış	3.8 milyon
İtalya	1870’lerde	1933***	tamamlanmış	120 milyon
Lüksemburg	1820	1843	tamamlanmış	730 000
Portekiz	1995****		bitmemiş	102468
Yunanistan	1995*****	--	bitmemiş	15 milyon
Türkiye	1912	---	bitmemiş	32.3 milyon

Şekil 1.8. Türkiye ve diğer ülkelere ait kadastro durumlarını gösterir tablo³⁹

³⁹Ardit SPAHO, *Arnavutluk Cumhuriyeti’nin Kadastro Sisteminin İncelenmesi*, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kayseri, 2017, s.27.



Cumhuriyet Dönemi Kadastro Çalışmaları ve Avrupa Ülkelerindeki Kadastro Faaliyetleri

Kadastro kavramı birçok ülkede özellikle, vergilendirme amaçlı ortaya çıkmış, ancak zaman içinde insan-arazi ilişkilerinde meydana gelen değişiklikler, bu kavramın şekil değiştirmesine neden olmuştur. Taşınmazların kadastrounun yapılması masraflı ve uzun yıllar isteyen bir iştir. Avrupada (İsviçre, Almanya, Fransa, İtalya, Norveç vs.) ilk tesis kadastrounun tamamlanmış olduğu bilinmektedir. Yüzölçümü ülkemizden daha küçük olan İsviçre Federal Meclisi, ülkesinin kadastro çalışmalarını 1976 senesinde bitirileceğini hesaplamış fakat bu hedef tutmayınca 2000 yılına uzatılmıştır. Almanya'da ise kadastro faaliyetleri çok önceden bitirilmiş bulunmaktadır. Almanya'da 1930'lu yıllara kadar kırktan fazla, değişik kadastro sistemi bulunmaktaydı. 1934 yılında Alman kadastrounun yeniden düzenlenmesi hakkında kanun ile ülke çapında birleşik bir taşınmaz kadastrou başlanmıştır.⁴⁰ Arnavutluk Cumhuriyetinde ise komünizm sistemi yıkıldıktan sonra 1995 yılında başlatılmış şu ana kadar ülkenin %86'sının kadastrou bitirilmiştir.⁴¹ Avrupa'nın birçok ülkesinde ilk tesis kadastrou bitirilmiş ve kadastro hizmetlerinin yerine getirilmesinde günün teknolojisinden en iyi şekilde yararlanılmıştır. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan sonra bugünkü anlamda kadastro çalışmalarının başlangıcı 22.04.1925 ve 658 sayılı "Kadastro Teşkilatı Tesisi Hakkında Kanun" ile kadastro teşkilatının kurulması kabul edilmiştir.⁴² 1927 yılında Tapu Genel Müdürlüğü ile söz konusu kadastro teşkilatı birleştirilerek Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü oluşturulmuştur.

Türkiye'de modern anlamda kadastro çalışmalarına 11.12.1934 yılında yürürlüğe giren 2613 sayılı "Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu" ile başlanılmıştır.⁴³ Bu kanunun amacı taşınmaz malları hukuksallaştırma, kadastroya altlık olacak haritaları üretip tapusuz taşınmazları tapulamak olmuştur. Bu kanunun eksik bir yönü ise sadece il ve ilçe merkezlerinde taşınmazlar için uygulanmış olması kırsalda bulunan köylerin bu kapsamın içerisine alınmamış olmasıdır. 2613 sayılı kanunun sadece Belediye sınırlarındaki taşınmaz malların tapulanmasını amaçladığından 1950 yılında 5602 sayılı "Tapulama Kanunu" ile köylerde kalan taşınmazların kadastrounun yapılmasına başlanmıştır. 17.07.1964 tarihinde 5602 sayılı köylerde uygulanan Tapulama Kanununun yetersizliğinden dolayı yerine 509 sayılı "Tapulama Kanunu" getirilmiş, anayasa mahkemesine 509 sayılı kanun için yapılan itiraz sonucunda bu kanun iki yıl sonra iptal edilerek yürürlükten kaldırılmıştır. İki yıl gibi uzun çalışmalar sonucunda 26.08.1966 tarih ve 766 sayılı "Tapulama Kanunu" yürürlüğe konularak köylerde bulunan araziler bu kanun kapsamında, il ve ilçe belediyesi sınırları içerisinde bulunan araziler ise 2613 sayılı kanun ile 1987 yılına kadar büyük zorluklarla devam etmiştir. Kadastro çalışmalarının iki ayrı kanun ile yürütülmesi iki başlılığı ve sıkıntılı beraberinde getirdiği için bu problemleri ortadan kaldırmak amacıyla 09.07.1987 tarih ve 3402 sayılı günümüzde de yürürlükte olan "Kadastro Kanunu" tek bir metin haline getirilerek uygulanmaya başlanmıştır. 3402 sayılı kadastro kanununda hep "kadastro" sözcüğünün kullanılmasının sebebi 766 sayılı tapulama kanunundaki ayrımı ortadan kaldırarak "kadastro" deyimine üstünlük sağlanmasının istenmesidir. En son olarak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun bazı maddeleri 22.02.2005 tarih ve 5304 sayılı yasa ile değişikliğe uğramıştır.

⁴⁰Orhan YARDIM, age, 1990, s.11.

⁴¹Orhan YARDIM, age, 1990, s.12.

⁴²Orhan YARDIM, age, 1990, s.11.

⁴³Orhan YARDIM, age, 1990, s.11.



Atilla OCAK

Kastamonu Bölge Müdürlüğü
Şube Müdürü

ENTEGRASYON

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü misyonu;

“Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak”

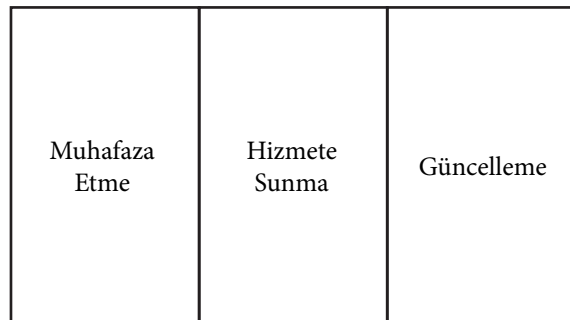
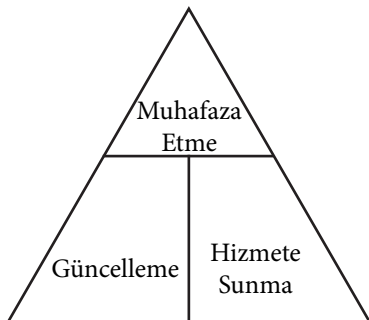
Olarak tanımlanmıştır.

Bu tanımın oluşması, yaklaşık 600 senelik bilgi, birikim ve tecrübenin, birlikte yoğunlaşması ile paraleldir.

Mülkiyet bilgilerini “Muhafaza Etme” işi, esasında Tapu ve Kadastro Müdürlükleri’nin varoluş gayesini açıklamaktadır.

Muhafaza edilen bilgilerin “Güncellenmesi” ve “Hizmete Sunulması” işi ise “Muhafaza Etme” işinin alt kolu olarak görülmektedir.

Ancak, günümüz Türkiye’sinde, yukarıda alt kol olarak değerlendirilen “Güncelleme” ve “Hizmete Sunma” işleri, ayrı bir değer kazanmış ve “Muhafaza etme” işi ile aynı düzleme oturmuştur.





Bunun nedeni, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yürütülen tüm hizmetlerde, personelinin teknolojiye duyduğu yakınlıktır.

1990'lı yılların sonlarına doğru, bilgisayar kullanım oranının çok düşük olduğu kurumumuz, bugün itibariyle bilgisayar teknolojisini en iyi kullanan ve yöneten, lider bir kurum haline gelmiştir.

Yıllarca siyah, mavi, kırmızı mürekkepli kalemlerle tescil ve terkin yapmak suretiyle, devlet güvencesi altında tapu sicilini tutan, yaptığı işi arşivleyen ve birebir sicil katibi olarak görev yapan çalışanların, sanki sihirli bir el dokunmuşçasına, bir anda eski iş disiplini ve çalışma alışkanlıklarını terk ederek, teknoloji farkındası olması oldukça şaşırtıcı ve bir o kadar da düşündürücüdür. Asıl lokomotifin ise, personelin yenilik ve gelişmelere hazır bulunuşluk seviyesinin yüksek oluşu söylenebilir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün en büyük gücü, sahip olduğu bilgi, birikim ve tecrübesi ile çalışanlarının oluşturduğu insan kaynağıdır.

Çalışanların, yaptıkları iş ile bütünleşmesi ve bir uyum içerisinde iş görmesi, aslında, "Entegrasyon" kavramının kendiliğinden var olması anlamına gelmektedir.

"Entegrasyon" kelimesi, dilimize Fransızca'dan türemiştir. Bütünleşme ve Uyum anlamına gelmektedir. Esasen, kavram olarak adı konmamış dahi olsa, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, tüm birimleri ve çalışanları ile birlikte, zaten bu kavramı yıllardır kullanmakta idi.

Bugün için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yürütülen “Entegrasyon” çalışmaları;

- Taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgilerinin, kara kaplı defterlerden elektronik ortama taşınması,
- Taşınan bilgilere veri özelliği kazandırılması,
- Verilerin, sicil ve elektronik ortam uyumunun sağlanması,

- Uyumu sağlanan tüm verilerin, gerek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü birimlerinin ve gerekse de tüm kamu kurum ve kuruluşları ile vatandaşların hizmetine sunulması olarak karşımıza çıkmaktadır.

Üzerinde önemle durulması gereken bir diğer husus da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü birimlerince entegrasyonu sağlanan verilerin, diğer kurumlarca kendi çalışmaları neticesinde entegrasyonu sağlanan veriler ile entegrasyonun sağlanmasıdır.

Bu durum, “Yüksek Entegrasyon” olarak tanımlanabilir.

Yüksek Entegrasyonun sağlanması, makro anlamda, birçok faydayı da beraberinde getirmektedir.

Bu faydaların en başında, belki de en önemlisi, tüm kurumlarca sunulan hizmet kalitesinin artırılmasıdır.

Kaliteli bir hizmet sunma, Vatandaş-Devlet ilişkilerini farklı bir boyuta taşımakta, kamu kaynaklarının etkin kullanımının sağlanması yanında, Devlete olan güven ve sadakati de arttırmaktadır.

Devletlerin, varoluş amacı da, bu güven ve sadakat ortamını sağlamak değil midir?

Yukarıda izah edilmeye çalışıldığı üzere, “Entegrasyon” işi önemlidir ve bir an önce neticelendirilmesi gereken bir iştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ailesinin bir ferdi olarak tüm mesai arkadaşlarımla bu bilinçle hareket ettiğine inancım tamdır.



İbrahim ARSLAN
Emekli Tapu Müdürü

İCRA İFLAS HUKUKUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN TAPU SİCİLİ BAKIMINDAN İNCELENMESİ^(1,2)

TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI (İİK. 277 vd. md.)

Taşınmaz mülkiyeti iki şekilde iktisap edilir:

- Devren (Tescille) İktisap
- Aslen (Tescilsiz) İktisap

Devren iktisapta, mülkiyet hakkını kazanacak kişinin bu hakkının doğabilmesi için kendisinden önceki bir malikin mülkiyet hakkının mevcut olması gerekir.

Aslen iktisapta ise, mülkiyet hakkı, mülkiyet hakkını kazanacak kişinin kendi fiiline veya kanunda sayılan sebeplere dayanılarak kazanılır.

Devren iktisapta iki şartın gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ilki hukuki sebep dediğimiz mülkiyet devrinin yapıldığı işlem, diğeri ise tescil talebidir. Zaten bu iki unsurun birleşmesi ile beraber akit (sözleşme) meydana gelir. İşte tasarrufun iptali davası sonucunda mahkemece iptale karar verildiğinde iptal edilen husus bu hukuki sebep (mülkiyet devri) dir. Yoksa tapuda yapılan mülkiyet tescilinin iptali söz konusu değildir. Dolayısı ile tapu kaydının tashihi de yapılamaz. (3)

İptale tabi tasarruflar:

a) İvazsız (Karşılıksız) Tasarruflar: Alışılmış hediyeler hariç hacizden veya hacz edilecek bir mal bulunamaması nedeniyle acizden yahut iflasın açılmasından önce geriye doğru iki yıl içinde yapılmış olan karşılıksız tasarruflar ve bağışlar,

b) Aciz Halinde İken Yapılan Tasarruflar: Hacizden veya hacz edilecek bir mal bulunamaması nedeniyle acizden yahut iflasın açılmasından önce geriye doğru bir yıl içinde yapılmış olan, borçlunun teminat

göstermeyi önceden taahhüt ettiği haller hariç rehinler, para ve alışılmış dışında yapılan ödemeler, vadesi gelmemiş bir borç için yapılan ödemeler, kişisel hakların kuvvetlenmesi için tapuya verilen şerhler,

c) Borçlunun alacaklısını zarara uğratmak için yaptığı hileli tasarruflar.

Yukarıda saydığımız tasarrufların varlığı halinde alacaklı tarafından açılan davaya “tasarrufun iptali davası” denir. Diğer bir deyişle bu dava, bu tür tasarrufların hukuki müeyyidesidir. Davanın amacı, yukarıda saydığımız tasarruflar ile borçlunun mal varlığından çıkarttığı malların sanki borçlunun mülkiyetindeymiş gibi kabul edilerek alacaklının tatmin edilmesidir. Yani iptal edilen tasarrufa konu mal üçüncü kişiden geri alınarak borçluya dönmeyi, üçüncü kişi malik olarak kalmaya devam eder, alacaklı, borçlu hakkındaki icra takibine devam eder, gerekirse bu malı cebri icra yolu ile sattırır, satış bedelinden alacağını alır.

Bu dava “kişisel” bir dava olduğundan iptal edilen tasarrufa konu mal sadece davacı alacaklı bakımından borçlunun mal varlığına dahil sayılır. Örneğin: Borçlu B, adına kayıtlı taşınmazı C’ye devrediyor. Alacaklı A bu tasarrufu iptal ettiriyor ve borçlu B hakkında icra takibine devam ediyor, taşınmaz üçüncü kişi C adına kayıtlı gözükse de haciz şerhi konulur. Diğer bir alacaklı olan D’nin, alacaklı A’nın açtığı iptal davasından faydalanması mümkün olmayıp, kendisinin de ayrı bir iptal davası açması gerekir.

Tasarrufun iptali kararlarına vakıf olduğunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gerekli belirtmede bulunulması gerekir.

Bu tür bir kararın varlığına genellikle haciz yazıları ile vakıf oluruz. Örneğin: ... Mahkemesinin ... tarih ... esas ve ... karar sayılı kararı ile B ile C arasında yapılan satış işlemi iptal edildiğinden B’nin alacaklı A’ya borcundan dolayı C adına kayıtlı taşınmaza ... TL. için haciz şerhi konulması.

Bu örnekte görüldüğü gibi taşınmaz her ne kadar C adına kayıtlı da olsa haciz şerhinin yerine getirilip aynı yevmiye ile tapu kütüğünün beyanlar hanesinde B ile C arasındaki satış işleminin alacaklı A tarafından iptal ettirildiğine dair belirtmede bulunulması ve yapılan işlemin C’ye tebliğ edilmesi gerekir. Daha sonra eğer taşınmaz cebri icra yolu ile satılıp, cebri tescil yazısı geldiğinde tescil işlemi de yapılır.

BORÇLUYA AİT AYNİ HAKLARIN TESCİLİNİ İSTEME YETKİSİNİN ALACAKLIYA VERİLMESİ (İİK. 94 ve 121. md.)

Alacaklı, borçlunun, taşınmaz mülkiyetinin aslen (tescilsiz) iktisap şekillerinden olan miras, cebri icra veya mahkeme ilamı gibi TMK. 705. maddesinde sayılan sebeplerle iktisap edip henüz tapuya tescil ettirmediği mülkiyet veya mülkiyetten gayri bir ayni hakkını hacz ettirmiş olabilir. Ancak tescil talebi, bu hakkı iktisap eden kişi ve aynı zamanda borçlu olan kişiden gelmesi gerektiğinden ve bu kişi de tescil talebinde bulunmadığından alacaklı, taşınmazın satışını isteyemez.

Muris adına kayıtlı bir taşınmazda mirasçıya intikal edecek miras hissesine haciz şerhi konması halinde, alacaklıya icra tetkik mercii hakimliği kararı ile icra müdürlüğü tarafından yetki verilebilir. Böylece alacaklı yetkisine dayanarak tıpkı hakkı iktisap eden mirasçı gibi veraset belgesi çıkarabilir. Bu veraset belgesi ile intikalen tescil işlemini yaptırabilir. İştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete çevrilmesi için dava açabilir.

Örneğin: Alacaklı A, borçlu B aleyhine icra takibine başlıyor, ödeme emri borçluya gönderiliyor. Borçlunun murisi olan babası C adına kayıtlı taşınmazdaki borçluya intikal edecek miras hissesine haciz şerhi konuluyor. Alacaklı A, icra müdürlüğüne başvurarak borçlu B için aciz belgesi verilmesini ve muris adına kayıtlı taşınmazın mirasçıları adına intikali ile aynı zamanda iştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete çevrilmesi için dava açmak üzere yetki verilmesini isteyebilir. Bu yetki belgesi ile alacaklı tapuda tıpkı borçlu / mirasçı gibi intikal işlemini yaptırır ve aynı zamanda iştirak halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyete çevrilmesi için dava açabilir.

4721 sayılı TMK. nun 648. maddesinin 2004 sayılı İİK. nun 94 ve 121. maddeleri ile 14.4.1943 gün 48/15 sayılı YİBK. nı yürürlükten kaldırmadığı YHGK. nun 2003/6-731 esas ve 2003/742 karar sayılı ve 2003/6-253 esas ve 2003/270 karar sayılı kararları ile sabit olmuştur. (4, 5, 6)

HACİZ / İHTİYATİ HACİZ ŞERHİ OLAN TAŞINMAZIN DEVİRİ VEYA ÜZERİNDE AYNI HAK TESİSİ (İİK. 132, 261.md.)

Özel hukuk ilişkilerinden doğan alacaklar için icra müdürlükleri tarafından haciz/ihtiyati haciz şerhi konulan taşınmazın devri veya bir aynı hak tesisi mümkün olmakla beraber, düzenlenecek resmi senet ve tescil istem belgesinde bunların gösterilerek, tarafların işleme konu taşınmazların kayıtlarını incelediklerine, resmi senet veya tescil istem belgesinde belirtilen şerhler ve beyanlar sütununda yer alan tüm takyidat/belirtmeleri bildiklerine ve kabul ettiklerine ilişkin irade beyanlarının imza altına alınması durumunda istemler karşılanacak olup işlem sonucu ilgili kuruma veya mahkemeye bildirilecektir. İcra-i ve ihtiyati hacizli taşınmazlarda, isteme uygun irade beyanları alınarak karşılanan işlemlerin sonucu geciktirilmeksizin ilgili mahkemeye veya icra müdürlüğüne bildirilecektir. (7, 12)

KAMU ALACAĞINDAN DOĞAN HACİZ ŞERHİ

Kamu hizmetinin karşılığını oluşturan vergi, resim, harç vb. gibi kamunun gelir kalemlerinin bir an önce tahsili kamu hizmetinin yürütülebilmesi için çok önemli olduğundan, kanun koyucu kamu alacaklarının tahsili için özel hukuk ilişkilerinden doğan alacaklardan daha farklı ve özel bir takip yolu olan 6183 sayılı Kanunu getirmiştir.

Bu kanunun 73. maddesine göre kamu alacağından dolayı haciz şerhi konulan bir taşınmazın devri veya bir aynı ya da şahsi hak tesisine ilişkin rıza-i işlemler ancak, alacaklı kamu idaresinin muvafakatı ile mümkün olmaktadır. (7, 8, 12)



KANUNİ İKTİSAP SEBEPLERİNE DAYANAN TALEPLERİN TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE BELİRTİLMESİ

Taşınmaz mülkiyetinin aslen (tescilsiz) iktisap şekillerinden olan ve TMK. nun 705. maddesinde bahsi geçen miras, cebri icra, mahkeme ilamı gibi hallerde mülkiyet tescilden önce doğduğundan ve eski malikin mülkiyet hakkı sona erdiğinden bu tür bir iktisabı belirten vasiyetname, icra veya mahkeme satış memurluklarının yazısı, mahkeme ilamı gibi bir belgeye vakıf olduğunda derhal yevmiye defterine kaydedilip tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gerekli belirtmede bulunulur.

Bu belirtmenin amacı eski malikin mülkiyet hakkı sanki devam ediyormuş gibi işlem yapılmasını önlemektir. (9)

TEFERRUATIN TAŞINMAZDAN AYRI OLARAK HACZEDİLEMeyeCEĞİ

MK. 686. maddesine göre teferruat (eklemler) asıl şey malikinin arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen veya kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.

Kısaca, teferruat asıl şeyin kaderine bağlıdır denilebilir.

Bu nedenle ve İİK. nun 83/e maddesine göre tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilen teferruata taşınmazdan ayrı olarak haciz şerhi konulamaz. Ayrıca haciz şerhi konulan taşınmaz, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmiş olan teferruat ile beraber hacz edilmiş olduğundan haciz şerhini koyan icra müdürlüğünün muvafakatı olmadan teferruat belirtmeleri terkin edilmemelidir.

İHALENİN FESHİ (İİK. 134. md.)

Cebri icra yolu ile arttırmaya hazırlık döneminde veya arttırmanın yapılması sırasında yapılan bir usulsüzlük, fesat karıştırılması yahut alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmüş olması gibi sebeplerle ihalenin iptal edilmesidir.

Fesih ile, ihale ile elde edilen tüm sonuçlar ortadan kalkar. Alıcının mülkiyet hakkı sona erer. Eğer alıcı adına tapuda tescil yapılmış ise, taşınmaz borçluya geri döner. İhalenin feshinden önce üçüncü kişilerin iyi niyetle iktisap ettikleri haklar TMK. nun 1023. maddesi gereği ihalenin feshinden etkilenmez.

İhalenin feshine dair kesinleşmiş mahkeme ilamının ibrazı halinde, tashih harcı alınarak, ihaleden önce taşınmazın tapu kaydında bulunan tüm takyidatlar ihya edilmek suretiyle borçlu adına tashihsen tescil yapılır.

İİK. NUN 28. MADDESİ ŞERHİ

İİK. 28. maddesi “*gayrimenkul davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hülasasını tapu ve gemi sicili dairelerine bildirir.*” hükmündedir.

Bu şerhin konulması mahkemece zamanında talep edilmez ise, kötü niyetli davalı tarafından taşınmaz devredilmekte veya bir aynı hak tesis edilmekte, bunun sonucu olarak da ilamın infazı mümkün olamamaktadır. Halbuki bu şerhin konulması mahkemece zamanında talep edilmiş olsa idi, taşınmazı devralacak / lehine aynı hak tesis edilecek kişi bu şerhi tüm hukuki sonuçları ile beraber kabul etmiş olacak ve hükmün kesinleşmesi halinde kendisi hakkında da kesin hüküm ifade edeceğine dair beyanı resmi senede/tescil istem belgesine alınacağından ilamın infazında bir sıkıntı yaşanmayacaktı. (10)

HACİZ YAZILARI / E-HACİZ

Haczi bildirilen taşınmazın borçluya ait olup olmadığı, mülkiyet hakkına getirilen sınırlama ve hak kaybına yol açılmaması bakımından çok önemlidir.

Bu sebepten haciz yazılarında İİK. 91. maddesinde belirtilen hususlarla beraber borçlu gerçek kişi ise açık kimliğinin, tüzel kişi ise tanıtıcı bilgilerinin yazılmasının yanında taşınmazın ada, parsel ve varsa blok/bağımsız bölüm numarasının da belirtilmesi gerektiği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Adalet Bakanlığının genelgelerinde duyurulmuştur.

Diğer taraftan haciz müzekkerelerinde, ilgili kurum bilgileri ile tarih, sayı, borç miktarı bulunmalıdır.

E-Haciz uygulaması ile ilgili kurum tarafından başlatılan haciz işlemleri sistem tarafından kontrol edilerek işlemin yevmiye defteri kayıtları ve yevmiye numarası TAKBİS tarafından otomatik olarak üretilmekte, sistem tarafından işlemin türüne göre elektronik ortamda tescil veya terkin işlemi yapılarak, cevabi yazı otomatik olarak üretilerek, ilgili kuruma gönderilmekte olup artık tapu personelinin dahili olmaksızın işlemler tamamlanmaktadır. (11,12)

NEREDEN GELDİĞİ BELLİ OLMAYAN HACİZ ŞERHLERİNİN TERKİNİ

2004 sayılı İİK. nun geçici 1.maddesinin 4.fıkrasına göre 4.9.1929 tarihinden önce konulmuş i.haciz/ haciz şerhleri ile ilgili olarak 4.9.1932 tarihine kadar bir işlem yapılmamış ise bunlar kendiliğinden kalkmış sayılır. (13)

TACİRİN TİCARETİ TERK ETTİĞİNE DAİR ŞERH

Bir ticari işletmeyi kısmen dahi olsa kendi adına işleten kişi tacirdir.

Ticaretini terk eden, yani ticari işletmesini kapatan, dağıtan veya devreden tacirin kötü niyetli olarak alacaklılarına zarar vermesini önlemek için, ticaretini terk üzerine yapılacak işlemler İİK. 44. vd. maddelerinde

ele alınmıştır.

Ticareti terk eden tacir, durumu 15 gün içinde kayıtlı olduğu ticaret sicil memurluğuna bildirir. Bu bildirimde aktif ve pasifleri ile alacaklılarını gösterir bir mal beyanı da verir. Ticaret sicil memurluğu bu durumu, ticaret sicil gazetesinde yayınlar, alacaklıların bulunduğu yerde ilan eder ve tapu, gemi sicil dairesi, Türk Patent Enstitüsü ve Türkiye Bankalar Birliğine bildirir.

Böyle bir talep geldiğinde, yevmiyeye kaydını takiben, tapu kütüğünün şerhler hanesine “Ticareti Terk Şerhi:2 ay süre ile temlik hakkı tahdit edilmiştir. ta/yev.” şeklinde şerh verilir. (14)

YABANCI PARA ALACAĞINDAN DOLAYI HACİZ TALEBİ

Özel hukuk ilişkilerinden doğan para alacakları genel haciz yolu ile takip edilebilir. Ancak bu para sadece Türk Lirasıdır.

Yabancı para alacakları için düzenlenen haciz yazılarında, yabancı paranın cinsi ve borç miktarı ile yabancı paranın Türk Lirası'na çevrilerek Türk Lirası üzerinden haciz talebinde bulunulduğu belirtilirse ve başkaca bir sakınca olmaz ise bu talep karşılanır. Yabancı paranın Türk Lirası karşılığı belirtilmemiş ise istem gerekçesi belirtilerek reddedilir. (12, 15)

İFLASIN ERTELENMESİ

İflasın ertelenmesi talebi mahkemece uygun bulunur ise, iflas en fazla bir yıl için ertelenir. Bu süre en çok dört yıl uzatılabilir. İflası ertelenmesi ile şirket/kooperatife bir kayyım atanır. Mahkeme, kararında, şirket/kooperatifin tüm yetkilerini bir kayyıma verebileceği gibi şirket/kooperatif yönetiminin işlemlerinin geçerliliğini kayyımın onayına da tabi kılabilir.

Böyle bir talep geldiğinde, yevmiyeye kaydını takiben, tapu kütüğünün şerhler hanesine“İflas ertelenmiştir. t/yev” şeklinde şerh verilir. Bu şerhten sonra gelecek haciz, i.haciz ve icraen satış talepleri şerhi koyan mahkemeye intikal ettirilip, alınacak cevaba göre işlem yapılır. Bu şerh ile yükümlü taşınmaza yönelik talepler ise mahkemenin iflasın ertelenmesine dair olan kararı incelenip, kayyımın talebi yahut kayyımın onayı ile yapılır. (14)

KONKORDATO

Borçlunun, alacaklılarının yarısından çoğu ve alacakların 2/3 nü aşan çoğunluğu ile yaptığı ve ticaret mahkemesinin onayı ile hüküm ifade eden bir anlaşma olup, bununla imtiyazsız alacaklılar alacaklarının belli bir yüzdesinden vazgeçerler ve borçlu da borcunun kalan yüzdesini ödeyerek borcundan tamamen kurtulur. Buna tenzilat/yüzde konkordatosu denir.

Borçlu ile alacaklılarının yarısı arasında yapılan bir anlaşma ile borçluya vade tanınır veya borçlar taksitli bağlanır ise buna da vade konkordatosu denir. İİK. resmi konkordatoyu adı (iflas dışı), iflastan sonra (iflas içi) ve mal varlığının terki suretiyle konkordato olarak 3 kısımda düzenlemiştir.



KONKORDATO MEHİL KARARI VE DOĞURDUĞU SONUÇLAR

Adi (iflas dışı) konkordato için uygulanır. Hemen yevmiyeye kaydını takiben tapu kütüğünün şerhler hanesine işlenir. Bu şerhten sonra gelecek haciz, i.haciz ve icraen satış talepleri şerhi koyan mahkemeye intikal ettirilip, alınacak cevaba göre işlem yapılır. (14)

MAL VARLIĞININ TERKİ SURETİYLE KONKORDATO

Kısaca, borçlunun mal varlığına alacaklılarına terk etmesi ve bu mal varlığının alacaklılar tarafından tasfiye edilmesi olarak tanımlanabilir. Alacaklılar bu haklarını tasfiye memurları ve alacaklılar kurulu aracılığı ile kullanırlar. Böyle bir talep geldiğinde yevmiyeye kaydını takiben, tapu kütüğünün şerhler hanesine “*Mal varlığının terki suretiyle konkordato şerhi. t/yev.*” şeklinde şerh verilir.Kayıt maliki veya vekilinin bu şerh ile yükümlü taşınmaza yönelik talepleri karşılanmaz. (14)

KAYNAKLAR:

- 1- B.KURU-R.ARSLAN-E.YILMAZ, İcra ve İflas Hukuku (2005)
- 2- K.T.GÜRSOY-F.EREN-E.CANSEL, Türk Eşya Hukuku (1984)
- 3- Yargıtay 15. HD. 1997/3282-3843 E. K. s. Kararı
- 4- YHGK. 2003/6-731-2003/742 E. K. s. Kararı.
- 5- YHGK. 2003/6-253-2003/270 E. K. s. Kararı.
- 6- YİBK.1940/48-1943/15 E. K. s. Kararı
- 7- TKGM.1390 s. gn. (mülga)
- 8- TKGM.1493 s. gn. (mülga)
- 9- TKGM.1050 s. gn. (mülga)
- 10- Adalet B. Hukuk İşleri Gn. Md. 30.1.2006 gün ve 113 s. gn.
- 11- Adalet B. Hukuk İşleri Gn. Md. 30.1.2006 gün ve 118 s. gn.
- 12- TKGM. 2015/4 s. gn.
- 13- TKGM. 1012 s. gn. (mülga)
- 14- TKGM. 2004/14 s. gn.
- 15- Yargıtay 12.HD.2003/17218-21111 E. K. s. Kararı.



Prof. Dr. Mehmet ALKAN

Yıldız Teknik Üniversitesi
Harita Mühendisliği Bölümü



Gökhan BAYRAM

Bursa Kadastro Müdürlüğü
Kontrol Mühendisi

TÜRKİYE'DE KADASTRO YENİLENMESİ UYGULAMALARININ İNCELENMESİ VE İRDELENMESİ

Özet

Bu çalışmada, ülkemizdeki kadastro yenileme çalışmalarına değinilerek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen uygulamaların teknik ve hukuki boyutları incelenip irdelenmiştir. Yapılan örnek uygulamalar üzerinden, yenilemenin ilk mülkiyet kadastro ile karşılaştırılması yapılarak analizler yapılmıştır. Son bölümde ise ilk mülkiyet kadastro, yenileme ve ikinci kadastro arasındaki ilişki ortaya konmuş ve gerçek bir kadastral yenilemenin, beklentileri tümüyle karşılayamadığından yapılacak ikinci kadastro çalışmalarının gerekliliği üzerinde durulmuştur.

Anahtar Sözcükler

Kadastro, yenileme, teknik hata, sayısallaştırma, ikinci kadastro, TKGM, üç boyutlu kadastro (3B)

1. Giriş

Kadastro; “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ön gördüğü tapu sicilini kurmak ve konumsal bilgi sisteminin alt yapısı oluşturmaktır” şeklinde tanımlanmaktadır (3402 sayılı Kadastro Kanunu 1987, 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hk. Kanun 2005). Cumhuriyetin kuruluşundan sonra 1925 yılında uygulamaya konulan 658 sayılı Kadastro Kanunu ile başlanmış olup, günümüzde kadastro çalışmaları 5304 sayılı kanunla değişik 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır.

Günümüze kadar yapılan tüm kadastro çalışmalarında yeteri kadar toplumsal gereksinimleri karşılayamaması ve bilgi altyapı yetersizliğinden dolayı sorunlar devam etmektedir. Çağdaş kadastro ön gördüğü parsel tabanlı ve çok amaçlı kadastro bilgi sistemi, gerek veri kalitesi yetersizliği gerekse teknik açıdan hukuki sorunların çözümsüzlüğü yönünden uygulama olanağı bulunmamaktadır. Ayrıca ilk mülkiyet kadastro ile oluşturulmuş paftaların yaklaşık yarısının günümüzde teknik açıdan yetersiz kalması ve farklı üretim yöntemleriyle oluşturulmuş kadastral haritalardaki standartsızlık yenilenme çalışmalarının gerekliliğini ortaya koymuştur.

Ülkemizde yenileme çalışması diyince **23.06.1983 tarih 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun”** ile 5304 Sayılı Kanunla Değişik 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesinin İkinci fıkrasının (a) bendine istinaden **“Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”** kapsamındaki kadastro haritalarını yenilemek amacıyla yapılan teknik çalışmalar anlaşılmaktadır. Mevcut mevzuat gereği yenileme olarak yapılan çalışmalar eski kadastro paftalarına bağlı kalarak yeniden üretilmesinden ibarettir. Koordinat olarak güncellenen paftalar zemin, mülkiyet değişikliklerini yenileyerek gösterememektedir. Günümüzde yenilemeden beklenen ikinci kadastro mantığıyla mülkiyet ve buna bağlı tüm verilerin toplumun ve bilgi sistemlerinin ihtiyacına cevap verecek şekilde yeniden üretilmesidir.

Bu çalışmada, ihtiyaçlara cevap verecek yeni bir kadastral modelin kurulmasının büyük bir reform projesi olarak algılanması gerektiği ve bunun çok kapsamlı yenileme çalışmaları ile mümkün olabileceği açıklanmıştır. Bu kapsamda, ülkemizdeki kadastro yenileme çalışmalarına değinilerek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen uygulamaların teknik ve hukuki boyutları incelenip irdelenmiştir. Son bölümde ise ilk mülkiyet kadastro, yenileme ve ikinci kadastro arasındaki ilişki ortaya konmuş ve gerçek bir kadastral yenilemenin, beklentileri tümüyle karşılayamadığından yapılacak ikinci kadastro çalışmalarının gerekliliği üzerinde durulmuştur.

2. Kadastro’da Yenileme Uygulamasına Duyulan Gereksinim

Kadastonun şimdiye kadar ki gerçekleşme durumu ve yapılan çalışmalarda kullanılan farklı ölçüm teknikleri ile üretilen haritaların niteliğini incelemek kadastro yenileme uygulamalarına duyulan gereksinimimizi anlamamamızı sağlayacaktır. Kadastro faaliyetlerinin teknik altyapısının analizi ile kadastral sistemin yenilenme ihtiyacının olup olmadığını ortaya çıkaracaktır. 2015 yılında, 9 birimde (3701 parsel olmak üzere 102.437 dönüm alanda) yenileme yapılması için mahalline talimat verilmiştir. Müdürlük imkânlarıyla 2015 yılında 3402/22-A çalışması olarak 7.301 adet parselin tapuya devri yapılmıştır (URL-1,2017).

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığından alınan ve 2016 itibariyle illere göre mülkiyet kadastro ile yenileme çalışmaları istatistiklerinden analizi yapılan Bölge Müdürlüklerine göre Kadastro ve 22-a durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 1: Türkiye geneli mülkiyet kadastro ve yenileme çalışmaları durumu (2016)

BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	TOPLAM		TOPLAM BİRİM	MÜLKİYET KADASTROSU TOPLAM BİTEN BİRİM			KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ (22-A) TAMAMLANAN		KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ (22-A) DEVAM EDEN	
	MAH.	KÖY	MAH. + KÖY	MAH. + KÖY	BİTME ORANI (%)	BİRİM SAYISI	PARSEL SAYISI	BİRİM SAYISI	PARSEL SAYISI	
ADANA	754	983	1,737	1,737	100.00	189	145,811	19	16,754	
ANKARA	1,260	1,943	3,203	3,203	100.00	669	790,376	145	177,982	
ANTALYA	1,256	533	1,789	1,781	99.55	257	301,962			
BURSA	988	2,065	3,053	3,053	100.00	210	317,611	61	115,592	
DENİZLİ	674	992	1,666	1,646	98.80	284	391,837	34	25,544	
DİYARBAKIR	508	1,584	2,092	1,967	94.02	91	34,207			
EDİRNE	319	678	997	997	100.00	87	101,969			
ELAZIĞ	622	1,752	2,374	2,301	96.93	100	105,973	38	39,805	
ERZİNCAN	262	1,024	1,286	1,284	99.84	126	120,818	95	75,249	
ERZURUM	542	2,307	2,849	2,822	99.05	248	209,385	77	52,795	
ESKİŞEHİR	887	1,590	2,477	2,475	99.92	257	361,511	22	53,636	
GAZİANTEP	1,218	616	1,834	1,833	99.95	129	71,041	53	54,891	
HATAY	457	524	981	981	100.00	192	148,580	56	59,345	
İSTANBUL	1,217	826	2,043	2,042	99.95	79	85,881	62	48,000	
İZMİR	1,317	1,887	3,204	3,188	99.51	360	319,404	30	43,616	
KASTAMONU	431	1,962	2,393	2,393	100.00	292	256,653	68	58,937	
KAYSERİ	952	896	1,848	1,847	99.95	265	361,283	29	49,116	
KONYA	1,315	902	2,217	2,215	99.91	262	324,895	63	80,968	
SAMSUN	899	2,246	3,145	3,132	99.57	637	550,419	174	135,521	
SİVAS	513	1,842	2,355	2,355	100.00	264	279,769	56	52,464	
ŞANLIURFA	536	2,130	2,666	2,660	99.77					
TRABZON	1,149	1,206	2,355	2,290	97.24	441	316,340	121	92,143	
VAN	382	1,421	1,803	1,694	93.95	107	70,353	49	20,487	
YOZGAT	326	1,356	1,682	1,682	100.00	311	393,223	42	62,301	

3. Ülkemizde Uygulanan Yenileme Yöntemleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne ülkemizdeki kadastro çalışmaları yapılmaktadır. Her ne kadar mera ve orman kadastro altında yapılan kadastro çalışmaları farklı kurumlarca yapılsa da Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicillerinin kurulması, TKGM' nin görevidir. Kadastro çalışmaları, TKGM' nin taşra birimi olan kadastro müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Ülkemizde ilk mülkiyet kadastro çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.

Ülkemizde yenileme çalışmaları, 2005 yılında yürürlüğe giren 5304 Sayılı Kanunla Değişik 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin İkinci fıkrasının (a) bendine istinaden “**Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik**” hükümleri kapsamında uygulanmaktadır.

Yenileme çalışmaları için temelde üç strateji geliştirilmiş durumdadır. Bunlardan birincisinde, teknik hatası bulunan parseller düzeltilerek yenilenmekte ve veri kalitesi yükseltilmektedir. İkinci yöntemde ise teknik hatası bulunmayan çizgisel olarak üretilen haritalar çeşitli yöntemlerle sayısallaştırılmakta ve koordinat dönüşümleriyle ülke koordinat sisteminde parsel köşe ve detay noktalarının konumları elde edilmektedir. Son yöntemde ise eksikliği bulunan, uygulama kabiliyetini yitirmiş, teknik sebeplerle yetersiz kalan ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen kadastral haritalar tümünden yenilenmekte ve sayısal ortamda istendiği zaman ülke sisteminde çıktısı alınabilecek duruma getirilerek bilgi sisteminin ön gördüğü sayısal veriler elde edilmektedir.

3.1. Basit Yazım Yanlışlıklarının ve Teknik Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme

İlk mülkiyet kadastro uygulamaları sırasında meydana gelen teknik hataların (ölçü, çizim ve hesaplama hataları) ve belgesine göre farklı olarak tapu kütüğüne yazılmış basit yazım hatalarının düzeltilmesini ifade etmektedir. Basit yazım yanlışlıkları ile teknik hataların düzeltilerek kadastro konumsal ve sözel verileri güncel ve doğru hale getirilmiş olmaktadır. Bu durum veri kalitesinin ve doğruluğunun yükseltilmesi demektir. Bu yönüyle düzeltme işlemleri, verilerin yenilenmesi ve güncellenmesinden oluşmaktadır.

Basit yazım yanlışlıklarını tapu memuru re'sen (doğrudan) düzeltebilir. Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, tapu kütüğü üzerinde yapılabilecek düzeltmeler; belgelerine aykırı olan tescil veya yazım hatalarıdır. Basit yazım hatası düzeltmeleri için TKGM' nin 2016/2 (eski 1770) sayılı “**Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Genelge**” hükümleri uygulanır. Bu genelgenin kapsamı; “*Bu genelge, kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların ve taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının ve diğer hataların düzeltilmesi ile zeminde inceleme işlemini kapsar.*” (Madde 2) şeklinde tanımlanmıştır.

“*Taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinde yapılan hatalar hariç olmak üzere tescile esas belgesine rağmen hatalı tescil edilen kayıtlar, nedeni düzeltmeler sicilinde belirtilerek tapu müdürü tarafından resen düzeltilir. İşlem için ibraz edilen mahkeme kararı, mirasçılık belgesi, vekaletname gibi belgelerde kimlik bilgilerinin basit yazım hatası sebebiyle yanlış yazıldığı anlaşıldığı halde tescil, sebebi düzeltmeler sicilinde açıklanarak resen düzeltilir.*” (Madde 20)

5304 sayılı yasa ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazlarda yapılan ölçü, sınırlandırma, tersimat (çizim) ve hesaplama hataları fark edildiği anda veya ilgililerinin müracaatı üzerine idari olarak düzeltilmekte ve ilgililere durum tebliğ edilmektedir. İlgililer (düzeltmeye konu taşınmaz malikleri ve komşu malikler) 30 günlük yasal süresi içinde sulh hukuk mahkemelerine düzeltmenin kaldırılması yönünde dava açmadıkları takdirde yapılan düzeltme işlemi kesinleşir. Uygulamada karşılaşılan ölçü, çizim (tersimat) ve hesaplama hataları düzeltilerek kadastral haritalar güncel hale getirilmektedir.

Tablo 2: Düzeltme işlemleri ve yasal dayanakları

Yasal Dayanak	Düzeltilme	Düzeltilme Şekli
3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine ilişkin yönetmelik	Teknik Hataların Düzeltilmesi	İlgililerin olurluna gerek yoktur. Ancak ilgililerin dava açma hakkı vardır.
TKGM' nin 2016/2 (1770) sayılı genelge	Basit Yazım Hatalarının Düzeltilmesi	İlgililerin olurlunun alınması gereklidir

3.2. Yenilemede Sayısallaştırma Yönteminin Önemi

Sayısallaştırma çalışmalarının hukuki dayanağı olan **24.11.2006 tarih ve 26356 sayı** ile Resmi gazetede yayımlanan “*Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik*” amacı itibariyle 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasına göre, kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılmasında uyulması gereken usul ve esasları belirlemektedir. 28.09.2012 tarih ve 28425 sayı ile yapılan değişiklik sonucu; Bu Yönetmelik, tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların ve ilgili teknik mevzuatın öngördüğü koordinat sisteminin haricinde üretilmiş olan sayısal haritaların sayısallaştırma işlemleri ile sayısallaştırma işlemi sırasında tespit edilen sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların giderilmesi işlemlerini kapsar. Çalışma alanı ile ada veya mevkiin bir kısmı sayısal harita niteliğinde ise, veri bütünlüğü açısından bunlar da sayısallaştırma çalışmaları kapsamında değerlendirilir.” (Madde 2) şeklinde sayısallaştırma çalışmalarının kapsamının son halini belirlemiştir.

Sayısallaştırma çalışmalarındaki mevcut sorunların temelinde ülkemizde hala sadece mülkiyet kadastro sununun temel ilkelerinin hakim olması yatmaktadır. Günümüzde kadastro nun tanımı değişmiş olup, kadastro nun konumsal bir bilgi sistemi olduğu tüm dünyaca kabul edilir hale gelmiştir. Ülkemizdeki hukuki ve teknik mevzuatın tümünden çok işlevli kadastro doğrultusunda bir bilgi sistemi oluşturmaya uygun biçimde değiştirildiğinde sayısallaştırma çalışmaları daha pratik ve işlevsel olarak yapılabilecektir.

Tablo 3: Ülkemizdeki kadastral haritaların sınıflandırılması

KADASTRO HARİTALARI	ÜRETİM YÖNTEMİNE GÖRE	Grafik
		Prizmatik
		Kutupsal
		Fotogrametrik
		Sayısal
	ÖLÇEKLERİNE GÖRE	1/200
		1/250
		1/500
		1/1000
		1/2000
		1/2500
		1/3000
		1/4000
		1/5000
		1/10000
	ALTLIKLARINA GÖRE	Alüminyum
		Karton
		Selilon
		Astrolon
		Fotoplan
Kağıt		
Bez		
Ozalit		
Aydinger		

4. Yenileme Uygulamalarına Genel Bakış

Kadastro haritalarının yenilenmesi, ilk olarak 1983 yılında yürürlüğe giren 2859 sayılı “**Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun**” ile tüzemize girmiştir. 1995 yılında son halini alan yenileme yönetmeliği ile 2859 sayılı yasa kapsamında ilk çalışmalar yapılmıştır. Çalışmalarda sadece haritalar yenilenmiş, kadastro kapsam ve içerik yönünden genişletilemediği gibi, cins değişikliği, intikal, harici ifraz ve taksim vb. çalışmalar yapılamaması nedeniyle kadastro gncelliği de sağlanamamıştır. Bu kapsamı biraz daha genişletebilmek adına 2005 yılında 5304 Sayılı Kanunla Değişik 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesinin İkinci fıkrasının (a) bendine istinaden “**Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik**” ile yenileme çalışmaları özel sektör eliyle ilgili Kadastro Müdürlükleri kontrolünde yapılmaya başlanmış ve devam etmektedir.

Yenileme çalışmalarının yapılmasının temel gerekçeleri;

- Teknik nedenlerle yetersiz kalma,
- Uygulama niteliğini kaybeden,
- Eksikliği görülen,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme, olarak yenileme yönetmelik hükümlerinde belirtilmiştir.

22/a uygulamasının temel işlem adımları incelendiğinde; zeminde bina ve mevcut sınırların ölçülmesi, büroda yapılan değerlendirme çalışmaları, bu çalışmalar sonucu oluşturulan sınırların zemine aplikasyonu ve devamın da röleve ölçülerinin yapılması çalışmanın ana unsurunu oluşturmaktadır.

Tablo 4: 22/a uygulaması işlem adımları

Uygulama Alanının Belirlenmesi ve Uygulama Raporunun Hazırlanması (Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinde belirtilen yenileme çalışmasının yapılmasının temel gerekçelerinden biri veya birkaçının varlığı halinde Kontrol Mühendisi başkanlığında oluşturulan ekip tarafından uygulamayı gerekli kılan sebepler arazi çalışmalarıyla desteklenen kroki ile birlikte uygulama raporu hazırlanır.)
Onay (Hazırlanan rapor sırasıyla Bölge Müdürlüğünün ve Genel Müdürlüğün onayına sunulur.)
Yıllık Çalışma Programının Düzenlenmesi (Onaylanan uygulama raporu kapsamında kalan alanlar müdürlük tarafından yıllık iş programına alınır.)
Görevlendirme (Çalışmaları yürütmek üzere belirlenen teknik ekip görevlendirilir ve itirazları inceleyecek komisyonlar oluşturulur.)
Uygulama Alanlarının İlanı (Çalışmalara başlamadan en az 15 gün önce çalışma alanında, komşu birimlerde, kadastro bölgesi merkezinde duyuru yapılır. Ayrıca çalışmalara başlanacağı hususu ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bilgi verilir.)
Belirtmelerin Yapılması (Uygulamaya tabi parsellerin Tapu Kütüklerinin beyanlar hanesine ve Fen Klasörlerine “3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin (a) bendi uygulamasına tabidir.” şeklinde belirtme yapılır.)
Tapu Kayıtlarının Güncellenmesi ve Örneklerinin Çıkarılması (Uygulama kapsamına giren tüm parsellerin güncel tapu kayıtları çıkarılır.)
Pafta ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi (Çıkarılan tapu kayıtları ile pafta ve fen klasörleri karşılaştırılır ve tapu kayıtlarına göre bu belgeler güncellenir.)

<p>Dava Listelerinin İstenmesi (Uygulama alanı içinde kalan taşınmazlar hakkında yerel mahkemelerde devam eden davalı taşınmazların listesi temin edilir.)</p>
<p>Teknik Belgelerin Toplanması (Uygulama alanında kadastro arşivinde mevcut teknik belgelere ek olarak varsa halihazır harita, orman kadastro haritası, fotogrametrik vb. harita ve belgeler temin edilir.)</p>
<p>Bilirkişilerin Seçimi ve Yeminlerinin Yapıtırılması (Uygulama alanlarında çalışacak bilirkişiler ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre seçimleri ve yeminleri yapılır.)</p>
<p>Jeodezik Çalışmalar</p>
<p>Ada Bölümleme Çalışmaları (Uygulama alanında yeni oluşan parseller ile yol, ark vb. unsurlar sebebiyle yeni oluşabilecek adalar dikkate alınarak ada bölümlemeleri çalışmaları yürütülür. Önceden yapılmış ada bölümlemesi var ise aynen kullanılır.)</p>
<p>Ada ve Mevki İlanı (Uygulama sahasında çalışılacak ada veya mevkiilerde ilgili mevzuatı çerçevesinde duyuru yapılır.)</p>
<p>Sınırlandırma Çalışmaları (22/a yönetmeliğinde belirtilen sınır tanımları çerçevesinde zeminde sınırlandırma yapılır.)</p>
<p>Zeminde Mevcut Tüm Yapı ve Tesislerin Ölçülmesi (Zeminde her türlü yapı ve tesisler, sabit, çekişmeli, değişebilir ve deprem sonrası sınırlar ölçülür.)</p>
<p>Değerlendirme (Araziden toplanan veriler ve eldeki diğer teknik bilgilerden faydalanarak arazide yapılacak çalışmalar ile büroda parseller son haline getirilir.)</p>
<p>Geçici Çizimlerin Yapılması (Pafta zemin uygulaması yapmak üzere geçici çizimler oluşturulur.)</p>
<p>Aplikasyon Çalışmaları (Değerlendirme sonucu oluşturulan ve zeminde belirsiz olan parsel sınırları zemine applike edilerek zemin işaretleri koyulur.)</p>
<p>Röleve Ölçülerinin Yapılması (Aplikasyonu yapılan sınırların röleve ölçüleri yapılır. Bu ölçüler daha önce yapılan kesin sınırlara ait ölçüler ile birleştirilerek ada ölçü krokileri bütünlenir.)</p>
<p>Kesin Çizimlerin Yapılması (Tapuda tescilli olan ve olmayan yapı ve tesislerin ayrımı yapılarak ITRF koordinat sisteminde paftalar oluşturulur. Bu paftaların altına 22/a uygulaması gereği eski paftaların yerine düzenlendiği not edilir.)</p>
<p>Alan Hesapları ve Karşılaştırma Cetvellerinin Düzenlenmesi (Uygulama sahasında kalan parsellerin değerlendirme sonrası yeni alanları ile tescilli alanlarının karşılaştırıldığı bilgi cetvelleri düzenlenir.)</p>
<p>Ada Raporlarının Düzenlenmesi (Ada bazında uygulamaya giren parsellerin sınırlarının hangi esaslara göre belirlendiği düzenlenecek bir raporla ayrıntılı olarak açıklanır.)</p>
<p>Uygulama Tutanaklarının Düzenlenmesi (Uygulama sahasındaki her parsel için ayrıntılı bir şekilde uygulama tutanağı düzenlenir. Bu düzenleme yapılırken yeni mülkiyet tespiti yapılmaz.)</p>
<p>Bilgilendirme İlanı (Parsellerin askı ilanından önce değerlendirme çalışması esnasında varsa eksiklikler ve hataların düzeltilmesi için parsel sahiplerinin muhtemel itirazlarını mahkeme yoluna gitmeden komisyon yoluyla çözmek amacıyla bilgilendirme ilanı yapılır.)</p>
<p>İtirazların İncelenmesi (Yapılan çalışmalara yapılan itirazlar kadastro komisyonu tarafından incelenerek karara bağlanır.)</p>

İş Bitim Tutanağı Düzenlenmesi

(Uygulama sahasında çalışmaların tamamlanmasıyla beraber işleme tabi tutulacak parsel kalmadığına dair tutanak düzenlenir.)

Kontrol

(Uygulama kapsamında düzenlenen belgeler kontrol ekibince son kez kontrol edilir. Yapılan çalışmanın ilana alınmasında sakınca olmadığına dair "Kontrol Sonuç Raporu" düzenlenir.)

Askı İlanı

(Yapılan çalışmaların sonuçları 30 gün süre ile ilan edilir. Bu süre zarfında parsel malikleri itirazlarına ilgili Kadastro Mahkemelerine yapabilmektedir.)

Kesinleştirme Çalışmaları

(Uygulama öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı süresince dava açılmayan taşınmazların tutanakları, askı ilanının bitimiyle beraber kadastro müdürü tarafından kesinleştirilir.)

Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

(Uygulama sonucu oluşturulan paftaların altına "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin (a) bendi gereği no'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." şeklinde belirtme yapılır.)

Fen Klasörlerinin Düzenlenmesi

(Uygulama sahasında yeni Fen Klasörü düzenlenir ve eskisi üzerine gerekli belirtme yapılır.)

Tescil, Devir ve Arşivleme

(Oluşturulan yeni tapu kütükleri, uygulama tutanakları vd. belgeler Tapu Müdürlüğüne devredilir. Uygulamaya giren parsellerin tapu sicilindeki düzeltmelerini gösteren listeler ise tapu sicil müdürlüğüne, arşiv ve devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümlerine göre Bölge Müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe gönderilir.)



5. Sonuç ve Öneriler

Türkiye'deki mevcut kadastro sisteminin beklentilere cevap vermediği görülerek ilk olarak 2859 sayılı Yenileme Kanunu olmak üzere, Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi, 22/a uygulaması ve sayısallaştırma gibi çalışmalarla kadastro sorunları çözülmeye çalışılmıştır. Ancak bu çalışmaların tamamı paftaların ve koordinat sistemlerinin yenilenerek teknik düzeltmelerden öteye gidememiştir.

İlk mülkiyet kadastronun teknik olarak yetersizliği 22/a uygulamaları ile giderilebilmekte iken hukuki olarak herhangi bir düzeltmeye olanak tanımamaktadır. İkinci kadastronun gerekliliği tam da bu noktada önem arz etmektedir. Vasıf değişiklikleri, harici satış ve taksimler, intikallerin yapılmasına olanak sağlayan içeriği çok amaçlı kadastro ekseninde şekillenmiş olan yasal düzenlemeye acilen ihtiyaç duyulmaktadır. TKGM tarafından yapılan Orman Kadastrosu ve 2/B gibi uygulamalarında tek bir çatı altında toplanarak entegre bir çalışmaya olanak sağlayacak yenileme kadastrosu hayata geçirilmelidir. Bu sayede bütüncül kadastro dediğimiz orman, mera ve kadastro parsellerinin bir arada değerlendirilip yenilenmesinin yapıldığı tek bir kadastro uygulaması gerçekleştirilmiş olacaktır.

İkinci kadastro veya yenileme kadastrosu olarak adlandırılacak bu çok amaçlı kadastro düzenlemesinin kapsamında ayrıca yer altı çarşuları, alt ve üst geçitler ile binalar gibi arazinin tüm boyuttaki bilgileri içererek yönetebilecek 3B kadastral sistemin altyapısını sağlayacak kısımlarda bulunmalıdır. 3B verilerin 2B veriler ile entegrasyonu, konumsal analiz konuları ve 3B verilerin gösterimi vs. üzerinde durulmalıdır.

İkinci kadastro gerekliliği üzerinde durulurken yukarıda irdelenen yenileme, orman ve 2/B kadastrosu ile 3B kadastryu da kapsayan geleceğin modern çözüm odaklı çok amaçlı ve birbirleriyle entegre edilebilen konumsal bilgi altyapısına dayalı üretimde çok başlılığı da ortadan kaldıracak yeni bir Kadastro Kanunu'na ihtiyaç duyulmaktadır.

Teşekkür

Çalışmalarımızda her türlü bilgi ve veriyi temin etmemizi sağlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kadastro Daire Başkanlığına ve Elazığ Bölge Müdürlüğüne teşekkür ederiz.

Kaynaklar

Döner ve Bıyık, (2009), Kadastroda Üçüncü Boyutun Kapsam ve İçeriği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisler Odası, 12. Türkiye

Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara, Türkiye

Sarı N. İ., (2006), *Ülkemiz Kadastrusunda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye

TKGM Kadastro Daire Başkanlığı, (2016), *30.12.2016 tarih ve 37575733-900-E.2901567 sayı, İstatistikî Bilgi*, Dikmen Cad. No:14 Ankara, Türkiye

URL-1, 2017: <http://www.tkgm.gov.tr/tr>

Yıldız O., (2013), *Türkiye Kadastronunun Mevcut Durumu ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, Türkiye



Kemalettin TOKER

Kadastro Dairesi Başkanlığı
Şube Müdürü

TAPU-KADASTRONUN SANAT YAKLAŞIMI

ÖZET

Tapu-kadastro, bu güne kadar doğrudan ya da dolaylı olarak pek çok yönden farklı alan, biçim ve yaklaşımlarla ele alınmıştır. Tapu ve kadastro işlevlerinin bir kez de “sanatsal” açıdan ele alınması suretiyle konuya bu güne kadar pek de alışık olmadığımız farklı bir açıdan bakarak bu yönde de bir pencere açılması düşünülmüştür. Hayat ile iç içe olan ve hukuk, ekonomi, kültür ve mühendislik gibi pek çok branşla sıkı sıkıya bağlantılı olan tapu-kadastro “sanat” ile ilintisiz olamazdı. Bu düşünceden hareketle; sanata ve tapu-kadastroya genel bakış açısıyla giriş yapılarak tarihin akışı içerisinde Türkiye’deki tapu-kadastronun hangi sanat dallarıyla ve ne gibi bir ilişkisinin bulunduğu, tapu kadastro ile ilişkili olup ta, belki de her biri tek başına ayrı birer inceleme ve araştırma konusu olabilecek türden bir yapıya sahip olan hat (güzel yazı), tezhip (süsleme), resim, arazi/doğa, fotoğrafçılık ve edebi sanat dalları ile birlikte bütünsel ve şematik biçimde ortak bir zeminde buluşturulması, söz konusu sanat dallarıyla ilişkisinin görsellerle açıklanması böylece, tapu- kadastro sanat ile olan ilişkisini gösteren fotoğrafların öne çıkarıp gözler önüne serilmesi ayrıca, bunların birbirleriyle olan etkileşimleri ve etkilediği diğer sanat dallarının neler olduğu, bu kapsamda gerek ulusal ve gerekse uluslararası alanda ne yapılması gerektiğinin irdelenmesi amaçlanmıştır. İlk başlarda, sanki biraz zor ve alakasız, bir o kadar da ilginç olabilen bu konu, ileriki aşamalarda, ilginç olma özelliğini korumakla birlikte, kurcaladıkça ve destekçe, deyim yerindeyse, üstüne gidildikçe, hiç de o kadar da zor ve ilgisiz olmadığını hatta araştırıldıkça keyifli bir ortama sürüklendiğini rahatlıkla görme fırsatını vermektedir.

Anahtar Kelimeler: Kadastro, Sanat, Yaklaşım

GENEL BAKIŞ

Genel anlamda, sanat; *işi yapan kişinin ustalığı ile insan, toprak, doğa ve çevre ilişkileri ve toplumsal, sosyal, siyasal ve kültürel tüm olayların kombinasyonu olarak ortaya eser koyma* şeklinde tanımlanmaktadır.

Kuşkusuz, her disiplinin, her meslek grubunun uzaktan ya da yakından sanatla ilişkisi bulunmaktadır. Bazı meslekler sanat dalları ile birbirlerine adeta tutkal ile sınıksız yapışık ya da sarmal halde iç içe olup birbirlerinden karşılıklı olarak etkilenip istifade ederler ve ürünleri birer sanat eseri niteliğindedirler. Hatta bunlardan bazıları, sanatın bizatihi icrası olup, ürünleri birer sanat eseridir.

Öğretide, “*kimin*”, “*nerede*”, “*ne kadar*”, “*nasıl*” sorularına cevap veren bir yasal sistem olarak ifade edilen *kadastro*; en yalın ve genel anlatımıyla, taşınmazların hukuki durumunu teşkil eden *yazım (tespit/kayıt-tescil)* ve geometrisini teşkil eden *çizimine (harita/kroki-plan)* yönelik iş ve işlemler dizini olarak tariflenir ve geniş anlamda bu tanımlamaya bir de, taşınmazların mali yönüyle “*değer*” olgusu eklenir.

Tapu-kadastroyu teşkil eden yazım ve çizimler, toplumun içinde bulunduğu çağın koşullarına göre mevcut nesne ve malzemeleri kullanılmak suretiyle gerçekleştirildiğinden, “*tapu-kadastro*” şemsiyesi altında gerçekleştirilen bu yazım ve çizimlerde, toplumun kullandığı farklı materyallerinin yanı sıra, tercih ettiği rejimi, ekonomik yapısı, benimsediği kültürü, yürürlüğe koyarak uyguladığı yasal düzenlemeleri ve kullandıkları farklı teknik metotları sonucunda elde edilen ürünleri, “*tapu-kadastro sistemi*” altında, aslında o toplumun sosyal, siyasal, iktisadi ve kültürel yapısını yansıttığı gibi, *sanata olan yaklaşımı* hakkında da ipuçları verir.

Türkiye’de “*kadastro*” adı altında Devlet eliyle bir kamu hizmeti olarak yürütülerek arazide ve büroda gerçekleştirilmesi sonucu oluşturulan ve “*tapu siciline*” yansıtılan bu teknik ve hukuki işlemler tapu ve kadastro müdürlükleri şeklinde ayrı ünitelerde sürdürmeye devam edilmektedir. Bazı ülkelerde ise tapu-kadastro hizmetleri o ülkenin benimsediği sisteme göre, böyle bir ayrışıma gidilmeden tek bir sistem altında ya da başka bir disiplinin alt disiplininin faaliyet alanı olarak yürütülmektedir.



Her ne kadar, tüm ülkelerde “*tapu-kadastro*” konusunda aynı amaç güdülmekte ise de, o ülkenin kadastro çalışmaları sonucunda elde edilen ve kendi özelliklerini barındıran içselleştirilmiş ürünlerinin, toplumdan topluma, uygarlıktan uygarlığa ve ülkeden ülkeye bir takım farklılıklar göstermesi bir o kadar doğal ve kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmakla birlikte, Dünyanın tüm coğrafi alanlarında hangi sitemde olursa olsun, tapu- kadastronun sona erme gibi bir misyonu söz konusu olmayıp bilakis, teknolojik gelişmeler ve ihtiyaçlara göre sahip olduğu konumu ile mevcut üretim sistem ve biçimini, değişim ve gelişimine göre yeni oluşan sisteme bırakarak icrasını peyderpey sürdürmekte ve insanlık var olduğu müddetçe de sürdürmeye devam edecektir.

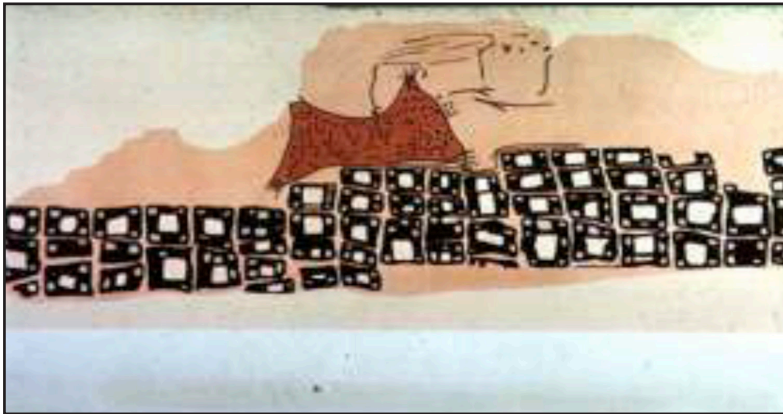
Esasen, “*hayatın kendisi sanat*” ve meslekler de, meslek erbabınca *sanatın incelikleriyle ve işin uzmanı usta sanatçı edasıyla* icrasını sürdürmekte olduklarına ve aynı coğrafyada hayat bularak taşıdığı misyon ve amacına göre işlevlerini sürdürdüklerine göre, acaba; tapu-kadastronun hangi sanat dallarıyla ve ne gibi bir ilişkisi bulunabilir?

“*Sanat toplum içindir*” görüşü esas alındığında, tapu-kadastronun, *toprak-insan ilişkilerini düzenleyen bilgi sistemi* olarak nitelendirildiğine ve ağırlık derecesine göre *bireysel ya da kitlesel olarak* toplumun hemen hemen her kesimine hitap ettiğine göre, “*tapu-kadastro toplum içindir*” ortak yargısı sonucu sanat ile tapu-kadastronun, “*toplum*”u esas alan ortak paydası altında, aynı tarihsel ve kültürel dokuya sahip olarak aynı coğrafyada buluşup kesişen her iki uğraş

arasında ilişkinin bulunmadığını ve etkileşimin olmadığını söylemek mümkün değildir. Hatta, her iki uğraş arasında ilgi kurulabileceğini söylemek şöyle dursun, bazı yönlerden aralarındaki ilgi ve etkileşimin çok yüksek ve dolayısıyla korelasyon katsayısının optimum seviyede olduğunu rahatlıkla söylemek mümkündür. Bu itibarla, tapu-kadastroya mahsus ürünlerde, o toplumun sahip olduğu ve kullanım alanı bulduğu tapu-kadastronun sistem, metot ve işlevinin yanı sıra, o toplumun, uygarlığın veya ülkenin tarihsel dönemlerinin kültürel ve sanatsal izlerini, yansımalarını ve etkileşimlerini kolaylıkla görebiliriz.

Konuya genel olarak yaklaşıldığında, tarihçiler tarafından; dünya tarihinde, *yazımın* icadından daha önce *çizginin* var olduğu ve o dönemlerde, anlatımın, betimlemenin ve iletişimin, çizgi ve işaretlerle oluşturulduğu savını doğrulayacak nitelikte yapılmış olan sanat eserlerinin varlığından, bu nedenle harita geçmişinin o denli çok eskilere dayandığı ve en eski haritaların da, kağıdın icadına kadar, döneminin malzemelerini teşkil eden *taş, pişirilmiş toprak “çamur” kil, mermer, metal (bronz) tabletler, kerpiç duvar, deri (ceylan derisi), papirüs (bitki gövdesi) ve kemik* gibi objelere çizildiğinden söz edildiği gözlenir.

İlk çağlarda, Mezopotamya’da, Arabistan çölünde, Romalılarda, eski Mısır ve Yunanistan’da vergi amaçlı olarak taşınmazların sınırlarını, yüksekliklerini, yüzölçümlerini, nüfus bilgilerini, vergi miktarlarını içeren yazım ve çizimlerin, sözü edilen objelerin üzerine yapıldıkları bilgileri günümüze kadar ulaşmıştır.



Çatalhöyük’ün Haritası (M.Ö. 6200)



Babilliler’e ait Dünya Haritası (M.Ö. 500)

Şimdi burada, hemen şu hususu belirtmek gerekir ki, haritacılık; dünya, ülkeler, siyasi, fiziki, nüfus, ekonomi, topografik, halihazır haritalar gibi çeşitlerle başlı başına çok geniş bir alanı kapsamakla birlikte bu metinde, sanatla ilişkisi ortaya konulacak olan haritaları, kadastro çalışmaları sonucu üretilen, güncelleştirilen ve kadastronun teknik boyutunu teşkil eden unsurlardan olan kadastral haritalar teşkil edecektir.

Bu kapsamda, sanat evrensel olmakla birlikte, etkilendiği kültüre göre yoğrularak biçim kazanan sanatın tapu- kadastro ile olan ilişkisi özellikle *Türkiye'nin tapu- kadastro sistemi* esas alınmak suretiyle ortaya konulmaya çalışılacaktır.

Burada temel amaç; tamamen geçmişe takılıp kalmak değil, *tarihsel süreç içerisinde süregelen tapu- kadastro alanına bir de farklı pencereden*, diğer bir deyişle, *sanatsal açıdan* bakarak tapu- kadastronun hangi sanat dallarıyla ne derece ilişkili ve etkileşim içerisinde olduğu, sosyal ve kültürel alanlardan ne şekilde etkilenecek sanat alanında kendisine ne kadar yer bulabildiğinin irdelenmesidir.

Günümüze kadar olan tarihsel süreç içerisinde toplumun sosyal ve kültürel alanında cereyan eden tapu-kadaastro faaliyetleri ile bu faaliyetlerde kullanılan materyalleri, ucu açık ipler olarak ortada dururken, bu ipleri ele alıp, doğrudan veya dolaylı olarak alakalı olduğu sanat dalları ile birbirine bağlamak suretiyle ortak bir zeminde buluşturmak ve bu şekilde, tapu-kadastronun sanat ile olan ilgisini gösteren fotoğrafı öne çıkararak gözler önüne sermektir.

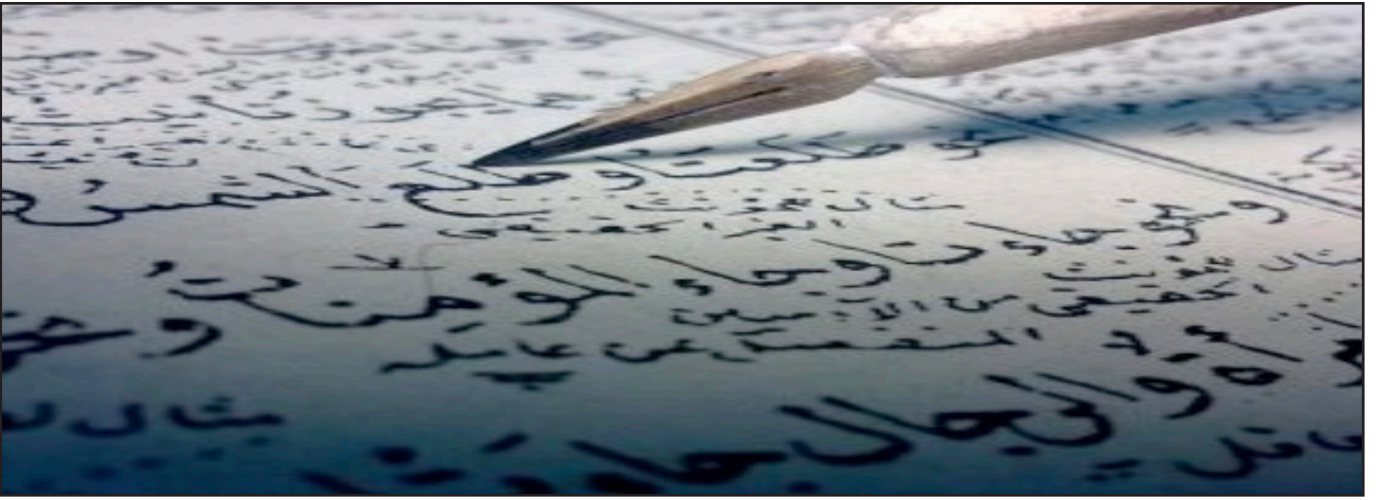
TAPU ve KADASTRONUN İLİŞKİLİ OLDUĞU SANAT DALLARI

Türkiye'deki tapu-kadaastro ile ilişkili olan sanat dallarını; Hat Sanatı “Hattatçılık” (ya da Hüsn-ü Hat “Güzel Yazı” veya Batıda “Güzel Yazı” karşılığında kullanılan Kaligrafi “Calligraphy”), Süsleme/Tezhip Sanatı, Resim Sanatı, Fotoğrafçılık Sanatı gibi sanat dalları ile taş, toprak ve birçok doğal malzemenin kullanılmasıyla gerçekleştirilen ve doğada hendek açma, toprağa gömme, galeri mekanı içinde toprak, taş ya da insan ürünü çevresel nesnelere oluşan “Arazi Sanatı”, II. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan yenilikçi sanatta çevreye yönelimle başlayan “Doğadan Sanata Aktarma” biçimleri olarak sıralanan “Doğa Sanatı” adı altında toparlanmış sanat dalları ve akımları olarak ortaya konulabilir. Ayrıca, fen ve sosyal bilim dallarıyla olan ilişkileri ve etkileşimlerinin yanı sıra, “Edebi Sanat” türleri ile “sinema” ve “tiyatro” gibi sanatlara konu ve senaryo teşkil ettiğini ve alan bulduğunu da söylemek mümkündür.

Hat (Güzel Yazı) Sanatı

Hat sanatı da denilen Güzel Yazı yazma sanatı, estetik kurallara bağlı kalarak “ölçülü yazma sanatı” şeklinde tanımlanmaktadır. Bir başka deyişle “Uygarlık Çizgisi” de denilen bu sanat dalı “işaretlere anlamlı, ahenkli ve hünerli bir şekilde biçim verilmesi sanatı” olarak ifade edilmektedir. Uygarlıklar içerisinde “Hat Sanatı” alanında en parlak dönem, Osmanlılar zamanında yaşanmış, özellikle matbaa öncesinde büyük önem arz etmiş ve zirve yapmıştır. İstanbul, bu dönemde hat sanatının en gözde ve ölümsüz merkezi haline gelmiştir.



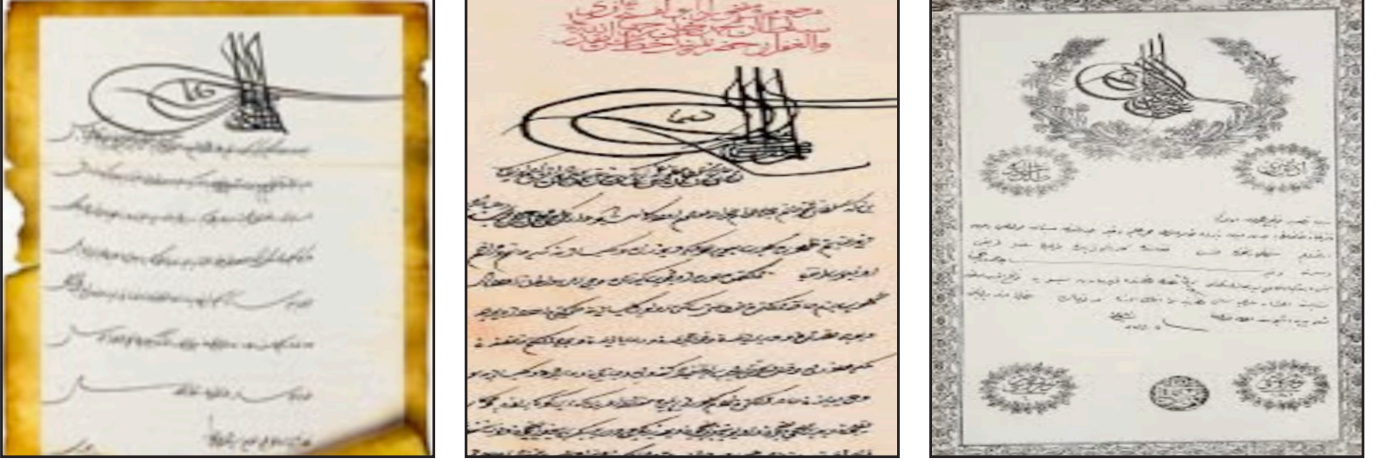


Osmanlılar döneminde, ilk defa “yazım/vergi kadastrusu” olarak ifade edilen yazımların, ilk defa Padişah Orhan Bey zamanında, el emeği ile kağıt ortamında ciltler halinde “*Defteri Köhne*” (*Eski Defter*) denilen defterlere kaydedildiği, daha sonraki dönemlerde tapu- kadastronun eski adı olan *Defterhane-i Hakani'de* (*Defterhanede*) yazımların yapıldığı ve böylece günümüze kadar ulaşan kayıtların oluşturulduğu gözlenmektedir. Padişah Kanuni Sultan Süleyman zamanında düzenlenen ciltler halinde tapu ve vakıfkayıtları (*Kuyudu Kadime*), *vakıf mallarına göz dikenler için bedduaların* yer aldığı ve deriden işlenmiş olan Fatih Sultan Mehmet'in vakfiye kayıtları, Fransızlar tarafından Osmanlı kayıtları için yapılan dokümantasyonlar mevcut bulunmaktadır.

Günümüze ulaşan bu kayıtlar, taşınmazların iktisap, sahiplik, hudut ve yüzölçümü bilgileri ile ayrıca, vakıf malları, köy sınırları, mera yaylak kışlak gibi kamu orta mallarının sınırları, vergi miktarları, sancak ve beyliklerin nüfus bilgilerini kapsamaktadır.

Bu kapsamda, eski tapu kayıtları (*tapu tahrir defterleri*), *tasdikli irade suretleri ile fermanlar, muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri, kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazine-i hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri, tasdiksiz tapu yoklama kayıtları, mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları, mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri, evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları, tahrir defterleri* gibi pek çok kayıt ve belgeler düzenlenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde; *mülkiyete yönelik defter ve belgeler (zabit defterleri, hasılat kayıtları, tapu senetleri, tapu kütükleri, tablo-mahzen defterleri, mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları tahsis kararları) ile tahrir defterleri (mufassal defterler, icmal defterleri, ruznamçe defterleri, cebe defterleri, kal'a ve mustahfazat defterleri, derdest defterleri, Anadolu ve Rumeli yoklama defterleri, evkaf defterleri, vakf-ı cedid defter ve belgeleri)* yer alır.

Osmanlı kayıtları bünyesinde, Türkiye ile birlikte Avrupa kıtasından 13, Asya kıtasından 8 ve Afrika kıtasından 1 olmak üzere toplam 22 ülkenin kayıtlarını barındırmaktadır.



Ayrıca, Osmanlının sanata bakışını ve anlayışını yansıtan ve hat sanatının en güzel örneklerini teşkil eden bu kayıtlarla birlikte, farklı türde mühürler üretilerek kullanılmış ve günümüze kadar muhafaza edilmiştir.



Mühür Örnekleri

Ülkemizde Cumhuriyet döneminden itibaren yapılmakta olan tapulama/kadastro çalışmalarında, bu kayıt ve belgelerden; köy ya da mahallelerin kadastro çalışma alanı sınırlarının tespit edilmesinde, mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının hangi köy/mahalleye ait olduğunun belirlenmesinde ve taşınmazların hak sahibinin tayininde yararlanır. Yeni hak sahiplerin belirlenmesi amacıyla, eski tapusu olmayan taşınmazları tapuya bağlamanın yanı sıra, eski tapuların yenilenmesi misyon ve

görevini de içeren kadastro faaliyetleri sonucunda, arşivlenmiş bu belgelerin ışığında tespit edilen yeni hak sahipleri yeni tapu kütüklerine tescil edilir ve böylece yeni tapu sicili oluşturulur.

Tarihe ışık tutan ve tapu-kadastro çalışmalarında önemli bir işleve sahip bu kayıt ve belgelere, işlevi dışında farklı bir gözle bakıldığında, *usta bir sanatçı elinde biçimlenmiş, hat sanatının incelik ve estetik özelliklerini yansıtan birer sanat eseri niteliğinde olduklarını* görmek mümkündür.

Sözü edilen ürünler ve özellikle Osmanlı kayıt ve vergi sistemi, yurt içi ve yurt dışı bilim adamları, tarihçiler, akademisyenler, araştırmacılar, ekonomistler, istatistikçiler, yazarlar, çizerler ve öğrenciler olmak üzere sözü kısası, ilgi alanına giren ve özel olarak ilgi duyan herkesin dikkatini çekmekte ve inceleme-araştırma, ders, ödev, tez ve çalışma konularını oluşturmaktadır. Bu kayıt ve belgeler; en ince ayrıntısına kadar “sanat” dahil bütün yönleriyle ayrı ve özel inceleme ve araştırma yapılmasını gerektiren geniş bir çalışma alanının konusunu teşkil etmektedir.



Eski ve yeni tapu senedi örneği

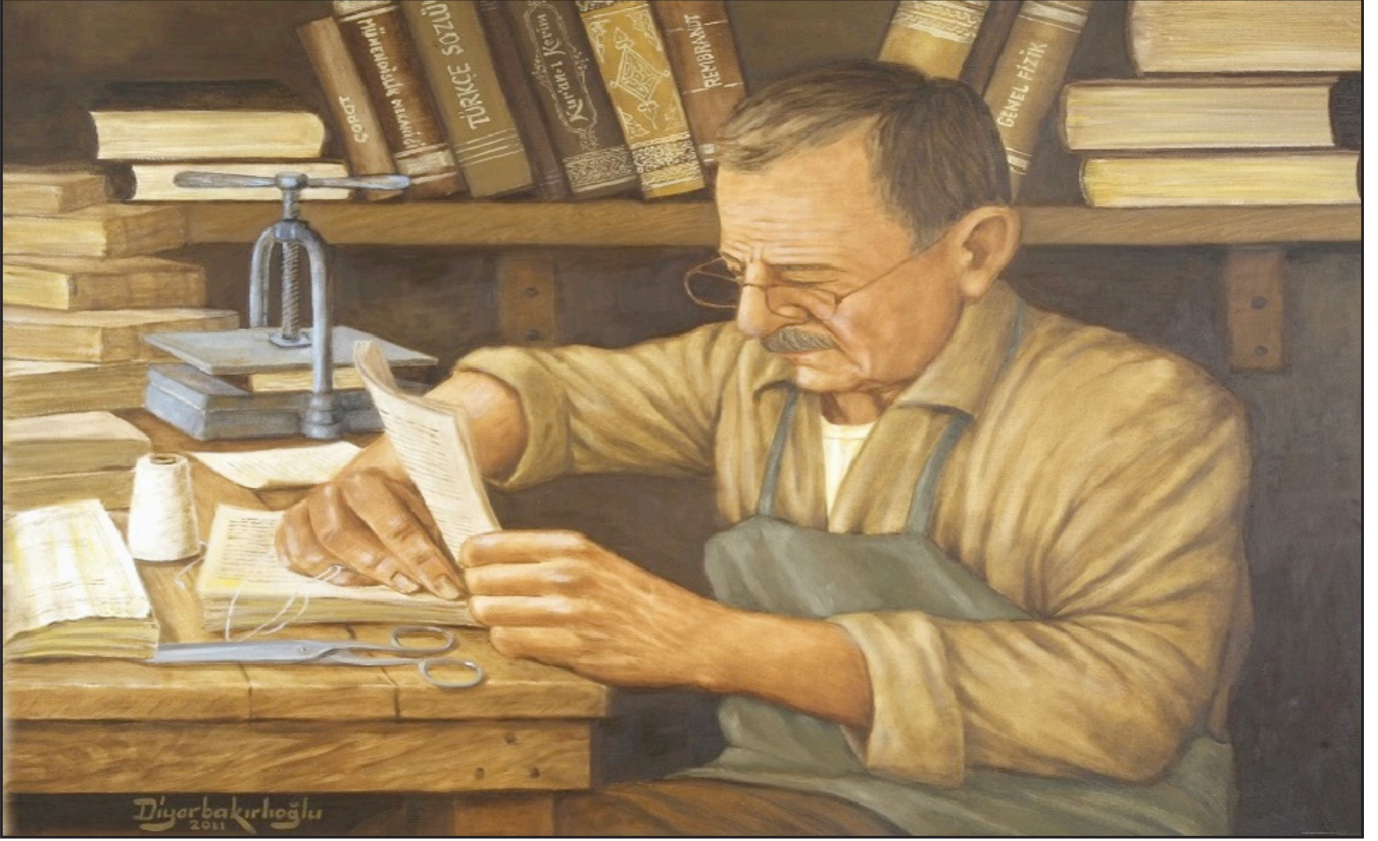
Süsleme/Tezhip Sanatı

Süsleme sanatı; geleneksel Türk Kültür ve Sanatı'nın önemli bir bölümünü teşkil etmekte olup, tarihte Selçuklu ve Osmanlılar zamanında büyük ilerlemeler kaydettiği notu düşülmüştür. Bu sanat dalı, *Tezhip, Hüsn-i Hat, Ciltleme, Ebru, Minyatür, Çini, Cam, Porselen, Çömlek, Halı, Kilim ve Duvar Deseni ve Mobilya* gibi çok geniş bir yelpazede kendini gösterme alanı bulmuş ve çeşitli kombinasyonlarla işlevini sürdürmektedir.

Tezhip sanatı; “Altınlama-yaldızlama süslemeler” olarak da ifade edilen bu sanat dalı ise; form veya desen şeklinde hat sanatının etrafının bezenmesinde, kitapların cilt, kapak ve sayfalarının süslenmesinde ve diğer değişik kompozisyonlarda kullanılmış, keza bu sanat dalı da süsleme sanatında olduğu gibi, kullanılmaya ve işlevini sürdürmeye devam etmektedir.

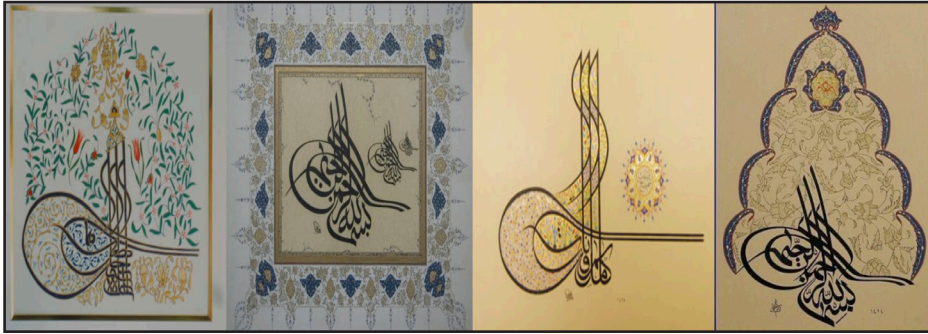
Hat (*elyazması*) sanatıyla oluşturulan sanat eseri, *mücellit* işinden geçtikten (*ciltlenmesinden*) sonra, göze hitap eden *tezhib* işine (*müzehhiplik*) geçilir. Müzehhiplik sanatında kitapların baş kısımları, fasıl araları, etrafı ve sayfaları ile levhaların etrafı süslenir. Bu süsleme *renkli* olmayıp da *yaldızlı* olması halinde bu süslemeye *halkârî* denir. Elyazması eserlerden olan Kur'an-ı Kerim; tezhip tasarımında, ilk sayfada “levha” tezhip olarak tüm sayfayı kaplayacak biçimde *bezeme tasarımı* yapılır.

Osmanlılarda Padişah Kanuni Sultan Süleyman dönemi, tezhip sanatı açısından zirveye ulaşılan bir dönem olup, bu dönemde, *zahriye, serlevha, sure başları ve hatime sahifelerinde* zengin işçilik görülmeye başlanmış, *altın* çok kullanılmış ve *lacivert* dönemin en önemli rengi olmuştur. Kullanılan renkler ise altın ve lacivertin uyumu ile birlikte *turuncu, yeşil, vişne çürüğü, pembe, sarı, eflatun, siyah* ile bu renklerin çeşitli tonları ve çiçeklerden ise *gül, nergis, lale, sümbül, süsen, haseki küpesi, zerrin ve bahar çiçekleri* kullanılmıştır. Lale Devri'nde Batı sanatı (*özellikle Fransız Rokoko sanatı*) etkisini göstermiştir. Tezhip sanatını icra eden ve Osmanlılar döneminde en saygın sanatkarlar arasında yer alan müzehhipler, hattatların yazıları ile berat ve menşurların tuğra ve yazılarını süslemişlerdir. Günümüz Türkiye'sinde, tezhip sanatı; tarih boyunca üretilmiş ve kullanılmış formlar ve desenler, “*klasik yaklaşım*” tarzı anlayışı içerisinde ana yapıları bozulmadan değişik kompozisyonlarda kullanılabildiği gibi, bazı tezhip sanatçıları tarafından da bu klasik form ve desenler, kendi anlayış ve yaklaşımlarına göre değiştirilerek farklı kompozisyonlarda kullanabilmektedir.



Mücellit İşi

Osmanlılardan günümüze miras kalan kayıt sisteminde yer alan tapu kayıtlarında, senetlerde, tuğralarda, vakfiyelerde, rulo veya düz haldeki fermanlarda ve mülk namelerinde yer alan form ve desenlerde süsleme/tezhip sanatının en görkemli yansıma ve izlerini görebiliriz. Sözü edilen bu kayıtlar, üzerlerindeki yazı stili, şekil ve desenlerle, hat sanatında olduğu gibi, süsleme/ tezhip sanatından büyük ölçüde etkilenmiş ve etkilenmiştir.



Tuğra Örnekleri

Diğer taraftan, Osmanlı sanat anlayışı çerçevesinde hat, süsleme ve tezhip sanatının en güzel örneklerini, *mühürlerde, damgalarda, isim kaşelerinde, posta ya da damga pullarında, altın veya gümüş para ve sikkelerde, nişan ve madalyalarda* görmek mümkün olup mühürlerden çevresi altın yıldızla süsleme yapılmış örnekleri bulunmaktadır.



Bu ürünler gerek, döneminin mimari eserleri (özellikle Mimar Sinan'ın eserleri) ile gerekse, ahilik ve el zenaat işçiliği ürünü olan eserlerde, estetik şekilde şekil, biçim, tarz, form, desen, sembol, motif olarak zengin yazı, işaret, imge ve figür koleksiyonunu içerir. Saray, köşk, han, konak, kasır, yalı, cami, külliye, çeşme, şadırvan, kemer, sarnıç gibi eserlerin mimarisinde, duvar, sütun, kolon, çerçeve, dekor, fon gibi iç mimari süslemelerinde ve ayrıca mücellit (ciltleme), kuyumculuk (yüzük-küpe),

dokumacılık, tekstil, dikiş, nakış, örme, moda, takı işlemeciliği, ebru, minyatür, çinicilik, çömlekçilik, seramik, telkari, kıymetli taş ve mermer oymacılığı, bayrak, sancak, flama, rozet, arma, katicılık (ağaç oymacılığı), bakır işlemeciliği, cam işlemeciliği, boyama ve bezeme işlerinde, bu ürünlerden esinlenilerek günümüzde üretilen esere ya da fabrikasyon baskı, işleme ve ürünlerine, kaynak, konu ve model teşkil edebilecek nitelikte süsleme ve tasarım örneklerini teşkil eder.



Resim Sanatı

Resim, herhangi bir yüzey üzerine çizgi ve renklerle yapılan anlatım tekniği olarak tanımlanır. Kadastronun yazım boyutunun yanı sıra, teknik boyutu olan geometrik işlemleri sırasında, yer kontrol noktalarına dayalı olarak taşınmazların sınırlandırma ve ölçme işlemleri sonucu, resim ve çizim teknik kurallarına göre kanava (*istikşaf/nirengi-poligon kanavaları*), kroki (*röper, sınırlandırma, ölçü, çalışma alanı sınırı ve ada bölümlene krokileri*), plan, pafta ve haritalar üretilir. Tarihin akışı içerisinde kadastro/tapulama çalışmaları adı altında; arazinin topoğrafik ve kullanım biçimleri ada/parsel bazında, döneminin teknik metoduna (*grafik, takeometrik, prizmatik gibi klasik, fotogrametrik veya sayısal metot*) göre (*çelik şerit metre, şakül, jalon, mira, prizma, nivo, teodolit, takeometre, elektronik uzaklık ölçer, total station, GPS gibi*) ölçü aletleriyle yer kontrol noktalarına (nivelman-nirengi-poligon gibi noktalara) bağlı olarak sınırlandırma ve ölçümler yapılmıştır.



Sınırlandırma ve ölçümler sonucu elde edilen veriler, meskun, gayri meskun ve parsel büyüklük durumlarına göre 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 gibi belirli oranlarda küçültülerek (çeşitli ölçeklerde) kuzeye yönlendirilmiş (kağıt, karton, alüminyum, aydıngeç, muşamba, şeffaf/polyester altlıklara "astrolon, diyazo" gibi) altlıklara, öncesinde (dubl veya tribl desimetre" cetvel, pergel, gönye, minkale, silgi, yazı-rakam şablonları gibi) araçlar yardımıyla el ile sertlik derecesine göre 2H veya 4B gibi kurşun kalemler kullanılarak nokta nokta tersim edilmiş (kanaviçe nakış gibi işlenmiş) ve sonrasında ise çini ve astrolon mürekkebi kullanılarak grafoz ve rapido

kalemleri ve balastro ile mürekkeplenmek suretiyle kroki, pafta ve haritalar oluşturulmuştur. Orman sınırlarının belirlenmesinde ise hava fotoğrafları, memleket haritaları- 1/25000 ölçekli haritalar ve amenajman planlarından yararlanır. Bu çalışmalar esnasında, resim ve çizim teknik kurallarına göre üretilen bu kroki, pafta ve haritalar, her türlü mimar ve mühendislik plan ve projelerine altlık teşkil etmekte olup bu çalışmalar "resim sanatıyla" yakından ilişkilidir. El emeği, göz nuru ile oluşturulan ve çizgi, yazı, rakam, özel işaret ve semboller içeren bu kadastral haritalar, dönemine ait yöresel ve kültürel bilgileri de sunan sanatsal niteliğe sahip ürünlerdir.

Arazi Sanatı/Doğa Sanatı

Arazi sanatı, doğada hendek açma, toprağa gömme, toprak, taş ya da insan ürünü çevresel nesnelere oluşur. Doğa sanatı ise, doğadaki nesnelere ve doğal ya da yapay oluşumların "Doğadan Sanata Aktarma" biçimleri olarak sıralanır.



Arazi/Doğa sanatına örnekler



Nirengi noktasının arazide tesisi

Kadastro çalışmalarında, kroki, plan, pafta ve haritaların üretiminden önce, arazinin keşif istikşafı ile yer kontrol noktalarının tesis edileceği yerler seçilir. Teknik esaslara göre belirlenmiş boyutta olmak üzere beton, demir boru gibi nesnelere oluşturulan nirengi ve poligon noktalarının arazide tesisi, teknik kurallarına göre toprağa gömülerek ölçme işlemleri yapılır. Ayrıca, bu nirengi ve poligon tesislerinin, ileriki zamanlarda yerlerinin tespiti amacıyla arazideki bina, yapı, kaya, duvar gibi sabit tesis ve noktalardan röperleme işleri yapılır.

Taşınmazların mülkiyet sınırlarının belirlenmesine yönelik olarak sınırlandırma işlemleri sırasında, sınırları belirgin olmayan veya doğal sınırlarla çevrili olmayan taşınmazların mülkiyet sınırları *taş, duvar, kazık, beton gibi* işaretlerle donatılır. Söz konusu yer kontrol noktalarına dayalı olarak, arazinin topoğrafik yapısı, gerektiğinde *eş yükselti eğrileri* ile, taşınmazların vasfı /cinsi tayin edilerek, yöre ve mevki isimleri ile birlikte arazi ve bitki örtüsü ve idari sınırlar dikkate alınarak ve il, ilçe, köy ve mahallelerin kadastro çalışma alanı sınırları ile taşınmazların çizgisel mülkiyet sınırları, duvar, hendek gibi doğal ve yapay objelerle gösterilerek, üzerindeki çeşme, kuyu, mezarlık, ibadet yerleri gibi tesisler ile resmi veya özel her türlü yapı ve tesisler ölçülmek, ark, dere, yol, köprü gibi tesisler özel işareti ile gösterilmek suretiyle, bu tesisler ve sınırlar, düzenlenen kroki, pafta ve haritalarında kendine özgü olan kartografik özel işaret ve sembollerle gösterilir.

Kadastro ile ilgili araziye yönelik tüm çalışmalarda, *arazi ve doğa sanatının icrası*; insanın kendisinin ürettiği malzemeleri ile en ufak bir zarar vermeden doğa ve çevreyle uyum içerisinde bulunma, doğayı gerektiği gibi koruma ve doğal sanata eşlik etme şeklinde nitelendirilebilir. Bu suretle, kadastro çalışmalarında, toprak, taş ya da insan ürünü olan nirengi, poligon gibi tesisler, genel sınır ve taşınmazların kırık (köşe) noktalarının toprağa gömülmesi ve röperlenmesi, doğal veya yapay nesnelere oluşan işaretlerle donatılmasına yönelik çalışmaların, hem arazi sanatı ve hem de doğa sanatı ile yakından ilişkili olduğunu söylemek mümkündür.

Fotoğrafçılık Sanatı

Fotoğrafçılık, kamerayla ışığı hassas bir yüzey üzerine kaydederek görüntü oluşturma işi olarak tanımlanır ve estetik açıdan ise bir sanat dalı olarak kabul edilir. Kadastro çalışmalarına esas olmak üzere, arazinin, havadan uçak ile fotoğrafının çekilmesiyle oluşturulan hava fotoğraflarının kullanımı ile *foto planlar* üretilmiş, yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmiş hava fotoğraflarından elde edilen, çizimleri kıymetlendirme aletleri ile analog olarak yapılan ve kadastro sırasında zemine bütünlmesi suretiyle elde edilen *fotogrametrik* haritalar üretilmiştir. Ayrıca, havadan çekilmiş görüntüden bir takım işlemler sonucu elde edilen ve geometrik özelliklere sahip görüntü ürünü olan ve araziye belli bir ölçekte, tüm objeleri ile bir resim gibi gösteren *ortofoto* haritalar üretilmektedir. Hava ve yersel fotoğrafların kullanıldığı ölçmeleri kapsayan fotogrametrik ölçmeler ve uydu ölçmeleriyle (*GPS teknolojisi*) elde edilen bu haritalara *yeryüzünün okunabilen bir fotoğrafı* olarak nitelendirilebilir.

Bu haritaların oluşum sürecinde "*fotoğraf çekimi*" ve "*görüntü işleme*" aşamaları yer alır. Bu itibarla, tapu-kadastraya yönelik olarak fotoğraf ve görüntü işleme sonucu elde edilen bu ürünler, kuşkusuz fotoğrafçılık sanatı ile yakından ilişkilidir.



Edebi Sanat

Tarihsel süreç içerisinde tapu-kadastro konusunda edebi sanat dallarından *hikaye, şiir, fıkra, makale, anı ve anekdot* gibi edebi sanat türlerine de konu edilerek bu kapsamda yayımlanmış pek çok *kitap, dergi, broşür* gibi eserler bulunmaktadır. Ayrıca, muhtelif yörelerde yapılan kadastro çalışmaları esnasında (*arazide/zemininde yapılan taşınmazların sınırlandırma ve ölçü çalışmalarında ve ayrıca, “tespit” diye tabir edilen taşınmazların hak sahibinin belirlenmesine yönelik soruşturma çalışmalarında*) “*tiyatral*” sahnelere ve “*sinema*” senaryolarına konu olabilecek özgün “*o yörenin kendisine özgü şivesiyle zengin ve farklı kültürünü ihtiva eden*” gerçek yaşam öykülerine rastlamak mümkündür. Bazı yörelerde “*kadastro*” kelimesinin telaffuz edilmesinde güçlük çeken kişiler tarafından “*kadastro*” için “*gazasdura*”, kastrocular için ise “*kasaturacılar*” şeklinde ifade edilmesi, arazide beton veya demir boru ile işaretlenen nirengi- poligon gibi tesisler ile sınır taşlarının, *gömü-define yerinin işareti* zannı ve algısıyla bir takım tahriplere maruz kalması.

Arazide tesis edilen poligon taşlarının zarar görmeyerek korunması gerektiğinin muhtara bildirilmesi, muhtarın da yanlış anlaması sonucu tedbir amaçlı olarak poligonları araziden söktürerek evinde saklaması, araziye gidildiğinde yerinden sökülmüş olan poligonların neden korunmadığının sorulması üzerine, muhtarın “*Merak etmeyin, o betonları evimde güven içerisinde saklıyorum*” cevabını vermesi gibi geçmişte yaşanmış, tapu-kadastonun mesleki hayat kesitlerinde başından geçen ilginç gerçek yaşam öyküleri ile “*mizaha*” konu olabilecek pek çok anı ve anekdotlar yer alır.

Nitekim, Konya Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce düzenlenen, *Tapu Müdürlüğünde yaşanan olayları konu alan* komedi türünde “*Tapuda Bir Gün*” isimli oyun, amatör oyuncular (*personel*) tarafından *tiyatral* biçimde başarılı bir şekilde sahnelenmiş ve izleyicilerin büyük bir takdir ve beğenisini kazanmıştır.

Klasik teknik metotlarla, omzunda takeometre aleti, cebinde pusulası, elinde telsizi, belinde çelik şerit metresi, masasında daktilosu, logoritması, hesap makinesi, cetveli, minkalesi, planimetresi ile yazım, ölçü, çizim ve hesap işlerini yapan “*klasik kastrocu*” akımı, ömrünü tamamlayarak yerini, modern teknik ve donanımlarla GPS aleti, dizinde laptopu, elinde en son model cep telefonu ve masasındaki bilgisayarı ile yazılım ve programlarla koordinatlara dayalı sayısal ölçü, çizim, hesap ve yazım işlerini yapan “*Neo Kastrocu*” akımına bırakmakla birlikte, arazide ve büroda yaptığı işinin zorluğu ve özellikleri dikkate alınarak *mizahi* bir yaklaşımla betimlendiğinde, **İDEAL KADASTROCU**;

Şarja ihtiyaç duymayan enerjisiyle uzun süre aç ve susuz kalabilecek dereceye ayarlı olarak her türlü arazi ve iklim koşullarına uyum gösterebilen yorulmaz ve akrobatik özelliklere sahip bir SPORCU; Hiçbir engel tanımayarak gerektiğinde zirveye tırmanabilen gözü pek bir DAĞCI; Kısa ve uzun mesafeli koşu, yüksek ve uzun atlama yarışmalarında ilk üç dereceye girebilecek nitelikte bir ATLET;Arazide en uygun ölçü yapılabilecek noktaların seçimi ve tesisi için keşif amaçlı olarak dere, tepe, düz demeden ve durdurak bilmeden bir İZCİ gibi saatlerce yürüyen bir KAŞIF; Uçsuz bucaksız arazide, Katip Çelebi gibi elinde kalemiyle ve sırtındaki ölçme aletiyle, Evliya Çelebi gibi diyar diyar gezen bir SEYYAH; Daha güneş doğmadan yola çıkarak, yavaş yavaş ışımaya başlayan sabahın en erken saatlerinde, günün ilk misafiri olarak konuşlandığı arazide, ölçme aletinin başında saç telinin mikron inceliğindeki çizgiyi görme yeteneğine haiz kartal gibi keskin gözlere sahip bir OPERATÖR; Elini ve gözünü, dört el ve dört gözün yaptığı iş kapasitesinde kullanabilen vasıfta bir DESİNATÖR; Gözünü dört açarak keskin ve geniş bir panoramik bakış açısıyla işine dört elle sarılabilen bir ÖRÜMCEK ADAM;

Arazide yılan sokması, böcek ısırması gibi tehditlere karşı, başına gelebilecek iş kazalarına tedbir amaçlı olarak yanında taşıdığı (amonyak, oksijen, tentürdiyot, pamuk, sargı bezi gibi) sağlık malzemeleriyle kendisine ilk yardım yapabilecek bilgiye sahip bir SAĞLIKÇI; En nihayetinde; elinde adalet timsali terazisiyle ölçüp biçerek (ayni ve şahsi hak ve yükümlülükleri tespit etmek suretiyle) düzenlediği tapu senetlerini hak sahiplerine ve el emeği göz nuruyla yoğurarak biçim verdiği birer sanat eseri niteliğindeki haritaları gelecek kuşaklara intikal ettirmek üzere, en güvenli liman olan Devlete teslim eden usta bir SANATÇI'dır. Kısacası, doğaüstü özellik ve yeteneklere sahip SÜPERMEN vari bir insan olarak karikatürize edilebilir. Dörtörtlük özelliklere sahip TKGM'yi, bir dörtlük ile betimlemek gerekirse, akrostiş uyarlaması ile; Tarih boyunca, yeniliğin, değişimin ve gelişimin öncü ve önderliğini yapan bir EKOL, Kaliteden ve eğitimden ödün vermeksizin, bilgi ve deneyim kazandırarak yetiştirip sayısız mezun veren, üst düzey derecede donanıma sahip gözde bir OKUL, Günün en son teknik ve teknolojinin test edilip uygulandığı ve yüksek üretimin gerçekleştirildiği koca bir LABORATUVAR, Mazideki derin kökleriyle geçmişi çok eski tarihlere dayanan ulu bir ÇINAR...

Öte yandan, toplumumuzda, sır saklamasını bilen kişilere; kendisine emanet edilen kayıtları korumadaki hassasiyet ve güvenilirliği temsilen, Osmanlı döneminde Defterhane-i Hakani' nin (Defterhanenin) Padişah I. Mahmut zamanında defter emini ve hayatı pahasına defterlerin dışarı çıkarılmasına izin vermeyen ve görevi uğruna hayatını kaybeden ilkeli şahsiyeti olarak ifade edilen "Server Efendi" den esinlenilerek "Ser Verir, Sır Vermez, Server Efendi" şeklinde "benzetme" yapılır.

Tarihin akışı içerisinde, tapu-kadastronun önemini vurgulayan; "Tapu Gibi Sağlam", "Tapu Kutsaldır", "Tapu ve Kadastroda Devlet Güvencesi Vardır", "Güçlü Devlet, Sağlam Tapu", "Adalet Mülkün, Tapu Kadastrada Adaletin Temelidir", "Tapu Kadastrada İhtilafları Çözen Bir Kılıçtır", "Barış İçinde Güçlü, İleri ve Huzurlu Bir Türkiye İçin Kadastrada", "Mal Canın, Tapu Malın Yongasıdır", "Tapulu Mal, Gerçek Mülkiyet", "Tapu Kadastrada Kan Davasını Çözen Bir Kurumdur.", "Tapu Kadastrada Çalışmaları Kalkınmadır", "Tapu Kadastrada Devletin Gelir Kapısıdır." gibi bir takım deyimler, önsözler ve özdeyişler dile getirilmiştir.

Gazi Mustafa Kemal Atatürk tarafından 11.04.1938 tarihinde söylenen "Bu Önemli Bir İştir. Kanun Böyle Emrediyorsa Yaptığı İşin Güven Duygusuna Muhtaç Her Vatandaş Gibi Ben de Tapu Dairesine Gidebilirim." şeklindeki sözü ile tapu işinin sahip olduğu önem ve güven ilkesine işaret edilmiştir.

Ayrıca, tapu-kadastrada; başta harita olmak üzere çeşitli mühendislik alanları gibi fen bilimleri ile başta hukuk olmak üzere, siyaset tarih, coğrafya, arkeoloji, ekonomi, maliye, sosyoloji, uluslararası ilişkiler gibi sosyal bilimlerle doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkilidir. Bu suretle, tapu-kadastronun sözel, sayısal ve grafik tüm verileri; kendine özgü görev ve misyonu dışında, o ülkenin tarihine ışık tutan birer vesika olarak mülkiyet yapısını ortaya koymakla birlikte, siyasi, hukuki, ekonomik, sosyal ve kültürel bilgileri de sunar. Bu suretle, toprak insan ilişkilerini modellendiren bir bilgi sistemi olarak tanımlanan tapu-kadastrada, asli temel görev unsuru olan mülkiyet hakkının teminat altına almasının yanı sıra, toprağa getirilen her türlü yatırım ve mühendislik hizmetlerinin, toprakların en iyi şekilde planlanmasıyla mümkün kılınan sosyal ve ekonomik kalkınmanın gerçekleştirilmesine altlık teşkil etmekte ve tapu- kadastronun tüm bu verileri kamu ve özel sektör ile taşınmaz malikleri ile ayni ve şahsi hak sahiplerine olmak üzere, ağırlık derecesine göre çok geniş bir kitleye deyim yerindeyse, toplumun tümüne alt yapı hizmeti sunulur. Ayrıca, Almanyada tapu işlemleri ile ilgili hizmetler Berlindeki "Tapu Kadastrada Temsilciliği" aracılığıyla yürütülmektedir.

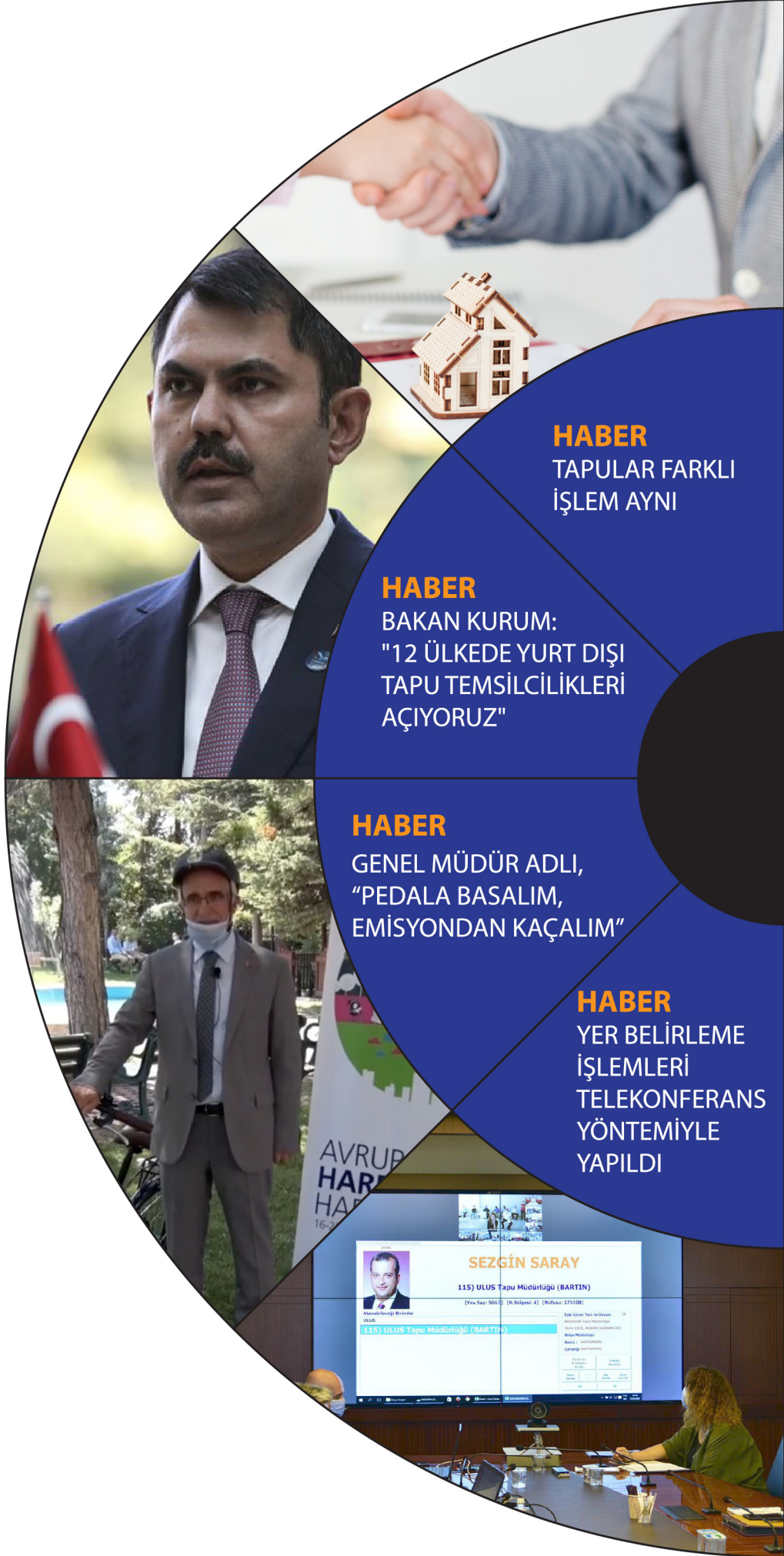
Kurum, dış dünyaya dönük gülen yüzüyle, tapu-kadastro hizmetlerini, elektronik ortamda hızlı, etkin ve verimli yürütülmesi amacıyla kurulan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ile hizmet sunmakta ve ayrıca, hizmetlerin belli bir standarda bağlanarak kaliteli hizmet sunma anlayışı benimsenerek “Sürekli Kurumsal Gelişim Projesi” çerçevesinde “Online Randevu”, “Proses/Süreç”, Performans, İyileştirme, Öneri, Ar-Ge ve Kalite Belgelendirme” çalışmaları ve bu bağlamda, müşteri ve paydaş memnuniyetine yönelik anket çalışmaları gerçekleştirilmiş ve geri bildirimlerle son derece başarılı olduğu kanıtlanmıştır.

Öte yandan, ilki 21 Mayıs 1992 tarihinde yapılan ve o günden beri kurumun tüm üniteleri tarafından, ülke sathında her yıl, merkezi ve yöresel olarak çeşitli etkinliklerle ve coşkuyla *kuruluş yıl dönümü kutlamaları*; kurumun emekli ya da halen görev yapan aynı dönem kurs (*tapulama ve tekamül kursları*) ve okul (*tapu kadastro lisesi, tapu kadastro meslek yüksek okulu ve mühendislik fakülteleri*) mezunlarının eski günleri yad etme adına *geleneksel buluşma günleri*; kadastro çalışmaları sonucunda yine merkezi ve yöresel koordinasyonlarla bayram havası içerisinde, *tapu sahiplerinin yüzlerinde okunan, belki de ilk defa tapusuna kavuşma coşkusu, heyecanı ve mutluluğunun göstergesi olan tapu dağıtım törenleri*; ayrıca, tapu- kadastro ile ilgili olarak kurum tarafından tanıtım, hizmet içi eğitim, projelendirme gibi alanlarda ulusal ve uluslararası çalıştay, seminer, panel, sempozyum, kongre, şura, fuar ve sergi gibi *sosyal ve kültürel etkinlikler* düzenlendiği gibi, bilgi ve deneyimlerini paylaşmak üzere çeşitli organizasyonlarda yer alarak yerli ya da yabancı kurum ve sektörlerce düzenlenen fuar, sergi gibi etkinliklere de açtığı “stant” ile katılmak suretiyle üzerine düşen destek ve katkı sağlanır.

Tapu-kadastronun günümüze kadar olan süreç içerisinde kullanılan materyal ve ürünlerinden bir kısmı, teknolojik gelişmeler ve yenileme çalışmaları sonucunda, yerine ikame edilmesi nedeniyle miadını doldurarak kullanım hükmünü kaybetmiş ve çoktan tarih sayfalarında, müzelerde ve arşivlerde yerini almıştır. Bu ürünlerden bir kısmı ise, halen yürürlüğünü sürdürmekte olup yerine yeni ürünler ikame edilinceye kadar yürürlüğünü koruyacak ve kullanılmaya devam edilecek, misyon ve görevini tamamladığında öncekiler gibi kendilerine ayrılacak özel yerlerinde muhafaza edilecektir. Bunların hiçbirisi, hiçbir zaman önem ve kıymetini yitirmeyecek, üstelik değeri katlanarak artmaya devam edecek, birer tarihi ve kültürel vesika olarak gelecek kuşaklara miras olarak intikal edecektir.

Sonuç olarak, tapu-kadastronun, tarihsel süreç içerisinde, zaman zaman mum ışığında el emeği-göz nuru ile o günün zor ve kısıtlı koşullarında ve nice güçlüklerle elde edilen, döneminin sanatsal incelik ve ustalığı ile kültürel izlerini taşıyan ve muhteşem zengin görsellerden oluşan, birer hazine niteliğinde günümüze miras olarak intikal ve emanet edilen karakteristik bu ürünlere, bir kez de farklı bir açıdan (*sanat gözüyle*) bakmak suretiyle öneminin bilinci içerisinde korunarak gelecek kuşaklara devredilmesinde köprü vazifesini görmektir. “Bir çukuru ne kadar derin kazarsanız kazın, iki çukur kazmış sayılmazsınız” sözünden hareketle; bir ulu Çınar olarak betimlenen TKGM nin, *kökleri derinlere salmakla birlikte, dalları geniş bir coğrafyaya yayılmalı*, diğer bir deyimle, *Kurumun tapu kadastro alanında ulusal düzeyde derinleşmesinin yanı sıra, işbirliği sağlanmak suretiyle uluslararası platformda etkin deneyimlerini sergilemelidir*. Bu bağlamda, ulusal alanda tapu kadastronun üstlendiği görev ve misyonunun yanı sıra, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesindeki kültürel ve sanatsal açıdan o denli zengin arşivlik ürünlerini, tapu-kadastro alanındaki sağlam ve köklü yapısı ile tüm tecrübe ve becerilerini uluslararası organizasyon, müzakere ve işbirliklerinde sunarak tanıtmak ve böylece, bu alanda ihtiyaç duyan ülkelere “örnek model ülke” olarak rehber ve öncülüğüyle deneyimlerini aktarmak üzere uluslararası platformda da hak ettiği yerini almaktır.

BİZDEN HABERLER



HABER
TAPULAR FARKLI
İŞLEM AYNI

HABER
BAKAN KURUM:
"12 ÜLKEDE YURT DIŞI
TAPU TEMSİLCİLİKLERİ
AÇIYORUZ"

HABER
GENEL MÜDÜR ADLI,
"PEDALA BASALIM,
EMİSYONDAN KAÇALIM"

HABER
YER BELİRLEME
İŞLEMLERİ
TELEKONFERANS
YÖNTEMİYLE
YAPILDI

SEZGİN SARAY
115 ULUS Tapu Müdürlüğü (BARTIN)
(Yayın Sayı: 503) (H. Bölgesi: 41) (Nüfus: 175108)

Ekli Gözetim Tebliği ve Ekleri
Yatırımcıların Yatırım Yapmalarını
Koruyarak, Yatırımcıların Yatırım
Yapmalarını
Koruyarak, Yatırımcıların Yatırım
Yapmalarını

Yatırım	Yatırım	Yatırım



Tapu Sahteciliğinde Yeni Yöntem 'DUBLÖR KULLANMAK'

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı, tapuda her işlemin artık internet üzerinden teyit edilmesiyle art niyetli insanların yeni yönteminin, tapu sahiplerine benzer kişileri 'dublör' olarak kullanmak olduğunu belirtti.

www.aa.com.tr / Ankara

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, AA muhabirine yaptığı açıklamada, tapudaki dolandırıcılıkların genelde kimlik, vekalet, veraset intikal belgesi üzerinde oynanarak yapılmaya çalışıldığını söyledi.

Son yıllarda işlemlerin internet üzerinden yapıldığını anımsatan Adlı, şöyle konuştu:

'Artık birçok kamu kurumuyla biz manuel iş yapmıyoruz. Tamamen sistemleri konuşatarak bilgi teyit ediyoruz, bilgi akışı sağlıyoruz. Böyle olunca biz tapu işlemlerinde nüfus cüzdanı istemiyoruz artık. T.C. kimlik numarası yeterli oluyor. T.C. kimlik numarasına göre MERNİS'le bağlantı kuruyoruz. Kimlik bilgilerini orada teyit ediyoruz. Kişi vekaletle geldiyse bu sefer noterlerle bağlantı kuruyoruz, vekaleti orada teyit ediyoruz. İntikal belgesiyle ilgili olunca UYAP'la bağlantı kuruyoruz, Adalet Bakanlığı ile teyit ediyoruz. Bu alanlar daralınca bu sefer sahteciliğe meyilli art niyetli insanlar bu sefer farklı yöntemlere başvurmaya çalıştılar, dublör kullandılar. Dublörle sahte vekalet tanzim edip onunla gelip işlem yapmaya kalkıyorlar.'

'Zafiyetin olduğu noktaları memurlarımız zaman içinde çok iyi öğreniyorlar'

Tapu müdürlüklerinde görevli personelin, alanında eğitimli kişilerden oluştuğunu ve ayrıca hizmet içi eğitimler aldığını belirten Adlı, 'Zafiyetin olduğu noktaları memurlarımız zaman içinde çok iyi öğreniyorlar. Böyle olunca da bu tür art niyetli insanların, bu tür olaylarını ortaya çıkarabiliyorlar. Sadece bu sene 2,5 milyar lira değerindeki sahteciliğin önüne geçti arkadaşlarımız; çok büyük bir rakam. Ağırlıklı olarak dublör kullanmak suretiyle geliyorlar, kılık değiştiriyorlar, nüfus cüzdanında ona göre dublörün resmini kullanıyorlar.' dedi.

Personelin dikkati ve yapılan bağlantılarla bu kişilerin tespit edildiğini belirten Adlı, emniyetle iş birliği yapılarak bu kişilerin yakalandığını ve ciddi oranda sahteciliğin önüne geçildiğine dikkati çekti.

Uzun zamandır el değiştirmeyen gayrimenkullerin tespit edildiğini veya yaşlı insanların gayrimenkulleri üzerinde sahtecilik yapılmaya çalışıldığını anlatan Adlı, vatandaşlara şu uyarılarda bulundu:

'Tavsiyem, her halükarda bizdeki bilgilerinizi güncellesinler. Çünkü bizdeki bilgiler güncel olursa biz tapuyla ilgili bir işlem olduğu zaman hemen cep telefonlarına mesaj gönderiyoruz. Diyoruz ki 'şu anda şöyle bir işlem' var. O telefon numarası bizde yoksa bu haberleşmeyi sağlayamıyoruz. Onun için bu bilgileri güncellerlerse gayrimenkulleriyle ilgili bütün işlemlerden cep telefonlarına gideceği için haberdar olurlar. Dolayısıyla bu tür şeylerin önüne geçerler. Bu güncellemeyi e-Devlet kapısı üzerinden, çok rahat bir şekilde yapabilirler.'





TAPULARDA DOLANDIRICILIĞA GEÇİT YOK

Tapuda Görevli Memurun Dikkati Sahtekârlığı Ortaya Çıkardı: DublörLü Dolandırıcılık Hürriyet / Aysel Alp

Kocaeli Kandıra'da 800 bin liralık arsayı satmak için harekete geçen dolandırıcılar, tapu memuruna takıldı. Önce sahte kimlik ve dublörle Kastamonu'daki bir noterden satış için vekâlet çıkaran dolandırıcılar, Kandıra'da tapu müdürlüğüne geldi. Ancak memur, 80 yaşındaki M.G.'nin tapudaki fotoğrafı ile vekâletteki fotoğraflar arasında uyumsuzluk fark ederek için peşine düştü.

Dolandırıcılar, Kocaeli Kandıra'da 800 bin liralık arsayı satmak üzere filmlere konu olacak bir sahtekârlığa kalkıştılar. 10 Ağustos'ta yaklaşık değeri 800 bin lira olan, 657 metrekare büyüklüğünde, denize yakın bir arsanın satışı için Kandıra Tapu Müdürlüğü'ne başvuruldu. Müdürlükte yapılan incelemede taşınmaz sahibi

M.G.'nin ikamet adresi Kandıra olmasına rağmen vekâletin Kastamonu'dan verilmiş ve tapudaki fotoğraf ile vekâlet fotoğrafı arasında uyumsuzluk olması tapu memurunu şüphelendirdi. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ile Noterler Birliği arasındaki sistemde vekâletin gerçek ve resmi olduğu görülmesine rağmen memur, bir kez de Kastamonu'daki Noter Başkatibini telefonla aradı. Vekâletin gerçek olduğu teyidini aldı.

Kızıyla Kandıra'da Oturuyor

Memur, gayrimenkul sahibinin neden kendisinin gelmediğini sorunca Kastamonu'daki kızının yanında kaldığını, Serdar isimli damadının yanından bu vekâleti verdiği yanıtını aldı. Bu kez de TKGM ile Nüfus müdürlükleri arasındaki sistemde yapılan sorgulamada taşınmaz sahibinin Serdar isimli bir

damadının olmadığı ve Kastamonu'da oturan bir kızının bulunmadığı ortaya çıktı. Bunun üzerine tapu memuru, Emniyet Müdürlüğü'nü arayarak taşınmaz malikinin Kandıra'da babasıyla birlikte yaşayan kızına ve M.G.'ye ulaştı. Onların da böyle bir vekalet vermedikleri öğrenildi.

Sahte Nüfus Cüzdanı

Noterden vekâletin sahte nüfus cüzdanı ve dublör kullanılarak alındığı anlaşıldı. Tapuda sorgulamanın uzaması üzerine durumdan şüphelenen sahte vekil N.B. ile arsayı bir şirket adına almak isteyen kişi tapudan ayrıldı. Ancak polis kaçan şahısların kimliklerini tespit ederek, dosyayı Kandıra Cumhuriyet Savcılığına intikal ettirdiği bildirildi.

Dikkatli İnceleme

Tapu yetkilileri, personelin dikkati, incelemedeki ısrarı ve kurumlar arası veri paylaşımı sayesinde sahtekârlığın önlendiğini ve ilgililer hakkında yasal işlemin başlatıldığını söylediler. Yetkililer, bu tür sahtekârlıkların oldukça fazla olduğunu son 3 ayda Muğla Milas, Kandıra ve Konya'da memurların dikkatiyle vatandaşların mağduriyetinin önlendiğini anlattılar. Alıcıların genelde masum olduklarını ama bazen de 500 bin liralık evi 200 bin liraya sahte evrakla almaya kalkanlar da bulunduğunu belirten yetkililer, gayrimenkul alıcılarını da dikkatli olmaları konusunda uyardılar.

Ödül Yönetmeliği Bulunmuyor

Bu tür sahtekârlıkları önleyen memurlara bir ödül verilmiyor çünkü tapu memurları için emniyet, gümrük ya da maliye personelindeki gibi bir ödül yönetmeliği bulunmuyor. Aksine sahtekârlık sonrası oluşacak hak kaybindan memur sorumlu tutuluyor. Türk Medenî Kanununun 1007'inci maddesi "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder" hükmünü içeriyor. Bir başka ifadeyle tapu sicilinin tutulmasında görevlilerin bilerek veya bilmeyerek uygulanması gereken mevzuat hükümlerine aykırı işlemleri veya ihmalleri sonucu gayrimenkul sahibinin bir hak kaybına sebep olunmuşsa zarar devlet tarafından karşılanıyor. Ancak bu da ilgili memura rücu ediliyor.



TAPULAR FARKLI İŞLEM AYNI

TARAFLARIN FARKLI BİRİMLERDE BULUNMALARI HALİNDE İŞLEM YAPILMASINA İLİŞKİN BASIN DUYURUSU

Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklikle taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradelerinin resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınması ile sözleşmenin tamamlanması mümkün hale getirildi ve düzenleme 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe girdi.

Yasal düzenleme akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gerekli mevzuat altyapısı hazırlanarak, tarafların farklı birimlerde bulunmaları halinde işlem yapmaları sağlandı ve 31.12.2019 tarihli ve 2019/16 sayılı Genelge ile uygulamaya yönelik usul ve esaslar belirlendi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı tarafından 17.01.2020 tarihinde vatandaşlarımızın farklı tapu müdürlüklerinde veya yurt dışında bulunması durumunda yapılacak tapu işlemlerine yönelik pilot uygulama başlatılarak, Ümraniye, Çankaya, Büyükçekmece, Kepez, Bayraklı ve Bornova Tapu Müdürlükleri ile Berlin Temsilciliği'nde işlem yapılmaya başlandı.

Daha sonra pilot uygulama kapsamındaki müdürlükler çoğaltılarak Nilüfer, Selçuklu, Yenişehir (Diyarbakır), Palandöken, Ortahisar, Canik, Melikgazi, Sarıçam, Dulkadiroğlu, Süleymanpaşa, İpekyolu, Battalgazi, Tepebaşı, Menteşe, Kastamonu, Tokat, Karaköprü, Yozgat, Erzincan Tapu Müdürlükleri olmak üzere toplam 26 birimde uygulanmak üzere genişletildi.

Uygulama ile birbirinden farklı yerlerde hatta yurt dışında bulunan vatandaşlarımızın aynı anda bir müdürlükte hazır bulunmasına gerek olmadan işlem yapması mümkün hale geldi.

Böylece vatandaşlarımızın yaşadıkları yerden ayrılmadan ve günlük işlerini aksatmadan işlem yapmaları, zaman kaybının önlenmesi ile seyahat, konaklama vb. giderlerden tasarruf etmeleri sağlandı.

Yeni uygulama, pandemi sürecinde menfur hastalığın yayılmasının önlenmesi ve kamu sağlığının korunması bakımından da önemli bir görev üstlendi. Pandemi nedeniyle evinden hatta yaşadığı şehirden çıkamayan vatandaşlarımızın tapu devir işlemleri aksamadan gerçekleşti.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yeni uygulaması sayesinde, pandemi sürecinde alınan tedbirler nedeniyle Berlin'den ayrılamayan bir vatandaşımız, Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro Temsilciliğine başvurarak, Konya'daki gayrimenkulünün satış işlemlerini, Almanya ve Türkiye'deki tapu müdürlükleri aracılığıyla telekonferans yöntemiyle 22 Nisan'da gerçekleştirdi. Böylece işlem, Türkiye'deki bir taşınmaza ilişkin, taraflardan biri Avrupada diğeri Türkiye'deyken gerçekleştirilen ilk satış işlemi olarak kayıtlara geçti.

Başladığı günden buyana, tarafları farklı tapu müdürlüklerinde veya yurt dışı teşkilatında bulunan 352 adet işlemin başarıyla sonuçlandırılmasını sağlayan ve getirdiği kolaylıkların yanında dünyada ve ülkemizde ilk olma özelliği ile vatandaşlarımızda büyük memnuniyet yaratan uygulamanın 15.09.2020 tarihinden itibaren tüm tapu müdürlüklerinde hizmete gireceği belirtildi.





BAKAN KURUM: “12 ÜLKEDE YURT DIŞI TAPU TEMSİLCİLİKLERİ AÇIYORUZ”

Yurt dışında yaşayan vatandaşların Türkiye’de gayrimenkul alımını kolaylaştırmayı hedeflediklerini anlatan Kurum, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne başta 12 ülke olmak üzere temsilcilikler açacaklarını söyledi.

Yurt dışında yaşayan Türklerin ve yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye’den gayrimenkul alacakları zaman Tapu Müdürlüklerine giderek oradan işlemlerini yapabileceklerini anlatan Bakan Kurum, bunun yanında “**Your Key Turkey**” portalını açtıklarını ve Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyenlerin her türlü güncel verilere, başvuru kanallarına ve süreçlere buradan ulaşabileceğini belirtti.

Kurum, portalın İngilizce, Almanca, Arapça, Fransızca, Rusça ve İspanyolca olmak üzere 6 dilde hazırlandığını ve bu portal üzerinden vatandaşların ve yatırımcıların hukuki ve teknik tüm sorularına bir iş günü içerisinde dönüş yapıldığını ifade etti.





GENEL MÜDÜR ADLI, “PEDALA BASALIM, EMİSYONDAN KAÇALIM”

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, “Bisiklet kullanıp pedala basalım, emisyonlardan kaçalım.” dedi.

Her yıl 16-22 Eylül tarihleri arasında kutlanan Avrupa Hareketlilik Haftasının Ulusal Koordinatörlüğü, 2018 yılından bu yana Türkiye Belediyeler Birliği (TBB) tarafından yürütülüyor.

TBB, bu kapsamda sosyal medya hesaplarından Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı'nın bisiklete bindiği ve bisiklet kullanımının önemine değindiği bir video paylaştı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı videoda, yurtdışına eğitim için gittiği Almanya'da bulunduğu sırada ilk defa bisiklet kullandığını dile getirdi.

1987’li yılların imkanlar bakımından zor yıllar olduğunu kaydeden Adlı, sözlerine şöyle devam etti: “Almanya’ya eğitim için gitmiştim. Bisikletle ilk defa orada tanıştım. Avrupa’da bisiklet kullanımını çok yaygın olduğu için ben de orada maddi zorluklardan dolayı bir bisiklet satın almıştım. Hollanda sınırına yakın bir yerde eğitim görüyordum. Arkadaşımınla beraber Almanya’dan, Hollanda’ya kadar bisikletle 15 kilometre gider gelirdik. Bisikletlerimizi sınıra park edip Amsterdam’a geçerdik. Benim için çok hoş anılar. O günleri hiç unutamıyorum.”

Adlı, 33 yıl öncesinde dahi Avrupa'da bisiklet kullanımının yaygın olduğunu, 80-90 yaşındaki insanların bile o dönemde bisiklet kullandığına dikkati çekerek, "Emisyonsuz bir hayatın, sağlık dostu ulaşım araçlarının ne kadar önemli olduğunu ve gelişmiş ülkelerin bu konuya ne kadar önem verdiğini daha o yıllarda görmek benim için ilginç bir tecrübe olmuştur. Türkiye'ye döndükten sonra böyle bir ortamı görememekten dolayı kendi ülkem adına üzüldüm. Oralarda bisiklet yolları çok önceden yapılmış ve insanların çoğu bunu kullanıyor. Birçok insan bisikletle toplu ulaşım noktasına gelip, ondan sonra toplu ulaşım araçları ile işine gidiyor." diye konuştu. Genel Müdür Adlı, ülkemizde de emisyonsuz bir hayat için çevre dostu bisiklet, elektrikli ulaşım araçları veya diğer toplu ulaşım araçlarını kullanmamız gerektiğinin altını çizerek sözlerini şöyle sürdürdü:

"Dünyayı daha fazla kirletmememiz gerekiyor, bunun için de bu tür ulaşım araçlarını yaygın bir şekilde kullanmamız gerekli. Bu bilinci toplumumuza, gelecek nesillere öğretmemiz lazım. Hareketlilik haftasının önemini daha iyi kavrayıp toplumumuza bu bilinci aşlamamız şart. Emisyonsuz bir hayat istiyorsak, pedala basalım emisyonlardan kaçalım."



Adlı, bisiklet sürerek hem kendi sağlığını, hem toplumun sağlığını koruyacağımızı dile getirerek, spor yapmanın sağlıklı yaşam noktasında ise ciddi faydası olacağını kaydetti.

Genel Müdür Adlı, "Gençlere özellikle şunu tavsiye ediyorum. Bizim kuşağımızın imkanları kısıtlı olduğu için bisikletimiz olmadı hiç. Üniversiteden sonra ilk defa yurtdışında bisiklete bindim. Gençlerimizin bugün bu tür imkanları çok fazla. Gençlerimiz bu imkanları kullansınlar ve çevre dostu olan ulaşım araçlarını kullanmayı alışkanlık haline getirsinler. Hem kendileri sağlıklı ve zinde kalsınlar, hem de çevremizi kirletmemiş olsunlar. Gençler pedala basın, emisyonlardan kaçın." diyerek sözlerini noktaladı.

Genel Müdür, bisikletle tur atmayı ve poz vermeyi de ihmal etmedi.

Avrupa Komisyonu'nun bir girişimi olan Avrupa Hareketlilik Haftası, 2002 yılından bu yana düzenli olarak 16-22 Eylül tarihleri arasında kutlanırken, 2020 yılının teması "Herkes için Sıfır Emisyonlu Hareketlilik" olarak belirlendi.



YER BELİRLEME İŞLEMLERİ TELEKONFERANS YÖNTEMİYLE YAPILDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği sınavında başarılı olarak atanmaya hak kazanan adayların yer tercihleri, Genel Müdürlük VIP Salonunda telekonferans yöntemiyle gerçekleştirildi.

Atamaya hak kazanan 120 Tapu Müdürü, 250 Tapu Sicil Müdür yardımcısı, 113 Kadastro Müdür Yardımcısı, 7 Avukat, 72 Mühendis ve 7 Programcı kadrosuna atanan adayların bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğünde hazır bulunması ile başarı sırası önceliğine göre tercihleri koronavirüs tedbirleri nedeniyle telekonferans aracılığı ile yapıldı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak adaylara yeni görevlerinde başarılar diliyoruz.





KONUT SATIŞLARINDA TÜM ZAMANLARIN AYLIK REKORU KIRILDI

Temmuzda, konut satışlarında 229 bin 357 adetle tüm zamanların aylık rekoru kırıldı. Kamu bankalarının düşük maliyetli destekleri ise bugüne kadar görülen en yüksek ipotekli satış rakamını getirdi.

Ekonominin önemli sac ayaklarından birisi olan ve tek başına yüzlerce alt sektörü harekete geçiren konut sektöründe, kamu bankalarının haziran ayı başındaki düşük maliyetli desteklerinin etkisi her geçen gün verilere yansıyor.

Kamu bankalarının düşük oranlı destek kredisi başta olmak üzere sektörel kampanyalar ve normalleşme adımları temmuzda konut satışlarında rekorların görülmesini sağladı.

Konut satışları geçen ay yüzde 124,3 artarak 229 bin 357 ile tarihin en yüksek aylık rakamına ulaştı. Söz konusu rakam daha önce en yüksek 2019 Aralık'ta 202 bin 79 olarak görülmüştü.

Geçen ay ipotekli konut satışlarında da tüm zamanların rekoru kırıldı. Temmuzda geçen yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışlarında yüzde 900,6'lık artışla 130 bin 721'e ulaşıldı. Bu rakamın en yüksek görüldüğü ay 2020 Haziran'da 102 bin adetti.

TAMAMLAYICI SAĞLIK SİGORTASI İLE SAĞLIĞIMIZ KORUMA ALTINDA

Tapu ve Kadastro Çalışanları Derneği (Taka-Der) ile Bereket Sigorta arasında 'Bereket Tamamlayıcı Sağlık Sigortası' anlaşması hayata geçirildi. Bu kapsamda Tapu ve Kadastro çalışanları, eş ve çocukları (bebekler ve 29 yaşına kadar çocuklar) Bereket Tamamlayıcı Sağlık Sigortasından yıllık 725 TL gibi çok uygun bir rakamla yararlanabilecek. Ödemeler peşin veya 5 taksit olarak tahsil edilecek.

Taka-Der Başkanı Emre Demir, söz konusu uygulamanın kurum çalışanlarından en az bin kişinin katılmasıyla mümkün olacağını vurguladı. "Bu nedenle Bereket Tamamlayıcı Sigortaya katılmak isteyenler için internet üzerinden başvuru toplama işlemine 10 Temmuz 2020 tarihinde başladığını kaydeden Demir, kayıtların 15 Ağustos 2020 tarihine kadar devam edeceğini açıkladı.

<https://www.bereket.com.tr/urunler/takader-grup-tamamlayici-saglik> web adresindeki başvuru formunu doldurduktan sonra 15.08.2020 tarihinden itibaren Bereket Sigorta 444 27 58 numaralı Çağrı Merkezinden aranacak olup başvurunun bir kez de sesli onayı alınacaktır. Onay alınırken poliçe priminin tahsil edileceği kredi kartı bilgisi alınacak olup, prim tutarı tahsil edilen tüm başvurulara ait poliçe başlama ve sigortadan yararlanma tarihi 01.09.2020 olacaktır" diyen Taka-Der Başkanı Demir, tamamlayıcı Sağlık Sigortasına dahil olan üyelerinin SenCard mobil uygulamasını indirmeleri halinde ya da <https://www.sencard.com.tr/dijital-websen> internet adresi üzerinden TCKN ve cep telefonu ile poliçe ve poliçelerine özel anlaşmalı sağlık kuruluşları bilgisine ulaşabileceklerini söyledi.

Başkan Demir sözlerini şöyle sürdürdü: "Bereket Sigorta'nın sunacağı hizmetin SenCard üyelik programı ile sağladığından anlaşmalı sağlık kurumlarında hizmet aldığınızda provizyon sırasında SenCard üyesi olduğunuzu belirtmeniz önem taşımaktadır. Tamamlayıcı Sağlık Sigortasından faydalanmak için; gidilen sağlık kuruluşunun ve doktorun mutlaka SGK ile anlaşması olması, yatarak tedavilerde 3 aylık bekleme süresinin doldurulması gerekiyor. Ayrıca poliçe başlama tarihinden önceki rahatsızlıklar da kapsam dışındadır.







TAPU VE KADASTRO KOŐUSUNU POWERMAN KAZANDI

Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼g¼'n¼n 173. Kuruluş yild¼n¼m¼ onuruna d¼zenlenen Tapu ve Kadastro Koőusu'nu bu yıl jokeyliğini G¼khan Kocakaya'nın yaptığı H.H¼seyin Temel'e ait Powerman isimli tay kazandı.

Bu yıl pandemi nedeniyle gecikmeli olarak geręekleően, trib¼ne seyircinin alınmadığı ve ¼d¼l t¼reninin yapılmadığı koőuda birinci gelen tayın sahibine T¼rkiye Jokey Kul¼b¼ tarafından 76 bin 500 T¼rk Lirası para ¼d¼l¼ verildi.



Genel Müdürümüz Sn. ADLI TRT Türkiye'nin Sesi Radyosuna Konuk Oldu

İHTİYAÇ HALİNDE 12'DEN FAZLA TAPU TEMSİLCİLİĞİ AÇABİLİRİZ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, "İlk etapta 5 ülke, daha sonra 12 ülke hatta ihtiyaç olursa daha da fazla ülke temsilcilik açabiliriz" dedi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Trt Türkiye'nin Sesi Radyosunda yayınlanan ve sunuculuğunu Gazeteci Yasemin Asan'ın üstlendiği "Dünyadaki Türkiye" programına makamından konuk oldu.

Mülkiyet kadastro denilen ilk tesis kadastro çalışmalarını Türkiye genelinde bitirerek tüm gayrimenkulleri kayıt altına aldıklarını söyledi. Adlı, "Dünyada bu işi yapan sayılı ülkelerden bir tanesiyiz. Teknolojik gelişmelere paralel olarak insanların hizmet kalitesinde beklentileri, ciddi manada arttı. Kurumumuz da bu beklentilere cevap vermek adına birçok teknolojik yeniliği hayata geçirdi." dedi.

Koronavirüs nedeniyle kalabalık ortamlarda bulunulması, yakın temas kurulması ciddi anlamda riskli olmaya başlayınca webtapu uygulamasını hayata geçirdiklerini anlatan Adlı, sözlerine şöyle devam etti: “Webtapu uygulaması ile vatandaşlar tapu ile ilgili alım, satım, irtifak hakkı gibi aşağı yukarı 46 değişik işlemi e-devlet kapısı üzerinden gerçekleştirebiliyor. Başvuru işlemi webtapu üzerinden yaptıktan sonra, bilgi akışının teyidi müdürlüklerimiz tarafından yapılıyor. Vatandaşımıza yatıracağı harçlar, mesaj yoluyla iletiliyor, yine e-devlet kanalı üzerinden ilgili bankaya harçlar yatırıldıktan sonra sadece ıslak imza için kendisine mesaj yoluyla randevu saati veriliyor, vatandaşımız gidip ıslak imzasını atıp, tapusunu alıp evine gidebiliyor. Böylece vatandaşımız sadece imza için tapu müdürlüğüne gelmiş oluyor, diğer tüm işlemler elektronik ortamda gerçekleşmiş oluyor.”

Teknoloji sayesinde tapu işlemi yaparken alıcı ve satıcının hatta gayrimenkulün aynı yerde olmalarına gerek olmadığını vurgulayan Adlı, sözlerini şöyle açıkladı: “Alıcı başka bir ülkede, satıcı başka ülkede, gayrimenkul de başka bir ülkede olabilir. Sene başında Almanya’da bulunan satıcı, Konya’daki gayrimenkulünü, Konya’da bulunan alıcıya satmak istedi. Biz de telekonferans yoluyla satış işlemi gerçekleştirdik. Bu uygulamanın dünyada örneği yok. Yine sonraki zamanlarda Almanya’daki vatandaşlarımızın Ankara, İstanbul, İzmir, Van illerinde bulunan gayrimenkullerinin satışı gerçekleştirildi. Bu uygulamadan vatandaşımız da çok memnun. Pandemi döneminde insanların ülkeler arası seyahati ciddi sıkıntı. Bizim sistemimizle vatandaşlarımızın mekan ve ülke değiştirmeden alış satış işlemlerini güvenli bir şekilde yapmalarını sağladık. Böyle olunca da hizmeti deyim yerindeyse vatandaşımızın ayağına kadar götürdük.” diye konuştu.

Yurtdışı Temsilcilikleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı, “Tapu işlemleri için Almanya Berlin’de büyükelçilik bünyesinde aktif olarak hizmet veren, işlem yapan bir temsilciliğimiz var. Sadece bir temsilcilik yetmiyor. Geçen sene girişimlerimiz sonucunda Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile başka ülkelerde de temsilcilik açma yetkisi aldık. Bu noktada Dışişleri Bakanlığı ile birtakım görüşmeler sonrasında ilk etapta 5 ülke, daha sonra 12 ülke hatta ihtiyaç olursa daha da fazla ülkeye temsilcilik açma ile ilgili prosedürümüzü tamamladık.” ifadelerini kullandı.

Kadro tahsisi yapıldığı andan itibaren ilk etapta Almanya, Fransa, Belçika ve Azerbaycan’da temsilcilikler açacaklarını dile getiren Adlı, “Neden bu ülkeler seçildi? Dışişleri Bakanlığımız ile yaptığımız görüşmeler çerçevesinde orada yaşayan vatandaşlarımızın sayısı, talepleri ve o ülkede yaşayan yabancı uyruklu vatandaşların da ülkemizden taşınmaz talepleri doğrultusunda bunlar planlandı. Yani bu temsilciliklerimiz sadece Türk vatandaşlarımıza yönelik değil, yurt dışında yaşayan, Türkiye’de yatırım yapmak isteyen veya taşınmaz almak isteyen yabancılara da hizmet verecek. Dolayısıyla ülkemizden taşınmaz almak isteyen yabancılarda bu temsilciliklerimize başvurarak buldukları ülkeden işlemlerini yapabilecekler.” dedi.

YourKeyTurkey

Türkiye’nin birçok ülke vatandaşı tarafından cazibe merkezi olarak görüldüğü için gayrimenkule olan talebin çok yoğun olduğunu söyleyen Adlı, “Biz de doğru bilgilendirme için “YourKeyTurkey” adında bir uygulamayı hayata geçirdik. Bu sene faaliyete geçen bu portal ile yabancıların, Türkiye’de satın almak istedikleri gayrimenkul ile hukuki bilgilere, cazibe merkezlerine veya kafalarındaki tüm soru işaretlerine cevap verecek şekilde her türlü bilgiye ulaşmalarını sağlıyoruz.

Hatta portalda bulamadığı soruların cevaplarını yine portal üzerinden ‘soru sor’ kısmından sorularını sorarak en geç bir gün içerisinde cevaplayacak şekilde bir çalışma yapıyoruz.” ifadelerini kullandı.



Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı, Şu anda portalın Türkçenin dışında Almanca, İngilizce, Fransızca, Arapça, Rusça ve Çince olarak 6 dilde hizmet verdiğini, 3-5 ay içerisinde 25.000'den fazla kullanıcıya ulaştığını kaydetti. Adlı, sözlerine şöyle devam etti:

“Şu ana kadar 128 ülke vatandaşı bu portalı kullanıp Türkiye'deki yatırımlar veya gayrimenkuller ile ilgili bilgi edindi.

Eskiden yabancılar, Türkiye'ye geldikleri zaman herhangi bir gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgiye sahip değildi. Art niyetli birtakım insanlar da bunu suistimal ederek yabancıların mağduriyet yaşamalarına sebebiyet veriyorlardı. Bu portalla, insanların Türkiye'de gayrimenkul nasıl alınır, süreçler nasıldır vb. akıllardaki sorularına cevap buldukları için gayrimenkul alım satımında kendilerine rehberlik eden insanların yanlış yönlendirmelerinin önüne geçmiş oluyoruz. Portal sayesinde mağduriyetlerin sayısında ciddi anlamda azalma oldu.”

Taşınmaz Edinim Rehberlik Hizmetini de bu portalın içinde yabancıların hizmetine sunduklarını belirten Adlı, “Ayrıca 6 dilde kitapçık bastırarak bu kitapçıkları yabancıların yoğun işlem yaptıkları müdürlüklere gönderdik. Bu konuda ciddi bir memnuniyet söz konusu.” dedi.

Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Türkiye'de eskiden beri yabancılar taşınmaz satışının söz konusu olduğunun altını çizen Adlı, “Ancak eskiden müteakabiliyet (karşılıklılık) ilkesi çerçevesinde satış yapılabiliyordu. 2012 yılından sonra bu sistem yumuşatıldı. Bu tarihten sonra yabancıların gayrimenkul alma talepleri arttı. 2019 yılında ise zirveye çıkarak 70 binlere dayandı bu rakam.

Bu sene pandemiden dolayı düşüş oldu. Bu rakamların artmasında Türkiye'nin güvenli bir ülke olması, ülkemizin tarihi, kültürel ve doğal güzelliklerinin olması önemli rol oynuyor.” ifadelerini kullandı.

Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul alarak buraya yerleşmenin yollarını aradıklarını dile getiren Tapu ve Kadastro Genel Müdürü, “2018 yılında çıkarılan bir yasa ile yabancıların, Türkiye vatandaşı olabilmesi için 250 bin dolara gayrimenkul alması gerekiyor. Bu da yabancıların gayrimenkullere olan talebini arttırdı. Bu konuda Irak, İran, Afganistan gibi Arap ülkeleri ilk sıralarda yer alıyor.” diye konuştu.

Tüm zamanların en fazla taşınmaz alan ülkeler sıralamasında Irak'ın birinci sırada geldiğini kaydeden Adlı, “Irak'ı İngiltere, Almanya, Rusya takip ediyor. Sonrasında ise Arap ülkeleri geliyor. İstanbul'a Irak Türkmenleri rağbet ederken Antalya, Muğla, Aydın'da ağırlıklı olarak Avrupa ülkelerindeki insanların talebi söz konusu.” diyerek sözlerini noktaladı.



GENEL MÜDÜRÜMÜZ ADLI, BAYINDIR MEMUR-SEN GENEL BAŞKANI TUFANOĞLU'NU AĞIRLADI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Bayındır Memur-Sen Genel Başkanı Soner Can Tufanoğlu ve beraberindekileri ağırladı.

Samimi bir ortamda gerçekleşen buluşmada Bayındır Memur-Sen Genel Başkan Yardımcıları Ömer Türk ve Gökhan Şimşek de hazır bulundu.

Bayındır Memur-Sen Genel Başkanı Tufanoğlu çalışanların sorunlarını ve taleplerini Genel Müdür Adlı ile paylaştı.

Yaklaşık bir saat süren görüşme sonunda heyetler, yakın zamanda yeniden buluşma hususunda sözleşti.



BAYINDIR MEMUR-SEN
BAYINDIR, ÇEVRE, İNŞAAT, YOL, AFAD, TAPU
VE KADASTRO ÇALIŞANLARI BİRLİĞİ SENDİKASI
Genel Yetkili Sendika





Metin BEYAZ
Genel Müdür Yardımcısı V.



Aytuğ YAKAR
Teftiş Kurulu Başkanı V.

YENİ ATAMALAR

07.09.2020 tarihli Bakanlık Makam Olur'u gereğince Teftiş Kurulu Başkanı Metin Beyaz, Genel Müdür Yardımcılığına vekaleten, Teftiş Kurulu Başkanlığına da Başmüfettiş Aytuğ Yakar vekaleten atandı.



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



@tkgm.gov.tr



@tapu_ve_kadastro