

MÜLKİYET
TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: **Osman Sedat CEYLAN** (Başkan)

Yazı İşleri Müdürü: **Metin BEYAZ**

Genel Yayın Koordinatörü: **Hüseyin KOÇAK**

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.

* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.

Dizgi Baskı - TAKAV Matbaacılık - Yayıncılık A.Ş. 385 58 63 - 64

Abone Hesap No:

Ziraat Bankası

Ankara

Necatibey Şubesi

132902

Yazışma Adresi:

Tapu ve Kadastro

Müfettişleri Derneği

GMK Bulvarı No: 15

Demirtepe - ANKARA

İÇİNDEKİLER

- 2** Sayısallaştırma ve 1999/1 Nolu
Genelge
Hüseyin KOÇAK
- 7** Ticari İşletme Rehni
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
- 9** Tarım Arazilerinin Parçalanması,
Trabzon İli Örneği
Nihat AKYOL-Faik Ahmet SESLİ
- 14** Türkiye'de Yapılan Özel İçerikli
Kadastro Çalışmaları ve
Üretilmiş Paftalar
Şaban İNAM
- 17** Geçici Tescillerin Şerhi
Hüseyin AKBABA
- 19** Vekalet Sözleşmesinin Kapsamı
İlhami ÖZÇUBUK
- 25** 18 inci Madde Uygulamasının
Eleştirisi ve Öneriler
Aytuğ YAKAR
- 32** İnceleme
Yetginer ERIŞ

Yazı İşleri'nden

Mülkiyet'in 39 uncu sayısı ile birlikte yine sizlerleleyiz.

Bu sayımızla birlikte bir yayın döneminin daha sonuna gelmiş bulunmaktayız. 12 yıldır yoğun emek ile bugünlere gelen MÜLKİYET meslek camiamızdan, yüksek yargı çevrelerinden, üniversitere-den, konu ile alakalı devlet kuruluşları ve özel şirketlerden aranan bir dergi haline gelmiştir.

Tabii bu durum bizleri memnun etmekle beraber sorumluluklarımızı da artırmakta, sizlerin desteği ile bu sorumluluğumuzun gereğini yerine getirmeyi bugüne kadar devam ettirdiğimiz gibi bundan sonra da yerine getireceğiz.

Sizlerden isteğimiz, MÜLKİYET'e olan ilginizi devam ettirmeniz ve makale, görüş, önerilerinizle bizlere yardımcı olmanız.

Yeni yayın dönemindeki abonelik koşulları henüz maliyetler çıkıp, dergi fiyatı tam olarak belli olmadığından yeni dönemdeki abonelik şartlarını dergimizin 425 72 50-425 81 38 nolu telefonlardan öğrenebilirsiniz.

Yeni dönemde buluşmak dileğiyle.

Yeni Yılınızı Kutlar Sağlık, Mutluluk ve Başarılar Dileriz.

Metin BEYAZ

Yazı İşleri Müdürü

SAYISALLAŞTIRMA VE 1999/1 NOLU GENELGE

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I - SAYISALLAŞTIRMA

Sayısal çalışma, mevzuatımıza Ocak 1988 tarihinde Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ile girmiştir.

Sayısal çalışma, yalnızca bu tarihten sonra yeni üretilcek haritalar için değil, evveliyatı sayısal olmayan kadastro parsellerinde yapılan değişiklik işlemleri için de geçerlidir. Nitekim, haritası ilgililerince yaptırılıp, kadastro müdürlüklerince kontrolü yapılacak işlemlerle ilgili koşulları düzenleyen 1994/5 nolu genelge ve en son 1999/1 nolu genelge, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği koşullarına uygun şekilde sayısal çalışmayı öngörmektedir.

Yüzölçümü planimetrik ya da Thomson yöntemiyle hesaplanmış parsellerde meydana gelecek değişiklik işlemi sırasında aynı yüzölçüm, koordinatlar yardımıyla hesaplandığında evvelki hesaptan farklı çıkmaktadır.

İlk hesapla sayısal hesap arasında çıkan farklılık; yüzölçüm hesabının ilk hesaplandığı tarihteki tecviz sınırını aşmadığını, yani ilk hesapta bir hata olmadığını, yani o gün için geçerli tecviz içinde kaldığını gösterse dahi, sayısal çalışma yapılıyorsa düzeltme yapılması zorunlu olacaktır. Çünkü; Herhangi bir parselin yüzölçümü Thomson Yöntemi ya da Planimetre ile hesaplandığında, farklı kişiler tarafından farklı sonuçlar bulunabileceği gibi aynı kişi tarafından farklı zamanlarda hesaplandığında da farklı sonuçlar bulunması mümkündür. Bu farklı sonuçların belli bir tecviz sınırı içinde kalması, doğru hesap olarak kabul edilebilmektedir... Halbuki sayısal çalışmalarda, parsellere ait köşe koordinatları bulunduktan sonra -bu değerler yardımıyla- bir parselin yüzölçümü, farklı kişiler tarafından (ya da aynı kişi tarafından) farklı zamanlarda defalarca hesaplanmış olsa bile aynı sonuç bulunabilecektir. Dolayısıyla da sayısal çalışmalarda, yüzölçüm farklılıkları için bir tec-

viz sınırından bahsetmek mümkün olamayacaktır.

Eski değer, hesaplandığı tarihte yeterli sayılsa bile, bugünkü çalışmaların, günün tekniğine uygun hale getirilmesi, yani sayısal olarak bulunan değer, herhangi bir düzeltme getirilmeksizin net rakamıyla tescil edilmesi gerekir.

Bu da göstermektedir ki, ifraz, tevhit,... vs. nedeniyle yapılan her işlem; -Eğer önceki hesap sayısal değilse- aynı zamanda bir yüzölçüm düzeltmesini de gerektirmektedir.

(Net rakamla tescilde önem arzeden konu şudur; Eğer koordinatlar, son ölçüm tekniğine göre yapılmış ölçü değerlerine göre hesaplanmışsa net rakamla tescil sağlanmalıdır. Aksi halde takeometrik ölçü değerine göre ya da paf-tadan okunan koordinat değerlerine göre hesaplanan yüzölçümün, net rakamıyla tesciline gerek bulunmayıp, tecviz durumuna göre düzeltme getirilmelidir.)

1994/5 Nolu Genelge

Sayısal olarak hesaplanan değerler için 1994/5 nolu genelgenin "Ayrırma Haritaları" başlığının 4'üncü maddesinde; "..... Kayıtlı yüzölçümü ile, hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunması halinde; parselin zeminde ve paftasında sınırlarının değişmediği, farkın kadastro sırasında yanlış hesaplamadan meydana geldiğini belirten rapor düzenlenir. Rapor, üst yazıyla tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Parsel yüzölçümünde azalma ya da çoğalmaya bakılmaksızın Tapu Sicil Tüzüğüne göre düzeltilmesi sağlanır." denilmektedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün, kütük üzerinde yapılacak düzeltmeleri düzenleyen 85'inci maddesi, düzeltme için ilgisinin olurlu aramasına karşılık, 1994/5 nolu genelgedeki; " yüzölçümünde azalma ya da çoğalmaya bakılmaksızın, " ifadesi; uygulamada, olur almadan dü-

zeltme yapılabileceği şeklinde algılanmakta idi. Bu ise MK.nun 935'inci maddesinin; "*Alakadarlar tahriren muvafakatlerini beyan etmedikleri halde, mahkeme kararı olmadıkça tapu sicil memuru hiçbir tashih icra edemez*" hükmü ile çelişip çelişmediği tartışmasını gündeme getirmekte idi.

II - 1999/1 NOLU GENELGE

Sayısallaştırma ile ilgili en son düzenleme 1999/1 nolu genelge eki yönerge ile yapılmış olup, bu yönergenin amacı 1'inci maddesinde; "*Çizgisel olarak üretilmiş kadastr haritalarının, ölçü değerlerinden ya da paftasından okunmak suretiyle sayısallaştırılması ve zeminle karşılaştırılarak kesin sayısal değer elde edilmesi,.....*" şeklinde belirlenmiştir.

Bu yönerge gereğince yapılacak çalışma ile; **hem** paftalar yenilenmiş, **hem** çizgisel değerler sayısal hale getirilmiş ve **hem de** hassas hesapla bulunmuş olan yüzölçüm değeri tapu kütüğüne yazılmış olacaktır. Bu yönergenin 16'ncı maddesiyle 1994/5 nolu genelgeye göre yapılan düzeltmenin, MK.nun 935'inci maddesine aykırı düşüp düşmediği konusundaki tartışmaya da son verilmiştir.

Sayısallaştırma Çalışmaları

1999/1 nolu genelgeye göre sayısallaştırma çalışmaları şu şekilde olacaktır.

- * İlk iş; daha öncesine ait ölçü değerleri varsa, bu değerler yardımıyla, yoksa paftasından koordinat okumak suretiyle, her bir detay noktasının sayısal değeri elde edilecek,
- * Pafta altlığının deformasyonundan ve bakış açısından kaynaklanan hatalar Affin Dönüşümü ile giderilerek **geçici sayısal değerler** elde edilecek,
- * Geçici sayısal değerler yardımıyla, *-sayısallaştırılan pafta ölçeğinde şeffaf bir altlığa* çizim yapılacak,
- * Yeni çizilen pafta ile orijinal pafta karşılaştırılacak, ikisi arasında bir tereddüt varsa hata kaynağı araştırılıp giderilecek,
- * Bu kontrolden sonra **geçici sayısal değerler** yardımıyla zemine aplikasyon yapılacak,
- * Aplikasyonla belirlenen nokta ile, zemindeki nokta tam çıkmazsa, aradaki farkın tecvizi içinde kalıp kalmadığı kontrol edilecek,

- * Tecviz içinde kalanların aplikasyon kusurları giderilecek,
- * Tecviz içinde kalmayanların yeri ise, sabit sınırlardan da yararlanılarak belirlenecek,
- * Belirlenen noktaların röleve alımı yapılacak ve bu alıma göre hesaplanacak koordinat değerleri ise **kesin (iyileştirilmiş) sayısal değerler** olacak,
- * Kesin değerler yardımıyla, 300-2/19 nolu yönergenin 103'üncü maddesine göre pafta çizimi yapılacak,
- * Geçici değerler ve kesin değerler ayrı ayrı tabakalarda saklanacaktır. (arşivlenecektir.)

Bu değerlere göre hesaplanan yüzölçüm değerinin tapu siciline nasıl yansıtılacağına geçmeden önce, aksayan hususlara bakılacak olacaktır.

Sayısallaştırma, gelişen teknolojinin ve buna bağlı arşivleme sisteminin bir gereği olarak, gerekli bir çalışmadır. Ancak, **1999/1 nolu** genelge gereğince henüz sayısallaştırma çalışmaları yapılamamaktadır. Bunun sebebi ise, kadastr müdürlüklerinin yıllık programları, talebe bağlı fen işlemleri ve kontrollük işlemlerinin yoğunluğunun yanı sıra, bu **genelgenin formalitesinin fazlalığıdır.**

A - Genelgenin Formaliteleri

1 - Aplikasyon Öncesi Çalışmalar

Yukarıda da bahsedildiği üzere ölçü kroki-leri ya da paftasından ilk sayısal değerler elde edildikten sonra, zemine aplikasyon işlemine kadar;

- a) Ölçü değerleri ya da paftasından, koordinatların elde edilmesi,
- b) Affin Dönüşümü ile geçici değerlerin elde edilmesi,
- c) Bir altlık üzerine çizim yapılması,
- d) Çizim ile orijinal paftanın mukayesesi-nin yapılması,
- e) Hata varsa giderilmesi, gibi aşamalar söz konusudur.

Halbuki;

- Özellikle ilk orijinal ölçüleri takeometrik ise, zaten ölçü hassasiyetinin tecvizi büyük bir değer iken Affin Dönüşümüyle yapılacak mili-

metrik düzeltmelerin, (çalışmalara akademik bir hava vermek çabasından öte) pratikte bir yararı olmayacak,

- Geçici değerlerin de arşivlenmesi arşivde karışıklığa neden olacak,

- Ayrıca, geçici değerlere göre yapılan çizimlerin ise nasıl muhafaza edileceği, muhafazasında yarar olup olmadığı gibi gereksiz sorulara yanıt aranacaktır.

Bir diğer husus;

• Geçici değerlere göre çizim yapılan altlık ile orijinal paftanın mukayesesi sonucu bir hata görülürse, bu nasıl giderilecektir?

• İlgilisinin muvafakatıyla mı düzeltme yapılacaktır ?

• İlgilisi muvafakat vermezse 41'inci maddede uygulaması mı yapılacaktır?

Yönergenin 10'uncu maddesinde; "Sayı-sallaştırma sırasında, 3402 sayılı Yasanın 41'inci maddesi veya 2859 sayılı Yenileme Yasasının kapsamına giren bir işlem olup olmadığı araştırılır, tespiti halinde sayısallaştırma yapılmaz ve belirtilen kanun hükümlerine göre işlem yapılır" şeklinde bir ifade bulunmaktadır.

Bu ifadenin 41'inci maddeyle ilgili kısmı; "Geçici değerlere göre çizilenle, paftanın mukayesesinde bir hata tespit edilirse bu hata öncelikle 41'e göre düzeltilip, sayısallaştırmaya öyle devam edilir." Şeklinde algılanmaktadır. Bu şekilde algılanması ise, genelge uygulamasının önünün en başından kesilmesine neden olmaktadır. Zira 41'inci maddeye göre yapılacak düzeltmenin tebligat sorunu bulunduğu gibi, tebligata karşı açılacak bir dava, çalışmaları yıllarca aksatabilecektir. Kaldıki; zaten düzeltme çalışması yapılan bir yerde, bu çalışmaların bir aşamasında 41'inci maddeye göre düzeltme yapılmasının bir mantığı da yoktur. Çünkü, çalışmalar son şeklini almadan bir nevi etüt çalışmalarıyla bulunan değere göre düzeltme yapılırsa, aplikasyon sonucu röleve değerlerine göre yeni bir değer daha bulunduğu, yeni bir düzeltme daha gerekecektir. Bu ise, ilgilisi nezdinde güvensizliğe neden olacaktır.

Zaten 10'uncu maddenin öngörüsü; "Sayı-sallaştırma yapılan bir yerde etüt çalışmaları sonucu bulunan teknik hata düzeltilmeden sayı-sallaştırma devam edilmez" anlamında değil, "Eğer sorun 41'inci madde ile çözülebilecekse,

sayısallaştırma çalışmasına gerek yoktur" anlamındadır.

ÖNERİ – 1) Bütün bu formalitelerin getirdiği sorunlara cevap aramak yerine, ölçü krokileri ya da paftalar yardımıyla ilk sayısal değerler elde edildikten sonra, bu beş aşamaya gerek olmaksızın doğrudan zemine aplikasyon yapılması izlenecek en doğru yol olmalı idi.

2 - Aplikasyon Formaliteleri

Genelgenin 8'inci maddesi, zemine yapılan aplikasyonda; Her bir noktanın belli bir tecviz sınırı içinde zemindeki noktasıyla çakışıp çakışmadığının, tecviz formülleriyle kontrolünü görmektedir.

Her bir noktanın bu şekilde kontrole tabi tutulması fazlasıyla zaman alacağı gibi, herhangi bir yararı da bulunmamaktadır. Özellikle de folye pafta durumunda olan yerler için olumsuz etkisi bile olabilecektir.

Zeminde değişmemiş sabit noktalar varsa, bunlar zaten görülebilecektir. Zeminde belli olmayan noktalara ise geçici sayısal değerler yardımıyla, aplikasyonu yapıp, değişmemiş noktalardan ise, bu durumdaki noktaların aplikasyonunda kontrol için yararlanılabilir.

ÖNERİ – 2) Ölçü krokileri ya da paftalardan okunan koordinatlar yardımıyla zemine yapılacak aplikasyonun zemindeki noktasıyla -belli bir tecviz sınırı içinde- çakışıp çakışmadığının tek tek kontrolüne gerek duyulmayıp, ancak zeminde değişmemiş sınırların aplikasyon kusurları giderilmekle yetinilmeli idi.

3 - Aplikasyon Sonrası Röleve

Aplikasyonla zeminde belirlenen noktaların röleve ölçümü yapılacak ve röleve ölçülerinden hesaplanacak yüzölçüm değeri kesin (iyileştirilmiş) değer olarak alınıp;

Son pafta çizimi ve yeni yüzölçüm hesabı bu değerlere göre yapılacak, ayrıca bu çalışma sonrasında olacak aplikasyon talepleri de bu değerler yardımıyla karşılanacaktır.

Yönergenin 16'ncı maddesi;

Kesin (iyileştirilmiş) sayısal değerlere göre hesaplanan parsel yüzölçümleri, liste halinde düzenlenerek teknik rapor ile tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesini,

Tapu sicil müdürü tarafından, ilgili parsellerin tapu kütüğü "**Beyanlar**" hanesinde "yü-

zölçümüm2 olarak düzeltilecektir.” Şeklinde belirtme yapılmasını,

Parsel ilgililerinin herhangi bir işlem nedeniyle idareye başvurusu sırasında Tapu Sicil Tüzüğüne göre yüzölçümün düzeltilmesini,

Sınırları, yüzölçümleri esas alınarak oluşturulan parsellerin kayıtlı yüzölçümleri ile hesaplanan yüzölçümleri arasında tecviz dışı fark bulunması halinde 3402 sy Yasanın 41’inci maddesine göre işlem yapılarak ilgili kurum ve kuruluşlara da (maliye, belediye) tebliğ edilmesini öngörmektedir.

Bu maddenin öngörüsüne, yukarıda “1994/5 nolu Genelge” başlığında değinilmişti. Bu şekilde yapılacak düzeltme ile MK.nun 935’inci maddesine aykırı işlem yapılmaması amaçlanmıştır.

ÖNERİ – 3) Henüz 1999/1 nolu genelge gereğince sayısallaştırma çalışmalarına başlanamamıştır. Ancak, bu genelge uygulaması olmaksızın da 16’ncı maddeye yürürlük kazandırmak gereği bulunmaktadır.

Şöyle ki;

Herhangi bir işlem anında günün ölçüm tekniğindeki ölçümler yardımıyla bulunacak sayısal değerin, tapu miktarından farklı çıkacağı ve sayısal değere göre bulunacak yüzölçüm değerine de herhangi bir düzeltme getirmeksizin net rakamlarıyla tescil gereği bulunduğu yarıda değinilmişti.

Aynı işlem yola terki de kapsıyorsa sorun bulunmamaktadır. Fazlalık ya da eksiklik yolda bırakılıp, geri kalan net rakamıyla tescil edilebilmektedir. Ancak yola terk yoksa yeni yüzölçüm değeri için ilgisinin muvafakatine gerek bulunmaktadır. Bu ise, aynı işlem için düzenlenecek tescil bildirimi (değişiklik beyannamesi) nin, “*Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” kısmına ilgisinin imzası alınırken “**Sayısal olarak bulunan değere rıza gösteriyorum**” ibaresi yazılarak muvafakati sağlanabilir. Eğer ilgilisi böyle bir muvafakati vermiyorsa, o takdirde **1999/1** nolu genelgenin 16’ncı maddesi işletilmelidir. Sayısal olarak bulunan eğer, tapu kütüğünün “Beyanlar” hanesine şerh edilerek, sonraki tedavüllerin bu sayısal değer üzerinden yapılması sağlanmalıdır.

...

ORMAN HARİTALARINDAKİ TEKNİK HATALARININ DÜZELTİLMESİ (*)

Orman haritalarında meydana gelecek teknik hataları iki aşamada ele alıp, değerlendirmek gerekir. Birincisi: orman kadastro komisyonları tarafından düzenlenen haritalarda teknik hata, ikincisi ise, orman haritalarından kadastro müdürlüğü tarafından yapılan uygulama sırasında yapılan hatadır.

1 - Orman Haritasının Hatalı Düzenlenmesi

Bu hata, orman kadastro komisyonları tarafından düzenlenen haritalarda ölçü, tersimat, ve hesaplamaadan doğacak hatalar olabileceği gibi, daha çok da, orman haritası ile sınır tutanağının çelişmesi şeklinde karşımıza çıkabilir.

Çelişki farkedilmesi halinde kadastro müdürlüğünce, öncelikle orman idaresiyle diyalog kurularak çelişkili durum ortadan kaldırılması için orman haritasındaki hatanın giderilmesi sağlanmalıdır. Şöyle ki;

Orman haritalarında yapılacak teknik hataların idari yoldan düzeltilebileceğine dair, orman mevzuatında herhangi bir hüküm bulunmaması nedeniyle; orman idaresince, bu tür hatalarla karşılaşılması halinde nasıl davranılacağı konusunda bir belirsizlik söz konusudur.

Ancak, orman idaresinin bir Başmüfettişi tarafından yapılan bir inceleme sonucu düzenlenen rapora istinaden Orman Genel Müdürlüğü tarafından verilen talimat ile; orman haritalarına da 3402 sayılı Yasanın 41’inci maddesinin uygulanması kapısı açılmıştır. Orman Genel Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığı çıkışlı 13.11.1997 tarihli ve 2261 sayılı olan talimatın metni şu şekildedir;

“.....orman tahdidi veya kadastrası yapılmış, ilân edilmiş ve kesinleşmiş yerlerde, 3402 sayılı yasa kapsamında kadastro müdürlüklerince çalışma başlatılırsa, Orman Bölge Müdürlüğü-müzle, Tapu ve Kadastrası Genel Müdürlüğü arasında yapılmış bulunan PROTOKOL kapsamında teslim edilecektir. İşlemler bu protokolün V/2'nci maddesi a, b fıkraları V/1'inci madde ve V/4'üncü maddeleri kapsamında yerine getirilecektir.

Şayet Kadastrası Yasasının 41'inci maddesinde belirtilen 'vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ÖLÇÜ, TERSİMAT ve HESAPLAMA' dan doğan fenni hatalar varsa' bunların düzeltilmesi yönünde, kadastro müdürlükleri ile birlikte durum tespiti yapıp, yanlışlığın nereden kaynaklandığı, ne şekilde düzeltilmesi gerektiği hususlarında Bölge Müdürlüğümüzce tasdikli rapor tanzimini müteakip Kadastrası Müdürlüğünce yasa ve protokol kapsamında çalışmaların bu rapora göre takibi ile, kesinleşmiş orman tahdit/kadastrası tutanakları esas olmak üzere düzeltilmiş orman kadastrası haritalarının Bölge Müdürlüğünce görevlendirilen komisyonca tetkik ve tasdikli yeniden alanlar cetvelinin düzenlenmesini müteakip bu harita ve alan cetveli ile müstenidi olan kavana, ölçü karnesi, röper kroki vs. belgeler ve başlangıçta düzenlenen raporla birlikte ilgili birimlerdeki orman kadastrası dosyalarına konularak bir takımı da merkezdeki dosyasına konulmak üzere Genel Müdürlüğümüze gönderilecektir.

Kadastrası Müdürlüklerince yapılmış olan düzeltme çalışmalarının kesinleşmiş orman tahdit/kadastrası tutanağına uygun olmadığının tespiti halinde görevli orman kadastrası komisyonlarınca, yenilenen haritalar tasdik edilmeyecek, ilgili İşletme Müdürlüğünce 3402 sayılı Yasanın 41'inci maddesindeki hükmü gerekli düzeltme çalışmalarının tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması için Sulh Mahkemesinde dava açılacak, dava neticesine göre işlem sonuçlandırılacaktır.....”

Yani özü itibariyle bu talimat; orman haritasının düzenlenişi sırasında yapılan bir teknik hata ya da orman haritası ile sınır tutanağı arasındaki çelişki; 3402 sayılı Yasanın 41'inci maddesine göre düzeltilebilecek, çelişki giderilebilecektir.

2 - Kadastrası Müdürlüğünce Orman Sınırında Hata Yapılması

Orman kadastrası komisyonlarınca düzenlenen haritada herhangi bir hata ya da çelişki bulunmadığı halde, kadastrası müdürlüğünce belirlenen orman sınırında hata yapılması halinde de, 41'inci madde gereğince düzeltme yapılabilecektir.

Yapılan hata, tamamen kadastrası müdürlüğü bünyesindeki bir çalışma ile olduğundan, kadastrası müdürlüğünün, bu hatayı kendi bünyesinde, tıpkı herhangi bir parselle ilgili hatayı düzeltir gibi düzeltmesinde bir sakınca olmayacaktır. Zira, yapılan düzeltme orman idaresine de tebliği edilecektir. Ve eğer orman sınır tutanağına aykırı bir durum bulunuyorsa orman idaresi de gerekli davayı açacaktır.... Ancak, bilindiği üzere orman haritalarında yapılacak teknik hataların düzeltilmesine orman idaresi ihtiyatlı yaklaşmaktadır. Ayrıca ormanla ilgili konuların hassasiyeti bilinmektedir. O nedenle de; bu tür düzeltmeler yapılırken, kadastrası müdürlüğünce, öncelikle orman idaresiyle diyalog kurulmalı, teknik hatanın ne olduğu ve 41'inci madde ile ne yapılmak istendiği, ayrıca Orman Başmüfettişinin raporuna binaen kendi genel müdürlükleri tarafından verilen 13.11.1997 tarih 2261 sayılı talimatın da böyle bir düzeltmeye olanak sağladığı izah edilip, hatanın, talimattata geçen diyalog ile düzeltilmesi, daha sağlıklı sonuç alınmasını sağlayacaktır.

NOT: Hata, kadastrası müdürlüğünce yapılacak ÖLÇÜ, TERSİMAT ve HESAPLAMADAN doğacak hatalar olabileceği gibi, koordinat okumaları ile oluşturulan kadastrası haritalarının orman sınır tutanağıyla çelişmesi şeklinde ya da fotogrametrik çalışmalarda orman sınırı ile eşyükseklik eğrilerinin karıştırılması şeklinde de ortaya çıkabilir.

3 - Orman Haritasına Kadastrası Parsellerinin İşlenmesinde Hata

Tesis kadastrası daha önce geçmiş bir yerde, orman kadastrası çalışmaları için Orman Yönetmeliğinin 18'inci maddesi gereğince tapu ve kadastrası birimlerinden alınan bilgi ve belgeler, orman kadastrası komisyonlarınca, orman haritasına hatalı işlenmesi durumuna da 3402 sayılı Yasanın 41'inci maddesi gereğince düzeltme yapılabilecektir.

*** Hüseyin KOÇAK**

TİCARİ İŞLETME REHNI

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Ticari işletmelerin rehne konu edilmesi mümkündür. Ticarethane veya fabrika yahut ticari şekilde işletilen diğer müesseseler, ticari işletme sayılır. Tesisat, kiracılık hakkı, ticaret ünvanı ve diğer adlar, ihtira beraatları ve markalar, bir sanatta müteallik veya bir şahsa ait model ve resimler gibi bir müessesenin işletilmesi için daimi bir tarzda tahsis olunan unsurlar, mukavelede aksine hüküm bulunmadıkça ticari işletmeye dahil sayılır (TTK.m.11).

Büyük, orta ve küçük tacir ve sanayicilerin gereksinim duyduğu krediyi sağlama amacıyla 21.7.1971 tarihinde 1447 sayılı *Ticari İşletme Rehni Kanunu* kabul edilmiştir. Ayrıca bu Kanunun verdiği yetkiye istinaden 1972 tarihli *Ticari İşletme Rehni Sicili Tüzüğü* yürürlüğe konmuştur.

Ticari işletme rehni ticaret veya esnaf ve sanatkar sicilinde kayıtlı ticari işletmeler üzerinde kurulabilir. Bu nedenle ticaret sicilinde kayıtlı olanlar için ticaret sicilinde, esnaf ve sanatkar sicilinde kayıtlı olanlar için esnaf sanatkar sicilinde bu rehni tescili yapılır. Kanun hepsi için *ticari işletme rehni* tabirini kullanmış ise de esas itibarıyla, bu rehni işletmenin kayıtlı olduğu sicile göre ikiye ayırmak mümkündür.

- a) Ticari işletme rehni,
- b) Esnaf ve sanatkar işletmesi rehni.

Ticari işletme rehni sözleşmesi, tüzel kişiliği haiz ve sermaye şirketi olarak kurulmuş kredi müesseseleri, kredili satış yapan gerçek ve tüzel kişiliği haiz müesseseler ve kooperatifler ile ticari işletmenin maliki bulunan gerçek ve tüzel kişiler arasında yapılır (Tic.İşl.Rehni K.m.2).

Rehin sözleşmesi, ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu sicil çevresindeki bir noter tarafından tanzim edilir. Sözleşmede, rehne dair unsurların tam listesi de ayırdedilmelerini mümkün kılacak özellikleri ile birlikte yer alır. Bu unsurlardan teferruat niteliğinde olanlar, talep edilmesi halinde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 61. Maddesinde gösterildiği şekilde tapu kütüğü'nün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.

Rehin hakkı ticari işletme sahibinin veya kredi müessesesinin veya alacaklının yazılı talebi üzerine ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu ticaret veya esnaf ve sanatkar siciline tescil ile doğar.

2) Ticari İşletme Rehninin Kapsamı

Ticari işletme rehni aşağıdaki hususları kapsar:

- a) Ticaret ünvanı ve işletme adı,
- b) Rehnin tescili anında mevcut ve işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan makine, araç, alet ve motorlu nakil araçları,
- c) İhtira beratları, markalar, modeller, resimler ve lisanslar gibi sınai haklar. (Tic.İşl.R.K.m.3)

3) İstenen Belgeler

- Ticaret sicil müdürlüğünün yazısı,
- Noterce düzenlenmiş ticari işletme rehni sözleşmesinin bir örneği. (Zorunlu olmamakla beraber istenmesinde yarar vardır.)

4) Beyanlar Sütununda Belirtilmesi

Ticaret veya esnaf ve sanatkar siciline tescili müteakip Ticaret veya Esnaf ve Sanatkar Sicili Memurunun derhal yapacağı bildiri üzerine, bu kanuna istinaden tesis edilen rehin, ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği gayrimenkul işletme sahibine ait ise bu gayrimenkulün tapu kütüğü'nün beyanlar sütununa kaydedilir (Tic.İşl.R.K.m.7). Esasen ticari işletme rehninin tapu sicilini ilgilendiren yönü de bu beyanlar sütununa kayıt işidir. Ticaret veya esnaf sanatkar sicili memuru bu bildirimi derhal ve resen yapar. Bunun için rehin alacaklısının veya işletme sahibinin talepte bulunmasına gerek yoktur.

Ticari işletme rehninin ticaret veya esnaf sanatkar siciline tescilinde, alacaklının ticaret ünvanı, açık adresi ve ikametgahı, alacağın Türk lirası olarak miktarı, alacağın miktarı muayyen değilse ticari işletmenin ne miktar için teminat teşkil edeceği, alacak faizli ise faiz oranı kaydedilmektedir (Tic.İşl.R.K.m.6). Tapu sicilinin beyanlar sütununda yapılacak belirtmenin de bu hükme paralel olarak tarih ve yevmiye numarası altında aşağıdaki şekilde yapılması gerekir.

Örnek: *Bu parsel üzerinde bulunan YİBİTAŞ LAFARJ A.Ş.'ne ait Ticari İşletme*

1 yıl vade % 43 faizle 100 milyar TL karşılığı Toprakbank A.Ş. lehine rehnedenilmiştir. Tarih-Yevmiye

Kanunımızca, bu belirtmenin tapu sicilinin beyanlar sütununa yapılabilmesi için rehin alacaklısının

veya işletme sahibinin ya da gayrimenkul malikinin istemde bulunmasına gerek yoktur. Ticari İşletme Rehni Kanununun 7. ve ilgili Tüzüğün 6. maddesinde rehnin aslını tescil eden ticaret veya esnaf sanatkâr sicili memurunun derhal ve resen durumu tapuya bildireceği, bu bildirim üzerine beyanlar sütununda belirtme yapılacağı belirtilmiştir. Bu bildirime rağmen taraflardan birinin tapu sicil müdürlüğüne gelerek istemde bulunmasını aramak anlamsız olur. Zira tapu sicili açısından ortada bir rehin muamelesi olmayıp, noterde düzenlenen ve ilgili sicilinde tescilli gerçekleştirilen bir rehin muamelesinin üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette beyanlar sütununa yazımı söz konusudur.

Kanunun 19. Maddesinin son fıkrası da bu düşüncemizi teyit eder mahiyette yazılmıştır. Bu fıkra-ya göre, ticari işletme rehni son bularak ilgili sicilden terkin edilirse, ilgili sicilin memuru bir yazı ile tapu sicilin beyanlar sütununa yazılan **kaydın terkinini** istemekle mükelleftir. Demek ki, beyanlar sütununa yazımı gibi bu belirtmenin terkin de ilgili sicil memurunun yazısı üzerine yapılacak, rehin taraflarının istemi aranmayacaktır.

5) Birden Fazla Rehin Tesisi

Aynı ticari işletme üzerinde birden fazla ticari işletme rehni tesis edilebilir (Tic.İşl.R.K.m.8, ilgili Tüzük m.14). Böyle bir halde ilgili sicil memurluğunun bildirisi üzerine önceki belirtme terkin edilmeden yeni rehin veya rehinler yine tapu sicilin beyanlar sütununda belirtilir.

6) Ticari İşletme Rehninin Hükümleri

Ticari işletme rehni, bu rehne konu taşınmaz malın devrine veya üzerinde aynı veya şahsi bir hak kurulmasına engel değildir. Tapu kütüğünün beyanlar sütununda bulunan uyarıcı nitelikteki belirtmeye rağmen malik taşınmaz mal üzerinde temlikî tasarruflarda bulunabilir. Onu sınırlı aynı veya şahsi haklarla takyit edebilir. Ancak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senet veya istem belgelerinin uygun bir yerinde, beyanlar sütunundaki ticari işletme rehninin varlığına da işaret ederek ilgililerin bu kaydı gördüklerine dair imzalarının alınması gerekir.

Ticari İşletme Rehni Kanununun 10. Maddesinde, ticari işletme sahibinin bu tür tasarrufları yapabilmesi için alacaklının muvafakatını almak zorunda olduğu belirtilmiş ise de, bu, borçlu ile alacaklı arasındaki bir iç münasebettir. Gerçekte, Kanunun 12. Maddesinde ticari işletme sahibinin alacaklının rızasını almadan bu tür tasarrufları yapması halinde cezalandırılacağı belirtilmiştir. Cezayı göze alan ticari işletme rehni sahibinin bu tür tasarruflarda bulunmasında tapu sicili açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

7) Gayrimenkul Rehnine Dair Hükümlerin Uygulanması

Kanunun 20. Maddesine göre ticari işletme rehni hakkında, Ticari İşletme Rehni Kanununda hüküm bulunmayan hallerde gayrimenkul rehni hükümlerinden bu kanun hükümlerine aykırı olmayanlar uygulanır.

8) Sicilin Aleniliği

Ticari işletme rehni sicili alenidir. Herkes sicilde bir kayıt bulunup bulunmadığı ve varsa mahiyeti hakkında, sözlü veya yazılı bilgi verilmesini sicil memurundan isteyebilir (İlgili Tüzük m.4).

9) İşlemin Mali Yönü

Ticari işletme rehninin tapu sicilin beyanlar sütununda gösterilmesi için, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 7/a pozisyonu uyarınca, rehin harcı tahsil edilmektedir. Genel Müdürlüğün muktezaları da bu yöndedir.

Bize göre ise, ticari işletme rehninin beyanlar sütununda gösterilmesi için her hangi bir harç veya damga vergisi tahsili gerekmez. (4) sayılı Tarifede de böyle bir beyandan harç alınacağına dair bir hüküm yoktur. Anayasa da kanun da olmayan bir harç veya verginin alınamayacağını belirtmiştir. Ticari işletme rehni noter tarafından düzenlenmekte olup, bu sözleşmenin harç ve vergileri noter ve asıl tescilli yapan ticaret sicil müdürlüğünce tahsil edilmektedir. Bu rehin esas itibarıyla ticaret siciline tescil edilmektedir. Tapu sicilin beyanlar sütununda gösterilmesi sadece üçüncü kişileri uyarmak ve aydınlatmak içindir. Kaldı ki 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanununun 5. Maddesine göre ticaret sicil memurunun resmi yazısına istinaden beyanlarda bu belirtme yapılmakta olup, ayrıca ilgililerin istemde bulunması gerekmez. İlgililerin istemi olmadan dahi tapu sicil müdürü bu resmi yazının gereğini yapmak zorundadır. Beyanlarda bu belirtmeyi yapması gerekir. Ayrıca rehin miktarı üzerinden rehin harcı tahsil etmek çok büyük sakıncalara yol açabilir. Örneğin, bir bürosu ve iş makinası bulunan bir ticari işletmenin rehninde ağırlık iş makinalarının rehni olduğu halde, büronun tescilli olduğu tapu kütüğüne rehin işlenirken sözleşmedeki rehin bedelinin tümü üzerinden binde 3 oranında harç almak adaletsiz bir uygulama olur. Gerek Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün ve gerekse Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yazılı görüşlerinde maalesef harcın bu şekilde (4 sayılı Tarifenin 7/a pozisyonu uyarınca) tahsili öngörülmektedir.

Ticari işletme rehnine yönelik olarak beyanlar sütununda yapılan belirtmenin terkin ilgili sicil memurunun yazısı üzerine yapılacağından her hangi bir harca tabi değildir.

...

TARIM ARAZİLERİNİN PARÇALANMASI TRABZON İLİ ÖRNEĞİ

Doç. Dr. Nihat AKYOL
Arş. Gör. Faik Ahmet SESLİ
KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bölümü

GİRİŞ

Tarımsal araziler, üzerinde her türlü ekim-dikim yapılabilen kültür arazileri; bitki ve hayvan yetiştirilebilen mera, yaylak, kışlak, otlaklar ve ıslaha uygun arazilerden meydana gelmektedir [ÜNAL, 1990, 104]. Yaklaşık 778.000.000 dekarlık toplam ülke yüzölçümünün 277.000.000 dekarlık (% 35.6) kesiminde işlemeli tarım yapıldığı, 217.500.000 dekarlık (% 28.0) kesiminde ise çayır ve mera bulunduğu bunun ise toplam yüzölçümünün % 63.6'sını oluşturduğu bilinmektedir.

Bu araziler, üzerinde geleneksel tarım yapılan topraklarla birlikte; hayvan, araç-gereç ve benzeri vasıtalar sayesinde; kredi, gübre gibi girdiler kullanılarak teşkilatlı bir şekilde tarım yapılan, tarımsal işletmeler de mevcuttur [ZEVKLİLER, 1970, 72].

Tarımsal arazilerin hızla artan istihdam, beslenme ve barınma gibi sorunların yaşandığı alanlar olması, bu alanların diğerlerine göre daha çok bölünmesine neden olmaktadır. Başta sanayi yatırımlarının çok olduğu Marmara Bölgesi ve mirasla bölünmenin yoğun olduğu Karadeniz Bölgesi olmak üzere, özellikle tarım ve yerleşim açısından yoğun olarak kullanılan; Ege ve Akdeniz Bölgeleri, arazi parçalanmasının modern tarımı olumsuz etkilediği bölgelerin başında gelmektedir.

TÜRKİYE'DE TARIM ARAZİLERİNİN PARÇALANMA NEDENLERİ

Tarımsal arazilerin parçalılığı; bir işletme arazisinin çeşitli yerlerde birbirinden ayrı çok sayıda parçalara ayrılarak, geometrik şekli bozuk küçülmüş parsellerin oluşması, şeklinde tanımlanmaktadır [ÖZÇELİK, 1997, 4]. Arazilerdeki parsel sayısının artması, parsel alanlarının küçülmesine, modern tarım tekniklerinden faydalanma imkanlarının azalmasına, emek ve verimliliğin istenilen seviyede olmamasına neden olmaktadır. Ayrıca; yolsuz parsel sayısının çokluğu, sınır kayıpları, zamanla yapılan kanal ve yolların yeni parçalanmalara neden olduğu, bunun ise, sınır anlaşmazlıklarını dolayısıyla huzursuzlukları da beraberinde getirdiği bilinmektedir.

Ülkemizde işletmelere ait parsellerin parçalanması yanında, işletmeler de küçülmektedir. Örneğin, 1963 yılında 3.1 milyon adet tarım işletmesi, 1980 yılında 3.6 milyona, 1991 yılında da 4 milyona ulaşmıştır [KURT, 1997, 2].

Tarımsal arazilerin parçalanma nedenlerini;

- Medeni Kanunu'muzdaki miras hükümleri, Coğrafi şartlar,
- Tarımsal araziler üzerindeki yoğun nüfus baskısı,
- Tarım arazilerinin alım satımında sınırlayıcı hükümlerin bulunmaması,
- Çiftçiye Topraklandırma Kanunu ile hazine arazilerinin düzensiz dağıtımı,
- Ülkemizde aktif bir arsa politikası mevzuatı olmaması,
- Şehirleşme,
- İmar faaliyetleri,
- Yol ve kanal yapımı,

şeklinde sıralamak mümkündür.

TARIM ARAZİLERİNİN PARÇALANMASINI ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER

Medeni Kanun'un 597. maddesine göre, mirasçıların haklarının hak sahiplerinden birinin isteği üzerine, an-

laşma sağlandığı takdirde tek elde toplanması mümkündür. Fakat bu ve benzeri uygulama örnekleri yok denecek kadar azdır. Halbuki benzer uygulamalar, Almanya, Fransa ve bazı Avrupa ülkelerinde yaygın bir şekilde yıllardır uygulanmaktadır.

4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'nun 59. maddesi, dağıtılan toprakların dağıtımdan faydalanan çiftçinin ölmesi halinde, toprağın parçalanmadan 25 yıl süre ile ortak işletmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Toprak Tarım Reformu Kanunu'nun 68. maddesinde de, reform alanı içerisindeki bir işletmenin malikinin ölümü halinde, mirasçılar en geç 6 ay içerisinde kendilerine kalan tarımsal arazileri yasaya göre toprak dağıtımından faydalanabilecek mirasçılardan birine devir ederek ortak mirasçılığa son vermek zorundadırlar.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 12. maddesinin 1. fıkrasında mirasçıların mirasın açılmasından itibaren 6 ay içerisinde kendi aralarında aile ortaklığı şeklinde işletmedikleri veya rızaen kendi aralarında devir ve temlik işlemlerini yapmadıkları durumda, dağıtılan toprak ve mevcutsa işletmeyle ilgili gayri menkullerin bedeli bu kanun hükümlerine göre geri ödenmek kaydıyla uygulayıcı kuruluş tarafından geri alınır, uygulayıcı kuruluş bu işletmeleri, öncelikle mirasçılara yada topraksız veya az topraklı çiftçilere tahsis edebilmektedir.

Parçalanmayı engelleyen yasaların yeterince uygulanamaması; tarımın gelişmesini, arazilerin verimli olarak kullanılmasını sonuç olarak, tarımın milli gelire yeterli katkıda bulunmasını engellemeye devam etmektedir.

Ülkemizde işletmelerin parçalılık durumunun zaman içindeki gelişimi (Tablo 1)'de gösterilmiştir [ÖZÇELİK, 1997].

Tablo 1. Tarım arazilerinin parçalanma durumu

	1970	1980	1991
Parça Sayısı	Oranı	Oranı	Oranı
1-3	46.6	35.7	43.3
4-5	21.2	22.4	22.8
6-9	19.8	22.2	19.1
10+	12.4	19.7	14.8
TOPLAM	100	100	100

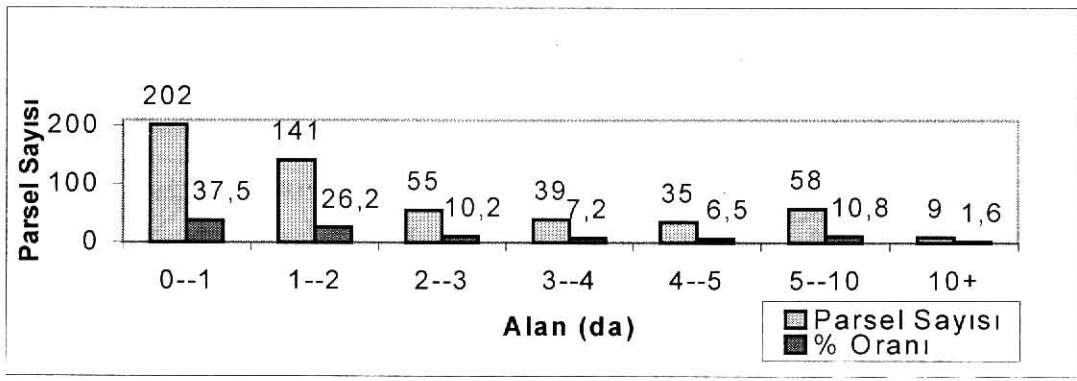
TRABZON' UN BAZI KÖYLERİNDE İŞLETMELERE AİT PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde ve Trabzon'da daha çok küçük işletmeler mevcuttur. Bu işletmelerde makine- li tarım yapılmamakla beraber, tarım ürünü olarak; en çok mısır, çay, fındık, patates ve sebze üretilmektedir. Dünya'da fındık üretiminde ilk sırayı alan ülkemizin en çok fındık yetiştirilen bölgesi % 90'lık oranı ile Doğu Karadeniz'dir. Yine Türkiye'nin mısır üretiminin % 55 gibi büyük bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nde üretilmektedir [Trabzon İli Çevre Durumu Raporu, 1999].

Çay üretiminin % 75'i D.Karadeniz Bölgesi illerinden Rize'de yapılmaktadır. Trabzon ili incelendiğinde; İl Tarım Müdürlüğü'nün 1997 verilerine göre, 30.841 hektarlık alanda 111.612 ton mısır, 8.005 ha'lık alanda 137.815 ton patates, 15843 ha'lık alanda 135.073 ton çay üretilmektedir [Trabzon İli Çevre Durumu Raporu, 1999].

Trabzon Merkez ilçeye bağlı 36 köy mevcuttur. Bu çalışmada, şehir merkezinden itibaren periyodik bir şekilde uzaklaşan 14 köyün tarım işletmelerindeki arazi parçalılığı incelenmek üzere seçilmiştir. Bunlar; Kavala, İncesu, Yeşilbük, Gündoğdu, Gölçayır, Yeniköy, Tosköy, Karakaya, Karlık, Kireçhane, Kutlugün, Subaşı, Uğurlu, Beştaş (Bkz. Harita 1) köyleridir. Bu köylerde toplam 118 hektarlık alanda 539 parselin, % 37.5'inin bir de- kardan küçük olması parçalanmanın ne boyutta olduğunu açık bir şekilde ortaya koymaktadır. Ayrıca toplam par- sellerin % 87.6'sının 5 dekadardan küçük, sadece % 1.6'sının 10 dekadardan büyük olması bölgede çok küçük par- selerin oluşturduğu işletmelerin mevcut olduğunu göstermektedir (Bkz. Grafik 1).

Daha önce, Trabzon'a bağlı Yeşilyurt, Karakaya,Çamoba, Bulak, Tosköy, Akyazı, Kireçhane ve Çağlayan Beldelerinde yapılan bir araştırmada ise, 104 adet işletmenin % 42.3'ü 5 parselden az, % 57.7 si ise 5-20 arasın- da parselde sahip olduğu tespit edilmiştir (AKYOL/BIYIK/SESLİ, 1997). Bu işletmelerin tamamı 693 adet parsel- den oluşmuş, parsellerin % 77.4'ünün 5 dekadardan küçük ve bunlardan sadece % 7,6 sinin 10 dekadardan büyük ol- duğu görülmüştür ki; bu çalışma ile de benzerlik arz etmektedir.



Grafik 1: Trabzon'a Ait Bazı Tarım Alanlarında Parsel Büyüklükleri ve Dağılımları

TRABZON'DA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN KÖYLERE GÖRE DAĞILIMI

Trabzon Merkez ilçeye bağlı; Uğurlu, Beştaş, Gölçayır, Kutlugün, Yeşilbük, Tosköy, Kavala, İncesu, Yeniköy, Karakaya, Gündoğdu, Karlık, Kireçhane, Subaşı köylerindeki parsel alan ve sayıları (Tablo 2)'de gösterilmektedir.

(Tablo 2)'de yer alan köylere ait yüz ölçümü ve parsel sayılarına ait bilgiler yardımıyla; köy yüzölçümü parsel sayısına bölünmek suretiyle, her köye ait ortalama parsel büyüklükleri elde edilmiştir. Buna göre; Trabzon ilinde ortalama parsel büyüklüğü 2-3 dekar arasında yoğunlaşmaktadır.

Tablo 2: Trabzon'un Bazı Köylerinde Parsel Büyüklükleri

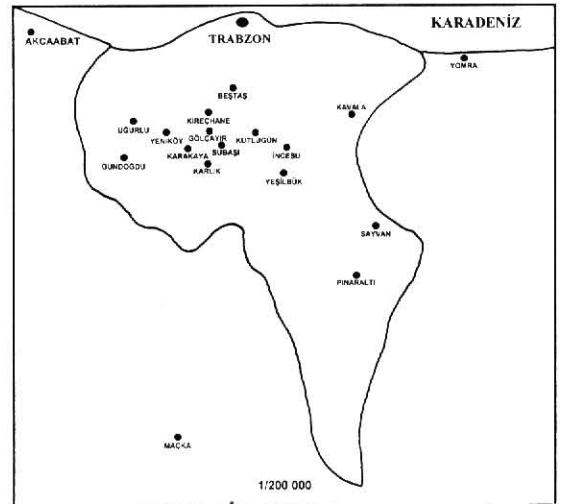
Köy	Parsel Sayısı	Yüzölçümü (da)	Ortalama Parsel Büyüklükleri (da)
Beştaş	412	1010	2.5
Gölçayır	1093	2696	2.5
Gündoğdu	837	1774	2.1
İncesu	454	1278	2.8
Karakaya	562	1743	3.1
Karlık	603	2359	3.9
Kavala	2103	5768	2.7
Kireçhane	445	1781	4.0
Kutlugün	1027	2600	2.5
Subaşı	362	1662	4.6
Tosköy	782	2085	2.7
Uğurlu	1356	4470	3.3
Yeniköy	464	1312	2.8
Yeşilbük	1583	3975	2.5

İncelemeye alınan köylerin seçiminde, şehir yerleşim merkezinden itibaren uzaklaşan bir dağılıma dikkat edilmiştir. Fakat burada şehir merkezine yakınlıktan dolayı parsel alanlarında küçülme görülmemiştir. Örneğin Gündoğdu köyü dağılıma göre ortalarda sayılabilen bir yerde olmasına rağmen 2.1 da ile en küçük parselli köy, yine ortalarda olan Subaşı köyünde ise, 4,6 da ile en büyük parselli köy olarak karşımıza çıkmaktadır.

Trabzon merkeze bağlı Beştaş, Gündoğdu, Karlık, Kavala, Kireçhane, Sayvan, Tosköy, Yeniköy, Pınaraltı, Yeşilbük köylerinde toplam 2454 işletmenin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu işletmelere ait parça sayıları ve parçalılıklarına göre işletmelerin yüzde oranları (Tablo 3)'de gösterilmektedir.

Tabloda görüldüğü üzere, Trabzon geneline yayılmış olan araştırma bölgesindeki toplam işletmelerin %63'ünün parsel sayılarının 1-3 arasında değiştiği, işletmelerin %35,5'inin parsel sayılarının ise, 4-12 arasında olduğu görülmektedir.

Dikkat çeken diğer bir husus ise özellikle şehrin doğu kesiminde yer alan Kavala ve Sayvan köylerinde, parça sayıları 4-12 arasında değişen işletmelerin oranlarının %42 ve %46 seviyelerine çıkmasıdır. Tosköy, Pınaraltı, Sayvan ve Kavala köylerindeki parçalılığın en önemli nedeni ise bu yörelerdeki nüfus yoğunluğunun olduğu söylenebilir.

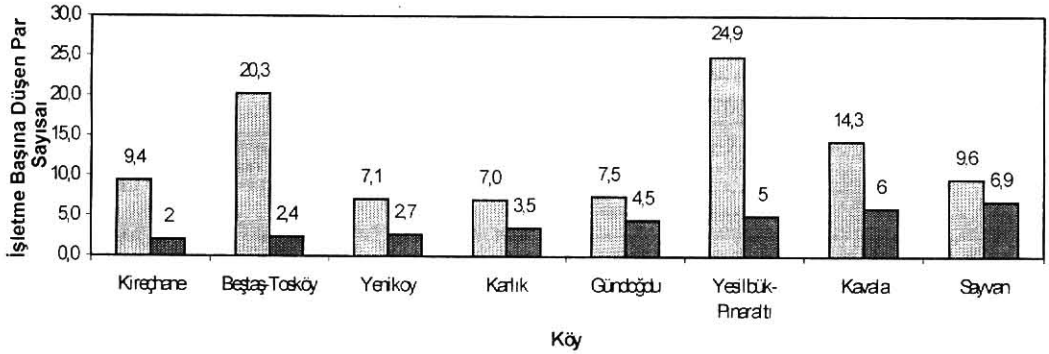


Harita 1: Trabzon Merkez İlçe ve Bazı Köyleri

Trabzon'da yukarıda sözü edilen on köye ait işletmelere ait parsel dağılımı (Grafik 2)'de gösterilmektedir.

Tablo 3: Trabzon Merkeze Bağlı Köylerde İşletmelerin Parçalık Durumu

Köy	Parça Sayısı								İşletme Sayısı
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22+	
Gündoğdu	106	26	25	16	1	3	6	1	184
Oran (%)	57,6	14,1	13,6	8,7	0,5	1,6	3,3	0,6	100
Yeşilbük	209	70	22	15	2	-	-	-	318
Oran (%)	65,7	22,0	6,9	4,8	0,6	-	-	-	100
Pınaraltı	199	87	6	-	-	-	-	-	292
Oran (%)	68,2	29,8	2,0	-	-	-	-	-	100
Kavala	202	89	38	20	-	1	1	-	351
Oran (%)	57,6	25,4	10,8	5,6	-	0,3	0,3	-	100
Yeniköy	131	28	8	7	1	-	-	-	175
Oran (%)	74,9	16	4,5	4	0,6	-	-	-	100
Sayvan	128	61	22	25	-	-	-	-	236
Oran (%)	54,2	25,9	9,3	10,6	-	-	-	-	100
Beştaş	91	53	23	8	-	-	-	-	175
Oran (%)	52	30,3	13,1	4,6	-	-	-	-	100
Tosköy	170	73	41	35	-	-	-	3	322
Oran (%)	52,8	22,7	12,7	10,8	-	-	-	0,9	100
Karlık	135	27	8	1	-	-	-	-	171
Oran (%)	78,9	15,8	4,7	0,6	-	-	-	-	100
Kireçhane	193	29	2	6	-	-	-	-	230
Oran (%)	83,9	12,6	0,9	2,6	-	-	-	-	100
TOPLAM	1564	543	195	133	4	4	7	4	2454
Oran (%)	63,7	22,1	7,9	5,4	0,2	0,2	0,3	0,2	100



Grafik 2: Köy-İşletme Başına Düşen Parsel Sayısı Dağılımı

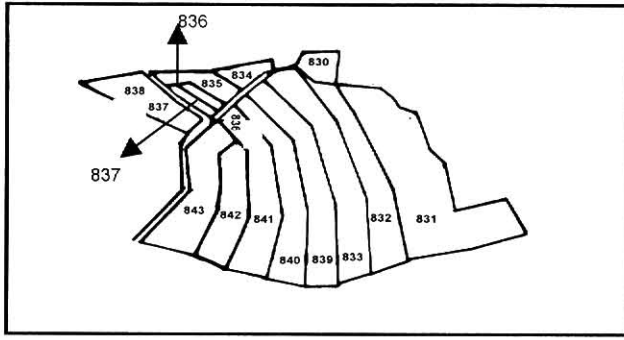
(Grafik 2)'de görüldüğü gibi; Trabzon'da tüm incelemeye alınan köyler esas alınarak değerlendirildiğinde, bir işletmeye ait ortalama parça sayısının 5 olduğu görülmektedir. İşletmelerin %56 ,3'ünün parça sayısı ise 4,5 ile 6,9 arasında değişmektedir.

TRABZON' DA BÖLÜNMÜŞ TARIM PARSELİ ŞEKİLLERİ

Tarım arazilerinin bölünmeleri ile düzensiz parsel şekilleri ortaya çıkmaktadır. Oluşan yeni parsellerin büyük çoğunluğu şekilsiz ve tarıma elverişsiz küçük parsellerdir. Bu parçalanmalar sonucu, genellikle yola sınırı olmayan parsellerin olduğu gözlenmiştir.

Trabzon'a bağlı Uğurlu Köyünde şekilsiz ve yolsuz parsellere örnek teşkil edebilecek parseller aşağıda gösterilmiştir (Bkz. Harita 2). Örneklerde yer alan parsellerin tamamı, miras yoluyla bölünme sonucu meydana

TRABZON-MERKEZ-UĞURLU



1/1000

Harita 2: Trabzon -Merkez Uğurlu Köyü Parçalanmış Tarımsal Parsel Örnekleri

gelmiş parsellerdir. Bu durum miras yoluyla bölünmelerin doğurabileceği olumsuz sonuçları yansıtmaktadır. Haritada görülen 836 numaralı kadastro parseli 76 m², 837 no'lu parsel ise 68 m²'lik küçük parsellerdir. 837 no'lu parselin hissedarlarına 22,67m²'lik alan düşmektedir.

Bölünmeler sonucunda, tapuya müstakil olarak intikal etmeyen, hisseli yazılan kayıtlarda çok hisseli ve paydası çok büyük kesirler oluşmaktadır. Bu durum hesap zorlukları ve yanlışlıklarının yanısıra zaman geçtikçe anlaşmazlıklara neden olmaktadır. Uğurlu köyüne ait bir harita ve tapu kaydı örneği görülmektedir (Bkz. Harita 2 ve Tablo 4).

SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde, özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi'nde araziler büyük çoğunlukla miras yoluyla bölünmektedir. Makineli ve sulu tarımla ilgili yatırım düşünülmendiğinden bu parçalanmanın arazi toplulaştırılması ile çözümü zordur. Bu nedenle yapılacak şey bundan sonra bölünmeyi en aza indirmektir.

Tarımsal arazilerin parçalanmasını engelleyecek tedbirlerin başında miras

yolu ile parçalanmanın durdurulması gelmektedir. Bunun için öncelikle yapılacak iş; bölgelere, üretim teknik ve çeşidine göre tarımsal işletmelerin büyüklüklerinin tespitidir. Minimum işletme normlarını sağlamayan tarımsal arazilerin miras hukuku açısından bölünmez mallar sınıfına alınması gerekir. Parçalanma neticesinde küçülen arazilerin maliklerine sunulacak kredilerle komşu işletme malikleri ile şuf'a (ön alım) hakkı tanınması suretiyle de tespit edilen normlara ulaşılması sağlanabilir.

Mirasçıların, özellikle dağınık parselleri; bölünmeden, değerleri dikkate alınarak paylaşımları sağlanmalıdır.

Batılı ülkelerde olduğu gibi, miras paylaşımında mirasçıların en büyük veya çiftçiliğe en yakın olanın kredi desteği sağlanarak, diğer mirasçılar başka iş alanına kaydırılabilir. Bu gibi tedbirlerin ülkenin genel ekonomisiyle çok yakından ilgili olduğunu göz ardı etmemek gerekir.

KAYNAKLAR

1. AKYOL,N./BIYIK,C./SESLİ,FA., "Miras Hukuku Nedeni ile Bölünen Tarım Arazileri ve Bölünmeyi Önleme Çareleri", Doğu Karadeniz Bölgesi Tarımsal ve Sosyo-Ekonomik Problemlerinin Çözümleri Sempozyum ve Paneli, Trabzon, 1997.
2. KURT, S., Miras Hukukumuz Tarımın Önünü Tıkıyor, Mart 1997, Sayı:303, s.2.
3. ÖZÇELİK, A., Türkiye'de Tarım Topraklarının Parçalanması, Ziraat Müh. Dergisi, Mart 1997, Sayı:303, s.4.
4. Trabzon İli Çevre Durum Raporu 1999, T.C. Trabzon Valiliği İl Çevre Müdürlüğü
5. ÜNAL, M., Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fak. Dergisi, 1990, Cilt 3, Sayı:1, s.104.
6. ZEVLİLER, A., Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi, Ankara, 1970, s.72.

TÜRKİYE'DE YAPILAN ÖZEL İÇERİKLİ KADASTRO ÇALIŞMALARI VE ÜRETİLMİŞ PAFTALAR

Dr. Şaban İNAM
S.Ü. Müh. Mim. Fakültesi

Özet

Türkiye'de Cumhuriyetin kuruluşu ile başlayan "devletin idari yapılanması" sürecinde yaşanması kaçınılmaz olmuş sosyolojik bazı olayların gereği olarak, amaca hizmet içerikli kadastro çalışmaları yapılmış, buna ilişkin paftalar ve sicil bilgileri üretilmiştir.

Çalışmada, anılan sosyolojik olaylar işlenmiş olup, her birinin kendi içeriğinde oluşturulan kadastro paftalarının nitelikleri ve Türk Kadastro Sistemini etkileşimleri ortaya konulmuştur.

1. Giriş

Türkiye, bir taraftan tesis kadastrosunun bitirilmesi üzerine kurduğu genel politikalarında hedeflerine ulaşmaya çalışırken, diğer taraftan muhtelif zamanlarda yaşanmış ve Türk Kadastro Sistemine miras olarak devredilmiş olan; özel içerikli çalışmalar olarak nitelendirdiğimiz,

- Hatay (Fransız) kadastrosu çalışmaları,
 - Moskova Antlaşması kapsamında yapılan kadastro çalışmaları,
 - toprak dağıtımı (tevvizi) çalışmaları
- ve üretimlerini değerlendirerek Kadastro Bilgi Sistemlerini kurmanın zaruretiye inanmaktadır.

Bu bağlamda, ülkemizde tesis kadastrosunu oluşturmakla yükümlü olan TKGM, anılan ve aşağıda detayları işlenen çalışmaları ve üretimleri değerlendirmiş olup kadastro sistemimize dahil etmiştir.

2. Hatay (Fransız) Kadastrosu Çalışmaları ve Üretilmiş Paftalar

Osmanlı imparatorluğunun 1. Dünya Savaşı'ndan yenilerek çıkmasından sonra, önce İngilizlerin sonra da Fransızların işgaline uğrayana Hatay, 1921 yılında Ankara Hükümeti ile Fransa arasında yapılan "Ankara Antlaşması" ile Fransa İşgal Yönetimine bırakılmıştır. 2 Eylül 1938 tarihinde "Bağımsız Hatay Türk Cumhuriyeti" kuruluncaya kadar işgal altında kalmıştır.

Fransa İşgal Yönetimince 17 yıllık işgal sürecinde merkezi Beyrut'ta bulunan "Lübnan ve Suriye Devletleri Kadastro Çalışmaları Yönetimi"nce iyi bir teşkilatlanma ile hemen çalışmalara başlanılmıştır.

Hatay, Suriye, Ürdün ve Lübnan'ı içerisine alana nirengi ve nivelman ağı kurmak ve;

- sınırlandırma (mülkiyeti tesbit) çalışmalarını Fransız hakimlere,

- halihazır harita alımını Türk mücahitlere,

yaptırmak suretiyle Antakya, İskenderun, Kırıkhan ve Reyhanlı'ya bağlı 192 yerleşim biriminde 1.730.877.000 m²lik alanda mülkiyet ve topoğrafik durumu bir arada yansıtan üç boyutlu kadastro paftaları üretilmiştir (Özdil 1979, Şahar 1989, TKGM 2000).

Sınırlandırma çalışmaları 1 fen memuru, 2 fen memuru yardımcısı, muhtar ve yeterince bilirkişiden oluşan kadastro ekibi tarafından yersel (klasik yöntemde) gerçekleştirilmiştir. Ayrıca çalışmaları denetlemek amacıyla kadastro komisyonları da görev yapmıştır.

Kadastro çalışmaları kentsel alanlarda mahalle, kırsal alanlarda köy esasında tespit edilmiş ve her çalışma alanı bağımsız kabul edilerek parsellere 1'den başlayan numaralar verilmiştir.

Teknik çalışmalara altlık teşkil eden nirengi ağına ait ana nirengi noktalarının dengelenmiş olduğu, ancak İskenderun civarındaki noktalarda hata miktarının arttığı (Hatay Kadastro Müdürlüğüne yapılan kontrol ölçmelerinde bu hatanın $\pm 35,1$ cm olduğu ortaya konulmuştur.) tespit edilmiş fakat arşivde nirengi hesap ciltleri bulunamadığından hatanın kaynağına inilememiştir.

Çalışmalarda yer yer fotoğrametrik yöntemle de yer verilmiştir. Halen Hatay Kadastro Müdürlüğü arşivinde bulunan (18 x 24) cm lik cam üzerine basılmış hava fotoğrafları kullanılarak büyütülmüş fotoğraf, foto - mozaik ve fotoplan üretimleri yapılmıştır.

Aradan geçen 70 yıllık süreye rağmen yer kontrol nokta ve parsel sınır tesisleri zeminde mevcut ve üzerinde ölçü yapılabilir durumdadır. Teknik çalışmaların tamamı yersel yöntemle yapılmıştır. Yerleşme alanlarında prizmatik, kırsal alanlarda takeometrik alımlar uygulanmıştır.

Ölçü krokileri, belirli bir boyutu olmayan beyaz kağıtlara siyah ve kırmızı mürekkeple çizilmiştir. Ayrıca doğal ve yapay unsurları göstermek için renk kullanılmıştır. Parsel yüzölçümleri planimetre ile veya paftadan okunan grafik değerlerden hesaplanarak

bulunmuştur. Ada bazında alan dengelemeleri yapılmıştır.

Sınırlandırma krokileri yerleşme alanlarında 1: 100, 1: 200, 1: 500 ve yerleşme dışı alanlarda 1: 1000, 1: 2000 ölçeklerinde tanzim edilmiştir. Kimi yerlerde büyütülmüş hava fotoğrafları altlık olarak kullanılarak mülkiyet bilgileri fotoğraf üzerine işlenmiştir. Krokiler üzerine yol, sokak ve mevki isimleri yazılmış; çeşme, havuz, ağaç gibi objeler özel sembollerıyla gösterilmiştir. Ayrıca krokilerde düzenleyen teknisyenlerin imzası, ilk ve son parsel numaraları, düzenleme tarihi, ölçek ve kuzey oku bulunmaktadır.

Kullanılan projeksiyon sistemi hakkında kesin bir bilgi yoktur. Arşivde bunu ortaya koyacak bir kaynak da bulunmamaktadır.

Pafta üretimleri, uzman kartoğraflarca 1: 500, 1: 1000, 1: 2000 ve daha küçük ölçeklerde mürekkepli olarak yapılmıştır. Çizimler çalışma alanı bazında ve pafta anahtarı açılmak suretiyle gerçekleştirilmiştir. Pafta altlığı olarak (75 x 105) cm. boyutlu resim kartonları kullanılmıştır. Paftalarda standart harita açılmayıp (paftanın verimli kullanımı düşüncesiyle) çalışma alanının büyüklük ve geometrisine göre yön değiştirmiştir.

Yalnızca 1: 10 000 ölçekli paftalarda yükseklik bilgileri ve eşyüksekti eğrileri gösterilmiştir.

Her paftadan parsel sayısı kadar çoğaltım yapıp, bu pafta suretleri parsel sahiplerine yüksek miktarlı harçlar karşılığı satılmıştır.

Kadastro paftaları günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek teknik niteliklere sahip olup güncelliğini de korumuştur. Güncel durumu yansıtmada işlem sırası, renkli mürekkeplerle çizim yapılarak (her işlem ayrı renklerle gösterilerek) sağlanmıştır.

Kadastro paftalarının tamamı belirli kartoğraflar tarafından çizilmiş, tek bir yönetici tarafından imzalanmış ve soğuk mühür ile mühürlenerek geçerlilik kazandırılmıştır.

Kadastro ölçü ve sınırlandırma krokileri ile film ve paftaları, özel kutuları içerisinde arşivlenmiştir.

Günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek teknik ve hukuki niteliklere sahip olan Hatay (Fransız) kadastro paftaları, zemine uygulanabilme özelliklerini de koruduğundan TKGM tarafından "Hukuki Geçerliliği Olan Paftalar" olarak kabul edilmiştir. Halen Hatay Kadastro Müdürlüğü tarafından fiilen

kullanılmaktadır.

Hatay (Fransız) kadastro çalışmaları alanlarını içerisinde olan Hatay il ve ilçelerinde tesis kadastro su tamamen bitirilmiştir. Bu çalışmalara ait istatistik veriler aşağıda çizelgeler halinde verilmiştir (TKGM, 30.09.2000).

Kadastro Çalışma Alanı	Toplam	Biten	Yapılan Üretim	
			Parsel (Adet)	Alanı (Dönüm)
Mahalle	127	127	62 829	678 045
Köy	397	397	277 322	2 851 077
Toplam	524	524	340 151	3 529 122

Çizelge 1: Hatay iline ait tesis kadastro verileri.

Kadastro Çalışma Alanı	Toplam	Biten	Yapılan Üretim	
			Parsel (Adet)	Alanı (Dönüm)
Mahalle	13	13	7 164	256 022
Köy	179	179	71 713	1 474 855
Toplam	192	192	78 877	1 730 877

Çizelge 2: Hatay ilinde, Fransız Kadastro yapılmış çalışma alanlarına ait tesis kadastro verileri.

3. 474 Sayılı Kanunun (Moskova Antlaşması) Kapsamında Yapılan Kadastro Çalışmaları ve Üretilmiş Paftalar

1921 tarihli Moskova Antlaşmasının bir gereği olarak Türkiye-Rusya sınırını oluşturma amaçlı yapılan ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan sonraki ilk kadastro nitelikli faaliyeti olarak da kabul edilen bu çalışmalara 10.04.1924 gün ve 474 sayılı kanunun kapsamında gerçekleştirilmiştir.

İlgili kanunun 6. maddesi ile ortaya konulan "Artvin, Ardahan, Kars illeri ile Kulp, Iğdır ilçeleri ve Hopa ilçesinin Kemal Paşa bucağındaki bütün arazi ve gayrimenkuller bir özel kurul eliyle yazılır ve gelirleri ile değerleri usulen tahmin ve tayin edilir."

hükmü gereğince yapılan çalışmalar ile;

- Artvin, Ardahan, Kars illeri ile Kulp, Iğdır ilçeleri ve Hopa ilçesinin Kemal Paşa bucağında tapu tahriri (yazımı) yapılmıştır.

- Kemal Paşa bucak merkezinde krokiler düzenlenmiş olmasına rağmen aynı bucağa bağlı Beğliven (Güreşen) köyünde parsel bazında ve ölçü değerlerinin gösterilmediği ölçekli krokiler tanzim edilmiştir.

- Artvin-Ardanuç ilçesine bağlı bir kısım köylerde ada pafta sisteminde ve bir kısmı ölçekli - bir kısmı ölçeksiz olarak paftalar tanzim edilmiştir.

Ölçekli olarak tanzim edilen paftaların araziye tam uyum sağlamadığı, ancak kroki yaklaşımında ve sınırlandırma kapsamında şeklen kullanılabildiği tes-

pit edilmiştir. Ayrıca kadastral üretimlerin tek nüsha yapılması nedeniyle orijinal birer takımlarının TKGM Merkez Arşivinde bulunmadığından yapılan bu çalışmalar TKGM tarafından kadastro olarak kabul edilmemiştir (Erkan 1991).

Yukarıda yapılan tespitler ışığında Moskova Antlaşmasının bir gereği olarak 474 sayılı kanun kapsamında yapılan bu çalışmalar "istisnai bir uygulama" olarak kabul edilmiştir. İlerleyen yıllarda bu alanlarda TKGM tarafından yeniden tesis kadastrosu yapılmış, ilk çalışma üretimleri de sınırlandırmada yardımcı evraklar olarak kullanılmıştır.

4. Toprak Dağıtımı (Tevzii) Çalışmaları ve Üretilmiş Paftalar

Cumhuriyetli yıllarımızın en devingen, idari yapılanmamızın en aktif olduğu 1923-1960 yılları arasında T.C. Maliye Hazinesi elinde bulunan ve ekilebilir geniş - atıl tarım topraklarının;

- İskan (yurt dışından Türkiye'ye gelen Türk - Müslüman nüfusunun istihdamı),
- Tarım ve hayvancılığı geliştirmek,
- Yeni ve verimli türleri yaygınlaştırmak,
- Elde edilen ürünleri o günün teknolojisi ile değerlendirip piyasaya sürmek, amaçlarıyla değerlendirilmesini öngören,

1. 1925 tarihli "Devlet Üretim Çiftlikleri" oluşturma kapsamında topraklandırma,

2. 14.06.1934 tarih ve 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca topraklandırma,

3. 02.06.1929 tarihli "Doğu Bölgesinde Fakir Çiftçiye Hazine Arazilerini Dağıtmak" amaçlı topraklandırma,

4. 02.07.1941 tarihli "Topraksız ve Az Topraklı Çiftçi Ailelerine On Yıl Taksitle Hazine Arazilerinin Dağıtımını Öneren Bütçe Kanunu" uyarınca topraklandırma,

5. 11.06.1945 tarih ve 4753 sayılı "Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu" uyarınca topraklandırma, çalışmalarını sonucunda halen günümüzde hukuki geçerliliğini koruyan ve "ilk kadastro" kapsamında değerlendirilen tapu haritaları oluşturulmuştur (Kazgan 1977).

Ülkemizin çeşitli bölgelerinde yersel (klasik) yöntemde ve ağırlıklı 1: 5000 ölçeğinde (bu ölçek Devlet Üretim Çiftlikleri için 1: 10 000 ve 1: 20 000 olarak da kullanılmıştır) ve ada pafta sistemi içerisinde üretilen toprak dağıtımı (tevvii) paftaları;

- arazi çalışmalarının nirengi, poligon gibi yer kontrol noktalarına dayandırılmaması,
- pafta oluşumunda kullanılan orijinal ölçü değerlerinin elde mevcut olmaması,
- karelsiz ve pafta kenar bilgilerinden yoksun oluşu,

• pafta altlığı olarak niteliksiz kağıt kullanılmış olması ve bunların büyük bir kısmının (yırtılmışlık, büzülmüşlük gibi sebeplerle) günümüzde kullanılamayacak durumda bulunması,

• parsel yüzölçümlerinin planimetrik olması ve pafta ile arazinin bire-bir örtüşmemesinden dolayı tevviiz dışı alan farklarının çokluğu,

sebepleriyle teknik yönden yeterli hassasiyete sahip değildiler. Dolayısıyla Kadastro Bilgi Sistemi için Türk Medeni Kanununun öngördüğü anlamda tapu sicillerinin oluşumuna altlık olmaktan uzaktırlar. Ancak, aynı zamanda tapu haritaları niteliğinde olduğundan uygulanma zorunluluğu da vardır (Koçak 1990, İnam 1999).

5. Sonuçlar ve Öneriler

1. Türkiye'nin iradesi dışında, Fransızların öncülüğündeki yabancı bir organizasyon tarafından ve bunların öngörülerinde Hatay ilimizde yapılan mülkiyeti tespit amaçlı çalışmalar ve oluşturulan paftalar, halihazır - kadastro haritaları anlamında toplumsal ihtiyaçları karşılar düzeyde ve inceliklidir. TKGM, yakın geçmişte tesis kadastrosunu oluşturma anlayışında, mevcut üretimleri sağlıklı birer altlık olarak kullanmış ve anılan bölgeyi ülke kadastro sistemine dahil etmiştir. Fransız kadastrosu arşivi, kültürel bir zenginlik olarak ilgisine açıktır.

2. 474 Sayılı Kanun (Moskova Antlaşması) kapsamında yapılan çalışmalar TKGM tarafından kadastro olarak kabul edilmediklerinden, antlaşmanın teknik bir detayı olarak tarihteki yerini almıştır. Üretimlerin, tesis kadastrosu çalışmalarında sınırlandırma altlığı amaçlı kullanılmaları kabul edilmiştir.

3. Teknik yönden yetersiz fakat uygulama zorunluluğu bulunan toprak dağıtımı (tevvii) paftalarının, uzman ve özverili kadrolar elinde, ada yönlendirmesinde ve parsel - parsel irdeleme yapılarak, ülke pafta bölümlene sisteminde açılmış kadastro paftalarına aktararak, Türk Medeni Kanunun öngördüğü kadastro paftalarına dönüştürülmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

ERKAN, H., 1991, Kadastro Tekniği, HKMO Yayını, Ankara, sf: 293.

İNAM, Ş., 1999, Türkiye'de Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Kullanılabilirliği Üzerine Bir Araştırma, Doktora Tezi, SÜ. Konya.

KAZGAN, G., 1977, Tarım ve Gelişme, İÜ Yayın no: 2261, İstanbul.

KOÇAK, H., 1990, Kadastro Çalışmalarında Toprak Tevvii Paftalarının Uygulanması, Mülkiyet Dergisi, Ankara, s. 2.

ÖZDİL, T., 1979, Hatay Kadastrusu, KDMMA, Konya.

ŞAKAR, M.P., 1989, Hatay Kadastrusu, 2. Harita Kullatayı, Ankara, sf: 149-151.

GEÇİCİ TESCİLLERİN ŞERHİ

Hüseyin AKBABA
Tapu ve Kadastro Müfettişi

A. GENEL OLARAK

Geçici tescilin şerhi, bir taşınmaz malla ilgili aynı hak iddiasında bulunanların haklarını ispat edebilmeleri için veya bir tapu işlemi yaptıracakların eksik belgeleri bulunması halinde bu eksik belgeleri tamamlamaları için kendilerine süre verilerek kesin tescil yapılınca kadar malikin veya ilgililerin iste-mi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmedir.

Bazı haklar vardır ki tescilleri geciktirildiği zaman aynı hakkın doğumu tehlikeye girer onun için Medeni kanun 921. maddesinde geçici şerh müess-esesi düzenlenmiştir. Bu itibarla bir taşınmaz üzerinde aynı hak iddiasında bulunanlar ile hakkını ispata yarar belgelerin eksikliği sonradan tamamlama üzere kendilerine izin verilenler tapu kütüğüne geçici şerh verilmesini isteyebilirler.

Geçici tescilin şerhi, tapu sicilinin doğru olmadığını iddia eden hak sahibini, iyi niyetli mükte-sibe karşı korumak amacını gider.

MK. 921/1 maddede "Aşağıdaki kimseler tarafından tapu siciline muvakkaten şerh verilmesi talep olunabilir.

1-Aynı bir hak iddiasında bulunanlar;

2-Hakkını müsbit vesikalarının noksanlarını sonradan ikmal etmesine kanunen müsaade olunan-lar" hükmündedir.

Madde uyarınca iki halde geçici şerh verilebilir.

1. Aynı Hak İddiasında Bulunanlar

Talep sahibi, tapu kütüğüne tescil edilmiş olan hakkın gerçeğe uymadığını, haklı bir sebebe dayanmayan tescil olduğunu ileri sürerek sicildeki kayıt düzelinceye kadar iddia ettiği aynı hakkın tapu kütüğüne geçici şerh edilmesini isteyebilir.

Geçici şerh hakkın mevcut olduğu iddiasına rağmen, mevcuyetinin tapu kütüğünden anlaşılması mümkün olmayan hallerde, taşınmazı iktisap edecek iyi niyetli üçüncü şahısları bağlamayan tasarruflara karşı bir aynı hakkın teminat altına alınmasıdır. Örneğin azlettiği vekilin azle rağmen satış muamele-si yapması nedeniyle müvekkil, bu nedenle açtığı davada bu iddianın ilgili taşınmazın tapu kütüğüne

şerh verilmesi kararını hakimden isteyebilir.¹ Aynı hak iddiasının geçici tescili üçüncü kişilerin iyi ni-yetlerini kaldırır. Şerh sahibinin aynı hak iddiası sa-bit olursa, Şerhten sonra taşınmazda hak iktisap edenler bu aynı hakkı bilmediklerini iddia edemez-ler.²

2. Tescil İçin Gerekli Belgeleri Eksik Olanlar

Tapu kütüğüne tescil edilecek bir hak için tescile esas teskil edecek geçerli bir hukuki sebebin yanında, tescil talebinde bulunan kişinin bu konuda yetkisi olması gerekir. Tescil için yeterli bir hukuki sebep olmasına rağmen tasarruf yetkisini ispat ede-cek belgelerde eksiklik varsa MK 925.madde uyarınca geçici şerh verilebileceğinden talebin tapu sicil müdürlüğüne reddi söz konusu olmaz.

MK 925. madde "İsbat ve tevsik edilmeyen her talep reddolunur. Bununla beraber eğer tescil, tadil veya kaydın terkinini mucip olan sebep mevcut olup da buna ait vesikanın noksanını ikmale ihtiyaç bulu-narsa talip, malikin muvafakatıyla veya hakimnin kararına binaen sicile muvakkaten şerh verdirebilir" hükmündedir.

Madde uyarınca geçici tescil imkanının sağlanmış olması, tescil için eksik olanın belgenin tamamlanmasına kadar geçecek süre içinde taşınmazın başkasına temlik veya tescili istenen hakkın önüne geçecek diğer aynı bir hakkın kurul-ması tehlikesini önlemesini sağlar.

Bu konuya uygulamadan şu örnek verilebilir. Evli kadının kocası yararına taşınmazlarını ipotek ettirebilmesi için, MK 169/3.maddesi uyarınca Sulh Hakiminin tasdiki gereklidir. tapu sicil müdürlüğünde düzenlenen ipotek resmi senedinin, tasdiki için Sulh Hakimine Tevdi edilmesi işlemin tapu kütüğüne geçici şerhini gerektirir. Aksi halde tasdik için geçen sürede taşınmaz üzerinde ipoteğin tescilini önleyecek, yeni bir hak doğabilir. Eksik bel-gelerin tamamlanmasına şu örnekler verilebilir.

a) Vasinin, kısıtlının taşınmazını satması izin veren Sulh Mahkemesi kararının Asliye Mahkeme-since onaylanması için,

b)Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de taşın-maz tasarrufunda müteakabiliyet unsurunun varlığının

1 ESMER, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998 s. 267

2 OĞUZMAN- SELİÇİ, Eşya Hukuku 1978 s. 243

ispat için,

c) Kesinleşmemiş ilamın kesinleşmesi için geçecek zamanda doğacak zararların önlenmesi için,

d) Tanık huzurunda yapılması gereken işlemlerde tanık bulunabilmesi için,

e) Tevkile dayanan vekaletnamelerde dayanak vekaletnamenin temini için,

Yukarıdaki belgelerin tamamlanmasına kadar geçecek sürede doğabilecek zararların önlenmesi için geçici tescil şerh edilebilir.³

B. TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERHİ VE HÜKÜMLERİ

Taşınmaz üzerinde aynı bir hak iddasında bulunanlar mahkeme kararı ile eksik belge nedeniyle geçici şerh vermek isteyenler ise malikin muvafakati veya mahkeme kararı uyarınca tapu kütüğüne şerh verebilirler.

MK 921/2.madde “Muvakkat şerh vermek alakadarların muvafakatıyla ve mahkemece verilen bir hüküm mucibince icra edilir.” hükmündedir.

Saymen-Elbir 921/2.maddenin ifadesini hatalı bularak alakadarların muvafakatından sonraki “ve” yerine “veya” kelimesinin kullanılması gerektiğini belirtmektedir ki haklı ve yerinde bir görüştür. Çünkü şerh için mahkeme kararı ilgililerin bu hususta anlaşamamaları halinde söz konusudur.⁴

Geçici şerh mahiyeti gereği ister ilgililerin muvafakati isterse mahkeme kararıyla olsun, süresinin tespit edilerek bunun şerhte belirtilmesi gerekir. (MK 921/3)

TST 59/1-2 madde “Şerhler, kütük sayfasındaki özel sütuna, konusu süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır.

Geçici şerhler (G.Ş)harfleriyle gösterilir.”hükmündedir.

Geçici şerh kütüğün şerhler sütununa şu şekilde yapılabilir;

(G.Ş) Hakkı TAŞ’a MK 169 m .uyarınca 10 gün süre verilmiştir. Tarih/ Yevmiye.

Geçici şerh taşınmazın devir ve temlikini yasaklamaz, geçici şerhe rağmen taşınmaz üzerinde aynı ve şahsi hak kurulabilir. Yani geçici şerh bildirici mahiyettedir. Ancak şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişiler şerhi bilmediklerini ve iyi niyetli olduklarını iddia edemezler.

MK 921/3.madde “ Muvakkaten şerh verilen hak sonradan tahakkuk ettiği takdirde şerh tarihinden itibaren hüküm ifade eder...” hükmündedir

Madde uyarınca geçici tescillerin şerhi taşınmazın temlikine veya üzerinde aynı bir hak kurulmasına engel olmamakla birlikte, geçici şerh verilen hak sonradan kesinleşirse bundan yararlanan kimsenin hakkı şerh tarihinden itibaren hüküm ifade eder. Böylece geçici şerhten sonra taşınmaz üzerinde kazanılmış haklar geçersiz hale gelebilir.

1. Tapu kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini kaybetmiş olanların Tasfiyesine Dair 1515 Sayılı Kanun Uyarınca Geçici Şerh

1515 Sayılı Kanunun 2.maddesi uyarınca; tedavüle dayanmaksızın bir taşınmaz için iki veya daha fazla kişiler adına mükerrer kayıt yapıldığına rastlanan bu taşınmazın kayıtlarına mükerrer kayıt konusunda geçici şerh verilerek iki ay içinde mahkemeye müracaat etmeleri için ilgililere tebligat yapılması hüküm altına alınmıştır.

2. Medeni Kanun Hükümlerine Göre Kullanılan Vakıflar Hakkındaki Tüzük

Tüzük 21.8.1970 ve 43586 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Sözü edilen Tüzüğün 15.maddesi uyarınca Vakfın tesciline karar veren mahkeme kararın kesinleşmesini beklemeden geçici şerhin tescili için durumu taşınmazların kayıtlı olduğu tapu sicil müdürlüğüne bildirir. Bunun üzerine taşınmazların kayıtlı bulunduğu kütüklere vakfedildiğine dair geçici şerh verir.

Vakfın tescil kararının kesinleşmesinden sonra taşınmazın vakıf tüzel kişiliği adına tescilinin yapılmasını mahkeme tapu sicil müdürlüğüne bildirir, tapu sicil müdürlüğünce taşınmaz vakıf tüzel kişiliği adına tescil edilerek geçici şerh terkin edilir.

C. SONA ERMESİ VE KÜTÜKTEN TERKİNİ

Geçici şerh mahiyeti gereği bir süre ile sınırlıdır. Geçici şerh mahkeme kararı uyarınca yapılırsa hakim bir süre tayin etmesi gerekir. (MK.921/3) Şerh belgelerin tamamlanması amacıyla yapılmışsa tapu sicil müdürü tarafından sürenin belirlenmesi gerekir. Belli edilen bu sürelerin geçmesi ile geçici şerh hükümsüz kalacağından taşınmaz malikinin talebi terkin edilebilir.(TST 78/4) Sürenin tapu sicil müdürü tarafından verildiği hallerde, sürenin dolmasına rağmen kesin tescil yapılmazsa geçici şerh resen terkin edilir.

Süresi içinde eksik belgeler tamamlanır veya mahkeme kararı uyarınca geçici şerh kesinleşirse geçici şerhin tarih ve yevmiye ile kesin tescil yapılarak geçici şerh terkin edilir.

...

3 DÖRTGÖZ, G.Ö, Tapu İşlemleri, 2000, s. 88

4 ESMER, Galip, Age, s. 969

VEKALET SÖZLEŞMESİNİN KAPSAMI

İlhami ÖZÇUBUK
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Vekalet sözleşmesinin kapsamı, Borçlar Kanunu'nun 398.maddesinde izah edilmiştir. Sözü edilen madde "**Vekilin vekaletinin nihayet bulduğuna ittıla peyda eylemeden evvel yaptığı işlerde müvekkil veya mirasçıları, vekalet baki imiş gibi mes'uldürler.**" hükmündedir. Bu hükümden vekalet sözleşmesinin kapsamının öncelikle bir vekalet sözleşmesi mevcut ise o sözleşme tarafından belirleneceği sonucu çıkmaktadır. Gayrimenkul tasarruflarında kullanılacak vekaletnameler Noterlikte düzenleme biçiminde tanzimli olması gerektiğine göre Gayrimenkul Hukuku'nda vekalet sözleşmesinin mevcudiyetinin mutlak bir realite olduğu kabul edilmelidir. Ancak burada vekalet sözleşmesi metninde vekalet akdinin kapsamının tam olarak izah edilip edilemediği sorunu önem kazanmaktadır. Ne yazık ki Tapu Sicil Müdürlüklerine ibraz edilen vekaletnamelerin pek çoğunda geçen müphem ifadelerden dolayı yetki konusunda tereddüde düşülmektedir. Gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilebilecek muhtelif tasarruflarda vekaletname metninde geçmesi gereken yetkiye ilişkin ibarenin nasıl olması gerektiği konusunda karşılaşılabilecek bazı işlem türleri için ayrıca açıklama yapılacaktır.

Bir vekâletnamenin şekilden daha önemli olan yönü, içeriği ve vekilin haiz olduğu temsil yetkisinin kapsamıdır.

Noterlikçe bizzat düzenlenen, veya yetkili diğer görevlilerce tasdik edilen bir vekaletnameyle ilgili olarak önemle durulması gereken husus, onun içeriği ve vekilin haiz olduğu temsil yetkisinin sınıridir. Çünkü Borçlar Kanunu'nun 388.maddesine göre;

"Vekalet akdinin şümûlü mukavele ile sarahaten tespit edilmemiş ise taalluk eylediği işin mahiyetine göre tayin edilir.

Vekalet, vekilin tekabbul eylediği işin yapılması için icap eden bu hukuki tasarrufları ifa salahiyetini şamildir.

Hususî bir salahiyeti haiz olmadıkça vekil dava ikame edemez, sulh olamaz, tahkim edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, **bağışlayamaz, bir gayrimenkulü temlik veya bir hak ile takyit edemez"**

Görüldüğü üzere Gayrimenkul Hukuku alanında özellikle bir gayrimenkulün temlik veya bir hak ile takyidi gibi başkası adına bir tasarrufta bulunabilmek için, vekilin özel olarak yetkili kılınmış olması lazımdır. Kanun koyucunun aradığı özel yetki, vekilin, müvekkili adına yapacağı işlemin niteliğini, üzerinde işlem yapılacak gayrimenkulün yerini ve niteliğini, ve bu işlemin ne gibi kayıt ve şartlar altında yapılacağına vekaletnamede açıklanmış olmasıdır.

A) Vekalet Sözleşmesinin, Yapılacak Muamelelerin Niteliği Yönünden Kapsamı

Müvekkilin yapmak istediği bütün işlemlerde kendisini temsil etmek üzere verdiği **genel yetkiye binâen** vekilin, müvekkiline ait gayrimenkulü temlik veya mülkiyetten gayri bir aynî hak ile takyit etmesi mümkün değildir. Çünkü böyle bir vekaletname, Borçlar Kanunu'nun 388/3.maddesinin aradığı özel yetkiyi taşımamaktadır.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 27.02.1967 tarih, 1966/777.E ve 1719.K sayılı kararında; vekilin, kira sözleşmesini tapu siciline şerh ettirebilmesi için özel yetkisi olması gerektiğini vurgulanmış olup, Yargıtay, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayan işlemlerde özel yetki aramıştır.

Vekaletnamede verilen temsil yetkisinin ilgili taşınmaz yönüyle açıklığa kavuşturulması gerektiği gibi, aynı zamanda vekalet konu olan hukukî işlemin niteliği yönüyle de açıklığa kavuşturulması gerekir. Zira satış için verilen vekaletname ile ipotek veya irtifak hakkı tesisi düşünülemeyeceği gibi, gayrimenkulün bağışlanması da söz konusu olamaz. Bu konudaki Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04.04.1962 tarih, 127.E – 136.K sayılı kararı da bu hususu vurgulamaktadır. Sözü edilen Yargıtay kararının tam metni, önemine binâen aşağıya alınmıştır:

Yine Adalet Dergisi'nde yer alan bir başka Yargıtay kararında da "..... temsilcinin yararına ödünç alınacak paralar için temsil olunanın gayrimenkulünü ipotek etmek yetkisinin kabulü için bu yönün, hiçbir tereddüde yer bırakmayacak yolda açık olarak temsil belgesine (vekaletnameye) yazılmış olması " şartını aramış ve böylece özel yetki gerekecek işlemlere bir örnek vermiştir.¹

1 Bkz. Adalet Dergisi, 1962 yılı. Sa: 9-10 sh.1102-1104 (ESMER, Galip – a.g.e. sh.714'ten atuf)

I. İfraz ve Cins Tashihi İşlemleri

Yukarıda değinilen, Borçlar Kanunu'nun 388/f.1.maddesinde hangi işlemler için özel yetki gerektiği belirtilmiştir. Anılan maddenin irdelenmesinden görüleceği üzere bir gayrimenkulün temlik, veya başkaca bir aynî hak ile takyidi için vekaletnamede özel yetki olması gerekir. Buna karşılık, ifraz ve cins tashihi bir aynî hakkın temlikini veya takyidini içermediğine göre bu işlemler için özel yetki gerekmeyeceği ifade edilebilir. Zira bu işlemler, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı nitelikte değildir. Bununla birlikte, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13. maddesinin 4. fıkrasında ifadesini bulan "*İstem vekaleten yapılmışsa vekilden Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekaletname istenir.*" hükmü gereğince, yukarıda izah edilen ve bir aynî hakkın temlikini veya tahdidini içermemesi nedeniyle ifraz ve cins tashihi işlemlerine ilişkin vekaletnamelerde özel yetki aranmaması yolundaki düşüncenin yine de yetersiz kaldığı görülecektir.

II. Satış, Bağış İpotek, Trampa, Taksim, İntikal Gibi İşlemler

Vekilin, müvekkilin malını satması, bağışlaması, trampa yoluyla devretmesi, ipotek ile yükümlü kılabilmesi, müvekkil namına taksim yapabilmesi veya mirasçılarına intikal ettirebilmesi için vekaletnamede bu işlemleri kapsayacak biçimde açıkça yetki verilmiş olması gerekir. (B.K. md. 388) Bu işlemler için vekaletnamede verilmiş açık bir yetki mevcut değilse vekil bu işlemleri yapamayacaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 10.11.1931 tarih, 577 sayılı genelge ile bu hususta teşkilatı uyarılmış ve özetle; "*Umumi mahiyeti haiz vekaletnamelere istinaden bazı idarelerimizce muamele yapıldığı anlaşılmaktadır. Vekilin, gayrimenkul temlikini yapabilmesi için Borçlar Kanunu'nun 388. maddesinin 2. fıkrası mücibince hususî bir salahiyeti olması lüzumuna mebnî ibraz edilen vekaletnamelerde müvekkillerin vekile gayrimenkullerini satmak için salahiyet verdiklerine dair sarih kaydın mevcut bulunmasına son derece dikkat olunması ve keyfiyetin, mühlhakât² tapu memurlarına da bildirilmesi tâmîmen tebliğ olunur.*"³ şeklinde açıklama yapılmıştır.

Yukarıda bahsedilen işlemlerden birisi olan satış işlemi hakkında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 07.03.1966 tarih, 1507 sayılı genel yazısı, "*.... ferağ muamelesi yapmaya*" ibaresini taşıyan

bir vekaletname ile satış akdinin yapılabileceğini öngörmektedir.⁴ Ancak kanaatimizce *ferâğ muamelesi yapmaya* şeklinde verilen yetkiye binâen satış işleminin yapılamaması gerekir. Çünkü ferağ ifadesi yalnızca satış kavramını karşılamamakta, ayrıca bağış, yola terk ... gibi kavramları da içerisinde barındırmaktadır. B.K. md. 388 gereğince gayrimenkulün devrine veya üzerinde aynî hak tesisine ilişkin olarak verilen vekaletnamelerde vekile verilen yetkinin hiç bir tereddüde mahal bırakmayacak biçimde açık ve net olarak belirtilmesinin zorunlu olduğu da düşünlenecek olursa, hangi hukuksal işlemin kastedildiği açık olarak belli olmayan ve içeriğinde ... *ferâğ muamelesi yapmaya* ... yetki verilen vekaletnamelere göre her hangi bir işlem ifa edilemeyecektir.

Bununla birlikte, vekaletnamelerde, "*.... dilediği bedel ve şartlarla satmaya*" ibaresi bulunmamasına karşılık, "*.... satmaya,*" yetki mevcut ise, satış işleminin yapılmasında bir sakınca yoktur. Ancak bu durumda satış işleminin peşin para ile yapılması zorunlu olup, böyle bir vekaletname ile satış bedelinin bir kısmının peşin olarak alınması suretiyle kalan kısım için her hangi bir vade düzenlenemeyecek veya kanuni ipotek tesis edilemeyecektir. Zira burada vekile yalnızca *satış* yetkisi verilmiş olup, *dilediği bedel ve şartlarla satış* yetkisi verilmemiştir.

III. Kanuni İpotek Terkininde Yetki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 24.09.1973 tarih, 6820 sayılı yazısında; bir gayrimenkulün satışına ve satış bedelini almaya yetkili olan vekilin, aynı zamanda satış bedeli için tesis edilmiş bulunan kanuni ipotegün terkinin hususunda da yetkili olduğu kabul edilmiştir.

IV. Vekaletnamedeki Satış Yetkisi ile Satış Vaadinde Bulunma Yetkisinin Birbirini Kapsayıp Kapsamadığı Hususu

Bu konuda evleviyet prensibinden hareket edildiğinde; satış yetkisinin, satış vaadinde bulunma yetkisini de bünyesinde barındırdığını ifade etmek yanlış olmayacaktır. Dolayısıyla satış yetkisi olan bir vekilin yaptığı satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhinde bir sakınca bulunmamaktadır. Nitekim Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 29.11.1977 tarih, 1977/4734.E – 5904.K sayılı kararı da bu yöndedir.

Öte yandan, bu konuda belirtilmesi gereken bir diğer önemli husus da şudur: Vekile, gayrimenkul satış yetkisini vermeksizin, yalnızca satış vaadinde bulunma yetkisini veren bir vekaletname ile satış işlemi

2 Mülkakat: (yetki yönüne bağlı bulunan, kapsam dışı içinde kalan)

3 Genel Yazılar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara 1970, c.1, sh. 1

4 DURHAN, Naci - a.g.e. sh. 16

yapılamaz. Zira evleviyet prensibi gereğince, geniş kapsamlı bir tasarruf için verilen yetki, o tasarrufa yönelik daha dar kapsamlı başka bir tasarrufu da kapsamakta iken, dar kapsamlı bir tasarruf için verilen bir yetki ile o tasarrufu da bünyesinde barındıran ancak ondan daha geniş kapsamlı bir başka tasarrufu kapsamayacağı âşikârdır.⁵

(ÖZET) Taşınmazı satmaya yetkili olan vekil, satış vaadi sözleşmesi de yapabilir.

Davalıların, davacı ile satış vaadi sözleşmesini yapan İbrahim Bostan'a Kdz. Ereğlisi 1.Noterliği'nce düzenlenen 27.04.1978 gün ve 15810 sayılı vekaletname verdiği anlaşılmakta olup örnek ise dosyaya sunulmuştur. Vekilin, satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazlardaki hak ve payların tümünü, ya da bir bölümünü dilediğine, dilediği bedel ve koşullar dairesinde satmaya yetkili olduğu, vekaletnamede açıklık ve seçiklikle yazılıdır. Nesnel hak olan mülkiyeti geçirmeye yetkili kılınan vekilin kişisel hak doğuran satış vaadi sözleşmesi yapabileceğinde her hangi bir duraksama söz konusu değildir. Yeğlik (evleviyet) kuralı bu sonucu açık destekler. Satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisini kapsamında kalacağı ise çok belirgindir. Üstelik vekaletnamede "dilediği bedel ve şartlar dairesinde" sözlerine yer verilmesi, vekilin bu yetkiyi de taşıdığını açık vurgular. Öyle ise yerel mahkemenin ceza koşulu yönünden vekilin yetkili olmadığından söz etmesinin yasal ve hukuksal dayanağı yoktur. (Yargıtay 13.H.D. 09.12.1981 T.7521E.8056K.)

V. Kat Mülkiyeti/İrtifakı İçin Verilen Vekaletnamelerde Yetkinin Kapsamı

Uygulamada tereddüde düşülen bir diğer husus da, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi amacıyla verilen vekaletnamelerde vekile *arsa payı tahsisi, liste tanzimi veya yönetim planı kabulü* gibi işlemler için açıkça yetki verilmemesidir. Borçlar Kanunu'nun 388. maddesi gereğince vekil, üstlendiği işin zorunlu olarak gerektirdiği diğer hukukî işlemleri de yapmaya yetkili olduğundan, (ki bu durum zaten evleviyet prensibinin doğal bir sonucudur) düzenlenen vekaletnameyle vekile yalnızca kat mülkiyeti, veya kat irtifakı tanzimine yönelik bir yetki verilmiş, arsa payı tahsisi, veya yönetim planı kabulü gibi hususlarda bir açıklama yapılmamışsa, bu tür vekaletnamelere göre kat mülkiyeti veya irtifakının tesis edilebilmesi için vekilin, *arsa payı tahsisi, liste düzenlenmesi, yönetim planını kabulü, vs.* yetkilerinin mevcut olduğu kabul edilmeli ve ayrıca vekaletname metninde bu tür işlemleri yapmaya yetkinin mevcut olup olmadığı özellikle aranmamalıdır. Ancak burada şu hususun

belirtilmesi büyük önem arz etmektedir: Eğer vekaletnamede kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisi için vekile yetki verilmişse, ancak söz konusu vekaletname ile vekile; *arsa payı tahsisi, liste tanzim ve imzası, yönetim planı onayı, gibi* kat irtifakı veya mülkiyeti tesisi için zorunlu olacak işlemler konusunda yetki verilmediği açıkça belirtilmiş ise bu tür vekaletnamelere göre hiç bir zaman kat irtifakı veya mülkiyeti tesis edilemeyecektir.

Bununla birlikte, bir gayrimenkulün muhtelif hissedarlara ait olduğu ve bu hissedarlar arasında kat irtifaklı veya kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin paylaştırılmasının söz konusu olduğu durumlarda; vekilin, hissedarlar adına muhtelif bağımsız bölümleri paylaştırabilmesi için, vekaletnamede bağımsız bölüm tefriki yetkisinin mevcudiyeti aranmalıdır.

VI. Vekaletnamedeki İpotek Yetkisinin Kapsamı

Yine vekaletnamede vekilin ipotek etme yetkisi yalnızca *"... ipotek etmeye"* gibi bir ibare ile belirtilmiş ise vekil, bu vekaletnameye göre sadece ve sadece müvekkile ait gayrimenkulü yine müvekkilin nam ve hesabına ipotek edebilecektir. Bu takdirde vekil, kendi borcu veya üçüncü kişilerin borcu için müvekkile ait gayrimenkulü ipotek edemeyecektir. Bunun için vekaletnamede *"... gerek taşınmaz sahibinin ve gerekse de başkalarının borçlarının teminatı olmak üzere ipotek etmeye"* gibi bir yetkinin mevcut olması gerekmektedir.

1. Şirketlerin İpotek Yetkisi

Şirket ana sözleşmelerinin, şirketin kayıtlı olduğu Ticaret Sicil Memurluğu'nda bulunduğu ve bu memurlukça şirket için verilen yetki belgesinin dayanağını oluşturduğu bilinen bir gerçektir. Ayrıca şirket temsilcilerinin hangi tapu işlemi konusunda yetkili olduklarının tespitinin Ticaret Sicil Memurluğu'na yapılmakta olduğu da göz önünde bulundurulacak olursa, bu konudaki sorumluluğun Ticaret Sicil Memurluğu'nda olduğu görülecektir.

Kanaatimizce, ticaret şirketi yetkililerinin, Tapu Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca Ticaret Sicil Memurluklarından aldıkları ve içeriğinde *".... şirket, gayrimenkullerini ipotek eder,"* gibi genel bir yetkinin mevcut olduğu yetki belgelerine istinaden yaptıkları üçüncü bir gerçek veya tüzelkişi lehine gayrimenkul ipotegi taleplerinde, şirket ana sözleşmesinin de istenmesi suretiyle incelenmesine gerek yoktur. Yetki belgesindeki salt *"ipotek eder"* biçimindeki yetki; şirketin, başka kişi veya kurumların borcu için kendi gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis etmesi

5 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 29.08.1989 tarih, 4-1-9-7 / 104 sayılı yazısı da bu görüşü benimsemektedir. Bu konuda bilgi için bkz:DURHAN, Naci – Vekalet, Mülkiyet Dergisi, T.K.M.D. Yayınları, sayı.4 sh.16

için yeterli bir sebeptir.

Yine, bir şirketin, başka gerçek veya tüzelkişilerin değil, bizzat kendi borcu için ipotek etmesi için yetki belgesinde ipotek etme yetkisinin mevcudiyeti aranmaması gerektiği, genel anlamda gayrimenkul tasarrufuna dair yetkinin mevcudiyetinin bu işlem için yeterli olduğu unutulmamalıdır.

2. Vekilin, Müvekkilin Malını Kendi Borcu İçin İpotek Etmesi

Vekilin, müvekkiline ait taşınmaz kendi şahsi borcu için ipotek edebilmesi için vekaletnamede bu konuda açıkça yetki verilmiş olması gerekmektedir. Bununla birlikte; vekilin, müvekkile ait taşınmaz müvekkilin borcu için ipotek edebilmesi için genel anlamda ipotek işlemine yetki verilmesi yeterlidir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04.04.1962 tarih, E.1/127 – K.36 sayılı kararındaki temayül de bu yöndedir.

VII. Vekaletnamede İntifa Hakkından Feraat İçin Özel Yetki Gerekip Gerekmeyeceği Hususu

İntifa hakkı, Borçlar Kanunu'nun 388/3.maddesi kapsamında kaldığından, intifa hakkından feraat için vekaletnamede özel yetki olması gerekecektir. Çünkü bir gayrimenkul üzerinde intifa hakkı tesis edilmesi, o gayrimenkul üzerinde bir aynî hak tesis etmek anlamına gelecektir.⁶

VIII. Tapu Siciline Kira Şerhi Verilmesi İşlemi İçin Özel Yetki Aranıp, Aranmayacağı Hususu

Yargıtay 12.Hukuk Dairesi'nin 11.05.1982 tarih, 1982/4134.E – 4259.K sayılı kararına göre genel vekilin kira sözleşmesi düzenlemesi için özel yetki gerekmemekle birlikte; genel vekilin düzenleyeceği kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebilmesi için özel yetki gerekir.

Aynı konuyla ilgili olarak Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 27.02.1967 tarih, 1966/777.E ve 1719.K sayılı kararında ise; vekilin, kira sözleşmesini tapu siciline şerh edebilmesi için özel yetkisi olması gerektiğini vurgulamıştır. Yargıtay, bu kararında şerhin, müvekkilin tasarruf yetkisini kısıtlayacağı düşüncesinden hareket etmiş, bu nedenle özel yetki aramıştır. Sözü edilen karar metni aşağıdadır:

(ÖZET) Taşınmaz malın aynî hakla sınırlandırılmasında özel vekalet gerekir.

“Borçlar Yasası'nın 388.maddesinin son fıkrası hükmünce vekil, müvekkilinden özel bir yetki almadıkça onun taşınmaz malını hiçbir aynî hakla sınırla-

yamaz. Üçüncü kişiler böyle bir sınırlayıcı işleme vekil ile giriştiklerinde vekaletnamede böyle bir yetkinin vekile verilmiş bulunup bulunmadığını özellikle incelemek zorunluluğundadır. Başka bir deyişle üçüncü kişi, vekile yetki verilip verilmemesinin bir iç münasebet olduğu, kendisini yalnız vekalet ilişkisinin var olup olmadığını incelemekle yetineceği, kendisinin bu nedenle iyi niyet sahibi olduğunu ileri süremez. Üçüncü kişi, vekili ile sözleşirken bu nitelikte bir incelemeye girip, yetkiyi tespit etmemiş olmasına rağmen yetkisiz vekille bu nitelikte sınırı aşan bir sözleşme yaparak diğer taraftan yetkiyi araştırmadan sözleşmeye bu şartı iyi niyetle koyduklarını, bu itibarla bu şartın geçerli olduğunu, kendisinden beklenen ihtimamı göstermemiş bulunması bakımından ileri süremezler. Çünkü sözü edilen yaza hükmüne göre bu nitelikteki sınırlayıcı şartlar konusunu sözleşebilecek vekil mutlaka özel yetkisini almak ve üçüncü kişi de bunu araştırmak zorunluluğundadır. Kiraya verenin kiraya verdiği yerin kaydına bu durumu yazdırması, o taşınmaz mal üzerindeki ayın hakkının kapsamını azaltır. Hakkı sınırlayıcı niteliği bakımından tescil şartı fer'î aynî haklara benzeyen bir haktır. Kira sözleşmesinde böyle bir sınırlama sonucunu doğuracak şartı yetkisiz vekilin benimsemesinin sonuç doğurmayacağı hükmün yasaya konuluş amacından açıkça anlaşılmaktadır. (Yargıtay 4.H.D. 27.02.1967 T.966/777E.1719K.)

Yargıtay, tapu siciline kira şerhi verilmesi işleminin, malikin tasarruf yetkisini kısıtlayacağı tezin-den hareketle, tapu siciline kira şerhi verilmesi için B.K. 388.maddesi gereğince özel yetki gerekeceği sonucuna ulaşmıştır.

IX. Vekilin, Müvekkilin Gayrimenkulünün Bir Kısımını Bedelsiz Olarak Yola Terk Etmesi İçin Vekaletnamede Özel Yetki Gerekip Gerekmeyeceği Hususu

Bedelsiz yola terk işlemi, kamu yararına da yapılsa dahi bir bağış niteliğini taşıdığından, Borçlar Kanunu'nun yukarıda zikredilen 388.maddesi gereğince özel yetkiye tabidir. Bu bakımdan, bağış yapma veya yola terk etme yetkilerini bünyesinde barındırmayan bir genel vekaletname ile yola terk işlemi yapılamayacağı kabul edilmelidir.

X. Vekaletnamede Belirtilen Gayrimenkulün Ada ve Parsel Numarasında Sonradan Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu işlemine esas olacak vekaletnamede, üzerinde herhangi bir hukuki tasarruf talep edilen gayrimenkulün ada ve parsel numarası eski olup, bu nu-

6 Bkz: T.K.G.M.'nin 02.05.1972 tarih, 2883 sayılı yazısı.

ana gayrimenkulün hem ada, hem de parsel numaraları yanlış ise de o gayrimenkule ilişkin olarak vekaletnamedeki diğer bilgilerin gerçeği yansıttığı belirtilerek bu durumun kanaat verici olduğu belirtilmiştir.

Kanaatimizce bir vekaletnamede hem ada, hem de parsel numarası hatalı ise, vekaletnamedeki diğer bilgiler ne kadar gerçeği yansıtsa yansısın, o vekaletnameye göre ifası talep edilen tapu işlemi red edilmelidir. Zira burada, gerekli kanaatin oluşması için diğer unsurların hiç bir zaman yeterli olamayacağı kadar büyük ve esaslı bir hata söz konusudur.

IV. Satış Yetkisinin Kapsamı

Söke ilçesi Güllübahçe Kasabası 435 parselde; D.D.'den intikalen gelen 11/24 hisse ve aynı yer 1514 parselde de H.D.'den intikalen gelen 1/2 hisse H.A.D. adına kayıtlı iken, vekili İ.A., her iki hisseyi de A.D.'ye satış talebinde bulunmuş olup, vekaletnamesinde “.... Kanuni murisim H.D.'nin vefatı ile intikal edecek hisseleri satmaya” yetki verildiği görülmüş, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce de bu vekaletnameye göre D.D.'den intikalen gelen 435 parseldeki hissenin satışının yapılamayacağından bahisle işlem red edilmiştir. İtiraz üzerine T.K.G.M. İzmir Bölge Müdürlüğü'nce, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün red kararının onandığına dair 17.05.2000 tarih, 111/167-4 sayılı onama kararı verilmiştir. Gerçekten de karar doğrudur, çünkü vekaletnamede, H.D.'den intikal edecek hissenin satışına yetki verildiği halde D.D.'den intikal edecek hissenin satış talebi edilmiştir. Vekaletnamedeki yetki sınırları dışına çıkıldığı aşikârdır.

C) Vekalet Sözleşmesinin Süre Yönünden Kapsamı

Müvekkilin gayrimenkulleri üzerinde hukuki bir tasarruf doğurmaya yönelik vekaletnameler, ancak düzenlendikleri tarihten önce müvekkil tarafından iktisap edilen gayrimenkullerini kapsamakta olup, vekaletname tanzimi anından sonra müvekkil tarafından iktisap edilen gayrimenkuller üzerinde o vekaletnameye göre her hangi bir işlem yapılabilmesi için vekaletnamede, müvekkilin gerek öteden beri sahibi bulunduğu ve gerekse de vekaletname tanziminden sonra iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde tasarruf yetkisi verildiğine dair bir ibarenin mevcudiyeti zorunludur. Bu kuralın dayanağı Borçlar Kanunu'nun 388. maddesi olup, sözü edilen hüküm gereğince vekaletnamenin hangi gayrimenkulü kapsayacağı ve vekile verilen yetkilerin hangi hususları kapsayacağının açık ve net bir şekilde belirli olması zorunludur.

Örnek verilecek olursa, eğer vekaletnamede “.... adıma kayıtlı olan ve ileride edineceğim gay-

rimenkulleri satmaya” biçiminde yetki verilmişse vekil, vekaletnamenin tanzim tarihinden sonra müvekkilin mülkiyetine geçen gayrimenkullere ilişkin işlem yapamayacaktır. Zira yukarıda da izah edildiği üzere vekil, ancak vekaletnamenin tanzim tarihine kadar müvekkilin sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin işlem yapabilir. Bu nedenle müvekkilin ileride edineceği gayrimenkulleri satmaya dair yetki verilmeyen bir vekaletname ile vekil, sadece vekaletnamenin tanzim tarihinden önce müvekkile ait olan gayrimenkulleri satabilecek, müvekkilin sonradan edineceği gayrimenkulleri satamayacaktır.

I. Konuyla İlgili Bir Red Kararı

Çankaya 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nce verilen 1997 yılı 440 yevmiyeli red kararı üzerine ilgililer vekilleri, vasıtasıyla üst merciye itirazda bulunmuşlardır.

Tapu Sicil Müdürlüğü'nce verilen red kararı ve ilgili evrakların incelenmesinden;

Korkut Reis Mahallesi 1155 ada 8 parsel de kat mülkiyetli (13) nolu meskenin C, D, M.A. ve S.E. adlarına sâviyen kayıtlı olduğu,

Yine aynı ana gayrimenkulde (14) nolu meskenin ise M, E ve I. adlarına sâviyen kayıtlı olduğu,

Hissedarların bir kısmının, iki hissedara bu taşınmazlarla ilgili olarak gayrimenkul satın alma, satma ve taksim yetkilerini içeren vekaletnameler verdikleri, ancak vekaletnamelerde müvekkillerin, sahibi bulundukları gayrimenkullere ilişkin yetki verdiklerinin, ancak vekaletnamenin tanziminden sonra sahip olacakları gayrimenkullere ilişkin yetki verilmediğinin tespit edildiği,

Tapu Sicil Müdürlüğü'nce yapılan satış işlemi sonucunda doğal olarak müvekkillerin, vekaletname tanzim tarihinden sonra gayrimenkul iktisap edecekleri ve sonradan iktisap edilecek olan bu gayrimenkullerin de bu vekaletnamelere göre taksime konu edilemeyeceği,

Gerekçeleriyle talep edilen işlemin red edildiği, bu red kararının da yine aynı gerekçeler ile T.K.G.M. Ankara Bölge Müdürlüğü'nce onandığı gözlenmiştir. Vekaletnameye göre yapılan satış işleminden sonra satışa konu olan gayrimenkullerin yine aynı vekaletnameye göre ve sonradan iktisap edilecek gayrimenkullere ilişkin yetki verilmediği halde taksim edilmek istenmesi göz önüne alındığında red kararının yerinde olduğu görülecektir.

...

18 İNCİ MADDE UYGULAMASININ ELEŞTİRİSİ VE ÖNERİLER

Aytuğ YAKAR
Tapu ve Kadastro Müfettişi

1. 18'inci MADDE UYGULAMASI- NIN ELEŞTİRİSİ VE ÖNERİLER

Ülkemizde, şehirlerimizin imar planları hazırlanmış olduğu halde, bu planların gereği gibi mekana yansıtılmadığı bir gerçektir. İmar planlarının hayata geçirilememesinde, sorunun sadece mevzuattan kaynaklanmadığını vurgulamak gerekir. Çünkü ülkemizde, planları uygulama, plana ve yasalara uyma alışkanlığı ve disiplini bir türlü yerleşmemiştir. Bu sorunun oluşmasında, ülkemizin ve bireylerin ekonomik durumu, eğitim kalitesi, vatandaşlarımızın bilinç seviyesi, siyasi kaygılar, yanlış tutumlar gibi makro sebeplerin etkisi büyüktür.

Bu sebepler ortadan kaldırılmadan, en modern yasal hükümler de yürürlüğe konulmuş olsa ve en geniş imkanlar da sağlansa sorun çözülmecektir. Bu nedenle, imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlara geniş bir perspektiften bakılarak bu sorunlar milli politika çerçevesinde çözümlenmeli ve öncelikle, uygulamacılara, planı yansız ve tekniğine uygun olarak uygulama alışkanlığı kazandırılmalıdır.

Burada konumuz itibarıyla mevzuatın uygulanmaması, yanlış uygulanması veya suiistimal edilmesinden doğan sorunlar üzerinde durulmayacak, sadece mevzuattan kaynaklanan sorunlar üzerinde durulacaktır.

1.1. İmar Planı Uygulama Yöntemlerinin Eleştirisi

Ülkemizde, üç türlü imar uygulaması yapılabilmektedir. Bunlar kamulaştırma, talebe bağlı uygulamalar ve arsa düzenlemesidir.

Kamulaştırma yöntemi, imar planında, belediye binası, hastane, hükümet konağı gibi resmi yapı ve tesislere; okul, yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, hal, mezbaha, pazar yeri, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların özel mülkiyete ait araziler üzerinde kalan kısımlarının uygulanması işlemidir. Resmi yapı ve tesislerin uygulanması için başka bir yöntem olmakla birlikte umumi hizmetlere ayrılan alanların kamulaştırma yöntemiyle uygulanması, uygulamacı idarelere büyük ekonomik külfet getirmektedir.

Kamulaştırma ile kişinin malı zorla elinden alınmakta ve kamu mülkiyetine geçirilmektedir. Kamu yararı amacı ile gerçek bedeli verilerek de olsa kamulaştırma bu özelliği ile mülkiyet hakkını zedeleyen, en azından onu kısıtlayan bir işlem olmakta ve mal sahiplerinin mülksüzleşmesine neden olmaktadır.

Bir beldede imar planının yürürlüğe girmesiyle beldedeki taşınmazların değeri birkaç kat artmaktadır. Bu durum kamulaştırma bedelinin de aynı oranda artması demektir. Kamulaştırma, rayiç bedel esas alınarak ve bedeli peşin ödenerek yapılmaktadır. Bu uygulama ile belediyeler hatta devlet, kamu hizmetinin gerektirdiği taşınmazları kamulaştırmada güçlük çekmektedir. Kamulaştırma bedelinin yüksekliği ve peşin ödenmesi şartı da bu zorluğu daha da artırmaktadır.

Kamulaştırma, eşitsizliklere de neden olmaktadır. Şöyle ki; planın yürürlüğe girmesiyle birlikte hemen kamulaştırılan yerler henüz tam anlamıyla değer kazanmadığı için bu taşınmazların sahipleri imarın getirdiği değer artışından yeterince faydalanamamaktadır. Öte yandan, kamulaştırma dışında kalan taşınmazlar, yapılan bu kamulaştırmalar nedeni ile daha uygun konuma kavuşarak çok büyük değer kazanmaktadır.

Kamulaştırma ile planda kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan alanlar kamulaştırılmakta, adalar içinde kalan imar parsellerinin oluşmasına ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamaktadır. Halbuki plan sadece kamu tesis ve hizmet alanlarından ibaret değildir. İmar adalarında öngörülen yapıların da plan dönemi içinde yapılması amaçlanmaktadır. Bu da kamulaştırma yönteminin en büyük sakıncalarından biridir. Bu özelliği ile kamulaştırma, tam bir imar uygulaması yöntemi sayılamaz.

Ayrıca, kamulaştırma, sadece imar planında resmi yapı ve tesisler ile umumi hizmetlere ayrılan alanların uygulanmasını sağladığından tam anlamıyla bir imar uygulaması yöntemi de değildir.

Talebe bağlı olarak kadastro parseli bazında münferit olarak yapılan imar uygulamaları ise, mal

sahibinin isteği üzerine gerçekleşmiş olduğundan, plan bir bütün olarak değil bölük pörçük uygulanmakta, dolayısıyla plan uygulaması hedefine tam anlamıyla ulaşamamakta, böylece beldenin gelişme yönü kontrol altına alınamamaktadır. İmar adasının bir kısmı imar uygulamasına konu olmakta diğer kısımları ise taşınmaz sahipleri uygulama yaptırmadığı için uygulama dışı kalmaktadır. Yine yol, yeşil alan gibi umumi hizmet alanları kısmen oluştuğundan, bu alanlar kullanıma açılamamaktadır. Bu da bölgeye getirilecek altyapı hizmetlerinin gecikmesine veya pahalı bir çözümle vatandaşa yansıtılmasına sebep olmaktadır.

Bu tür talep sahiplerinden bazılarının daha plan yapım aşamasındayken faaliyete geçerek kendi taşınmazlarında en az kayıplı imar durumu yaratmaya çalıştıkları, bazen de bunda başarı kazandıkları bilinen bir gerçektir.

İmar planları yansız, objektif bir değerlendirmeye hazırlanmış olsa bile, bu uygulama ile planın getirmiş olduğu avantajlar ve külfetler eşit olarak taşınmazlara yansıtılamamaktadır. Şöyle ki; yan yana iki kadastro parselinden biri imar adasına rastlamışken diğeri yeşil alana veya resmi hizmet tesis alanlarına rastlayabilmektedir. Bu da talebe bağlı uygulamalarda eşitsizliklere yol açmaktadır. Üstelik umumi hizmet alanlarına veya resmi yapı ve tesis alanlarına rastlayan taşınmazlar, ilgili kuruluşlar tarafından kamulaştırılmadığında, yada kamulaştırma geciktiğinde taşınmaz sahibinin bir anlamda mülkiyet hakkı kısıtlanmış olmaktadır.

Bir taraftan taşınmazının tamamı bir imar adasına tesadüf eden vatandaş imar piyangosu denebilecek şekilde plandan yararlanırken taşınmazı yola veya parka isabet eden vatandaş ise adeta imar afetine uğramış durumuna düşmektedir.

Ayrıca, talebe bağlı uygulamalarda, imar adası bazında değil kadastro parseli esas alınarak uygulama yapıldığı için, uygulamaya giren taşınmazın tam bir imar parseli oluşturmayan kısımları artık parsel olarak kalmakta, komşu parsel maliki uygulama yaptırmadığı sürece artık parseller problem yaratmaktadır.

Bu nedenlerden dolayı, talebe bağlı uygulamalar yarardan çok zarar getirmekte, imar planlarının bir bütün olarak uygulanmasını güçleştirmekte, uzun vadede imar planı tadilatlarına neden olmakta ve plan bütünlüğünün bozulmasına yol açmaktadır.

Arsa düzenlemesi yönteminde ise, imar planı, düzenleme alanını kapsayan bir bölgede uygulandığından, plan bir bütün olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla, bu bölgeye getirilecek altyapı hizmetleri de

daha çabuk ve ekonomik olarak getirilmiş olacaktır. İmar planına uygun arsa üretimi de buna paralel olarak artmış olacaktır. En önemlisi, halkın ortak faydalanacağı yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi gibi umumi hizmet alanları kamuya %35'e kadar bedelsiz olarak mal edilebilmektedir. Ayrıca imar planlarının getirmiş olduğu subjektif kararlar da bir ölçüde giderilebilmekte, menfaat ve külfetler vatandaşlara eşit bir şekilde dağıtılmaktadır.

Sonuç olarak, kamulaştırma; parasal yükü ağır olduğundan tercih edilen bir yöntem değildir. Üstelik kamulaştırma, gerçek anlamda bir plan uygulaması değildir. Bu yöntemle, plandaki sadece resmi tesis ve umumi hizmet alanları uygulanabilmektedir.

İfraz ve tevhid yoluyla yapılan uygulamalarda ise plan bir bütün olarak değil parça parça uygulanmakta, sadece az kayıplı taşınmaz sahipleri uygulama yaptırdığından planın geri kalan kısımlarının, özellikle umumi hizmet alanlarının uygulanması imkansızlaşmakta, bu da uzun vadede idareleri plan tadilatına zorlamaktadır. Plan tadilatı ise imar planının bütünlüğünü bozduğundan istenilen bir durum değildir. Ayrıca planın birbirinden kopuk olarak ve kadastro parseli esas alınarak uygulanması nedeniyle, imar yolları faaliyete geçirilememekte, altyapı hizmetleri de zamanında ve ekonomik olarak getirilememektedir.

Arsa düzenlemesi yoluyla yapılan uygulamalar ise bilimsel anlamda bir uygulama şeklidir. Düzenleme ile imar planı bir bütün olarak daha ekonomik bir şekilde uygulanabilmekte, menfaat ve külfetler vatandaşlara nispeten eşit olarak dağıtılabilir.

Bu bakımdan, imar planlarının münferit parseller bazında talebe bağlı olarak uygulanmasına izin verilmemeli, imar planları program dahilinde arsa düzenlemesi ile hayata geçirilmeli, Almanya örneğinde olduğu gibi talebe bağlı uygulamalar da arsa düzenlemesi yoluyla yapılmalıdır.

1.2.Arsa Düzenleme Yönteminin Eleştirisi

Arsa düzenleme modellerinin tümündeki amaç, arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan imar parsellerinin eşitlik ilkelerine göre dağıtılması, imar planında genel hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arsazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır.

Yürürlükteki İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan arsa düzenlemesinde, imar planına uygun yeni oluşan parsellerin dağıtımında, alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır.

Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye

tabi tutulan alanlarda, tüm arsa ve arazilerin birim alanlarının eşdeğer olduğu kabul edilmektedir. Buna göre, düzenlemeye giren tüm parsellere, ilk alanları oranında imar parseli verilmekte ve bu uygulamanın adil bir uygulama olduğu kabul edilmektedir.

Oysa, düzenlemeye giren arsa ve arazilerin birim alanları eşdeğerde olmadığı gibi, düzenlemeden sonra oluşan imar parsellerinin birim alanları da eşdeğerde değildir. Yüzölçümü, taşınmaz değerini etkileyen en önemli unsurlardan biri olmasına rağmen, taşınmazın değeri her zaman yüzölçümüne bağlı olmayabilir. Çünkü, taşınmaz değerlerini etkileyen yüzölçümünden başka birçok unsur bulunmaktadır. Düzenleme alanının bu değer unsurları bakımından homojen olması durumunda, alan eşitliği yöntemiyle eşitlik ilkesine uygun bir dağıtım yapılabilecektir.

Ancak, taşınmaz değerini etkileyen birçok unsurun, bir düzenleme alanı içerisinde her taşınmaz için aynı değer etkisini yaratması, pratik olarak mümkün değildir. Bu da, taşınmaz değerleri dikkate alınmadığı takdirde, adil bir dağıtım yapılmasının zor olduğunu ortaya koymaktadır.

Alan eşitliği yönteminde, dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılamamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir.

Bu yöntemle, farklı düzenleme alanları arasında da adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır. Bir düzenleme alanındaki taşınmazlar yerine göre olağanüstü değer kazandığı halde, diğer bir düzenleme alanında taşınmazlar cüzi bir değer kazanabilmektedir. Kamu hizmetinden, eşit durumdaki iki vatandaşın eşit olarak faydalanması gerektiği düşünüldüğünde, bunun alan eşitliği yöntemiyle sağlanmasının imkansız olduğu görülmektedir.

Bu nedenle, alan eşitliği yönteminin imar uygulamalarında, sosyal adalete ve eşitlik ilkesine uygun bir dağıtım yöntemi olduğunu söylemek güçtür. Alan eşitliği yöntemine alternatif olarak değer eşitliği yönteminin uygulanması, dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önleyecektir.

Çünkü, değer eşitliği yönteminde, taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, düzenleme sonucunda yüzölçümü büyüse veya küçülsün dahi kendi değerini koruyacaktır. Eğer, kendi değerinden daha az değerde bir imar parseli tahsis edilirse arada-

ki fark parasal olarak ödenecektir. Bu uygulama, taşınmaz maliklerini mağdur etmediği gibi, uygulamacı idareleri umumi hizmet alanlarının düzenleme alanlarına dengeli dağıtımına zorlayacaktır. Bu da uygulamacı idareleri kamulaştırma külfetinden kurtaracağı gibi taşınmaz sahipleri açısından da adaletli bir uygulama olacaktır.

Değer eşitliği yönteminin en zor yanı ise taşınmazların gerçek değerlerinin belirlenmesidir. Taşınmaz değerlerini etkileyen faktörlerin fazla olması, bu faktörlerden bazılarının soyut kavramlar olması nedeniyle değer belirleme sanıldığı kadar kolay bir iş değildir. Arsa düzenlemesinden istenilen sonucun elde edilebilmesi taşınmaz değerlerinin objektif olarak belirlenmesine bağlıdır.

Bu değerlendirmelerden sonra, taşınmazların gerçek değerleri belirlenebildiği takdirde, değer eşitliği yönteminin gerek taşınmaz malikleri açısından gerekse uygulamacı idareler açısından teorik olarak en uygun arsa düzenlemesi yöntemi olduğunu söylemek mümkündür.

Ancak, arsa düzenlemelerinde, değer eşitliği yönteminin uygulanabilirliği açısından birtakım tereddütler vardır. Çünkü, değer eşitliği yöntemi, arsa düzenlemelerinde, uygulamacılara, taşınmazların değerlerinin iki defa belirlenmesi gibi ek bir külfet getirecektir. Ayrıca, halen harita ve kadastro mühendislerince yüklenilen arsa düzenlemelerine, bir de değer belirleme konusunda uzman olan kişilerin katılımı gerekecektir.

Bunun yanı sıra, taşınmazların değerlerin etkileyen faktörlerin çok olması, bunlardan bazılarının değer belirleme sırasında bilinmiyor olması ve bazı faktörlerin de somut kavramlar olmaması nedeniyle taşınmazların gerçek değerlerinin hiçbir zaman belirlenemeyeceği düşüncesinde olanlar da vardır.¹

Ancak, gelişmiş Avrupa ülkelerinde, değer eşitliği yönteminin uygulanıyor olması, değer eşitliği yönteminin uygulanabilirliği konusundaki kaygıların yersiz olduğunu düşündürmekte ise de ülkemizin sosyo-ekonomik ve bürokratik şartları göz önüne alındığında, değer eşitliği yönteminin uygulanması, arsa düzenlemelerini zor ve karmaşık bir hale getirecektir.

Alan eşitliği yöntemi her ne kadar eşitlik ve sosyal adalet ilkelerine aykırı ise de bu aykırılık bilhassa bu yöntemin objektif olarak uygulanmamasından kaynaklanmaktadır. Kaldı ki, ülkemizde imar uygulamaları konusunda yaşanan sıkıntılar alan eşitliği

1 BİYİK, UZUN, Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlenmesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler Ankara, 1990

yönteminin uygulanmasından ileri gelmemektedir. Ülkemizde asıl sorun imar planlarının uygulanmamasıdır. Ülkemizde alan eşitliği gibi kolay ve basit bir yöntem yerine değer eşitliği yöntemi gibi imar planlarının uygulanmasını zorlaştırıcı düzenlemelerin yapılması şu aşamada yarardan çok zarar getirecektir.

Dolayısıyla, arsa düzenlemelerinde değer eşitliği yönteminin uygulanması teorik olarak gerekli ise de, ülkemizde bu alanda yaşanan sorunların çözümünde imar planlarının uygulanmasını teşvik etmek gerektiği için alan eşitliği yönteminin uygulama kolaylığından yararlanılması ve bu yöntemin objektif olarak uygulanabilme yollarının araştırılması yerinde olacaktır.

1.3. Düzenleme Ortaklık Payının Eleştirisi

Arsa düzenlemelerinde, genel hizmetlere ayrılan alanların toprak ihtiyacının karşılanması hususu en önemli amaçlardan biridir. Ülkemizde, İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan arsa düzenlemelerinde, bu ihtiyaç, düzenlemeye giren taşınmazlardan %35'e kadar eşit oranda alan kesilerek karşılanmaktadır. Bu oranın üst sınırının %35 olarak belirlenmiş olmasının da bilimsel bir açıklaması yoktur.

İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasında düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi, "düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları" olarak gösterilmiştir.

Ancak, yürürlükteki uygulamaya göre, düzenlemeye giren parsellerin değerlerinde düzenleme dolayısıyla artış olup olmadığı ve değer artışı varsa bunun kesilen düzenleme ortaklık payını karşılayıp karşılamadığı araştırılmamaktadır.

18'inci madde ile düzenlemeye alınan parsellerden, düzenleme nedeniyle artan değer karşılığı olarak %35'e kadar pay kesilebilmektedir. Basit bir hesaplama, düzenleme alanındaki parsellerden %35 oranında kesinti yapılabilmesi için, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışının %54 olması gerektiği görülebilir.

Dolayısıyla, yürürlükteki uygulamaya göre her düzenleme alanında düzenleme dolayısıyla taşınmazların değerinin en az %54 oranında değer kazandığı varsayılmıştır.

Halbuki, düzenlemeden sonra her zaman parsel değerlerinde %54 oranında artış olmayabilir. Hattâ bazen parsel değerlerinde düzenleme nedeniyle ek-silme de olabilmektedir.

Yürürlükteki uygulamaya göre, düzenlemeye giren taşınmazlarda meydana gelen değer değişimine bakılmaksızın, düzenleme alanında tespit edilen belirli bir oran düzenleme ortaklık payı olarak bütün taşınmazlardan eşit olarak kesilmektedir.

Oysa, düzenleme sonucu her taşınmazda meydana gelen değer artışı eşit olmayabilir. Ya da taşınmazda meydana gelen değer artışı, düzenleme alanı için belirlenen düzenleme ortaklık payı oranının altında olabilir. Bu durumda, meydana gelen değer artışı ile düzenleme ortaklık payı oranı arasındaki fark, bedeli ödenmeksizin yani, üstü kapalı olarak kamulaştırma olmaktadır ki, bu da Anayasanın 46'ncı maddesinde kamulaştırmayı düzenleyen hükmüne açık bir aykırılık teşkil etmektedir. Çünkü Anayasanın 46'ncı maddesine göre bedel ödenmeksizin kamulaştırma yapmak mümkün değildir.

Nitekim, mülga 6785 sayılı İmar Kanununun 1972 yılında değişmesinden önceki 42'nci maddesinde yer almakta olan aynı uygulama, Anayasa Mahkemesi kararı² ile, maddenin yazılış biçimi itibarıyla ve üstü örtülü şekilde gerçek bedeli ödenmeksizin kamulaştırma yapıldığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.³

Aynı şekilde, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasında düzenlenen düzenleme ortaklık payının Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine başvurulmuş, yüksek mahkeme, *...arazi ve arsa düzenlemesi sonucu düzenlemeye giren parselin yüzölçümünü bakımından yüzde otuz beşe kadar noksanıyla dağıtılmasına karşın, değer olarak artış göstermekte olduğundan taşınmaz malikinin mal varlığında kural olarak bir azalmaya neden olmadığı, sonuç olarak özel mülkiyet konusu taşınmazın yeni oluşmuş imar parseli durumuna getirilmek suretiyle kişinin özel mülkiyetinde kaldığı, belediyenin almış olduğu bu miktarın kamu hizmeti yapılması sırasında, yine malikin taşınmazının bulunduğu yer için kullanıldığı...* gerekçeleri ile Anayasaya aykırılığın söz konusu olmadığı yönünde oy çokluğu ile karar vermiştir.⁴

Mahkeme kararında, düzenleme alanında bulunan taşınmazlarda düzenleme sonucunda değer artışı olacağı kabul edilmekle birlikte, düzenlemeye giren tüm taşınmazların değerinin eşit oranda artıp artmadığı hususu ile bu değer artışının taşınmazdan alınan düzenleme ortaklık payına eşit olup olmadığı hususu irdelenmemiştir.

Oysa, düzenlemeye giren bütün taşınmazların

2 Anayasa Mahkemesinin 22.11.1963 tarih 1963/65 E. 1963/278 K. sayılı kararı

3 Behlül AKSAY, **Arazi ve Arsa Düzenlemesi**, Mahalli İdareler Derneği yayını, Ankara, 1999, sayfa: 101

4 Anayasa Mahkemesinin 21.06.1990 tarih 1990/7 E. 1990/11 K. sayılı kararı

değerinde aynı oranda artış olması her zaman mümkün olmadığı gibi, bazı durumlarda değer kaybının olabileceği de göz ardı edilmiştir.

Mevcut uygulamadaki en büyük çelişki, düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı alınabileceği kuralı konulmuş olmasına karşın, düzenleme nedeniyle değer artışının olup olmadığının varsa miktarının belirlenmesine yönelik herhangi bir çalışma yapılmıyor olmasıdır.

Hiçbir demokratik toplumda, bir hizmet nedeniyle kişilerin arazi ve arsasında meydana getirildiği **varsayılan** değer artışı karşılığında onun mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması kabul edilemez.⁵

Mevcut uygulamaya göre, farklı düzenleme alanlarında farklı düzenleme ortaklık payı oranlarının uygulanması da adalet ve eşitlik anlayışına aykırıdır. Örneğin, birbirine hemsinir olan iki parselin farklı düzenleme alanlarına alınması durumunda, bir taşınmazdan %35, diğerinden %10 oranında düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir. Yani, bir taşınmazın düzenleme sonucunda alacağı durumu düzenleme alanı içerisindeki genel hizmet alanlarının miktarı belirlemektedir. Taşınmaz, az kayıplı bir düzenleme alanına alınırsa şanslı, çok kayıplı bir düzenleme alanına alınırsa şanssızdır. Yani, taşınmazın akıbeti şansa bırakılmaktadır.

Bu sorunların ortadan kaldırılabilmesi için, düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi olarak gösterilen 'düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışlarının' bilimsel yöntemlerle belirlenmeli ve bu değer artışı ya genel hizmet alanlarının oluşturulmasında (düzenleme ortaklık payında) kullanılmalı ya da bu değer artışıyla orantılı olarak taşınmaz maliklerinin düzenlemenin ihtiyacı olan genel hizmetlere katılımı sağlanmalıdır. Bu da, değer eşitliği yöntemi ile sağlanabilmektedir.

Ancak, değer eşitliği yönteminin uygulanmasının zor ve karmaşık olması, arsa düzenlemelerinin uygulamacı idareler açısından cazibesini ortadan kaldıracaktır. Bu nedenle, değer eşitliği yöntemi yerine düzenleme alanında bulunan ve pilot olarak seçilecek birkaç taşınmazın uygulama öncesi ve sonrasındaki değerleri oranlanarak düzenleme alanı için ortalama bir değer artışı belirlenmek suretiyle düzenleme ortaklık payının bu değer artışı oranında alınması sağlanabilir.

1.4. Arsa Düzenlemesinin Kontrolü

Arsa düzenlemesinin taşınmaz maliklerini en

çok ilgilendiren yönü kuşkusuz dağıtımdır. Buna paralel olarak dağıtım yargıya intikal ettirilen konuların başında gelmektedir. Uygulama yönetmeliğinde dağıtımın esasları belirlenmiş olmasına rağmen dağıtımda matematik problemi gibi elde edilecek tek bir sonuç yoktur. Bunun anlamı şudur: *tüm veriler aynı olduğu halde arsa düzenlemesi farklı yükleniciler tarafından yapıldığında hatta değişik zamanlarda aynı yüklenici tarafından yapılsa bile, aynı mülkiyet dağılımının elde edilmesi mümkün değildir.* Oysa girdiler ve çıktılar nicelik olarak aynıdır, ama çıktılar nitelik olarak aynı olmayacaktır. Bu sorunun ortaya çıkmasında, arsa düzenlemesinde alan eşitliği modelinin uygulanmasının payı büyüktür. Ancak gerekli hassasiyet gösterildiği takdirde bu modelin uygulanması ile de nispeten adil dağıtım yapılması mümkündür.

Bunun için dağıtımda amaç, birçok çözüm arasından optimum çözümü bulmak olmalıdır. Maalesef uygulamada dağıtım konusuna gerekli hassasiyetin gösterildiğini söylemek mümkün değildir. Bunun başlıca sebeplerinden biri, arsa düzenlemesinde yargı denetimi dışında bir otokontrol sisteminin bulunmamasıdır.

Tapu ve kadastro idaresince yapılan kontroller, harita yapım standartları ile sınırlı olduğu için ve uygulamaların kesinleşmesinden sonra yapıldığı için belediyelerin gerek tecrübesizliklerinden gerekse yanlış uygulamalarından kaynaklanan birtakım problemler kontrol aşamasında düzeltilememekte, böylece yanlış ve yanlış uygulamalar hayata geçerek vatandaşların hak kayıplarına neden olmaktadır. Vatandaşların yeterli bilince sahip olmamaları nedeniyle çoğu kez yargı denetimi de işletilememektedir.

Yargıya başvurulduğu takdirde ise haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi uygulamaya harcanan emek ve masraf da milli servet kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, iptal edilen uygulamalar birçok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır.

Sadece mevcut mülkiyet durumunu belirlemeyi amaçlayan kadastro çalışmalarında bile, yasal kontrol zorunluluğu⁶ bulunmasına rağmen, mülkiyet hakkı üzerinde bu denli geniş yetki kullanımına sahne olan imar uygulamalarında, yasal bir kontrol zorunluluğunun olmayışı büyük bir eksikliktir.

Bu nedenle, imar uygulamalarının, encümen veya il idare kurulu onayına sunulmadan önce bağımsız bir heyet tarafından tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu heyetin görüş ve önerileri

5 Ahmet Necdet SEZER, Anayasa Mahkemesinin 21.06.1990 tarih 1990/7 E. 1990/11 K. sayılı kararı, karşı oy gerekçesi.
6 3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 8.

doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu heyet tarafından imar uygulamaları hususunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar görülmektedir.

Bu kurul üniversite, meslek odası ve kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulabilir.

İmar uygulamalarının kesinleşmesinden önce yapılacak bu kontrol sayesinde, yanlış ve yanlış uygulamalar en aza indirilecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltililecek, uygulamaların iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir.

1.5. İmar Planlarının Uygulanması Zorunluluğu

İmar planları yapılmış olduğu halde, birçok belediyenin siyasi kaygılar nedeniyle imar uygulaması yapmadığı bilinmektedir. Bu durum plansız yapılaşmaya davetiye çıkarmakta ve şehirlerimiz yaşanılmaz hale gelmektedir.

Bu yüzden, arsa düzenlemesinin siyasi tercihlerin üzerinde tutulması ve belediyelerin bu uygulama için mecbur edilmesi şarttır. Aksi halde, siyasi endişeler dolayısıyla belediyeler imar uygulamasına el atmamaktadırlar. Çünkü uygulama yapmayan bir belediye yönetimi vatandaşlarca eleştirilmemesine karşılık uygulama yapanlar daha çok tenkit edilebilmektedirler. Bu durum vatandaşlarımızın yeterli bilince sahip olmadıklarının da bir göstergesidir. Bu nedenle, imar uygulamaları zorunlu hale getirilirken bir yandan da vatandaşlarımızın eğitim kurumları, meslek odaları ve medya vasıtasıyla bilinçlendirilmesi sağlanmalıdır.

1.6. Belediye Karar Organlarının Teknik Bilgi Eksikliği

Uygulamaya yönelik olarak çeşitli kararlar üreten karar organlarının teknik bilgi düzeyi yönünden zayıf kaldıkları bilinen bir gerçektir. Yerel yönetimlerin büyük çoğunluğunda, bu tür konularda üst düzeyde görüş oluşturup yöneticilere ışık tutacak yeter sayı ve nitelikte teknik eleman da bulunmamaktadır.

Kişiler bazında, yerel yönetim karar organlarından görev alanların uzun vadeli bilgi birikimi edinmeleri de mümkün görülmemektedir. Bu nedenle, kentlerimizin geleceğine karar vermek durumunda olan kişilerin bilgilendirilmelerini sağlamanın yolunu bul-

mak zorundayız. Örneğin bu amaçla uzman danışmanlık kurumları oluşturulabilir.

1.7. Belediyelerin Teknik Eleman Eksikliği

İmar Kanunu, imar planlarının yapılması ve uygulanması konusunda belediyelere geniş yetkiler vermiştir. Bu yetkilerin amacına uygun olarak kullanılabilmesi, ancak yetki verilen kişilerin yeterli bilgi birikimi ve deneyime sahip olmaları ile mümkündür.

İmar uygulaması, içerisinde teknik ve hukuki konuları barındıran ve uzmanlık isteyen bir iştir. Mühendis veya diğer teknik elemanların böylesi bir bilgi birikimini edinmeleri zaman almaktadır.

Öte yandan teknik eleman barındırmakta en şanssız kurumlarımızdan birisi belediyelerdir. 1990 verilerine göre belediyelerin %24'ünde hiç teknik eleman bulunmamakta, %42,3'ünde bir adet teknik eleman bulunmaktadır.⁷

İmar planı uygulaması, teknik ve hukuki yönleri bir hayli yoğun bir bilgi birikimi gerektirdiğine göre bu işin uzmanlaşmış teknik eleman olmadan, hele hiç teknik eleman olmadan yürütülmesi mümkün olmadığı gibi, bu yetkilerin ehliyetsiz kişilerce kullanılması da birçok haksız ve yanlış uygulamalara neden olacaktır.

İmar uygulaması yapılabilmesi için yetki verilmeden önce, yetki verilecek kurumların, bu yetkiyi amacına uygun olarak kullanıp kullanamayacakları değerlendirilmelidir. Ülkemizde, şehirleşme ve imar faaliyetleri konusunda yaşanan sorunlar göz önüne alındığında, belediyelere verilen imara ilişkin yetkilerin pek de amacına uygun kullanıldığını söylemek mümkün değildir.

Bu nedenle, imar uygulaması yapılabilmesi için gereken asgari teknik kadronun belirlenmesi ve belediyelerin bu teknik kadroyu oluşturmalarının zorunlu tutulması, bünyesinde asgari teknik kadro bulunmayan belediyelerin tespit edilerek bu belediyelerin imar uygulaması yapma yetkileri alınmak suretiyle bayındırlık il müdürlüklerine verilmesi gibi bir yapının uygulanmasında yarar görülmektedir.

Bu şekilde, ehliyetsiz kişilerin imar uygulaması yapması önlenabilir.

1.8. Düzenleme Alanlarının Seçimi

Düzenleme alanının seçimi arsa düzenlemesinin en önemli safhalarından biridir. Arsa düzenlemesinden beklenen sonuçların alınabilmesi için düzenleme alanlarının seçiminde bazı hususlara dikkat edilmelidir:

7 M. Mahir YURTSEVER, *İmar Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve Tapu Siciline Tescili*, Kamu Yönetimi Uzmanlık Tezi, TODAİE, Ankara, 1990

Düzenleme alanının belirlenmesinde, şehrin gelişme yönü de dikkate alınarak yoğun yapılaşma isteklerinin olduğu bölgelere öncelik verilmelidir.

Düzenleme alanının yapılaşmış alanla irtibatlı ve bu alanın devamı olacak şekilde belirlenmesi gerekir. Aksi halde yapılaşmış alandan kopuk olarak iskana açılacak bir alanın, yapılaşmış alanla irtibatlandırılması, özellikle altyapı hizmetleri açısından sorun olacaktır.

Bunun yanı sıra, tarım arazilerinin elden çıkarılmaması, yapılacak altyapı yatırımlarının atıl kalması için yakın zaman içerisinde yapılaşma ihtimali olmayan alanlar, düzenleme sınırı dışında bırakılmalıdır.

Ayrıca, düzenleme sınırının imar planında korunan mevcut ana yollara dayandırılmasında fayda vardır. Böylelikle düzenleme alanları arasında oluşması muhtemel, boşluklar ve binneler önlenmiş olacaktır.

Düzenleme sınırının geçirilmesinde, umumi hizmetlere ayrılan alanların, düzenlemeye giren parsel alanlarına göre uygun dağılımda olmasına dikkat edilmelidir. Yani, bir düzenleme alanında DOPO %35'ten büyük iken diğer bir düzenleme alanında %15-20 civarında ise bu sosyal adalete aykırı olduğu gibi belediyelere de kamulaştırma külfeti çıkacaktır.

Bu nedenle düzenleme alanları belirlenirken kaba bir hesap yapılarak düzenleme ortaklık payı oranının %35'ten fazla çıkması önlenmeli ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme alanları arasında dengeli bir şekilde dağıtılarak düzenleme ortaklık payı oranında çok fazla farklılık olmamasına özen gösterilmelidir.

Düzenleme alanlarının çok küçük veya çok büyük olmasından kaçınılmalıdır. Düzenleme alanlarının çok küçük olması, altyapı hizmetlerinin gecikmesine neden olacağı gibi ekonomik olarak ta külfetli olacaktır. Düzenleme alanlarının çok büyük olması durumunda ise, uygulamacının uygulamaya hakimiyetini güçleştirecek ve hata yapma olasılığı artacaktır. Ayrıca uygulamanın sadece bir bölümünde yapılmış hatalar yüzünden tüm uygulamanın iptal edilmesi söz konusu olabilecektir.

1.9. Yüzölçümü Farklılıkları Sorunu

Arsa düzenlemelerinde, kadastro parsellerinin yüzölçümünde ortaya çıkan farklılıklar, düzeltme bürokrasisinin karmaşık ve zaman alıcı olması nedeniyle çoğu zaman uygulayıcıları zor durumda bırakmakta, hatta arsa düzenlemesinin aksamasına veya sürüncemede kalmasına neden olmaktadır.

Bu nedenle, çoğu zaman yüzölçümü hatalı olan parsellerin düzeltme yapılmadan imar uygulamasına alındığı ve yüzölçümündeki farkın düzenleme ortaklık payından giderilmeye çalışıldığı gözlenmektedir.

Oysa, yüzölçümü hatalı olan parsellerin düzeltme yapılmadan arsa düzenlemesine konu edilmesi mevzuata aykırı olduğu gibi, hatanın düzenleme ortaklık payından giderilmesi de arsa düzenlemesinin tamamen hatalı olmasına yol açmakta, hatanın düzenleme alanındaki diğer parselleri de etkilemesine neden olmaktadır.

Bu nedenle, düzeltme mevzuatının arsa düzenlemelerini sürüncemede bırakmayacak şekilde yeniden gözden geçirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

1.10. Koordinat Sistemi Sorunu

İmar uygulamalarının en önemli sorunlarından biri koordinat sistemi farklılıklarıdır. Ülkemizde, genel olarak imar paftaları mevzi koordinat sisteminde, kadastro paftaları ise ülke koordinat sisteminde. Bu nedenle, imar uygulamalarında koordinat dönüşümü yapılması kaçınılmazdır.

Gerek ortak noktaların uygun dağılımda olmaması, sayısal olarak yetersiz olması, gerekse sistemler arası hassasiyet farklılıklarının olması nedeniyle, koordinat dönüşümleri, teknik olarak yeterli sıhhatte yapılmamaktadır. Bu sorunun ortaya çıkmasında, dönüşüm hesabının uygulayıcıları bağlayıcı teknik mevzuatının olmayışı en büyük etkenlerden biridir.

Teknik bakımdan yetersiz olarak yapılagelen dönüşüm hesapları, koordinat sistemlerinin homojenliğini bozmakta ve arazi koordinatları ile pafta koordinatları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Yani, bir nokta, hangi yer kontrol noktasından aplik edilmiş ise daha sonra aynı noktadan aplik edilmediği takdirde aynı sonuca ulaşılması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, parça parça yapılan dönüşümler arasında binneler olabildiği gibi boşluklar da ortaya çıkabilmekte ve bu durum teknik açmazlara neden olmaktadır.

Bu durumun gün geçtikçe içinden çıkılmaz sorunlara yol açtığı bilinen bir gerçek olmasına karşın bu konuya gereken önemin verilmediği ve gerekli tedbirlerin alınması yönünde herhangi bir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Bu nedenle, imar koordinat sistemlerinin ülke ağına dayandırılması zorunluluğu getirilerek koordinat sistemi sorunu çözülmelidir.

...

Kadastro çalışmaları öncesi, eski tapu kayıtları esas alınarak imar uygulaması sonucu oluşan ve bilahare kadastroda ifraz sonucuna göre tahdit ve tesbit yapılan parsellerde, yeniden yapılacak imar uygulamalarında, kadastro öncesi kesintilerin yeni DOP hesabına nazara alınıp alınmamasının yasal dayanağı, inceleme konusu olarak alınmıştır.

Esas itibari ile, mülga 6785/1605 sayılı ve yürürlükteki 3194 sayılı imar yasasında, uygulama alanlarındaki parsellerden yasalara göre yapılan terkin işlemlerinde, bedelli ve istimlak sureti ile yapılanlar hariç olmak üzere, terkin oranlarının eşit olması esasını getirmiştir.

İmar kanununun 11 inci maddesi, 18 inci madde uygulamalarında; mülga 6785/1605 sayılı yasanın 42 nci maddesine ile yapılan düzenlemeler neticesi oluşan DOP kesintileri ile yine 3194 sayılı yasa ve imar eski kanununa göre yapılan bedelsiz terkinler, aynı alanda ikinci bir uygulama yapılması halinde, dikkate alınmak sureti ile, ancak yeni uygulamadaki dop farkı kadar bir miktarın kesilmesi esasını getirmiştir.

Yukarda belirtilen esasların belirlenmesinde uygulama alanı içerisindeki taşınmazlara ait yürürlükteki sicil kayıtları esastır.

Aynı taşınmaza yapılacak ikinci düzenleme uygulamalarında, diğer parseller ile aynı oranda DOP kesintisinin yapılmasının temini gerekir.

Ancak uygulama alanı içerisindeki tüm parsellerin uygulama değerleri; mülkiyeti, yüzölçümü, varsa irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri, diğer bir tabirle taşınmazın fenni ve hukuki değerleri, tescili ve mer'î sicillerde olmalıdır.

18 nci madde uygulamalarında kadastro ve tapu sicil kayıtlarında mevcut olmayan ve idari kararlarla kadastro tespiti öncesi kayıtlar üzerinden yapılan terkinlerin kullanılmasının düşünülmesi yasal değildir. Tapuların tesis tarihlerinden önceki terkinlerin dikkate alınması kararlarının, yargı tarafından verilmiş ve

uygulamada kullanılmasının belirtilmiş olması gerekir. Bu yüzden, uygulama parselleri, uygulama esnasındaki kadastro tesis kayıtları teknik değerleri başlangıç olarak alınmalıdır.

Genel kural olarak 18 nci madde uygulamalarında, dağıtıma alınan parsellerde ait değerler, ilgili birimlerin yetkililerince onanır. Bu değerler resen kullanılır. Ancak sicillerinde bulunmayan tüm müktesepelerin mahkeme kararına bağlanmak sureti ile iktisabı ve kullanılması gerekir. Bu yüzden tesbit kadastrolarından önceki taşınmaza ilişkin tüm değerler ve bunların kullanılması, idari mercilerin yetkisi dışıdır.

Kadastro çalışmaları, taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarının tesbiti yanında, kayıtlarda istikrarın başlangıcını amaçlamaktadır. O kadar ki kadastro tesbitlerinin kesinleşmesinden itibaren, taşınmazlar üzerinde, mülkiyet ve yüzölçüm gibi esasa tealluk eden davalar açılması bile zaman aşımına tabi tutmuştur. Yasal olarak, hakkında dava açılması dahi yasaca sınırlanan hususların, idari yollarla uygulamada belgelendirilmek sureti ile değerlendirmeye tabi tutulması sakıncalı olacaktır.

Netice olarak, 18 madde uygulamalarında tesis tapu kaydının sicillinde belirtilmemiş hiç bir teknik ve hukuki done dağıtımda etkili olamaz. Şu kadar ki, kadastro tesbiti öncesini kapsayan ve infazı hükme bağlanmış bir mahkeme kararı olması halinde söz konusu, kadastro tesbiti öncesi terkinlerin dağıtımda hesaba katılması mümkün olacaktır.

İdari olarak, düzenleme alanı içerisindeki daha önce terkinler bilinen oranlarda yapıldığı saptanan parsellerin, diğer taşınmazlara göre, mağdur olmalarının önlenmesi, belediye hisselerinden, Belediye Meclisi kararı ile bu parseller lehine hibe yapması sureti ile karşılanabilir, kanısındayım.

...