

T.C
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞI

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MERKEZ VE TAŞRA ÖRGÜTLENME YAPISI DİĞER ÜLKELER İLE
KARŞILAŞTIRILMASI VE ÜLKEMİZDE OLMASI GEREKLİ DURUMUNUN
BELİRLENMESİ. TAPU MÜDÜRLÜKLERİNİN BİRLEŞTİRİLMESİNİN OLUMLU
VE OLUMSUZ SONUÇLARININ ARAŞTIRILMASI VE ANALİZİ.



İNCELEME VE ARAŞTIRMA ÇALIŞMASI

Hazırlayan

Müfettiş Yrd. Osman Beraat ÇETİN

Tez Danışmanları

Başmüfettiş Yaşar ERDOĞAN

Müfettiş İsmail DEĞİRMENCİ

ANKARA 2011

ÖNSÖZ

Bu çalışma bugüne kadar yürütülen klasik yönetim anlayışının Dünyadaki gelişmelere paralel olarak değişmesi ve Avrupa Birliğine uyum çalışmaları kapsamında her kurumun kendi misyonunu, vizyonunu, hedef ve ilkelerini yansıtacağı stratejik planının hazırlanmasına ışık tutacak verilerin analizinin yapılarak kurumun yeni kamu yönetimi anlayışına uygun hale getirilmesine katkı sağlanması olarak sayılabilir.

Bu Kapsamda;

Öncelikle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün tarihsel gelişimi, görevleri ve sunduğu hizmetler ile ilgili mevzuat mercek altına alınarak incelenmiştir. Avrupa ülkelerinden, özellikle Avusturya, İsviçre, Yunanistan, Almanya ve Danimarka ile diğer bazı ülke örnekleri incelenip, Türkiye’de tapu ve kadastro hizmetlerinin etkili ve verimli şekilde sunulması için bu ülke örneklerinden de yararlanılmıştır.

Tapu ve Kadastro Müfettiş Yardımcısı olarak bu inceleme ve araştırma çalışmamda, Ülkemizde yürütülen Tapu ve Kadastro hizmetlerinin daha iyi nasıl yürütülebileceği, diğer ülkelerin tapu ve kadastro hizmetlerini ilgilendiren hususlarda detay konulara çok değinmeden, taşınmazlarla ilgili işlemlerin hukuki prosedürleri, noterlik sistemleri, resmi kurumlar tarafından tapu işlemleri ve son olarak Hukuk uzmanları tarafından yürütülen tapu ve kadastro hizmetlerinin diğer ülkelerdeki uygulanişından bahsedilmektedir.

Bu çalışmada bana destek olan saygıdeğer üstadlarım Başmüfettiş Yaşar ERDOĞAN, Müfettiş İsmail DEĞİRMENCİ ile kardeşim Taha ÇETİN’ e teşekkürü bir borç biliyorum.

TAPU VE KADASTRO TEŞKİLATININ ÜLKEMİZDEKİ TARİHSEL SÜRECİ ve DİĞER ÜLKELERDEKİ TAPU VE KADASTRO TEŞKİLATININ KARŞILAŞTIRILMASI

A. ÜLKEMİZDEKİ TAPU VE KADASTRO TEŞKİLATI:

1. GİRİŞ:

İlk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adı altında ve taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuştur. Yıllar içerisinde değişen Osmanlı arazi rejimi ile birlikte gelişen özel mülkiyet hakkının ortaya çıkardığı tapu sicil kavramına bağlı olarak, bu yıldan itibaren "temellük hücceti" ve "temessük" yerine tapu senetleri verilmeye bağlanmıştır.

1912 yılında çıkarılan "Emvali Gayrimenkulün Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat" ile ülkemizde, tüm taşınmazların sınırları ve maliklerinin belirlenmesi ile değerleri ve gelirlerinin gösterilmesine yönelik "kadaastro" çalışmalarına başlanmış ve "Defter-i Hakani Nezareti"ne bağlı olarak Kadaastro teşkilatının kurulması öngörülmüştür. Cumhuriyetin kurulmasından sonra, 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü teşkilatı kurulmuş, 1925 yılında bu teşkilat bünyesine 658 sayılı Kanunla kadaastro birimi ilave edilmiştir. 1926 tarihli Medeni Kanunun 916. maddesi "Tapu dairelerinin teşkilatı ahkamı mahsusasına tabidir" hükmünü içermekte olup, bu düzenlemeye bağlı olarak önce 1932 tarih ve 2015 sayılı "Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun" ile 29.05.1936 tarih ve 2997 sayılı "Tapu ve Kadaastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkındaki Kanunlar" çıkarılmıştır.

2997 sayılı Kanun ile Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü Maliye Bakanlığı'na bağlı ve müstakil bütçeli bir genel müdürlük olarak kurulmuş ve 07.07.1939 tarih 3707 sayılı Kanun ile Adalet Bakanlığı'na, 10.08.1951 tarih ve 5840 sayılı Kanun ile Başbakanlığa bağlanmıştır. Teşkilat, 26

Eylül 1984 yılında çıkarılan 3045 ve son olarak 25 Kasım 2010 tarih 6083 sayılı kanunla bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

1.1 Genel Görevleri:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ana görevleri, Yasalarla belirlenmiş olan; taşınmaz mallarla ilgili akitler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastro yaparak, taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirleyerek bunların güncelliğini sağlamaktır.

Mülkiyete konu olan taşınmazlar, büyük ölçekli haritalar üzerinde tanımlayıcı işaretlerle sistematik bir biçimde gösterilir ve ilgili kayıtlarla beraber bir bütün oluştururlar. Tapu sicili; her taşınmaz malın hukuki durumu, üzerindeki tüm haklar ve bunlara ilişkin belgelerle, yeryüzündeki konumunun belirlenmesi için gerekli ölçü ve bilgilerden oluşur.

Genel Müdürlüğümüz temel olarak Orta Avrupa Sistemi benimsenmiştir.

Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır. Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

2. 1997 ve 2015 sayılı Kanunda Tapu ve Kadastro Teşkilatı:

Yukarıda bahsedildiği üzere; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün merkez ve taşra örgütlenmesinin bugünkü yapısı 1997 sayılı kanunla belirlenmiştir. Kanunun 1. maddesinde “Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü; gayrimenkul mallara aid akidlerle bılınum tescil ve kadastro ve tapu tahrir işlerinin kanunlarına ve nizamnamelerine göre yapılmasını

temin ve idare ile mükellef ve Maliye Vekaletine bağılı bir teşekküldür.”
Hükmü yer almıştır.

a- Merkez teşkilatı:

2997 sayılı kanunun 3. md. “Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü merkez teşkilatı bir umum müdürün idaresi altında bir ;muavin ile aşağıda yazılı dairelerden tereküp eder.” Hükmü uyarınca Merkez teşkilatının yapısı belirtilmiş olup, aşağıdaki şekilde örgütlenmiştir.

- 1) Teftiş Heyeti,
- 2) Muamele Müdürlüğü,
- 3) Fen Müşavirliği,
- 4) Kadastro Müdürlüğü,
- 5) Tapu Sicilleri Müdürlüğü,
- 6) Zat İşleri ve Levazım Müdürlüğü.

b- Taşra teşkilatı:

Grup merkezi olan vilayetlerde grup tapu sicil müdürlükleri ve her kaza veya mıntakada bir tapu sicil muhafızı veya memuru bulunacağı 2997 sayılı kanunun 6. maddesinde belirtilmiştir. Grup Tapu Sicil Müdürlükleri: iki ilden aşağı olmamak üzere belirlenen yerlerde muhafızlıkların ise her ilçede kurulması belirtilmiştir.

3. 3045 sayılı Kanununda Tapu ve Kadastro Teşkilatı:

3045 sayılı teşkilat kanununda; Ana hizmet birimleri, danışma ve denetim birimleri ve yardımcı birimler şeklinde örgütlenmiştir.

3.1 MERKEZ TEŞKİLATI

3.1.1 Ana hizmet birimleri:

- a) Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı.
- b) Fen Dairesi Başkanlığı.
- c) Tapu Dairesi Başkanlığı.
- d) Kadastro Dairesi Başkanlığı.
- e) Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığı.
- f) Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı.
- g) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı.

3.1.2 Danışma ve Denetim Birimleri:

- a) Teftiş Kurulu Başkanlığı.
- b) Hukuk Müşavirliği.
- c) Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı.

3.1.3 Yardımcı Birimler:

- a) Personel Dairesi Başkanlığı.
- b) Eğitim Dairesi Başkanlığı.
- c) İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı.

3.2 TAŞRA TEŞKİLATI:

3045 sayılı kanununda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatlanması, Bölge Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü şeklinde belirlenmiştir.

3. 6083 SAYILI KANUN:

3045 sayılı kanundan farklı olarak; Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı, Fen Dairesi Başkanlığı, Eğitim Dairesi Başkanlığı, Personel Dairesi Başkanlığı, Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığı ve İdari Mali işler Daire Başkanlığı kapatılarak İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı, Harita Dairesi Başkanlığı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı, Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı adında yeni daire başkanlıkları ihdas edilmiş olup taşra teşkilatında ise ilçelerdeki kadastro müdürlükleri kapatılarak il bazından örgütlenmeye gidilmiştir. Bölge Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüklerin örgüt yapısı aynen devam etmektedir.

B. YABANCI ÜLKELERDEKİ TAPU VE KADASTRO TEŞKİLATLARI:

1- NOTERLİK SİSTEMİ UYGULANAN ÜLKELER

1.1.İspanya:

İspanyada gayrimenkullerle ilgili yapılacak işlemler noter tarafından yürütülmektedir. Taşınmazların satışında öncelikle satın alınacak taşınmaz tespit edildikten sonra bir avukata başvuru yapılarak taşınmazla ilgili araştırma yapmasını (Taşınmaz gerçekten de satıcıya mı ait, imar durumu ne, imar-iskan izni var mı, taşınmaz üzerinde herhangi bir borç veya başkaca yasal takyidat var mı? ... vs.) istenir. Araştırmada bir problem çıkmadıysa satıcı ile anlaşmaya varılarak bir ön sözleşme yapılır.*

Ön sözleşme esnasında satıcıya satış bedelinin % 10'u kadar depozito verilmekte olup geri kalan geri kalan % 90, noterlikte sözleşme imzalanırken ödenmektedir.

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi.)

Ön sözleşme imzalandıktan sonra karşılıklı olarak belirlenen tarihte noterde ana sözleşme imzalanarak işlem tamamlanmaktadır.

Noter imzalı resmi satış sözleşmesinin noter tarafından alıkonulması ve alıcıya sözleşmenin imzalı ve mühürlü bir örneğinin verilmekte olup, resmi satış sözleşmesi özetinin noterlik tarafından tapu dairesine faks çekilerek tescil işlemi sağlanmaktadır.

Tapuya tescil işleminden önce, satılan taşınmazın satış sözleşmesindeki beyan değerinin % 7'si (Başka bir kaynakta % 6 geçiyor.) kadar tapu transfer vergisi (alım- satım) resmi satış sözleşmesinin imzalanmasından sonraki 30 gün içerisinde alıcı tarafından ödenir. Satış değerinin % 0,5'i kadar (Başka bir kaynakta % 1 geçiyor) damga pulu ödenir. Satıcının belediye emlak vergisi borcu varsa bu ödenir. Ayrıca satıcı tarafından sermaye kazançları vergisi de ödenir.

Vergi ödemeleri tamamlandıktan sonra noterin, resmi satış sözleşmesinin tescili için tapu dairesine başvurarak işlem sonuçlandırılmaktadır.*

1.2.Almanya:

Federal Almanya Cumhuriyeti 16 eyaletten oluşmaktadır. Bu eyaletler sadece birer idari bölge olmayıp, aynı zamanda kendi yönetim güçlerine de sahiptir. Her bir eyalet, Federal Cumhuriyet Anayasası'yla uyumlu olmak kaydıyla, birçok alanda kendi yasalarını şekillendirmektedir. Bu bağlamda, Almanya'da tapuyla ilgili yasalar federal seviyede, kadastro ve harita yapımıyla ilgili yasalar ise eyalet seviyesinde düzenlenmiştir. *

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi.)

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi.)

(Tapu alanındaki yasalar; Medeni Kanun (Burgerliches Gesetzbuch), Tapu Kanunu (Grundbuchordnung) ve Kat Mülkiyeti Kanunu (Wohnungseigentumsgesetz)' dir. Kadastro ve harita yapımı alanında ise farklı eyaletlerde temelde benzer yapıya sahip, Ölçme ve Kadastro Kanunu (Vermessungsund Katastergesetz) ve İşaretleme Kanunu (Abmarkungsgesetz) bulunmaktadır. Ayrıca, federal seviyede bir yasa olan Toplulaştırma Kanunu (Flurbereinigungsgesetz) de kadastroyu ilgilendiren hükümler içermektedir.*

Almanya'da ulusal, eyalet ve yerel olmak üzere üç temel idari seviye bulunmaktadır. Tapu faaliyetlerinden ulusal bazda ve eyalet bazında Adalet Bakanlığı, yerelde ise tapu ofisleri ve noterler sorumludur. Her şehirde bir ofise sahip olan Tapu idaresi (Grundbuchamt), yerel mahkemelerin içinde konumlandırılmıştır. Taşınmazlara yönelik işlemlerde öncelikle noterler tarafından sözleşmeler hazırlanmakta, daha sonra da bu sözleşmeler tapu ofislerindeki görevliler tarafından denetlenerek kayıt işlemi gerçekleştirilmektedir.*

Tapu sicil müdürlükleri Adalet Bakanlığına bağlıdır ve yerel mahkemelerin bir parçası olarak çalışmaktadır. Kadastro Müdürlükleri eyaletlerde genellikle İçişleri Bakanlığına bağlı olarak çalışmakla birlikte bazı eyaletlerde Ekonomi, Maliye veya Bayındırlık Bakanlıklarından birine bağlı olarak çalışmaktadır. Tapu kayıtlarında yapılan mülkiyet üzerindeki malik değişiklikleri vergi dairesi müdürlüğüne ve kadastro müdürlüğüne bildirilmekte, kadastro müdürlükleri ise parsel hakkında arazinin kullanımı, yeri (koordinatlar) ve büyüklüğü hakkındaki bilgiler ile gerekirse kadastro haritasını tapu sicil dairesine göndermektedir.*

* Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı 2004 (Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)
* Mehmet CETE Doktora Tezi 2008 (TÜRKİYE İÇİN BİR ARAZİ İDARE SİSTEMİ YAKLAŞIMI)
* Mehmet CETE Doktora Tezi 2008 (TÜRKİYE İÇİN BİR ARAZİ İDARE SİSTEMİ YAKLAŞIMI)

Kadastro işlerini organize eden "ADV = Almanya Eyaletleri Tapu – Kadastro İdari Birimleri Çalışma Topluluğu " kadastro işlerine standart getiren, teknik metotları ortaya koyan, personel alımlarını düzenleyen eyaletler arasında koordinasyonu da sağlayan bir birimdir. Kadastro olarak, çok amaçlı kadastro hedeflenmiştir. Arazinin kullanımı, mal sahipleri, değeri gibi birçok bilgi de tutulmaktadır. Bu bilgiler çevre koruma, istatistik ve arazi bilgi sistemi amaçlı kullanılmaktadır.*

Tapu işlemleri noter aracılığı ile matbu formların doldurulması ile yerine getirilmekte ve tapu dairesindeki görevliler tarafından tescil edilmektedir.

Kadastro ile ilgili işlemler ise lisanslı arazi ve ölçme mühendisleri tarafından yapılarak Kadastro dairelerinde kayıt altına alınmaktadır.

Almanya'da var olan kadastro haritalarının tamamı sayısaldır. Tapu sicil verilerinin de sayısallaştırılması çalışmaları devam etmektedir. Bavyera Eyaleti dışında tüm kadastral haritaların oluşturulmasında lisanslı ölçme büroları kullanılmaktadır. Tapu ve kadastro işleri ücreti karşılığında yapılır. Tapu ve kadastro dairelerinin sorumlu oldukları görevleri yerine getirmede ihtiyaç duydukları sermayenin %90'ı vatandaşlardan %10'u devlet tarafından karşılanmaktadır. Mülkiyet bilgileri kamu görevlilerine, noterlere ve mal sahiplerine açıktır.*

Kadastrosu tamamlanmış 61.3 milyon parsel vardır. Verilerin %60 - %70'i sayısal ortamdadır. Mülkiyet üzerinde yapılan tüm işlemler devletin garantisi altındadır. Tapu tescil işlemlerinde kadastro haritası gerekiyorsa, mutlaka lisanslı ölçme büroları tarafından hazırlanmış ve kadastro müdürlüklerinden onaylanmış olmalıdır. Kadastronun kurumsal yapısına bakıldığında ise, bu alanda ulusal bir bakanlığın bulunmadığı görülmektedir. Bu eksiklik, "Federal Almanya Cumhuriyeti Eyaletlerinin

* Mehmet CETE Doktora Tezi 2008 (TÜRKİYE İÇİN BİR ARAZİ İDARE SİSTEMİ YAKLAŞIMI)

* Mehmet CETE Doktora Tezi 2008 (TÜRKİYE İÇİN BİR ARAZİ İDARE SİSTEMİ YAKLAŞIMI)

Ölçme Otoriteleri Çalışma Komitesi" (AdV) ile giderilmeye çalışılmaktadır. AdV, Eyalet Ölçme ve Kadastro İdarelerinin temsilcileri ile Federal İçişleri Bakanlığı, Savunma Bakanlığı ve Ulaştırma, İmar ve Konut Bakanlığı'nın temsilcilerinden oluşmaktadır. Komitenin ana görevi, tüm ülkede tek tipli düzenlemelerin oluşturulması ve ulusal öneme sahip teknik konuların tartışılmasıdır. Özellikle temel ölçme, Topoğrafik Kartoğrafik Bilgi Sistemi (ATKIS) ve kadastral veritabanı alanlarındaki teknik yapının gelişimi ve uygulanmasında işbirliğinin sağlanması, AdV'nin sorumluluk alanındadır. Nitekim bu komite sayesinde, Almanya'daki kadastro faaliyetleri ve kadastral veritabanları, birkaç küçük istisna dışında tek tipli bir yapıya sahiptir.*

Almanya'da taşınmazlara yönelik mülkiyet kaydı işlemleri, noterler ve tapu ofisleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Öncelikle, gerekli olan sözleşmeler, noterler tarafından hazırlanmaktadır. Bu süreçte noterler, ilgili kişilerin kimlikleri, taşınmaza ait tapunun içeriği ve yasallığı gibi konularda detaylı araştırma ve kontroller gerçekleştirmektedir. Hazırlanan bu sözleşmeler kağıt ortamında tapu ofislerine gönderildikten sonra, ofisteki görevliler tarafından ortalama bir haftalık süre zarfında incelenmekte ve tescil işlemi gerçekleştirilmektedir. Almanya'da da tapu devir işlemi için, öncelikle acente aracılığıyla satıcıya fiyat teklifi verilir. Satıcı kabul ederse belirli bir gün içerisinde noterliğe gidilerek (resmi) sözleşme imzalanır. Sözleşmede, tarafların doğru isim ve adres bilgileri, satış bedeli, ödeme şartları ve diğer koşullar ile, sözleşmeye uyulmadığı takdirde ne olacağı hususları açıklanır.*

Almanya'da; alıcının, satın alacağı mülkü önemli kusurları açısından kontrol etmesi yükümlülüğü vardır. Çünkü noter bu kusurlardan sorumlu değildir. Noter, yasal olarak yaptığı işten, sözleşmenin zorunlu

* Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı 2004 (Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)
* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

şartlarından sorumludur. Noterlikteki resmi satış sözleşmesi imzalandıktan sonra tapuya tescil ettirme sorumluluğu da vardır. Noterin başkaca sorumluluğu yoktur.

Alman hukukunda (tapu devri için) noterlik zorunludur. Taraflar noterde anlaşır ve anlaşmayı imzalar. İmza töreninde noter, sözleşmeyi yüksek sesle okur. Almanca bilmeyen taraflar için tercüman bulundurulur. Satış bedelinin, noter tarafından tutulan bir hesaba ödenmesi alışlagelen bir durumdur. Noter bu parayı tapu siciline tescil işlemi tamamlandığı anda satıcıya transfer eder. Emlakçı veya komisyoncu ücreti bu aşamada ödenir. Noter ve tapu kayıt ücretleri de. (bu aşamada ödenir) Ancak emlak transfer vergisi ve damga pulu, sözleşme imzalandıktan sonraki 4 hafta içerisinde ödenmek zorundadır.*

Satıcı, sattığı taşınmazın gizli kusurlarını alıcıya açıklamak zorundadır, ancak aşikâr olan kusurları söylemek zorunda değildir. Tapuya başvurulduğu zaman; varsa önceki ipotek vb takyidatlar temizlenirse (terkin edilirse) ve vergi ofisi satıcının taşınmaz vergisi olmadığını onaylarsa mülkiyet değişikliği yapılır. Bu arada, % 0,2 ilâ 0,5 civarında tapu kayıt ücreti de ödenir. Bu prosedür ortalama 35 ila 40 gün arasında sürdüğü belirtilmiştir.*

1.3.İtalya:

(Acenteler aracılığıyla) Satıcı ve alıcı arasında (prensipite) anlaşma olursa; alıcı, satıcıya % 5 depozito öder. Bundan yaklaşık 15 gün sonra

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

Ön sözleşme yapılır. Bu sözleşmede nihai tapu işlemi için bir tarih ve ödeme planı öngörülür. •

Alıcı İtalya'ya seyahat edemezse (uzak bir yerde ise) sözleşme hem İtalyanca, hem de İngilizce olarak kendisine e-mail gönderilir. Alıcı, sözleşmenin İtalyanca kopyasını imzalamak zorundadır. (Alıcı, sözleşmeyi imzaladıktan sonra acenteye) fakslar ve aynı zamanda havayolu kargosu ile de gönderir.

Alıcı, satış bedelinin % 25'ini ayarlar. Acente da, (önsözleşmedeki tarihe uygun olarak) nihai satış sözleşmesinin imzalanması için noterden randevu alır. Noter, randevu gününden önce tapuyu ve kadastroyu inceler, taşınmazda ipotek, borç gibi takyidatlar olmadığını kontrol eder. Hakları kontrol eder. Noter, hükümet temsilcisi olup, satıcı ve alıcıdan bağımsızdır. O, hukuku temsil ettiği için her şey tamam olmadan resmi satış sözleşmesinin imzalanmasına izin vermeyecektir.

(Randevu günü) Noter, satıcı ve temsilcilerinden gelen bilgiler uyarınca temliknameyi hazırlar ve İtalyan hukukuna uyumunu kontrol eder.

Noter; Satıcının yasal malik olduğunu ve evi satmaya yetkili olduğunu, taşınmazda borç ve ipotek olmadığını, taşınmazda ihtiyati haciz ve mükellefiyet olmadığını, Satıcının, o taşınmazla ilgili dikkat çekici sözleşmeleri deklare etmesi gerektiğini, (Satıcı, komşusuna inşaat-geçiş gibi yetkiler verdiyse alıcıya bildirilecek) kontrol etmektedir.

Taşınmazın noterde devri için aşağıdaki varsayımlar kabul edilir:

(Birden fazla taşınmaz devredilecekse) Devredilen birkaç binadan birisi, aynı belediye içerisinde olmalıdır. (Taşınmazlar) Aynı malike ait olmalıdır. (Kredi ile alınıyorsa) Mortgage (Morgıç) kontrolü için standart bir süre ve kaynak gerekir. Noter, resmi senedin 4 kopyasını çıkarır. Her biri 8

• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

sayfadan oluşur. Resmi senedin bir kopyasını kendi ofisinde tutar. Taşınmaz mortgage (morgiç) ile alındıysa verilen kredi, miktarının % 1'i kadar morgiç kayıt vergisi vardır. Yıllık emlak vergisi ise, arazinin değerinin binde 4'ü ilâ binde 7'si arasında değişir.*

1.4.Yunanistan

Yunanistan'da sicili Devlet tarafından tutulan Land registry tapusu ve sicili belediye tarafından tutulan belediye ipotek sicili adlı iki ayrı tapu sistemi vardır. Land registry tapusunda Devlet güvencesi vardır. Ancak belediye ipotek sicili, taraflar arasındaki sözleşme uyarınca güvence altındadır. Henüz land registry (kadastro) olmayan yerlerde taşınmaz kayıtları, registry of mortgages (belediye ipotek sicili) adlı kayıtlarda tutulur.

Yunanistan'da AB. Üyesi ülkelerin vatandaşların mülk edinimi, diğer ülke vatandaşlarına göre daha kolaydır. Tapu edinmek isteyen diğer ülkelerin vatandaşları, özel incelemeye tabidir. Tapu alım sürecinin tamamlanması 6 ilâ 8 hafta kadar sürmektedir. Tapu ile ilgili sözleşmeler, özel ve yetkili hukuk uzmanları olan noterler tarafından yapılır.

Alıcı, satın alacağı taşınmazı belirledikten sonra, o taşınmazın hukuki durumu hakkında bir ön inceleme yapmak üzere bir avukat tutar.

(Özellikle) Morgiç ile emlak alım prosedürü avukat aracılığıyla takip edilir. Avukat, tapu transferi ile ilgili olarak tüm yazışma ve formalitelerin tamamlanmasını üstlenir. Avukat, tapu ve kadastroda gerekli kontrolleri yapar. Avukat, satıcının gerçek malik olduğunu ve satılacak olan mülkün takyidatsız olduğunu, mülkiyetin oluşumuna yönelik bütün eylemlerin yasal planlama ve izin çerçevesinde olduğunu, satıcının yükümlülüğündeki bütün emlak vergilerinin ödendiğini belirlemeli,

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

taşınmazın imar planında ne olduğunu belirlemeli, emlakta ağaçlar (muhdesat vs.) varsa kime ait olduğunu belirlemeli ve taşınmazda kiracı olup olmadığından emin olmalıdır. Aynı zamanda (avukat) taşınmazın tahmini değerini de belirler. Alıcı taraf, taşınmazı bir mühendise incelettirir. Taşınmazın doğru bir topografik şeması çıkarılır. Burada emlakın arazisi, bahçe düzenleme imkanları, ölçüsü, kaç katlı bina yapılacağı ve çeşitli teknik özellikleri belirtilir. (Bu şema) orman ve arkeolojik açılardan uygun bulunur. •

Alıcı, satış senedini hazırlayacak olan noteri seçer. (işlemden önce) Vergi idaresine başvurmak ve güvenilir bir vergi numarası almak zorundadır. Son sözleşme imzalanmasından önce vergi idaresine tapu transfer vergisinin ödenmesi zorunludur. Tapu masraflarını alıcı öder. Tapu transfer vergisi, (noterde) resmi satış sözleşmesinin imzalanmasından önce yerel vergi idaresine ödenir. Alıcının ödediği tapu transfer vergisi, taşınmazın piyasa değeri ve sözleşmedeki satış değerinden hangisi daha yüksek ise onun üzerinden hesaplanır ve oranı % 7 ilâ % 9 kadardır.

Yunanistan'da, 01-01-2006'dan itibaren emlak satışlarında sermaye kazançları vergisi getirilmiştir. Bu vergi, satıcının satın aldığı fiyat ile sattığı fiyat arasındaki fark üzerinden hesaplanır. Buna göre; alış-satış periyodu 5 yıldan daha az ise farkın % 20'si, 5 ilâ 15 yıl arası ise farkın % 10'u, 15 ilâ 25 yıl arası ise farkın % 5'i sermaye kazançları vergisi olarak alınır. Alış-satış periyodu 25 yıldan uzun ise bu vergi kapsamı dışında kalır. Takdir edilen değer veya objektif değer olarak adlandırılan değer, işlemler için Devlet tarafından kabul edilen asgari değerlerdir. Bu değer, taşınmazlar için vergi idaresi tarafından belirlenir ve noter tarafından hesaplanır ve resmi satış sözleşmesi hazırlanır.(göz önünde bulundurulur.)

•• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

Noter sözleşmesinde;

Taraflarla ilgili detaylı unsurlar belirtilir. (tam ismi, Baba adı, ana adı, polis kimlik numarası, vergi numarası, adres, vs.) Emlak ayrıntılı olarak tanımlanır. (Yüzölçümü, sınırları ..vs) Mühendisin bahsettiği harita diyagramında raporlanır. Bu aşamada, önceki bütün sözleşmeler, emlak kayıtları, sözleşme numaraları, kayıt numaraları ..vs'den söz edilir. Daha sonra, satıcının emlakı sattığı, satış fiyatının ne olduğu, sözleşme koşullarının ne olduğu, paranın ne kadarının peşin verildiği ... yolundaki beyanı yazılır.*

Satıcı, resmi sözleşmede taşınmazın borcu olmadığını garanti eder. Alıcı taşınmasın satışını üstlenir. Satıcı da kısıtlayıcı hakkından vazgeçer. (ferağ verir) Taraflar imzalayana kadar tarafların kimliğine, (varsa şirket temsilcilerine) ilişkin yasal dokümanlar sağlanır.

Alıcı ve satıcı taraf, prototip noter sözleşmesini okur ve imzalar. (Alıcı yunanca bilmiyorsa) yeminli tercüman bulundurulur ve tercüman doğru tercüme ettiğini, yabancı alıcının sözleşmeyi tamamıyla anladığını deklare eder. (Bu durumda) Sözleşme yeminli tercüman tarafından da imzalanır. Alıcının satıcıya yapacağı ödeme, sözleşme uyarınca noterin bürosunda yapılır.*

Noter, işlemin hukuka uygun olarak yapıldığını tasdik eder, taraflarla ilgili resmi hususları ve ilgili yasaları kısaca rapor eder. Noter, sözleşmedeki hususların doğruluğunu garanti etmez, alıcıyı sahteciliğe karşı korumayı da garanti etmez. Ancak noter, resmi satış sözleşmesinin doğru hazırlanmasını sağlamaktan ve satış bedelinin satıcıya

•• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

•• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

ödenmesinden sorumludur. Noter, aynı zamanda sözleşmeyi imzalayan tarafların ve (varsa) şahitlerin kimliklerini de tasdik eder.

Noter, her ne kadar Devleti temsil etmekte, ve alıcı ve satıcıyı korumaktan sorumlu olmasa da, nadiren de olsa sözleşmedeki muhtemel tehlikelere dikkat çeker ve taraflara nasihat verir.

Noterin yunanca dışında bir dil, örneğin İngilizce gibi, bilme zorunluluğu yoktur. Noterin, taşınmaz hukukundaki karışık durumları açıklaması da beklenmez. Bu nedenle, hukuki danışman (avukat) almadan kesinlikle hiçbir şey imzalanmaması ve para ödenmemesi önerilmektedir. Avukat, aynı zamanda noterin işini düzgün yapıp yapmadığını da kontrol eder. Böylece ekstra bir koruma sağlar.

Alıcı tarafın, satıcının avukatını kullanması her ne kadar kârlı gibi olsa da akıllıca değildir. Çünkü o, öncelikli olarak alıcının değil, satıcının hukuki çıkarlarını korumakla ilgilenir.

Noter, tapu transfer vergisinin ödendiğinin kanıtını toplar. (Tahsilat makbuzunu alır.) Noter, beyan edilen değer üzerinden taşınmaz mülkiyetiyle ilgili vergi kopyasını rapor eder. (Bilgi formu gibi) Vergi bürosu rayiç değeri hesaplar. Fark varsa tazmin eder. (Eğer tapu, belediye morgiç kayıtlarına tabi ise) Sözleşmenin imzalanmasını müteakiben alıcının avukatı, resmi sözleşmeyi belediye morgiç kayıtlarına götürerek mülkiyetin alıcıya geçmesini sağlar ve alıcının resmi sertifikasını (tapu senedi) alır.

Eğer o taşınmaz zaten ulusal tapu kayıtları altında kayıtlı ise; alıcı taraf, mülkiyetin doğru bir şekilde kaydedilmesi için resmi satış sözleşmesinin ve morgiç kayıtlarından alınan tapunun bir kopyasını buraya sunmalıdır. Noter sözleşmesi daima noterin dosyasında kalır, ancak sözleşmenin resmi bir kopyası tapu ofisinde de kalır.

Noter tarafından hazırlanan her sözleşmenin noterce verilmiş bir numarası ve tarihi vardır. Bu, tapu ofisince de esas alınan emlak tanımlama numarasıdır. (Tarih-yevmiye gibi) Son sözleşmenin imzalanmasının ardından notere, avukata ve komisyoncuya ücretleri ödenir. Tapu siciline kayıt yaptırdıktan sonra taşınmazın sigorta yaptırılması gerekir. Taşınmazın sigortası zorunlu değildir, ancak morgiç kaynağı bulmak için gereklidir.*

Avrupa Birliğine üye ülkeler arasında Kadastro olmayan tek ülke Yunanistan'dır. Bu eksikliğin giderilmesi için ülke genelinde 1994 yılında modern anlamda Kadastro projesi tasarımı yapılarak 1996 yılından itibaren aktif olarak arazi çalışmalarına başlanmıştır.*

Resmi kayıta, mülkiyet sahiplerini kapsayan ve arazi üzerindeki devir ve ipotek gibi hakları kayıt altına alan bir gayrimenkul mevzuat sistemi bulunmaktadır. 1853 yılından itibaren 394 ayrı ofiste bu işlemler yürütülmektedir. Ülkenin önemli bir bölümünün kesin mülkiyeti (titles registration) kayıt altına alınamadığından ve var olan mülkiyet kayıt sisteminde (deed registration) denetim yapılamadığından, devlet tarafından kayıt yapılmış verilerde işlemlerin yasaya uygunluğu garanti edilememektedir.*

Yunan Kadastrounun görevi; mülkiyet kayıt sistemini oluşturan kadastro haritalarını, mülkiyet üzerindeki hak ve mükellefiyetler ile birlikte ülke genelinde standart, düzenli, sistematik ve her zaman güncellenebilir hale getirerek geliştirmektir. Böylece bu bilgilerin doğruluğu ve yasallığı Yunan Devleti tarafından garanti edilmiş olacaktır.

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

Mortgage Bureaux sisteminden sayısal kadastro sistemine geçilmesi için ülke genelinde pilot çalışmalar devam etmektedir. Bu proje sonunda, ülke genelinde sayısal mülkiyet haritaları ve bu haritalar üzerindeki hukuksal bilgiler, merkezi bir veri tabanında tutulacaktır. Her türlü Kadastral haritaların ve tapu sicil bilgilerinin yönetiminden ve güncellenmesinden Çevre Planlama ve Bayındırlık Bakanlığı altındaki Yunan Harita ve Kadastro Kurumu (HEMCO) sorumludur.*

Ülke genelinde Kadastro ile ilgili birimler kuruluncaya kadar; pilot çalışma alanları dışında Adalet Bakanlığı altındaki Mortgage Office'ler tarafından işlemler yapılmaya ve bilgiler tutulmaya devam edilecektir. Proje kapsamındaki yerlerde mülkiyete bağlı tescil işlemleri noterler kanalı ile kadastro müdürlüklerinde, proje kapsamı dışındaki yerlerde ise Mortgage Office (eski tapu ofisleri) tarafından yapılmaktadır. 1995 yılında Ekonomi Bakanlığı ile Çevre Planlama ve Bayındırlık Bakanlığı tarafından yeni Yunan ulusal kadastroğunu kurmak ve yönetmek amacı ile Ktimaologia S.A adında özerk bir firma kurulmuştur. Özel sektör kurallarına göre çalışan bu firma Bakan tarafından 3 yıl süre ile görev yapmak üzere atanan 7 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yönetilmektedir.*

1.5.Hollanda:

Hollanda'da tapu, kadastro ve harita alanlarındaki faaliyetleri düzenleyen yasalar; Medeni Kanun, Kadastro Kanunu, Toplulaştırma Kanunu, Temel Kayıtlar Kanunu ve Kadastro Organizasyonu Kanunu'dur.Hollanda'da tapu sicilinde Devlet garantisi yoktur ama tapuya güven ilkesi vardır. Tapuda bir hata veya zarar ortaya çıkarsa noterliğin sigortası zararı tazmin eder. (Tapuda bir usulsüzlük yapıldıktan sonra

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik
* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

satış olursa) İyi niyetli 3. kişinin tapusu korunur. Gerçek malikin, (usulsüz satış yapan) satıcı aleyhine sözleşmeden doğan talep hakkı vardır. •

Hollanda tamamen yönetim ve organizasyonunu sağlayan idari bir kurum hüviyetinde olup, burada uygulamaya yönelik herhangi bir faaliyet yürütülmemektedir. Uygulama seviyesine bakıldığında ise, mülkiyet çalışmalarının tapu ve kadastro ofisleri tarafından, orta ve küçük ölçekli topoğrafik harita çalışmalarının da “Ulusal Kadastro İdaresi Topoğrafya Servisi” (TDNK) tarafından yürütüldüğü görülmektedir. Mevcut durumda her ilde bir veya iki adet olmak üzere, ülke genelinde toplam 15 tapu ve kadastro ofisi bulunmaktadır (Wakker vd., 2003). İllerdeki bu ofisler, çalışmalarını aynı binanın farklı katlarında sürdürmektedirler. Genellikle 4 katlı olan bu binaların birinci katında müşteri hizmetleri, ikinci katında tapu ofisi, üçüncü katında kadastro, dördüncü katında ise muhasebe ve pazarlama bölümü bulunmaktadır.*

Hollanda’da 1999’dan sonra bütün tapular taranarak mikrofilme alınmış durumdadır. 2005 yılından sonraki tapular dijital olarak da taranmıştır. Hollanda’da 1999’dan beri tapuda elektronik talep seçeneği vardır. Belgelere elektronik imza zorunluluğu getirilmiştir. Hollanda’da (tapu işlemi için) noterlik sistemi vardır ve zorunludur. (Tapu işleminin yapacak olan) Noterler, 6 yıldan uzun süre asistan noter olarak çalışır.

Resmi satış sözleşmeleri noterlikte tutulmaktadır. Noterlikteki tapu belgelerinin dizaynı konusunda tapu idaresi ile Noterler birliği arasında bir anlaşma yapılmıştır. Buna göre iki parça olan resmi sözleşmenin ilk parçası standart olup, otomatik olarak kayıtlı ilgili gerekli bilgileri içermektedir. İkinci parçası ise, (noterlikçe) yazılabilir bölümdür. Bilgisayar

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

programı, hangi değişik bilgilerin tip evraka eklenerek kayıt edileceğini de şart koşturur.*

Hollanda'da 1948 yılından beri resmi sözleşmelerin bir kopyası noterlikte saklanmak zorundadır. 01-09-2005 tarihinde çıkarılan bir kanun ile, noterlikte düzenlenen resmi sözleşmelerin elektronik olarak tapuya gönderilmesi mümkün hale getirildi. Kağıt evrakların tapu idaresi ile noter arasında posta ile gönderilmesine artık gerek kalmadı. Elektronik evrak gönderilmesi, işlemleri hızlandırdı. Noter ile tapu arasındaki elektronik belge gönderme faaliyeti, elektronik imza ile yapılmaktadır. Elektronik imzada 1024 bit'lik asimetrik şifreler kullanılmaktadır. Elektronik dokümanlar, sadece noter tarafından imzalanmakta, taraflarca imzalanmamaktadır. Elektronik belge, (hukuken) yazılı belge ile aynı kanıt değerine sahiptir. (Elektronik belge gönderilmesini teşvik amacıyla) kağıt belgeler üzerindeki tapu harçları % 20 oranında artırılmıştır. Şu anda bütün dokümanların % 90'ı elektronik olarak gönderilmektedir. •

Noter, tapu siciliyle ilgili araştırmayı üstlenir. (tapu işlemi için düzenlenen) Resmi sözleşmeye taraf olacak kişilerin kimlik bilgilerini, satıcının iddia ettiği haklarını, toprak kirliliğini temizleme zorunluluğu gibi kamu hukuku kısıtlamalarını araştırır. Yasa gereği noter bu araştırmasının sonuçlarını resmi sözleşmeye yazmalıdır.

Sadece, (satıcının satın aldığı) son tapu devir-temlik araştırılır. Önceki tapu devir-temlik zinciri araştırılmaz. Eğer eski tapu hukuken kusurlu ise (sakat çıkarsa) noterliğin sigortası zararı tazmin eder. Noter, şirketlerin ticaret sicil kayıtlarını da online olarak incelemek zorundadır. (Adresi

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

neresi, temsilcileri ve yöneticileri kimler ...vs.) Noter, tapu ve kadastro araştırmasını, alıcı ve satıcının temsili araştırmasını, şirketlerin taraf olduğu işlemlerde şirket sözleşmesi ve yetki belgesi araştırmasını ücreti karşılığında yapar. Noter, gerektiğinde tapu-kadastro dairesi yöneticisine online sistemden danışabilir. 1998'den sonraki tapular online olarak araştırılabilir. Daha eski tapu ve belgeler, (Noterden gelen) istek üzerine (Tapu dairesince) taranarak e-mail ile derhal notere gönderilir. Noter, resmi sözleşmeyi de online olarak hazırlar. Ayrıca (taşınmaz satışlarındaki) para transferinde clearinghouse fonksiyonu icra ediyor. Satış işleminde morgıç bankası ile satın alan kişi, paralarını noter hesabına emaneten yatırır. Noter (aynı zamanda) mali emanetçidir. Tapu transferiyle ilgili bütün parasal akımlar onun aracılığıyla olur. Tapu harcı ve tapu transfer vergisi notere ödenir. Noter bu meblağı, tapu siciline kayıt bittikten sonra vergi idaresine ödeyecektir. Notere, tapu işlemiyle ilgili yetkili kişiler ya bizzat gelmeli veya avukat kanalıyla gelmelidir. Taraflar ve noter, resmi sözleşmeyi imzalar. Noter hazırladığı dokümanları internet üzerinden (online olarak) tapu dairesine gönderir. Noter, tapuya yapılan kaydın delili olmak üzere birkaç dakika içerisinde internetten bir belge alır.

•

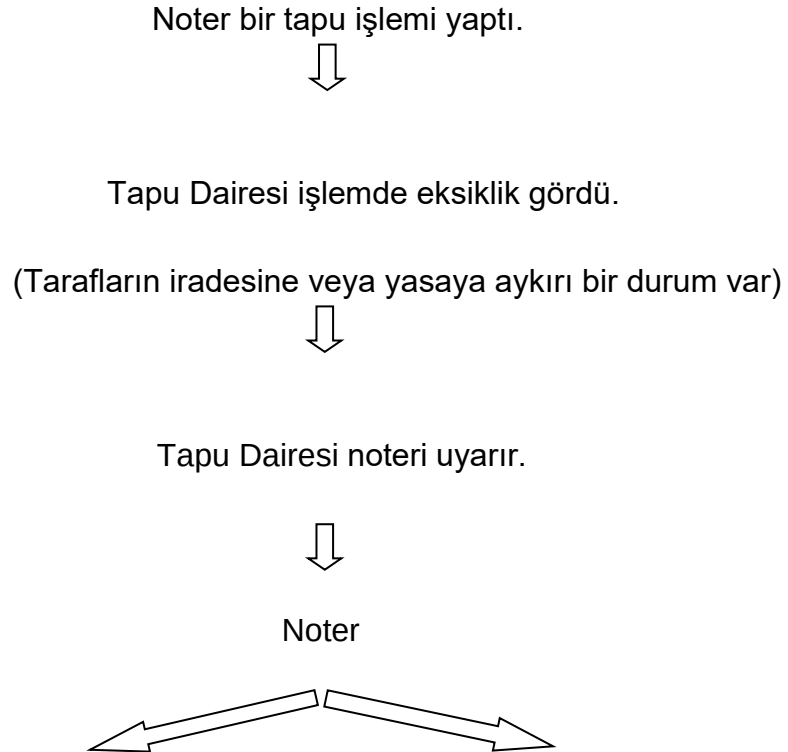
Tapu dairesinin resmi sözleşmeyi aldığından, aynı mülkiyetle ilgili başka bir belge almadığından, emin olduğu zaman (kendisinde emanette bekleyen) satış bedelini satıcıya transfer eder. Yeni tapular yönüyle tapu-kadastroyu kontrol eder, satıcıya, vergi idaresi ofisine ve tapuya parasını öder ve kendi ücretini de alır. Tapu ajansı (daresi), resmi senedin kopyasını resmi kayda girer (arşivler) ve tapu-kadastrodaki bilgiyi günceller. Tapu ajansı (daresi), resmi sözleşmeyi kaşeler ve diğer

• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

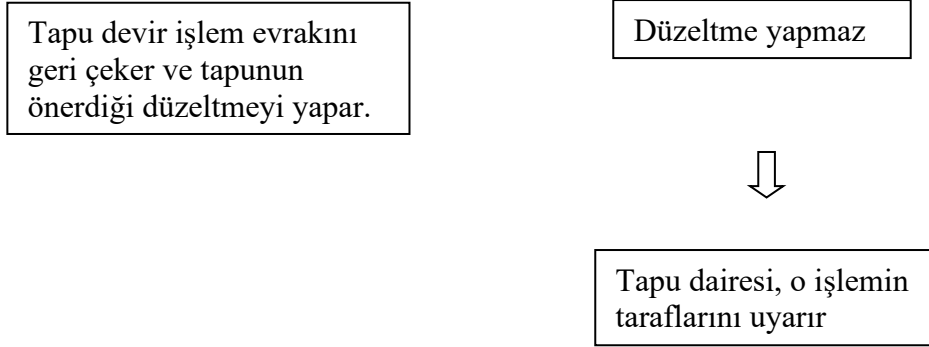
kopyasını notere geri gönderir. Noter (kendi arşivindeki) mülkiyet dosyalarında alıcı (nın belgesi) olarak onu muhafaza eder. •

Hollanda'da tapu tescil ajansı (daresi), noterleri destekleyici bir rol üstlenir fakat noter karşısında pasif değildir. Tapu tescil dairesi; noterin resmi sözleşmeye gerekli yazıları yazıp yazmadığı ve devir-temlik işlemini kadastroda belirtilen gerçek hak sahibinin yapıp yapmadığı hususlarını teyit eder. Bu kontrollerde teyit alınamazsa; (hata varsa) tapu dairesi görevlisi, gerçek maliki ve Noterler Birliği'ni haberdar eder. Bu durumda noter, resmi sözleşmeyi geri çeker. Uygulamada, tapu devri, sadece gerçek hak sahibi tarafından yapıldığı zaman (sicile) kayıt edilir.

Tapu dairesinin noter karşısındaki aktif rolünü bir şemayla gösterecek olursak;



• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi



(Buna rağmen,) Hollanda’da tapu dairesi, noter belgelerinin hukuki geçerliliğini derinlemesine incelemeyi, sadece resmi şekil için gerekli unsurlar açısından bakar. Hollanda’da tapu işlemlerinin noterlik ücreti (taşınmazın değerinin) % 0,5 ilâ % 1’i civarındadır. (Genelde) Noterlik ücreti takriben 1000 ilâ 3500 Euro arasındadır.

Tapu transfer vergisinin oranı % 6 olup, alım-satım bedeli veya rayiç değerden hangisi yüksek ise onun üzerinden hesaplanır. Tapu harcı, tapunun veya belgenin durumuna göre, kadastral parsel sayısına ve alıcı sayısına göre değişir. Örneğin bir malikin bir kadastral parselini satması 75,94 Euro tapu harcına tabidir. Tapu harcı tapu ofisinde ödenir. Tapu dairesinde tapu kütüğüne kayıt yapıldıktan sonra noterin, uygulamadaki ve tapu tescilindeki potansiyel bir farklılığı tespit etmek için, kayıt sonrası kontrol yapması gerekir. Her bir noter belgesi 10 gün içerisinde vergi yönüyle kontrol edilir ve kaydedilir. Vergi yönüyle kontrol edilen resmi sözleşme notere tekrar geri gönderilir. Resmi sözleşmenin bir kopyası, tapu dairesinde kayıt edilir.*

1.6.Fransa:

Fransa’da da noterlik sistemi vardır. Noterler, taşınmazların devir-temliklerini öngören yazılı sözleşmeleri hazırlar.

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

Fransa'da taşınmaz alımı için önce alıcı, satıcıya bir niyet mektubu gönderir. Kısa bir süre (4 hafta ile 3 ay arası) öngörülen ön sözleşme için alıcının geleceği tarih belirtilir. Bu süre içerisinde geçerli olmak üzere alıcı, satıcıdan emlak projesini incelemek için özel bir yetki alır. Satıcı, bu süre içerisinde taşınmazını üçüncü bir kişiye satmamayı üstlenir. •

Taraflar ana konuda anlaşırsa avukata başvurulur. Avukat, satıcıyla görüşmeyi ve ön sözleşmeyi yapar. Ön sözleşme ile birlikte alıcı, satıcıya % 10 depozito öder. 1 ay içerisinde vergi mükellefiyetleri yapılır. Bu süre içinde noter satış sözleşmesi de yapılır.

Noter satış sözleşmesi, daha önce avukat tarafından hazırlanan ön sözleşmeye paralel olarak düzenlenir. Noterde düzenlenen sözleşmenin üçüncü kişilere karşı hüküm ifade edebilmesi için, tapu-kadastro dairesinde (Land Registry'de) tescil edilmesi gerekir.

Noterin görevleri; taşınmazla ilgili yükümlülükleri kontrol etmek ve teyit (konfirme) etmek, tapunun geçerliliğini ve üçüncü kişilerin taşınmazla ilgili haklarını araştırmak, resmi satış sözleşmesini hazırlamak, işlemle ilgili bütün ücretleri toplamak ve yerel ve bölgesel otoritelere göndermek, taraflarca anlaşılan satış fiyatı ödemesini almak ve satıcıya devretmektir.

Noter sözleşmesi, ön sözleşmenin geniş ölçüde bir tekrarını içerir. Sözleşmede, noterin adı ve adresi, tarafların kimlik bilgileri, taşınmazın, mülkiyet ve fiyatın açıklanması, satıcının sermaye kazançları vergisiyle ilgili durumu, vergi amacına yönelik idari deklarasyon, şehir imar planının ayrıntısı, taşınmazın evveliyatı, taşınmazı satın almak için yapılan finansman açıklanır.

• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

Bir satış işleminde taşınmazın değeri, satışla ilgili vergiler ve diğer ücretler, alıcı tarafından noterin banka hesabına ödenir ve (işlemden) sonra noter tarafından satıcıya ve vergi idaresine aktarılır.

Fransa'da taşınmaz satın alınmasıyla ilgili 3 çeşit ödeme vardır. Mülkiyet bir başkasından devralınıyorsa bu ödemelerin toplamı, satış fiyatının % 8'i ilâ % 10'u kadardır. İlk defa yeni bir mülkiyet devrediliyorsa, satış fiyatının % 4 ilâ % 5'i kadardır. Noter ücreti, taraflarca sözleşmede aksine hüküm düzenlenmemişse alıcı tarafından ödenir ve miktarı, taşınmazın değerine göre kademeli olarak değişir. Noterlik ücretlerine ilave olarak, o emlakın alım-satım bedeli veya piyasa değerinden hangisi daha yüksek ise, bu miktar üzerinden % 0,1 oranında tapu ücreti de ödenir. Başka bir kaynakta, bu % 0,1'lik ödemenin, tapu kaydını tutan kişinin (Tapu Sicil Müdürü veya memuru) maaşı olduğu da ifade edilmektedir.*

1.7 Danimarka:

Danimarka'nın tapu, kadastro ve harita sistemlerinin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı temel teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir. Danimarka'da arazi kaydı, kadastro ve harita yapımı faaliyetlerini düzenleyen 3 temel yasa bulunmaktadır. Bunlar; İfraz ve Arazi Kaydı Kanunu, Kadastro Kanunu ve Harita Yapımı Kanunu'dur. Ülkedeki arazi idare uzmanlarına göre bu üç yasa, ilgili alanlardaki faaliyetlerin yürütülmesi için yeterli olup, her üç alanda da yasal anlamda önemli bir sorun bulunmamaktadır. •

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

Danimarka'da arazi kaydından sorumlu bakanlık Adalet Bakanlığı'dır. Yerelde ise çalışmalar, bölge mahkemeleri içinde konumlandırılmış tapu ofisleri tarafından yürütülmektedir. Ülkede, hizmet alanı genellikle bir şehir ve civarını kapsayan 85 tapu ofisi bulunmaktadır. Bu bağlamda, Danimarka ve Almanya'nın tapu sistemleri arasında bir benzerlik görülmektedir. Ancak, Danimarka'da noterlerin arazi kayıt işlemlerinde herhangi bir rolünün bulunmaması, iki ülkenin sistemini birbirinden ayıran önemli bir özelliktir. •

Danimarka'da kadastrodan sorumlu bakanlık, Çevre Bakanlığı'dır. Bu alanda ulusal seviyedeki çalışmalar Danimarka Ulusal Ölçme ve Kadastro İdaresi (KMS) tarafından yürütülmektedir. KMS ayrıca, kadastro ve harita yapımı alanlarındaki mevzuatın gelişimi, yerel çalışmaların gerçekleştirimi sırasında uyulacak kuralların belirlenmesi, ulusal bazda jeodezik kontrol noktalarının sürdürülmesi, deniz haritalarının yapılması vb görevleri de yerine getirmektedir. KMS ulusal bir kurum olmasına rağmen, Kopenhag ve Frederiksberg şehirlerindeki kadastro çalışmaları, bu kurumun sorumluluk alanına girmemektedir. Bu iki şehirde çalışmalar, KMS' den bağımsız olarak belediye bünyesinde yürütülmektedir. Yerel seviyeye bakıldığında ise, Danimarka'da, diğer birçok ülkede bulunan kadastro ofislerine rastlanmamaktadır. Bu ofislerin yerini lisanslı bürolar almış ve bu bürolar bir nevi kadastro ofisi gibi hareket ederek kadastro çalışmalarını yürütmektedir. Lisanslı haritacılarından başkası kadastro çalışmalarını gerçekleştirme yetkisine sahip değildir. Bu sebeple, gerek bireyler gerekse kurumlar, kadastroyla ilgili bir faaliyetlerde lisanslı harita bürolarına müracaat etmek durumundadır. Ülke genelinde yaklaşık 100 civarında lisanslı büro, 300 civarında da lisanslı haritacı bulunmaktadır. Danimarkalı arazi idare uzmanları, ülkelerinde kadastral çalışmaların başlatıldığı 1844 yılından bugüne kadar geçen sürede tapu ve

• Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

kadastronun iki farklı bakanlık altında sürdürölüyor olmasını bir sorun olarak görmektedirler. Çünkü mevcut yapıda, bütöncöl bir faaliyeti yürüten veya yürütmesi gereken iki kurum arasında sağıklı bir koordinasyon ve birliktelik sağlanamamaktadır.*

Danimarka'nın arazi kayıt sisteminde noterler yer almadığından, sözleşmeler genellikle alıcı ve satıcı tarafından avukatlara hazırlatılmaktadır. Taraflarla akrabalık bağı bulunmayan iki şahidin de imzasının bulunduğı bu sözleşmeler, bölge mahkemelerine bizzat veya posta yoluyla gönderilmekte ve buradaki görevliler tarafından sisteme girilerek kayıt işlemi gerçekleştirilmektedir.

Taşınmaz sahiplerinin kadastral değışiklik içeren talepleri için müracaat mercii ise lisanslı ölçme bürolarıdır. Lisanslı bürolar ihtiyaç duydukları verileri KMS'nin internet sitesinden elde etmektedir. Bir diğeri ifadeyle ülkeye ait kadastro verileri, KMS'deki merkezi bir veritabanında tutulmaktadır. Lisanslı bürolar ihtiyaçları olan verileri temin ettikten sonra, gerekli ölçmeleri yapmakta ve değışiklik işleminin gerçekleştirilmesi için KMS'ye sunulması gereken belgeleri hazırlamaktadırlar. Bu belgeler; sınır değışimlerini gösteren kadastral haritanın bir kopyası, yeni sınırları gösteren ölçme paftaları ve planlama ve arazi kullanım yasalarına uygun bir yapıda hazırlanarak onaylanmış, arazi kullanımını gösteren dokümanları içermektedir. KMS'ye gelen değışiklikler, burada ölçme teknikleri tarafından detaylı bir arazi kontrolü gerçekleştirilmeden sisteme girilmektedir. Bu sebeple arazi kaydından kaynaklanan ekonomik kayıplar devlet güvencesindeyken, kadastro işlemlerine ait sorumluluk lisanslı ölçmecilerindir. KMS uygulamayı onayladıktan sonra, güncellenmiş kadastral kayıt ve haritayı lisanslı büroya geri göndermektedir. Değışiklik aynı zamanda yerel arazi kaydı, belediye ve vergi otoritesine de iletilmektedir. Arazi kayıt idaresinde teknolojik araçlara

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

karşı bir güvensizlik bulunduğundan, bu iletiler kağıt ortamında gerçekleştirilmektedir.*

1.8. İsviçre:

İsviçre'nin tapu, kadastro ve harita sistemlerinin yasal ve kurumsal yapısı ile bazı teknik özellikleri aşağıda özetlenmektedir. İsviçre'de tapu ve kadastro faaliyetlerini düzenleyen mevzuatın başında, "İsviçre Medeni Kanunu" gelmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun da temelini oluşturan 1912 tarihli bu yasada, "Tapu Sicili" ile ilgili düzenlemeler 35 maddede toplanmıştır. 92 yıl yürürlükte kalan bu maddelerin bazıları 2004 yılında değiştirilmiştir. Buna göre, önceleri taşınmazla ilgili bilgilere ancak ilgisini ispat eden kişiler erişebilmekteyken, 2004'ten sonra bu hak genişletilmiştir. "Taşınmaz bilgilerini sayısal ortamda sürdürebilir ve internet ortamından erişilebilir kılmak", erişim hakkının genişletilmesinin en önemli sebebi olarak ifade edilmektedir. Bu bağlamda, yeni düzenlemeyle üçüncü şahıslar, bir taşınmazın malikini, taşınmaz üzerinde herhangi bir irtifak hakkı veya kısıtlamanın bulunup bulunmadığını vb sorgulayabilmektedirler. Ancak, diğer taraftan, veriye erişimle ilgili bazı kısıtlamalar devam etmektedir. Mesela bir taşınmazın tutulu satış (mortgage) bilgilerine üçüncü şahıslar erişememekte, bu bilgilere ancak ilgisini ispatlayanlar sahip olabilmektedir. Tutulu satış kredisi veren kurum veya kuruluş da 'ilgilisi' tanımının kapsamına girmektedir. Ayrıca, yeni düzenlemeyle, taşınmazların malik bilgilerine üçüncü şahısların erişimi mümkün iken, belli bir kişiye ait bütün taşınmazlarının listesini elde etmeye kısıtlama getirilmiştir. Taşınmaz bilgilerini sıkça kullanan haritacılar ve noterler ise, niçin talep ettiklerini beyan etmeden bilgiye erişebilmektedir. Bir başka ifadeyle, haritacılar ve noterler, malik ismine göre sorgulama yapabilmektedirler. Bazı kantonlarda bu olanak bankalara da sağlanmıştır. Yapılan tüm sorgulamalar sisteme kaydedilmekte,

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

herhangi bir kötüye kullanımın tespit edilmesi durumunda cezai işlem uygulanmaktadır.*

Tapu işlemleri ulusal seviyede verilmektedir. Yapılan işlemler devletin garantisi altındadır. Her kantonun tapu sicilleri ve haritaları o kanton düzeyinde tutulmaktadır. Federal düzeyde tapu kayıtları ile ilgili işlemler adalet ve polis teşkilatları tarafından (Department of Justice and Police) denetlenmektedir. Tapu sicil hizmetlerinden adliyeler ile polis teşkilatı sorumludur. Bu sorumluluk kantonlar düzeyinde tapu sicil büroları tarafından yerine getirilmektedir. Tapu siciline ilişkin işlemler federal büro tarafından yönetilip denetlenmektedir. Tapu sicil bürosu yöneticisinin yasal bir gücü yoktur, tescil sadece yerlerin kütüğe kayıt edilmesi anlamına gelmektedir. Eğer bir şüphe var ise yargıç veya bir diğer otorite bu konuda karar verir. Tescil sistemi, kayıt memuru tarafından, önceden belirlenmiş konu başlıklarında yapılan sorgulama temeline dayanmaktadır.*

Özel mülkiyet, iştirak halinde mülkiyet ve ortaklık halinde mülkiyet olmak üzere üç çeşit mülkiyet vardır. Kira sözleşmeleri ile ilgili açıklayıcı bilgi (şerh) biçiminde kayıt yapılabilir, ancak bu tür bir kayıt yapılması konusunda bir zorunluluk yoktur, ayrıca sözleşmenin şerhi için en az süre veya dönem sınırlaması yoktur. Haciz ve ipotek ile ilgili olarak da mülkiyet kayıtları üzerine şerh konulabilmektedir. Yasalar gereği kantonlar tapu sicillerindeki hatalardan sorumludurlar. Kadastral haritalar tapu sicilinin bir parçasıdır. Tapu ve kadastro hizmetlerinin ücretlerinin tamamı bu hizmetlerden yararlananlar tarafından ödenir, bu ücretler bir yönetmelikle belirlenmektedir. Satış sözleşmeleri ve benzeri sözleşmeler noterler tarafından tasdik edilmektedir. Tescil sadece noterlerce yapılan tasdikten sonra yapılabilir. 350 adet tapu sicil birimi vardır. Noterler işlemleri

* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

burada yaparlar. Noterlik, bazı kantonlarda kamu kurumu, bazı kantonlarda ise özel sektör kuruluşu niteliğindedir.*

Kadastral haritalar ve tapu sicilleri kadastro ölçümlerine dayanmak zorundadır. Tapu sicilleri ile arazi ölçümleri arasındaki ilişki ve uyum nedeniyle arazi ölçümleri tescil işleminden önce yapılmaktadır. Tapu sicil işlemleri için hem kayıt biçiminde hem de dijital müracaat formları üretilmiştir. Her parsel için özgün bir numara verilmesi gerekmektedir. Federal Kadastro Ölçümü Yönetimi Birimi kantonları denetlemekle görevlidir. Kanton düzeyinde bu görevi kanton ölçüm büroları yürütmektedir. Kadastro, Savunma Bakanlığına bağlıdır.(Department of Defense,Civil Protection and Sport) Bu Bakanlık altında Federal Topoğrafya birimine bağlı Kadastral Ölçme Genel Müdürlüğü'ne bağlı 21 bölge (kanton) ve bölgelere bağlı yaklaşık 15 Kadastro müdürlüğü ile toplam 270 adet lisanslı ölçme bürosu vardır.*

İsviçre’de federal, kantonal ve yerel olmak üzere üç idari seviye bulunmaktadır. Federal seviyede tapu faaliyetlerinden sorumlu bakanlık “Adalet ve Polis Bakanlığı”, idari kurum ise “Tapu ve Taşınmaz Hukuku Federal Ofisi” dir (Şekil 2.22). Bu ofis 5 çalışanı ile kantonları denetlemektedir. Kantonal seviyede ise Kanton Tapu Ofisleri, hukuki düzenlemelerin yapılması, ofislerin ve bölgelerin oluşturulması, çalışanların atanması gibi görevleri yerine getirmektedir. Birden fazla tapu ofisinin bulunduğu kantonlarda, her bir tapu ofisinin yetki alanı sınırları belli olduğundan, sorumluluk alanı bağlamında herhangi bir çakışma veya boşluk bulunmamaktadır. İsviçre’deki toplam 26 kantonun 18’inde, her bir veya birkaç bölgede hatta her belediyede bir tapu ofisi bulunduğundan, ülkedeki ofis sayısı 350’yi bulmaktadır. Bugünlerde bu sayının azaltılması yönünde çalışmalar yürütülmektedir.*

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)
* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik
* Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

Birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi İsviçre’de de yerel seviyede taşınmazlarla ilgili sözleşmeler noterler tarafından hazırlanmaktadır. Bazı kantonlarda noterler devletten bağımsız özel ofislere sahipken, bazılarında da tapu ofisinde devlet memuru konumundadırlar. Örneğin Zürih’te sözleşmeleri hazırlayan noterler tapu ofisleri bünyesinde çalışmaktadırlar. Bu sayede muhataplar sadece tapu ofisine giderek bütün işlemlerini gerçekleştirebilmektedirler.

İsviçre’de taşınmazların el değiştirmesi sırasında alıcı ve satıcılar ilk olarak notere başvurumaktadırlar. Geçmişte bu başvuru, ilgili bölgeden sorumlu olan notere yapılabilmekten, bugün, taşınmaz kayıtlarının kanton bazında merkezi yapıya kavuşturulduğu yerlerde, kanton sınırları içindeki herhangi bir notere yapılabilmektedir. Noterler tarafından alıcı ve satıcının huzurunda hazırlanıp onaylanan sözleşmeler, posta yoluyla tapu ofisine gönderilmekte, burada genellikle herhangi bir hukuk eğitimi almamış olan tapu çalışanlarınca kayıt işlemi gerçekleştirilmektedir. Diğer taraftan, noterlerin tapu ofisinde devlet memuru olarak hizmet verdiği yerlerde, postalama işlemine gerek olmaksızın tescil işlemi aynı ofiste yapılmaktadır.

İsviçre’de tapu kütüğüne kaydedilen temel bilgiler; taşınmazın bulunduğu yeri,paftası, ada ve parsel numarası, alanı, malikiyle ilgili bilgiler, kayıt tarihi, edinim sebebi, bina ve araziyle ilgili tanımlar, binalara ait yangın sigortası numarası ve değeri, vergi değeri, irtifak hakları, ipotekler vb’dir. Tapu kayıtlarının ülke genelinde sayısal ortamda olup olmama durumuna bakıldığında ise, bu konuda homojen olmayan bir yapı göze çarpmaktadır.

İsviçre’de kadastrodan sorumlu bakanlık ise “Savunma, Sivil Koruma ve Spor Bakanlığı” olup, federal seviyedeki faaliyetler “Topoğrafya Federal Ofisi” (Swisstopo)’nun bünyesindeki “Kadastro Federal Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Müdürlüğün temel görevleri; standartları belirlemek, kantonal ölçme ofislerini denetlemek ve bu ofislere

federal yardımlar sağlamaktır. Kantonal seviyedeki ölçme ofislerinin görevleri ise, kadastral verilerin oluşturulması ve sürdürülmesinde organizasyonu temin etmektir. Kadastro çalışmalarını 21 kanton kendi bünyesinde organize ederken, yetersiz durumdaki 5 kanton için bu çalışmalar Kadastro Federal Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Kantonal ofislerin büyük bir bölümü kadastro çalışmalarını lisanslı harita ofislerine ihale etmek suretiyle gerçekleştirmekte, Zürih ve Bern gibi büyük şehirlerde ise kadastral çalışmalar şehir ölçme ofisi tarafından yapılmaktadır•

Bazı kantonlarda kayıtlar tamamen sayısallaştırılmışken, bazılarında henüz sayısallaştırma çalışmalarına yeni başlanmış veya devam edilmektedir. Ancak, bu sayısallaştırmalara, ulusal bazda tek bir veri modeli ve ortak bir arayüz ile başlanmamıştır. Bu sebeple, bugünlerde, ülkede ortak bir ulusal veri modeli ve arayüzü öngören Egris adında bir proje yürütülmektedir. Projenin hayata geçirilmesinin 2010–2012 yıllarını bulacağı tahmin edilmektedir.

Ülkede tapu kayıtları alanında yaşanan sorunlardan bir diğeri ise, vârislerin genellikle veraset intikallerini yaptırmamaları sebebiyle, kayıtların güncel durumu yansıtmamasıdır. Bu, özellikle kamulaştırma çalışmalarında önemli sorunlara yol açmaktadır. Sorunun çözümüyle ilgili ise yeni bir yasal düzenleme gündemdedir. Bu düzenlemeye göre, taşınmazın malikine ulaşılamadığında, hakim ilgili taşınmaz için bir temsilci atayacak ve bu temsilci taşınmazın maliki gibi ilgili kurum ile pazarlık yapacaktır.

1.9 Avusturya:

1982 yılında kabul edilen Avusturya Medeni Kanunu'na göre taşınmaz mal mülkiyet sistemi, "Her mülkiyet tapuya bağlıdır" ve "Tapusuna sahip olan kişi o alan üzerindeki her şeye sahiptir." ilkeleri üzerine kurulmuştur.

• Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)

Bu iki temel üzerine kurulan taşınmaz mal mülkiyeti sisteminde tapu sicil işlemleri Adalet Bakanlığına bağlı 168 Bölge Mahkemesinde (Court), bu mahkemeler adına hukuk mezunu uzmanlar tarafından yürütülmektedir.

Tapu sicil sisteminde sözleşme açısından noterler mevcut olmakla birlikte, sözleşmelerin sadece noterlerce yapılması zorunluluğu bulunmamakta, gerekli özellikleri taşımaları kaydıyla avukatlar tarafından da bu sözleşmeler hazırlanabilmektedir.

Avusturya Tapu Sicil Sisteminin en önemli özelliği, tapu sicil bilgilerinin aleniyetidir. Bu aleniyet Türk Tapu Sisteminden farklı olarak tapu sicil bilgilerinin sadece "ilgisine" değil "herkese" açık olmasıdır. Tapu sicil bilgileri kamuya açık olup maskelenmiş olarak internet ortamında dahi öğrenilebilmektedir.1970 yıllarında tapu sicilini sayısal ortama geçirmeye başlayan Avusturya bugün merkezi olarak tüm ülkede otomasyona geçmiştir.

Merkezi olarak tutulan veri tabanından internet ortamında ücreti karşılığı, kamu ve özel ayrımı yapılmaksızın herkes yararlanabilmektedir. Tapu sicilinin sayısal ortama aktarımı sırasında; Tapu sicilindeki bilgilerin sayısal ortama aktarılmasında hangi verilerin nasıl girileceği ile girişten ne kadar süre sonra kesinleşeceği gibi hususlar yönerge veya tüzük ile düzenlenmiştir.

Tapu sicil bilgilerinin giriş tarihi itibarıyla son durumu aktarılmış, bu tarihten önceki pasif kayıtlar dikkate alınmamıştır. Parsel üzerindeki hakların bir kısmı girilmemiştir.

Avusturya 8 milyon nüfuslu 84.000 km² yüzölçümlü, yaklaşık 11 milyon parsel, 320.000 yatay kontrol noktası, 26 milyon köşe noktası 250.000 ile 270.000 arası sayısal kadaströ paftası bulunan ve kadaströsu tamamen bitmiş (sayısallaştırma devam etmektedir) federal bir hükümettir.

Kadastronun Organizasyonu; Federal Ofis, Yerel Eyalet Odaları ve Sivil Teknikerler tarafından yerine getirilmektedir. Federal Ofise bağı 9 tane yerel federal ofisi; bunlara bağı 41 kadastro bölgesi ve bu bölgelerde 250 tane yeminli özel teknik büro vardır. Kadastro, Ekonomi Bakanlığına bağıdır. 1800'lü yıllarda başlayan kadastroya mali kadastro, 1968 yılında başlayan kadastroya da sınır kadastrosu denilmektedir. Bu sistemde koordinatlı ölçmeye geçilmiş, 1994 yılında yapılan kadastroda ise 1968 yılında yapılan kadastroda olmayan detaylar ölçülmüştür.*

Avusturya'da değeri çok düşük olan yerlerdeki ifraz işlemleri federal büroda, diğ er haritacılık işlemleri ise yeminli özel bürolarda yapılmaktadır.

Bu bürolar kendisinin ve yakınlarının işlemlerini yapamamaktadır. Yaptıkları işlerden sonuna kadar sorumludurlar ve hatalarından dolayı maddi zarar meydana gelirse, tazminat ödemeye mahkum edilerek yetkilerini kaybederler. Avusturya'da tapu sicil işlemleri, alıcının işlem yapacağı taşınmaz malı internet ya da ilgili kuruluşlardan (Kadastro, BRZ, Adalet Bakanlığı gibi) tespiti ile başlamakta, taşınmaz mal sahibi ile anlaşma sağlandığı takdirde usul biliniyorsa kendileri tarafından hazırlanacak sözleşme, bilinmiyorsa noter tarafından hazırlanacak sözleşmenin imzalanmasını takiben yine hazırlanan bu sözleşmenin noter tarafından işlemin taraflarca yapıldığına tanıklık anlamında tasdiki suretiyle Adalet Bakanlığı bünyesinde yapılandırılan tescil ofisine sunumu ile son bulmaktadır. Diğ er işlemler ise konuyla ilgili bürolar ya da resmi kuruluşlardan geçmek suretiyle aynı usullerle tescil ofisine intikal etmektedir. Aynı usullerle diğ er ülkelerin konsolosluk ya da büyükelçiliklerinde yapılan sözleşmeler de Avusturya vatandaşları açısından geçerli sözleşmeler olarak kabul edilmiştir.*

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik

Yabancıların taşınmaz mal tasarruflarının doğal olarak Devletler Özel Hukuku kapsamında ve karşılıklılık ilkesi doğrultusunda yapılması mümkündür. Örneğin bir köyde taşınmaz mal alımı için o köyde 5 yıldır ikamet etmek zorunluluğu bulunmaktadır. Aleniyet herkes içindir. İsteyen her türlü bilgiyi görebilmekte, ücretini ödediği takdirde bilgiyi çıktı suretiyle de alabilmektedir. Kat mülkiyeti uygulaması bulunmakla birlikte, bu durum kayıt ve şerh anlamında uygulanmakta, Türkiye'de olduğu gibi kat mülkiyeti ayrı bir sicilde tutulmamaktadır.*

Taşınmaz mal niteliği genel anlamda parsel olarak değerlendirildiğinden tarla, bağ, bahçe gibi veriler ancak kaydın açıklamalarında yer almaktadır. Bunun sebebi Devletin istediği doğrultuda arazi kullanımının malike kredi imkanı yaratmasıdır, ancak malikte kullanım serbestisi bulunmaktadır. Genel anlamda, imar uygulaması bilinmemektedir. Bu ülkede buna gerek de yoktur. Ülkenin tarihi yapısı, nüfus azlığı ve diğer sosyo - ekonomik nedenlerle imar gereksinimi ortadan kalkmıştır. Ülkedeki tüm bilgiler BRZ adlı kuruluşa toplanmakta, buradan kullanıcılara sunulmaktadır.*

Kadastro ve tescil birlikteliğinde işlem tamamlanıncaya kadar kayda belirtme yapılmakta (ifraz-tevhit gibi) işlem tamamlandığında belirtme kaldırılmaktadır. Yapılanma Türkiye'de olduğu gibi ayrı müdürlükler şeklinde olmayıp Adalet Bakanlığı bünyesinde oluşturulmuş (Court) ofisler biçimindedir.*

* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)
* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)
* Başbakanlık İdareyi geliştirme Başkanlığı (2004) Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)

2.TAPU İŞLEMLERİNİN RESMİ TAPU DAİRESİNDE YAPILDIĞI ÜLKELER

2.1.Çin Halk Cumhuriyeti:

Çin'de özel mülkiyet yoktur. İnsanlar sadece arazi kullanım hakkı satın alabilirler. Arazi kirası ise, ikamet amaçlı olarak (maksimum) 70 yıl kadardır.

Çin'de 2 tip taşınmaz mülkiyeti vardır: Bunlardan birisi, sadece kiralama hakkı tanıyan kullanım hakkı, diğeri ise belli bir amaç doğrultusunda kullanım hakkı tanıyan mülkiyet hakkıdır.

Yabancı uyruklunun Çin'de taşınmaz alabilmesi için öğrenci veya işçi olarak en az 1 yıl Çin'de çalışıyor olması gerekir.

Tapu vergisi, yerine göre % 3 ilâ % 5 arasında değişmektedir. Resmi satış sözleşmeleri, alıcı ve satıcı için ayrı ayrı % 0,05 oranında damga vergisine tabidir. Tapu kaydı aşamasında tapu kayıt ücreti de tahsil edilmektedir. Tapu kayıt ücreti, taşınmazın değeriyle orantılı olmayıp, taşınmazın sayısına göre hesaplanır.

Çin'de gayrimenkul almak için; öncelikle alıcı bir avukat tutar ve emlakçı aracılığıyla taşınmazı bulur. Akabinde (eğer sınırlı koşullarla taşınmaz alma hakkına sahip bir yabancı kişi ise) notere giderek Çince isim kaydettirmesi gerekir. (Çince olmayan harfler içeren isimler ile Çin'de tapu işlemi yapılamaz.) Satıcıyla yapılan pazarlık sonucu fiyatta anlaşıldığında, müşteri doğrulama (teyit) sözleşmesi imzalar ve satıcıya depozito öder. Daha sonra resmi transfer işlemi için gayrimenkul işlem departmanına (Realty Transaction Department) gidilir. Burada tapu alım kayıt formu ve tapu satım kayıt formu düzenlenir. Gayrimenkul işlem departmanı, satıcıya ve alıcıya resmi transfer işlemi için tarih verir. O tarihte tüm taraflar ve temsilcileri, işlemlerini tamamlamak için gayrimenkul işlem departmanına gider. Son ödemeler yapılır. Vergiler,

emlakçı ücretleri ...vs ödenir. Resmi sözleşme imzalanır ve anahtarlar alıcıya teslim edilir.

2.2.Tayland:

Tayland'da tapu transferi hukuken Yerel Arazi Ofisinde (Local Land Office, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün bu ülkedeki karşılığıdır.) yapılmak zorundadır. Mülkiyet transferi için alıcı ve satıcı, Yerel Arazi Ofisi'nde gerekli belgeleri (Resmi senet ..vs) imzalamalıdır. Mülkiyet transferi başvurudan itibaren birkaç saat içerisinde gerçekleşebilir, ancak işlem den önce taraflarca transfer masrafları ödenmelidir.

Görüleceği üzere Tayland'daki sistem, Türkiye'deki sisteme son derece yakındır. Ancak Tayland'da taşınmaz değerlerini Merkezi Değerleme Otoritesi (Central Valuation Authority. CVA.) belirlemektedir.

3.TAPUYLA İLGİLİ RESMİ SÖZLEŞMELERİN AVUKATLARCA YAPILDIĞI ÜLKELER

3.1.Malezya:

Malezya'da tapu devir-temlik söylemleri avukatlarca hazırlanmaktadır.

Alıcı, öncelikle komisyoncu aracılığıyla satın alacağı taşınmazı bulur. Komisyoncu ücreti ortalama % 2'dir. Satıcıyla anlaşma sağlanınca; alıcı, satıcıya bir miktar depozito verir, komisyoncu da tarafların kimlik ve belgelerini bir avukata verir. Avukat satış sözleşmesini hazırlar. Bu sözleşme, damga pulunun ödenmesi için damga pulu ofisine gönderilir. Damga pulu ofisi, bir transfer bildirisi hazırlar ve buna da damga pulu yapıştırır. Damga pulu ofisi (transfer bildirisini) o taşınmazın değerlemesini yapması için İlçe Değerleme Departmanına yönlendirir. Bu aşamada 10 RM + 10 RM olmak üzere toplam 20 RM'lik bir damga pulu ödemesi yapılır.

(Taşınmazın değeri değerlendirildikten sonra) Damga pulu ofisi, ilçe değerlendirme departmanınca takdir edilen değeri esas alan bir değer takdir belgesi oluşturur. Bu değer takdirine göre 14 gün içerisinde damga pulu ofisine damga pulu bedeli ödenmelidir.

Alıcının avukatı, damga pulu ödenmiş transfer bildirisini, tescil için tapu kayıt ofisine sunar. Bu işlem (Tapuya evrakın verilmesi), transfer bildirisinin verilme tarihinden itibaren 3 ay içerisinde yapılmalıdır. Taşınmazda yükümlülük, kısıtlama veya tescile engel bir durum olup olmadığı yönüyle bir tapu araştırması yapılır. (Hukuki engel yoksa tescil yapılır.) Transfer bildirisi kabul edilirse avukat depozitonun geri kalanını satıcıya devreder. Tapuya tescil işlemi aşamasında tapu ofisince 100 RM kayıt ücreti, 60 RM de tapu araştırması ücreti alınır.

3.2.Kanada

Kanada'nın Quebec eyaleti dışındaki diğer eyaletlerinde tapu devir-telik işleminin nihai adımı, avukat (solicitor) gözetiminde yapılır. Quebec eyaletinde ise satışın nihai adımı noterlikte gerçekleştirilir.

Kanada'da alıcı ve satıcı fiyatla anlaşır anlaşmaz ön sözleşme imzalanır ve alıcı tarafından satıcıya % 10 depozito ödenir. Ön sözleşmede taraflarca neler yapılacağı, işlemin nihai tamamlanma tarihi ..vs yazılır. Taahhütlerin bu tarihe kadar yapılması gerekir. Satış bedelinin geri kalanı da bu tarihe kadar ödenir. Satış bedeli ödemesi avukat veya (Quebec'de) noter aracılığıyla yapılır.

Ön sözleşmenin bir kopyası, şartlarını ve kapanış tarihini not etmesi için avukata gönderilir. (Avukat tarafından) Güncel bir taşınmaz taraması yapılır. Avukat, tapu dairesinde; satıcının tapusunun temiz olup olmadığı, haciz... vs olup olmadığı, emlak vergilerinin ödenip ödenmediği gibi hususları araştırır. Avukat, idari kuralları ve diğer mevzuatı da inceler.

Avukat, satış işlemini teyit (konfirme) eden beyanını hazırlar. Satış bedeli avukata ödenir. Avukat da satıcıya parayı öder, taşınmazı alıcı adına kaydettirir, tapuyu ve (ev ise) evin anahtarlarını alır.

3.3.İngiltere

İngiltere’ de tapu işlemleri tapu ofisleri tarafından yapılmaktadır. Her yerel ofisin bir yöneticisi, kıdemli avukatı ve müşteri hizmetleri müdürü bulunmaktadır. Bu personel ekibi yapmış olduğu işlemler dolayı sorumlu bulunmaktadır. Tapu işlemleri ülke çağında Arazi İşleri Şefi ve İcra Kurulu Başkanı tarafından yürütülmektedir.

Yapılan işlemlerle ilgili olarak şikayetleri gözden geçiren ve değerlendiren bir hakem bulunmaktadır. İhtilafı işlemlerle ilgili olarak sorunların çözümü 2002 yılına kadar Arazi Şefliği tarafından yapılmakta ise de yasa değişikliği bu yetki yargıçlar tarafından yapılmaya başlanılmıştır.

İngiltere ve Gallerde toplam 24 adet tapu ofisi bulunmaktadır. Arazi kayıtları ile ilgili Merkez Ofis yanında Bilgi sistemleri departmanı ve buna bağlı kurumumuzdaki döner sermaye işletmesi gibi olan Arazi Ücret Departmanı bulunmaktadır.

Tapu ofisleri her biri ayrı bir bölgeden sorumludur. Her beş kasaba ve şehirde iki adet Tapu ofisi kurulmuştur. 2009 yılında İngiltere’de hızlandırılmış dönüşüm programı olarak tanımlanan bir uygulamayla personel kalitesinin artırılması ve hizmet verilen yerlerin şartlarının geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Tapu alım işlemi için alıcı tarafından avukat tutulduktan sonra alıcının avukatı, satıcının avukatına başvurarak, satın alınacak taşınmazla ilgili gerekli bilgileri içeren bir bilgi paketi alır.

Alıcının avukatı yerel araştırmayı yapar. Taşınmazın yol durumu, imar ve inşaa yasalarını ihlal durumu, kanalizasyon durumu ...vs araştırılır. Bilgiler gözden geçirilir ve gerekli bilgiler (alıcının avukatı tarafından) alıcıya verilir.

Alıcı ve satıcı anlaşır, (satıcının ve alıcının edimleri için ayrı ayrı hazırlanmış olan) sözleşmeler değiştirilir. Alıcının imzaladığı sözleşme satıcıya verilerek imzası alınır, satıcının imzaladığı diğer sözleşme de alıcıya verilerek imzası alınır. Bu değişim işlemini normalde tarafların avukatları yapar. Bu aşamada alıcı, satıcıya % 10 depozito verir.

Sözleşmelerin karşılıklı olarak değiştirilmesinden sonra, prosedürün tamamlanması 2 ilâ 6 hafta kadar sürer. Bu sürenin sonunda alıcının avukatı, geri kalan parayı da satıcının avukatına transfer eder. Bu tarihten sonra ilgili damga vergisini ödemek ve yeni malikin bilgilerini tapu siciline kaydettirmek için 28 günlük bir süre vardır. Tapu harçları, avukat ücreti ve damga pulu gibi ücretler ödenir. Alıcının avukatı bir transfer belgesi hazırlar ve satıcının avukatına verir. Taraflar taslakta anlaşır, iki taraf da imzalar. Mülkiyet transferi tapu siciline kaydedilir. Tapular alınır. İngiltere’de tapu devir-temlik için; yerel araştırma ücreti, damga pulu ve tapu kayıt ücreti adı altında 3 ayrı ücret vardır. Başka bir bilgi kaynağında, İngiliz emlakçılık acentelerinin eğitimli ve lisanslı uzmanlar oldukları, bütün emlakçılık acentelerinin mesleklerini yasal olarak icra edebilmek için sıkı sınavlardan geçmek zorunda oldukları belirtilmektedir. Ancak emlakçılık acenteleri ile avukatlar arasındaki ilişki hakkında ayrıntılı bir bilgiye ulaşamamıştır. •

4. TAPUYLA İLGİLİ RESMİ SÖZLEŞMELERİN SINAVLA YETKİLENDİRİLEN HUKUK UZMANLARI TARAFINDAN YAPILDIĞI ÜLKELER

4.1. Güney Afrika Cumhuriyeti

Güney Afrika Cumhuriyeti’nde tapu devir-temlikini öngören resmi sözleşmeler, “Conveyancer” (Temlikname düzenleyicisi) adlı uzmanlarca

•• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi.)

hazırlanır. Güney Afrika hukuku, taşınmaz transferlerinin sadece nitelikli bir conveyancer tarafından yapılmasını öngörmektedir. •

Conveyancer, taşınmazlarla ilgili çeşitli işlemleri kayda almak için özel olarak uzmanlaşmış ve mahkemece yetkilendirilmiş bir avukattır.

Bir avukat, conveyancer olarak kabul edilmeden önce eğitim kurslarına katılmış ve kapsamlı bir yazılı sınavı geçmiş olmalıdır.

Conveyancer'in ücretini alıcı taraf karşılar. Alım-satımı finanse etmek üzere morgiç senedi (yöntemi) kullanılırsa, banka, taşınmaz devrine eşlik etmek ve kayıt yapmak üzere bir conveyancer'e başvurur. Banka çoğunlukla alıcı tarafından bir conveyancer gösterilmesine de razı olur.

Transfer devri için görevlendirilen conveyancer ile morgate için görevlendirilen conveyancer, aynı kişi veya farklı kişi olabilir.

(Güney Afrika'da taşınmaz) Satın alma süreci, alıcı tarafından yazılı satın alma teklifinin imzalanması ile başlar. Bu belge, satıcı tarafından imzalanarak kabul edildiği zaman nihai ve bağlayıcı olur.

Conveyancer, imzalı satış senedini aldıktan sonra, sözleşmede şart koşulan tarihte tescil işleminin tamamlanması için, derhal temlik işlemlerine başlar. Bu, 6 ilâ 10 hafta arası süren karmaşık bir süreçtir.

Conveyancer, taşınmazda ipotek, takyidat ...vs olup olmadığı hususlarını tapu ofisinde araştırır. Tarafların anlaştığı yazılı koşullar, conveyancer tarafından, resmi satış sözleşmesine aktarılır. Conveyancer, aynı zamanda mevcut tapu senedini satıcıdan veya bankasından alır. Conveyancer tarafından, satıcı ve alıcının imzalaması için, varsa vekaletname, morgiç ödemeleri, KDV transfer yükümlülüğü, tarafların

•• İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

kimliği, askerlik statüsü, ... hakkında bilgilerin yer aldığı bir belge seti hazırlanır.

Conveyancer, taşınmazın vergilerini de öder. Vergi temiz sertifikasını, vergi makbuzunu veya KDV muafiyeti belgesini temin eder. Yerel idareye “Rates clearance certificate” ödemesi yapılmadan tapu transfer işlemi tamamlanamaz. “Rates clearance certificate” adlı belgeyi alabilmek için bütün belediye ödemelerinin ve vergilerinin her yıl 30 Haziran tarihine kadar ödenmesi zorunludur.

Conveyancer bu belgelerin hepsini de hazırladıktan sonra tapu bürosuna sunar.

Tapu memurları, incelemelerinde, (Conveyancer tarafından) önerilen mülkiyet transferi işlemiyle ilgili yasal engel olup olmadığına bakar. Bu süre memurların iş yüküne göre 2 hafta kadar sürebilir.

Conveyancer, eksik belge nedeniyle tapu ofisinden kendisine iade edilen belgeleri düzeltir. Daha sonra conveyancer, tapu ofisi müdürünün huzuruna çıkar ve (mülkiyet) transfer belgelerini tescil ettirir. Kayıt esnasında satıcıyı temsil eden conveyancer ile alıcıyı temsil eden conveyancer arasında finansman değişimi olur. Tapuya tescil tarihinden sonra alıcı yasal malik olur.

Daha sonra belgeler, (tapu memurları tarafından) kontrol edilir, numaralandırılır ve mikrofilme alınır. Yeni mülkiyeti yansıtan tapu senedi, alıcıya veya bankasına vermek üzere conveyancere verilir.*

* İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi

C- ÖNERİLER:

Kamu yönetiminde yeniden yapılanma çalışmaları çerçevesinde diğer ülkelerde Tapu ve Kadastro hizmeti veren kurum ve kuruluşlar, ülkemizdeki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat yapısı ile karşılaştırılmış, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü merkez teşkilatı ile tapu ve kadastro Müdürlüklerinde yürütülmekte olan hizmetlerde etkinlik ve verimliliğin artırılması, bürokratik formaliteler ve kırtasiyeciliğin azaltılması suretiyle vatandaş memnuniyetinin artırılması için alınabilecek tedbirlere ilişkin olarak geliştirilen öneriler aşağıda açıklanmıştır.

Hayata geçirilmesi yasal düzenlemeyi (kanun tüzük ve yönetmelik) gerektiren hususlara yer verilmiştir. Bu öneriler yasal düzenleme sürecinin zaman alacağı düşünülerek orta ve uzun vadede gerçekleştirilebilecek öneriler olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca İdari düzenlemelerle (Yönerge, genelge, tebliğ vb.) hayata geçirilebilecek önerilere yer verilmiştir. Bu bölümde yer alan önerilerin nitelikleri itibarıyla idare tarafından kısa vadede sonuçlandırılabilmesi düşünülmektedir.

Bu çalışmada yer verilen önerilerin gerçekleştirilmesi halinde, tapu ve kadastro müdürlüklerinde vatandaş ve kurum taleplerine istinaden yürütülmekte olan hizmetlerin daha kısa sürede, daha az bürokratik formalite ve kırtasiyecilik ile daha etkin ve verimli şekilde sonuçlandırılması sağlanarak vatandaş memnuniyeti daha üst düzeye çıkarılmış olacaktır.

a) Lisanslı Tapu Müşavirlikleri kurularak akit ve akitsiz işlem yapma yetkisi verilmesi :

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, Hazinesinin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata

uygun olarak sağlamak tapu müdürlüklerinin görevleri arasında sayılmıştır.

Ayrıca, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 06/01/1954 tarih ve 6217 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle değişik 26. maddesinde; "Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynı haklara ve müşterek bir arzun hissedarlar veya birbirine muttasıl gayri menkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesinin temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir..."Hükmü yer almaktadır.

Bu işlemler ilgili mevzuat hükümleri gereğince, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerinde yürütülmektedir. Bu müdürlüklerde yeteri kadar müdür ve müdür yardımcısı unvanlı idareci ve personel bulunmadığı gibi mevcut personelin birçoğu da hizmetlerin gerektirdiği niteliklere sahip değildir.

Ülkemizde gayrimenkullerin önemli bir yatırım aracı olarak görülmesi, teknolojik alt yapının yeterli ölçüde kurulamama olması, akit işlemini yapan ile tescil işlemlerini yapan, sicili tutan ve muhafaza edenin birbirinden ayrı olmasının sakıncalar yaratacağı yönünde görüşler bulunmasına rağmen, halen tapu sicil müdürlüklerinde yürütülmekte olan akit ve tescil işlemleriyle ilgili yakınmaları ortadan kaldırmak amacıyla; TAKBİS' in ülke genelinde yaygınlaştırılması suretiyle gerekli teknik ve hukuki alt yapı hazırlanarak, dünyanın diğer birçok ülkesinde olduğu gibi gayrimenkullerle ilgili akit işlemlerinin Lisanslı Tapu müşavirlikleri tarafından, ön sözleşmenin ise avukatlık büroları tarafından yapılabilmesine ve bu akit işlemlerinin tescilsiz iktisap sayılması kaydıyla tescil işlemlerinin tapu müdürlüklerince yapılabilmesine imkân sağlanmalıdır.

b) Emlak Müşavirliği Kanun Tasarısının yasalaşması:

Tapu müdürlüklerinde, özellikle büyükşehirlerde gayrimenkullere yönelik talepler yetkisiz iş takipçileri ve emlakçılar tarafından yapılmakta, yetersiz ve sorumsuz kişiler tarafından yürütülen iş takipleri, usulsüz işlemler yapılmak suretiyle vatandaşın mağduriyeti ile sonuçlandığından yakınmalara neden olmaktadır.

Tapu müdürlüklerinde, özellikle büyükşehirlerde gayrimenkullere yönelik taleplerin yetkisiz iş takipçileri ve yeterli niteliğe sahip olmayan ve sorumluluğu bulunmayan emlakçılar tarafından yapılmasının önüne geçilmesi için; Hak sahiplerinin talebi üzerine hizmet sözleşmesi yaparak taşınmazların alımı, satımı, kiralanması ile irtifak hakkı rehin, sınırlı ayni hak, bahsi hakların tesisi gibi işlemlerde danışmanlık, meslek alanına yönelik bilirkişilik yapmak, bu işlemlerle ilgili form, beyanname ile diğer belgeleri düzenleyerek bu konularda taraflarla ve onlar adına ilgili kamu kurum ve kuruluşlarda iş takibi ve aracılık yapmak üzere emlak müşavirliğinin kurulması, lisans verilmesi, faaliyet, yetki sorumluluk ve denetimlerine ait esasları düzenlemek amacıyla hazırlanan Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı Taslağının yasalaşması sağlanmalıdır.

c) İlgisini inanılır kılma konusunda yazılı beyanın yeterli görülmesi:

Tapu sicil müdürlüklerinde gayrimenkullerle ilgili kayıtların incelenmesi ve belge örneği alınmasına ilişkin taleplerin karşılanmasında Medeni Kanun'un tapu sicilinin açıklığı başlıklı 1020. maddesinin; " Tapu sicili ilgili olan herkese açıktır.

İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez." hükmü uyarınca, ilgisini inanılır kılma gibi soyut bir ilke uygulanmaktadır. Ancak uygulamada ilgisini inanılır kılma şartı gereği talep sahibinin gayrimenkul ile ilgisi tespit edilirken keyfi

uygulamalar yapılması vatandaşlar tarafından işinin engellendiği veya zorlaştırıldığı şeklinde değerlendirilmekte olup, kamuoyunda farklı algılanmalara sebep olabilmektedir. Özellikle taşınmaz mal almak isteyen kişilerin satın almayı düşündükleri taşınmazlar üzerindeki rehin, ipotek, veraset, vb hukuki durumları öğrenmeleri açısından bu husus önem taşımaktadır.

Tapu müdürlüklerinde gayrimenkule ilişkin kayıtların incelenmesi ve belge örneği alınmasına ilişkin taleplerin ve kadastro müdürlüklerinde plan örneği, yerinde gösterme, aplikasyon gibi talebe bağlı hizmetlerden mülkiyet hakkına doğrudan zarar vermeyecek olan taleplerin, sadece hak sahibi tarafından değil, ilgisini inanılır kılan kişi ya da kişiler tarafından talepte bulunulduğu durumda da karşılanması ve ilgisini inanılır kılma konusunda talepte bulunanın yazılı beyanının esas alınmasını sağlayacak düzenleme yapılmalıdır.

Bu düzenleme kapsamında;

Tapu müdürlükleri yönünden, ilgisini inanılır kılma şartının tespiti konusuna açıklık getirilmesi ve mülkiyet hakkına doğrudan zarar vermeyecek taleplerin yazılı müracaat şartına bağlanarak yerine getirilebilmesine ilişkin bir genelge çıkartılması gerekmektedir.

d) Teşkilatın yeniden yapılandırılması:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilatı merkez ve taşra teşkilatı ve 3402 sayılı Kanun ile kurulan Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünden meydana gelmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; kadastro çalışmaları yapan, taşınmaz mallara yönelik akit ve tescil işlemlerini gerçekleştiren ve tapu sicilinin düzenli bir şekilde tutulması görevlerini yerine getiren bir kamu kurumudur.

Bu hizmetler halen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez Teşkilatı ile 22 bölge müdürlüğü, 81 kadastro müdürlüğü, 957 tapu müdürlüğünde yürütülmektedir. Mevcut yapılandırma il sistemine dayanmadığından taşra teşkilatında il ve buna bağlı ilçe müdürlükleri yoktur.

Bölge Müdürlüklerinin yapısı büyük bir hantallık yaratmakla birlikte ilçe müdürlüklerinin sorunlarının zamanında tespit edilememesine neden olmakla birlikte, tespit edilen aksaklıkların zamanında giderilemediği gözlemlenmiştir.

Büyük il ve ilçelerde birden fazla tapu müdürlüğü bulunmaktadır. Teşkilatlanma bölge müdürlükleri ile tapu müdürlükleri ve kadastro müdürlükleri şeklindedir. Özellikle 6083 sayılı teşkilat yasasıyla ilçelerde kapatılan kadastro müdürlüklerinin nasıl tasfiye edileceği ve il müdürlüklerinin nasıl ihdas edileceği konusunda karışıklıklar devam etmektedir. Kanımca; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatının aşağıdaki şekilde örgütlenmesinin faydalı olunacağı düşünülmektedir.

İl Müdürlükleri

1.1) Büyükşehirlerde :

1.1.2 Tapu ve Kadastro İl Müdürlüğü :

Tapu Şube Müdürlüğü,

Kadastro Şube Müdürlüğü,

Destek Hizmetleri, İnsan Kaynakları ve Bilgi İşlem Şube Müdürlüğü,

1.1.3. Tapu ve Kadastro İlçe Müdürlükleri :

Tapu Şube Müdürlüğü,

Kadastro Şube Müdürlüğü,

2. Diğer İllerde :

2.1.1 Tapu ve Kadastro İl Müdürlüğü :

İl Tapu Şube Müdürlüğü,

İl Kadastro Şube Müdürlüğü,

İl Destek Hizmetleri, İnsan Kaynakları ve Bilgi İşlem Şube Müdürlüğü,

2.1.2. Tapu ve Kadastro İlçe Müdürlükleri :

Merkez İlçe Tapu ve Kadastro Müdürlüğü , (Merkez İlçe Tapu Şube

Müdürlüğü ve Merkez İlçe Kadastro Şube Müdürlüğü),

Diğer ilçe Tapu ve Kadastro Müdürlükleri, (Tapu Şube Müdürlüğü ve Kadastro Şube Müdürlüğü),

Tapu ve kadastro bölge müdürlükleri, kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlükleri birleştirilerek il ve ilçe tapu ve kadastro müdürlükleri kurulmalıdır.

e) Halkla ilişkiler ve tanıtım birimleri kurulması:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü teşkilatı ve hizmetlerinin yeterince tanıtılamaması ve halkla ilişkiler biriminin oluşturulamaması nedeniyle Genel Müdürlüğün ve yapmış olduğu işlevin önemi bugüne kadar kamuoyuna anlatılamadığı ve yeterince tanıtılmadığı görülmektedir. Bu nedenle; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü merkez teşkilatından Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığında Halkla ilişkiler ve tanıtım birimi kurularak teşkilat ve hizmetlerinin tanıtımına gereken önemin verilmesi, Taşra teşkilatında halkla ilişkiler ve danışma birimleri kurularak personelin halkla ilişkiler konusunda hizmet içi eğitime tabi tutulması, Vatandaşların

kurum ve yürütülen hizmetler konusunda bilgilendirilmesi ve bu hizmetlerin yapılması sırasında karşılaştıkları zorlukların en aza indirilmesi konusunda teknolojik imkanlardan da yararlanılarak yönlendirme yapılması, Tapu ve kadastro işlemleri için gerekli belgelerin internet ortamında vatandaşların yararlanmasına sunulması,

Kamu hizmetleri konusunda internet, televizyon ve diğer basın yayın araçları vasıtasıyla güncel ve doğru bilgilerin sunulduğu yayın ve programlar yapılması sağlanmalıdır.

f) Personel eksikliklerinin nitelikli personel temini ile giderilmesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde personel açığı ile birlikte, nitelikli personel sıkıntısı çekilmektedir. Kurumun personel ihtiyacı, merkezi sistem ile yapılmakta olan memuriyet sınavları sonucunda yapılan yerleştirmeler, özelleştirmeler neticesinde yapılan yerleştirmeler ve kurumlar arası nakil ile karşılanmaktadır. Daha önceki yıllarda Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi mezunlarına getirilen mecburi hizmet nedeniyle, ihtiyaç duyulan personel bu okul mezunlarından sağlamakta iken, bu sistem kaldırıldığından hizmet konularında herhangi bir alt eğitimi olmayan personelin alınmaya başlaması ve tekamül kurslarına tabi tutulan personel için bu kursların kaldırılması ve yeterli hizmet içi eğitim yapılamaması nedeniyle; mevcut personelin çoğunluğu mevzuat ve teknik bilgi yönünden yeterli seviyede değildir. Personelin eğitimi, aday memurların eğitimi ile diğer kurumlardan gelen personelin tabi tutulduğu kısa süreli intibak eğitimleri ve görevde yükselme eğitimleri ile sınırlıdır. Mevcut personelin çoğu mesleki eğitim almamış olup bunlar, diğer kamu kurum ve kuruluşlarından naklen atananlardan (özelleştirme nedeniyle) oluşmaktadır.

Tapu Müdürlerinin Hukuk, Siyasal Bilgiler ve İİBF mezunlarından istihdam edilmesi gerektiği ve diğer personel için de Tapu ve Kadastro Meslek Lisesinde eğitim düzeyinin yükseltilerek, mevcut sisteme göre

kuruma yeni alınan personelin, daha önceki yıllarda uygulanmakta olan ve oldukça başarılı olduğuna inanılan tekamül kurslarına benzer uzun süreli bir hizmet içi eğitime tabi tutulduktan sonra göreve başlatılmasını sağlayacak bir düzenleme yapılmalıdır.

g) Mali sorumluluk sigorta sistemi kurulması:

Tapu sicilinin tutulmasında personelin kusurundan kaynaklanan hak kayıplarında, personelin maddi sorumluluğu sadece kendi hatasından değil, tapu sicil müdürlüklerinde akit ve tescil işlemlerinin yapılmasından önce birçok kurum ve kuruluş tarafından yerine getirilen işlemlerin hatalı veya usulsüz yapılmış olmasından da kaynaklanabilmektedir. Tapu sicil müdürlüklerinde; işlemler yapılırken, başka kurum ve kuruluşlarca yapılan işlemlerin tamamlanmasını takiben yapılan kontrollerde tecrübeyle edinilen melekeler ile bilgi ve belgelerin usulsüz veya sahte olup olmadığı anlaşılmaya çalışılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinin;

"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür."

Türk Medeni Kanunu'nun 599. maddesinin;

" Mirasçılar, miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, miras bırakanın aynı haklarını, alacaklarını, diğer mal varlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve miras bırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar..." hükümleri uyarınca;

Tapu müdürlüklerinde yürütülmekte olan işlemlerde ve tapu sicilinin tutulmasında personelin kusurundan kaynaklanan hatalar nedeniyle ortaya çıkan hak kayıplarında, personelin cezai ve maddi sorumluluğu bulunmakta, maddi sorumluluk ilgili personelin ölümü sonrasında mirasçılara da intikal etmektedir. Bu durum, personelin işlemleri yaparken hata yaparım korkusu nedeniyle duraksamasına, sebep olabilmektedir.

Yapılan kontrollere rağmen, tapu müdürlüklerinde yürütülmekte olan işlemlerde ve tapu sicilinin tutulmasında, işlemi yapan personelin kastı dışındaki kusurundan kaynaklanan hak kayıplarında ortaya çıkan maddi zararın personele mahkeme kararı ile rücu edilmesi halinde; Bu zararın karşılanması için; yapılacak bir düzenleme ile tapu müdürlüklerinde yapılacak olan işlemlerden yatırılan döner sermaye ücretinden kesilecek belirli bir miktarın yatırılacağı DASK veya 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun'un 21. maddesi ile getirilen " Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigortası" benzeri bir mali sorumluluk sigorta sistemi veya bir teminat sistemi oluşturularak bu tür zararlar bu sistemden karşılanmalıdır.

Ancak; maddi sorumluluk memurun kasıtlı olarak hatalı veya usulsüz yaptığı işlemler nedeniyle ortaya çıkan hak kayıplarında uygulanmamalı memura ve mirasçılara rücu hükümlerinin varlığı devam ettirilmelidir.

h) ALO Tapu Hattının işlevsel hale getirilmesi

Vatandaşların tapu ve kadastro ile ilgili sorunlarını anlatabilmeleri için Bakanlık, Genel Müdürlük ve bölge müdürlüklerinde hizmete giren "ALO TAPU" hattına telefon ve e-mail yoluyla gelen danışma şikayet ve talepler incelenerek ilgililere cevap verilmektedir.

Bu hizmetin sunulması önemli bir gelişme olmakla birlikte, iyi bir tanıtım yapılamadığından bu hizmetin varlığı birçok vatandaş tarafından bilinmemektedir. Aynı zamanda bu hizmetten telefon etmek suretiyle yararlanmak için normal telefon numarasından ücretli arama yapılmak

zorunda kalınmasının ve numaraların akılda tutulmasındaki güçlük bu hizmetin fonksiyonelliğini azaltmaktadır.

Sayılan nedenlerle de vatandaşlar bu hizmetten yararlanmaya rağbet göstermemekte ve bu hizmetten beklenen verim alınamamaktadır.

Vatandaşların tapu ve kadastro ile ilgili sorunlarını anlatabilmeleri veya bilgi alabilmeleri için, Bakanlık, Genel Müdürlük ve bölge müdürlüklerinde hizmete giren "ALO TAPU" hattında, telefonların üç rakamlı veya 800'lü ücretsiz hat haline dönüştürülmesi ve hat ilgili olarak basın yayın organlarına reklam verilmesi halinde Alo Tapu hattı daha işlevsel hale gelecektir.

i) Fiziksel donanım ve yerleşim yetersizliklerinin giderilmesi:

Müdürlükler, il merkezleri ve büyük ilçelerde genellikle kiralanmış binalarda görevlerini yürütmektedir. Bu mekanlar fiziksel donanım ve yerleşim açısından hizmetlerde etkinlik ve verimliliğin gerçekleştirilmesini sağlayacak düzenlemeler yapmaya ve Türkiye genelinde yaygınlaştırılması planlanan TAKBİS projesinin kurulmasına uygun ve yeterli değildir.

Tapu ve kadastro hizmetleri kiralanmış veya tahsisli binalarda yürütülmekte olup, bu mekanlar hizmet ve ihtiyaçlara yeterli değildir. Hizmet binalarının sık sık değişmesi nedeniyle maddi kayıplar ortaya çıkmakta, kurum bütçesinin önemli bir kısmı kiralama ve bina tadilatlarına harcanmaktadır. Bu nedenle, kurum hizmetlerinde istenilen etkinlik ve verimliliğin sağlanabilmesi için, hizmet gereklerine uygun ve kendi mülkiyetinde olan veya uzun süreli tahsisler yapılmak suretiyle kullanılabilecek mekanlara kavuşturulmasına yönelik tedbirler alınmalıdır..

Kamu imkanları ile yeni hizmet binaları yapılmasında karşılaşılabilecek kaynak sorunları göz önüne alınarak, bazı il ve ilçelerde hizmet

binalarının yapımı için Döner Sermaye İşletmesinden belirli bir oranda payın bu ihtiyaçların karşılanmasına ayrılması sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı 2004.(Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik)

İlhami Özçubuk İnceleme ve Araştırma Çalışması 2008 (Tapu İşlemlerinin Kısmen veya Tamamen Noter Aracılığıyla Yapılması Diğer Ülke Örneklerinin Ortaya Konularak Karşılaştırılması ve Bu Konuda Mevzuatımızda Yapılması Gereken Değişikliklerin belirlenmesi.)

Mehmet ÇETE 2008 Doktora Tezi (Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı)