

TAPU VE KADASTRO VERİLERİNİN ZAMANSAL ANALİZLERİNE DUYULAN İHTİYAÇ

M. Alkan¹, Ç.Cömert²

¹ Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Kartografya Anabilim Dalı, Trabzon, malkan@ktu.edu.tr

² Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Kartografya Anabilim Dalı, Trabzon, ccomert@ktu.edu.tr

ÖZET

Dünya varolduğu tarihten günümüze mülkiyet hakları sürekli değişim içerisinde olagelmıştır. İnsanlar için büyük önem arz eden mülkiyet hakkının kayıt altına alınması ve zaman içerisindeki değişimlerin takibi amacıyla "kadaströ" kavramı ortaya çıkmıştır. Ülkemizde çok geniş bir kullanıcı yelpazesine sahip olan zamansal Tapu ve Kadastro (TK) verilerine yargı, kamu kuruluşları, icra daireleri özel şirketler, bankalar ve vatandaşlarca yoğun bir biçimde ihtiyaç duyulmaktadır. Mülkiyet kadastro ile ilk olarak oluşturulan TK verileri, zaman içerisinde ifraz, imar uygulamaları, satış, bağış, ipotek gibi uygulamalar sonucu zaman içerisinde sürekli olarak değişmektedir. Bu yüzden, TK verilerine duyulan ihtiyaç, TK verilerinin yalnız güncel değil aynı zamanda geçmiş durumlarının sorgulanmasını da kapsamaktadır. Sonuç olarak bu çalışmanın amacı, TK verilerinin zamansal analizlerine duyulan ihtiyacın tespiti ve geleneksel Tapu Sicil ve Kadastro sisteminde zamansal analizlere nasıl cevap verildiğinin belirlenmesidir.

Anahtar Sözcükler : Tapu, Kadastro, Mülkiyet, Zamansal Analiz.

ABSTRACT

THE NEED FOR TEMPORAL ANALYSIS OF LAND REGISTRY AND CADASTRAL DATA

Property rights have always been in a change since the world come into existence. In order to guarantee the registration of property right which is of great importance for the people and to follow the temporal changes, the concept of "Cadaströ" was raised. In our country, temporal Deed and Cadaströ (DC) data having a broad range of users is needed by jurisdiction, many public foundations, execution offices, private sector, banks and citizens. The DC data collected by the first property cadaströ are changing in time by means of some processes such as subdivision, land readjustment, sale, donation, mortgage. For this reason, the need for DC data covers querying not only current state but also previous states of DC data. As a result, the aim of this study is determination of the need for the temporal analysis of DC data as well as that how temporal queries are responded within conventional DC systems.

Keywords: Deed, Cadaströ, Property, Temporal Analysis.

1.GİRİŞ

Türkiye’de arazi, arsa, daire gibi taşınmazların hukuki durumları, Tapu Sicil Müdürlükleri’nin kontrolündeki “Tapu Sicili verileri” ve Kadastro Müdürlükleri’nin kontrolündeki “Kadastro verileri” ile tanımlıdır. Tapu Sicili verileri bir taşınmazın maliki, hisseli ise hisse miktar ve sahipleri, ipotekli olup olmağı gibi bilgilerdir. Kadastro verileri ise, taşınmazın belirli bir koordinat sisteminde tanımlı konumu, dolayısıyla biçimidir. Gerek Türkiye’deki hızlı kentleşme ve gerekse taşınmazların hala en önemli yatırım araçlarından biri olması nedeniyle, taşınmazların TK verileri zaman içerisinde sürekli değişir. Örneğin parsellerin imara uygun hale getirilmesi için bölünme (ifraz) ve birleştirilmesi (tevhid), parselin bir “satış” işlemi sonucunda malikinin ya da hissedarlarının değişmesi gibi işlemler Tapu ve kadastro müdürlüklerinde hemen her gün yaşanan işlemlerdir. Burada “bölme” işlemi sonucunda parselin konumu, biçimi ve dolayısıyla alanı, “satış” işlemi sonrasında, parselin maliki ya da hissedarları değişecektir.

İdeal bir Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde, taşınmazların TK verilerindeki değişikliklerin zamanında güncellenmesi ve taşınmazların en son durumlarının belirlenebilmesi kadar, bu değişikliklerin zamana bağlı olarak analiz edilebilmesi gerekir.

Geleneksel TK sisteminde zamansal analizleri gerçekleştirebilmek mümkündür. Ancak geleneksel TK sisteminde gerçekleştirilen zamansal analizlerin zaman alıcı olması, hata yapma olasılığının yüksek olması, müdürlüklerdeki verilen hizmetlerin yavaşlamasına sebep olması ve ekonomik olmaması sistemin dezavantajlarıdır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yürütülen Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) çalışmalarında, gereksinim analizi aşamasında zamansal TK verilerine yönelik zamansal boyut dikkate alınmamıştır. Halbuki, TAKBİS projesinde kullanılan yazılımlar zamansal boyutlu bir bilgi sistemini gerçekleştirmeye olanak sağlamaktadır. TAKBİS projesinin pilot bölge çalışması yapılan Çankaya ve Gölbaşı’nda seçilen başlangıç

tarihinden itibaren sisteme güncel veriler girilmeye başlanılmıştır. Bu yüzden geçmişe yönelik zamansal sorgulamaları bu sistemde yapmak mümkün olmayacaktır.

Çalışmada önce TK verilerinin zamansal analizlerine ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşların tespit edilmesi ve bu kurum ve kuruluşların ihtiyaç duydukları zamansal analizlerin detaylı olarak açıklanması yapılacaktır. Ardından, geleneksel TK sisteminde zamansal sorgulamalara nasıl cevap verildiği açıklanacaktır. Buradan hareketle son olarak da, geleneksel TK sisteminin zamansal analizler bakımından yeterliliği değerlendirilecektir.

2. GELENEKSEL TAPU ve KADASTRO SİSTEMİ

Ülkemizdeki geleneksel tapu kadastro sisteminde arazi, arsa, bina, daire, işyeri vs. gibi taşınmazların bilgileri, iki ayrı türde bilgi ile tanımlanır. Bunlardan birinci gruba giren bilgiler, “Tapu Sicili verileri”, diğerleri ise “Kadastro verileri” dir. Tapu Sicili verileri taşınmazın maliki, malikin taşınmazdaki hisse oranı, edinme sebebi, edinme tarihi gibi bilgilerdir. Taşınmaz üzerindeki şerhler, rehin hakları, hak ve mükellefiyetler de tapu sicili bilgileri kapsamındadır. Kadastro verileri ise, taşınmazın belirli bir koordinat sisteminde tanımlı konumu, dolayısıyla biçimidir. Kadastro verileri, analog ya da sayısal paftalarda tutulur. Türkiye’de Tapu sicili verileri ve Kadastro verileri sırasıyla, Tapu Sicil Müdürlükleri ve Kadastro Müdürlükleri’nin kontrolündedir.

Taşınmaz bilgilerinin hukuki geçerlilik kazanabilmesi için, bir “tapu kütüğü”ne ya da “kat mülkiyeti” kütüğüne tescil edilmesi gerekir. Ayrıca, Tapu Sicil Müdürlüklerindeki çeşitli işlemlerde yardımcı olması için tapu sicili bilgileri için başka sicillerde de bilgi tutulur. Bunlar Tablo 1. de görüldüğü gibi ana ve yardımcı siciller olarak adlandırılabilir. Bunların her birinin işlevi aşağıda, kısaca açıklanmıştır.

| Ana Siciller | Yardımcı Siciller |
|--|--------------------------------|
| Tapu Kütüğü | Mal Sahipleri Sicili (Karteks) |
| Kat Mülkiyeti Kütüğü | Aziller Sicili |
| Yevmiye Defteri | Düzeltilmeler Sicili |
| Resmi belgeler (resmi senet, plan, Mahkeme kararları ve diğerleri) | Kamu Orta Malları Sicili |

Tablo 1: Tapu Sicili bilgilerine ait siciller (Karagöz 1999, Ayan 2000).

Tapu Kütüğü (Tk) ve Kat Mülkiyeti Kütüğü (KMK) taşınmazların hukuki durumlarını açıklayan defterlerdir. Türk Tapu sisteminde parsellerin tapu sicili verileri tapu kütüklerine, binaların ve bağımsız bölümlerin tapu sicili verileri ise kat mülkiyeti kütüklerine kayıt edilir. Bu kütüklerde, her bir taşınmaz için ayrı sayfa açılır. Tapu kütüklerinde taşınmazlara ait sayfa – pafta – ada – parsel numaraları, yüzölçümü, cinsi, maliği, hisse miktarı, edinme sebebi, edinme tarihi, yevmiye numarası, eski, yeni, mabat (devam), bağımsız bölüm sayfa numaraları, haklar, mükellefiyetler, ipotek, beyanlar ve şerh bilgileri bulunur. Kat mülkiyeti kütüklerinde ise bu bilgilere ek olarak, taşınmazların üzerine inşa edildikleri parseldeki arsa payları, ana taşınmazın sayfa numarası, cinsi, kat numarası, bağımsız bölüm numarası, proje numarası ve proje tarihi bilgileri bulunur.

Resmi belgeler (resmi senet, plan, mahkeme kararları ve diğerleri) Tapu sicili işlemlerine ait resmi belgelerdir. Bu bilgiler mahalle bazında tutulur. Yevmiye defteri (YD), tapu kütüğüne kayıt edilen taşınmazlar üzerinde gerçekleşen işlemleri ve saat ve dakika olarak izlenebilmesi içindir. Mal sahipleri sicili (MSS) bir maliğe ait taşınmazları listeler. Her malik için ayrı bir sayfa tutulur. Bu sicil sayesinde, bir maliğe ait geçmiş ve güncel taşınmazların listesi görülebilir. Aziller sicili, vekaletle yapılan işlemlerde vekilin azledilip azledilmediğinin belirlenebilmesi içindir. Düzeltilmeler sicili, kayıt işlemleri sırasında oluşabilecek yanlışların düzeltme ve açıklamalarını içerir. Kamu orta malları sicilinde ise mera, yaylak gibi kamu alanlarının kayıtları tutulmaktadır.

3. GELENEKSEL TK SİSTEMİNDE DEĞİŞİKLİKLERİN İZLENİLMESİ

Geleneksel TK sisteminde, TK verilerinde meydana gelen değişiklikler, tapuda ana ve yardımcı sicillerde kayıt edilerek, kadastroda ise fen klasörleri, ada izleme cetvelleri, değişiklik işlemleri fenni dosyaları ve kadastro paftalarına kayıt edilerek izlenir. Geleneksel sistemde hiçbir bilgi silinmemektedir. Bu bölümde satış işlemi ele alınarak, geleneksel TK sisteminde değişikliklerin nasıl izlendiği aşağıda açıklanmıştır.

1. Satış işleminin saat, dakika, işlem sahibinin adı soyadı, köyü/mahallesi, kütük sayfa numarası, işlemin konusu, evrak sayısı ve açıklama verileri yevmiye defterine yazılarak yevmiye numarası verilir.
2. Taşınmazı satan kişiye ait tapu kütüğündeki bilginin üzerine çizilerek “satış” işleminin tarihi ve yevmiye numarası yazılır.
3. Bu adımda, maliğe ait adı, soyadı, baba adı, malikin taşınmazdaki hisse oranı, edinme sebebi, edinme tarihi ve yevmiye numarası tapu kütüğüne elle yazılarak kaydedilir. Ayrıca varsa, taşınmaz üzerindeki şerhler, rehin hakları, beyanlar, hak ve mükellefiyetler de, malik adına kaydedilir.

TK verilerinin zamansal analiz ihtiyacının belirlenmesi amacıyla TK verilerini kullanan kurum ve kuruluşlar tespit edilmesi için Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalar sonucunda TK verilerinin zamansal analizlerine ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşlar belirlenmiştir. Bu kurumlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Vergi Daireleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İcra Daireleri, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Çevre ve Orman Bakanlığı, Belediyeler, İçişleri Bakanlığı, Kültür Bakanlığı, İdari ve Adli Yargı Organları, Özel Şirketler, Özel Haritacılık Büroları, Bankalar ve vatandaşlardan oluşmaktadır. Bu kurum ve kuruluşlarda yapılan detaylı araştırmalar sonucunda birçok zamansal analiz ihtiyacı tespit edilmiştir. Burada, zamansal analizi ihtiyaç duyan kurumlardan bazıları ve ihtiyaç duydukları örnekler açıklanmıştır. Ayrıca, örneklemelerin geleneksel TK sisteminde nasıl gerçekleştirildiği de açıklanmıştır.

4.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MGEM)

MEGM, ülke genelinde, hazineye ait taşınmazların tespitini ve takibini yapmaktadır. Ancak MEGM'nün bu işlevini yerine getirememektedir. Bu durum hazineye ait taşınmazların illegal olarak kullanılmasına meydan vermektedir. Bu kurumun işlevlerini optimum olarak yerine getirmesinde TK verilerinin zamansal analizi MEGM için önemli olmaktadır. MEGM'nün ihtiyaç duyduğu zamansal analiz örneği aşağıda açıklanmıştır.

Mülkiyet kadastro öncesi ve sonrası hazine taşınmazlarının kontrolü : Mülkiyet kadastro, taşınmazların Tapu siciline ve kadastro paftasına ilk defa olarak kayıt edilmesi işlemidir. Yasa gereği, mülkiyet kadastro sırasında, kadastro öncesinde hazineye ait ve kadastro tarihinde sahibi belirsiz taşınmazlar hazine adına tescil edilir. Sahibi belirsiz taşınmazlar kadastro tarihinden önce tapuda bir malik adına kayıtlı fakat bu tarih itibarıyla maliki belirsiz taşınmazlardır. Böyle bir durum, Cumhuriyet dönemi sonrası Türkiye'den ayrılmış yabancılar ya da aynı tarih itibarı ile murisi olmayan taşınmazlar olabilir. Ancak bu tür taşınmazlar, kadastro sırasında, bilirkişilerin yanlış beyanları sonucu şahıslar adına tescil edilmektedir. Ayrıca, kadastro öncesi hazine üzerine kayıtlı taşınmazların kadastro sonrası, yüzölçümlerinin bir kısmının komşu şahıs taşınmazlarına verilmesi durumu da söz konusu olabilmektedir. Örneğin Trabzon'un Yomra ilçesinde yapılan bir mülkiyet kadastrounda yabancılar üzerine kayıtlı taşınmazların hemen hepsinin şahıslar adına tescil edildiği tespit edilmiş ve durumun düzeltilmesi için ilgili mahkemeye dava açılmıştır (Gülmez, 2003).

Mevcut TK sisteminde bu durumların tespitinin çok zor olması, MGEM'nin bu işi nasıl yaptığına bakılarak anlaşılabilir. Burada MEGM'nin yapması gereken özet olarak mülkiyet kadastro öncesi ve sonrası tapu ve kadastro bilgilerinin karşılaştırılmasıdır. İşlem sırası aşağıda açıklanmıştır:

- 1) *İlgili mahalle/köy'ün mülkiyet kadastrouna esas teşkil edecek olan güncel tapu kayıtlarının çıkarılması :* Burada yapılan işlem, ilgili mahalle/köy'e ait bütün tapu kütüklerinin taranarak, taşınmazların kadastro öncesine ait güncel malik bilgileri, yüzölçümü ve sınır tanımlamalarının elle yazılarak çıkarılmasıdır.
- 2) *Mülkiyet kadastrouna ait kadastro tutanaklarından, her bir taşınmazın edinme sebebi ve açıklamasının çıkarılması :* Kadastro tutanakları Mülkiyet kadastro sırasında her bir taşınmaz için tutulur. Dolayısıyla burada söz konusu olan yine, çok sayıda tutanağın taranarak ilgili bilgilerin elle kaydedilmesidir.
- 3) *Mülkiyet kadastro tescil tarihindeki Tapu Kayıtları ve kadastral durumun tespit edilmesi:* Tapu kayıtları ve kadastro paftaları zaman içerisinde sürekli değiştiğinden burada söz konusu olan "edinme sebebi" "kadastro" ve edinme tarihi mülkiyet kadastro tescil tarihi olan taşınmazların tapu bilgilerinin aranmasıdır. Bu da ancak mahalle/köy bazındaki tapu kütüklerinin tamamında satır satır arama ile gerçekleştirilebilir. Arama sonucunda malik bilgileri, yüzölçümü, cinsi, ada, pafta numaraları elle yazılarak çıkarılır. Kadastral durumun tespit edilmesinden kastedilen parsellerin geometrik durumlarının belirlenmesidir. Ancak kadastral paftalar üzerinde zaman içerisinde oluşan geometrik değişiklikler paftalara işlenmiş olduğundan istenilen geometrik bilgiler paftadan doğrudan alınamayacaktır. Bu durumda, taşınmazların ölçü değerlerine ulaşılmalıdır. Bu ölçü değerlerinde parsel köşe koordinatları varsa, bu bilgilerden parsellerin geometrileri elle oluşturulur. İlgili alandaki bütün parseller için bu yapılarak, kadastro tescil tarihindeki kadastral durumu gösteren bir pafta elde edilebilir. Ancak bütün bu işlemler geleneksel bir arşivleme sistemini kullanarak yapılacağından, pafta çizim kısmı bir CAD/CBS yazılımı desteğinde yapılsa bile çok zor, zaman alıcı ve hata eğilimlidir. Kaldı ki, köşe koordinat değerleri yok ise, ölçü değerlerinden prizmatik yada kutupsal hesaplamalar yapılarak parsel köşe koordinatları elde edilmelidir. Bu da işin yükünü daha da artıracaktır.
- 4) *Mülkiyet kadastro yapılan alandaki taşınmazların güncel tapu bilgilerinin çıkarılması :* Bu işlem, mahkemelerin Hazine'yi haklı bulması durumunda, ilgili tapu dairelerine hangi tapu kayıtlarında ne gibi düzeltmeler gerektiğini tebliğ edebilmesi için gereklidir. Bu düzeltmeler şahıs adına kayıtlı taşınmazların kısmen yada tamamen Hazine adına tescil edilmesini gerektirebilir. Burada yapılacak işlem üçüncü adımda tespit edilen tapu kütüğü sayfalarında satır satır tarama yapılarak, taşınmazların güncel malik, hisse, yüzölçümü, pafta numarası gibi tüm bilgilerinin çıkarılmasıdır. Sayfası kapanmış taşınmazların, "sonraki sayfa numarası" bilgilerinden en son oluşmuş sayfalara ulaşılarak bilgileri çıkarılır.

Yukarıdaki bilgiler çıkarıldıktan sonra, mülkiyet kadastro öncesi taşınmazlara ait tapu kayıtları hem kadastro tutanaklarında yazılı olan edinme bilgileri ile hem de mülkiyet kadastro tescil tarihindeki taşınmaz bilgileri ile karşılaştırılır. Karşılaştırma sonucunda, Hazine adına tescil edilmesi gereken ve yüzölçümü eksik tescil edilen

taşınmazlar tespit edilir. Karşılaştırma sonuçları ve karşılaştırmada tespit edilen taşınmazların güncel TK bilgileriyle birlikte, Hazine'nin haklarının geri alınması amacıyla, ilgili mahkemeye dava açılır.

4.2. İcra Daireleri

Şahıslar, özel sektör, bankalar, özel sektörle şahıslar, yada özel sektörle özel sektör arasındaki çek, senet gibi akitleşmelerde akdin yerine getirilmemesi ve devlete olan çeşitli borçların ödenmemesi durumu ülkemizde sıkça karşılaşılan durumlardır. Bu tür anlaşmazlıklarda alacaklı taraflar alacağının tahsili için İcra Tetkik Hakimliklerine (İTH) başvurur. İTH'lar herhangi bir borçlu adına haciz yada ihtiyati haciz kararı alabilir. İHT kararlarının uygulayıcısı İcra Daireleridir (İD). Ayrıca, 1987 tarihli 6183 sayılı amme alacakları kanununa, Vergi daireleri, Sosyal Sigortalara gibi kamu kuruluşlarına, kuruma borcu olan kişilerin mal varlıklarına haciz uygulama yetkisi vermiştir. İcra kararı, borçluya ait borç miktarı dikkate alınmadan, tüm malvarlığı üzerinde uygulanır. Belirli bir kısım mallar icra miktarını karşıladığında ise, diğer mallar üzerindeki haczin kaldırılması işlemi yapılır. Ülkemizde yıllık ortalama beş milyon, son birkaç yıl itibarı ile dokuz milyon civarında icra işlemi gerçekleştirilmektedir (URL-1, 2004). Bu yüzden icra sürecinde işlemlerin daha hızlı yürütülmesi ve gereksiz yazışmaların önlenmesi amacıyla, icra daireleri TK verilerinin zamansal analizine ihtiyaç duymaktadır. İD'lerin ihtiyaç duyduğu zamansal analiz örneği aşağıda verilmiştir.

İcra maruz şahsın taşınmazlarının tespiti : Hakkında mahkeme tarafından, icra kararı çıkan borçlulara ait taşınmaz mallara haciz kararı uygulanması için, İD'lerin ülke genelindeki tapu dairelerine yazı göndermeleri gerekmektedir. Ancak borçlu, İD'nin tapu dairelerine yazı göndermesi sürecinde taşınmazlarını kendi üzerinden düşürmek için, mirasçıları üzerine devredebilmektedir. İcra daireleri haciz kararının uygulanması ve haciz karar tarihinden sonra borçlunun elden çıkardığı taşınmazların tespitinde tapu verilerine ihtiyaç duymaktadır. Burada ihtiyaç duyulan zamansal analiz, haciz karar tarihinden sorgulama tarihine kadar borçluya ait taşınmazların belirlenmesidir. Bu analizin geleneksel sistemde gerektirdiği işlem adımları aşağıdaki gibidir.

- 1) *Haciz işleminin uygulanması :* İD tarafından tapu dairelerine gönderilen borçlunun kimlik verileriyle, MSS'de borçluya ait sayfa bulunur ve borçluya ait tüm taşınmazların tapu ve kat mülkiyeti kütük sayfa numaraları elle yazılarak çıkarılır. Tespit edilen her bir kütük sayfa numaralarında, satır satır arama yapılır. Arama sonucunda kütük sayfalarında borçluya ait üstü çizili olmayan taşınmazlar varsa bunlara haciz işlemi uygulanır.
- 2) *Elden çıkarılan taşınmaz verilerinin belirlenmesi :* 1. adımda yapılan kütük sayfalarındaki arama işlemlerinde, borçluya ait üstü çizili taşınmazların, terkin tarihine bakılarak, haciz karar anından sonra elden çıkarılanlar tespit edilir. Bu tespitte taşınmazların ne şekilde ve kime devredildiği verileri çıkarılır. 1. adımdaki haciz koyulan taşınmaz verileri ve 2. adımdaki elden çıkarılan taşınmazlar, kime ve ne zaman devredildikleri verileri, ilgili İD'ye gönderilir.
- 3) *Elden çıkarılan taşınmazlarda yapılacak işlem :* İD, borçluya ait elden çıkarılan taşınmazlar varsa önce, borçluya ait aile kaydını nüfus müdürlüğünden ister. Bu bilgiler borçlunun mirasçılarını tespit etmek için gereklidir. Elden çıkarılan taşınmazların devredildiği kişiler, borçlunun mirasçıları ise, bu taşınmazlara da haciz uygulanması amacıyla, İD'nin İTH'ya başvurması gerekmektedir.
- 4) *İTH'nin karar vermesi :* İTH borçluya ait, tapu ve nüfus verileri ile gerekli inceleme yapılır. Borçlunun hacizden taşınmaz mal kaçırıldığına karar verilirse, ilgili taşınmazlara da haciz işlemi uygulanması için, İD tarafından tapu dairelerine bildirilir. Tapu daireleri ilgili taşınmazlarda borçlu hisselerine haciz uygular ve İD'ye yazı ile bildirir.

Bu analizde, İD yalnızca icra kararını tapu dairelerine yazmakta ve tapu daireleri de borçlunun aktif durumda bulunan taşınmazlarına haciz koymaktadırlar. Uygulamada 2,3 ve 4. adımlar gerçekleştirilmemektedir. Hatta, İD çoğu zaman ülke geneli yerine sadece borçlunun bulunduğu ildeki tapu dairelerine haciz kararını yazmaktadırlar. Bu yüzden, ancak alacaklı tarafın borçluya ait ve elden çıkardığı taşınmazları tespit etmesi ve itirazı ile haciz kararı uygulanabilmektedir. Alacaklı tarafların bu işlemleri gerçekleştirilebilmesi, tapuda araştırma yapamayacağından çok zordur. Sonuçta, tespit edilemeyen ve haciz kararından sonra elden çıkarılan taşınmazlara haciz konulamaması, alacaklı tarafların borçlarının tamamını tahsil edememesi durumunda ekonomik mağduriyetlerine sebebiyet vermektedir.

4.3. Belediyeler

Şehirlerin yapılaşma, su, temizlik gibi hizmetlerini yürüten belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından birisi de taşınmazlardan alınan emlak vergileridir. Belediyeler emlak vergilerini yeteri seviyede toplayamadıklarından önemli ölçüde gelir kaybına uğramaktadırlar. Bu kaybı en aza indirmenin yolu, taşınmaz ve malik verilerinin geçmişten günümüze takip edilebilmesidir. Belediyelerin ihtiyaç duyduğu zamansal örneği aşağıda verilmiştir.

Emlak vergilerinin kontrol edilmesi : Emlak vergisinin tahsilinde baz alınan taşınmaz değerleri, taşınmaz maliklerinin beyanlarıyla belirlenmektedir. Hisseli taşınmazlarda bütün hissedarların ayrı ayrı beyan vermeleri gerekmektedir. Ancak taşınmaz maliklerinin bir çoğu beyan vermemekte, beyan verenler ise eksik beyanda bulunabilmektedirler. Beyan vermeyen malikler tespit edilemediğinden ve düşük beyanlardan dolayı emlak vergileri düşük miktarlarda toplanabilmektedir. TKGM tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı bir ilçe

belediyesinde emlak vergilerinin kaçak oranının ve miktarının tespiti için bir çalışma yapılmıştır. Bu örneğe göre 1999 yılı rakamlarıyla bu ilçede tahsil edilen emlak vergisi 2.8 trilyon TL, tahsil edilemeyen emlak vergisi ise 2.3 trilyon TL'dir. Bu verilere göre tahakkuk ettirilemeyen emlak vergisi oranı %46'dır. Bu oran ülke geneline uygulandığında tahsil edilemeyen emlak vergisi miktarı yaklaşık 252 trilyon TL olmaktadır (URL-2, 2002). Bunun yanında zaman içerisinde resen yapılan uygulamalar sonucunda taşınmazların yeni durumları oluşmakta ve eski durumlara ait ödenmeyen emlak vergileri de tespit edilememektedir. Ayrıca belirli bir süre taşınmaza sahip olmuş ve daha sonra bu taşınmazları elden çıkarmış malikler, emlak vergilerini ödememişse bunların tespiti de yapılamamaktadır. Burada belirtilen bu taşınmazlar tespit edildiğinde malik güncel olarak taşınmaza sahip olmasa da, 6183 sayılı amme alacakları kanununa göre emlak vergilerinin tahsili yoluna gidilebilmektedir. Burada belediyelerin ihtiyaç duyduğu zamansal analiz, istenilen tarih süreçlerinde, taşınmaz ve malik verilerinin çıkarılmasıdır. Bu analizin geleneksel sistemde gerektirdiği işlem adımları aşağıdaki gibidir.

- 1) *Taşınmaz ve taşınmaz maliklerinin verilerinin belirlenmesi* : Bu adımda ilgili tapu dairelerinde, istenilen iki tarih arasında, ilgili tüm tapu ve kat mülkiyeti kütüklerinin her sayfasında satır satır arama yapılması gerekir. Bu aramalar ile, taşınmaza ait mahalle, pafta numarası, ada numarası, parsel numarası verileri ve maliklere ait ad, soyad, baba adı, hisse verileri elle yazılarak çıkarılır. Ayrıca her bir taşınmazda, malik verilerinin adreslerinin belirlenmesi için de MSS'de arama yapılır. Burada çıkarılan taşınmaz bilgileri yazı ile belediyelerin emlak müdürlüklerine gönderilir.
- 2) *Belediye Emlak Müdürlüklerinde kontrol işlemi* : Belediye emlak müdürlüklerinde, 1. adımda belirlenen bilgiler ile emlak vergisi ödenen taşınmaz verileri karşılaştırılır. Karşılaştırma sonucunda, emlak vergisi ödenmeyen taşınmaz hisseleri ve malikleri belirlenir. Belirlenen maliklerin adreslerine tebligat yapılarak emlak vergilerinin tahsili yoluna gidilir.

TSM'lerdeki mevcut işleymen dolayı belediyeler istedikleri tapu verilerini alamamaktadırlar. Bu durum sonucunda belediyeler emlak vergisine tabii tüm taşınmazları tespit edememekte ve emlak vergilerini düşük oranlarda tahsil edebilmektedirler. Sonuçta, büyük oranlarda gelir kaybına uğramaktadırlar.

4.4. Yargı

Ülkemizde taşınmazlarla ilgili olarak idare-vatandaş, vatandaş-vatandaş arasında birçok dava idari ve adli yargıda sürmektedir. Ülkemizde toplam davaların yaklaşık %5'ini sadece mülkiyet kadastro suna yapılan itiraz davaları oluşturmaktadır (URL-3, 2002). Bu davalara mülkiyet, şufa (öncelikli alım), resen yapılan uygulamalara itiraz, veraset ve intikal gibi davalar eklendiğinde mahkemelerdeki mülkiyetle ilgili dava oranı çok daha yüksek değerlere ulaşmaktadır. Maalesef DİE istatistiklerinden bu konuda kesin bir rakama ulaşamamaktadır. Çünkü DİE bu davaları tek bir başlık altında "tapulama davası" olarak değerlendirmektedir ki bunlar da %5 oranı ile verilen davalardır. Mülkiyetle ilgili davalarda mahkemeler, TK verilerinin zamansal analizlerine ihtiyaç duymaktadır. Şufa davalarında ihtiyaç duyulan örnek aşağıda açıklanmıştır.

Şufa davası açılan taşınmazın belirli bir zaman dilimine, tapu verilerinin çıkarılması : Bir taşınmaz üzerindeki hissedarlardan bir tanesinin taşınmaz üzerindeki hissesini satmak istediğinde, diğer hissedarların şufa (öncelikli satın alma) hakkı bulunmaktadır. Ancak taşınmaz üzerindeki hissesini satmak isteyen malik, kendi hissedarları dışında bir başkasına hissesini satabilir. Bu durumda diğer hissedarlardan bir tanesi şufa hakkına dayanarak, taşınmazın satılmış olan hissesini, satış bedelini vererek kendi üzerine almak için, ilgili mahkemeye dava açabilir. Şufa ile ilgili davalarda mahkemelerin ihtiyaç duyduğu zamansal analiz, dava açılan taşınmazın, satış yapılan hisselerin satıldığı tarihten dava tarihine kadar süreçteki, tapu verilerinin çıkarılmasıdır. Bu analizin geleneksel sistemde gerektirdiği işlem adımları aşağıdaki gibidir.

- 1) *Davalı taşınmazın hissesinin satış yapıldığı tarihteki maliklerinin tespiti* : Taşınmazın kayıtlı olduğu tapu dairesinde tapu ve kat mülkiyeti kütük sayfalarında satır satır arama işlemleri yapılır. Aramalar ile satış tarihindeki taşınmaz malikleri elle çıkarılır.
- 2) *Davalı taşınmazın dava tarihindeki malik verilerinin ve değerinin tespiti* : Burada yapılacak işlem satış tarihinden dava tarihine kadar şufa davası açılan hissedeki malik değişiminin ve değer değişiminin 1. adımda tespit edilen kütük sayfasından belirlemektir. Eğer mabat sayfa numarası açılmışsa mabat sayfa numarası bilgisiyile ilgili sayfaya ulaşarak yada taşınmaz sayfası kapatılmış ise bu durumda da sonraki sayfa numarası bilgisinden ilgili sayfaya ulaşılır ve bilgiler bu sayfalardan alınır. Davalı hisseye ait değer bilgisi ise resmi evraklardan aranılarak bulunur. Bu bilgiler mahkemeye gönderilir.

Mahkemeler tespit edilen tapu verileri kontrol ederek, şufa davasını açan kişinin ilgili taşınmaza satış anında hissesi olup olmadığını kontrolü, hisselerin satış değerinin tespiti ve taşınmaz satılan hissesi birkaç kez el değiştirmiş ise bu durumun tespiti incelemelerini yapar. Mahkeme dava açan kişiyi haklı bulursa, en son hisseyi alan kişinin verdiği bedeli ödemek şartıyla, taşınmazın hisselerinin dava açan kişiye tescil edilmesi için tapu dairesine yazı yazar. Haksız bulması durumunda ise dava düşer.

5. GELENEKSEL TK SİSTEMİNDEKİ ZAMANSAL ANALİZ SORUNLARI

Geleneksel TK sisteminde, TK verilerinin zamansal analizlerini gerçekleştirmek mümkündür. Ancak, mevcut sistemde MK ile oluşan TK kayıtları ve zaman içerisinde bu verilerde meydana gelen değişimler el yordamıyla arşivlendiğinden, TK verilerinin zamansal analizlerini gerçekleştirmede sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunlar, faaliyetlerin yavaşlığı, doğruluk, hizmet kalitesinin düşüklüğü ve ekonomik kayıplardır. Bu sorunları her biri aşağıda açıklanmıştır.

5.1. Faaliyetlerin Yavaşlığı

Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde işlemlerin geleneksel yöntemlerle arşivlenmesi neticesinde sorgulanma ve analizler oldukça yavaş gerçekleşmekte ve zaman kaybı olmaktadır. Faaliyetlerin yavaşlığına en belirgin örneklerden biri, bir ilde Hazine'ye ait taşınmazların belirlenmek istenmesinde ortaya çıkmaktadır. Bu durum, kamu kurumları ve Hazine'nin çok sık karşılaştığı bir sorundur. Böyle bir sorgulama için ildeki her bir tapu sicil müdürlüğünde, önce "mal sahipleri sicili" nin taranarak, hazineye ait taşınmazların mahalle bazında "tapu ve kat mülkiyeti kütükleri"ndeki cilt ve sayfa numaraları bulunur. Mevcut sistemde bu numaralar mahalle bazında tek anlamlıdır. Daha sonra bu numaralardan taşınmazların ilgili tapu ve kat mülkiyeti kütüklerindeki sayfalarına başvurularak, taşınmaza ait istenen bilgiler alınır. Trabzon Tapu Sicil Müdürlüğünde yaklaşık üç bin adet kütük bulunduğu düşünülürse, bu işlem, gerek mal sahipleri sicilinde hazineye ait taşınmazların aranması, gerekse tapu ve kat mülkiyeti kütüklerindeki aramalar açısından son derece yavaş ve hata eğilimlidir. Çünkü, her iki aşamadaki işlemler de çok sayıda kütükten, uzun aramaları gerektirmektedir. Taşınmazların hisseli olması durumunda ise arama zamanı daha da uzayacaktır. Taşınmazların kadastro verilerinin çıkarılmasında ise, pafta numaraları belirlenen taşınmazların geometrik durumları ilgili paftalar arşivden çıkarılır ve taşınmazların grafik verileri elle çizilir. Ancak paftalardan bilgisi elde edilemeyen taşınmazların köşe koordinat verilerinden, koordinat verileri yoksa ölçü değerlerinden hesaplanarak taşınmazların grafik verileri elle çizilir. Bu işlemde yine uzun süre almaktadır. Böylece tapu kayıtları ve kadastro verileri ayrı ayrı elle sorgulandığından oldukça uzun zaman kaybı olmakta, hata yapma olasılığı artmaktadır. Ülkemizde toprakların yaklaşık %50'sinin Hazinesinin yönetim görevi altında (URL-4, 2004; URL-5, 2004) olduğu dikkate alındığında, faaliyetlerin yavaşlığı sorunu, hazinenin uzun yıllar kendine ait taşınmazların tespitini tam ve doğru olarak belirleyememesinin en önemli sebeplerinden birisidir.

5.2. Doğruluk

Geleneksel TK sisteminde zamansal analizler, "görsel" ve "elle" yapıldığından hata yapma olasılığı yüksektir. Zamansal analizler oldukça karmaşık işlemler gerektirdikleri için, analiz sonuçlarının kontrolü, analiz en az kendisi kadar zordur. Bu nedenle mevcut sistemde zamansal analizlerin doğruluğu garanti edilemez. Örneğin, son bir yılda "satış" işlemi gerçekleşen taşınmaz verilerinin ve satışlardan alınan harç ve vergilerin tespiti için, sorgulanmak istenen yıla ait, yıllık olarak tutulan yevmiye defterleri çıkarılır. Bu yevmiye defterleri satır satır taranarak "satış" işlemi gerçekleşen taşınmazların "tapu ve kat mülkiyeti kütükleri"ndeki cilt ve sayfa numaraları bulunur. Daha sonra bu numaralardan taşınmazların ilgili tapu ve kat mülkiyeti kütüklerindeki sayfalarına başvurularak, taşınmaza ait istenen bilgiler alınır. Harç ve vergi verileri içinse mahalle/köy bazında tutulan resmi evrak verileri klasörlerden arama sonucu çıkarılarak sorgulama tamamlanır. Görüldüğü üzere burada birçok karmaşık arama yapılmakta ve bu durum hata yapma olasılığını artırmaktadır. Sonuçta örnekteki analizi kullanacak vergi daireleri eksik ve hatalı bilgilerle vergi denetimi yapmak durumunda kalacaklardır. Bu durum devletin vergi kaybı neden olacaktır.

5.3. Hizmet Kalitesinin Düşüklüğü

TK verilerine ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşlar Geleneksel TK sisteminin faaliyetlerdeki yavaşlığı hem de mevcut mevzuatta yazışmalardan dolayı bu verileri uzun zaman içerisinde alabilmektedirler. Bu da, TK verilerine bağlı hizmet üreten kurum ve kuruluşların, bu hizmetleri olumsuz yönde etkilenmektedir. Örneğin, "Satış", "İpotek" gibi işlem yaptırmak isteyen vatandaşların taleplerinin karşılanması, geleneksel TK sistemindeki faaliyetlerin yavaş olmasından dolayı uzun zaman almakta ve bu hizmet kalitesindeki eksiklik vatandaşların işlemlerini yaptırmak için illegal yollara başvurmalarına neden olmaktadır.

5.4. Ekonomik Kayıplar

Geleneksel TK sistemindeki doğruluk ve faaliyetlerin yavaşlığının etkileri, ekonomik kayıplara neden olmaktadır. Geleneksel TK sisteminin yetersizliği, ülkemizde taşınmazlarla ilgili yargıya intikal etmiş dava süreçlerinin uzamasında önemli bir nedendir. Yargının sürecinin uzaması, gereksiz yere adliyelerin işgal edilmesine ve dolayısıyla da özel ve tüzel kişilerin maddi yüklerinin artmasını beraberinde getirmektedir. Yargıda sadece tapulama (kadastro) davalarıyla ilgili herhangi bir yıl içerisinde açılmış davaların ancak %35-40 'ı aynı yıl içerisinde sonuçlandırılmaktadır (URL-6, 2004). Örneğin tescil edilmiş bir imar uygulamasına itiraz davasında, dava sürecinin uzun olması, uygulamayla yeni oluşmuş imar parselleri üzerinde tasarrufla bulunacak taşınmaz maliklerini engellemektedir. Diğer bir örnek, borcu olup taşınmazını satarak borcunu ödemeyi planlayan bir malik, taşınmazını değerine satamayacak ve haciz işlemine maruz kalması sonucunda taşınmazı değerinin altında açık arttırmada

satılabilecektir. Yine bina inşaatını devam ettiren müteahhit ve malikler, dava sürecinde işi bırakacak ve bu arada inşaatı bitirip satacakları dairelerden sağlayabilecekleri ekonomik kazançtan mahrum kalacaklardır. Uygulamanın iptal edilmesi durumu olduğunda ise bunlara ilave yeni ekonomik kayıplar ortaya çıkacaktır. Uygulama sonrası okul, cami, karakol, belediye hizmet alanı gibi resmi binalara ayrılmış taşınmazların üzerlerinde bu resmi binaların yapılaşması tamamlanmış iseler, mahkeme tarafından uygulama iptal edildiğinde hukuki durumlarını kaybetmeleri söz konusudur. Bu hukuki durum ancak yapılacak yeni bir uygulamayla tekrar tesis edilebilir. Eğer iptalde resmi binalara yönelik itirazda varsa yeni bir uygulamada aynı taşınmazlar resmi binalara tahsis edilemeyeceğinden, devlet tarafından yapılan masraflar boşa gitmiş olacaktır. Yapılan tahsis sonucunda imar parselleri üzerinde yapılaşmasını tamamlamış binalar, kat mülkiyeti uygulaması ile tapuya tescil edilmiş olabilecektir. Uygulama iptali sonucunda, yeni yapılacak uygulamada bu binaların taşınmazlarının aynı şekilde tahsisinden sonra tekrar tapuya tescil edilmesi gerekecektir. Bunun sonucunda elinde satılmamış bağımsız bölümler bulunan müteahhitler bu sürecin sonunda ancak bu işlemleri yapabileceklerdir. Bu yüzden de geçen zaman zarfında ekonomik olarak zarara uğramış olacaklardır.

6. SONUÇLAR

Bu çalışmada zamansal TK verilerine ihtiyaç duyan kurum ve kuruluşlar belirlenerek, bu kurum ve kuruluşların ihtiyaç duyduğu zamansal analizler tespit edilmiştir. Sonra da geleneksel TK sisteminde zamansal analizlere nasıl cevap verildiği ve geleneksel sistemin zamansal analizlere cevap verme yeterliliği irdelenmiştir.

TK verilerinin zamansal analizlerine olanak tanıyacak bir “Tapu Kadastro Bilgi Sistemi”, Tapu ve Kadastro Teşkilatı’nın mevcut en önemli ihtiyaçlarından biridir. Böyle bir sistemin hayata geçirilmesi ile Tapu ve Kadastro teşkilatı, hizmet verdiği çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının, Yargı’nın, belediyelerin, özel sektörün ve nihayet vatandaşların ihtiyaçlarını mevcut sisteme oranla çok daha hızlı ve doğru olarak karşılayabilecektir. Bunun sonucunda da anılan kurumlar hizmetlerini, mevcut duruma oranla çok daha hızlı ve etkin bir biçimde yerine getirebilecektir. Böylece, kurumlar kaynaklarını gereksizce israf etmeyecek, sonuçta ülke ekonomisi kazanmış olacaktır. Çünkü taşınmazlar liberal ekonomilerin en geçerli yatırım araçlarından biridir ve öyle olmaya da devam edecektir. Gelecek yıllarda kurulacak E-Türkiye ve Ulusal Konumsal Veri Altyapısı içerisinde zamansal TK bilgilerini içeren bir bilgi sistemi desteği de kaçınılmaz olacaktır. Bu sistem sayesinde zamansal TK verilerine ulaşım son derece hızlı ve güvenilir bir biçimde gerçekleştirilecektir.

TEŞEKKÜR

“Tapu ve Kadastro Verilerine Yönelik Zamansal Coğrafi Bilgi Sistemi” isimli doktora tezine maddi destek sağlayan, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi ve Karadeniz Teknik Üniversitesi Araştırma Fonlarına ve çalışanlarına teşekkür ederiz.

7. KAYNAKLAR

Ayan, M., 2000. *Eşya Hukuku I Zilyedlik ve Tapu Sicili*, Mimoza Yayıncılık, Konya.

Gülmez, R., 2003. *Trabzon Milli Emlak Müdürlüğü*, kişisel iletişim.

Karagöz, M., 1999. *Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku*, T.M.M.O.B., Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.

URL-1, DİE İnternet sitesi, *Türkiye İstatistik Yılığ 2001*, <http://www.die.gov.tr/istTablolar.htm#bil>, 14 Ocak 2004.

URL-2, TKGM İnternet sitesi, *Emlak Vergisi Araştırması*, 1999. <http://www.tapu.gov.tr>, 11 Eylül 2002.

URL-3, DİE İnternet sitesi, *Türkiye İstatistik Yılığ 2002*, <http://www.die.gov.tr/istTablolar.htm#bil>, 14 Ocak 2004.

URL-4, Milli Emlak Genel Müdürlüğü İnternet sitesi, *Hazine Taşınmazları 2002*, http://www.milliemlak.gov.tr/_mesaj/mesaj.asp, 10 Mayıs 2004.

URL-5, Anadolu Ajansı İnternet sitesi, *Hazineye Ait Taşınmazlar 2002*, <http://www.anadolujansi>, 17 Mayıs 2004.

URL-6, Adalet Bakanlığı İnternet sitesi, *Adli İstatistikler 1999-2003*, <http://www.adli-sicil.gov.tr/ISTATIST.HTM>, 10 Mayıs 2004.