

TÜRKİYEDE TAPU KADASTRO İŞLERİ

ve

Ziraat bir Reform için Kadastronun lüzum ve ehemmiyeti

Yazan :

Halit Ziya Türkkan

Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü

Memleketin en mühim işlerinden biri olan; gayri menkul mallara ait hukuk ve tasarruf muamelelerinin sağlam ve sağlam usullerle temini ve vesikalandırılması büyük Türk İnkılâbından ve bilhassa Medenî Kanunun kabulünden sonra mümkün olmuştur.

Gerçekten, Medenî Kanunun neşrinden evvel câri bulunan Arazi Kanununa göre; muhtelif nevilere ve ayrı, ayrı hükümlere tabi bulunan gayri menkul malları Medenî Kanun bir nev'e hasır ve bir hükme tâbi kılmış, ve emlak sicillerini ihtiva eden tapu kütüklerinin tanzimi suretini esaslı bir tarzda tarif etmiştir.

Medenî Kanunun neşrinden sonra tasarruf muamelelerinin eski usullere göre muamele görmesi nasıl mümkün değilse; yüzölçüsünde tahminin ve hududun tayininde kelimelerle tarifi asla kâfi olmaması yüzünden Medenî Kanunun emir ve tarif ettiği emlak sicillini eski kayıtlara dayanarak vücuda getirmek bir an için dahi tasavvur olunamazdı.

Medenî Kanunun tarif ettiği sicilli emlak ihtiva eden tapu kütüğünü tesis etmek ve tasarruf muamelâtını sağlam ve sağlam usullere dayatarak yürütmek memleketin en mühim dertlerinden biri olan gayri menkul ihtilâfını ortadan kaldırarak vatandaşları huzur ve sükûn içinde evinde, bahçesinde, tarlasında, fabrikasında, hülâsa gayrimenkulünde yaşatmak için bu davayı esaslı bir operasyon ile halletmek lâzımdı.

Bu operasyon o kadar kat'î olmalıydı ki, gayri menkul malların hududu, vüsati, şekli ve etrafındaki gayri menkullere nazaran vaziyeti maddeten görülsün, hiç bir şekil ve suretle haricî tesirler ile tebeddül etmesin ve her gayrimenkulün lehinde ve aleyhinde mevcut

haklar bir yerde bir anda hiç bir şüphe ve tereddüde mahal kalmıyacak şekilde istenildiği anda bulunabilsin.

Bütün muasır devletlerin bu gayeye varmak için takip ettikleri bir yol mevcuttu :

Emvali gayri menkulenin “kadastrounu,, yapmak; ve bu muazam iş de ancak böyle bir operasyon ile başarılabilir.

Avrupada bu işleri yüzlerce sene evvel yapmış olan memleketlerde bu usul hakkında yapılan bir çok tetkikler sonunda Cumhuriyet Hükümeti “Kadastroyu,, bir tasarruf inkılâbı müessesesi olarak pek esaslı bir surette ve 1925 senesindenberi müesseseleri arasına sokmuş bulunmaktadır.

Kadastro tatbikatı ile tanzim edilen tapu kütükleri mükemmel ve pek ince hesaplarla tanzim edilen plânlara istinat ettiğinden, gayrimenkullerin şekli, vüs’ati ve etraflarındaki gayrimenkullerle rabıtası bu plânlar sayesinde hiç bir şüphe ve tereddüde mahal kalmıyacak şekilde görüldüğü gibi gayrimenkullerin hukukî vaziyetini de tapu kütüğünde her gayrimenkul için tahsis edilen bir sahifede görmek: hulâsa gayrimenkulün lehinde veya aleyhinde mevcut bakları bir dakikada anlamak ancak bu yeni kütüklerle mümkün olmuştur.

Bugün kadastro ameliyesinin tatbiki suretiyle bir çok vilâyetlerimizde yüzbinlerce gayrimenkulün plânları ve bunlara dayanılarak Medenî Kanununun tarif ettiği şekilde tapu kütükleri tanzim edilmiş ve bu sahalarda tasarruf ihtilâfları pek esaslı bir surette ve ebedî olarak halledilmiş bulunmaktadır.

Münasebet gelmişken kadastro kelimesi hakkında bazı izahatın verilmesini faydalı addetmekteyim:

Müelliflerin ekseriyetine nazaran “Kadastr,, kelimesi “Kapitastrum,, kelimesinden çıkmıştır. Vergi esas defteri mânasına gelmektedir. İşte buradan “Kadastra,, yahut “Kadastr,, olmuştur. Bazılarına göre bu kelime arazi hudutlarına dikilen taşlara verilen isimdir.

Bu, Fransa evrak mahzenindeki “1370,, tarihli fermanlarda “220,, kadastro taşı nakledilmiştir, cümlesinden istihraç edilmektedir.

Mühendis *Leonard*’a göre, kadastro kelimesinin menşei “Kaded,, ismi verilen (Şist) taş levhalar üzerine işlenen hudut plânlarına ki, sonraları madenî levhalar üzerine, en sonra da kâğıt üzerine işlenen plânlara hep “kadastra,, namı verilerek işlenmiştir. Kadastrocuların elinde en eski vesika olarak “Telloh,, de bulunan bir Geldani tuğla-

sında “Dunghi,, arazisinin plân ve tarifleri vardır kî milâttan 4000 sene evvel yapılmıştır.

Kadastro başlıca iki maksatla yapılmaktadır. “Malî kadastro,, topraktan alınacak vergiye esas teşkil eder ki; asıl unsurları aşağıda gösterilmiştir.

Cayrimenkulün vaziyeti, muhteviyatı, toprağın nev’i, evsafı, kıymeti ile bu vergiyi tesviye edecek kimsenin ismini ihtiva eder.

“Hukukî kadastro,, tasarrufa ait kanunî *hüccetlerden* hâsıl olan vesikaların hepsine derler. İşbu vesikalar arasında tasarrufa ait irtifak hakları, ipotek ve emsali *hukuk* da mevcuttur.

Bu tarife göre Türkiyede “Kadastro,, tamamen “hukukî,, dir.

Kadastro hukukî olsun, malî olsun her iki halde de düşünülecek ilk ameliye plân tanzimi yani arz üzerindeki varlığı kâğıt üzerine çizgilerle nakletmektir. Ancak bundan sonradır ki malî, hukukî bakımlara göre işlenecek bağlı maddeler yekdiğerini takip eder. Şu hale göre kadastro demekle evveleminde ince bir iş karşısında bulunduğumuzu zikretmek lâzımdır. Bu hale göre Türkiyede kadastro tatbikatı suretiyle elde edilen plânlar tapu kütüklerinin mükemmel bir şekilde kurulması için olduğu kadar; her türlü nafia, sanayi ve ziraat teşebbüslerinde de müracaat ve istifade edilecek kıymetli ve sahih fennî bir vesikadır.

Ziraî bir reform karşısında kadastro nun rolü ne olabilir? Buna cevap vermeden evvel işin esasına ait bir meseleyi halletmek lâzımdır.

Mesele şudur :

1 — Memlekette mevcut ziraat edilebilir toprağın miktarını, nev’ini, hududunu ve tahsis edildiği ziraatin cinsini tanımak.

2 — Sulama işleri için kanalların açılacağı yerleri ve bu kanalların kimlerin arazisinden geçeceğini tayin etmek.

3 — Su kenarlarında olan toprakların sulanması için mevcut suyun miktarını yani saniyedeki sarfiyatını bilmek ve bunu ölçmek.

4 — Bentler inşa edildiğini, kanallar vücuda getirildiğini kabul edelim; aşikârdır ki bu suretle toplanacak suyun ne vüsatta bir araziye sulaması lâzımdır. Bunu tayin etmek için hesaplayabilmek lâzımdır.

5 — Sulanacak arazinin vüsatini tayin etmek de kâfi değildir. Sulanacak arazinin sahiplerinden alınacak sulama ücretinin tayini için bu toprakların kimlere ait olduğunu bilmek de lâzımdır.

Bu saydıklarımızdan başka toprak sahipleri arasındaki ihtilâfı halletmek lâzımdır. Bu halledilmedikçe arazinin sulanma ve ıslahına

ne imkân vardır ve ne de hakkile istifade temini mümkündür.

6 — Bir çok köylerde tesadüf edildiği gibi yolu olmyan ve başkalarının tarlasından çiftini ve arabasını geçirmeye mecbur olanlar arasında da bu yüzden çıkan ihtilâflar meçhul değildir.

Bu ciheti de halletmek için mutlaka bu gayrimenkullerin bulunduğu sahanın mükemmel plânlarının ihzarı icabeder.

7 — Bu saydıklarımız arasında en mühim nokta arazi sahipleri arasında zuhur eden mülkiyet ihtilâfıdır. Bilhassa bu cihet ziraî ve sınaî asayiş bakımından çok mühimdir.

Gayrimenkul sahiplerinin hudutlarının lâyiki ile tayin ve tahdit edilmiş olmasından dolayı vukubulan tecavüz yüzünden veya bir çok yerlerde olduğu gibi mülkiyet ihtilâfı sebebiyle alâkadarların işlerini terk ile mahkemelerde uğraşmaları, ziraatçıları ziraat noktasından, sanayi ile meşgul olanları sanayi noktasından ne derece zarara soktuğu binlerce hâdiselerle malûmdur. Maalesef bu nevi ihtilâflar bazı ahvalde kanlı neticeler dahi doğurmaktadır.

O halde ziraî reform düşünüldüğü vakit ilk evvel yapılacak işin muntaka, muntaka da olsa kadastro amelîyesi olduğu kendiliğinden meydana çıkar.

Bu amelîye neticesinde bütün ihtilâflar halledilebileceği gibi arazi ıslahı ve su'ama işleri için mükemmel plânlar da elde edilmiş olacaktır. Esası böyle hallettikten sonra :

En mühim mesele parselleri birer birer elden geçirme işidir. Bunun neticesinde arazinin tevhibi mümkün olur ki parçaların azalması sebebiyle her gayrimenkul için bir tapu kütük sayfası tahsisi mutlaka lâzım olduğundan tapu kütüklerinin yaprak adedi azalmasından dolayı tapu idarelerinin işi azaldığı gibi arazinin parçalanmasından mütevellit zararların önüne geçilmesi gibi büyük ve iktisadî bir fayda temin edilmiş olur.

Bir kimseye ait ve muhtelif mevkilerde bulunan parsellerin kıymet ve mevkii gözönüne alınarak bir mahalde tevhibi sebebiyle önüne geçilen zararlar şunlardır: (Parsellerin adedi arazi ıslahı sayesinde azalmca bittabi hemhudutlar azalıyor. Ve ihtilâf da o nisbette az insanlar arasında olacaktır.)

1 — Arazinin, tohumların, para ve vaktin ziyana meydan verilmemesi :

A — Arazinin ziyayı : Parseller arasında bırakılmış ve sürülmemiş olan hudutlar toprak tümsekleri veya onlar sebebiyle zayı olan ziraat edilebilir arazi.

B — Dağınık parsellerin heyeti mecmuasına ekilen hububatın miktarı bir tek büyük parsele ekilen miktardan beher hektar başına yüzde on fazladır.

C — Parsellerin ufak parçalar halinde ve müteaddit maha'lerde olması yüzünden ziraat sırasında vakit ziyayı neticesinde amele masrafının artması, toplu bir mülkte meselâ yevmiye 50 ar işlemek mümkündür. Halbuki parsel değiştirmek mecburiyeti hâsıl o'unca 30 - 40 ar işlenebilir. Bu vakit ziyayı hasat zamanında da vücut bulacaktır. Parsellerin dağınık olması ziraat amelesinin işini kontrol bakımından da müşkül olacaktır.

2 — Toprağın işlenmesindeki zorluklar :

A — Parsellerin parçalanması ve karışması yüzünden arazi sahipleri nöbetle yapı'an ziraati takibe, tecavüzleri ve hasadın çalınmasını bertaraf etmek için parsellerin gerek sürülmesini, gerek hasatlarının toplanmasını aynı zamanda icraya mecburdur.

B — Yukarıda söylediğimiz aynı sebepten dolayı, köylüler kendi parsellerini tekrar bu'mak için çok müşkülâ'a uğrarlar. Bhusus bu parseller dar ve pek ziyade uzun bir şekilde oldukları zaman; bu halde köylüler parse'lerin hududundan itibaren kendilerine ait o'an hendekleri tarlanın sürülmesinden evvel hesaptan çıkarmağa ekseriyetle mecburdurlar.

Kavıt ve zikre şayandır ki bu yüzden köylüler arasında bir çok niza ve ihtilâflar çıkmaktadır. Ve hasat vkatinde bunun komşular tarafından avnı zamanda ve avnı istikamete doğru yapılması için hususî tedbirler alınmak lâzımgelir. Çünkü ekseriyetle vâki olduğu üzere iki komşu çifti biçme isini muhalif istikamete yapacak olurlarsa hudut izlerini kavbederek orta verde yüz yüze gelirler ve bu hal öyle hâdiseler doğurabilir ki fena tesirlerini izaha kalkışmak zaittir.

Bu gibi hâdiseler her hangi bir sebentten dolayı hasat avnı zamanda icra edilmezse daha ziyade tehlikeli o'ur. Meselâ sirkat'er vukua gelir, vahut müşkül vazivette vasıyan köylüler komşunun henüz biçilmemiş olan tarlasında hayvanlarını otatarak ona zarar verirler.

C — Dar ve uzun parse'lerin hususî şekildeki tertipleri neticesi olarak çapraz istikamette sürüm yapmak kabil değildir. Ve daima parselin uzun'uğu istikametinde çift sürmek mecburiyeti hâsıl o'ur.

D — İşleme yolları mevcut olmadığından vahut fena tevzi ve

taksim edilmiş bulunduk'arından bir çok parseller diğerleri tarafından kuşatılmış bir haldedir. Binaena'eyh bu kuşatılmış parsellerin mahsullerini komşu araziden geçirmek lâzım gelir ki bu da bilhassa hasat zamanında ayrıca bir kavga kaynağı teşkil eder.

E — Nihayet araziyi şahsî ve ziraî usullere göre işlemek mümkün olmadığından arazi fena istismar edilmektedir.

3 — Ziraî tekemmülün güçleşmesi :

A — Arazinin pek ziyade parçalanması, gübreleme veya toprağı, ıslah çarelerinin istimalini, gayri mümkün değilse de pek ziyade işkâl eyler.

B — Aynı sebepten dolayı cidden verimli bir surette sulama ameliyatı yapmak kabil değildir.

C — Yine aynı sebepten dolayı ağaç fidanı dikmeğe dahi imkân yoktur. Çünkü bunlar umumiyet itibarile ilk senelerde sulanmağa muhtaçtırlar.

D — Nihayet arazinin istismar masarifini ziyadesi'e aza'tmağa hizmet eden ziraat makinelerinin kullanılması kabil degildir ki bu hal bu gün bile binlerce sene evvelki aynı vasıtalar ile ve aynı şart'ar içinde yapı'an ziraat hususunda vücade gelen pek az terakkinin sebebini izah eder.

4 — Arzî sermaye ile ziraî varidatın azalması :

A — Yine arazinin çok parçalanmış bulunmasından nasi onları'nın ve satım masarifi toplu bir halde ve bir hudut dahilinde bulundukları zamankinden daha ziyade olur.

B — Ziraata elveriş'i arazinin kıymeti onun varidatına tâbi olduğundan yukarıda arzedilen sebeplerden dolayı mezkûr varidat az olunca neticede arazinin kıymeti dahi az bir derecede kalır.

C — Pek küçük parsellerin satışı gayri mümkün değil'se bile güç olur. Ve başka parseller tarafından tamamen kuşatılmış olan parseller dahi geçme zorluğu yüzünden vukua gelen ihtilâfların membar o'malarına binaen kıymetsiz bir mülk addedilir.

D — Ve'has'l parsellerin veraset ve satışı gibi sebeplerden dolayı sık sık parçalanması neticesi o'arak bunlar nihayet taksimi kabil olmayan bir hale girerler. Ve eğer onların müsterek sahipleri araziyi işletmek hususunda anlaşmazlarsa mezkûr parseller metruk ve muattal kalırlar.

5 — İkrâzların azalması :

A — Sahaları küçük ve bazan da mü'eaddit hissedarların tasarru-

rufu altında bulunan parçalanmış ve dağınık parseller randımanlarının azlığından ve zaruret halinde satılmaları müşkül olduğundan dolayı zirâî bir istikraz akdi için rehine olmağa yaramazlar. Bu hal ve keyfiyet kredi müesseselerinin ya hiç para istikraz etmemelerine yahut pek ziyade müşkülât ile kredi açmalarına sebep teşkil eder. Bundan başka verilen krediler arazinin tahakkuk eden kıymetleri nisbetinde olduğundan yukarıda “Arzî sermaye ve zirâî varidat,, bahsinde zikredilen esbaba binaen bu krediler mezkûr emlâkin hakikî kıymetleriyle mütenasip bulunmazlar.

Yukarıda beş maddede zikredilen mahzurları bertaraf etmek ziraat sahalarını verimli bir surette işletmek için :

1 — Pek ziyade parçalanmış ve dağılmış parçaları birleştirmek ve takviye etmek.

2 — Dar ve haddinden ziyade uzun şekilde görülen araziye bir araya toplayıp onlara makul bir surette işlemeğe müsait nizâmî bir şekil vermek maksadiyle parsel parsel tekrar elden geçirmek.

3 — Bozuk yolları düzeltmek ve birleştirilmiş araziye hizmetle onların işletilmesini teshil için lüzumlu olduğu anlaşılan yolları yeniden açmak.

4 — Mevcut sulama yahut araziye kurutma ameliyelerini ıslah ve bu suretle araziye daha geniş mikyasta idare işlerine hazırlamak maksadiyle sulama ve kurutma ameliyatına mahsus kanal ve hendekleri tekrar elden geçirmek.

5 — Hayvan yetiştirmesini kolaylaştırmak maksadiyle terkedilmiş, mahlûl olmuş yahut millî emlâke ait olan araziye iyi surette bir araya toplayarak umuma mahsus meralar vücuda getirmek.

6 — Harman yerleri, savurma yerleri tertip etmek.

Bu altı maddede hulâsa edilen işleri yapmak için yazımızın bir yerinde ehemmiyetle işaret ettiğimiz gibi ıslah edeceğimiz araziye mutlaka kâğıt üzerine geçirmek, parsellerin şeklini, vaziyetini, vüsâtinî gördükten sonra bu büyük operasyona girişmek lâzımdır. Bundan başka bir çare tasavvur etmek hayalden başka bir şey olmaz.

Memleketin zirâî mıntakalarını tanımak, bu sahalarda ziraatle meşgul olanların sahip buldukları toprak miktarını bilmek, topraksız köylüyü toprak sahibi kılmak, lüzumundan pek fazla araziye sahip olanların arazilerini tamamilen işletip işletmediklerini tayin etmek ancak araziye ve muhteviyatını tanımak ve kadastroya yani haritaya rapt ile kabildir. Toprağı verimli bir hale getirmeği, yani

gübrelemeyi, asrî vesaitle işlemeyi mülâhazadan evvel halledilmesi lâzım gelen meselelerden biri de budur. Ve esefle söyliyebiliriz ki, bu sahada bugün memleketimizde hakikate karip bir etüt yapılmış değildir.

Bu saydıklarımıza basit bir istatistik malûmatla başarmak mümkün olsaydı, bu işle meşgul olmuş ve büyük emek ve masraflar sarfetmiş milletler bu pratik ve basit yoldan gider meseleyi hallederlerdi. Fakat iktisadî mülâhazalara her işlerinde büyük bir mevki veren bu milletler bu işleri için bir tek yol bulmuşlardır ki o da maksat ve gayeye göre "Kadastro yapmaktır..". Filhakika topraksız köylüyü toprağa sahip kılmak için ne yapmak lâzımdır? Pek basit olarak verilecek cevap şudur :

Topraksız köylüyü tesbit ve ihtiyacına göre toprak vermek. Pekâlâ bu toprak nerede ve ne kadar ne suretle tevzi ve taksim edilecek : İşte bu hususta halli lâzım ge'len mesele!..

Meseleyi görüş tarzımıza göre halle girmezden evvel vaziyetin ehemmiyetini bir iki misal ile canlandırmak faydalı olur. Trakyada yerleştirilen muhacirlere devlet malıdır diye tevzi edilen araziye tapu senedi ibraz ederek hakikî mal sahipleri çıkmıştır ve bu yüzden husule gelen ihtilâf hâlâ mahkemeyi meşgul etmektedir. Yine Trakyada devlet ziraat işletmeleri kurumu tarafından Nümune çiftlikleri yapılmak üzere istimlak edilen Türkgeldi ve Karadanişment çiftlikleri evvelce hududun kat'î surette tayin edilmemiş ve hakikî sahipleri tesbit edilmemiş bulunması ve bu toprakların fiilî vaziyeti kâğıda konmamış olması yüzünden bugün bir ihtilâf mevzuu olarak bu kurumla bu sahada hak iddia edenler arasında devam etmektedir. Seyhan, Karabucak ve Aynaz'da Okalıptüs ormanı vücuda getirilmek üzere orman idaresince işlenen ve büyük emek ve masraflar sarfedilen toprağa bugün tapu senedi ibraz etmek suretile yüzlerce kişi sahip çıkmıştır... O halde her şeyden evvel tevzie tâbi olacak, ıslah edilecek, sulanacak araziye evvelden tanımak ve bunun için de arazinin mutlaka vüsat ve miktarını ve hakikî sahiplerini sahih surette bilmek elzem olduğuna göre bu kısım araziye haritaya ve kadastroya raptetmek lâzımdır. Bunun için hiç olmazsa zarurî ahvâlde mevziî nirengi tesisatı yaparak çiftlik, orman, büyük arazide olduğu gibi mesaha işini tamamlamak ve elde edilecek haritalar üzerinde bu mühim operasyonu icra ve zemine tatbik etmek lâzımdır.

Yukarıdanberi verdiğimiz izahattan kolayca anlaşılır ki ziraat bir reform mülâhaza edilirken ilk akla gelecek ve bu mühim işin

başarılmasında temeli kuracak operasyon yalnız ve sadece "Kadastro,, dur. Aşikârdır ki hududu sureti katiyede belli olmaz, sahipleri tayin edilmez, ve muhteviyatı bilinmezse gayrimenkuller için ne ziraî bir reforma imkân vardır, ne de başka türlü bir hareket kabilidir. O halde toprak tevzii, arazi sulanması ve hatta kurutulması, hepsi kanunî salâhiyeti haiz heyetler vasıtasile gayrimenkulün hudut ve muhteviyatını ve sahipleri leh ve aleyhindeki hakları tayin etmeğe ehil heyetlerin tanzim edeceği kadastrodan sonra mümkündür.

Ve illâ her türlü teşebbüs şansa ka'mış bir iş olur ki, ilme ve fenne dayanan işleri şansa bırakmak asla caiz değildir.