

Taşınmaz Satışlarında Noterlerin Yetkilendirilmesinin Tapu Sistemi Olası Etkilerinin Kadastro 2014 Vizyonu ile Araştırılması

Yakup Emre ÇORUHLU^{1*}, Alkan ALEMDAR², Mehmet Özgür ÇELİK³

Öz

Tüm dünyada kadastro ve tapu işlemlerinin de içinde yer aldığı arazi yönetimi sistemlerine öncülük eden FIG (International Federation of Surveyors), bu alanda ortaya koyduğu çalışmalarla emlak sektörünü topyekün etkilemektedir. Türkiye hem "Kadastro 2014" ifadeleri hem de AİTM (Arazi İdaresi Temel Modeli) çalışmalarını dikkate alarak kendi tapu ve kadastro sistemini sürekli geliştirmektedir. Ülkemizde TKGM (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) taşınmaz mallara ilişkin akit ve tescil işlemlerini yerine getirmek gibi birçok görev üstlenmiş bir kamu kurumudur. Yasalarla kendisine verilmiş olan görevlerini ülke genelinde 24 Bölge Müdürlüğü, 81 İl Kadastro Müdürlüğü ve her bir ilçede en az bir tane olmak üzere toplam 973 Tapu Müdürlüğü ile yürütmektedir. Taşınmaz alım-satımı ve tapu siciline tescil gerektiren tüm işlemlerde sadece Tapu Müdürlükleri sorumludur. Noterlerin tapu işlemlerinin hiçbirini yapma yetkisi bulunmamaktadır. En çok yapılan işlem olan alım-satım işlemi, tapu müdürlüklerinin yoğunluğunu artırdığından 28 Haziran 2022'de Noterlere taşınmaz satışına ilişkin, daha sonra tapu sicilinde tescil edilmek üzere, satış sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmiştir. Bu çalışmada noterlere verilen taşınmaz satış yetkisinin tapu sicil sistemi üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Çalışmada veri toplama aracı olarak bir yapılandırılmış anket formu geliştirilmiş, belirlenen örneklem grubuna yönlendirilerek, görüş ve öneriler alınarak, basit deneysel istatistiksel yöntemlerle değerlendirilmiştir. Çalışmadan elde edilen en önemli sonuç, noterlerin taşınmaz alım-satım işlemlerini yapmasının vatandaşlar açısından zaman ve maddi yarar sağlamada yetersiz kalacağı görüşüdür. Bununla birlikte alım-satım işlemi için alternatif bir seçenek sunması olumlu olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, bu yetkinin Kadastro 2014'ün 5. İfadesine (Kamu-özel sektör entegrasyonu) uygun olduğu da belirtilmelidir.

Anahtar Kelimeler: Kadastro 2014, Alım-Satım İşlemleri, Tapu Sicili, Tapu Müdürlüğü, Noter.

Investigating the Possible Effects of the Authorization of Notaries in Real Estate Selling Transactions on the Land Registry System, with Cadastre 2014's Vision and the Light of the Opinions of the Employees of GDLRC

Abstract

FIG, which pioneers land management systems including cadastre and title deed/land registry transactions all over the world, affects the real estate sector as a whole with its work in this field. Turkey is constantly improving its own land registry and cadastre system, taking into account both "Cadastre 2014" statements and LADM standards. In our country, GDLRC is a public institution that undertakes many duties such as fulfilling the contracting and registration procedures regarding immovable properties. GDLRC carries out its duties assigned to it by law through 24 Regional Directorates throughout the country, 81 Provincial Cadastre Directorates and a total of 973 Land Registry Directorates, at least one in each district. Only Land Registry Offices are responsible for buying and selling real estate and all transactions requiring registration in the land registry books. Notaries do not have the authority to perform any of the title deed transactions. Since buying and selling transaction, which is the most common transaction, increases the density of land registry offices, on June 28, 2022, Notaries have been given the authority to issue a sales contract, to be registered in the land registry later. In this study, the effects of the real estate selling and buying authority given to notaries on the land registry system were investigated. In the study, a structured questionnaire form was developed as a data collection tool, it was directed to the determined sample group, and opinions and suggestions were received, and evaluated using simple experimental statistical methods. The most important result obtained from the study is that having notaries carry out real estate buying and selling transactions will be insufficient to provide time and financial benefits for citizens. However, it might be viewed positively because it offers an alternative to the buying and selling procedure. Besides, it must indicate that this authority is in accordance with the 5th statement of Cadastre 2014 (public-private sector cooperation).

Keywords: Cadastre 2014, Selling-Buying Transactions, Land Registry, Land Registry Directorate, Notary

¹KTÜ, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Türkiye, yecoruhlu@ktu.edu.tr

²Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğü, Araklı Tapu Müdürlüğü, Trabzon, Türkiye, alkanalemdar7@gmail.com

³Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Mersin, Türkiye Ülke, mozgurcelik@mersin.edu.tr

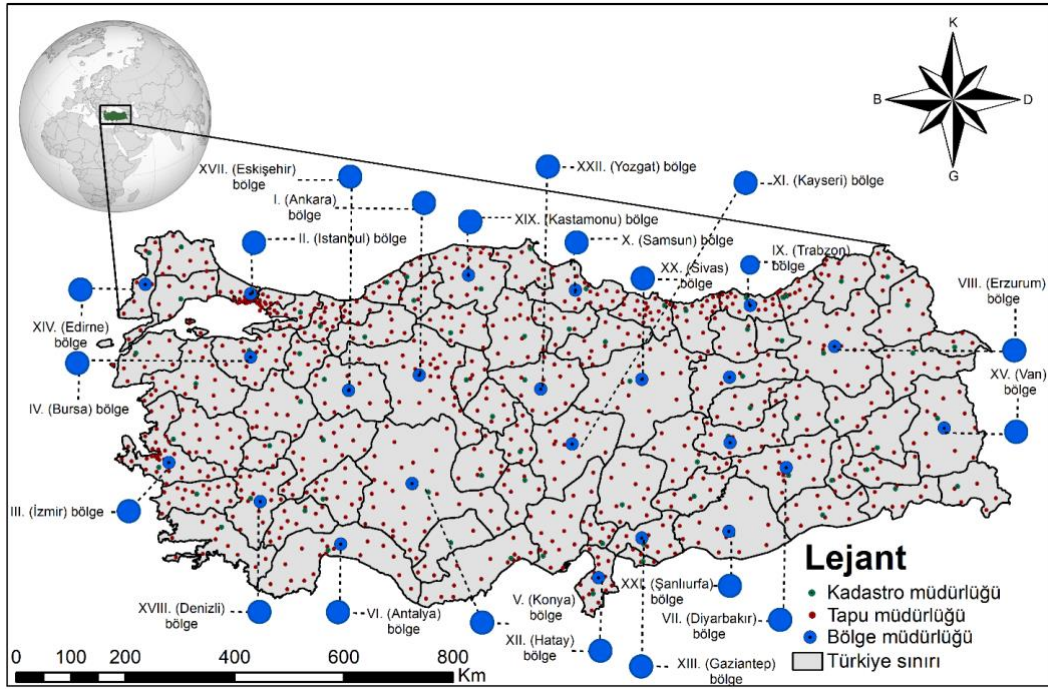
1. Giriş

Türkiye, 1960'lı yıllardan bu yana 5 yıllık kalkınma planları ile yönetilmektedir. Arazi yönetimi politikaları da 5 yıllık kalkınma planının unsurlarından olup, planlar arazi piyasasını da etkilemektedir. Türkiye, e-devletin başlangıç dönemi uygulamalarını doğru yaklaşım ve politikalarla benimseyerek başarılı biçimde hayata geçirmektedir (Özer, 2023; Başer, 2020). Günümüzde, hemen hemen tüm kamu kurum ve kuruluşları e-devlet uygulamaları sunmakta ve böylece e-Türkiye projesinin sağlıklı şekilde yürütülmesi sağlanmaktadır (Çoruhlu vd., 2015; Pak vd., 2023; Ayduvan ve Uyan, 2022). Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), e-devlet uygulamaları kapsamında geliştirilmiş temel uygulamalardan biri olarak dikkat çekmektedir (Atmaca, 2016). TAKBİS, Türkiye genelinde mülkiyet kayıtlarının elektronik ortama aktarılmasını ve işlemlerin elektronik olarak yürütülmesini hedefleyen bir e-devlet projesidir. Türkiye'de tapu-kadastro sistemi içerisinde yaklaşık 59 milyon kayıtlı parsel bulunmaktadır (URL-1, 2024). Verilerin yönetilmesi ve işlemlerin aksamadan yürütülebilmesi için e-devlet uygulamaları güvenli bir şekilde işletilmektedir (Yıldız vd., 2018; Yıldız ve Erden, 2021; Ercan ve Toker, 2022). Bu kapsamda TAKBİS verilerinin yaklaşık %60.3'ü (35 milyon), e-devlet projesi kapsamında oluşturulan Mekânsal Gayrimenkul Sistemi'ne (MEGSİS) aktarılmıştır (URL-1, 2024). MEGSİS, ülkenin tümüne ait parsel bilgilerinin tek bir koordinat sisteminde toplanmasını, tapu bilgileriyle entegre edilmesini ve gerektiğinde paylaşılmasını amaçlayan bir e-devlet uygulamasıdır (Pak vd., 2023; URL-2, 2024). Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi (TAKPAS) uygulaması da Türkiye'nin e-dönüşüm vizyonu çerçevesinde geliştirilmiş bir diğer uygulamadır. Bu uygulama parsellere ait tapu-kadastro verilerinin farklı kamu kurumları ve kişilerce erişimine imkân tanımaktadır (URL-3, 2024). E-devlet uygulamalarından olan Web-Tapu sistemi, tapu sahibinin parseline ait bilgileri görebilmesini, bu bilgilerin diğer kişiler tarafından incelenmesini ve kişilerin kendi taşınmazlarına ait işlemlerine yetki verilebilmesini sağlamaktadır. Ayrıca, hak sahibinin kuruma gitmeden de; tapu senedi, ipotek belgesi almasına ve beyan tesis etmesine/kaldırmasına olanak tanımaktadır (URL-4, 2024). Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (TARBİS) mülkiyete bilgisi olmayan belgelerin arşiv bilgileri ve diğer belgelerle ilişkilendirilmesini sağlayan bir e-devlet uygulamasıdır (Polat ve Alkan, 2020). TKGGM arşivde yer alan bilgileri dijitalleştirilerek veriye erişimin kolay ve hızlı olmasını hedeflenmiştir (URL-5, 2024).

Türkiye Noterler Birliği Bilişim Sistemi (TNBBS) de noterlik iş ve uygulamalarının hızlıca ve güvenilir şekilde yapılmasını sağlayan bir diğer e-devlet uygulamasıdır. TNBBS, yurtiçi ve yurtdışında tüm noterlik işlemlerinin aynı standartta yapılması, tüm işlemlerin tek bir çatı altında gerçekleştirilmesi amacıyla geliştirilmiştir (Resmi Gazete, 2015). Geçmişten bu yana, taşınmaz tabanlı işlemler dâhil olmak üzere Türkiye'de e-dönüşüm çalışmaları kapsamında birçok e-devlet uygulamaları geliştirilmiş ve geliştirilmeye de devam etmektedir (Çoruhlu ve Toludan, 2019). Bu

uygulamalar kamu kurumları ve vatandaşlar arasındaki iletişimin güçlendirilmesinde katkı sağlamaktadır. Bu kapsamda, kamu yönetiminin, iyi yönetim ilkeleri çerçevesinde, geliştirilmesinin önemli araçlarından biri dijital devlet anlayışı benimsenmiştir (Polat ve Alkan, 2020). Nitekim e-devlet hizmet sunumunda ihtiyaç duyulan temel bilgi sistemleri ile ortak altyapılar büyük oranda kurulmuştur. E-devlet kapısından sunulan kamu hizmetlerinin sayısı Aralık 2023 itibarıyla 7516'ya, mobil hizmetlerin sayısı ise 4413'e ulaşmıştır. Bu hizmetlerden aynı dönem itibarıyla 64.12 milyon kayıtlı kullanıcı istifade edebilmektedir (URL-6, 2024). E-devlet hizmetlerini kullanan kişilerin oranı 2023 yılında % 73.9 seviyesine yükselmiştir (URL-7, 2024).

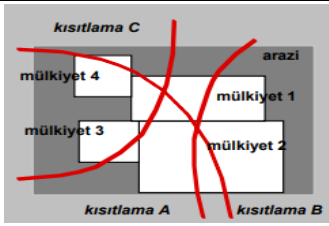
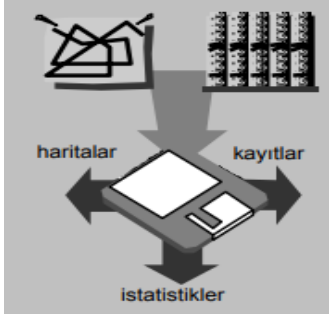
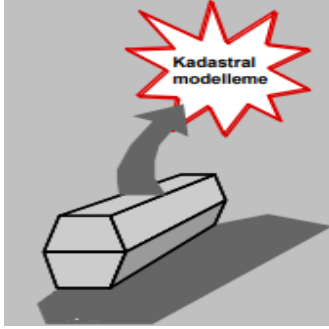

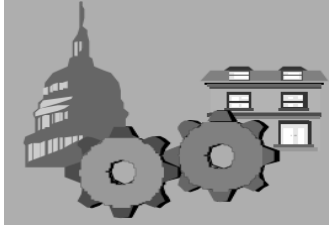

Bir kamu hizmeti olarak Devletin sorumluluğunda yürütülen taşınmaz alım-satım işlemi e-devlet kapısı altında Web-Tapu uygulamalarıyla bütünleşik bir yapıda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Tapu Müdürlüklerince yönetilmektedir. 1847 yılında kurulan TKGM, Türkiye'de köklü bir geleneğe ve kurumsal hafızaya sahip kadim kuruluşların başında gelmektedir. TKGM temel olarak, taşınmaz mallar ve bunlar üzerindeki haklara ait akitli ve akitsiz işlemleri yapmakla görevli ve yetkili bir kamu kurumudur. Kanunlarla tanımlanmış olan görevlerini ülke genelinde 24 Bölge Müdürlüğü, 81 İl Kadastro Müdürlüğü ve 973 Tapu Müdürlüğü (her bir ilçede en az bir tane) vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Temel anlamda görev ve yetkileri bu şekilde olan TKGM; Devletin hüviyetindeki tapu sicillerine ait her türlü işlemlerin (tutulma, tescil, değişiklik, arşivleme vd.) yapılmasına, ülke genelinde kadastro faaliyetlerinin gerçekleştirilmesine, mekânsal bilgi sisteminin oluşturulmasına, görev alanlarıyla ilgili her türlü iş ve uygulamaların yapılmasına doğrudan katkı sağlamaktadır. TKGM kendisine atfedilen görevleri teşkilat yapılandırması içerisinde sürdürmektedir. Bu yapı içerisinde yer alan ve ülke geneline ilçe bazlı olarak yayılmış Tapu Müdürlükleri son derece önemli bir konumdadır. 2023 yılı itibarıyla Türkiye genelinde 922 ilçede 973 Tapu Müdürlüğü bulunmaktadır (Şekil 1). Bu müdürlükler genel olarak tapu hizmetlerinin etkin, güvenli ve zamanında gerçekleştirilmesinden, taşınmazların alım-satımından, tapu siciline tescil gerektiren tüm iş ve uygulamalardan sorumludur (URL-8, 2024; Resmi Gazete, 1925; Resmi Gazete, 1936). Ülke genelindeki tüm Tapu Müdürlüklerinde 2023 yılı sonu itibarı ile 18.5 milyon işlem tamamlanmıştır. Bu işlemler TAKBİS içinde gerçekleştirilmiş ve sadece Tapu Müdürlüklerince yapılabilecek işlemler olup yaklaşık olarak 1200 işlem çeşidi olduğu bilinmektedir (URL-9, 2024). Alım-satım işlemleri ise en yoğun işlem olarak dikkat çekmekte olup, ortalama olarak tüm işlemlerini 1/4'ünü kapsamaktadır.



Şekil 1. Türkiye geneli tapu ve kadastro müdürlükleri dağılımı

TKGM tapu ve kadastro alanındaki tüm faaliyetlerini Kadastro 2014 vizyonuyla eşgüdümlü şekilde yürütmeye çalışmaktadır. Kadastro 2014, Uluslararası Haritacılar Federasyonu (International Federation of Surveyors - FIG) tarafından 1998 yılında ortaya atılmış bir vizyon belgesidir (Kaufmann ve Steudler, 1998). Bu belge tapu ve kadastro çalışmalarının geleceğini çizmekte ve standart oluşturmaktadır (Çete, 2015; Döner, 2021; Deniz vd., 2023). Geçmişten bu zamana çok sayıda rapor yayınlanmış olsa da, dünya genelinde en büyük etkiyi Kadastro 2014 çalışması yaratmıştır (Çete, 2015; Çelik ve Çoruhlu, 2021; Thapa, 2021; Kara vd., 2024). Çalışmada altı ifade geliştirilmiş ve her biri Tablo 1 ile tanımlanmıştır. Sahip olduğu özellikler sayesinde Kadastro 2014, birçok ülkenin kadastral faaliyetleri için temel dayanak oluşturmuştur (Yomralıoğlu vd., 2003). İlerleyen süreç içerisinde, Kadastro 2014'ün ortaya koymuş olduğu hedefin değerlendirilmesi ve gelecek için yeni vizyonun tanımlanması adına 2014 yılında Kadastro 2014 ve sonrası (Cadastre 2014 and beyond) raporu sunulmuştur. Kadastro 2014 ile Kadastro 2014 ve sonrası hedeflerinin gerçekleştirilmesi için Türkiye'de TKGM bünyesinde birçok çalışma yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. TKGM tarafından yapılan çalışmalarla ilgili bilimsel yayınlar bulunmaktadır. Alkan ve Polat (2015) tarafından yürütülen araştırmada Kadastro 2014 vizyonuyla yapılmış çalışma ve projeler irdelenmiş ve de Kadastro 2034 için mevcut durum analiz edilmiştir. Polat (2015) tarafından yürütülen diğer bir çalışmada da Kadastro 2034 vizyonu doğrultusunda Türkiye'de kadastro çalışmalarının mevcut durumu incelenmiştir. Bu çalışmaya da konu olan noterlerin taşınmaz alım-satım işlerini gerçekleştirilmesi, Türkiye'nin Kadastro 2014'ün 5. ifadesiyle (Kamu-özel sektör uyumu) entegreli bir çalışma yürüttüğünü göstermektedir.

Tablo 1. Kadastro 2014'ün 6 ifadesi (Kaufmann ve Steudler, 1998)

Kadastro 2014'ün 6 ifadesi	Açıklama	Şekil
Kadastro 2014'ün 1. ifadesi	Kamusal hak ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere arazinin tüm hukuki durumunun gösterilmesi	
Kadastro 2014'ün 2. ifadesi	Haritalar' ve 'kayıtlar' arasındaki ayrımın kaldırılması	
Kadastro 2014'ün 3. ifadesi	Kadastral haritalamanın sona ermesi ve yerini kadastral modellerin alması	
Kadastro 2014'ün 4. ifadesi	Kâğıt ve kalem kadastronun son bulması	
Kadastro 2014'ün 5. ifadesi	Kamu ve özel sektörün entegrasyonu	
Kadastro 2014'ün 6. ifadesi	Kadastro 2014 ile kadastro maliyetlerinin bir kısmının geri kazanılması	

Arazi İdaresi Temel Modeli (AİTM, Land Administration Domain Model - LADM) dünya genelinde tapu ve kadastro çalışmaları için ortak bir standardın geliştirilmesini amaçlamaktadır (Oosterom ve Lemmen, 2015; Ercan, 2020; Çoruhlu vd., 2021). Bu çerçevede 2012 yılında bir ISO standardı ISO:19152 olarak ortaya çıkmıştır (ISO, 2012). AİTM, arazi yönetiminin (dolayısıyla tapu ve kadastro faaliyetleri) sağlıklı gerçekleştirilebilmesi için; (a) taraflar (kişiler ve kuruluşlar), (b) temel idari birimler, haklar, sorumluluklar ve kısıtlamalar (mülkiyet hakları), (c) mekânsal birimler (parseller ve binaların ve hizmet ağlarının yasal alanı), (d) mekânsal kaynaklar olmak üzere dört temel paketten oluşan kavramsal bir model sunmaktadır (Alkan ve Polat, 2017; Polat vd., 2022).

TKGM' nin AİTM bazlı Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) ile uyumlu gerçekleştirmiş (İnan, 2021) olduğu çalışmalar, Kadastro 2014 hedeflerine ulaşılmasında son derece önem arz etmektedir. TUCBS ulusal ölçekte CBS altyapısının oluşturulmasını, coğrafi bilgilerin ortak altyapı aracılığıyla sunulmasını, standartların belirlenmesini ve mevcut problemlere çözüm üretilmesini hedefleyen bir e-devlet uygulaması olarak dikkat çekmektedir (İban, 2020; Ünaldık, 2019). TUCBS, AİTM ile uyumlu ve bütünleşik bir şekilde nesne yönelimli yaklaşım ile Birleşik Modelleme Dili (Unified Modelling Language-UML) aracılığıyla geliştirilmiştir (URL-10, 2024; Anbaroğlu vd., 2021). Başlangıçta 12 tema olmakla birlikte günümüzde toplam 32 temaya sahiptir (URL-11, 2024).

TKGM' nin sahip olduğu kurumsal yapı, benimsemiş olduğu Kadastro 2014, Kadastro 2014 ve sonrası ve AİTM gibi vizyonel yaklaşımlara birlikte hâlihazırda tüm tapu ve tapu siciline tescil işlemleri ülke sınırları içerisinde TKGM bünyesinde Tapu Müdürlüklerince, Türkiye dışında ise Türk Konsolosluklarınca yürütülmektedir (Çoruhlu ve Toludan, 2019). Gerçekleştirilen tapu sicil işlemlerinde uyulması gereken kurallar Türk Medeni Kanunu'nda ifade edilmiştir. Buna göre işlemler Tapu Sicili ilkelerine göre gerçekleştirilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nda tanımlanan Tapu Sicili ilkeleri şu şekildedir: (1) Tescil İlkesi, (2) Açıklık İlkesi, (3) Devletin Sorumluluğu İlkesi, (4) Aynılık İlkesi, (5) Sebebe Bağlılık (İllyet) İlkesi, (6) Talep İlkesi, (7) Güven İlkesi (Resmi Gazete, 2001).

Türkiye'de tapu siciline tescil işlemlerinin büyük bölümünü alım-satım faaliyetleri oluşturmaktadır. Tapu sicili ilkelerine bağlı olarak gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinde yetkili birim Tapu Müdürlükleridir. Tapu Müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması, insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, vatandaşlara sunulan tapu işlemleri hizmetlerinin hızlı ve güvenli bir şekilde sağlanması, vatandaş memnuniyetinin artırılması gibi etkenlerden dolayı Noterlere de alım-satım yetkisi tanınmıştır. Literatürde bu konuyla ilgili yer alan bazı çalışmalar Tablo 2'de sunulmuştur.

Tablo 2. Noterlerin taşınmaz alım-satım işlemlerinde yetkilendirilmesiyle ilgili bazı çalışmalar

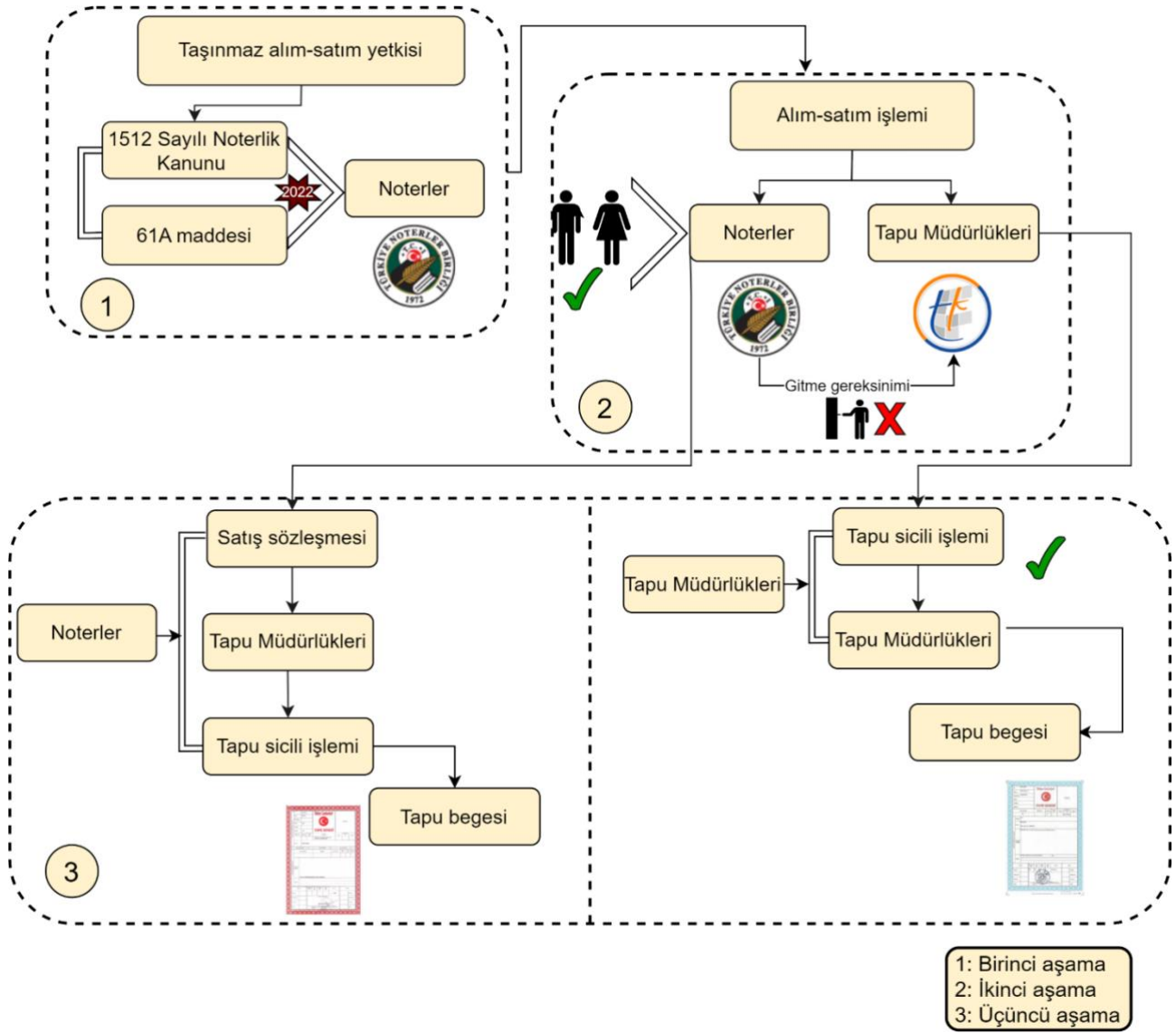
Referans	Çalışmanın Amacı
Tanrıver (2016)	Çalışmada Noterlerce elektronik ortamda yapılabilecek işlemler incelenmiştir. Bu kapsamda taşınmaz satış işlemlerinin yapımının elektronik ortamda henüz mümkün olmadığı ifade edilmiştir.
Tanrıver ve Ergüne (2023)	Noterlere tanınan taşınmaz satış sözleşmesi yetkisi ve yetkinin yerine getirilmesinde uyulması gereken usul ve esaslar çalışmada irdelenmiştir.
Özmen (2022)	Çalışmada Tapu Daireleri ve Noterler tarafından hâlihazırda yapılan uygulamalar incelenmiş, sonrasında Noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapabilme yetkisinin teşkil edebileceği problem ve çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.
Öcal vd. (2023)	Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapabilme yetkisi çalışmanın ana eksenini oluşturmaktadır. Bu yetkinin sınırlı olduğu ve Noterlere hukuki sorumluluk yüklediği ifade edilmiştir. Ayrıca bu işlemde aynı zamanda Tapu Müdürlüklerin de yetkili olması, problemlerin meydana gelmesine neden olabileceği çalışmada vurgulanmıştır.
Albayrak (2017)	Taşınmaz satış sözleşmesi yapma konusunda görev ve yetkiler ve de meydana gelen sıkıntılar çalışmada incelenmiştir. Bu konuda noterlerin yeri ve yetkileri irdelenmiştir. Çalışma yapıldığı dönemde henüz Noterlerce taşınmaz satış sözleşmesi hazırlanamamakta olduğu ifade edilmiştir.
Okyar (2024)	Çalışma Noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi üzerinde durmuştur ve verilen bu yetkinin iptali için Anayasa Mahkemesine açılan davanın olası sonuçları irdelenmiştir.
Kapancı (2023)	Taşınmaz satış sözleşmelerinin geçerliliği üzerine bir çalışma gerçekleştirilmiş ve bu sözleşmesinin Noterlerce de yapılabileceği vurgulanmıştır.
Ünal (2024)	Çalışmada Noterlerin gerçekleştirmiş olduğu işlemler sonucunda hukuki sorumlulukları ele alınmıştır. Bu kapsamda Noterlere en son tanınan yetki olan taşınmaz satış sözleşmesi yapabilme hakkı da incelenmiş ve bu yetkiden dolayı Noterlerin doğabilecek zararlardan sorumlu olduğu ifade edilmiştir.

Noterlere tanınan alım-satım yetkisinin irdelenmesi konusu bu çalışmanın ana eksenini oluşturmaktadır. Bundan dolayı dünya çapında alım-satım süreçlerinde Noterlerin yerinin incelenmesi son derece önem arz etmektedir. Bazı ülkeler taşınmaz alım-satımını sadece Tapu Müdürlüklerinde yapmaktayken, bazı ülkeler sadece Noterlerde, bazı ülkeler ise her ikisinde de bu işlemleri yapabilmektedir. Örneğin ABD’de taşınmaz alım-satım süreci eyaletlere göre bazı farklılıklar göstermekle birlikte, işlemin yasal boyut kazanması için işlemin noter tasdikli olması yeterlidir (Brzezicka vd., 2018; Çoruhlu ve Toludan 2019; Şentürk, 2016; Taylor ve Aalbers, 2024). Alıcı ve satıcı arasında satış sözleşmesi yapılır, sonrasında bir tapu raporu hazırlanır ve tapu senedi satıcı tarafından imzalanır. Bu senet noter tarafından resmi hale getirilir ve yerel yönetime sunulur (Garcia-Teruel ve Simón-Moreno, 2021). Polonya’da da benzer şekilde taşınmaz alım-satımını noterler aracılığıyla gerçekleştirilir, sonrasında tapu kaydı oluşturulur (URL-12, 2024). Almanya’da ise noter onaylı satış sözleşmesi Tapu Müdürlüğüne sunulur ve burada tapu devri gerçekleşir (Çağdaş ve Linke, 2019). Hollanda’da noterler alım-satım işlemlerinde aktif rol oynamaktadır. Noterler tapu kayıtlarını inceler, herhangi problem olmaması durumunda işlem gerçekleştirilir. İspanya’da ise yine benzer şekilde hem noterler hem de tapu müdürlükleri bu süreçte işlemleri koordineli şekilde yürütmektedir. İşlem noterler aracılığıyla gerçekleştirilmişse Tapu Müdürlükleri bilgilendirilir ve

tapu sicil kaydı tutulur, doğrudan Tapu Müdürlüklerinde yapılmışsa tapu siciline tescil işlemi gerçekleştirilir (Garcia-Teruel, 2020; Garcia-Teruel ve Simón-Moreno, 2021).

Çalışmaya konu teşkil eden Türkiye’de Noterlerin taşınmaz alım-satım yetkisinin irdelenmesi için öncelikle noterlik mesleği irdelenmelidir. Noterlik, gerçek ve/veya tüzel kişiler arasında yapılan işlemlerin hukuksal olarak geçerli olmasını ve evrakların resmi hüviyet kazanmasını sağlayan meslek dalıdır (URL-13, 2024). Noterlik mesleğini icra edenlerin oluşturmuş olduğu Türkiye Noterler Birliği (TNB) kamu kurumu niteliği taşıyan bir meslek kuruluşudur. Önemli bir konumda bulunan noterlik büroları, toplamda 2339 adet ile Türkiye’nin 922 ilçesinde faaliyetlerini sürdürmektedir (URL-14, 2024).

Özel sektör olarak kamusal hizmet veren ve kamu denetiminde, belirli şartları sağlayan avukatların işlettiği noterler uzun zamandır, tapu işlemlerini yapabilme yetkisine sahip olmak için lobi faaliyetleri yürütmektedir (Tanrıver, 2016). Nihayet 2022’de noterler alım-satım işlemlerinin ilk aşaması olan alım-satıma ilişkin satış sözleşmesi düzenleme yetkisini edinmiştir (Özmen, 2022). Böylece, alıcı ve satıcının Tapu Müdürlüğüne gitmesine gerek kalmaksızın bu işlemi gerçekleştirilebilme imkânı ortaya çıkmıştır. Bu yetkinin noterlere verilmesi ile taşınmaz alım-satımında, alıcı ve satıcı lehine hibrit bir yetkilendirme ortaya çıkmıştır. Türkiye’de tüm tapu işlemlerinin sadece Tapu Müdürlüklerinde bulunan tapu sicili üzerine kaydedilmesi işlemi ise halen devam etmekte olan yasal bir zorunluluktur. Alıcı-satıcı kendi arasında anlaşarak, alım-satım işlemi hem Tapu Müdürlüğünde ve hem de bir noterlikte yapılabilir (Tanrıver ve Ergüne, 2023). İşlemin, Tapu Müdürlüğüne yapılması durumunda geçmişte olduğu gibi, gerekli değerlendirme yapıldıktan sonra işlem yerine getirilir. Ardından taşınmazın yeni hak sahibine satın aldığı taşınmazın tapu belgesi teslim edilir. İşlemin, Noterde yapılması durumunda ise, Noterce bir alım-satım işlemi için bir satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi gerekir. Daha sonra, Noterce alıcı-satıcı olmak üzere temin edilen evraklarla birlikte sözleşme Tapu Müdürlüğüne iletilir. Tapu Müdürlüğü, noter üzerinden gelen bu talebi karşılayarak işlemin tapu sicili tescilini gerçekleştirir ve Noteri bilgilendirir. Bu bilgilendirme sonrası alıcı-satıcının işlemi tamamlanır (Şekil 2). Eş bir anlatımla, noterin alım-satım öncesi düzenlediği satış sözleşmesi yine Tapu Müdürlüğüne iletilerek işlemin tapu sicili ve TAKBİS üzerinde yapılması tapu müdürlüklerince sağlanır. Esasında tapu sicili yönüyle ele alındığında, geçmiş uygulamalara göre bir değişiklik olmadığı söylenebilir. Fakat kamuoyunda çok farklı yönleri ile ele alınan bu yeni uygulamanın TKGM çalışanlarının bakış açısı ile nasıl değerlendirildiği merak konusudur. Zira uygulama öncesi herhangi bir fizibilite çalışması yapılmadığı bilinmektedir. Diğer taraftan TKGM personellerinin görüş ve önerileri böylesine bir değişiklik öncesi alınmamıştır.



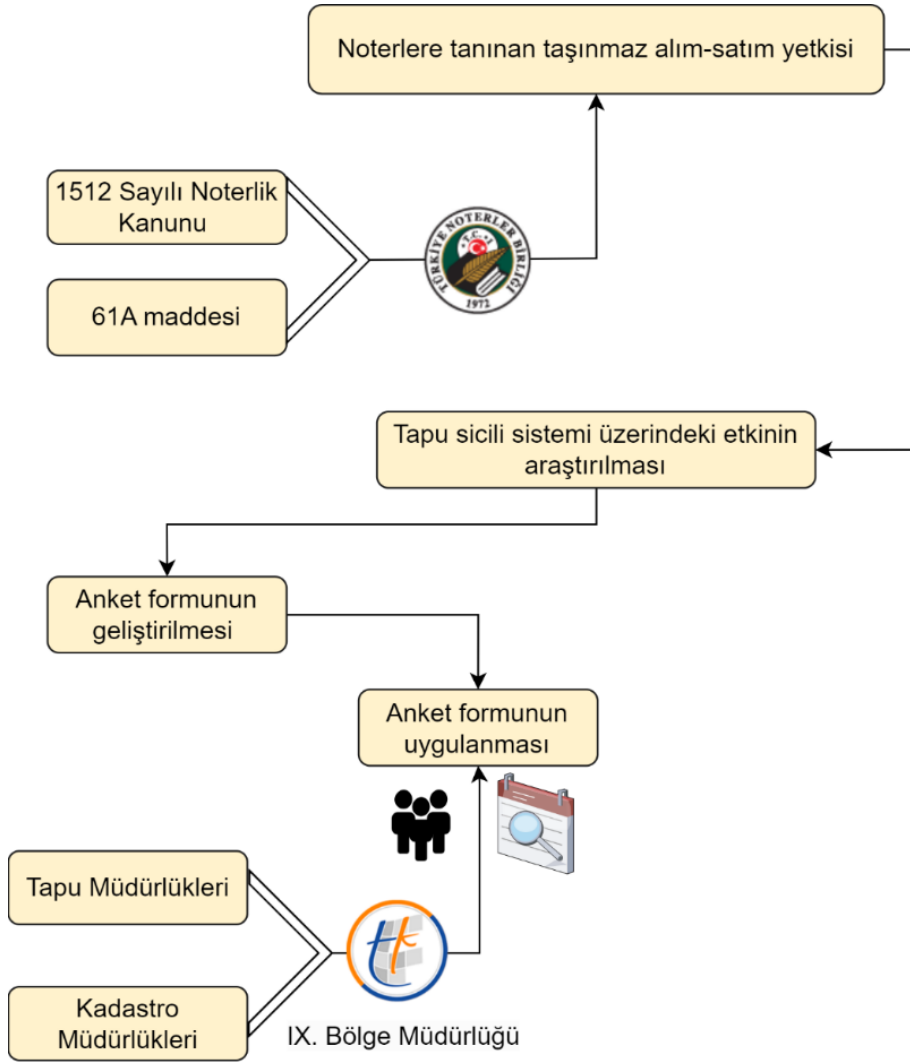
Şekil 2. Taşınmaz alım-satım sürecini gösteren akış diyagramı

TKGM' nin bu yeni uygulamasının kendi çalışanlarının bakışıyla nasıl değerlendirildiği, Kadastro 2014 ifadelerinin içselleştirilmesindeki tutumu ve yeni uygulamanın tapu sicilinin ilkelerini olası etkileme durumu bu çalışmanın problem durumunu oluşturmaktadır. Bu problem durumunu netleştirmek için, TKGM' de görev yapan örneklem grubuna hem yeni uygulama ve hem de Kadastro 2014 ifadelerinin içselleştirilmesinde TKGM' nin öz değerlendirmesinin yapılması amaçlanmaktadır.

Çalışmada, TKGM Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğüne bağlı Tapu Müdürlükleri ve Kadastro Müdürlükleri personellerinin görüşlerine yapılandırılmış anket yöntemiyle başvurulmuştur. Öncelikle anket formu problem durumu ve çalışmanın amacı göz önünde alınarak geliştirilmiş, kapsam ve içerik geçerliği ile güvenilirliği bilim ve alan uzmanları ile yapılmış ve akabinde uygulaması kararlaştırılmıştır. Taşınmaz alım satım işlemlerinde Noterlerin yetkilendirilmesinin tapu sicil sistemi üzerindeki etkileri, Kadastro 2014 ifadelerinin içselleştirilmesindeki mevcut durum ve yeni uygulamanın tapu sicilinin ilkeleri üzerine olası etkileri analiz edilmiştir.

2. Materyal ve Metot

Çalışmanın hedefini gerçekleştirmek için uygun bir araştırma yöntemi ve veri toplama aracı belirlenir. Araştırmalar temel olarak nicel (kantitatif) ve nitel (kalitatif) olmak üzere iki şekilde gruplandırılabilir (Matović ve Ovesni, 2023). Nicel ve nitel araştırmalar; amaçları, kapsamı ve uygulama süreçleri açısından bazı farklılıklara sahiptir. Bu iki yöntem arasındaki en temel fark; nicel araştırmalar sayısal verilerden yola çıkarak bilgiye ulaşmayı hedeflerken, nitel araştırmalar ise çalışma konusunun detaylı irdelenmesini amaçlamaktadır (Kurtuluş, 2010). Araştırma yöntemi belirlendikten sonra, çalışmanın amacına ulaşabilmek için en uygun veri toplama aracı belirlenmelidir (Coşkun vd., 2020). Nicel araştırmalarda sıklıkla anketler veri toplama aracı olarak tercih edilir (Şimşek vd., 2023; Silsüpür ve Beşikçi, 2023). Anketler; uzman(lar) tarafından hazırlanmış, tek ya da gruplar halinde uygulanarak örneklem grubunun görüşlerini ortaya çıkarmayı sağlamaktadır. Anket soruları araştırmanın hedefiyle doğrudan ilişkili bilgileri örneklem grubunu aracılığı ile edinmek üzere tasarlanır. Bu sayede, anketler nicel araştırmalar için geçerli ve güvenilir veri toplama aracı olarak kabul edilmektedir (DuBenske vd., 2014; Buerhaus vd., 2012). Bu çalışmada noterlere verilen taşınmaz alım-satım yetkisinin tapu sicil sistemi üzerindeki etkilerinin araştırılması hedeflenmiştir (Şekil 3). Çalışma grubu olarak TKGM Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğüne bağlı Tapu Müdürlükleri ve Kadastro Müdürlükleri çalışanları belirlenmiştir. Nicel araştırma yöntemlerinden basit deneysel araştırma yöntemi (Kaufmann ve Steudler, 1998), veri toplama aracı olarak bir yapılandırılmış anket formu geliştirilmiş (Coşkun vd, 2020) ve elde edilen sonuçlar istatistiksel olarak tablolarda sunulmuştur. Anket formu dört ana bölümden meydana gelmektedir. (1) Bunlar; Demografik Veriler, (2) Kadastro 2014'ün ifadelerine göre Türk Tapu Sicil Sistemi, (3) Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicili ve Taraflar Arasındaki Üzerindeki Olası Etkileri, (4) Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicilinin Prensiplerine/İlkelerine Olası Etkileridir.



Şekil 3. Çalışma metodu akış diyagramı

Araştırma hedefi doğrultusunda uzman(lar)ca hazırlanan ve örneklem grubuna yönlendirilen anket sonucunda elde edilen bulguların anlamlı olması gerekmektedir, böylece yapılan çalışmanın tutarlılığından söz edilebilir. Öncelikle anketin geçerlik ve güvenilirlik analizlerinin yapılmalıdır. Geçerlik, anketin ölçmek veya bulmak istediği özelliğin ölçülebilmesi veya tespit edilebilmesi olarak ifade edilir (İlhan vd., 2012). Güvenirlik ise, anketin hazırlanma amacı doğrultusunda ölçmek veya test etmek istediği özelliğin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde tespit edilmesidir (Özabacı, 2011). Başka bir ifadeyle, örneklem grubunun anket sorularına benzer ve tutarlı cevaplar vermesidir. Güvenilir bir anket sonucunun elde edilmesinde örneklem grubunun amaca uygun şekilde belirlenmesi de önemlidir. Anket sorularının ise, ölçülmesi hedeflenen işlemlere yönelik hazırlanması gerekmektedir. Güvenilir bir anket benzer koşullarda tekrar aynı veya farklı örneklem grubuna uygulandığında tutarlı sonuçlar verir. Ancak, bir anketin tek başına güvenilir olması, anketten elde edilen bulguların kullanılabilmesini ifade etmeyebilir. Aynı zamanda, anketin geçerli olması da gerekir. Geçerli bir anket, çalışma hedefi ve araştırma sorusuyla doğrudan ilişkilidir. Anketten elde edilen bulguların anlamlı olması için anketin hem geçerli hem de güvenilir olması gerekmektedir. Bu doğrultuda,

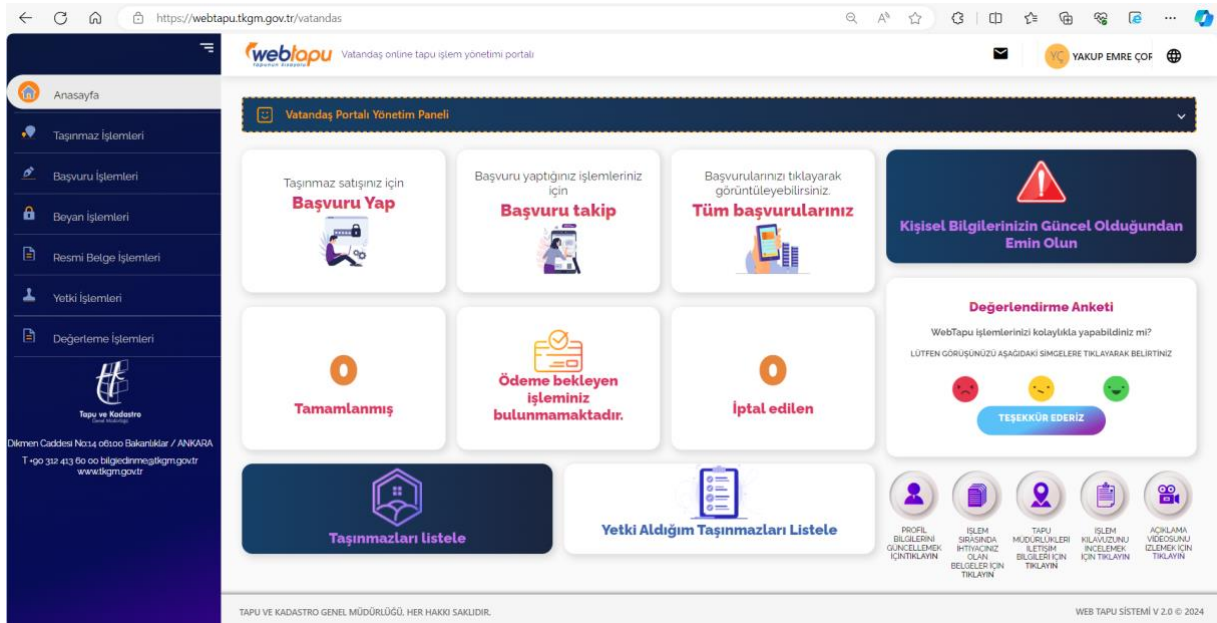
anketin geçerlik ve güvenilirlik analizi yapılmalıdır. Bu çalışmada da ortaya atılan hipotez için örneklem grubuna uygulanmak üzere oluşturulan anket için geçerlik ve güvenilirlik analizi yapılmıştır. Anket formu alanında uzmanlar TKGM çalışanları ve arazi yönetimi alanındaki akademisyenlerin görüş ve önerileri çerçevesinde hazırlanmış, dönütleri ile revize edilmiş ve son hali verilerek, geçerlik analizi gerçekleştirilmiştir. Anketin güvenirligi ise basit deneysel istatistiksel yöntem kullanılarak sağlanmıştır. Gerçekleştirilen analizler sonrasında anketin uygulanması planlanmıştır

Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğüne bağlı 59 Müdürlükten çoğunluğu Tapu Müdürlüğü personelleri olmak üzere az sayıda da kadastro müdürlüğü personelleri (140 kişi) görüşlerine başvurulmuştur. Öncelikli olarak yapılandırılmış anket formu geliştirilmiştir. Daha sonra formun **Demografik Veriler** başlıklı ilk bölümünde; eğitim durumu, mezun olunan bölüm, TKGM’nde görev yapılan unvan, görevli birim, iş deneyimine ilişkin yıl bilgisi ile örneklem grubunun demografik analizinin edinimi planlanmıştır. Sonraki bölümde ise **Kadastro 2014’ün İfadelerine Göre Tapu Sicil Sisteminin Analizi** bölümünde Kadastro 2014’ün her bir ifadesinin yeterliliğinin saptanması hedeflenmiştir. İfadelerin yetersizliğinin olması durumunda, olası yetersizlik sebepleri sıralanarak, bu sebeplerin hangilerinin yetersizliğe neden olabileceği sorulmuştur. Yetersizliğe sebep olan başka nedenlerin varlığı ihtimaline karşı, her bir olası neden sorusunun altına diğer seçeneği açılarak örneklem grubunun açık uçlu görüşlerinin alınması planlanmıştır. Kadastro 2014’ün 3. ve 4. ifadesi tapu sicili ile direkt ilişkili olmaması ve Türk Kadastro Sistemi mevcut uygulamalarına yerleştiğinden dolayı anket formuna soru olarak eklenmemiştir. **Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicili ve Taraflar Arasındaki Üzerindeki Olası Etkileri** başlıklı bölümünde yeni uygulamanın tapu müdürlüklerinde yoğunluğa etkisi, mevcut sistemin Kamusal Hak ve Kısıtlamaların varlığı ile ilişkisinin doğru bir kurgu ile sürdürülebilmesi, olası hatalı/yanlış/eksik uygulama ihtimalleri, yeni talep edilecek alım-satım işlemlerinde alım-satım yapan tarafların olası tercihleri, tapu müdürlüklerindeki mevcut iş yoğunluğuna etkisi, Devletin sorumluluğu ilkesi ile yeni uygulamanın sorumluluğunun noterlerle paylaşımı konuları soru halinde forma eklenmiştir. Son bölümde ise **Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicilinin Prensiplerine/İlkelerine Olası Etkileri** başlığı altında her bir tapu sicili ilkesinin yeni uygulamadan nasıl etkilenebileceğine ilişkin bir soru yöneltilerek anket formu tamamlanmıştır.

3. Bulgular ve Tartışma

Başlangıcında taşınmazlara ilişkin tapu sicili işlemleri sadece tarafların Tapu Müdürlüklerine tapu sicilinin “talep ilkesi” gereğince bizzat başvurusu ve talep sahibinin gelmesi gerekmekteydi. Tapu işlemlerine başvuru ve ön sıra işlerinin dijitalleşmesi ile birlikte başlatılan Şekil 4 ile gösterilen

Web-Tapu uygulaması, korona virüs salgını ile birlikte daha da geliştirildi. Kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektöre, tapu işlemlerini yürütürken işlemleri çevrimiçi olarak başlatma, bazı işlemleri belli aşamalara kadar yürütme yetkisi verildi. Böylelikle hem tapu sicilinin tutulmasındaki iş yükü azalmakta hem de özel sektör kamu iş birliği sağlanmıştır. Web-Tapu hizmeti ile yakın bir zamana kadar, taşınmazını satmak isteyen bir malik, taşınmazı hangi idari birimde olursa olsun, işlemini istediği Tapu Müdürlüğünde yapabileceği imkânını edindi. Talep edilen evrakları Web-Tapu vatandaş ara yüzüne eklemesi ile talep edilen satış işlemi hazırlanma süreci başlatılmaktadır. Resmi senedin hazırlanması ve tarafların imza aşamasına gelmesi ile satış talebinde bulunanlar SMS ile bilgilendirilmekte, harç ödeme numarası ve randevu saat bilgileri elde edilmektedir. Bu işlemleri yerine getiren satıcı-alıcı sadece Tapu müdürlüğüne, düzenlenen resmi senedi imzalamak için gelirler ve imzaları atarak satış işlemini tamamlamaktadırlar.



Şekil 4. Web tapu uygulaması ara yüzü (URL-15, 2024)

2019'da Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikle, artık alıcı ve satıcının birlikte aynı Müdürlükte olma zorunluluğu da ortadan kaldırıldı. Eş bir anlatımla taraflar farklı il, ilçe ve hatta ülkede olsa bile, alım-satım işlemleri gerçekleştirilebilir hal aldı.

Son olarak 2022'de yayımlanan ve Noterlik Kanunu'nda, yapılan değişiklikle Noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi verildi. 11 Ocak 2023 tarihinde ise uygulamanın usul ve esasları da belirlendi. Yönetmelik sayesinde, Noterler 01/07/2023 tarihi itibarıyla taşınmaz satış sözleşmesi düzenleyerek taşınmaz satışı yapabilmektedir. Bu sözleşmenin tapu siciline aktarımı sisteme Noterce yapılan talep ile işlenerek, Tapu Müdürlüğüne tapu sicilinde yapılan tescille tamamlanmaktadır.

Herhangi bir taşınmaz alıcı-satıcı arasında serbest piyasa şartlarına göre bir bedel (piyasa alım-satım değeri) ile anlaşarak işlemin gerçekleştirilmesi için Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulunabilir. Gerekli belgelerin sunulması ve emlak vergi borcu bulunmaması halinde talep karşılanması için Tapu Harcı ve Döner Sermaye Ücreti tahsilatı sağlanır. Web-Tapu ile Belediyelerle yapılan protokoller uyarınca emlak vergi borcu sorgulaması da alıcı-satıcı talebine istinaden Tapu Müdürlüğüne kontrol edilebilmektedir. Bilindiği üzere alım-satım işlemlerinde harç taşınmazın alım-satım değerinin %4'ü olarak hesaplanarak tahsil edilir. Diğer taraftan Emlak Vergi Borcu ise ilgili Belediyece tahsil edilir. Diğer bir ücret ise TKGM Döner Sermaye İşlem Ücretidir. Tapu işlemlerinin gerçekleştirilmesi için tahsil edilen bu ücret işlem ilinin kat sayısına göre değişiklik gösterir. Katsayılar 0.5 ile 2.5 arasındadır. 2024 yılında 1 kat sayısı olan illerin döne sermaye işlem ücreti 822 TL olarak belirlenmiştir. Eğer taşınmazın satışı için Tapu Müdürlüğü değil de, Notere başvurulursa, taşınmaz değerine göre 2023 yılı için 500TL'den az ve 4000TL'den fazla olmamak üzere Noterlik Ücreti de tahsil edilmektedir.

Süreç içinde verilen bu değişikliklerin örneklem grubuna yöneltilen sorularla analizinden elde edilen bulgular aşağıda sırasıyla verilmiştir.

3.1. Anket Uygulamasından Elde Edilen Bulgular

Bu başlık altında anket çalışmasından elde edilen bulgular soru soru incelenerek sunulmuştur (Tablo 3-23). Öncelikle anket sorusu verilmiş ve sonrasında analizden elde edilen bulgulara yer verilmiştir.

(1) Demografik Veriler

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında yer alan Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğüne bağlı 59 Müdürlükte yapılan anket çalışmasına 140 kişi katılmıştır (Tablo 3). Ancak katılımcıların bazıları ankette yer alan her soruya cevap vermek istemediğinden dolayı bazı sorularda katılımcı sayısı değişkenlik göstermiştir. Örneklem grubu olan katılımcıların Tapu Müdürlükleri (113 kişi) personellerinden oluşan ve farklı gözlem olması açısından Kadastro Müdürlükleri (27 kişi) çalışanları katılım sağlamıştır. Örneklem grubu daha çok 11 - 20 yıl arası ve 21 yıl ve üzeri tecrübeli kişilerden oluşmuştur.

Tablo 3. Demografik veriler

Katılımcı Eğitim Durumunuz	Frekans (f)	Yüzde (%)
Ön Lisans	48	34
Lisans	87	62
Yüksek Lisans	5	4
Mesleğiniz (Eğitim)?		
Harita Mühendisi	12	9
Harita ve Kadastro Teknikeri/ Tapu ve Kadastro Teknikeri	54	38

Diğer	74	53
Unvanınız (Kadro)?		
Tapu Müdürü	19	14
Tapu Müdür Yardımcısı	18	13
Bilgisayar İşletmeni/VHKİ	27	19
Arşiv Memuru/Memur	10	7
Şube Müdürü (Bölge)	2	1
Kadastro Teknisyeni / Tekniker	48	34
Uzman	16	12

Tablo 3'ün devamı

Görev yaptığınız kurum?*	Frekans (f)	Yüzde (%)
Tapu Müdürlüğü	113	80
Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü (Bölge)	1	1
(Bölge) Tapu Şube Müdürlüğü	1	1
Kadastro Müdürlüğü	25	18
Kaç yıldır görev yapıyorsunuz?		
1-5 yıl arası	14	10
6-10 yıl arası	19	14
11-20 yıl arası	72	25
21 ve üzeri	35	51

(2) Kadastro 2014'ün İfadelerine göre Tapu Sicil Sisteminin Analizi

1. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 1. ifadesi olan "kamusal haklar ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere, arazinin bütün yasal durumunu temsil etmede yeterli midir? (Bir seçenek işaretlenir)

Tablo 4. Kadastro 2014'ün 1. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet yeterlidir	14	10
Hayır, yeterli değildir	79	56
Kısmen yeterlidir	47	34

2. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 1. ifadesi olan kamusal haklar ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere, arazinin bütün yasal durumunu temsil etmede yeterli değil veya kısmen yeterli ise, bu yetersizliğin sebepleri nelerdir? (Birden çok seçenek işaretlenebilir)

Tablo 5. Kadastro 2014'ün 1. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Planlı alanlarda imar planından kaynaklı yapılaşma/yapılaşmama şartlarını içermemesi	127	91
Korunan alanlarla ilgili tüm hak ve kısıtları içermemesi	130	93
Vakıf şerhi başta olmak üzere vakıflar Hukukundan kaynaklı kısıtlamaları içermemesi	112	80
Plansız alanlarda yapılaşma/yapılaşmama şartlarını içermemesi	131	94
İfraz işlemi Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kısıtlarını içermemesi	132	94
Diğer (Lütfen belirtiniz) Kıyı Kenar Çizgisi, Askeri yasak bölgeleri	10	7

3. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 2. ifadesi olan 'haritalar' ve 'kayıtlar' arasındaki ayrılık ortadan kalkacak yaklaşımına uygun şekilde harita üzerinde gösterilen her türlü detayı sunabilir mi? (Birden çok seçenek işaretlenebilir)

Tablo 6. Kadastro 2014'ün 2. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet sunabilir	10	9
Hayır sunamaz	33	31
Kısmen sunabilir	65	60

4. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 2. ifadesi olan 'haritalar' ve 'kayıtlar' arasındaki ayrılık ortadan kalkacak yaklaşımına uygun şekilde harita üzerinde gösterilen her türlü detayı sunabilir noktasında yeterli değil veya kısmen yeterli ise, bu yetersizliğin sebepleri nelerdir? (Birden çok seçenek işaretlenebilir)

Tablo 7. Kadastro 2014'ün 2. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Kadastro kapsamının ülke yüzölçümünün %62'lik bir kısmını kapsaması	65	62
Kadastro parsellerinin ülke genelinde standart nokta-konum doğruluğunda olmaması	83	79
Bina ve yapı verilerinin tamamının kadastro altlıkları ile ilişkilendirilememesi	26	25
Kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma, irtifak hakkı gibi mülkiyetten gayri sınırlı aynı hakların kadastro altlıkları ile anlık olarak ilişkilendirilememesi	47	45
Diğer (Lütfen belirtiniz)	-	-

5. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonuna uygun bir yapıda özel sektörle ilişkili olarak çalışmakta mıdır?

Tablo 8. Kadastro 2014'ün 5. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet çalışmaktadır	34	26
Hayır çalışmamaktadır	19	15
Kısmen çalışmaktadır	76	59

6. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonuna uygun bir yapıda hangi özel sektörle ilişkili içindedir? (Birden çok seçenek işaretlenebilir)

Tablo 9. Kadastro 2014'ün 5. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları	12	11
Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları	65	62
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanları/Kuruluşları	93	89

Serbest Avukatlar	23	22
Özel Bankalar	93	89
Noterler	96	91

7. Sizce mevcut tapu sicil sistemimizin, Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonu tapu müdürlükleri için uygulanabilir mi?

Tablo 10. Kadastro 2014'ün 5. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet uygulanabilir	20	14
Hayır uygulanamaz	56	40
Kısmen uygulanabilir	64	46

8. Sizce mevcut tapu sicil sistemimizin, Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonuna uygun bir yapıya dönüşümü uygulanabilir veya kısmen uygulanabilir ise aşağıdakilerin hangilerini önerirsiniz? (En önemlisi 1 olacak şekilde, 1'den 5'e kadar numaralandırınız)

Tablo 11. Kadastro 2014'ün 5. İfadesine İlişkin Görüşler

Sıralama	Frekans (f)				
	1	2	3	4	5
Durumlar					
Tapu siciline yapılacak tescil, terkin ve tashihlerin özel sektörde yapılabilir	43	36	32	19	10
TAKBİS veri girişi özel sektörde yapılabilir	21	23	22	35	39
Tapu arşivi araştırması özel sektörde yapılabilir	17	13	15	29	66
Mahkeme, Kurum vb. belge taleplerinin karşılanması özel sektörde yapılabilir	39	36	33	24	8
Tapunun memur çalışanlarının kontrol ve denetiminde özel sektör sevk ve idare edilecek	20	32	38	33	17

9. Sizce mevcut tapu sicil sistemimizdeki özel sektör bileşenlerinin artırılması, satış işleminin noterlere devredilmesi gibi birtakım akitli işlemlerin devri gündeme gelmeli mi?

Tablo 12. Devir işlemine ilişkin görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet, gündeme gelmeli, böylece tapunun memur çalışanlarının kontrol ve denetiminde özel sektör tapudaki iş ve işlemlerini yürütmeli	57	41
Hayır, gündeme gelmemeli, işlem sayısı yetersiz olan müdürlükler ile yoğun kentlerde müdürlük sayısı ve personel artırılmalı	83	59

10. Sizce mevcut tapu sicil sistemimiz, Kadastro 2014'ün 6. ifadesi olan Kadastro 2014 maliyet geri kazanımlı olacaktır vizyonuna uygun bir yapıda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tapulama ve tesis kadastro ile ürettiği kadastro yenileme/güncelleme, değişiklik işlemleri, imar

uygulamaları, toplulaştırma, kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi vb. işlemlerle sürekli güncel tuttuğu mülkiyet altlığı ve tapu sicilinin tutulması için harcadığı maliyeti karşılamada etkin midir?

Tablo 13. Kadastro 2014'ün 6. İfadesine İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet, etkindir	56	8
Hayır, etkin değildir	11	40
Kısmen etkindir	73	52

(3) Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicili Ve Taraflar Arasındaki Üzerindeki Olası Etkileri

1. Sizce noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi taşınmaz alım-satım işlemlerinin Tapu Müdürlüklerinde oluşturduğu yoğunluğu azaltabilir mi?

Tablo 14. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet azaltabilir	35	25
Hayır azaltmaz	21	15
Kısmen azaltabilir	84	60

2. Sizce noterler, kendilerine verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi dâhilinde taşınmaz alım-satım işlemlerinde, tapu sicilinde tescilli tüm kamusal hak/kısıtlamalar ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamaları dikkate alarak/bilerek işlemleri anlık bir yapıda yapabilir mi?

Tablo 15. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet yapabilir	62	44
Hayır yapamaz	12	9
Kısmen yapabilir	66	47

3. Bir önceki soruya yanıtınız hayır yapamaz/kısmen yapabilir ise; Noterlerin kanunlarda yer alan sınırlamaları dikkate alarak/bilerek işlemleri anlık bir yapıda yapamama sebepleri sizce neler olabilir? (En önemlisi 1 olacak şekilde, 1'den 5'ye kadar numaralandırınız)

Tablo 16. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Sıralama	Frekans (f)				
	1	2	3	4	5
Durumlar					
Noterlerde, tapu müdürlüğü deneyimine sahip çalışan olmaması	70	57	12	-	-
Noterlerde, tapu müdürlüğü deneyimine tapu müdür yardımcısı/Tapu müdürü olmaması	63	40	25	12	-
Mer'i arazi yönetimi yasa, yönetmelik ve genelgelerinin takip edilmemesi	3	25	80	32	-
Çözümü teknik bilgi gerektiren durumlarda danışma imkânı olmaması	4	18	22	96	-

Diğer (Lütfen belirtiniz)	-	-	-	-	140
---------------------------	---	---	---	---	-----

4. Sizce noterler, alım-satıma konu bir taşınmazın hak sahibini belirleyebilir mi?

Tablo 17. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet belirleyebilir	27	19
Hayır belirleyemez	23	17
Kısmen belirleyebilir	90	64

5. Sizce noterler, bir taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunup bulunmadığına anlık olarak karar verebilir mi?

Tablo 18. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet belirleyebilir	26	19
Hayır belirleyemez	23	17
Kısmen belirleyebilir	91	64

6. Sizce, bir taşınmazın alım-satımının gerçekleştirilmesinde taşınmaz alıcı-satıcısı hangi gerekçelerle tapu müdürlüğü yerine noter aracılığı ile işlem yapmayı tercih eder? (En önemlisi 1 olacak şekilde, 1'den 5'ye kadar numaralandırınız)

Tablo 19. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Sıralama	Frekans (f)				
	1	2	3	4	5
Durumlar					
Daha kısa zamanda işlemi tamamlama isteği	58	50	32	-	-
Daha az bürokrasi	43	40	38	19	-
Tapu müdürlüğüne gitmemek	21	24	29	45	21
Daha merkezi bir konumdaki Noterde işlemi yaptırmak	18	26	30	30	36
Yol masraflarından kaçınmak	11	46	83	-	-

7. Sizce, taşınmazların alım-satımının sözleşme şeklinde noterlerce gerçekleştirilmesi ve ardından tapu müdürlüklerinde tescil adına diğer işlemlerin yapılması Tapu Müdürlüğü mevcut iş ve işlemlerinde azalmaya sebep olur mu?

Tablo 20. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet, sebep olur	54	39
Hayır, sebep olmaz, sadece alıcı-satıcı kalabalığı azaltır	86	61

8. Sizce, taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere, noterlerce yapılacak satış sözleşmesinden hizmet bedeli alınması doğru bir uygulama mıdır?

Tablo 21. Noterlerin satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet, doğru bir uygulamadır	48	34
Hayır, doğru bir uygulama değildir	92	66

9. Sizce, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterlerin de sorumlu olması ve bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde, ilgili notere rücu edebilmesi doğru bir uygulama mıdır?

Tablo 22. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Durumlar	Frekans (f)	Yüzde (%)
Evet, doğru bir uygulamadır	132	94
Hayır, doğru bir uygulama değildir	8	6

(4) Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicilinin Prensiplerine/İlkelerine Olası Etkileri

1. Sizce, taşınmazların alım-satımının sözleşme şeklinde noterlerce gerçekleştirilmesi tapu sicilinin ilkelerini/prensiplerini nasıl etkiler?

Tablo 23. Noterlerin Satış Sözleşmesi Yapmasına İlişkin Görüşler

Prensipler	Frekans (f)	Yüzde (%)
Tescil Prensipleri: Kurulması kanunen tescile tâbi aynî hakların, tescil edilmedikçe varlık kazanmaması		
• Olumlu etkiler	12	8
• Olumsuz etkiler	33	24
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	95	68
Aynı Açıklık Prensipleri: Her bir taşınmaz için sicilde ayrı bir sayfa açılması ve taşınmazın bu sayfaya tescil edilmesi		
• Olumlu etkiler	27	19
• Olumsuz etkiler	3	2
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	110	79
Açıklık Prensipleri: Tapu sicilinin ilgisine açık olması		
• Olumlu etkiler	27	19
• Olumsuz etkiler	37	27
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	76	54
İllyet Prensipleri: Tescile dayanak hukuki sebebin geçerliliği		
• Olumlu etkiler	27	8
• Olumsuz etkiler	11	15
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	108	77
Devletin Sorumluluğu Prensipleri: Sicilin tutulmasından doğan zararlardan Devlet sorumlu olması		
• Olumlu etkiler	21	15
• Olumsuz etkiler	13	9
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	106	76
Tapu Siciline Güven Prensipleri: Sicildeki tescile iyi niyetle dayanarak hak kazanan üçüncü kişinin kazanımının korunması		
• Olumlu etkiler	33	24
• Olumsuz etkiler	-	-
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	107	76

Talep Prensipleri: İstisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaması

• Olumlu etkiler	19	14
• Olumsuz etkiler	-	-
• Etkilemez/Etkisini değiştirmez	121	86

Çalışmada uygulanan yapılandırılmış anket Formunun Demografik Veriler ile Kadastro 2014'ün İfadelerine Göre Tapu Sicil Sisteminin Bulguları bu bölümde ele alınmıştır.

Örneklem grubunun demografik verileri şu şekilde özetlenebilir. Örneklem grubu %66 gibi yüksek bir oranla lisans ve yüksek lisans derecesine sahiptir. Örneklem grubunun %47'si harita teknikeri/mühendisi olmakla birlikte, %53'ü ise İşletme/İktisat/Kamu Yönetimi gibi lisans bölümlerinden mezundur. Örneklem, ağırlıklı olarak kadastro teknisyeni ve tapu müdürü olmakla TKGM içindeki hiyerarşik yapıda birlikte çok farklı unvanları da kapsamaktadır. Örneklemin görev yaptığı birimlere bakıldığında; %80 gibi yüksek bir oranla Tapu Müdürlükleri ve %18'lik bir oranla ise Kadastro Müdürlüklerinde çalıştıkları görülmektedir. Örneklemin %76'sı 21 yılı aşkın bir zamandan beri TKGM bünyesinde görev yaparak, Tapu ve Kadastro sektöründe çalışmaktadır.

Türk tapu sicil sistemi, Kadastro 2014'ün 1. ifadesi olan kamusal haklar ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere, arazinin bütün yasal durumunu temsil etmede, %10 gibi düşük bir oranla net bir şekilde yeterli görülmektedir. Bu yetersizliğin sebepleri olarak şunlar ağırlık sırasına göre seçilmiştir.

- Kadastro veya İmar parsellerin iki veya daha fazla parçaya bölünmesi işleminde, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kısıtlamalarının tapu siciline tescil edilememesi,
- Plansız alanlarda yapılaşma kısıtlarının veya yapılaşmama kararlarının tapu siciline aktarılmaması,
- Korunan alanlarla ilgili tüm hak ve kısıtların henüz tapu siciline aktarılamaması
- Vakıf şerhi başta olmak üzere Vakıflar Kanunundan kaynaklı kısıtlamaların tapu siciline aktarılamaması,
- Kıyı kenar çizgisinin belirlenmemiş olması veya kıyı kenar çizgisi tespitinin tamamlanmamış olması,
- Askeri yasak bölgeler ve Havaalanı mânia alanlarının yarattığı kısıtlılıkların tapu sicilinde gösterilememesi, yabancı uyrukluların alım işlemlerinde hangi birimlerin işleme kapalı veya açık olduğunun önceden bilinmemesi, sebepleri sıralanmıştır.

Türk tapu sicil sistemi, Kadastro 2014'ün 2.ifadesi olan 'haritalar' ve 'kayıtlar' arasındaki ayrılık ortadan kalkacak yaklaşımına uygun şekilde harita üzerinde gösterilen her türlü detayı sunmada ne derecede yetkin sorusuna %9 gibi düşük bir oranla net bir şekilde yeterli görülmektedir. Bu yetersizliğin sebepleri olarak şunlar ağırlık sırasına göre seçilmiştir.

- Kadastro paftalarının ülke genelinde standart altlıklarla ve ölçekte olmaması,
- Kadastro parsellerinin ülke genelinde standart nokta-konum doğruluğunda üretilmemiş olması

- Kadastro kapsamının ülke yüzölçümünün yaklaşık %62'lik bir kısmının kadastro sununun tamamlanması,
- Kamulaştırma, kamulaştırmaz fiili ve hukuki el atma, irtifak hakkı gibi mülkiyetten gayri sınırlı aynı hakların kadastro altlıkları ile anlık olarak ilişkilendirilememesi,
- Bina ve yapı verilerinin, ruhsatlı veya ruhsatsız olmasına bakılmaksızın tamamının kadastro altlıkları ile re' sen ilişkilendirilememesi.

Türk tapu sicil sistemi, Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonuna uygun bir yapıda özel sektörle ilişkili olarak çalışmakta mıdır sorusu, %26 gibi düşük bir oranla net bir şekilde çalışmakta olduğu ifade edilmektedir.

Kadastro 2014'ün 5. ifadesine uygun olarak; Noterler, Özel Bankalar, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanları/Kuruluşları, Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları, Gayrimenkullerle ilgili davalarda Serbest Avukatlar, kadastro ve imar parsellerinin harita projelerinde Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları, alım-satım ve taşınmaz geliştirme işlerine aracılık yapan Emlakçılarla birlikte çalışılabildiği ifade edilmektedir.

Kadastro 2014'ün 5. ifadesi olan Kadastro 2014 önemli ölçüde özelleşmiş olacak, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak vizyonunun Tapu Müdürlükleri için uygulanabilir olup olmadığına yönelik sorulan soruda ise, %14 gibi düşük bir oranla bunun net bir şekilde uygulanabileceği ifade edilmektedir. %46 kısmen uygulanabilir görüşünderken, %40 gibi yüksek bir oran ise uygulanamaz görüşünde fikir beyan etmiştir. Bu sorunun yanıtlarının derinleştirilmesi adına birlikte çalışabilirliğin nasıl sağlanacağı ise şu şekilde önem sırası ile yanıtlanmıştır.

- Tapu siciline ve TAKBİS sistemine işlenecek tüm tescil, terkin ve tashihler özel sektör tarafından yapılabilir.
- Mahkeme, Kurum, vb. farklı taraflardan gelen tüm belge taleplerinin karşılanması özel sektörce yapılabilir.
- Tapunun kamu görevlisi olan çalışanlarının kontrol ve denetiminde de özel sektör görev alabilir.
- TAKBİS sistemine girilecek her türlü veri girişi özel sektörce yapılabilir.
- Tapu sicilinde ve arşivinde araştırma gereken işlemler özel sektörce yapılabilir.

Kadastro 2014'ün 5. ifadesi ile uyumlu bir şekilde tapu sicil sistemindeki kamu-özel sektör işbirliğinin artırılması sağlanırsa, noterlere devredilen satış işlemi gibi diğer bazı akitli işlemlerin de özel sektöre devri sağlanabilir mi sorusunda, hemen hemen yarı yarıya bir görüş ayrılığı ortaya çıkmıştır. Özel sektörün görev alması durumunda kamu görevlilerinin kontrol ve denetimde kalması gerektiği görüşü %41 gibi bir oranla desteklenmiştir. Buna karşın %59'luk kitle ise yetersiz personel

sayısı ile işlem yürütülen birimlerde kamu görevlisi istihdamı ile sadece devlet eliyle bu işlemlerin yürütülmesi gerektiği görüşünü desteklemiştir.

Kadastro 2014'ün 6. ifadesine uygun şekilde Maliyetin Geri Kazanımının etkinliğine ilişkin mevcut tapu sicil sisteminin sorgulanması için yönetilen soruda ise, %8 gibi düşük bir oranla net bir şekilde, sistemin tanımlı işlerde maliyeti geri kazanabildiği ifade edilmektedir.

Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicili ve Taraflar Arasındaki Üzerindeki Olası Etkilerine ilişkin Bulgular ise şu şekilde özetlenebilir. Noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin taşınmaz alım-satım işlemlerinin Tapu Müdürlüklerinde oluşturduğu yoğunluğu %85 gibi büyük bir çoğunlukla azaltacağı/kısmen azaltacağı ifade edilmiştir.

Noterler, kendilerine verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi dâhilinde taşınmaz alım-satım işlemlerinde, tapu sicilinde tescilli tüm kamusal hak/kısıtlamalar ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamaları dikkate alarak/bilerek işlemleri %91 gibi büyük bir çoğunlukla anlık bir yapıda yapabileceği/kısmen yapabileceği ifade edilmiştir.

Noterlerin, arazi yönetimine ilişkin mevzuatta yer alan tüm sınırlamaları dikkate alarak/bilerek işlemleri anlık bir yapıda yapamama durumlarının varlığı ise yoğunluklu olarak aşağıdaki sebeplerle ilişkilendirilmiştir.

- Noterlerde, Tapu Müdürlüğü deneyimine sahip çalışan olmaması,
- Noterlerde, Tapu Müdürlüğü deneyimine tapu müdür yardımcısı/Tapu müdürü olmaması,
- Mer'i arazi yönetimi yasa, yönetmelik ve genelgelerinin takip edilmemesi,
- Çözümü teknik bilgi gerektiren durumlarda danışma imkânı olmaması.

Noterlerin alım-satım konu bir taşınmazın hak sahibini belirleyebileceği/kısmen belirleyebileceği %83 çoğunlukla ifade edilmiştir.

Noterlerin, bir taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunup bulunmadığına anlık olarak karar verebileceği/kısmen karar verebileceği %83 çoğunlukla ifade edilmiştir.

Bir taşınmazın alım-satımının gerçekleştirilmesinde taşınmaz alıcı-satıcısı hangi gerekçelerle Tapu Müdürlüğü yerine noter aracılığı ile işlem yapmayı tercih eder sorusuna ise, ağırlıklarına göre şu seçeneklerle yanıt verilmiştir.

- Daha kısa zamanda işlemi tamamlama isteği
- Daha az bürokrasi ile karşılaşma arzusu,
- Daha uzak konumdaki Tapu Müdürlüğüne gitmeden, merkezdeki Noterde işlemi yaptırma isteği,
- Tapu Müdürlüğüne erişim için çıkacak olan yol masraflarından kaçınmak.

Taşınmazların alım-satımının sözleşme şeklinde noterlerce gerçekleştirilmesi ve ardından Tapu Müdürlüklerinde tescil adına diğer işlemlerin yapılması Tapu Müdürlüğü mevcut iş ve işlemlerinde

azaltmaya %61'lik görüş birliği ile sebep olmayacağı, sadece alıcı-satıcı kalabalığını azaltacağını ifade etmiştir.

Taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere, noterlerce düzenlenecek satış sözleşmesinden hizmet bedeli alınmasının %66'lık bir görüş birliği ile doğru bir uygulama olmayacağı ifade edilmiştir.

Taşınmaz satış sözleşmesinin Noterlerce düzenlenmesinden dolayı, gelecekte oluşması muhtemel zarardan noterlerin de sorumlu olması ve bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde, ilgili notere rücu edebilmesi %94 görüş birliği ile doğru bir uygulama olarak değerlendirilmiştir.

Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisinin Noterlere Verilmesinin Tapu Sicilinin Prensiplerine/İlkelerine Olası Etkilerine İlişkin Bulgularla ilgili, yeni uygulamanın prensiplere olumsuz bir etki yaratması öngörülmemektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinin Noterlerce düzenlenmesinin, Türk Tapu Sicil Sisteminin İlkelerini nasıl etkileyeceği de merak konusu olduğundan, bu konuda 3'lü likert ölçekli her bir prensibin etkilenme durumlarını; Olumlu etkiler, Olumsuz etkiler ve Ekilemez/Etkisini değiştirmez görüşleri edinilmiştir.

Tescil Prensibini, olumsuz etkilenebileceği yönünde %24 oranında bir görüş beyan edilmiştir.

Aynı Açıklık Prensibini, olumsuz etkilenebileceği yönünde %2 oranında bir görüş beyan edilmiştir. Açıklık Prensibinin, olumsuz etkilenebileceği yönünde %27 oranında bir görüş beyan edilmiştir. İlliyet Prensibini, olumsuz etkilenebileceği yönünde %15 oranında bir görüş beyan edilmiştir. Devletin Sorumluluğu Prensibinin, olumsuz etkilenebileceği yönünde %9 oranında bir görüş beyan edilmiştir. Tapu Siciline Güven Prensibi ve Talep Prensibini, olumsuz etkilenebileceği yönünde bir görüş beyan edilmemiştir.

4. Sonuçlar ve Öneriler

Çalışmada örneklem grubunun niteliği ve yetkinliği göz önüne alındığında, tapu sicili uygulamalarının öncesi ve tescili sürecinde çeşitli kademelerindeki tüm iş ve işlemlere olan hâkimiyetleri olduğu anlaşılmaktadır. Böylesi bir kitlenin örneklem grubu olarak araştırılan konu ile ilgili geri dönüşleri konunun somut olarak daha da iyi anlaşılmasını sağlamıştır.

Noterler; daha kısa zamanda işlemi tamamlatma, daha az bürokrasi ile karşılaşma arzusu, daha az yol ve yol masrafı arzuları ile vatandaşlarca tercih edilebilir. Tapu Müdürlüklerine alternatif olarak Noterlerin satış sözleşmesini yapması, anket bulgularıyla da desteklenmektedir. Katılımcıların %41'i bu işlemin daha kısa sürede, %31'i ise daha az bürokrasiyle gerçekleştirilebileceğini kuvvetli şekilde vurgulamışlardır. Ancak noterde yapılacak olan satış daha fazla evrak ve bürokrasi içermekte olup, vatandaşlara da daha fazla bedele mâl olmaktadır. Yapacakları yanlış bir işlemde Devletin

Sorumluluğu İlkesi gereği oluşacak olan zararı karşılama risklerini yapacakları işlemle Noterler üstlenmektedirler.

Türk tapu sicil sistemi, Kadastro 2014'ün 1. ifadesi olan kamusal haklar ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere, arazinin bütün yasal durumunu temsil etmede, %90'lık bir oranla yetersiz olarak değerlendirilmiştir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kısıtları, köy yerleşik alanı sınırları, planlı alanlardaki imar planı fonksiyonları, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği kısıtları, korunan alanlar ve vakıf şerhi kısıtlamaları, mânia sahası ve mânia planları, askeri yasak bölgelerdeki kısıtlar, yabancı uyruklu gerçek kişilerin alımına kapatılan birimler TAKBİS ve tapu sicili ile ilişkilendirilmelidir.

Türk tapu sicil sistemi, Kadastro 2014'ün 2. ifadesi olan 'haritalar' ve 'kayıtlar' arasındaki ayrılık ortadan kalkacak yaklaşımına uygun şekilde harita üzerinde gösterilen her türlü detayı sunmada yetersiz olarak değerlendirilmiştir (%91). Kadastro kapsamının ülke yüzölçümünün yaklaşık %62'lik bir kısmını içine almasına rağmen, yetersiz parsel stoku, hızlı nüfus artışı, afet riski altındaki kentlerin dönüşümleri, lojistik ve kent merkezlerinin inşası, ucuz parsel ve konut üretimi adına, kadastro kapsamının ülkenin tamamını içine alacak şekilde genişletilmesi düşünülmelidir. Kamulaştırma, kamulaştırmaz fiili ve hukuki el atma, irtifak hakkı gibi mülkiyetten gayri sınırlı aynı hakların kadastro altlıkları ve tapu sicili ile ilişkisi kamulaştırma işlemlerini yürüten kurumlarla işbirliği içinde anlık olarak sağlanmalıdır. Bina ve yapı verilerinin, ruhsatlı veya ruhsatsız olmasına bakılmaksızın tamamının kadastro altlıkları ile re'sen ilişkilendirilmesi planlanmalıdır.

Kadastro 2014'ün 5. ifadesine uygun olarak; çok sayıda özel ve kamu sektörü birlikte çalışılabilmektedir. Tapu siciline ve TAKBİS sistemine işlenecek tüm tescil, terkin ve tashihler Tapu Sicilinin prensiplerinden Güven ve Devletin Sorumluluğu ilkelerine göre kamu gözetim ve denetiminde sağlanmalıdır. Bazı işlerin özel sektör tarafından yapılması ise düşünülebilir. Örnek olarak Mahkeme, Kamu Kurum ve Kuruluşları ile vatandaşlardan gelen tüm bilgi ve belge taleplerinin karşılanması, TAKBİS sistemine yapılarak veri girişleri ve doğrulamaları özel sektöre devredilebilir.

Kadastro 2014'ün 6. ifadesine uygun şekilde Maliyetin Geri Kazanımının etkinliği mevcut uygulamalarda sorgulanamamaktadır. Zira kadastro ve tapu işlemlerinde, emlak vergi değerine göre belirli oranlarda harç alınmakta ve maktu döner sermaye ücreti tahsil edilmektedir. Maliyetlerin ise parsel bazında ve idari birim bazında hesaplanması mümkün olsa da, farklı yıllarda yapılan tapulama ve tesis kadastro çalışmaları oluşu bilinmektedir. Kimi birimlerde TKGM kendi imkânları ile kim birimlerde ise Özel Sektör ile işbirliği içinde kadastro işlemlerini yürütmüştür. Öte yandan, maliyetlerin TL olarak ilgili yıllarda yapılmış olmasına rağmen enflasyonist ortamda geçmiş dönemlerdeki maliyetler için günümüzde maliyet geri dönüşümü işlemleri ile ilişkilendirmek pek mümkün değildir. Son olarak kadastro ve tapu işlemleri, maliyetin geri dönüşümü hesabında hangi

işlemler ve hangi ağırlıkta olması durumunda ilişkilendirilecek sorusu ise henüz hukuki olarak yanıtlanmamıştır. Hal böyle olunca maliyeti geri kazanabildiği ifade edilmesine rağmen, hangi iş kalemlerinden, ne oranda, hangi zaman dilimlerinde maliyetin geri kazanıldığı net olarak belirlenemez.

Satış sözleşmesi düzenleme yetkisinin noterlere verilmesinin tapu sicili ve taraflar arasındaki üzerinde psikolojik olarak olumlu bir etki yaratabilir. Tapu Müdürlüklerinde belli dönemlerde oluşabilecek yoğunluğa Noter işlemleri alternatif bir çözüm sunabilir. İlgili kişilerle yapılan anket çalışmasının bulguları bu durumu destekler niteliktedir. Çalışmaya katılanların %41'i Noterlere yetki verilmesinin olumlu sonuç doğuracağını, %85'i ise yoğunluğu azaltabileceğini vurgulamıştır. Bununla birlikte Noterler, tapu sicilinde tescilli tüm kamusal hak/kısıtlamalar ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamaları tam olarak bilemeyebilirler. Uygulamanın başlanmasından itibaren çok az sayıda işlemin Noterlerce yapıldığı gerçeği de bilinmektedir.

Noterlerin, arazi yönetimine ilişkin mevzuatta yer alan tüm sınırlamaları dikkate alarak/bilerek işlemleri anlık bir yapıda yapması ve Tapu Müdürlüklerine alternatif olabilmesi için; Noterlerde, Tapu Müdürlüğü deneyimine sahip çalışan istihdamı zorunluluğu getirilmeli, Noterler TKGM rehberlik ve teftişine tabi tutulmalı, Noter yetkililerinin TKGM tarafından düzenlenecek eğitim programlarına zorunlu katılımı sağlanmalıdır. Yapılan anket uygulaması neticesinde bu çıkarımların yapıldığını ifade etmek mümkündür. Ankete katılanların %50'si Noterlerde mutlaka Tapu Müdürlüğü deneyimi olan kişilerin bulunması gerektiğini, %45'i ise bu kişilerin Tapu Müdürü ya da Yardımcısı niteliğinde olmasına dikkat çekmiştir.

Taşınmaz satış sözleşmesinin Noterlerce düzenlenmesi, Türk Tapu Sicil Sisteminin İlkeleri yönüyle ele alındığında, TAKBİS bilgilerine erişim sağlayan Noterler yönüyle Açıklık prensibini ve yanlış işlem yapılması yönüyle Tescil ve İlliyet prensiplerini olumsuz etkileyebileceği düşünülmekte olup, diğer prensipleri etkileme durumunun daha zayıf olacağı söylenebilir. Her halükarda prensiplerin garantisi Türk Medeni Kanunu ile Devlet tarafından sağlandığından, prensiplere uyum ile tapu sicilinin tutulması geçmişte olduğu gibi sürdürülecektir.

Sonuç olarak, taşınmaz alım-satım işleminin Tapu Müdürlüğü dışında Noterlerce de yapılıyor olması, özel sektör ve kamu sektörü işbirliği anlamında Kadastro 2014'ün 5. ifadesi ile uyumlu olarak değerlendirilmektedir. Bu sayede, alım-satım işlemi yapacak olan alıcı-satıcı için seçenek sunduğu ve hızlı erişim sağladığı yönleriyle olumlu olarak değerlendirilebilir. Uygulamanın yürürlüğe girmesinden itibaren %1 civarında alım-satım işleminin bile noterlere yönelmediği bilinmektedir. Bu yönüyle, noterlerin işlemi yapabilme adına Tapu Müdürlükleri açısından alternatif seçenek oluşturdukları yorumlansa da alıcı-satıcıya maliyetinin daha fazla olması açısından tercih edilmedikleri de söylenebilir. Öte yandan vatandaşların Tapu Müdürlüklerinin tamamen kamu kurumu olması ve geçmişten gelen alışkanlıkla alım-satım işlemlerini Tapu Müdürlüklerinde yapmak istedikleri de göz ardı edilemez. Hâlihazırda, alım-satım işlemi için noterlerin Tapu Müdürlüklerinin

fiili arşivine erişim imkânı, TAKBİS üzerinden tapunun tüm evraklarına ulaşma imkânı, tereddüt oluşturan alım-satım işlemlerinde danışma imkânı bulunmamaktadır.

Tapu Müdürlükleri ve Noterler arasında tam bir uyum ile bir tapu işlemi olan alım-satım işinin birlikte yönetilebilmesi için bazı hususların hem araştırmacılar ve hem de kurumlar için ele alınması ve araştırılması önerilmektedir. Tapunun tüm iş ve işlemlerine yönelik klasik arşivinin sayısallaştırılması ve dijital arşivinin TAKBİS içinde oluşturulması sağlanmalıdır. Noter ve Tapu Müdürlüklerinin alım-satım işin aynı standartlarda ve maliyetle gerçekleştirmesi bir hizmet olarak alıcı-satıcı taraflara sunulmalıdır. Tereddütlü işlemlere karşı TKGM ev sahipliğinde çevrimiçi danışma ve anlık talimat alma-verme imkânı sunan kurumsal bağlayıcı çözümler sunulması ele alınmalıdır. Noterlerin belli eğitim-öğretim geçmişi olan, TKGM birimlerinde çalışmış olarak deneyime sahip olan tapu müdürü/yardımcısı ve memuru görevlerinde bulunan kişileri istihdam etme zorunluluğu ile bu kişilerin imzası ile tapu işlemi yapabilme yetkisi getirilmesi düşünülmelidir. TKGM teftiş/eğitim ve denetiminin Noterlere tapu işlemleri için zorunlu hale getirilmesi ve tapu sicilinin ilgili işlemi yapan noterlere açılması sağlanmalıdır. Tüm bunların ve ortaya çıkabilecek diğer hususların, alım-satım işlemi ve ileride yetki paylaşımı düşünülen varsa diğer işlemler için tüm taraflarının beklenti ve önerileri alınmalı, önce pilot bölgelerde yapılan uygulamalar değerlendirildikten sonra ülke geneline yaygınlaştırma faaliyetleri ele alınmalıdır.

Yazarların Katkısı

Çoruhlu Y.E.: Fikir/Kavram, Denetleme/Danışmanlık, Analiz ve/veya Yorum

Alemdar A.: Literatür Taraması, Analiz ve/veya Yorum

Çelik M.Ö.: Tasarım ve Dizayn, Kaynaklar, Eleştirel İnceleme

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Yapılan çalışmada araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynaklar

- Albayrak, H. (2017). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde görev ve yetkiye ilişkin sorunlar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (10), 43-95.
- Alkan, M. ve Polat, Z. A. (2017). Design and development of LADM-based infrastructure for Turkey. *Survey review*, 49(356), 370-385. <https://doi.org/10.1080/00396265.2016.1180777>
- Anbaroğlu, B., Güllüoğlu, N., Bilgin, G., ve Aydınoglu, A. Ç. (2021). Ulusal coğrafi bilgi sistemi ulaşım veri temasının katılımcı coğrafi bilgi yaklaşımıyla güncellenmesi. *Geomatik*, 6(2), 115-123. <https://doi.org/10.29128/geomatik.714493>
- Atmaca, K. (2016). E-devlet'ten Olgun Devlete a da E-Devlet'in Olgunlaştırılması. *Denetim*, (2), 31-43.
- Ayduran, E., ve Uyan, M. (2022). Kadastro güncelleme çalışmalarında yaşanan sorunlar, eksiklikler ve giderilmesinde alternatif öneriler. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(1), 12-17. <https://doi.org/10.51765/tayod.994580>
- Başer, V. (2020). Tarımsal arazi değerlemesinde mevcut sorunlar ve çözüm yaklaşımları. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 10(2), 431-442. <https://doi.org/10.31466/kfbd.826836>
- Brzezicka, J., Wisniewski, R., ve Figurska, M. (2018). Disequilibrium in the real estate market: Evidence from Poland. *Land Use Policy*, 78, 515-531. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.013>
- Buerhaus P. I., DesRoches C., Applebaum S., Hess R., Norman L., D., ve Donelan K. (2012). Are Nurses Ready for Health Care Reform? A Decade of Survey Research. *Nursing Economics*, 30, 318-329.
- Coşkun, R., Altunışık, R., ve Yıldırım, E. (2020). *Sosyal bilimlerde araştırma teknikleri SPSS uygulamalı*. Sakarya, Türkiye: Sakarya Yayıncılık.
- Çağdaş, V., ve Linke, H. J. (2019). Almanya'da arazi düzenlemesi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 6(2), 96-114. <https://doi.org/10.9733/JGG.2019R0009.T>
- Çelik, M. Ö., ve Çoruhlu, Y. E. (2021). Sürdürülebilir arazi yönetimi altında Türkiye'de korunan alanlar. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(1), 40-52. <https://doi.org/10.51765/tayod.904206>
- Çete, M. (2015). Kadastro 2014'ün ve Türkiye kadastrounun geleceği. *TMMOB HKMO 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara, Türkiye.
- Çoruhlu Y. E., ve Toludan T. (2019). Data model development for 'buying and selling' transactions as a real estate acquisition method. *Survey Review*, 52(3749), 403-414. <https://doi.org/10.1080/00396265.2019.1626585>
- Çoruhlu, Y. E., Inan, H. I., Yılmaz, H., ve Demir, O. (2015). Geographic data model of foundation immovable. *Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences*, 33(4), 539-559.
- Çoruhlu, Y. E., Toludan, T., Başer, V., Yıldız, O., ve Uzun, B. (2021). Gayrimenkul davalarının mesleki ve teknik bilgiyle etkin yönetimi için ulusal yargı ağı ile bütünleşik bir arazi yönetimi veri modeli geliştirilmesi. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 11(1), 168-199. <https://doi.org/10.31466/kfbd.906318>
- Deniz, V., Kayalık, M., Kırtıloğlu, O. S., ve Polat, Z. A. (2023). The public-private partnership (PPP) in the provision of land registry and cadastre services in Türkiye. *Advanced Land Management*, 3(1), 41-53.
- Döner, F. (2021). Analysis of literature on 3D cadastre. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 6(2), 90-97. <https://doi.org/10.26833/ijeg.703244>
- DuBenske, L. L., Gustafson, D. H., Namkoong, K., Hawkins, R. P., Atwood, A. K., Brown, R. L., Chih, M.-Y., McTavish, F., Carmack, C. L., Buss, M. K., Govindan, R., ve Cleary, J. F. (2014). CHES improves cancer caregivers' burden and mood: Results of an eHealth RCT. *Health Psychology*, 33(10), 1261-1272. <https://doi.org/10.1037/a0034216>
- Ercan, O. (2020). Essentials of a sustainable land use planning approach for rural areas and a model proposal to be applied under Turkish Conditions. *Turkish Journal of Engineering*, 4(3), 154-163. <https://doi.org/10.31127/tuje.650238>
- Ercan, O., ve Toker, K. (2022). Assessment of the completion of the forest cadastre considering the legal grounds, collaboration, and the use of technology: The case of Turkey. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 7(1), 49-58. <https://doi.org/10.26833/ijeg.927502>
- Garcia-Teruel, R. M. (2020). Legal challenges and opportunities of blockchain technology in the real estate sector. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(2), 129-145. <https://doi.org/10.1108/JPEL-07-2019-0039>
- Garcia-Teruel, R. M., ve Simón-Moreno, H. (2021). The digital tokenization of property rights. A comparative perspective. *Computer Law & Security Review*, 41, 105543. <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>
- ISO (2012). ISO 19152:2012. Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM).

- İlhan, N., Yıldırım, A., ve Yılmaz, S. S. (2012). Kimya motivasyon anketi: Geçerlik ve güvenilirlik çalışması. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(18), 297-310.
- İban, M. C. (2020). Türkiye kırsal arazi kullanımına yönelik bir konumsal veri altyapısının modellenmesi. *Geomatik*, 5(3), 209-227. <https://doi.org/10.29128/geomatik.644623>
- İnan, H. İ. (2021). Spatial data model for rural planning and land management in Turkey. *Journal of Agricultural Sciences*, 27(3), 254-266. <https://doi.org/10.15832/ankutbd.983096>
- Kara, A., Lemmen, C., van Oosterom, P., Kalogianni, E., Alattas, A., ve Indrajit, A. (2024). Design of the new structure and capabilities of LADM edition II including 3D aspects. *Land Use Policy*, 137, 107003. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107003>
- Kapancı, K. B. (2023). Teminat amaçlı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliği üzerine düşünceler. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, 523-548.
- Kaufmann, J., ve Steudler, D. (1998), Cadastre 2014 – A vision for a future cadastral system. FIG Publication, 44 pp.
- Kurtuluş, K. (2010). *Araştırma yöntemleri*. İstanbul, Türkiye: Türkmen Kitabevi.
- Matović, N., ve Ovesni, K. (2023). Interaction of quantitative and qualitative methodology in mixed methods research: integration and/or combination. *International Journal of Social Research Methodology*, 26(1), 51-65. <https://doi.org/10.1080/13645579.2021.1964857>
- Okyar, D. (2024). Taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmesi çerçevesinde noterin hukuki sorumluluğunun niteliğine yeniden bakış. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28(1), 153-181. <https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1355505>
- Oosterom, P., V., ve Lemmen, C. (2015). The land administration domain model (LADM): Motivation, standardisation, application and further development, *Land Use Policy*, 49, 527-534. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.09.032>
- Öcal, Ş. A., Doğramacı H. Ş., ve Aygün, G. Ç. (2023). Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 203-241. <https://doi.org/10.54699/andhd.1296966>
- Özabacı, N. (2011). İlişki niteliği ölçeği'nin Türkçe uyarlaması: Geçerlik ve güvenilirlik çalışması. *Eğitim ve bilim*, 36(162), 159-168.
- Özer, G. S. (2023). E-devlet alanında yapılmış tezlerin sistematik derlemesi: 2003-2022. *ASSAM Uluslararası Hakemli Dergi*, 10(22), 50-65. <https://doi.org/10.58724/assam.1264007>
- Özmen, E. S. (2022). Noterlere taşınmaz satış yetkisi verilmesine ilişkin kanun. *Ankara Barosu Dergisi*, 80(4), 501-540.
- Pak, D. N. B., Kırtıoğlu, O. S., Kayalık, M., ve Polat, Z. A. (2023). The transformation from e-government to e-land administration in Türkiye: A SWOT-based assessment analysis. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 8(3), 290-300. <https://doi.org/10.26833/ijeg.1152715>
- Polat, Z. A. (2018). Kadastro 2034 vizyonu açısından Türkiye Kadastrosunun mevcut durum analizi. *VII. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (Uzal-CBS 2018)*, (s. 18-21). Eskişehir: Eskişehir Teknik Üniversitesi.
- Polat, Z. A. ve Alkan, M. (2015). Cadastre 2014 performance of Turkey and expectations from Cadastre 2034. *The World Cadastre Summit, Congress and Exhibition*, İstanbul.
- Polat, Z. A., Alkan, M., Paulsson, J., Paasch, J. M., ve Kalogianni, E. (2022). Global scientific production on LADM-based research: A bibliometric analysis from 2012 to 2020. *Land Use Policy*, 112, 105847. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105847>
- Polat, Z. A., ve Alkan, M. (2020). The role of government in land registry and cadastre service in Turkey: Towards a government 3.0 perspective. *Land Use Policy*, 92, 104500. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104500>
- Resmi Gazete (1925). 658 sayılı kadastro kanunu.
- Resmi Gazete (1936). 2997 tapu ve kadastro umum müdürlüğü teşkilât ve vazifeleri hakkında kanun. Kabul Tarihi: 29/5/1936.
- Resmi Gazete (2015). Noterlik işlemlerinin elektronik ortamda yapılması hakkında yönetmelik.
- Resmi Gazete, (2001). 4721 sayılı Türk medeni kanunu.
- Silsüpür, Ö., ve Beşikçi, B. (2023). Sponsorluk faaliyetlerinin marka algısına etkisi: İletişim fakültesi öğrencileri üzerine bir araştırma. *Kastamonu İletişim Araştırmaları Dergisi*, (10), 172-188. <https://doi.org/10.56676/kiad.1188822>
- Şentürk, F. (2016). The Effects of 2008 Global Financial Crisis to The USA Real Estate Sector and Comparison of Similarity-Difference with the Situation of The Turkish Real Estate Sector in Recent Period. *Optimum Journal of Economics & Management Sciences*, 3(2), 23-39.

- Şimşek, M. C., Dumlu, B. Ö., ve Turanlı, N. (2023). Türkiye’de matematik okuryazarlığı üzerine yapılmış çalışmaların betimsel içerik analizi. *Türk Eğitim Bilimleri Dergisi*, 21(3), 1204-1225. <https://doi.org/10.37217/tebd.1195319>
- Tanrıver S. (2016). Noterler tarafından elektronik ortamda yapılabilecek olan işlemler ve bu işlemlerin gerçekleştirilmesi usulü. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 65 (4), 3677-3686.
- Tanrıver S., ve Ergüne M. S. (2023). Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesine ilişkin hukuki esaslar, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72(1), 143-182. <https://doi.org/10.33629/auhfd.1245835>
- Taylor, Z. J., ve Aalbers, M. B. (2024). The restless urban landscape of housing financialization: geographies of residential real estate investment trust expansion in Germany and the United States. *Urban Geography*, 1-21. <https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2337570>
- Thapa, P. (2021). Still a Vision Cadastre 2014 for Nepal, *Turkish Journal of Land Management*, 3(2), 53-57. <https://doi.org/10.51765/tayod.899431>
- URL-1: <https://www.tkgm.gov.tr/en/node/3979>, (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-2: <http://cbs.tkgm.gov.tr/uygulama.aspx>, (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-3: <https://www.belediye.gov.tr/tapu-ve-kadastro-paylasim-sistemi-takpas-modulu> (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-4: <https://www.tkgm.gov.tr/en/node/3355#:~:text=Web%2Dtapu%20sistemi%20ile%3B,ta%20dan%20incelenmesi%20i%C3%A7in%20yetki%20verebilir>, (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-5: <https://www.tkgm.gov.tr/projeler/tapu-arsiv-bilgi-sistemi-tarbis> (Erişim Tarihi: 01 Ağustos 2024).
- URL-6: <https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-istatistikleri?kullanici=Istatistikleri>, (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-7: [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Bilisim-Teknolojileri-\(BT\)-Kullanim-Arastirmasi-2023-49407#:~:text=Cinsiyet%20ayr%C4%B1m%C4%B1nda%202023%20y%C4%B1l%C4%B1nda%20%20internet,%83%2C3%20olarak%20g%C3%B6zlemlendi.&text=Son%2012%20ay%20i%C3%A7inde%20%20C3%B6zel,oran%C4%B1%20%73%2C9%20oldu](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Bilisim-Teknolojileri-(BT)-Kullanim-Arastirmasi-2023-49407#:~:text=Cinsiyet%20ayr%C4%B1m%C4%B1nda%202023%20y%C4%B1l%C4%B1nda%20%20internet,%83%2C3%20olarak%20g%C3%B6zlemlendi.&text=Son%2012%20ay%20i%C3%A7inde%20%20C3%B6zel,oran%C4%B1%20%73%2C9%20oldu), (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-8: <https://www.tkgm.gov.tr/tarihce-ve-gorevler>, (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024).
- URL-9: <https://www.tkgm.gov.tr/tapu-db/2023-yili-tapu-mudurlukleri-yevmiye-sayilari>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024)
- URL-10: <https://cbs.csb.gov.tr/tucbs-birlesik-uml-modeli-i-102039>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- URL-11: <https://cbs.csb.gov.tr/cografi-veri-temalari-uygulama-semalari-i-86098>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- URL-12: <https://ilprimogroup.com/polonyada-gayrimenkul-alis-ve-satis/#:~:text=Gayrimenkul%20sat%C4%B1%C5%9F%20i%C5%9Flemleri%20noter%20huzurunda%20ger%C3%A7ekle%C5%9Ftirilir%20ve%20vergiye%20tabidir.,hakk%C4%B1nda%20bilgi%20sa%20hibi%20olunmas%C4%B1%20%C3%B6nemlidir>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- URL-13: <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/VizyonMiyon.aspx>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- URL-14: <https://basin.adalet.gov.tr/adalet-bakanligi-78-ilcede-daha-noterlik-ihdas-etti#:~:text=NOTERL%C4%B0K%20SAYISI%20%20B%C4%B0N%20339,2%20bin%20339'a%20ula%C5%9F%C4%B1>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- URL-15: <https://webtapu.tkgm.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 13 Ocak 2024).
- Ünal, A. C. (2024). Noterlerin hukuki sorumluluğu ve hukuki sorumluluğuna karşı güvence. *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 233-254.
- Ünaldık, S. B. (2019). Çok kriterli karar verme yöntemi ile yer seçimi kararı üretiminde coğrafi bilgi sistemlerinin kullanımı, *Yapı Bilgi Modelleme Dergisi*, 1(2), 46-52.
- Yıldız, O., Coruhlu, Y. E., ve Biyik, C. (2018). Registration of agricultural areas towards the development of a future Turkish cadastral system. *Land Use Policy*, 78, 207-218. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.041>
- Yıldız, O., ve Erden, C., (2021). Cadastral updating: The case of Turkey. *Survey Review*, 53(379), 335-348. <https://doi.org/10.1080/00396265.2020.1759982>
- Yomraloğlu, T., Uzun, B., ve Demir, O. (2003). *Kadastro 2014-gelecekteki kadastral sistem için bir vizyon (çeviri)*. Ankara, Türkiye: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.