

UYGULAMADAN TESCİLE KAT MÜLKİYETİ: SORUNLAR VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI

The Condominium from Application to Registration: Problems and Solutions Approaches

Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU¹, Prof. Dr. Osman DEMİR²,
Arş. Gör. Hülya YILMAZ³

Geliş Tarihi: 30.09.2016

Kabul Tarihi: 30.01.2017

ÖZET

Kat mülkiyeti işlemleri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 1965 yılından başlayarak özellikle yapılaşmış alanlarda uygulanmaktadır. Türkiye’de Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar kır-kent nüfus oranı kırdan kente göç şeklinde değişmektedir. Bu değişim kat mülkiyetinin sıkça kullanılması ile kentsel nüfusun artmasında ve bağımsız bölümlerin tescillerinde bu mevzuat hükümlerinden yararlanılmaktadır. Dünyadaki kadastral sistemler, analog ortamlardan, sayısal ve oradan da web ortamlarında temsiline doğru gitmektedir. Bu bağlamda FIG tarafından 1998’de yayınlanan Kadaströ 2014 ve daha sonra yayınlanan Kadaströ 2014 ve Ötesi gibi uluslararası çalışmalar, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere yön vermektedir. Bunun yanında grafik verilerin paket programlardan bağımsız olarak internet üzerinden sunulması adına geliştirilen ISO/TC211 coğrafi veri standartları ile nesne tabanlı veri modelleri geliştirilmektedir. Ayrıca, gerçek dünyanın modellenmesi için tasarlanan modellerin zaman boyutu ile en az 4 boyutlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Ülkemizin son yıllarda yukarıda ifade edilen çalışmalarını kadaströ temelli projelerde yürüttüğü görülmektedir. Bu noktada, Uluslararası bakışın yakalanması adına e-Türkiye dönüşüm projesi içinde yer alan TUCBS, TAKBİS ve MEGSİS gibi nitelikli çalışmalar olduğu bilinmektedir. Ancak çalışma konusu olan kat mülkiyeti temelli verilerin bu sistemlerde grafik ve sözel olarak işlenmesinde ve sunulmasında bazı sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunların ortaya konulması, çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesi uzun vadede 2D kadaströden 3D kadaströye geçişte büyük önem arz etmektedir. Bu çalışmada kat mülkiyetiyle ilgilenen kurumların görüşlerinin alınmasında veri toplama aracı olarak anket yöntemi Belediye, Tapu, Kadaströ ve Özel Sektörde 161 kişiye uygulanmıştır. Çalışmanın en önemli sonuçları, kat mülkiyetindeki listelerin Harita Mühendisleri tarafından, bağımsız bölüm bazında rayçil değerlere göre, kadaströ kontrolünde, yapıların 3D ölçülmesi bir nevi rölelerinin alınması ile KM tesisinin yürütülmesi gerektiğidir.

Anahtar Kelimeler: Kat Mülkiyeti, Kat İrtifaki, 3D Kadaströ, Mülkiyet, Tapu

ABSTRACT

Condominium processes is implemented especially in built-up area starting from 1965 with the number 634 property law. From proclamation of the republic until today in Turkey, rural-urban population ratio changes in the form of migration from the country to town. This alteration is benefiting from this legislation in the increase of urban population and registration of independent divisions with frequent use of the condominium. Cadastral systems in the world goes from the analogue environment to digital, and then to the right to representation in the web environment. In this context, International visionary works as Cadastre 2014 published by the FIG in 1998 and Cadastre 2014 and Beyond later published direct to the developed and developing countries. Besides, ISO/TC211 geographic data standards and object-oriented data models being developed for submission through the internet are improved independently of package programs of chart data. Also, it is stated to be at least 4 dimensional with the time dimension of the models envisaged for modeling of the real world. In recent years, our countries carried out in projects cadastral-based to studies mentioned above. At this point, it is known to be qualified studies as TUCBS, TAKBİS and MEGSİS included e-Turkey Conversion Project on the behalf of the arrest of International visionary view. But some problems are experienced graphically and verbally in processing and presented of condominium-based data subject of the study in these systems. That these problems revealed and solution approaches improved are of great importance in the transition from 2D cadastre to 3D cadastre in the long run. In this work, survey method as data collection tool in taking the institution’s opinions concerning with condominium was applied to 161 persons in The Municipality, The Land Registry, The Cadastre and The Private Sector. The most important results of the study are necessary condominium facility perform with 3D measuring structures in some way taken of their building survey in cadastral control according to current values on the basis of independent section by The Survey Engineers.

Keywords: Condominium, construction servitude, 3D cadastre, ownership, land registry

¹ Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, yecoruhlu@ktu.edu.tr

² Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, osmand@ktu.edu.tr

³ Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, hülya.yilmaz@ktu.edu.tr

1.GİRİŞ

Ülkemizde Cumhuriyet'in ilanından sonra 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımında 14 milyon olarak tespit edilen nüfus⁴ , 2016 yılı itibarıyla 80 milyona yaklaşmaktadır. 1927 yılında 14 milyonluk nüfusun %76'sı köylerde yaşamaktayken, bugün nüfusun %7,9'u belde ve köylerde yaşamaktadır^{5;6}. Bu veriler sürekli artan kent nüfusuna işaret etmektedir. Bu durum zamanla insanların sınırlı miktardaki kentsel arazilerde, çok katlı binalarda bir arada yaşama gereksinimini ortaya çıkarmıştır. İnsanların yaşam alanlarında meydana gelen bu köklü değişim mülkiyet anlayışına da yansımıştır. Ayrıca sanayileşme ve dolayısıyla şehirleşme olguları "kat mülkiyeti" olarak nitelendirilen kuruma eskiden olduğundan daha fazla ihtiyacı ortaya koymuştur⁷. Bunun sonucunda Türkiye'de ilk defa 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) yürürlüğe girmiştir. Böylece yatay mülkiyet anlayışından (yatay tescil), düşey mülkiyete (düşey tescil) yönelik önemli bir adım atılmıştır. Bu adım Türkiye'de, üç boyutlu (3D) kadastroya yönelik kavşak noktalarından biri kabul edilmektedir.

Uluslararası boyut değerlendirildiğinde benzer gelişmeler göze çarpmaktadır. Bu dönemde üç boyutlu tescil, 3D kadastro gibi kavramlar tartışılmaya başlanmıştır. Bu çalışmalarda dünyanın üç boyutlu resmedilerek buna göre tescil edilebilmesi amaçlanmaktadır^{8;9}. Kadastro 2014 vizyonu olarak bilinen, 1998 yılında FIG (Uluslararası Haritacılar Birliği) tarafından yayınlanan raporda sunulan kadastro alanında gelecek yirmi yıla yönelik yapılan öngörülerde, içinde bulunduğumuz mekan üç boyutlu olarak ele alınmış ve yasal arazi nesnesi kavramı ileri sürülmüştür¹⁰. Bu kavram ile kuşkusuz üç boyutlu yapıların da, yatay zeminde olduğu gibi, kadastro sunun yapılmasının yolu açılmıştır.

Türkiye'de 1965 yılından itibaren KMK çerçevesinde başarılı uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Ancak üçüncü boyutta hangi hakların tescil edileceği, üç

⁴ Tamer A. ve Çavlin Bozbeyoğlu A. 1927 Nüfus Sayımının Türkiye'de Ulus Devlet İnşasındaki Yeri: Basında Yansımalar, Nüfusbilim Dergisi\Turkish Journal of Population Studies, 26, 73-88, 2004.

⁵ http://tr.wikipedia.org/wiki/2015_T%C3%BCrkiye_n%C3%BCfus_say%C4%B1m%C4%B1, 12.12.2015.

⁶ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21507>, 15.12.2015.

⁷ Arpacı A., Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984.

⁸ Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J., Williamson, I., Spatially referenced legal property objects. Land Use Policy 25 (2), 173–181, 2008.

⁹ Jazayeri, I., Rajabifard, A., and Kalantari M., A geometric and semantic evaluation of 3D data sourcing methods for land and property information, Land Use Policy 36 (2014), 219–230, 2014.

¹⁰ Kaufmann, J., ve Steudler, D., Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication, 1998.

boyutlu konumsal veri ihtiyacı vb. pek çok konularda Türkiye'deki yerleşik uygulamalar zaman zaman eleştiri konusu olmuştur¹¹. Bu çalışma ile ülkemizdeki mevcut kat mülkiyeti kavramı, buna yönelik uygulamalar, mevcut sorunlar ve çözüm yaklaşımları ele alınacaktır. Bunun için konuya yönelik temel kavramlar açıklandıktan sonra yapılan araştırma sonuçları sunulacaktır.

2.TEMEL KAVRAMLAR

Türk Medeni Kanunu m. 998 hükmü, tapu siciline taşınmaz olarak; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin kaydını öngörmektedir. Uygulamada üçüncü boyuttaki haklar ise yasal olarak irtifak hakkı veya kat irtifakı şeklinde tesis edilmektedir¹².

Kavramsal açıdan bakıldığında kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümlerinin (BB) üzerinde kurulan müstakil bir mülkiyet hakkıdır¹³. Kat mülkiyeti sadece tamamlanmış, bir başka deyişle Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKİB) alınmış yapılarda tesis edilmektedir. Bir diğer önemli kavram ise Kat İrtifakı kavramıdır. KMK'ya göre bir arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak bir veya birden fazla yapının BB'leri hakkında, arsa malik/maliklerinin rızası alınarak irtifak hakkı da tesis edilebilmektedir. Bu hakka Kat İrtifakı, sahip olanlara ise Kat İrtifakı Sahibi denilmektedir. KMK'ya göre kat irtifakı sahibi Tapu Müdürlüğü'nden sahip olduğu bu hakkı, koşulları yerine getirmesi durumunda, kat mülkiyetine çevrilmesini talep edebilmektedir. Kat mülkiyeti/irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak hesaplanan arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulmaktadır.

KMK konu ile ilgili diğer temel kavramlara şu şekilde açıklık getirmiştir: Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe *ana gayrimenkul*; yalnız esas yapı kısmına *ana yapı*; ana gayrimenkulün ayrı ayrı kullanılmaya elverişli bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri *bağımsız bölüm* olarak adlandırılmaktadır. BB üzerinde kurulan mülkiyet hakkına *kat mülkiyeti*; bu hakka sahip olanlara *kat maliki*; ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortak kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine *ortak yerler*; kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları bu yerler

¹¹ Alkan M., ve Polat Z.A., Design and development of LADM-based infrastructure for Turkey, Survey Review, DOI: 10.1080/00396265.2016.1180777, 2016.

¹² Döner, F. ve Bıyık C., Üç Boyutlu Kadastro, Hkm - Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 97, 53-56 2007.

¹³ Eren, F., Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

üzerindeki faydalanma haklarına *kullanma hakkı*; arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına ise *arsa payı* denmektedir¹⁴. Kat mülkiyetinin başkasına devredilmesi veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı olan arsa payının da birlikte geçeceği, arsa payı kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği, miras yoluyla da geçemeyeceği ve başka bir hakla kayıtlanamayacağı KMK m. 5 hükmünce belirtilmiştir.

Yapı içerisinde temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazi saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazi ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri *ortak yer (ortak alan)* sayılmaktadır. Bunların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (*ortak yer*) konusuna girmektedir. KMK m. 16, kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarını ifade etmektedir.

Yapının yapılması için belediye veya valiliklerden düzenlenerek verilen belge *Yapı Ruhsatı*; yapı tamamen bitirildiği takdirde tamamının, kısmen bitirildiği takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için belediye/valiliklerce verilen belgeye *Yapı Kullanma İzin Belgesi* denmektedir. Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış *vaziyet plânında ve projelerde (mimari)* belirtilir. *Yönetim planı*; yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir¹⁵.

Bağımsız bölüm plânı (BBP); kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet

¹⁴ Resmi Gazete, Kat Mülkiyeti Kanunu, Başbakanlık Basımevi 12038, 4133-4177, 1965,

¹⁵ Resmi Gazete, Kat Mülkiyeti Kanunu, Başbakanlık Basımevi 12038, 4133-4177, 1965.

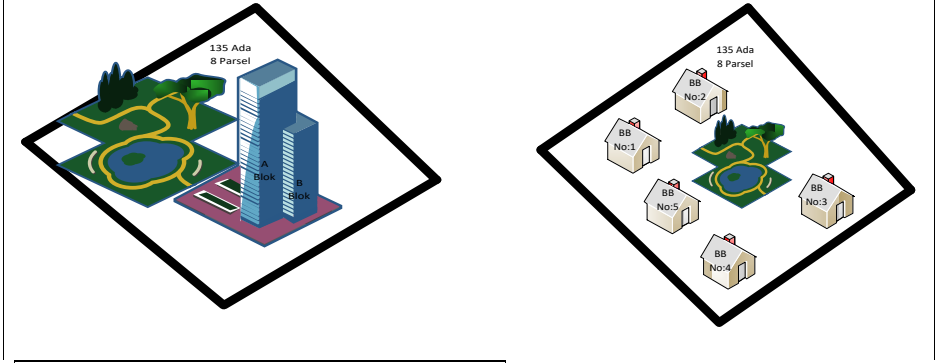
plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projeyi, ifade etmektedir. *Vaziyet plânı (VP)*; parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı, ifade etmektedir. *Liste*; kat mülkiyetine konu olan ana yapı veya ana gayrimenkuldeki tüm BB'lerin 1'den başlayarak numaralandırıldığı, niteliğinin, alanının, değerinin, arsa payının, malik bilgisi ve hisse durumu bilgilerinin yazıldığı, malik ve proje müellifi mimar tarafından imzalanan ve ilgili Belediye/Valilik tarafından onaylan belgedir¹⁶.

Kat mülkiyeti/irtifakı ana gayrimenkul üzerinde teknik olarak iki şekilde tesis edilmektedir (Şekil 1). Aynı parsel üzerinde birden çok müstakil yapılar söz konusu ise bu yapılar üzerinde kurulacak mülkiyet yatay kat mülkiyeti olarak adlandırılmaktadır. Tek bir yapı içerisinde birden çok kat ve BB bulunması durumunda oluşacak mülkiyet şekli dikey veya düşey kat mülkiyeti olarak adlandırılmaktadır. Kuşkusuz her iki mülkiyet şeklinin bir arada gerçekleştirildiği uygulamalar oldukça yaygındır. Aynı parsel üzerinde birden fazla, çok katlı ve bağımsız bölümlü blokların bulunduğu uygulamalar bu duruma örnek olarak verilebilir¹⁷.

KMK'ya göre bir taşınmazda yatay veya dikey kat mülkiyeti tesisi için gereken belgeler; mimari proje, liste, yönetim plânı, vaziyet plânı ve bağımsız bölüm plânıdır. Kat mülkiyetinin kurulması süreci Şekil 2'de sunulan iş akışına göre yapılmaktadır. Kat mülkiyetine geçecek olan taşınmazın kültür varlığı olması, 17 Ocak 1957'den önce inşa edilmesi veya 634 sayılı yasadan önce üzerinde hava hakkı tesis edilmiş olması bu süreci değiştirmemektedir.

¹⁶ Resmi Gazete, Tapu Planları Tüzüğü, Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 28/7/2008, No:2008/14001 Dayandığı Kanunun Tarihi : 22/11/2001, No : 4721 Yayımlandığı R. Gazetenin Tarihi : 27/8/2008, No : 26980 Yayımlandığı Düsturun Tertibi : 5, Cildi : 47, 2008.

¹⁷ http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Köprülü B. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukukî Sorunlar, 10.09.2014.



| LİSTE | | | | | | | | | |
|---------|--------|-------|----------|-----------|--------------|-----------|-------|-------|-----|
| Blok No | Kat No | BB No | Niteliği | Alan (m2) | *Değeri (TL) | Arsa payı | Malik | Hisse | |
| A | 1 | 1 | | | | | | | |
| A | 1 | ... | | | | | | | |
| A | 2 | | | | | | | | |
| A | ... | | | | | | | | |
| A | | | | | | | | | |
| B | | | | | | | | | |
| ... | | | | | | | | | |
| n | n | n | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

\sum Değer (TL) \sum Arsa Payı =1
Herhangi bir BB'in Arsa Payı= Değer (TL)/ \sum Değer (TL)

| LİSTE | | | | | | |
|-------|----------|-----------|--------------|-----------|-------|-------|
| BB No | Niteliği | Alan (m2) | *Değeri (TL) | Arsa payı | Malik | Hisse |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| ... | | | | | | |
| n | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

\sum Değer (TL) \sum Arsa Payı =1

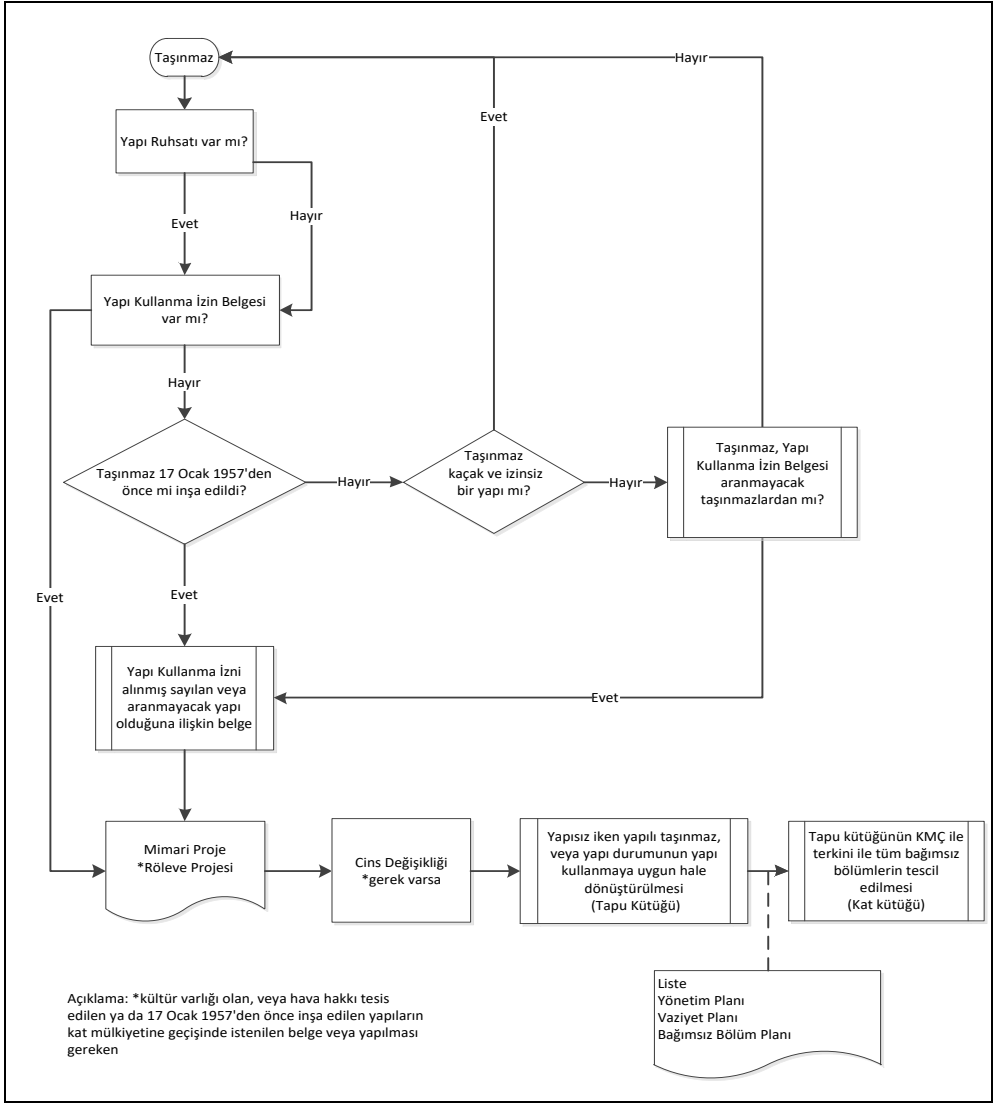
Herhangi bir BB'in Arsa Payı= Değer (TL)/ \sum Değer (TL)

Dikey (düşey) kat mülkiyeti

Yatay kat mülkiyeti

Şekil 1. Yatay ve dikey(düşey) KM kavramlarının somutlaştırılması¹⁸

¹⁸ Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., 3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi, Ankara Barosu Dergisi,73,3,397-419, 2015.



Şekil 2. Kat mülkiyeti tesisi süreci¹⁹

3.YÖNTEM

Türkiye’de 634 sayılı KMK kapsamında yapılan uygulamalarda yaşanan sorunları, eksik yönleri ve geleceğe dair öngörülerini tespit edebilmek amacıyla konu ile doğrudan ilişkili taraflara yönelik bir çalışma yapılması gerekliliği görülmüştür. Bunun için araştırmada, özel durum yöntemi kullanılmıştır.

¹⁹ Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., 2015a, 3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi, Ankara Barosu Dergisi,73,3,397-419, 2015.

Bu yöntem literatürde örnek olay veya vaka çalışmaları gibi farklı şekillerde adlandırılmaktadır. Özel durum yöntemi, bir olayı derinlemesine incelemeye imkân sağlayan bir yöntemdir^{20,21}. Bu yöntem bir durumun özelliği ve kompleksliği üzerine odaklanarak örneklem grubu ile olay ya da vakanın derinlemesine incelenmesine imkân sağlamaktadır. Kullanılan bu yöntemin kısa zamanda derinlemesine bilgi elde etmede araştırmacılara katkıda bulunacağı vurgulanmaktadır. Bu yöntem anket, mülakat ve gözlem gibi nicel ve nitel farklı veri toplama araçlarının bir arada kullanılmasına imkân sağlamaktadır^{22,23,24}. Verilerin farklı veri toplama araçları tarafından desteklenmesi araştırmanın geçerliliğine katkıda bulunmaktadır. Bu sebeple çalışmada; kat mülkiyetine yönelik olarak mevcut durum ile ilgili; Belediye Başkanlığı, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve Özel Sektörde çalışan bireylerin sahip oldukları görüş ve düşüncelerinin ayrıntılı incelenmesi amaçlandığından özel durum yönteminin kullanılmasına karar verilmiştir. Çalışmanın örneklem grubunu Trabzon, Rize ve Bursa illerinde yukarıda belirtilen kamu ve özel sektörde çalışmakta olan teknik personeller oluşturmaktadır. Örneklem grubunu oluşturan meslek grupları; harita mühendisi, mimar, inşaat mühendisi, şehir plancısı, tekniker ve yöneticilerden meydana gelmektedir. Çalışmada özel durum yöntemi kapsamında farklı veri toplama tekniklerinden faydalanılmıştır. Bunun için anket ve örnek uygulama verilerinden faydalanılmıştır. Çalışmada kullanılan veri toplama araçları ile ilgili detaylar Tablo 1'de sunulmuştur.

Tablo 1. Veri Toplama Araçları ve Uygulanan Örneklem Grubu ve Örneklem Sayısı

| Veri toplama aracı | Veri toplama amacı | Uygulanan örneklem gurubu | Uygulanan örneklem sayısı |
|--------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Anket | Kat Mülkiyeti İle ilgili mevcut durum analizi ile sorunlar ve çözüm yaklaşımlarının tespiti | Mühendis | 52 |
| | | Tekniker | 33 |
| | | Teknisyen | 13 |
| | | Memur | 21 |
| | | Diğer | 42 |
| Örnek Uygulamalar | | Kat İrtifakı/Mülkiyeti | 10 |

²⁰ Denscombe, M., The Good Research Guide for Small-Scale Social Research, Projects, Open University Press, Buckingham, 1998.

²¹ Wellington, J., Educational Research, Contemporary Issues and Practical Approaches. Continuum, London, 2000.

²² Cohen, L. ve Manion, L., Research Methods in Education (Fourth Edition), Rutledge, Newyork, 1994.

²³ Stake, R. The art of case study research (pp. 49-68). Thousand Oaks, CA: Sage, 1995.

²⁴ Çepni, S., Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş, Beşinci Baskı, Trabzon, 2010.

Anketler kısa zamanda çok fazla kişiye ulaşmak ve bilgi toplamak amacıyla kullanılan bir veri toplama yoludur^{21;23}. Anketler yazılı sorular listesinden oluşur ve araştırma hakkında insanlara direkt bilgi sorarak araştırılan konu hakkında bilgi toplamayı içerir. Bu veri toplama araçları ile birlikte kısa zamanda çok fazla kişiye ulaşılarak mevcut durumun ortaya çıkarılması sağlanabilir²³. Anket verileri posta, telefon, yüz yüze görüşme, karma ve internet olmak üzere 5 şekilde toplanabilmektedir²⁵. Çalışmada hedef kitleye uygulanacak anketin yüz yüze yapılmasının daha etkin olacağı düşünülmüştür^{26;27;28;29}. Diğer bir veri toplama aracı olan, örnek uygulamaların incelenmesi aşamasında KTÜ’ de görev yapan ve bu konuda çok farklı çalışmalar yürüten uzman nitelikli öğretim üyelerinin katılımı ve anket sonuçlarının karşılaştırılması ile Anketin kapsam geçerliliği KTÜ öğretim üyeleri ile sağlanmıştır. Anket formunun geliştirilmesi ve bu öğretim üyelerine okutulması akabinde, anketin amacı ve soruların anlaşılabilirliği adına alınan geri dönüşler sayesinde anketin kapsam geçerliliği sağlanmıştır. Örnek uygulamaların çalışmanın içinde verilmesi çalışmayı gereğinden fazla uzatacağından bu verilere yer verilmesi uygun görülmemiştir. Zira örnek uygulamalardan elde edilen sonuçlar zaten aşağıda sunulan anket sonuçları ile yorumlanarak sonuç ve öneriler bölümünde verilmiştir.

4.BULGULAR

Anketi cevaplayan kişiler “Örneklem Grubu” olarak adlandırılmıştır. Anket çalışmasına örneklem grubunun profilinin çıkarılması ile başlanmıştır. Bunun için örneklem grubuna çalıştığı kurum, unvan, cinsiyet, yaş, mesleki deneyim ve eğitim durumu gibi sorular yöneltilmiştir. Elde edilen sonuçlar Tablo 2’de sunulmuştur.

Tablo 2’den ankete toplam 161 kişinin katkı verdiği anlaşılmaktadır. Belediye, tapu, kadastro ve özel sektör arasında göreceli olarak eşit sayıda deneğin ankete katkı verdiği ve bu örneklem grubunun önemli bir kısmının 10 yıldan daha fazla mesleki deneyime sahip olduğu anlaşılmaktadır. Ankette örneklem grubuna sorulan sorular ve elde edilen sonuçlar aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

²⁵ <http://www.egitim.aku.edu.tr/anket.ppt>. 15.04.2012

²⁶ URL-5, <http://www.kaliteofisi.com>. 15.04.2012

²⁷ URL-6, <http://www.psikometri.com>. 15.04.2012

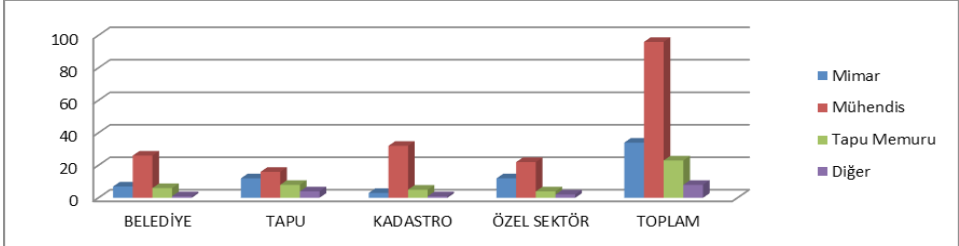
²⁸ Baş, T., Anket (1.Baskı); Seçkin Yayınları, Ankara, 2001.

²⁹ Sekaran, U., Research Methods For Business (Third Edition) Carbonadale; Southern illinois University, 1999.

Tablo 2. Örneklem grubunun profili

| | | ÖRNEKLEM GRUBU SAYISI | | | | |
|-----------------|---------------|-----------------------|------|----------|-------------|--------|
| | | BELEDİYE | TAPU | KADASTRO | ÖZEL SEKTÖR | TOPLAM |
| Unvan | Mühendis | 30 | 6 | 16 | 0 | 52 |
| | Tekniker | 6 | 10 | 17 | 0 | 33 |
| | Teknisyen | 3 | 5 | 5 | 0 | 13 |
| | Memur | 1 | 17 | 3 | 0 | 21 |
| | Diğer | 0 | 2 | 0 | 40 | 42 |
| Cinsiyet | Bay | 23 | 30 | 34 | 36 | 123 |
| | Bayan | 17 | 10 | 6 | 5 | 38 |
| Yaş | 18-25 | 1 | 2 | 1 | 2 | 6 |
| | 26-32 | 10 | 13 | 11 | 7 | 41 |
| | 33-40 | 15 | 13 | 16 | 17 | 61 |
| | 41-48 | 11 | 6 | 10 | 12 | 39 |
| | 49-56 | 2 | 6 | 3 | 2 | 13 |
| | 57 ve üzeri | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Mesleki Deneyim | 0-5 yıl | 6 | 10 | 3 | 3 | 22 |
| | 6-10 yıl | 11 | 12 | 16 | 16 | 55 |
| | 11-15 yıl | 13 | 8 | 11 | 12 | 44 |
| | 16-20 yıl | 4 | 6 | 7 | 6 | 23 |
| | 21-25 yıl | 5 | 2 | 1 | 2 | 10 |
| | 26 ve üzeri | 1 | 2 | 3 | 1 | 7 |
| Eğitim | Önlisans | 11 | 22 | 22 | 25 | 80 |
| | Lisans | 27 | 18 | 18 | 14 | 77 |
| | Yüksek lisans | 2 | 0 | 1 | 1 | 4 |

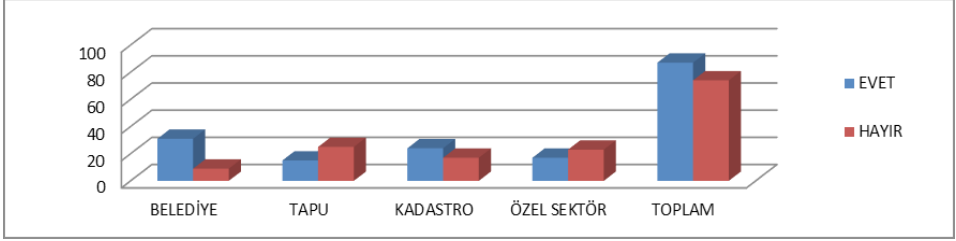
“Kat Mülkiyeti/İrtifakı (KM) kurulma sürecinde gerekli bilgi ve belgelerin oluşturulmasında yetkili meslek disiplini sizce kim olmalıdır?”



Şekil 3. KM sürecinde yetkili meslek disiplini

Şekil 3'ten de görüleceği üzere, örneklem grubunun önemli bölümü KM'nin kurulmasında yetkili meslek disiplininin Mühendis grubunun olması gerektiğine işaret etmiştir.

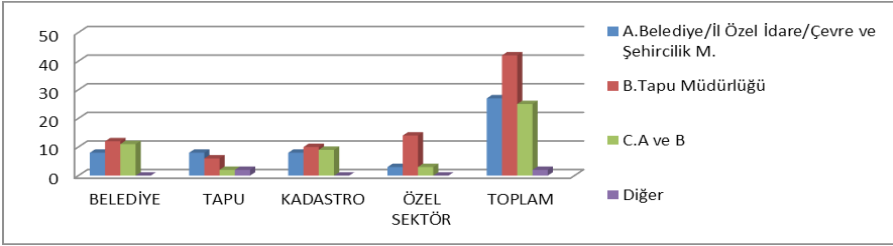
“KM tesisinde düzenlenen ‘Liste’de sunulan verilerin doğruluğundan sorumlu bir kurum var mıdır?”



Şekil 4. KM’de ‘Liste’den sorumlu kurum araştırması

Örneklem grubunun bu soruya verdiği cevapların toplamda %54’ü “evet”, %46’sı ise “hayır” şeklindedir.

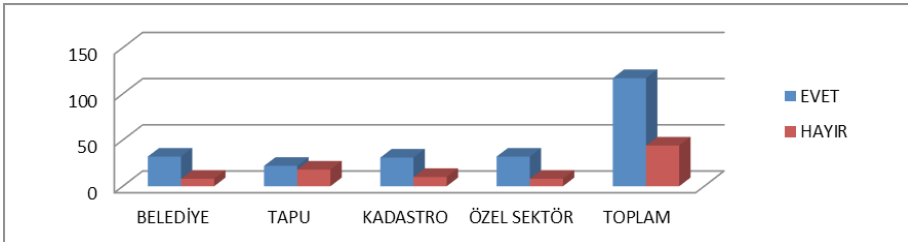
“Yukarıdaki soruya cevabınız evet ise aşağıdaki kurumlardan hangisi sizce sorumludur?”



Şekil 5. Liste’den sorumlu kurum tespiti

Örneklem grubunun bu soruya verdiği cevapların %17’si Belediye/İl Özel İdare/Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, %26’sı “Tapu Müdürlüğü”, %16’sı “Her ikisi Birden”, %1’i ise “Diğer” seçeneğinden oluşmaktadır.

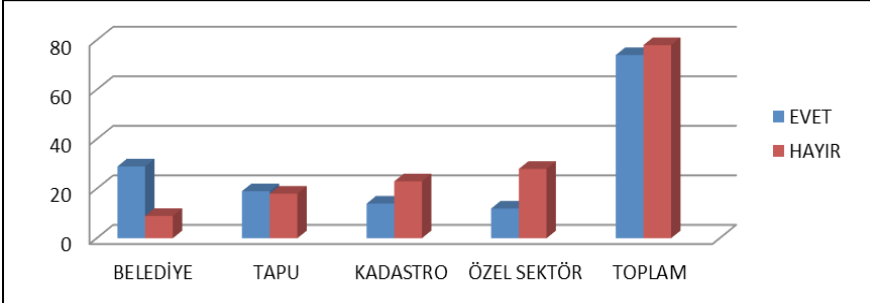
“Listenin oluşturulmasında BB’lerin değerleri SPK lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından belirlenmeli midir?”



Şekil 6. BB’lerin değerlerinin tespitinde değerlendirme uzmanlarının rolü

Örneklem grubu bu soruya toplamda %73’ü “evet”, %27’si ise “hayır” şeklinde cevap vermiştir.

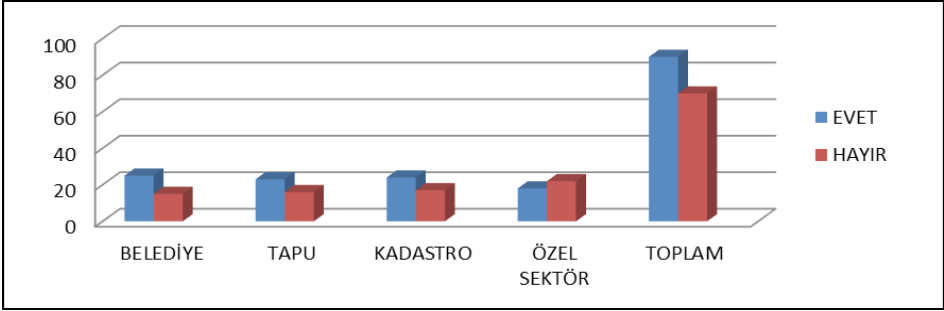
“BB’lerin numaralandırılmasında yazılı bir standart var mıdır?”



Şekil 7. Bağımsız bölümlerin numaralandırmasında standart varlığı

Örneklem grubunun bu soruya verdiği cevapların toplamda %46’sı “evet”, %48’i ise “hayır” şeklindedir.

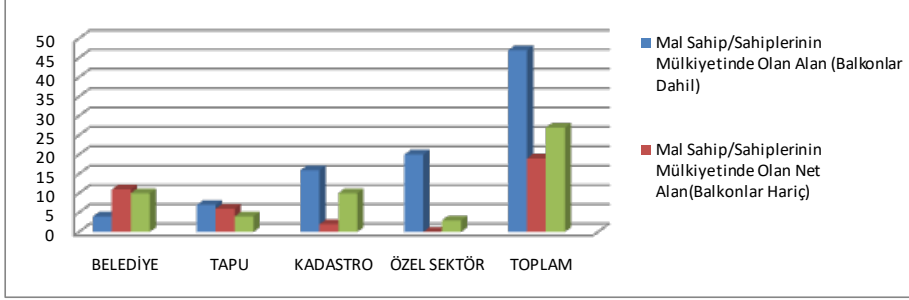
“Listenin hazırlanma aşamasında BB’lerin YKİB’lerinde belirtilen alanlar dikkate alınıyor mu?”



Şekil 8. Yapı kullanma izinlerinde belirtilen alanların dikkate alınma durumu

Örneklem grubu toplamda bu soruya %56’sı “evet”, %43’ü ise “hayır” şeklinde cevap vermiştir.

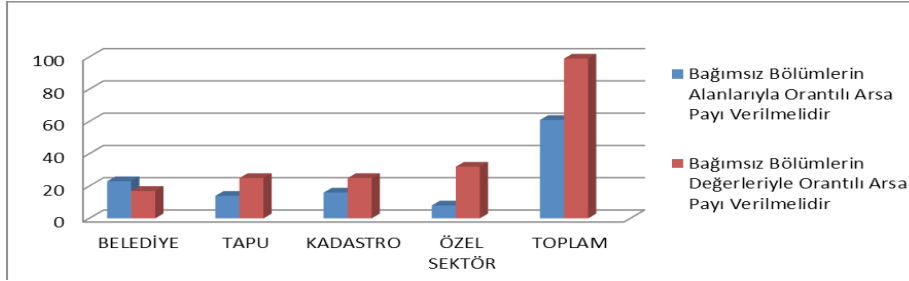
“Yukarıdaki soruya cevabınız hayır ise aşağıdakilerden hangisi, sizce BB alanı olarak dikkate alınmalıdır?”



Şekil 9. Bağımsız Bölüm yüzölçümü tespitinde dikkate alınması gereken kriter

Örneklem grubunun bu soruya verdiği cevapların %27'si "mal sahiplerinin mülkiyetinde olan alan (balkonlar dahil)", %11'i "mal sahiplerinin mülkiyetinde olan net alan (balkonlar hariç)", %16'sı "mal sahiplerinin mülkiyetinde olan alan ve bu kişilerin hissesine BB'nin olduğu kattan düşen ortak alan miktarı" şeklindedir.

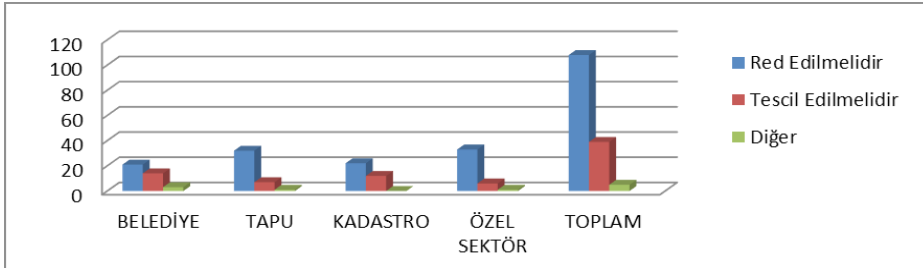
"BB'lerin arsa payları verilirken sizce nelere dikkat edilmelidir?"



Şekil 10. Bağımsız Bölümlerin arsa payları nasıl verilmeli

Örneklem grubunun %38'i bu soruya "Bağımsız Bölümlerin Alanlarıyla Orantılı Arsa Payı Verilmelidir" şeklinde, %61'i ise "Bağımsız Bölümlerin Değerleriyle Orantılı Arsa Payı Verilmelidir" şeklinde cevap vermiştir.

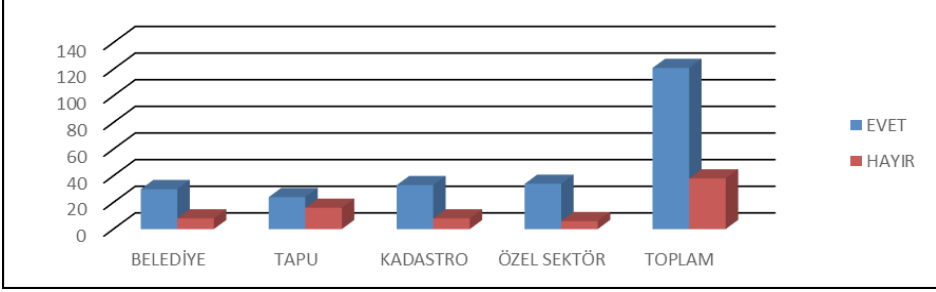
"Kat Mülkiyetinin tapuda tescil aşamasında arsa payı oranlarının BB'lerin değerlerine göre düzenlenmediği tespit edilmesi durumunda tapu müdürlüğü tarafından sizce hangi işlemler yapılmalıdır?"



Şekil 11. KM Listesinin BB piyasa değerine göre düzenlenmediğinde yapılması gereken

Örneklem grubunun bu soruya verdiği cevapların %67'si "Ret Edilmelidir", %24'ü "Tescil Edilmelidir", %3'ü ise "Diğer" seçenekleri tercih etmiştir.

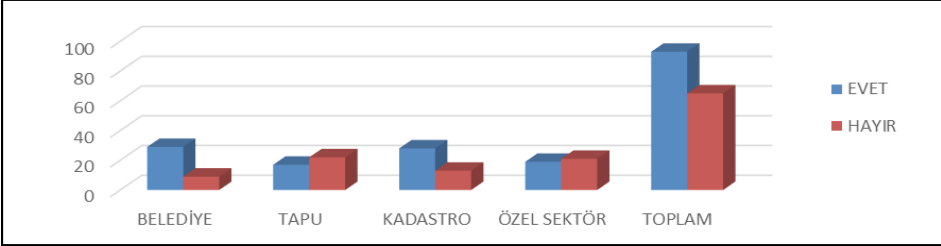
"BBP ve VP kadastro onayından geçmelimidir?"



Şekil 12. Bağımsız Bölüm planı ve vaziyet planı kadastro onayı durumu

Örneklem grubu bu soruya toplamda %75'i "evet" , %24'ü ise "hayır" şeklinde cevap vermiştir.

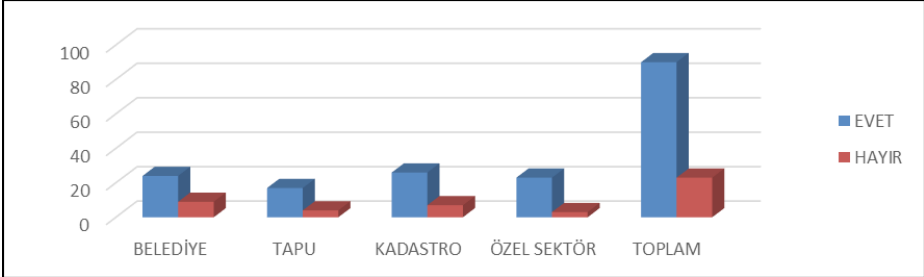
"KM tesis edilirken taşınmaz üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda blokların (A,B,C,D) şeklinde numaralandırılmasına karşın, aynı blokların MAKS sisteminde rakamlarla numaralandırılması uygulamada sizce sorun yaratıyor mu?"



Şekil 13. Blokların numaralandırılmasında standart yetersizliği

Verilen cevapların %58 'i "EVET" , %40'ı ise "HAYIR" şeklindedir.

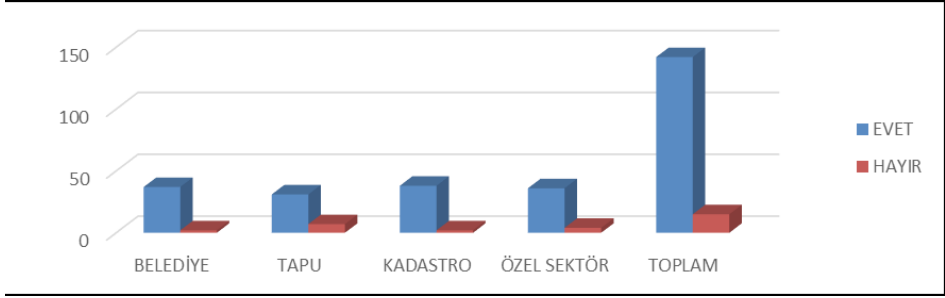
"Yukarıdaki soruya cevabınız evet ise MAKS sistemindeki numarataj verileri tapu sicil sisteminde ada,parsel,bağımsız bölüm verileri ile bütünleşik düşünülür mü?"



Şekil 14. MAKS sistem numarataj verileri tapu sicil sisteminde ada,parsel,bağımsız bölüm bütünleşik düşünülme durumu

Toplamda bu soruya verilen cevapların %56'sı "evet" , %14'ü ise "hayır" şeklindedir.

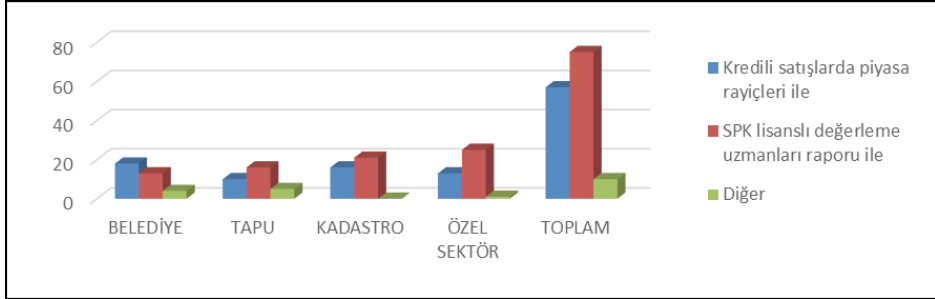
"KM'ye konu taşınmazlardan elde edilen emlak vergisi sizce olması gereken bedelin (rayiç,piyasa) altında mıdır?"



Şekil 15: Emlak vergisinde olması gereken durumun irdelenmesi

Toplamda bu soruya verilen cevapların %88'i "evet" , %10'u ise "hayır" şeklindedir.

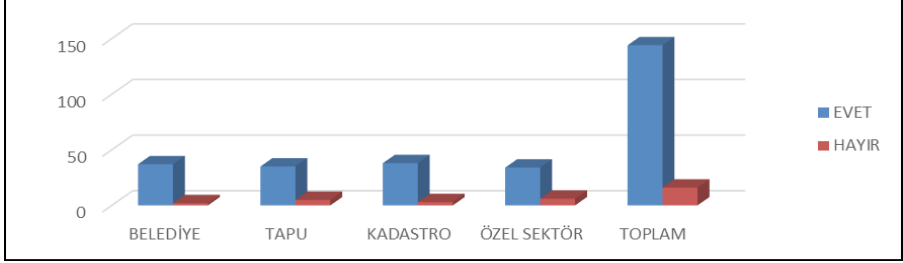
"Yukarıdaki soruya cevabın evet verilmesi durumunda, hangi yöntemle değerler üzerinden kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmazlarda vergilendirme yapılmalıdır?"



Şekil 16. Kat mülkiyetinde tesis edilecek taşınmazlarda vergilendirmenin hangi yöntemle yapılması düşünüldüğü durumu

Toplamda bu soruya verilen cevapların %35 'i "Kredili satışlarda piyasa rayiçleri ile", %47 'si "Kredili satış olmadığı durumlarda SPK lisanslı değerlendirme uzmanları raporu ile", %6'sı ise "Diğer" şeklindedir.

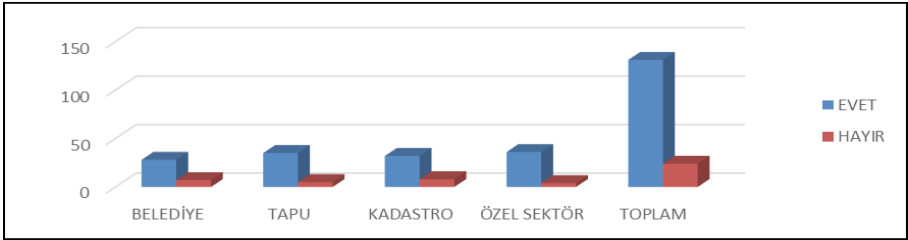
“Kat mülkiyetine esas bir BB için emlak beyan değeri üzerinden işlem yapılması vergi kaybına sebep olmaktadır. Sizce doğru mudur?”



Şekil 17: Kat mülkiyetine esas bir bağımsız bölüm için emlak beyan değeri üzerinden işlem yapılması vergi kaybına sebep olma durumu

Toplamda bu soruya verilen cevapların %89'u "evet", %10'u ise "hayır" şeklindedir.

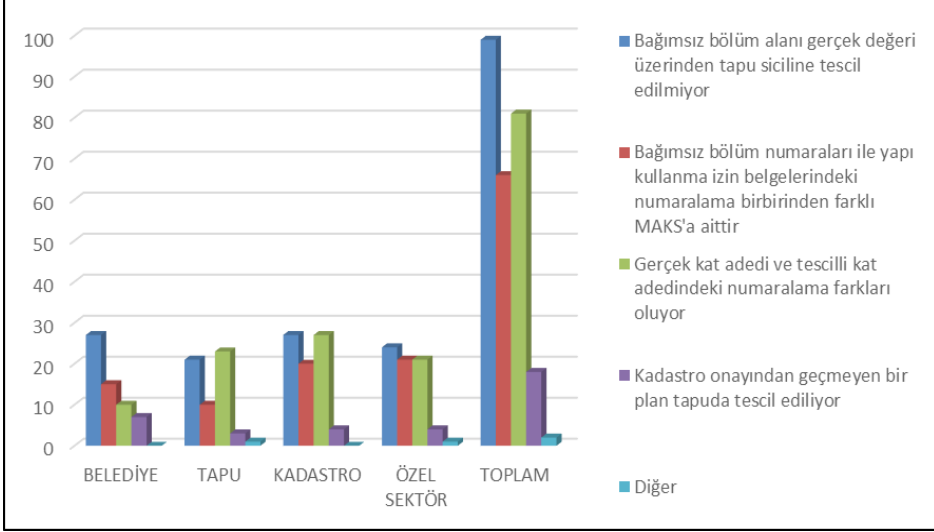
“KM’ye konu bir BB eğer kredi ile satın alınacaksa; vergi, kredide değerlendirme uzmanı tarafından belirlenen taşınmaz değerinden alınmalıdır fikri sizce doğru mudur?”



Şekil 18. BB’lerin kredi ile satın alınması durumunda; verginin, kredide değerlendirme uzmanı tarafından belirlenen değeri üzerinden alınma durumu

Toplamda bu soruya verilen cevapların %81'i "evet" , %15'i ise "hayır" şeklindedir.

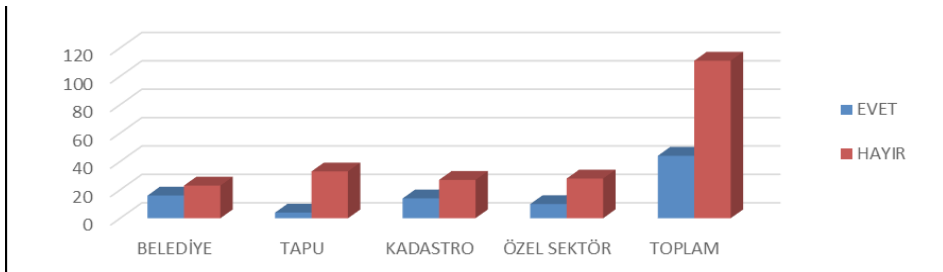
“KM sistemimiz tescil edilen bilgiler açısından hangi eksiklikleri barındırıyor?”



Şekil 19. KM sistemimiz tescil edilen bilgiler açısından barındırdığı eksiklikler grafiği

Toplamda bu soruya verilen cevapların %35'i “BB alanı gerçek değeri üzerinden tapu siciline tescil edilmiyor”, %23’ü “BB numaraları ile yapı kullanma izin belgelerindeki numaralama birbirinden farklı oluyor”, %29’u “Gerçek kat adedi ve tescilli kat adedindeki numaralama farkları oluyor”, %6’lık kısmı “Kadastro onayından geçmeyen bir plan tapuda tescil ediliyor”, %1’lik kısmı ise “Diğer” şeklindedir.

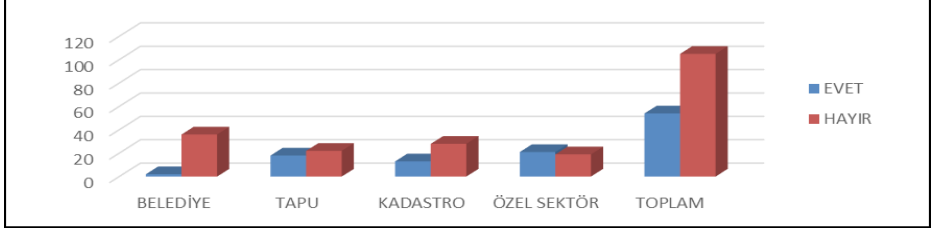
“BBP, VP ve mimari proje gibi düşey kadastro ürünlerine ait sayısal koordinatlar, yapı tamamlandıktan sonra 3 Boyutlu (X,Y,Z) olarak arşivleniyor mu?”



Şekil 20. BBP, VP vb. düşey kadastro ürünleri sayısal koordinatları arşivlenme grafiği

Toplamda bu soruya verilen cevapların %28’i “evet”, %68’i ise “hayır” şeklindedir.

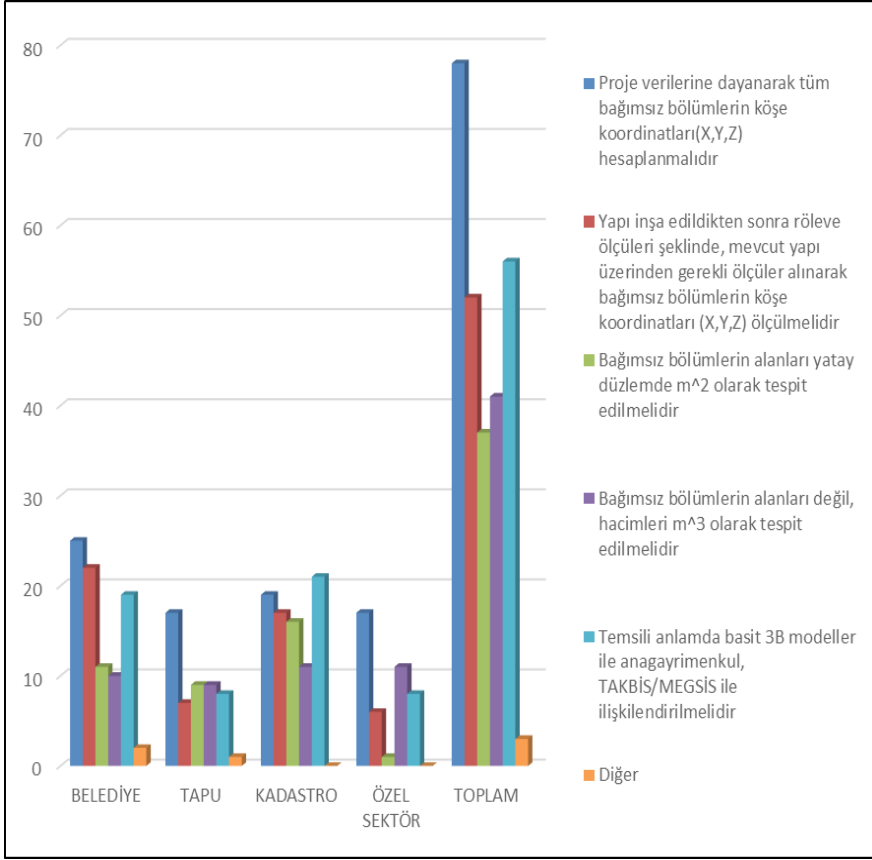
“Düşey pafta olarak adlandırılan KM’ye esas mimari proje bir mimar tarafından çizilmekte ve Tapu Müdürlüğü bu projeye dayanarak tescil işini gerçekleştirmektedir. Geleceğin kadastral sistemleri için bu yaklaşım yeterli midir?”



Şekil 21. Geleceğin kadastral sistemleri için yaklaşımların yeterlilik grafiği

Toplamda bu soruya verilen cevapların %34’ü “evet”, %65’i ise “hayır” şeklindedir.

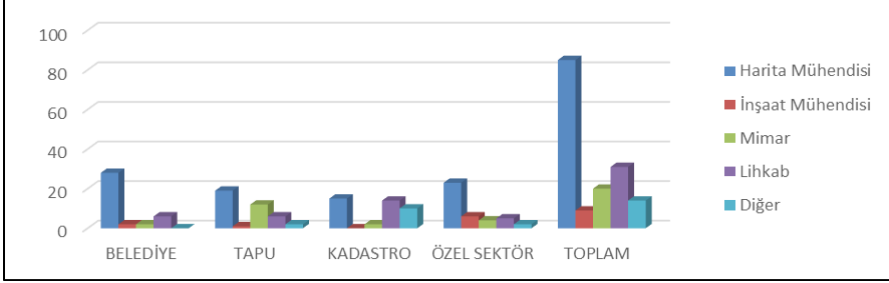
“Düşey pafta olarak adlandırılan KM’ye esas mimari proje bir mimar tarafından çizilmekte ve Tapu Müdürlüğü bu projeye dayanarak tescil işini gerçekleştirmektedir. Geleceğin kadastral sistemleri için bu yaklaşım yeterli olmadığı durumlarda sizce neler yapılmalıdır?”



Şekil 22. Geleceğin kadastral sistemleri için yaklaşımların yeterli olmadığı durumdaki yaklaşımın grafiği

Toplamda bu soruya verilen cevapların %25'i "Proje verilerine dayanarak tüm BB'lerin köşe koordinatları(X,Y,Z) hesaplanmalıdır"; %16'sı "Yapı inşa edildikten sonra röleve ölçüleri şeklinde, mevcut yapı üzerinden gerekli ölçüler alınarak BB'lerin köşe koordinatları (X,Y,Z) ölçülmelidir"; %12'si "BB'lerin alanları yatay düzlemde m² olarak tespit edilmelidir"; %13'ü "BB'lerin alanları değil, hacimleri m³ olarak tespit edilmelidir"; %18'i "Temsili anlamda basit 3B modeller ile ana gayrimenkul, TAKBİS/MEGSİS ile ilişkilendirilmelidir."; %1'lik kısım ise "Diğer" şeklindedir.

“Sizce KM’ye esas VP ve BBP hazırlama işini Serbest Harita Mühendisleri yapmaktayken, listenin hazırlanması işini hangi kurum/kişi yapmalıdır?”



Şekil 23. Listenin hazırlanması işini yapması gereken kurumlar

Toplamda bu soruya verilen cevapların %53’ü “Harita Mühendisi”; %6’sı “İnşaat Mühendisi”; %12’si “Mimar”; %19’u Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları; %9’u ise “Diğer” şeklindedir.

5.TARTIŞMA

Geçmişten günümüze Türkiye’de temel kadastro çalışmaları üç aşamada gruplandırılmıştır. Bunlar yazılı (written), çizgisel (linear), sayısal (numerical) kadastro dönemleridir. Yazılı kadastro döneminde taşınmazların sınırları, plana dayalı olmaksızın, yazılı olarak (cihetlendirme suretiyle) tespit edilmiştir. 1950’li yıllardan sonra grafik metoduyla yapılan haritalama faaliyetleri ile kadastroda ölçekli ve plana dayalı kadastro paftaları üretilmeye başlanmıştır³⁰. Bu dönemde üretilen kadastral haritalar veya planlar Medeni Kanuna göre mülkiyet haklarının teknik olarak tek temsilcisi olarak sayılmıştır. Sayısal kadastro döneminin başlangıcı ise elektronik uzaklık ölçerlerin haritalama faaliyetlerinde aktif kullanılmaya başlandığı 1980’li yıllar ve sonrası olarak kabul edilmektedir. Bu dönemde klasik çizgisel paftalar yerini sayısal (koordinatlı) paftalara bırakmıştır^{31,32,33}. Bu dönemde taşınmazların sınırlarının iki boyutlu (2D;X,Y) sayısal koordinatlarının elde edilmesi, bu parsellerin TAKBİS, MEGSİS gibi bilgi sistemlerinde sunumunun önünü açmış, Türkiye’nin e-devlet politikalarının gerçekleşmesine önemli katkı sağlamıştır. Türkiye’de tescile konu olan taşınmazların iki boyutlu tescilinde yaşanan gelişmeye karşın üçüncü boyutta istenilen düzeye henüz ulaşamamıştır. Türkiye’de üç boyutlu (3D) kadastro uygulamalarında dönüm noktalarından biri KMK’nın yürürlüğe

³⁰ Demir O., Uzun B., Cete M., “Turkish Cadastral System”, Survey Review, vol.40, pp.54-66, 2008

³¹ Demir O., Çoruhlu Y.E., “The Graphical Cadastre Problem in Turkey: The Case of Trabzon Province”, Sensors, vol.8, pp.5560-5575, 1999.

³² Demir O., Çoruhlu Y.E., “Determining the property ownership on cadastral Works in Turkey”, Land Use Policy, vol.26, pp.112-120, 2009.

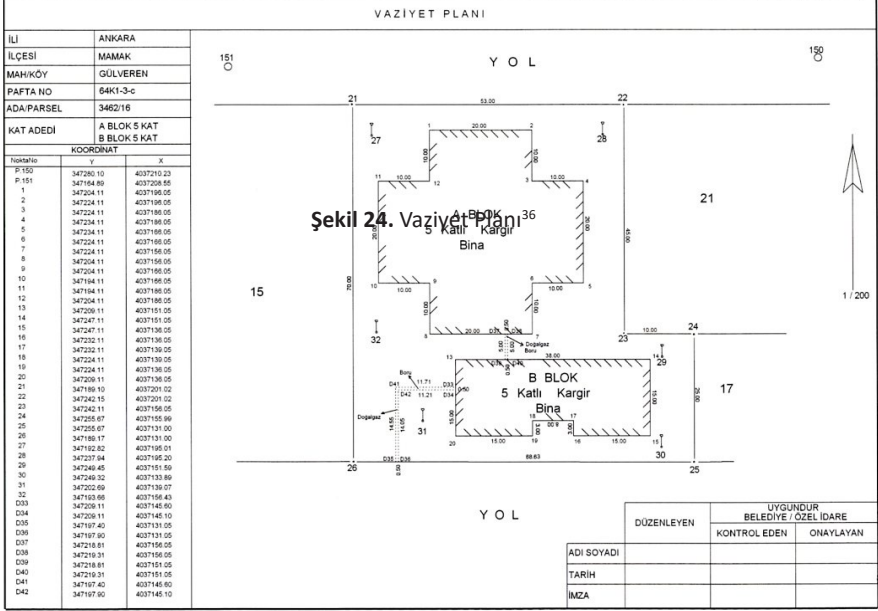
³³ Yıldız O., Çoruhlu Y. E., Demir O., A Visional Overview To Renovation Concept On Cadastral Works in Turkey, Sigma Journal of Engineering And Natural Sciences-Sigma Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, vol.33, pp.503-5189, 2015.

girdiği 1965 yılı sayılabilir. Bu tarihe kadar taşınmaz üzerinde düşeyde (üçüncü boyutta) kurulan haklar tapu kütüğünün beyanlar hanesinde muhdesat veya hava hakkı tesisi şeklindedir³⁴. 1965 yılından sonra üç boyutlu tescilin gerçek anlamda uygulaması Kat Mülkiyeti Kütüğü ile gerçekleştirilmiştir. Buna göre yapılar BB'lere ayrılarak her bir BB'e numara verilmiş ve tesciller gerçekleştirilmiştir. Medeni Kanuna göre Tapu Sicili; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, bunları tamamlayan yevmiye defteri ve diğer belgeler ile plânlardan oluşmaktadır. Aynı kanuna göre tapu siciline taşınmaz olarak; araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler kaydedilmektedir³⁵. Medeni Kanun'da bahsi geçen bu belgelerin en önemlisi kuşkusuz tapu kütüğü ve planlardır. Tapu kütükleri taşınmazların üzerindeki her türlü bağımsız ve sürekli hakların tescil edildiği temel belgelerdir. Tapu Kütüğünde tescilli olan her bir taşınmazın sınırlarının, konum bilgilerinin ve boyutlarının gösterildiği teknik belgeler ise kadastro haritaları, Medeni Kanunu'nun ifadesiyle planlardır. Söz konusu bu planlar mülkiyet haklarının temsili açısından iki boyutlu üretilmiş teknik belgelerdir. Kat Mülkiyeti Kütüğü ise Medeni Kanun'un işaret ettiği bağımsız bölümlerin tescil edildiği defterlerdir. Kuşkusuz uygulanmakta olan tapu sistemi gereği, ortada bir tescil varsa, bu tescile karşılık gelen teknik dokümanların bulunması gerekmektedir. Bu ilke Dünya'da "*Modern Kadastro*" olarak bilinen sitemin bir gereğidir. Bu noktada, Kat Mülkiyeti Kütüğünde tescil edilen bir bağımsız bölümün teknik olarak yansıtıldığı kadastro haritasının yerine geçebilecek bir belge var mıdır? sorusu sorulabilir. Bu belgeler Vaziyet Planı (VP) ve Bağımsız Bölüm Planı'dır (BBP) (Şekil 24 ve 25).

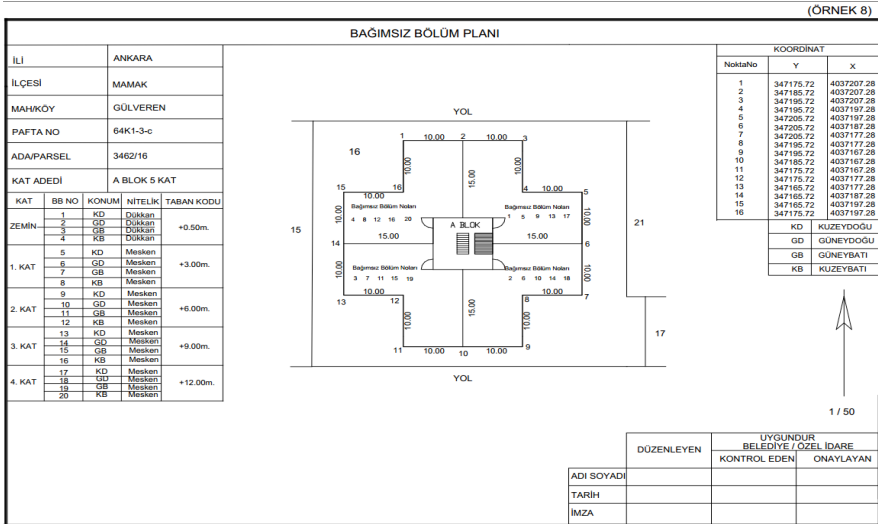
³⁴ Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., 2015a, 3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi, Ankara Barosu Dergisi, 73,3,397-419, 2015.

³⁵ Resmi Gazete, Türk Medeni Kanunu (4721), Kabul Tarihi : 22/11/2001 Yayımlandığı R.Gazete Tarihi : 8/12/2001 Sayı : 24607 Tertip:5 Cilt, 41

Uygulamadan Tesvile Kat Mülkiyeti: Sorunlar Ve Çözüm Yaklaşımları
Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU, Prof. Dr. Osman DEMİR, Arş. Gör. Hülya YILMAZ



Şekil 24. Vaziyet Planı



Şekil 25. Bağımsız Bölüm Planı³⁷

³⁶ TKGM, Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge (2010/4 sayılı genelge), 2010. <https://www.tkgm.gov.tr>

³⁷ TKGM, Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge (2010/4 sayılı genelge), 2010. <https://www.tkgm.gov.tr>

Buradan aslında Türkiye’de üç boyutlu kadastro uygulamaları gerçekleştirildiği sonucu çıkarılabilir. Ancak, bu uygulamaların içerik ve teknik açıdan 3D kadastro için yeterli olup olmadığı tartışma konusudur. Bu açıdan değerlendirildiğinde çalışmadan çıkan sonuçları ve yapılan değerlendirmeleri çeşitli alt başlıklar altında gruplandırıp ele alınırsa;

5.1 Türkiye’de 3D Tescilin Teknik Açısından Yeterliliği

Üç boyutlu tescilin teknik karşılığı, mevcut uygulamaya göre VP ve BBP’dir. VP bir yapının taşınmaz içindeki yatay konumu (2D) hakkında bilgi vermektedir. Şekil 24’te sunulan TKGM tarafından yayınlanan örnek VP incelendiğinde ana taşınmazın ve üzerinde inşa edilen yapının iki boyutlu köşe koordinatları görülmektedir. Başka bir deyişle bu belge ile tescile konu olan yapı/yapıların yatay datum ile bağlantısı sağlanmaktadır. BBP ise ilgili yapı/yapıların kaç katlı olduğu ve kaç bağımsız bölümden oluştuğu hakkında bilgi verilmektedir. Ancak Şekil 25’den görüleceği üzere BBP’nin düşey datum ile bağlantısı bulunmamaktadır. VP tescil olacak yapının ve ana gayrimenkulün köşe koordinatlarını içerdiğinden, tescilden önce kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilip onaylanması gerekmektedir. Ancak TKGM tarafından yayınlanan 2010/4 sayılı genelge incelendiğinde VP’de kadastro müdürlüğü onayı bulunmamaktadır³⁵. Oysaki Tapu Planları Tüzüğü’ne göre tescile konu olan harita ve planlar kadastro müdürlüğünün kontrol ve onayından sonra tapu sicilinde tescil edilirler³⁸. Anket çalışmasında bu sorun katılımcılara soru konusu edilmiş ve büyük oranda (%75) kadastro müdürlüğü tarafından bu belgenin onaylanması gerektiğine işaret edilmiştir.

5.2 Kadastro Tekniği Açısından Standart Eksikliği

KMK uygulamalarında öne çıkan eksikliklerden biri BB’lerin numaralandırılması ve alanlarının tespit edilmesinde yaşanmaktadır. Kadastral sistemlerde taşınmazların numaralanması, sistemin işleyişi açısından hayati önem taşımaktadır. Aksi takdirde yaşanacak bir karmaşa tapu güvenliğine ciddi oranda zarar verecektir. Uygulanan tapu sisteminde ana gayrimenkule İl/İççe/ Mahalle veya Köy/Ada/Parsel şeklinde kodlanarak ulaşmak mümkündür. Bu aşamadan sonra bu gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapılara harflendirme yapılmak suretiyle önce blok numarası (birden fazla yapı bulunması durumunda), daha sonra ise BB’lere numara verilmektedir. Bu çalışma ilk olarak Yapı Kullanma İzin Belgesinin hazırlanması aşamasında yapılmaktadır. Ancak tescil aşamasında daha sonra farklı numaralama standartları kullanılarak tapu memuru tarafından zaman zaman yeniden numaralama yapılabilmektedir. Aynı

³⁸ Resmi Gazete, Tapu Planları Tüzüğü, Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 28/7/2008, No:2008/14001 Dayandığı Kanunun Tarihi : 22/11/2001, No : 4721 Yayımlandığı R. Gazetenin Tarihi : 27/8/2008, No : 26980 Yayımlandığı Düsturun Tertibi : 5, Cildi : 47, 2008.

yapılara sonraki aşamalarda Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) çalışması kapsamında daha önce harf verilerek yapılan numaralama yerine rakamlarla numaralandırma yapılmaktadır. Bu karmaşa BB'lerin satış vb. yöntemlerle el değiştirmesi sırasında önemli sorunlara yol açmakta, yanlış BB'lerin el değiştirmesine yol açmaktadır. Nitekim TKGM tarafından bu sorunun önüne geçilmesi için, talebe bağlı işlemler adı altında LİHKAB'lar tarafından BB'lerin yerinde gösterilmesi uygulaması başlatılmıştır.

Bir diğer uygulamada BB alanlarının yapı kullanma izin belgesinde ve Liste'de farklı olması durumudur. Nitekim anket çalışmasında ciddi oranda katılımcı (%43) Liste'lerin oluşturulması sırasında BB'lerin alanları belirlenirken Yapı Kullanma İzin Belgelerinin dikkate alınmadığını belirtmişlerdir. Diğer taraftan BB'lerin tescil edildiği Kat Mülkiyeti Kütüğü incelendiğinde BB'lere ait herhangi bir alan bilgisine rastlanmamaktadır. Bir başka deyişle BB'lerin alanları tescil edilmemektedir. Bu durum satıcı-aracı-alıcı üçgeninde karmaşaya sebebiyet vermektedir. BB'lerin alanları tespit edilirken hangi kriterin dikkate alınacağını net olmadığı çalışmadan çıkan diğer bir sonuçtur. Anket sonuçlarına göre katılımcıların nispeten bir kısmı (%27) her ne kadar, balkonlar dahil BB malik/maliklerinin sahip olduğu alanın dikkate alınması yönünde tercihte bulunmuş ise de, bu konuda net bir fikir birliğinin bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.3 Değerleme ve Vergilemede Yaşanan Sorunlar ve Mülkiyet Güvenliği

KMK'na göre her bir bağımsız bölümün arsa payı BB'lerin konumu ve büyüklüklerine göre belirlenecek değerleri ile orantılı olacak şekilde belirlenmelidir³⁹. Anket sonuçlarına göre katılımcıların büyük kısmı (%67) arsa paylarının BB'lerin değerleri ile orantılı belirlenmemesi durumunda işlemin ret edilmesi gerektiğine işaret etmişlerdir. Ancak uygulamada bu hükmün denetlenmesi oldukça güç olduğu görülmektedir. Aslında, piyasa değeri olarak birbirinden farklı değerlerdeki bağımsız bölümlerin aynı arsa payında olması 634 sayılı yasanın 3.maddesine aykırı bir durum olmasına karşın, yasa koyucu bu durumun denetimini kamu kurum ve kuruluşlarına bırakmamıştır. Mevzuatta Liste hazırlanması, kontrolü ve onayına ilişkin yetki ve sorumluluklar net bir şekilde ortaya konulmamıştır. Nitekim anket çalışması kapsamında katılımcılara "*Kat Mülkiyeti tesisinde düzenlenen 'Liste'de sunulan verilerin doğruluğundan sorumlu bir kurum var mıdır?*" sorusuna katılımcılardan %54'ü "evet", %46'sı ise "hayır" şeklinde cevap alınmıştır. Devamında "*Hangi kurumların sorumlu olması gerektiği*" sorusuna verilen cevaplarda da net bir fikir birliğinin oluşmadığı görülmektedir. Liste'nin hazırlanma sorumluluğunda ortaya çıkan bu boşluk BB'lerin doğru bir şekilde değerlendirilmesinin yapılmamasına,

³⁹ Resmi Gazete, Kat Mülkiyeti Kanunu, Başbakanlık Basımevi 12038, 4133-4177, 1965.

dolayısıyla arsa paylarının KMK'nın öngördüğü şekilde düzenlenmemesine yol açmaktadır. Uygulamada arsa payları çoğu zaman BB'lerin alanları ile orantılı tespit edilmektedir. Bu durum ana gayrimenkulde ileride gündeme gelebilecek kamulaştırma çalışmasında değeri düşük BB açısından haksız kazançta yol açacaktır. Diğer taraftan vergilendirme, yönetimde söz sahibi olma ve ortak giderlere katılma gibi konularda adaletsizliğe sebep olacaktır.

Anket sonuçlarına göre katılımcılar bu sorunun önüne geçmek için SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarının sürece müdahil olmaları gerektiğini belirtmişlerdir. Türkiye'de yerleşik uygulama göz önüne alındığında herhangi bir BB'ler kredili alım satma konu olması durumunda ilgili finans kuruluşunca, alıcı tarafından talep edilen kredi sebebiyle, değerlemeye tabi tutulmaktadır. Bu aşamada SPK Lisanslı Değerleme Uzmanları devreye girmektedir. Ancak bu uzmanlar tarafından tespit edilen bedelin dışında satış yapılması talep edilmesi durumunda Tapu Müdürlüğü'nün işlemi reddetme yetkisi bulunmamaktadır.

5.4 3D Tescilin Türkiye'nin E-Devlet Politikaları Açısından Yeterliliği

Türkiye kuruluşundan itibaren yürüttüğü kadastro çalışmaları ile 60 milyona dayanan ve ülkemiz genelinin yaklaşık yüzde yetmişlik kısmına isabet eden kadastral parsellerinin üretimini gerçekleştirmiştir. Son yıllarda yürütülen yenileme çalışmaları ile bu parsellerin gerek konumsal açıdan zemin doğruluğunun artırılmasına, gerekse sayısallaştırılmasına yönelik önemli adımlar atılmıştır⁴⁰. Diğer taraftan TAKBİS projesi kapsamında yürütülen proje ile sözel tapu verileri de aynı şekilde veri tabanına aktarılmıştır. Son olarak yürütülen MEGSİS projesi ile 60 milyona yakın kadastro parseli web üzerinden kullanıcılarının (hizmetine) kısmen de olsa (açılmıştır.) Düşey kadastro verileri olarak kabul edilen kat mülkiyeti kütüğünde tescilli sözel verilerde TAKBİS üzerinden diğer e-devlet uygulamalarıyla entegre bir şekilde çalıştırılmaktadır. Ancak KM tesis edilmiş alanların grafik verilerinin 3D olarak aynı sistemlerde görselleştirilmesi ve bağımsız bölüm bazında sorgulama yapılması şu an için mümkün değildir. Zira Şekil 2'de belirtilen KM tesisi için gerekli belgeler arasında yer alan Genel İnşaat Projesi kağıt ortamda tescil edilmektedir⁴¹. Yine BBP ve VP de benzer şekilde tapu arşivindeki yerini almaktadır. Bu noktada, uluslararası vizyona uygun olarak Türkiye'de kadastro parsellerine ait 2D konumsal gösterim ve sorgulama imkanı veren MEGSİS⁴², aynı şekilde KM

⁴⁰ Yıldız O., Biyik C., Land Administrative Problems Resulted from Administrative Boundaries in Turkish Cadastral System, Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences-Sigma Muhendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, vol.33, pp.260-271, 2015

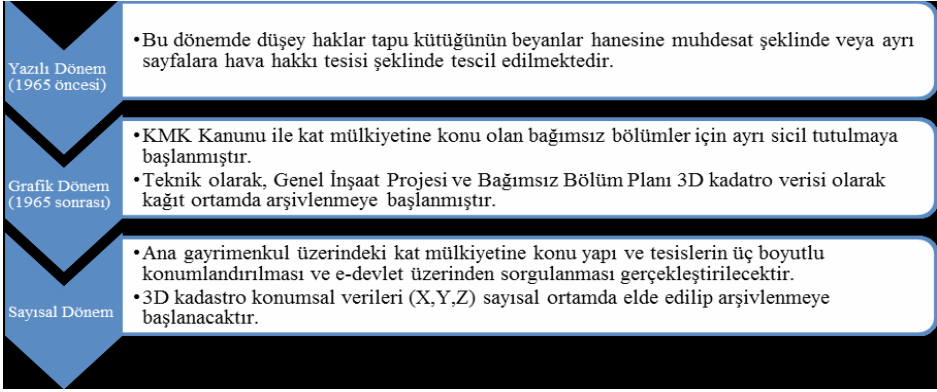
⁴¹ Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., Çete M., The relation between structured cultural heritages and condominium towards 3D cadastre", SURVEY REVIEW, DOI: 10.1179/1752270615Y.0000000045, 2016.

⁴² Çoruhlu Y.E., İnan H.İ., Yılmaz H., Demir O., 2015b, Vakıf Taşınmaz Coğrafi Veri Modeli,

verileri açısından gösterim, sorgulama ve analize olanak sağlamalıdır. Nitekim anket çalışmasından Türkiye’de üç boyutlu konumsal verilerin (X,Y,Z) üretimi, arşivlenmesi ve sunumu noktasında yetersiz kaldığı sonucu çıkarılmaktadır.

6.SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre Türkiye’de 3D kadastru uygulamalarında geçmişten günümüze yaşanan süreci aşağıdaki şekilde özetlenebilir.



Şekil 26. Türkiye’de 3D kadastru periyotları

Buna göre KMK’nın yürürlüğe girdiği 1965 yılı öncesinde ana gayrimenkul üzerindeki yapı ve tesisler tapu kütüğünün ayrı sayfalarında hava hakkı tesisi şeklinde tescilin gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu tarihten sonra yürütülen uygulamalar dikkate alındığında Şekil 26’da görüldüğü gibi BB’ler için ayrı tapu kütükleri (kat mülkiyeti kütüğü) ve BB’lerin teknik olarak haritası sayılabilecek plan ve dökümanlar (Mimari Proje, BBP vb.) kağıt ortamında arşivlenmeye başlanmıştır. Bu belgelerin yatay ve düşey datum ile bağlantısı olmaması ve üç boyutlu koordinat verilerini içermemesi sebebiyle grafik ürünler olarak sayılmaktadırlar. Bu sebeple içinde yaşadığımız süreç 3D kadastru açısından grafik dönem olarak değerlendirilmektedir. Bu dönemde önemli aşamalar geçilmesine rağmen, makalenin tartışma kısmında sunulduğu gibi, bazı yapısal sorunlar göze çarpmaktadır. Bu yapısal şu şekilde özetlenebilir.

- KM tesisi sürecinde bir takım belgelerin düzenlenmesinde yaşanan sorumlu meslek disiplini sorunu,
- Arsa payının tespitinde yaşanan sorunlar,
- Kadastro tekniği, belediyeçilik vd. açısından yaşanan standart eksikliği,
- Değerleme ve vergilendirmede yaşanan sorunlar,
- Üç boyutlu tescilin teknik boyutunun henüz istenilen düzeyde geliştirilememesi,
- Tescile esas üç boyutlu nesnelere ölçümü ve görselleştirme

Bu çerçevede Türkiye’de 3D tescilin gelişimine katkı sağlayacağı değerlendirilen öneriler aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

- Ölçü, tespit, haritalama, değerlendirme ve tescil süreçlerini içine alan KM tesisi bir düşey kadastro uygulamasıdır. Dolayısıyla bu işlem bir iş paketi haline getirilerek faaliyetin Serbest Harita ve Kadastro Mühendisleri sorumluluğunda gerçekleştirilmesi,
- KM tesisinde önemli bir bileşen olan Liste’nin doğruluğundan sorumlu kurumların net bir şekilde belirlenmesi ve bu konuda yasal düzenlemenin yapılması,
- BB’lerin değerlerinin SPK lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından Liste hazırlanması aşamasından önce belirlenmesi ve Listenin bundan sonra oluşturulması,
- BB’lerin numaralandırmasında standart birliğin sağlanması,
- BB’lerin alanlarının tespit edilmesinde standart birliğin sağlanması; YKİB, Liste ve diğer belgelerde aynı alan bilgisinin kullanılması ve bu alanın tescil edilmesi,
- BB’lerin arsa paylarının alım-satım değerleri ile orantılı olarak verilmesi işlemine yönelik Tapu Müdürlüğü’ne denetim ve ret yetkisinin verilmesi,
- BBP ve VP hazırlanması yatay ve düşey kadastronun teknik kısmını oluşturmakla birlikte tescile esas belgelerdir. Bu sebeple bu belgelerin Kadastro Müdürlüğü kontrol ve onayından mutlak suretle geçirilmesi, ilgili kişilerle buna göre yeniden düzenlenmesi,
- KM tesisinde ana gayrimenkul üzerindeki blokların ve BB’lerin gerek YKİB hazırlanması gerekse tapu işlemi sürecinde numaralandırılmasında -MAKS ile uyumlu olarak- aynı standardın uygulanması,
- Devletin en önemli gelir kalemlerinden olan Emlak Vergisi gelirlerinin gerçek bedeller üzerinden tahsil edilmesi için, KM tesisi aşamasında BB’lere SPK lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirme yapılması,

- KM tesisinde kullanılan ve mimar tarafından çizilen Genel İnşaat Projesi aynı zamanda düzey kadastro paftası niteliği taşımakta ve kadastro tekniği açısından sınırlandırma belgesi niteliğini taşımaktadır. Bu sebeple bu belgenin kadastro tekniğine uygun olarak yeniden gözden geçirilmesi, sadeleştirilmesi ve BB numaralama işleminin bu belge üzerinden gerçekleştirilmesi,
- Proje verilerine dayanarak tüm BB'lerin köşe koordinatlarının 3D olarak hesaplanması, yapı inşa edildikten sonra röleve ölçülerinin alınması, röleve ölçülerine göre BB'lerin alanlarının yatay düzlemde m², hacimlerinin ise m³ olarak tespit edilmesi,
- Üç boyutlu koordinatları tespit edilen tescile esas yapıların temsili için basit 3D modellerin oluşturulması ve bu modellerin TAKBİS/MEGSİS ile ilişkilendirilmesi,

Gelecekte Türkiye'de üç boyutlu nesnelerin ölçümünde teknolojinin yaygınlaşması ve ucuzlaması ile birlikte 3D kadastroda sayısal dönemin başlayacağı öngörülmektedir. Bu süreçte tescile konu olan üç boyutlu yapı ve tesislerin ve her türlü bağımsız bölümlerin MEGSİS veya benzeri çalışmalarla e-devlet üzerinden sunumu düşünülmelidir. Ayrıca, çalışma hazırlandıktan sonra 3/11/2016'da Bilirkişilik Kanunu ile yapılan düzenleme ile Kamulaştırma davalarında SPK lisanslı değerlendirme uzmanları ile taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapan uzmanlar arasından en az 1 kişinin olması zorunlu kılınmıştır. Benzer şekilde KM ile ilgili Liste hazırlanırken de taşınmaz geliştirme/değerleme uzmanlarının yetkilendirilmesi düşünülmelidir. Bilindiği gibi KM tesisi, zemin durumu itibarı ile arsa niteliğinde olan parsel ve üzerindeki yapıyı birlikte ele alan bir mülkiyet tipi olduğundan, özellikle bu alanda harita mühendisliği, mimarlık ve inşaat mühendisliği gibi farklı formasyonların birlikte yer alabileceği nitelikteki bir değişikliğin araştırılması önerilmektedir.

KAYNAKLAR

- Alkan M., ve Polat Z.A., Design and development of LADM-based infrastructure for Turkey, Survey Review, DOI: 10.1080/00396265.2016.1180777, 2016.
- Arpacı A., Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984.
- Baş, T., Anket (1.Baskı); Seçkin Yayınları, Ankara, 2001.
- Cohen, L. ve Manion, L., Research Methods in Education (Fourth Edition), Rutledge, Newyork, 1994.
- Çepni, S., Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş, Beşinci Baskı, Trabzon, 2010.

Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., 3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi, Ankara Barosu Dergisi, 73,3,397-419, 2015.

Çoruhlu Y.E., İnan H.İ., Yılmaz H., Demir O., Vakıf Taşınmaz Coğrafi Veri Modeli, Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences-Sigma Muhendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, vol.33, pp.539-559, 2015.

Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., Çete M., The relation between structured cultural heritages and condominium towards 3D cadastre”, SURVEY REVIEW, DOI: 10.1179/1752270615Y.0000000045, 2016.

Demir O., Çoruhlu Y.E., “The Graphical Cadastre Problem in Turkey: The Case of Trabzon Province”, Sensors, vol.8, pp.5560-5575, 2008.

Demir O., Çoruhlu Y.E., “Determining the property ownership on cadastral Works in Turkey”, Land Use Policy, vol.26, pp.112-120, 2009.

Denscombe, M., The Good Research Guide for Small-Scale Social Research, Projects, Open University Press, Buckingham, 1998.

Döner, F. ve Bıyık C., Üç Boyutlu Kadastro, Hkm - Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 97, 53-56 2007.

Eren, F., Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

https://tr.wikipedia.org/wiki/2015_T%C3%BCrkiye_n%C3%BCfus_say%C4%B1m%C4%B1

<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21507>

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf, Köprülü B. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukukî Sorunlar

<http://www.egitim.aku.edu.tr/anket.ppt>. 15.04.2012

<http://www.kaliteofisi.com>. 15.04.2012

<http://www.psimetri.com>. 15.04.2012

Jazayeri, I., Rajabifard, A., and Kalantari M., A geometric and semantic evaluation of 3D data sourcing methods for land and property information, Land Use Policy 36 (2014), 219–230, 2014.

Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J., Williamson, I., Spatially referenced legal property objects. Land Use Policy 25 (2), 173–181, 2008.

Kaufmann, J., ve Steudler, D., Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication, 1998.

Resmi Gazete, Türk Medeni Kanunu (4721), Kabul Tarihi: 22.11.2001
Yayımlandığı R.Gazete Tarihi: 8.12.2001 Sayı: 24607 Tertip:5 Cilt, 41, 2001.

Resmi Gazete, Kat Mülkiyeti Kanunu, Başbakanlık Basımevi 12038, 4133-4177,
1965.

Resmi Gazete, Tapu Planları Tüzüğü, Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi:
28/7/2008, No:2008/14001 Dayandığı Kanunun Tarihi: 22/11/2001, No: 4721
Yayımlandığı R. Gazetenin Tarihi: 27/8/2008, No: 26980 Yayımlandığı Düsturun
Tertibi: 5, Cildi: 47, 2008.

Sekaran, U., Research Methods For Business (Third Edition) Carbonadale;
Southern Illinois University, 1999.

Stake, R. The art of case study research (pp. 49-68). Thousand Oaks, CA: Sage,
1995.

Tamer A. ve Çavlin Bozbeyoğlu A. 1927 Nüfus Sayımının Türkiye’de Ulus Devlet
İnşasındaki Yeri: Basında Yansımalar, Nüfusbilim Dergisi\Turkish Journal of
Population Studies, 26, 73-88, 2004.

TKGM, Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge
(2010/4 sayılı genelge), 2010. <https://www.tkgm.gov.tr>

Wellington, J., Educational Research, Contemporary Issues and Practical
Approaches. Continuum, London, 2000.

Yıldız O., Çoruhlu Y. E., Demir O., A Visional Overview To Renovation Concept
On Cadastral Works in Turkey, Sigma Journal of Engineering and Natural
Sciences-Sigma Muhendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, vol.33, pp.503-5189,
2015.

Yildiz O., Biyik C., “Land Administrative Problems Resulted from Administrative
Boundaries in Turkish Cadastral System”, Sigma Journal of Engineering and
Natural Sciences-Sigma Muhendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, vol.33, pp.260-
271, 2015