

TÜRK HUKUKUNDA TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ ANLAYIŞININ TEMEL İLKELERİ VE BUNUN KADASTROYA YANSIMASI

Cemal BIYIK*

Kamil KARATAŞ**

ÖZET

Türk ulusu, tarih boyunca yaşadığı geniş Dünya coğrafyasında çok sayıda alfabe kullanmış ve halen de kullanmaktadır. Bu süreç içerisinde düşüncelerin ifadesinde hangi yazı türü veya hangi dil kullanılırsa kullanılsın, bazı değer yargıları fazla değişmemiştir. Taşınmaz mal mülkiyeti anlayışı da değişmeyen değerlerdendir. Coğrafyanın, üzerinde yaşayanların cilt rengini bile zamanla değiştirdiği bilinmektedir. Taşınmaz mal mülkiyetindeki değer yargısının değişmemesinin en büyük nedeni, uygulanan sistemlerin adalet anlayışıyla alakalıdır. Çünkü, Türk devletlerinde *hak*, daima üstün tutulmuştur ve *hukuki nizam* hakimiyetini sürdürmüştür. Türk tarihinin hiçbir döneminde köleliğin hakim olduğu bir hukuk anlayışı olmadığı için, toprakta çalışarak üretim yapan çiftçi ve köylüler toprakla birlikte alınıp satılan mal niteliğinde olmamış, ürününden belirli bir oranda vergi veren üreticiler konumunda bulunmuşlardır. Toplumsal adaletin ve barışın temeli olan toprak mülkiyeti anlayışı ve yönetimi uygulamaları yozlaşmadan, Devletin varlığı ve bütünlüğü korunmuş, toprak yönetimi bozulduktan sonra da çözümler ve çöküş başlamıştır. Nitekim, Türkiye Cumhuriyeti de, toprak yönetimindeki fiili bozulmanın had safhada olduğu bir dönemde kazanılan İstiklal Savaşı sonrasında kurulmuştur. Osmanlı döneminin son zamanlarında dıştan ve içten gelen baskılarla giderek kaybolan Devlet otoritesi ancak Türkiye Cumhuriyetinin kurulmasıyla yeniden sağlanabilmiştir. Yeni dönemde **Medeni Kanun** temel alınmak suretiyle, taşınmaz mallar için *mutlak mülkiyet* esası benimsenmiş ve onun gereği olarak da *kadastroya* dayalı Tapu Sicillerinin tesisine başlanmıştır. Bu uygulamayla, taşınmaz mal mülkiyeti konusunda, Medeni Kanun öncesinde var olan haklara aynen riayet edilmek kaydıyla yeni birtakım prensiplerle parsel tespit ve sınırlamaları sürdürülmüştür.

1. MEDENİ KANUN ÖNCESİNDE TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ

Osmanlı toprak idaresinde *miri arazi* rejimi uygulanmaktaydı. Miri arazilerin kuru mülkiyeti (rakabe) Devlete ait olup, işletilmesi (tasarruf) Devleti temsilen; saraya men-

* KTÜ Mühendislik - Mimarlık Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Öğretim Üyesi.

** KTÜ Mühendislik - Mimarlık Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Araştırma Görevlisi.

sup üst düzey yöneticilerine, askeri komutanlara veya Devlet tarafından görevlendirilmiş memurlara bırakılmıştı.

Osmanlı toprak sisteminde taşınmazların tümü miri arazi değildi. Çünkü, **Arazi Kanunnamesi**'nde de belirtildiği gibi; *miri arazi, mülk Arazi, vakıf arazi, metruk arazi, mevat (ölü) arazi* olmak üzere beş çeşit arazi mevcuttu. Bunlardan miri arazilere **dirlik** de denilmekte olup, dirlikler büyüklüklerine göre; *has, zeamet ve tımar* olarak üç gruba ayrılmaktaydılar. Yıllık geliri 100 bin akçeyi aşan dirlikler **has** adı verilmekte olup, bunların yönetimleri daha çok üst düzey devlet büyüklerinin tasarrufuna bırakılırdı. **Zeamet**'lerin yıllık gelirleri 20 – 100 bin akçe arasındaydı. Tımarlar ise geliri 20 bin akçeden az olan dirliklerdi. Kullanıma elverişli arazilerden yapı cinsinden olanlar, etrafındaki yapıyı ilgilendiren alanlarla birlikte; şehirlerdeki arsalar; köylerdeki bahçe türünden sebze ve meyve ekili-dikil alanlar mülk arazi sayılmaktaydı. Diğerleri (geniş tarım arazileri, ormanlar, mera, yaylak ve kışlaklar) ise miri arazilerden sayılmaktaydı. Osmanlı toprak sistemine miri sistem denilmesi, kullanılan arazilerin büyük çoğunluğunun miri arazi (arazi-i emiriyye) olmasından kaynaklanmaktaydı. Bu sisteme **tımar sistemi** de denilmiştir. Çünkü, tımarlar da has ve zeametlerle mukayese edilemeyecek kadar çok sayıdaydı.

Miri arazileri işleyen çiftçi ve köylüler, dirlik sahibinin yönetiminde üretim yaparlardı; ürettiklerine karşılık **aşar** veya **öşür** adı verilen ve genellikle ürünün **1/10**'u oranında vergi verirdiler. Bu vergileri toplayan tımar sahibi, Devlete vermesi gereken miktardan artı kalanını kendi geçim ve ihtiyaçlarını karşılamada kullanırdı. Has ve zeamet türünden dirlik sahipleri, gelirlerinin her 5 bin akçesi için; **tımar** sahipleri ise her 3 bin akçelik dilime karşılık, tam donatılmış bir askerin bütün masraflarını karşılamak veya bunun karşılığı olan ürün ya da parayı Devlete vermekle yükümlü idiler. Dirlik sahipleri arazilerin verimli işletilmesini sağlamak, yönetim alanlarındaki çiftçi ve köylülerin Devletçe verilmesi gereken ihtiyaçlarını temin etmek, onların nezdinde Devleti adaletle temsil etmekle mükellef idiler. Bu şartları yerine getirmeyen, araziye boş bıraktıracak verimin düşmesine sebebiyet veren dirlik sahipleri azledilerek yerlerine yeni bir dirlik sahibi atanırdı. Kısaca, dirlik sahipleri toprağın sahibi olmayıp, bir nevi kiracı gibiydiler. Dirlik sahibinin ölümü halinde toprağın yönetimi mirasçılara intikal etmezdi, yerine yeni bir dirlik sahibi atanırdı. Ancak, mirasçıları arasında toprağı yönetebilecek sıfat ve kabiliyeti olan birisi varsa, tercihen o dirlik onun tasarrufuna bırakılabilirdi. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde dirlik sahipliği mirasçılara intikal ettirilmeye başlanmıştı, fakat miri arazilerin kuru mülkiyeti (rakabe) yine Devletin olup, intikal eden sadece tasarruf hakkıydı (BERKİ, 1971, 30).

Dirlik sistemi Osmanlılara, Orta Asya Türk Devletlerinden **Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçukluları** aracılığıyla nakledilmiştir. Selçuklularda **ikta**' diye adlandırılan ve "**ülke topraklarının bir bölümünü kesip ayırarak bir komutan ya da Devlet adamının tasarrufuna bırakma**" anlamına gelen toprak sistemi, Osmanlılarda **dirlik sistemi** adını almıştır. Esası, Orta Asya Türk devletlerinin İslami esaslarla bütünleştiril-

miş toprak yönetim biçimi olup, Selçuklu veziri **Nizam-ül Mülk** tarafından bilimsel esaslara dayandırılmıştır (BERKİ, 1971, 27).

Dirlik sisteminin en büyük düşmanı, Devlete ve halkına karşı sorumluluklarını yerine getirmeyerek kendi başına buyruk olan ve **derebeyi** diye adlandırılan kötü yöneticilerdir. Bunların uygulamaları, Orta Çağ Avrupa'sında hüküm süren **feodal senyör**'lere benzer. Ancak, **senyörlük** feodal Avrupa'nın hukuki nizamı, derebeylik ise hukuk tanımayan dirlik sahiplerinin (sipahiler) uyguladığı fiili bir durumdur (CİN, 1969, 84). Büyük Selçuklu devletinin yıkılmasına sebebiyet veren büyük ikta' sahiplerinin tutum ve davranışları olduğu düşüncesiyle, **Anadolu Selçukluları** daha küçük ikta'lar oluşturmuşlardı. Ancak derebeylik ortaya çıktığında büyük-küçük tanımadığından, Anadolu Selçuklularının, hatta Osmanlı Devletinin yıkılmasında toprak sistemindeki bozulmaların büyük rolü olmuştur (DOĞAN, 1977, 119).

Osmanlı döneminde, **Arazi Kanunnamesi** yürürlüğe girdiği 1858 tarihine kadar araziler **Kuyud-u Kadime** adı verilen defterlere kaydedilirdi. Arazi Kanunnamesi'nden önce, 1847 tarihli **"Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizamat"** adlı tüzükle, 1848'den itibaren **"yoklama"** adı verilen arazi yazımlarına başlandığı bilinmektedir. Böylece, kaza ve sancaklarda yazılan sicil kayıtlarının bir örneği ile tutanaklar, İstanbul'da bulunan ve o zamanki **Tapu İdaresi** olan **"Defterhane"** ye gönderilerek, parsel maliklerine, tuğralı matbu tapular verilmeye başlandı. Bu şekilde verilen tapulara **"arazi-i atik"**, **"çiçek usulu kayıtlar"** veya **"künye usulü kayıtlar"** adı verilmiştir. Bu dönemlerde özel mülkiyet olarak kaydı yapılanlar, hususi taşınmazlar veya padişah fermanı ile yahut tapu idarelerince verilen mülk arazilerdi. Miri arazilerden olan *mera*, *yaylak*, *kışlak*, *otlak*, *balatalık*, *dalyan*, *voli* gibi adlarla anılan yerlerin sadece kullanım hakkı özel ve tüzel kişilere **tahsis** edilmiştir. Bu yüzden, kadastro yapılmadan önce, *yoklama defterleri*'ne kaydı yapılan araziler, malikleri adına **tapulu yer** olarak tespit edilir. Diğer belgeler ise tespit sırasında **zilyetliği** ispatlayan belgeler olarak değer taşımaktadır.

Osmanlı döneminde ölçme ve hesaplama dayalı **çizgisel kadastro**'ya da başlanmıştır. 1900'lü yıllarda başlanan bu çalışmalar savaş yıllarına rastladığı için fazla bir ilerleme kaydedilememiştir. Sadece bireysel ölçüde, İstanbul'da bir kısım kent arazilerinde ve Konya – Çumra - Karkın köyünde arazi kadastrosu yapılabilmektedir.

2. MÜLKİYET HAKKININ DEVLET GÜVENCESİ ALTINA ALINMASI ÇALIŞMALARI

Medeni Kanun'un getirdiği en önemli yeniliklerden birisi, taşınmaz mal mülkiyetinin Devletçe korunma altına alınmasını sağlamış olmasıdır. Ancak, bunun yapabilmesi için taşınmaz malların ve sahiplerinin bilinmesi gerekmektedir. Bu da ancak kadastro ile mümkündür. Medeni Kanun'un bu hükmünü yerine getirmek üzere, mevcut imkanların elverdiği ölçüde tapu yazımları ve kadastro çalışmaları yapılmıştır. Bu uğurda

günümüze kadar yapılan faaliyetleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:

1- Yazıyla İfade Edilen Kadastro Çalışmaları

2- Çizime Dayalı Kadastro Çalışmaları

3- Sayısal Kadastro Çalışmaları.

2.1- Yazıyla İfade Edilen Kadastro Çalışmaları

Osmanlı döneminde "**yoklama**" adıyla başlanan arazi yazımı çalışmalarına Cumhuriyet döneminde de devam edilmiştir. Cumhuriyetten önce; *arazi-i atik*, *arazi-i cedit*, *emlak-ı daimi*, *icmal defterleri* olarak adlandırılan defterlere yazılan araziler, çoğunlukla özel mülkiyete tabi arazilerden oluşmaktaydı (BIYIK / YOMRALIOĞLU, 1994). Miri arazilerin hukuki sahibi Devlet olduğu için bunlardan mülk araziye dönüştürülen araziler dışında özel kişiler adına kayıtlar yapılmamıştır. Ancak, bazı miri araziler, daha çok köy tüzel kişileri adına, tahsis yoluyla bırakılmıştır. Bu dönemde, tamamı *eski yazı* olarak nitelendirilen **Osmanlı Alfabesi** ile matbu defterlere (Tahrir Defterleri) el yazısıyla yazılan bu araziler tapulu arazi olarak kabul edilmişlerdir.

Yazıyla ifade edilen bu kadastro çalışmalarına Cumhuriyetin ilk zamanlarında da devam edilmiştir. Osmanlı döneminde çıkartılan **İntikal Kanunu** ile tasarruf hakkının miras yoluyla intikal ettirildiği miri arazilerin **Medeni Kanun**'un kabulüyle mirilik vasfı da hukuken kalkmış oluyordu. Bu arazilerin mutasarrıfları, zilyetlik şartlarını sağladıkları için "**Tapu Tahriri**" çalışmaları daha çok bu türden arazilere yönelmiştir. Zira bu uygulama, onların fiili hakimiyetlerinin hukuken de tamamlanması anlamına gelmekteydi. Çoğu geniş tarım alanları olan bu arazilerin *tahrir katipleri* tarafından yazılması sırasında, miri araziden olan bazı orman alanları da tapuya kaydedilmiş ancak, ormanların devletleştirildiği 1945 yılında bu alanlar tekrar hazineye kazandırılmıştır.

1930'lu yıllara kadar eski yazı ile, sonra da yeni harflerle devam eden arazi yazımları 2613 sayılı "**Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu**"nun yürürlüğe girmesiyle ölçme ve haritalamaya dayalı kadastro çalışmalarına yönelmiştir. Ancak, bu kanunda bir madde ile tapu tahririne de yer verilmek suretiyle bu uygulamadan hukuken tamamen vazgeçilmediği anlaşılmıştır. Fakat ilerleyen yıllarda tapu tahriri giderek terkedilmiş ve 1950'li yıllardan sonra tamamen çizime dayalı kadastroya geçilmiştir.

Tapu tahrirlerinin yazıldığı defterler günümüzde "**Kayıt Defteri**" adıyla bilinmekte ve kadastro görmeyen yerlerde **Tapu** yerine geçmektedir. Bu kayıtlarla tescil edilen araziler **tapulu arazi** olarak bilinmektedir. Kadastro sırasında bu belgeler **hak belgesi** olarak dikkate alınmaktadır. Tapulu arazilerin tespitinde tapudaki sınırlara itibar edilmekte ve bu arazilerin Devlet ormanına bitişik olmama kaydıyla 30 dönümü geçmeyen orman yerleri kayıt sahipleri adına tescil edilebilmektedir. Tapusuz araziler için bu sınır 3 dönümde tutulmuştur (6831/1). Böylece, vaktiyle yazılı kadastro yapılmayan mülk sahipleri bir nevi mağdur edilmiştir. Şayet, Devlet zamanında bütün arazilerin yazılı kadastrounu yapmış olsaydı, bahsedilen nitelikteki araziler malikleri adına tescil edilebi-

lecekti. Bu uygulamadan en çok mağdur olan vatandaşlar orman içi ve orman bitişiği köylerde yaşayanlardır ve zaten ana yerleşim merkezlerine uzak olan bu köylerde tapu kayıtları çok az tutulabilmiştir. Bu yüzden, bu bölgelerde kadastro yapılırken, zilyetliği belge ile ispat edilebilen ve tapu tahriri uygulamalarının terk edildiği tarihten öncesine dayanan taşınmaz malların tespitinde hak sahiplerinin bu mağduriyetlerinin giderilmesi hususu yeniden gözden geçirilmelidir. Öte yandan, Türkiye'nin çizime dayalı ilk kadastrasunun, bilhassa ormanlık alanlarda gecikmiş olması hem ormanların, hem de mülk sahiplerinin aleyhine sonuçlar doğurmaktadır. Çünkü orman alanlarının hazine adına tescili uğruna, hiç hoş olmayan ağaç kıyımlarına sebebiyet verilmektedir.

3402 sayılı **Kadaströ Kanunu** ile tapusuz arazilerin tespitinde sulu arazide 40, kuru arazide 100 dönüm sınırlaması da getirilmiştir. Oysa tapulu yerler için bir sınır yoktur. Bu farklı uygulamalar mülk sahiplerinin kusurundan değil, Devletin zamanında yazılı kadastryu tamamlamadan çizime dayalı kadastrya geçmesi sırasında yapmış olduğu yasal düzenlemelerden kaynaklanmaktadır. İkinci Kadaströ olarak gündeme gelmesi beklenen **çok amaçlı kadaströ** uygulamalarında, yukarıdaki hususların gözden geçirilmesiyle hem ormanların korunması ve geliştirilmesi, hem de maliklerin mağdur edilmemesi için gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

2.2- Çizime Dayalı Kadaströ Çalışmaları

Ölçme ve çizim sonucu üretilen haritalara dayalı kadaströ çalışmaları 1900'li yıllarda başlatılmıştır. Ancak, **Birinci Dünya Savaşı**, ardından da **İstiklal Savaşı** yıllarında yeterli çalışmalar yapılamamıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında da münferit bazı uygulamalarla yetinilmiştir. Gerçek anlamda kadaströ, yasal olarak 2613 sayılı kanunla başlatılmıştır. Çizime dayalı kadaströ çalışmalarını aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:

- a) Şehir Kadaströsu Çalışmaları,
- b) Arazi Kadaströsu (Tapulama) Çalışmaları,
- c) Orman Kadaströsu Çalışmaları,
- d) Topoğrafik Nitelikli Kadaströ Çalışmaları,
- e) Kadaströ Paftalarının Yenilenmesi Çalışmaları,
- f) Arsa ve Arazi Düzenlemesi Çalışmaları.

a) Şehir Kadaströsu Çalışmaları

Hizmet önceliği ve kolay ulaşılma gibi nitelikler göz önüne alınarak kadaströ kent arazilerinden başlatılmıştır. **5602** sayılı **Tapulama Kanunu**'nun yürürlüğe girdiği 1950 yılından sonra **2613** sayılı kanun sadece belediye sınırları içlerinde uygulanmaya devam etmiştir. Uygulamada genel olarak **ortogonal yöntem**'in tercih edildiği bu çalışmalar, çoğunlukla **1/500** ölçeğinde tersim edilmiştir. Kadaströ haritalarının çiziminde, uzun zaman **ada sistemi** uygulanmış, konum başlangıcı memleket koordinat sistemine bağlandıktan sonra **dolu pafta sistemi**'ne geçilmiştir.

b) Arazi Kadastro (Tapulama) Çalışmaları

1950 yılında **5602**, 1964 yılında **509** ve 1966 yılında **766** sayılı **Tapulama Kanunları**'na göre, belediye sınırları dışındaki kırsal arazilerde sürdürülen kadastro çalışmalarına "*arazi kadastro*", "*köy kadastro*" (*tapulama*) gibi adlar verilmiştir. Kadastro haritalarının yapımında, yöntem olarak çoğunlukla *fotogrametrik yöntem*, ölçek olarak da **1/5000** ölçeği uygulanmıştır. Fotogrametrinin uygulanmasına elverişli olmayan yerlerde ise, günün şartlarına göre yersel yöntemlerden uygun olanı tercih edilerek uygulanmıştır. Genel adıyla *klasik yöntemler* olarak adlandırılan bu yöntemlerin başlıcaları; *bağlama yöntemi*, *takeometrik yöntem* ve *elektronik takeometri* yöntemleridir. Klasik kadastro yöntemlerinde kullanılan başlıca ölçekler de **1/1000**, **1/2000** ve **1/2500** ölçekleridir.

c) Orman Kadastro Çalışmaları

1937 yılında yürürlüğe giren **3116** sayılı **Orman Kanunu** ile, orman alanlarının tespiti ve koruma altına alınması için, **Orman Genel Müdürlüğü** tarafından "*orman tahdidi*" çalışmaları başlatıldı. Daha sonra "*orman kadastro*" olarak adlandırılan bu uygulamalar, teknik standartları bakımından kadastro çalışmalarına göre kaba olması sebebiyle kadastro çalışmalarıyla uyumadığı için çok eleştirilmiştir. Başlangıçta Tapu ve Kadastro teşkilatının yetersizliği sebep gösterilerek ayrı bir teşkilat tarafından yapılmasına karar verilen bu uygulamalar halen devam etmektedir. Ancak, teknik nitelik sorunları çözümlenmiş değildir. Bu haritaların ölçekleri genellikle **1/10 000** olarak seçilmiştir.

d) Topoğrafik Nitelikli Kadastro Çalışmaları

2613 ve 766 sayılı kanunları yürürlükten kaldırarak iki farklı uygulamayı birleştiren **3402** sayılı **Kadastro Kanunu**, topoğrafik nitelikleri de içeren kadastro haritalarının üretimini öngörmüştür. Ancak, bu uygulama kadastro haritalarının kullanım amaçlarını genişletmesine karşılık getirdiği külfet sebebiyle, kanunun yürürlüğe girdiği günden bu yana yapılmış olan bütün çalışmalara tam olarak yansıtılamamıştır.

e) Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Çalışmaları

2859 sayılı **Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun** ve ilgili Yönetmelik gereği, adından da anlaşıldığı üzere, eskimiş, kullanımı güçleşmiş paftaların zemin ve harita uyumunu sağlamak amacıyla yapılan bir nevi güncelleştirme uygulaması olan bu çalışmalar ikinci kadastro anlamında değildir. Çünkü, bu uygulamalar sonunda, yapılan ilk kadastro sırasında belirlenen haklarda herhangi bir değişiklik söz konusu olamamaktadır.

f) Arsa ve Arazi Düzenlemesi Çalışmaları

İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca kentsel alanlarda yapılan **arsa düzenle-**

meleri ile 10/c maddesine göre yapılan *ıslah imar planı uygulamaları* ve 3083 sayılı **Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu** ile **Toprak** teşkilatı tarafından tarım arazilerinde yürütülen *sulama* ve *arazi toplulaştırması* çalışmaları bu grupta değerlendirilen kadastro çalışmalarıdır. Bu çalışmalar sırasında, parsel yapıları belirli bir plana göre yeniden düzenlenirken, ilk kadastrodan doğabilecek küçük hatalar biriktirilmeden, *düzenleme ortaklık payı oranı* (DOPO) adıyla kamuya ayrılan alanlar veya ortak kullanılan alanlar için kesilen paylar içerisinde elimine edilebilmektedir. Düzenlemeler sonunda tescil edilen yeni parseller olduğu için, bu uygulamalar en anlamlı kadastro olarak değerlendirilebilir. İlk kadastro sırasında, *sınır düzeltmesi* ve özel anlaşmalara dayalı *bölüşme* (rızaî taksim) veya *özel parselasyon*'ların yapılması (TÜDEŞ /BIYIK, 1994, 346), kadastronun içeriğini bir ölçüde zenginleştirdiği düşünülmürse, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarının önemi daha iyi anlaşılacaktır.

2.3- Sayısal Kadastro Uygulamaları

Kadastroyu oluşturan konuma dayalı ve konuma dayalı olmayan bilgilerin sayılarla ifadesinin mümkün olduğu bilgisayar destekli uygulamaların başlatılmasıyla çizgiler ikinci plana itilmiştir. Çünkü, çizgiler sayılardan, sayılar da ölçülerden üretilmektedir. Hatasız hesap yapılabilirdiği takdirde –ki bugünkü hesaplama araçlarıyla bu mümkündür– arazi ölçülerinden parsel büyüklükleri ve gerektiğinde aplikasyon değerleri elde edilebilmektedir. Parsellerin görsel olarak ifadesi söz konusu olduğu zaman da, rahatlıkla çizim yapılabilir. Böylece, kadastro bilgi sistemlerine geçilerek, çağımızın en önemli uygulaması olan coğrafi bilgi sistemlerinin de esas çatısı kurulabilmektedir.

Ülkemizde sayısal kadastroya geçiş, orijinal ölçülerden hesaplama, paftalardan sayısallaştırma veya araziden yeniden yapılan ölçme değerlerinden oluşturma ile sağlanmaya çalışılmaktadır. İlk yapılan uygulama, **Söke** kadastrosunun paftalardan sayısal değerlerin hesaplanmasıyla pilot olarak başlatılmıştır (ÖZEN, 1980). Günümüzde, **TKGM** münferit uygulamalarla sayısal kadastro bilgileri üretmekte olup, bütünüyle böyle bir uygulamaya geçme ihtiyacı henüz tam olarak doğmadığı için, mevcut uygulamalara da devam edilmektedir.

3. KADASTRODAN BEKLENEN NİTELİKLER

Günümüzün gerektirdiği ihtiyaçlar, taşınmaz mal mülkiyetinin önemini tarımsal üretim alanları için bir ölçüde azaltmış gibi görülmektedir. Bu yüzden, kırsal kesimdeki nüfusun tamamını orada tutmak ve geçimlerini tarımdan sağlamak mümkün görülmemektedir. Artık, kırsal nüfusun geçim problemlerine tek çözüm olarak *toprak reformu* uygulaması görülmemektedir. Kırsal kesimde yaşayanlar da okumak, yeni mesleklerde çalışmak istemektedirler. Yüksek tahsil yapmayı her Türk genci istemekte, bunun için birbirleriyle yarış yapmaktadırlar. Fakat bu yarışın sonunda hiç birisi tarlasında çalışmayı düşünmemekte; aksine, iktisatçı, işletmeci, doktor, mühendis, iletişimci, pazar-

lamacı, sanatçı, reklamcı gibi çok sayıda çağdaş mesleklerden birisini tercih etmektedir. Bütün bu mesleklerin varlığı ve en büyük destekçisi yine tarımsal faaliyetler ve topraktır. Zira, toprak olmadan tarımsal üretim, tarımsal üretim olmadan örneğin pamuk, pamuk olmadan dokuma fabrikası, fabrika olmadan kumaş, kumaş olmadan konfeksiyonculuk, konfeksiyonculuk gelişmeden de reklamcılık gibi mesleklerin bir anlamı olmayacaktır. Bu gerçekler bilindiği için, giderek artan kentsel nüfusa iş alanları yaratmanın çaresi olarak temelde tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi, en önemlisi de birim alandan azami verim alınmasının sağlanması hedeflenmiştir. Böylece, artan milli gelir, toplumun bütün kesimleri tarafından paylaşılabilecektir. Görülüyor ki, toprak önemini yine korumaktadır. Ancak, toprağın kendisinden çok, ona bağlı üretim alanları ön plana çıkmıştır. Bir çiftçinin ürettiği tarım ürünü çeşitli ünitelerden geçtikten sonra tüketiciye ulaşmadan önce bir reklamcı tarafından tanıtılmaktadır. Bütün bu aşamalarda, farklı mesleklerle mensup birçok insana çalışma alanı doğmaktadır. Bunların kazançları ile toprak sahibinin kazancı karşılaştırıldığında, her devirde bazı değer kavramlarının ön plana çıktığını söylemek yanlış olmaz. Ama toprak yani taşınmaz mal, dolayısıyla onun mülkiyeti esastır ve kadastro gereklidir. Kadastro nun çağdaş hedeflere yönlendirilmesi için içerik ve kapsam bakımından zenginleştirilmesinde yarar vardır ve bunu sağlayacak mevzuat düzenlemelerine ihtiyaç duyulacaktır.

3.1- Kadastro nun İçeriğinin Zenginleştirilmesi (Çok Amaçlı Kadastro)

Türkiye’de halen yapılmakta olan kadastro ile; parsellerin sahipleri, sınırları, yüzölçümü, üzerindeki yapı ve tesisler ile mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni haklar ve bunların nasıl kazanılmış olduğu tespit edilmektedir. Bu bilgilerden birçok alanda yararlanılmaktadır. Kadastro Kanununun öngördüğü biçimde kadastro yapıldığı takdirde, imar faaliyetlerinin planlanması ve uygulanması için uygun altlıklar üretilmiş olacaktır. Orman kadastro su yapılan yerlerde ise, ormanların sınırları, sahipleri, yüzölçümleri, meşcere türleri ve vasıfları ile, orman içerisinde olup, orman sayılmayan alanlar ile orman sınırları dışına çıkartılan alanlar belirlenmektedir.

Bu tür bir kadastro uygulaması ürünlerinden hukuki, teknik, ekonomik, idari ve sosyal planlama ve uygulamalarda yararlanılmaktadır. Ancak, günümüzün şartları ve gelecekte beklenen ihtiyaçlar, kadastro sırasında daha başka bilgilerin de toplanması gereğini ortaya çıkarmıştır. Bu ihtiyaçlar, parsellerin kullanım amacına göre kentsel ve kırsal alanlar için farklılıklar arz edebilir. Örneğin, kentsel alanlarda konut ve arsalarla yönelik bilgi isteklerine karşılık, kırsal alanlarda zirai faaliyetler, toprak ve bitki cinsleri için ihtiyaç duyulan bilgiler söz konusu olmaktadır. Öte yandan, imar ve bayındırlık faaliyetlerinin ihtiyacı olan halihazır niteliklerin de çok amaçlı kadastro için vazgeçilmez olduğu söylenebilir. Bütün uygulamalarda, parsellerin parasal değerlerinin tespiti ve vergilendirmenin adil yapılabilmesi için arazi değerlerinin belirlenmesi de kadastro nun içeriğinde yer almalıdır. Kadastro ayrıca, objektif veya alternatifli planlar üretilmesi için ek çalışma gerekmeden bilimin ve istatistiğin ihtiyaç duyduğu bilgileri de üretmelidir. Bir çalışma alanında, belirli bir zaman aralığında hangi türden bilgilere ihtiyaç du-

yulacaksa, kadastro sırasında bunlar tamamlanabilir. Yani, çok amaçlı kadastro için belirlenen ihtiyaçların karşılanabilmesi esas tutulursa, her yerde standart bilgiler yerine, yöresel isteklerden ve beklentilerden hareketle uygun bilgiler üretilmesi düşünülmelidir.

3.2- Kadastronun Kapsamının Genişletilmesi

Ülkemizde uygulanan kadastronun kapsamı, şehir, kasaba ve köylerde yapılan ilk kadastro, Kadastrodan sonra yapılan tapu-fen hizmetleri, yenileme çalışmaları, arsa ve arazi düzenlemesi çalışmaları ile orman kadastrosu çalışmalarını kapsamaktadır. Kadastronun bu kapsamı da yeterli değildir. Kadastro çalışma alanları idari sınırlarla belirlenecek olursa bu alanların içerisinde ölçülmeyen yer kalmaz. Bu da, orman, mera, yaylak ve kışlak alanları dahil, bütün yurt topraklarını kapsayacak biçimde, aynı mevzuatla çalışma esasının getirilmesine bağlıdır. Ülkemizde henüz yapılamamış yeraltı tesisleri ölçümü ve kadastro ile ilişkilendirilmesi de kadastro kapsamında ele alınmalıdır.

Geniş kapsamlı ve çok amaçlı bir kadastro ilk yapımı sırasında daha çok işgücü, masraf ve zaman gerektirebilir. Bu durum işleri yavaşlatsa bile, daha sonra yapılması planlanan hizmetlerin gerçekleşmesinde yeniden arazide ölçümleme, hesap ve değerlendirmeye gerek kalmadan projelerin yapım ve uygulanmasını mümkün kılar.

3.3- Kadastro İle İlgili Mevzuatın Yeniden Düzenlenmesi

Yürürlükteki Kadastro Kanunu, Tapu Kanunu, Medeni Kanun, Orman Kanunu ve Mera Kanunu **geniş kapsamlı ve çok amaçlı kadastro hedefleri** doğrultusunda yeniden gözden geçirilmeli, ikinci kadastroya geçişin önü yasal olarak açılmalıdır. Halen OGM tarafından yapılmakta olan **orman kadastrosu** çalışmaları ve hangi kurumun yapacağı tam olarak belirlenmemiş **mera kadastrosu** yasal olarak **Kadaastro Kanunu** kapsamına alınmalıdır. Bugüne kadar yapılmayan **yeraltı tesisleri tespiti ve kadastro ile ilişkilendirilmesi** de kanun kapsamına alınmalıdır. Yeni yasal düzenlemelerde orman köylerinin problemlerini çözecek hükümlere de yer verilmeli, özellikle orman yerinin kime ait olduğunun belirlenmesi orman ağaçlarının yok edilmesine sebebiyet vermeyecek biçimde çözümlenmelidir. Yazılı kadastro döneminde tapuya kaydedilemeyen, fakat bu döneme ait zilyetliği belgelenen taşınmazların tespitinde zilyetlerin mağduriyetleri giderilmelidir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Özel mülkiyete ve özelleşmeye verilen önem, tarihten gelen temel değerlerimizden kaynaklanmaktadır. Mülkiyet anlayışımız ve bunun uygulamaları birçok batılı ülkenin bile erişemediği seviyededir. Anayasal haklardan olan mülkiyet hakkı adaletle korunmaktadır. Bu anlayışın tam olarak uygulanabilmesi ancak kadastro ile mümkün olacaktır. Avrupa topluluğuna girmek isteyen ülkemizde geniş kapsamlı ve çok amaçlı kada-

ro uygulamasına bir an önce geçilmesi gerekmektedir. Ülkemizde uygulanan mülkiyet hukuku ile topluluk ülkelerinin mülkiyet hukuku arasındaki benzerlikler Medeni Kanunumuzdan kaynaklanmaktadır. Mülkiyet anlayışı olarak arada fark olmamakla beraber, kadastro çalışmalarımızı nitelik, kapsam, içerik ve nicelik yönlerinden Avrupa standartlarına bir an önce eriştirilmesi lazımdır.

KAYNAKLAR

BERKİ, Şakir, 1971: Türkiye’de Toprak Davası ve Mevzuat karşısında Toprak Rejimi, DPT Yayını No: 880, TUD: 9, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

BIYIK, Cemal / YOMRALIOĞLU, Tahsin, 1994: Osmanlı Döneminde Arazi Bilgi Sistemi, Tapu ve Kadastro Dergisi, Yıl 6, Sayı 15, s. 24-29.

CİN, Halil, 1969: Miri Arazi ve Bu Arazinin Mülk Haline Dönüşümü,, A.Ü. Hukuk Fak. Yayınları, No 250, Sevinç Matbaası, Ankara.

DOĞAN, D. Mehmet, 1977: Tarih ve Toplum (Türkiye’de Toprak Meselesi), Derghah Yayınları, No 37, İstanbul.

ÖZEN, Haldun, 1980: Türkiye Koşullarında Koordinat Kadastro, Doktora Tezi, KTÜ, İnşaat – Mimarlık Fakültesi Yayınları, No 118, Trabzon.

TÜDEŞ, Türkay / BIYIK, Cemal, 1994: Kadastro Bilgisi, KTÜ Mühendislik – Mimarlık Fakültesi Yayını No: 50/174, Trabzon.