**Tapu Sicilindeki Miras Paylaşım Problemleri**

**Tayfun Çay1, Sabahattin Akkuş2,\***

*1Selçuk Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 42031 Konya.*

*2Selçuk Üniversitesi, Kadınhanı Faik İçil Meslek Yüksekokulu, Harita ve Kadastro Bölümü, 42800, Kadınhanı-Konya.*

*Özet*

*Türkiye’de taşınmazlarla ilgili en önemli problemlerden biri miras paylaşımıdır. Miras paylaşımında Türk Medeni Kanunu, İmar Kanunu, Toprak Koruma Kanunu, Arazi Toplulaştırma Kanunu ve Tüzüğü etkili olmaktadır. Bu mevzuat çerçevesinde; Türkiye’deki tapu sicili hizmetleri ve yapılan yanlışlıkların düzeltmelerinin nasıl yapıldığı araştırılmıştır. Ayrıca, miras konusu ele alınarak; yasal mirasçılar kimlerdir, mirasın kazanılması nasıl olur, mirası paylaşmadan önce miras ortaklığı nedir, mirasın paylaşılmasında izlenecek yol nasıl olmalıdır? Sorularına cevap bulmak için Türk Medeni Kanunu’ndaki Miras Hukuku maddeleri incelenmiştir. Mirasın ilk aşaması araştırılıp incelendikten sonra, mirasın intikalinin yapılması dikkate alınarak; İştirak(elbirliği) halindeki mülkiyetin, müşterek ve bireysel mülkiyete dönüştürülmesi ele alınmıştır. Miras paylaşımdaki problemler, çok hisseli durumlarda miras paylaşımının nasıl olduğu, hangi durumlarla karşılaşıldığı taşınmaz hukuku çerçevesinde örneklerle ele alınıp açıklanmıştır. Yapılan çalışmaların Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu yönünden değerlendirilmesi yapılıp, miras paylaşım problemlerine çözüm önerileri getirilmiştir.*

Anahtar Sözcükler

Tapu sicili, Müşterek mülkiyet, Miras paylaşımı, Miras paylaşım problemleri

**1. Giriş**

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de nüfusun artması ve doğal kaynakların azalması, insanoğlunu araştırmalara sevk etmiştir. Bu araştırmalardan bir tanesi ise Türkiye’de taşınmazlar ile ilgili miras paylaşım problemidir. Türkiye’de miras paylaşım ile ilgili problemler daha çok kırsal alanlarda yaşayan insanlarımız arasında görülmektedir.

Miras paylaşımından dolayı kırsal alanlar planlı-programlı bir şekilde düzenlenmeyip, verimli ve toprağın yapısına uygun tarım yapılamamaktadır. Ayrıca insanlar arasında sosyal doku bozulmakta husumetler artmaktadır. Bu da sosyal devlet anlayışına ters düşmektedir.

Ülkemizdeki bu nüfus artışı dikkate alındığında, tarım arazilerinin veya imar görmüş alanların planlı programlı bir şekilde kullanılması çok önem arz etmektedir.

XIX. Yüzyılın başında 900 milyon olan dünya nüfusu, XX. Yüzyılın başında 1.5 milyara, 1960 yılında 3 milyara ve 1987 yılında, 5 milyara 2009 yılının sonunda ise 7 milyara ulaşmıştır.

Ülkemizin nüfusu ise yaklaşık 72.5 milyondur. Ülkemizdeki nüfus artışının, dünya nüfus artış hızından daha yüksek bir ivmede olduğu istatistik verilerinden anlaşılmaktadır.

Türkiye’nin yüzölçümü yaklaşık 78 milyon hektardır. Tarım alanlarının kapladığı alan ise yaklaşık 28,5 milyon hektar olup, tarımda istihdam edilen nüfus oranı % 25'ler civarındadır.

Kırsal alanları etkin kullanmak, verimliliklerini artırmak, insanlar arasındaki yardımlaşmayı, sevgiyi, hoşgörüyü artırarak ve çevreye yapılacak yatırımlarla mümkün olacaktır. Bütün bunlar yapılırken insanlarımız miras yolu ile düşen taşınmazlardan dolayı, birbirleri arasında sıkıntı yaşamamalıdır.

Ülkemizde miras paylaşımından dolayı, özellikle kırsal alanlarda, tarımsal işletmelerin küçük ve parçalı olması çeşitli sorunlara yol açmaktadır. Bu sorunlardan birisi de devletin vergi kaybıdır.

Emlak, gelir vergileri vb. Taşınmazdan elde edilen kazancın dağılımı için önemlidir. Vergi araçları, toprak kullanımını ve toprak mülkiyetinin dağılımını etkileyen bir faktördür.

Vergilerin toprak politikası açısından etkisi, öncelikle kullanıma ve kişisel taşınmazların değerlemesine ve gelirine bağlıdır. Bunun için taşınmazların emlak, malvarlığı ve miras vergileri için değer haritalarının yapılması ve değer belirleme gününde değerlerinin belirlenmesi önemlidir.

Tapu Sicilinde Miras Paylaşım Problemleri araştırılıp, çözüm getirilmeye çalışılırken, problemin teknik ve sosyal boyutu dikkate alınmıştır. Miras paylaşımı ile ilgili Medeni kanununda ve Tapu sicil tüzüğün de geçen maddeler tek- tek ele alınarak araştırılmıştır.

Uygulama alanında, miras paylaşımına konu olan ailelere çeşitli sorular yönetilerek anket çalışması yapılmıştır. Anket sorularında miras paylaşım problemlerine neden olan sebepler ve çözümlerine ağırlık verilmiştir.

Özellikle kırsal alanlarda, miras paylaşımında mevcut ifraz şartlarına uyulup uyulmadığı araştırılarak, 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu ve 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu miras paylaşımı açısından incelenmiştir.

**2.Tapu Sicili**

**Tapu**: Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğünce verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna **tapu** senedi de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir. İtimat (güven) anlamına gelen ve Türkçe bir kelime olan (tapuk) kelimesinden türetilmiştir **TDK (1992).**

**Tapu Sicili:** Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere, Devletin Sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir. Tapu hizmetleri ise gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek akit ve tescile yönelik mevzuata uygun taleplerin karşılanmasıdır **(Pala, 2007)**

Devletlerin kuruluşu ile birlikte insanların yaşamı yazılı kurallara bağlanmış, bu kurallara uymayanlar cezalandırılmıştır. Bu kuralların sağlıklı ve güven içinde yürütülebilmesi gereği, bu hizmetlerin devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında bulunmasını zorunlu kılmaktadır.

Günümüzde Kullanılan Tapu Sicilleri, Orta Avrupa Tapu Sicili,Torrens, Senetlerin Tescili,Fransa ve Diğer sistemlerdir. Özellikle yurdumuzda 1847 ( TKGM Kuruluş Yılı Kabul Edilir) yılı itibarı ile bazı düzenlemeler yapılmışsa da bugünkü manada M.K nun benimsediği Tapu Sicili Manasında değildir. Medeni Kanunu (M.K)’ nun 1930 tarihli olup1932 den günümüze kadar değişikliğe uğrayarak süre geldiği ve Şu an M.K’ nun ( 997 ila 1027 . Maddeleri ) ile Tapu Kanunu ile Tapu Sicil Tüzüğüne dayandığını ifade etmek gerekir **(Yaşayan ve ark. 2011).**

Tapu sicilinin temel unsurları; Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyet Kütüğü, Yevmiye Defteri ve Resmi Belgeler (Veraset belgesi, mahkeme kararı v.s) dir.

**2.1.Tapu Sicil Tüzüğünde miras konusu**

Tapu Sicil Tüzüğünün (TST) **21/c maddesine** göre, “Miras taksimi noter tarafından yapılmış ise sözleşme; mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da, mirasçıların imzaları noterce onaylanmamış ise tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların başvuruları gerekir.”

2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun **676. Maddesinin** 2. ve 3. Fıkraları ise şöyledir: “Paylaşma sözleşmesiyle mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin miras payları oranında paylı mülkiyete dönüştürülmesini de kabul edebilirler. Paylaşma sözleşmesinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.”

**Mülkiyet Hakkının Tescili olarak; Madde 25 -** Kütük sayfası malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk boş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Tüzel kişilerin adı tam olarak yazılır.

**Müşterek mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, bayağı kesir olarak gösterilir.**

**Bir paydaş sonradan başka paya sahip olduğu takdirde, payın tescili sırasında payların toplamı yazılır.**

**İştirak halinde mülkiyette iştiraki doğuran neden, malik isimlerinin ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir.**

(Ek fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/8.mad) Aynı bölge içinde ve aynı malike ait bulunan taşınmaz mallar birbirine bitişik olmasa bile Türk Medeni Kanununun 1000 inci maddesi uyarınca malikin istemiyle müşterek tapu kütüğü sayfasına tescil edilir.

**Payın Rehin edilmesi; Madde 33 -** Müşterek mülkiyete konu taşınmaz mallarda payın rehin edilmesi halinde, kimin payının rehinli olduğu düşünceler sütununda belirtilir.

**Korunmuş Miktar; Madde 34 -** Daha sonra tesis edilecek rehin için saklı derece bırakılmak istenirse rehindeki şekle uyulmakla beraber, kütük sayfası rehin sütunu alacaklı adı kısmına "korunmuş miktar" ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır **(Koçak ve ark, 2007).**

**2.2.Türk Medeni Kanunu’ndaki Miras Hükümleri**

#### Murisin ölümü anında terekeye dahil herhangi bir malın tamamının veya bir kısmının mirasçısına ya da herhangi bir kişiye yasanın aradığı özel koşullarda intikal etmesine cüz-i halefi yet prensibi denir. Örneğin; vasiyet, miras mukavelesi vb. ödendikten sonra geriye kalan malvarlığına sahip olur. Kendisine mal bırakılanın, murisin borçlarının ödenmesinde kişisel sorumluluğu yoktur ( Karagöz, 1996).

Sağ kalan eş, birlikte bulunduğu zümreye göre miras bırakana aşağıdaki oranlarda mirasçı olur (Madde 499).

1. Miras bırakanın altsoyu ile birlikte mirasçı olursa, mirasın dörtte biri,

2. Miras bırakanın  ana  ve  baba  zümresi  ile  birlikte mirasçı olursa, mirasın yarısı,

3. Miras bırakanın büyük ana ve büyük babaları ve onların çocukları ile birlikte mirasçı olursa, mirasın dörtte üçü, bunlar da yoksa mirasın tamamı eşe kalır.

Evlâtlık ve altsoyu, evlât edinene kan hısımı gibi mirasçı olurlar. Evlâtlığın kendi ailesindeki mirasçılığı da devam eder. Evlât edinen ve hısımları, evlâtlığa mirasçı olmazlar (Madde 500).

Mirasçı bırakmaksızın ölen kimsenin mirası Devlete geçer ( Madde 501).

**Mirasın Paylaşılması-Paylaşımdan Önce Miras Ortaklığı:**

Birden çok mirasçı bulunması hâlinde (TMK M.640), mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler. Mirasçılardan birinin istemi üzerine sulh mahkemesi, miras ortaklığına paylaşmaya kadar bir temsilci atayabilir. Mirasçılardan her biri, terekedeki hakların korunmasını isteyebilir. Sağlanan korumadan mirasçıların hepsi yararlanır. Bir mirasçı ödemeden aciz hâlinde ise, mirasın açılması üzerine diğer mirasçılar, haklarının korunması için gerekli önlemlerin gecikmeksizin  alınmasını sulh mahkemesinden isteyebilirle **(Erişgin 2003,** **Çay 2006).**

**Elbirliği mülkiyet(İştirak halindeki mülkiyet) ve Müşterek mülkiyeti tanımlayıp arasındaki farkı ortaya koyacak olursak;**

**Elbirliği Mülkiyeti(iştirak halinde mülkiyet):** Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk mallara birlikte malik olurlar. Birlikte malik oldukları mülkiyete, elbirliği mülkiyeti(iştirak halinde mülkiyet) denir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Birden çok kişinin bir taşınmaz üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir.

**Müşterek Mülkiyet:** Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette, tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/3, 2/5 ibareler vardır. Bu mülkiyette, maliklerin sayısı en az iki kişidir. Tek kişinin malik olduğu durumda, tam mülkiyet söz konusudur.

4721 sayılı kanunun 688’inci maddesine göre; paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir **(Adlı ve Kardeş, 2011).**

Müşterek mülkiyette kişiler şey üzerinde belirli hisselere sahip iken, iştirak(Hukuk dilinde şey eşyadır) halinde mülkiyette her bir malik şeyin tamamına sahiptir. Diğer maliklerin rızası olmadan şey üzerinde tasarruf edemez. Oysa müşterek mülkiyette her malik payı oranında şey üzerinde tasarruf edebilir. Diğer maliklerin rızasına ihtiyaç yoktur.

**Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi:**

Bir mirasçı, terekeye dâhil malların tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde sulh hâkimi, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder.

Elbirliği mülkiyetinin devamını haklı kılacak bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu mal üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesine karar verilir. Terekeye dahil diğer hakların ve alacakların paylar oranında bölünmesi hususunda da yukarıdaki hükümler uygulanır **(Madde 644).**

**Elbirliği (İştirak) Halindeki Mirasların İntikalinin Yapılması:**

Tapu sicilinde kayıtlı taşınmaz mal malikin ölümü halinde, mülkiyet hakkının mahkemeden alınmış veraset belgesinde veya veraset ilamında belirtilen mirasçılarına Medeni Kanunun hükümlerine göre intikal suretiyle tescili işlemine mirasın intikali denir. Veraset senedinde mirasçıların hisselerinin gösterilmiş olması,  (iştirakin) bozulduğu anlamına gelmez. Elbirliği halinin bozulmuş olabilmesi için veraset senedinde bu hususun açıkça hiçbir yoruma mahal kalmaksızın belirtilmiş olması gerekir. Mirasçılar adına iştirak halinde intikalen tescil için tüm mirasçıların istemine gerek olmayıp, bir tek mirasçı da iştirak halinde intikal işlemini yaptırabilir.

Tapu sicil müdürlüğü veraset senedinde tereddüt ederse ayrıca murisin kayıtlı olduğu  nüfus müdürlüğünden vukuatlı nüfus kayıt örneği isteyebilir.

Mirasın intikali bedelsiz edinim (ivazsız iktisap) şekli olduğundan, intikalin tescilinden sonra veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsil edilebilmesini temin için tapu sicil müdürlüğünce işlem tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde durumun vergi dairesine ihbar edilmesi ve ilişik kesme belgesi getirilmedikçe taşınmazın veya hissenin devrinin yapılmaması ve ayni hak tesis edilmemesi gerekir.

**Müşterek(Hisseli) Halindeki Mülkiyetlerin İntikalinin Yapılması:**

Vefat ettiği mahkemeden alınmış veraset belgesi ile belirlenen malikin, bu belgede gösterilen mirasçılarının adına hissedarlık esasına göre intikali işlemidir. Mirasın doğrudan doğruya müşterek mülkiyet (hissedarlık) esasına göre tescili için tüm mirasçıların veya yetkili vekillerinin iştirak halini bozduklarına dair istemi olması veya bu yönde bir mahkeme kararı getirilmesi gerekir. Bunun yanında veraset senedinde açıkça iştirak halinin bozularak müşterek mülkiyet veya hissedarlık esasına geçildiği yazılı ise tek mirasçının istemi ile doğrudan müşterek mülkiyet esasına göre intikal yapılabilir. Ayrıca veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsili için işlemden sonra en geç 15 gün içinde vergi dairesine ihbarda bulunulur.

**3.Uygulama**

Uygulama alanı olarak, Mersin İli’nin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve kızıl çukur köylerinde mirasa konu olan bazı parsellerin durumu incelenmiştir.

Hikmet TEKELİ 1965 yılında vefat etmiştir. Eşi Cennet TEKELİ ise 1982 yılında vefat etmiştir. Bu köyde kadastro çalışmaları1984 yılında başlayıp, 1988 yılında bitmiştir. Ancak Cennet TEKELİ 1982 yılında vefat etmesine rağmen, 235 parsel, 5550.00 m2 Cennet TEKELİ ‘nin üzerine yazılmıştır. Sebebi ise evde bekâr olan, oğlu Şemsettin TEKELİ bu bağın mahsulünü değerlendirsin kendine belli bir düzen kursun istenmesidir.

Bu durum belli bir zaman sonra mirasçılar arasında sıkıntıya sebep veriyor ve Hikmet ve Cennet TEKELİ’NİN çocukları, Şekil.1 görüldüğü gibi fiili olarak m2 dikkate alınmadan kendi aralarında paylaşarak kullanmaktadırlar, hatta birkaçı 2 katlı evler yaptırmışlardır. 235 parseli kullanan mirasçılar halen intikalini yaptırmadan bu parselleri kullanmaya devam etmektedirler.

****

*Şekil 1. Yanık kışla köyünde Mirasa konu olan parseller*



*Şekil 2. Kızıl çukur köyünde Mirasa konu olan parseller*

Cennet TEKELİ Kızıl çukur köyünden, Yanık kışla köyüne gelin gitmiş ve Hikmet TEKELİ ile evlenmiştir. Kızıl çukur köyünde Cennet TEKELİ nin hisseder olduğu bir çok parsel vardır. Biz sadece Şekil 2’de görüldüğü üzere köy içinde olan parselleri dikkate aldık. Bu köyde Yaklaşık 130.000 m2 (130 dönüm)arazide Cennet TEKELİ ‘nin hissesi vardır (Şekil 3). Ancak intikalleri yapılmamış ve başkaları bu arazileri kullanmaktadır.



*Şekil 3.Yanık kışla ve kızıl çukur köylerinde miras hakkı olan Hikmet ve Cennet Tekeli’ nin mirasçılarının Şeması*

Hikmet ve Cennet TEKELİ ‘nin Çocukları yukarıda Şekil 3’ de miras şemasında belirtilmiştir. Yanık kışla köyünde; Şekil 1’de mirasa konu olan 225,226,227,228,229,230,231,232,233 ve 234 parseller tapu kütüğünde vasfı üzüm bağlarıdır. Hikmet TEKELİ den çocuklarına kalmıştır. Her birinin m2 si farklıdır. Kadastro geçerken kim nereyi kullanıyorsa onun üzerine tapu çıkmıştır.

Kızıl çukur köyünde mirasa konu olan parsellerin bir kısmı şekil 2’de görüldüğü gibidir. Bu parsellerin bir kısmı üzüm bağı bir kısmı tarla vasfında arazilerdir.

**3.1. Mersin’in Tarsus İlçesine Bağlı Yanık Kışla Ve Kızıl Çukur Köylerinde Mirasa konu parsellerin Sayısallaştırılması**

Yanık Kışla köyünde uygulama alanındaki sayısallaştırılmış parseller Şekil 1’de görülmektedir**.** Tablo 1’de Hikmet ve Cennet TEKELİ ‘nin Çocuklarının isimleri ve kullandıkları parseller belirtilmiştir. Tablo 2’de ise 235 parsel fiili olarak kullanılmaktadır. Yapılan sayısallaştırma çalışmasında, yapılaşma olmayan bölgelerde alanlar tecviz sınırları içerisinde kalmıştır.

*Tablo 1.Yanık kışla köyünde mirasa konu olan parsellerin sayısallaştırılması*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pafta** | **Ada** | **Parsel** | **Parsel sahip. İsimleri** | **T(Alan)m2** | **S(Alan)m2** |
| N33-c-13-b | - | 225 | Mehmet TEKELİ | 4500.00 | 4544.28 |
| N33-c-13-b | - | 226 | Elife TEKELİ | 2250.00 | 2348.71 |
| N33-c-13-b | - | 227 | Şemsettin TEKELİ | 1055.00 | 1060.76 |
| N33-c-13-b | - | 228 | Ümmi gülsüm TEKELİ | 1117.70 | 1123.82 |
| N33-c-13-b | - | 229 | Mehmet TEKELİ | 1089.00 | 1145.86 |
| N33-c-13-b | - | 230 | Emine GÜNGÖR | 1535.00 | 1545.75 |
| N33-c-13-b | - | 231 | Cemile TEKELİ | 1186.00 | 1213.72 |
| N33-c-13-b | - | 232 | Nazmiye TEKELİ | 1291.00 | 1259.22 |
| N33-c-13-b | - | 233 | Hasan DOĞU | 1172.00 | 1168.77 |
| N33-c-13-b | - | 234 | Sakine AKKUŞ | 1551.00 | 1487.28 |

*Tablo 2. Yanık kışla köyündeki 235 parseli fiili kullanan malikler*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pafta** | **Ada** | **Parsel** | **Parsel sahip. İsimleri** | **T(Alan)m2** | **S(Alan)m2** |
| N33-c-13-b | - | 235 | Nazmiye TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Cemile TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Sakine AKKUŞ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Emine GÜNGÖR | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Ümmi gülsüm TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Mehmet TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Şemsettin TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |
| N33-c-13-b | - | 235 | Elife TEKELİ | 5550.00 | 5782.54 |

**Yapılaşma olmayan Alanlarda**

 **f=0.0004M+0.0003F** alan formülü uygulanır.

**f**=0.0004x5000+0.0003x2250.00=95.54 m2

**fhes alan**=78.71 m2

**fmax hata**=95.54 m2

Diğerleri de tecviz sınırları içerisinde kalmaktadır.

Kızıl Çukur köyünde (Şekil 2) sayısallaştırılmış parsel alanları tecviz sınırları içerisinde kalmıştır.

**3.3. Uygulama Alanlarında İfraz Şartları**

Kırsal alanların kalkınması ile ilgili, Arazi toplulaştırılması, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu veya 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunlarına göre yapılmaktadır.

30.11.1994 tarihinde yürürlüğe giren 3083 sayılı ” Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu kanunu” yalnız tarım reformu uygulama alanı ilan edilen reform bölgelerini Ve ya sulama alanlarını kapsamakta, Türkiye genelinde toplulaştırma faaliyetlerine imkân vermemektedir. Dolayısıyla Tarım Reformu uygulama alanı dışındaki alanlarda mevcut Arazi Toplulaştırma Tüzüğü ve yönetmeliğine göre çalışmalar yürütülmektedir.

Mersinin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve Kızıl çukur köyleri, Tarım Reformu ilan edilmediği için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunu ifraz şartlarına tabidir.

Tarımsal arazilerin bölünmesi ile ilgili kıstasları düzenleyen, **5403** sayılı *“Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası”* nın 8 inci maddesi 5578 sayılı Yasayla değiştirilmiştir.

**8/3 üncü maddeye göre**; *“Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde* ***2 hektar,*** *dikili tarım arazilerinde* ***0,5 hektar,*** *örtü altı tarımı yapılan arazilerde* ***0,3 hektar*** *ve marjinal tarım arazilerinde* ***0,2 hektardan*** *küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parçalara ayrılamaz.* ***Ancak*** *çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”*

03.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu”; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usul ve esasları kapsar.

Kırsal alanlarda düzenleme yapılmadan miras paylaşımı yapıldığında, gerek arazilerin gerekse ailelerin arazi kullanım düzenleri bozulmaktadır. Oysa toplulaştırma yapıldıktan sonra miras paylaşımı yapılsa bir çok sorunlar çözülecektir. Buna bağlı kırsal kalkınmalar hız kazanacaktır.

**3.4. Mersinin Tarsus İlçesine bağlı Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde miras problemlerine yönelik Anket çalışması**

Mersinin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde; sosyal, ekonomik, coğrafi, mülkiyet ve miras konularında genel durumu ortaya çıkarmak için anket çalışması yapılmıştır. Yapılan anket ile ilgili değerlendirmeler Tablo 3 ve Tablo 4 de verilmiştir.

Uygulama alanı olarak seçilen Yanık kışla Ve Kızıl çukur köylerinde Anket Çalışmasının değerlendirilmesi, tarım işletmelerinin kişisel bilgileri, mülkiyet kullanma durumu ve yetişen ürünler açısından yapılmıştır:

**3. 4.1. Yanık kışla Ve Kızıl çukur Köylerinde Tarım İşletmesi Olanların Kişisel Bilgileri**

Tablo 3’te görüldüğü üzere bu bölgede yaşayan insanların eğitim durumlarının % 67 si ilkokul, % 27 Lise, % 6 sı üniversite. Sadece tarım ile uğraşanların %58 in mesleği çiftçi, tarım ve serbest olarak başka iş yapanların oranı %20, emekli olup da tarım ile uğraşanların oranı %16, Herhangi bir fabrikada ve devlet memuru olarak çalışıp aynı zamanda tarım ile uğraşanların oranı ise % 6 dır.

Ailelerde ortalama çocuk sayısı 3, arazide ve farklı alanlarda çalışanların oranı % 41, sadece arazide çalışanların oranı % 42 olup, köyde tarım işlerini yürütüp şehirlerde ikametgâh edenlerin oranı %27, köyde oturanların oranı ise %73 dür. Bu bölgede tarım işletmesi olanların yaş ortalaması 44 olarak tespit edilmiştir.

*Tablo 3. Kişisel Bilgiler*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **KİŞİSEL BİLGİLER** | **ORTALAMA YAŞ** | **EĞİTİM DURUMU (%)** | **MESLEK GRUBU (%)** | **AİLEDE ORT. ÇOCUK SAYISI** | **AİLEDE ÇALIŞAN BİREY SAYISI (%)** | **ARAZİDE ÇALIŞAN SAYISI (%)** | **ŞEHİRDE OTURANLARIN SAYISI (%)** | **KÖYDE OTURANLARIN SAYISI** |
| **İLKOKUL**  | **LİSE**  | **ÜNİVERSİTE** | **ÇİFTÇİ** | **SERBEST** | **EMEKLİ** | **MEMUR VE İŞCİ** |
| **44** | **67** | **27** | **6** | **58** | **20** | **6** | **6** | **3** | **41** | **42** | **27** | **3** |

**3.4.2. Tarım İşletmelerinde Mülkiyet Kullanım Durumları**

Bu bölgede tarım işletmesi sahibi olanların Tablo 4 Dikkate alındığında; % 56 sının 5 ve 10 parça farklı yerlerde arazileri mevcut, % 44 ünün ise 1 ve 4 parça farklı yerlerde arazileri vardır. Arazilerin % 80 i (dörtgen, dikdörtgen gibi) düzgün şekillerdir. 1000 ile 10000 m2 arazisi olan işletme sahiplerinin oranı % 2, 10000 ile 20000 m2 arazisi olanların oranı % 24, 20000 m2 ve yukarısı arazisi olanların oranı % 74 dür. Tarım işletmesi olanların % 38 i kiracılık, % 18 i ortakçılık yapmaktadır. Bu bölgedeki arazilerin % 48 inin tesviyesi (düzeltilme) yapılmış, % 52 sinin tesviyesi yapılmamıştır. Arazilerin % 70 verimli, % 30 az verimli arazilerdir.

Tarla tarımında genellikle parsel sınırına yaklaşamama nedeniyle sınıra paralel 30 cm genişliğindeki bir toprak şeridi ekilememektedir. Bu durum bir kısım arazinin boş kalmasına ve üretim kaybına yol açmaktadır.

Türkiye’de kırsal alanda yaşayanların oranının %35 olduğunu düşünürsek, yukarıda Tablo 4’ de görüldüğü üzere köyde yaşaması gerekenlerin % 27 si şehirde oturmaktadır.

Yapılan anket çalışmalarından da anlaşılacağı üzere bu bölgelerde yaşayan insanların yaklaşık % 30 yakını miras paylaşımından dolayı ya arazisini kiraya vermiş yâda kırgınlıklardan veya husumetlerden dolayı arazinin verimlilik durumuna göre planlı programlı kullanamamıştır (Akkuş ve Çay, 2011).

*Tablo 4. Mülkiyet Kullanım durumu*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **MEVCUT ARAZİLERN DURUMU** | **PARSEL ADEDİ** | **PARSEL ŞEKLİ** | **ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ****(1 Dönüm:1000 m2)** | **ARAZİ KİRALAMA** | **ORTAKCILIK** | **TESVİYESİ YAPILAN ARAZİ****YÜZDE OLARAK** | **TESV. YAPILM. ARAZİ % OLARAK** | **VERİMLİ** **YÜZDE OLARAK**  | **AZ VERİMLİ** **YÜZDE OLARAK** |  |
| **(1-2)****%** | **(3-4)****%** | **(5-10)****%** | **DÜZG.ŞEKİL****(%)** | **(1-10)****%** | **(11-20)****%** | **(20.....)****Yukarı****%** |
| **24** | **20** | **56** | **80** | **2** | **24** | **74** | **38** | **18** | **48** | **52** | **70** | **30** |

**3.5.Miras Paylaşımından Dolayı, Kırgınlıkların ve Küskünlüklerin Olduğu Aileler ile Görüşülmesi**

Miras paylaşımından dolayı, husumetlerin ve kırgınlıkların olduğu aileler ile görüşmemiz, Mersinin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve kızıl çukur köylerinde olmuştur. Bu köyler Tarsus’ un kuzeyinde yaklaşık 27 km mesafede bulunmaktadır.

Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde arazisi olan Muris, Cennet TEKELİ 1911 yılında doğmuş ve 1982 yılında vefat etmiştir. Cennet TEKELİ’nin mirasçıları ile kahvelerde veya evlerde görüşülmüştür. Cennet TEKELİ’nin 9 çocuğu olmuştur. Bunlardan 2 si erkek, kalan 7 si kızdır. Murisin, Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde yaklaşık 64 ayrı yerde tam veya hisseli arazileri vardır. Cennet TEKELİ’nin çocuklarının isimleri ve torunlarının isimleri Şekil 3 deki miras şemasında belirtilmiştir. 33 tane torunu vardır. Bu torunlardan vefat eden de olmuştur. Ayrıca Cennet TEKELİ’nin hissedarı olduğu kızıl çukur köyündeki arazileri fiili olarak başkaları kullanmaktadır. Yanık kışla da bulunan arazileri de mirasçıları fiili olarak kendi aralarında anlaşarak kullanmaktadır. Bu anlaşmalar kadastro geçmeden yani 1982 yılından önce yapılmıştır.

Murisin çocukları ölünce torunları arasında çok büyük sıkıntılar meydana gelmiştir. Çalışmalarımızda örnek olarak aldığımız, mirasa konu olan 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 ve 234 parseller tapu kütüğünde vasfı üzüm bağlarıdır.

Hikmet TEKELİ den çocuklarına kalmıştır. Her birinin m2 si farklıdır. Kadastro geçerken kim nereyi kullanıyorsa onun üzerine tapu çıkmıştır. Ancak şekil 2’ de görüldüğü gibi en büyük parsel 4500.00 m2, en küçük parsel 1055.00 m2 dir. Ancak kullandıkları alanlar ile tapu alanları farklıdır. Bu parsel sahipleri birinci derece akrabadır. Ancak üzüm taşımak için birbirlerine yol vermemektedirler. Üzümler fotoğraf da görüldüğü gibi insan gücü ile taşınmaktadır.

Ayrıca Tablo 2’ de mirasa konu olan 235 parsel 5550.00 m2 dir. Cennet TEKELİ’nin mirasçıları intikallerini yaptırmayıp fiili olarak 8 kardeş veya bunların çocukları kullanmaktadır. Bu parselden mirasçı olan Makbule doğu kullanmamaktadır. Çünkü 1967 yılında vefat etmiştir. Mirasçılar makbule doğunun kocası Hasan DOĞUYU bu ve bazı arazilerden fiili olarak yer yararlandırmamıştır. Miras paylaşımından dolayı Murisler arasındaki sıkıntılar, husumetler, küskünlükler halen devam etmektedir.

**3.6.Miras Paylaşımdan Dolayı, Kırgınlıkların Ve Küskünlüklerin Toplumu, Sosyal Ve Kültürel Açıdan Nasıl Böldüğünün Araştırılması**

Miras paylaşımdan dolayı, kırgınlıkların ve küskünlüklerin toplumu, sosyal ve kültürel açıdan nasıl böldüğünün araştırmak için, Sosyal ve kültür kelimesini biraz açmak gerekir.

**Sosyal:** Toplumla ilgili, toplumsal, içtimai demektir. Bunu biraz daha açacak olursak, sosyal olmak; toplumun üyesi, topluma ait, toplumla ilgili, topluma bağlı olmak demektir.

Toplumun sorunlarıyla ilgilenmek sureti ile çözüm üretmek, **“sosyal olmak”** demektir. En genel anlamı olarak topluma uygun hale gelmek demektir (Çağlar, 2000).

**Kültür:** Bir toplumun ortaklaşa meydana getirdiği, benimsediği, kuşaktan kuşağa aktardığı maddi ve manevi değerlerin tümüdür.

Kültür toplumsaldır. Kişi, içinde yaşadığı toplumun kültüründen soyutlanamaz. Sosyal yapı ait olduğu toplumun kültür öğeleriyle biçimlenir (Artun, 1996).

Yukarıda açıklandığı üzere bir toplumun sosyal ve kültürel değerleri çok önemlidir. Her toplumun kendine ait özellikleri mevcuttur. Bir toplumda küskünlükler, dargınlıklar ve husumetler var ise o toplumdan birliktelik, yardımlaşma, paylaşma yok demektir. Bütün bunlara sebep ne olursa olsun, bir toplum ne kadar sosyal ise hayatta o kadar başarılı projeler ortaya koyar ve toplum ne kadar başarılı projeler ortaya koyar ise o toplum gelişir, huzur ve mutluluklar ortaya çıkar.

**3.7. Miras Paylaşım Problemlerinden Dolayı, Devletin (Emlak, Veraset İntikal Vergisi gibi) zarara uğratılmasının Tespiti**

Veraset ve intikal vergisi servet transferi üzerinden alınan bir vergidir. Verginin; konusu, mükellefi, matrahı, oranı, ödeme zamanı ve diğer uygulamaların esasları, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu ile düzenlenmiştir.Veraset ve intikal vergisi uygulamasında vergiyi doğuran olay, Kanun’un 2’nci maddesinde tanımı yapılan malların belirtilen kişilere veraset yoluyla veya her ne şekilde olursa olsun ivazsız bir surette intikal etmesidir.

Buna göre vergiyi doğuran olay, bir kişinin **ölümü**, **gaiplik** veya **bağışlamalar** ile meydana gelmektedir.

Arsa ve arazilere ilişkin takdir kararı tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları 30 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilmektedirler. Emlâk vergisinde esas olan vergilerin mahalli olarak alınmasıdır. Burada amaç, mahalli idareler tarafından tahsil edilen verginin, mahalli hizmetlere harcanması olmalıdır (Çelik ve Ark., 2004).

**4. Sonuçlar ve Öneriler**

**4.1.Sonuçlar**

Uygulama alanlarının bulunduğu, Mersinin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde; Anket sonuçlarından Tablo 5’te belirtildiği gibi, işletmelerin ortalama parsel sayısı: 1-4 olanların yüzdesi % 44, 5-10 olanların yüzdesi % 56. Parsellerin ortalama büyüklüğü 5 dekardır.

İşletmelerin ortalama arazi büyüklüğü Tablo 4’te gösterildiği gibi, 1000-10000 m2 arasında olanların yüzdesi % 2, 10000-20000 m2 arasında olanların yüzdesi % 24, 20000 -50000 m2 arasında olanların yüzdesi % 59, alanları 50000 m2 den büyük olanların yüzdesi % 15 dir.

Uygulama yaptığımız yanık kışla ve kızıl çukur köylerinde İşletmelerin toplam arazi büyüklüğü 29 dekardır.

Türkiye deki tarım işletmeleri ile ilgili ortalamalar arazi büyüklüğü 61 dekar, parsellerin ortalama büyüklüğü 11 dekar, işletmelerin ortalama parsel sayıları 4 dür.

Bu sonuçlara göre uygulama alanındaki ortalama parsel büyüklükleri, ortalama arazi büyüklükleri, Türkiye ortalamasının altındadır. Aynı olumsuzluk işletmelerin ortalama parsel sayısında da gözükmektedir. İşletmelerin parsel sayıları Türkiye ortalamasının üzerindedir. 5403 sayılı toprak koruma kanununa göre parsellerin ifraz şartı mutlak tarım arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar ve örtü altı (seracılık) yapılan yerlerde 3 dekardır. Bu rakamlar miras paylaşımı açısından değerlendirildiğinde hiçbir parselin toprak koruma kanununa göre ifraz edilemeyeceği açıktır.

Aynı durum 3083 sayılı kanuna göre arazi toplulaştırması yapıldığında da devam edecektir. Çünkü 3083 sayılı kanuna göre sulu alanlarda ifraz şartı toprak normundan az olamayacağı(sulu alanlarda toprak normu ortalama 50 dekar) için uygulama alanındaki

Parsellerin ifrazı mümkün olmayacaktır.

Uygulama alanındaki yapılan çalışmada görülmüştür ki mevzuattaki ifraz şartına göre miras paylaşımı mümkün görülmemektedir. Bu uygulama fiili paylaşmayı gündeme getirmektedir.

Uygulama alanlarında tarım arazilerinin miras hükümlerine göre yaklaşık %50 si fiili paylaşma yönüne gitmişlerdir. Genel anlamda Türkiye de tarımsal araziler arazi toplulaştırma uygulamasına uygundur. Aynı şekilde de uygulama sahamızdaki istatistik verileri bunu doğrulamaktadır. Diğer taraftan uygulama alanında arazi toplulaştırmasının yapılması tarım arazilerinin miras hükümlerine göre ifrazı mümkün değildir. Bu durum Türkiye deki ifraz şartlarının yeniden gözden geçirilmesini gerekli kılmaktadır.

Uygulama yapılan alanlarda, miras paylaşımının sosyal boyutunu ele alacak olursak; miras dan dolayı Ailenin birliği, bütünlüğü gibi söylemler, endişeler rafa kalkmaktadır. Anne baba kardeşler birbirine girmekte, sonu gelmez kavgalar, tartışmalar, küslük ve dargınlıklar olmaktadır. Miras paylaşımı hemen-hemen herkesi ilgilendiren ve her ailede en azından çatlaklara, kırgınlıklara yol açan bir konu olmaktadır.

**4.2. Öneriler**

Uygulama alanı olarak; Mersinin Tarsus ilçesine bağlı Yanık kışla ve Kızıl çukur köylerinde mirasa konu olan parsellerin durumu incelenip araştırıldığında, sonuçlar ortaya konmuştur. Bu sonuçlardan ortaya çıkan çözüm önerileri de şu şekilde özetlenebilir:

-Uygulama alanlarındaki, miras hükümlerine göre paylaşılan taşınmazların, yürürlükteki mevzuata göre ifrazlarının yapılamaması bundan dolayı da, ülkemizde uygulanan ifraz şartlarının yeniden gözden geçirilmesi düşünülmelidir.

- Miras paylaşım problemlerinden dolayı, arazilerin yapısına uygun şekilde ürün ekilememektedir. Bunun önüne geçilecek projeler üretilmelidir.

- Miras paylaşımından dolayı çıkan problemler, tarım arazilerini atıl bir şekilde kullanılmasına sebep olmamalıdır. Şehirlerimizde, köylerimizde hoşgörü hâkim olmalıdır. Sosyal devlet anlayışı hâkim olmaz ise yapılan her türlü çalışmalar eksik ve verimsiz olur. Ülkemizi kalkındırmak onun kılcal damarlarını oluşturan kurum ve kuruluşlarda yaşayan insanların birbirleri ile uyum içerisinde hayatlarını sürdürmekle mümkündür.

-Miras paylaşım problemlerinden dolayı küskünlüklerin, dargınlıkların, husumetlerin, cinayetlerin ve aile içi parçalanmaların olmasının önüne geçilmelidir. Miras bırakan sağ iken taksim sözleşmesi yapması mümkündür ve bu şekilde yapılan taksim sözleşmesi tüm mirasçıları sorumlu tutacaktır.

-Miras paylaşımından dolayı küçülen arazilerde ekonomik tarım yapılamamaktadır. Arazilerin küçülmesinin önlenmesi gerekmektedir.

- Miras paylaşımından dolayı mahkemelerin çok uzaması, mirasçıları sıkıntıya sokmaktadır. Miras davalarının uzamaması için önlemler alınmalıdır.

-Miras paylaşım probleminden dolayı devletin vergi kaybı olmaktadır. Bu vergilerin alınabilmesi için devletin kolaylaştırıcı projeler geliştirmesi gerekmektedir.

- Miras paylaşım problemlerinden dolayı kırsal alan dokusu çok büyük zarar görmektedir. Kırsal alanlar bütün insanların ortak mirasıdır, hayat damarlarıdır. Dokunun bozulmaması için önlemler alınmalıdır.

- Devlet dairelerinde, miras paylaşımı ile ilgili prosedürün çok fazla olması vatandaşı bu işlemlerden uzak tutmaktadır. Fazla sıkıntıya gelmeyen bir toplum olduğumuz için, hukuksal prosedürlerin çok fazla olması, miras paylaşımını güçleştirmektedir. Bu konuda uzman kişiler eğitilmeli ve işleri kolaylaştırmalıdır.

-Nasıl aile hekimliği var ise taşınmazı olan herkesin yardım alacağı gayrimenkul danışmanın olması miras paylaşım problemini azaltacaktır.

Yukarıda tespit edilen problemler çözülüp, öneriler dikkate alınırsa, ülkemizde atıl olan birçok tarım arazisi aslına uygun olarak daha planlı-programlı şekillenip, daha çok ürün alınabilecektir. İnsanlarımızın katılımı sağlanırsa, çeşitli projeler ortaya çıkacaktır. Sosyal ve kültürel çalışmalar daha da hız kazanacaktır. En önemlisi kırsal kalkınma artacaktır.

**Kaynaklar**

Adlı, M.Z., Kardeş, S., (2011). Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, ANKARA

Akkuş, S., Cay, T., (2011). *İnvestigation Of The Effects Of Rural Land Arrangements Of Rural Development*, FIG Working Week 2011, Bridging the Gap Between Cultures, Marrakech, MOROCCO.

Artun, E., (2000), *Halk Kültürü ve Folklorun Türk Kültüründeki Yerine Kültürel Değişim ve Gelişim Açısından Bakış,* Adana Halk Kültürü Araştırmaları 1, ADANA

Çay, T., (2006). Kadastro Hukuku Ders Notları. S.Ü.Müh. Mim. Fak. Harita Müh. Böl. KONYA

Çağlar, A., (2000) *Türk Polisi’nde Sosyalleşme ve Polis Kültürü*. Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü. ANKARA

Çelik, K., Aşık, Y., (2004). *Emlâk Vergisi Değerinin Piyasa Koşullarına Göre Belirlenmesi*. KTÜ Gümüşhane Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü. GÜMÜŞHANE

Erişkin, N., (2003). *Birlikte Mirasçıların Miras Bırakanın Banka Hesabı Üzerindeki Tasarruf Yetkisi*, ANKARA

Karagöz, M.,(1996). *Haritacılıkta Taşınmaz Hukuk Kitabı*, 2.baskı. T.M.M. O.B Yayınları, ANKARA

Koçak, H., Dörtgöz, G.Ö., Beyaz, M., (2007). Hukuki ve Teknik Yönüyle Tapu-Fen İşlemleri, 2.Baskı ANKARA.

TDK, (1992). *Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük*, ANKARA

Pala, C., (2007). *Tapu kütüğünde taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, İSTANBUL

Yaşayan, A., Erkan, H., Seylam, G., (2011). *Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastrosu*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, ANKARA