

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**VAKIF TAŞINMAZLARIN KORUNMA VE GELİŞTİRİLMESİNDE YÖNETİM  
SORUNLARI VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI**

**DOKTORA TEZİ**

**Harita Yük. Müh. Yakup Emre ÇORUHLU**

**Temmuz 2013  
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**VAKIF TAŞINMAZLARIN KORUNMA VE GELİŞTİRİLMESİNDE YÖNETİM**  
**SORUNLARI VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI**

**Harita Yük. Müh. Yakup Emre ÇORUHLU**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde**  
**"DOKTOR (HARİTA MÜHENDİSLİĞİ)"**  
**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 17.05.2013**  
**Tezin Savunma Tarihi : 01.07.2013**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Osman DEMİR**

**Trabzon 2013**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**  
**Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalında**  
**Yakup Emre ÇORUHLU Tarafından Hazırlanan**

**VAKIF TAŞINMAZLARIN KORUNMA VE GELİŞTİRİLMESİNDE YÖNETİM**  
**SORUNLARI VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI**

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28 / 05 / 2013 gün ve 1507 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda

**DOKTORA TEZİ**  
olarak kabul edilmiştir.

**Jüri Üyeleri**

**Başkan : Prof. Dr. Cemal BIYIK** .....

**Üye : Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU** .....

**Üye : Doç. Dr. Osman DEMİR** .....

**Üye : Doç. Dr. Bayram UZUN** .....

**Üye : Doç. Dr. Cenap SANCAR** .....

**Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ**  
**Enstitü Müdürü**

## ÖNSÖZ

Akademik yaşamım boyunca bilgisini eksik etmeyen, zaman ve mekân gözetmeksizin çalışmalarına destek veren ve yol gösteren saygıdeğer hocam doktora tezimin danışmanı Doç. Dr. Osman DEMİR'e teşekkür ederim. Anket ve mülakat formunun olgunlaştırılmasında katkı gösteren ve zaman ayıran, tez izleme jürimde bulunan, hocalarım Doç. Dr. Bayram UZUN ve Doç. Dr. Cenap SANCAR'a, anket verilerinin istatistiksel analizinde bilgilerini esirgemeyen Yrd. Doç. Dr. Aydın KAHRİMAN ve Prof. Dr. Hakkı YAVUZ'a, anket ve mülakat formlarının olgunlaştırılması yanında tezimi okuyarak düzeltmelerini aldığı Doç. Dr. Recep NİŞANCI ve Doç. Dr. Mehmet ÇETE'ye, görüşlerinden istifade ettiğim Prof. Dr. Cemal BIYIK'a, tezimi dilbilgisi yönünden düzenleyen Türkçe öğretmeni Sn. Mehmet ERDOĞAN'a teşekkür ederim.

Genel Müdürümüz Dr. Adnan ERTEM nezdinde tüm vakıf teşkilatına, anket ve mülakata katılan tüm VGM personellerine, çalışmam süresince gereken kolaylığı sağlayan Bölge Müdürümüz Sn. Mazhar YILDIRIMHAN'a teşekkür ederim. Sn. Hüseyin BÜLBÜL, Avukat Metin DURMUŞ, İnşaat Yük. Müh İsmet ÇALIK, Sn. Yetkin KURT, Yüksek Mimar Esra G. ÇAKIR ve Mimar Nacıhan ŞENGÜL'e ve tüm mesai arkadaşlarıma, bilgi alışverişinde bulunduğum kamunun diğer kurumlarında görevli arkadaşlarım ve büyüklerim ile özel sektörde hizmet veren meslektaşlarıma teşekkür ederim.

Yaşamım boyunca desteklerini esirgemeyen saygıdeğer babam ve kıymetli annem başta olmak üzere, sevgili kardeşlerim ile tez çalışmamda desteklerini yanımda hissettiğim kayınvalidem ve kayınpederime teşekkürü bir borç bilirim. Tez çalışmam boyunca üzüntü ve sevinçlerimi paylaşan, tezimdaki anket formu, mülakat formu ve anlatımda da bana yol gösteren kıymetli eşim Arş. Gör. Tülay ŞENEL ÇORUHLU 'ya, kızım Zeynep Elvin ve oğlum Burak Emre'ye kalbi şükranlarımı sunarım.

Yakup Emre ÇORUHLU

Trabzon 2013



## **TEZ BEYANNAMESİ**

Doktora Tezi olarak sunduğum “Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Osman DEMİR’in sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

01/07/2013

Yakup Emre ÇORUHLU

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET .....	IX
SUMMARY.....	X
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	XI
TABLolar DİZİNİ.....	XV
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XVII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Problemin Tanımı.....	3
1.3. Çalışmanın Amacı.....	4
1.4. Metodoloji ve Çalışma Planı.....	5
1.5. Genel Tanımlar.....	5
1.5.1. Vakıf Terminolojisindeki Tanımlar.....	5
1.5.2. Taşınmaz Terminolojisindeki Tanımlar.....	7
1.6. Arazi İdare Sistemine Uluslararası Bakış.....	13
1.7. Arazi İdare Sistemine Ulusal Bakış.....	19
1.8. Vakıf Olgusu ve Tarihi.....	27
1.9. Osmanlı Devleti'nde Toprak Sistemi.....	40
1.9.1. Osmanlı'dan Türkiye'ye Geçişte Vakıf Taşınmazlar.....	44
1.10. Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM).....	48
1.10.1. VGM'nin Dünü ve Bugünü, Misyon ve Vizyonu.....	48
1.10.2. Mevzuat Yapısı.....	48
1.10.3. Misyonu-Vizyonu.....	51
1.10.4. Yetki ve Sorumlulukları.....	51
1.10.5. Teşkilat Yapısı.....	52
1.10.6. Taşınmaz Tabanlı Görevleri.....	53
1.10.7. Vakıf Taşınmazların Yönetim Sorunları.....	57

2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	58
2.1.	Mevcut Sistem Analizi.....	58
2.1.1.	VGM’de Taşınmaz Kayıt Sistemi.....	58
2.1.2.	VGM’de Taşınmaz Tabanlı (Coğrafi) Bilgi Sistemi Uygulamaları.....	60
2.1.3.	E- Türkiye ve VGM.....	62
2.1.4.	Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetimi Uygulamaları.....	67
2.1.4.1.	Vakıf Taşınmazlara Yönelik Tapu-Kadastro Uygulamaları.....	68
2.1.4.2.	Vakıf Taşınmazlarda İmar Uygulamaları.....	71
2.1.4.3.	Vakıflarda Kamulaştırma Çalışmaları.....	74
2.1.4.4.	Vakıflarda Taşınmaz Değerleme Çalışmaları.....	78
2.1.4.5.	Vakıf Taşınmazlarda Dava Süreçleri.....	86
2.2.	Araştırma Tasarımı.....	87
2.3.	Araştırma Yöntemi.....	89
2.4.	İdari İzinler.....	90
2.5.	Örnekleme Seçimi.....	90
2.6.	Veri Toplama Araçları.....	91
2.6.1.	Anket Metodu.....	91
2.6.2.	VGM’de Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler Anket Formunun Hazırlanması.....	93
2.6.2.1.	VGM’nce Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler Anket Formunun Geçerlik ve Güvenirlik Çalışması.....	95
2.6.3.	Mülakat Metodu.....	97
2.6.3.1.	VGM’nce Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler ile İlgili Mülakat Sorularının Hazırlanması.....	99
2.6.3.2.	VGM’nce Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler ile İlgili Mülakat Sorularının Geçerlik Çalışması.....	100
2.6.4.	Örnek Uygulama Verileri.....	101
2.7.	Verilerin Analizi.....	102
2.7.1.	Anket Verilerinin Analizi.....	102
2.7.1.1.	İstatistik Test Çalışmaları.....	102
2.7.1.1.1.	Sürekli Verilerde Olasılık Dağılımları.....	103
2.7.1.1.2.	Parametrik Test Dağılımları.....	104
2.7.1.1.3.	Verilerin Normal Dağılımda Olup Olmadıklarının İrdelenmesi.....	105
2.7.2.	Mülakat Sorularından Elde Edilen Verilerin Analizi.....	108

3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	110
3.1.	VGM’ce Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler Anketinden Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	110
3.1.1.	Anketin 1. Bölümünden (Örneklem Gurubunun Kişisel Bilgileri) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	110
3.1.2.	Anketin 2. Bölümünden (VGM’de Mevcut Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	113
3.1.3.	Anketin 3. Bölümünden (Kişisel ve Kurumsal Gelişim) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	114
3.1.4.	Anketin 4. Bölümünden (Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	116
3.1.5.	Anketin 5. Bölümünden (Tapu Kadastro Uygulamaları) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	122
3.1.6.	Anketin 6. Bölümünden (Taşınmaz Geliştirme) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	126
3.1.7.	Anketin 7. Bölümünden (Davalı Taşınmazlar) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	133
3.1.8.	Anketin 8. Bölümünden (İmar Uygulamaları) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	140
3.2.	Mülakat Verilerinden Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme.....	143
3.2.1.	VGM Bünyesinde Mevcut İş Kalemlerinde Yetki ve Sorumluluklar.....	143
3.2.2.	Taşınmaz Kayıt Sistemi ve Bilgi Sistemleri Uygulamaları.....	146
3.2.3.	Tapu-Kadastro Uygulamaları.....	148
3.2.4.	Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları.....	151
3.2.5.	İmar Uygulamaları .....	155
3.3.	Örnek Uygulamalar.....	158
3.3.1.	Taşınmaz Kayıt Sistemi-(Coğrafi) Bilgi Sistemleri Bölümü Örnek Uygulama 1.....	160
3.3.2.	Tapu Kadastro Uygulamaları Bölümü İçin Örnek Uygulama 2.....	163
3.3.3.	Taşınmaz Geliştirme Bölümü İçin Örnek Uygulama 3.....	165
3.3.4.	Davalı Taşınmazlar Bölümü İçin Örnek Uygulamalar.....	167
3.3.4.1.	Tapu-Kadastro Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz Örnek Uygulama 4.....	167
3.3.4.2.	Kamulaştırma ve Değerleme Konusuna Yönelik Örnek Uygulama 5....	172
3.3.4.3.	İmar Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz Örnek Uygulama 6.....	176
3.4.	Anket, Mülakat ve Örnek Uygulamalar Dışındaki Diğer Bulgular.....	179

3.4.1.	Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri Bölümüne Yönelik Bulgular.....	179
3.4.2.	Tapu Kadastro Uygulamalarına Yönelik Bölümü.....	179
3.4.3.	İmar Uygulamaları Bölümüne Yönelik Bulgular.....	181
3.4.4.	Taşınmaz Geliştirme Bölümüne Yönelik Bulgular.....	181
3.5.	Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesine Yönelik Yönetim Sistemi Tasarlanması.....	182
3.5.1.	Yasal Yapı.....	182
3.5.2.	Kurumsal Yapı.....	183
3.5.3.	Teknik Yapı.....	184
4.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	187
5.	KAYNAKLAR.....	196
6.	EKLER.....	209
	ÖZGEÇMİŞ	

Doktora Tezi

ÖZET

VAKIF TAŞINMAZLARIN KORUNMA VE GELİŞTİRİLMESİNDE YÖNETİM  
SORUNLARI VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI

Yakup Emre ÇORUHLU

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Doç. Dr. Osman DEMİR  
2013, 208 Sayfa, 91 Ek Sayfa

Ülkemizde birçok kurum taşınmaz tabanlı projeler üretmekte ve buna yönelik arazi yönetimi uygulamaları yürütmektedir. Bu noktada TKGM, ülke bütününde e-devlet kapsamında Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknolojilerinin etkin kullanımıyla güncel mülkiyet bilgilerini sunabilen bir lider kurum portresi çizmektedir. Taşınmaz tabanlı uygulamaların yoğun olduğu diğer kurumların da TKGM ile entegre olabilecek veri formatında taşınmaz tabanlı işlemlerini modellemeleri gerekmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) bu bağlamda incelendiğinde, arazi yönetimi uygulamalarının yoğun olduğu bir kurum olduğu görülecektir. Nitekim VGM'nin 40.000 civarında mazbut vakıf ve 70.000'in üzerinde vakıf taşınmazı yönettiği bilinmektedir. Bu noktada CBS teknolojisi ve CAD uygulaması kurum bünyesinde kullanılmaktadır. Ancak, kurumlar arası koordinasyon, ortak formatta veri üretimi, e-devlet mantığında bir sistem tasarımı gibi kapsamlı sistem modellemesinin VGM bazında yapılmadığı, bu yönüyle mevcut çalışmaların eksik ve kapalı bir sistem oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu tez çalışmasıyla vakıf taşınmazların korunması ve geliştirilmesi için etkin bir arazi yönetimi sisteminin modellenmesine yönelik çözüm yaklaşımlarının ortaya konması hedeflenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Mazbut Vakıf, Vakıf Taşınmaz, Arazi Yönetimi Uygulamaları, CBS, Taşınmaz Geliştirme.

PhD. Thesis

SUMMARY

MANAGEMENT PROBLEMS AND SOLUTION APPROACHES ON PROTECTION AND  
DEVELOPMENT OF FOUNDATION PROPERTIES

Yakup Emre ÇORUHLU

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Geomatics Engineering Graduate Program  
Supervisor: Assoc. Prof. Osman DEMİR  
2010, 208 Pages, 91 Pages Appendix

In Turkey, many institutions produce real estate based projects and conduct land management implementations. At this point, General Directorate of Land Registry and Cadastre (GDLRC) appears to be leader institution provides ownership information related to current information of real estate in the concept of e-government in all country by using effectively Geographical Information System technology (GIS). Other institutions that do some intensive applications should re-model real estate implementations in data format so as to integrate GDLRC that is leading position in terms of real estate based institutions.

Once it is investigated in the concept mentioned above, the General Directorate of Foundations (GDF) will be seen as an institution which does intensive land management implementations. In fact, it is known that GDF has represented about 40.000 registered foundations and administered about 70.000 real estates of registered foundations. At this point, GIS technology and CAD applications have been used at GDF works. However, it has been revealed that different than other government organizations, GDF is lack of coordination among institutions, production of a common data format, and designing a system in the logic of e-government, which cause the current implementations and practices to compensate for an inadequate and closed system. In this dissertation, it is aimed to determine the problems and solution approaches of modeling an effective land management system for protection and development of the foundation properties.

**Key Words:** Registered Foundation, Foundation Real Estate, Land Management Implementations, GIS, Land Development

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Şekil 1.1. Kadastronun gelişimi.....	11
Şekil 1.2. Arazi idaresinin üç temel özneliği.....	12
Şekil 1.3. VGM Teşkilat Yapısı.....	53
Şekil 2.1. Vakıf taşınmazların tescili aşamaları iş akışı.....	59
Şekil 2.2. Infoanalystpro programındaki vakıf parselleri.....	61
Şekil 2.3. Infoanalystpro'daki İşlemler.....	62
Şekil 2.4. VGM-GIS taşınmaz envanteri web uygulaması görüntüsü.....	65
Şekil 2.5. EVOS ekran görüntüsü.....	66
Şekil 2.6. VGM mazbut vakıf gayrimenkul satış ve taviz izleme programı.....	67
Şekil 2.7. Kadastro çalışmalarında vakıflardaki iş akışı.....	70
Şekil 2.8. Vakıflarda imar uygulamalarının iş akışı.....	73
Şekil 2.9. Vakıflardaki kamulaştırmalarda iş akışı.....	77
Şekil 2.10. Kamu kurum ve kuruluşlarınca vakıf taşınmaz kamulaştırmalarında iş akışı.....	78
Şekil 2.11. Vakıf taşınmaz değerlendirme süreci iş akışı.....	79
Şekil 2.12. Araştırma süreci.....	89
Şekil 2.13. Anket formunun oluşturulması, uygulanması ve analizi.....	97
Şekil 3.1. Örneklem gurubunun meslek gruplarını gösteren pasta grafiği .....	111
Şekil 3.2. Örneklem gurubunun yaş aralıkları pasta grafiği.....	112
Şekil 3.3. Örneklem gurubunun mesleki deneyim yılları grafiği.....	112
Şekil 3.4. Öğretici faaliyetlerin ne şekilde düzenlenmesi gerektiği.....	115
Şekil 3.5. Alt-üst birimler arasındaki işleyiş ve mevzuatın yeterliliği.....	117
Şekil 3.6. Taşınmaz kayıt sisteminin yeterliliği.....	117
Şekil 3.7. Mevcut coğrafi bilgi sistemi (CAD tabanlı kısmı) kullanımı.....	118
Şekil 3.8. Mevcut coğrafi bilgi sistemi (Web-GIS tabanlı kısmı) kullanımı.....	119
Şekil 3.9. CAD tabanlı coğrafi bilgi sistemi (Infoanalystpro) arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterliliği.....	119
Şekil 3.10. Web tabanlı taşınmaz bilgi sisteminin arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterliliği.....	120



Şekil 3.11.	Örneklem gurubunun kurumlarında yürütülen diğer bilgi sistemi çalışmalarının (VTYS, VAYS, vs.) kurumları ve e-devlet politikası açısından yeterliliği.....	121
Şekil 3.12.	Örneklem grubu E-devlet stratejisi kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının kullandıkları bilgi sistemlerinin entegrasyonun sağlanmasının değerlendirilmesi.....	121
Şekil 3.13.	Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazların tespitinde yaşanan sorunlar.	122
Şekil 3.14.	Vakıf şerhli taşınmazlardaki vakıf şerhlerinin taviz bedeline tabi olup olmadığının tespitine yönelik TM’lerde araştırma yapma oranları.....	123
Şekil 3.15.	Vakıf şerhli taşınmazlarla ilgili TM’de yapılan araştırmalarda zorluklar..	124
Şekil 3.16.	Taşınmaz değerlemesine esas verilerin tespitindeki zorluk oranları.....	127
Şekil 3.17.	Taşınmaz değer tespitlerinin ne şekilde yapılması gerektiği verileri.....	128
Şekil 3.18.	Asgari emlak vergi değerinin rayiç değerleri yakalama durumu.....	129
Şekil 3.19.	Emlak vergi değerinin cadde sokak bazında belirlenmesinin yeterliliği...	130
Şekil 3.20.	Kiralama ve/veya satış olanağı olmayan vakıf taşınmazların değerlendirilmesine yönelik görüşler.....	130
Şekil 3.21.	Taşınmaz değerlemesi ve emlak vergi değerinin piyasa rayiçi ile kıyaslanması.....	131
Şekil 3.22.	Örneklem gurubunun taşınmaz davalarındaki bilirkişi raporlarını inceleme durumu.....	134
Şekil 3.23.	Bilirkişi raporlarının yeterlilik durumları.....	134
Şekil 3.24.	Örneklem gurubunun Hukuk Servislerine teknik destek sağlamalarının taşınmaz davalarına olan etkisi.....	135
Şekil 3.25.	Taşınmaz tabanlı işlerle ilgili açılacak davalarda mahkemeye sunulacak verilerin tespiti.....	136
Şekil 3.26.	Örneklem gurubunun taşınmaz tabanlı davaları takibi.....	136
Şekil 3.27.	Kamu kurumlarının yaptığı kamulaştırmalarda kamulaştırma komisyonlarının oluşturulması.....	137
Şekil 3.28.	Örneklem grubunun kurumlarında yaşanan taşınmaz tabanlı problemlerin nedenlerine ilişkin görüşleri.....	138
Şekil 3.29.	3194 sayılı kanunun 18.maddesi uygulamasına askı ilandayken yapılan itirazların dikkate alınması.....	140
Şekil 3.30.	3194 sayılı kanunun 18.maddesi uygulamasında askı ilandayken yapılan itirazın reddi sonucu açılan davanın kazanılması akabinde uygulamanın seyri .....	141
Şekil 3.31.	Kadastro öncesi zabıt kaydının resmi.....	160

Şekil 3.32.	Kadastro çalışmaları ile revizyon gören vakıf taşınmazın güncel tapu kaydı.....	161
Şekil 3.33.	Vakıf taşınmazın meri imar durumu.....	162
Şekil 3.34.	Vakıf taşınmazların kadastral durumunu gösterir kadastro pafta örneği...	165
Şekil 3.35.	Vakıf taşınmazların Google-Earth uydu görüntüleri.....	166
Şekil 3.36.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	173
Şekil 3.37.	Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü.....	174
Şekil 3.38.	Vakıf taşınmazın güncel imar durumu.....	175
Şekil 3.39	1982 tarihli imar durumu.....	176
Şekil 3.40.	1989 tarihli imar durumu.....	177
Şekil 3.41.	Aralık 2010 tarihli imar durumu.....	178
Şekil 3.42.	VTKGYS' nde olması gereken veriler bakımından teknik yapı.....	185
Şekil 3.43.	Önerilen VTKGYS birlikte çalışabilirliği.....	186
Şekil 6.1.	Vakıf taşınmazın takyidatlı tapu kaydı.....	232
Şekil 6.2.	Vakıf taşınmazın kadastro pafta örneği.....	233
Şekil 6.3.	Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü.....	233
Şekil 6.4.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	235
Şekil 6.5.	Taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü.....	236
Şekil 6.6.	Taşınmazın Google Earth uydu görüntüsü.....	237
Şekil 6.7.	Taşınmazın imar durumu.....	238
Şekil 6.8.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	239
Şekil 6.9.	Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü.....	244
Şekil 6.10.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	245
Şekil 6.11.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	248
Şekil 6.12.	ENH güzergâh değişikliği ve ikiye ifrazından sonraki imar durumu.....	249
Şekil 6.13.	Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü.....	250
Şekil 6.14.	Vakıf taşınmazın ifrazdan sonra cinsinin yanlış tescili.....	251
Şekil 6.15.	Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü.....	254
Şekil 6.16.	Gönhan röleve projesi zemin kat planı.....	256
Şekil 6.17.	Gönhan röleve projesi 1.kat planı.....	256
Şekil 6.18.	Gönhan röleve projesi 2.kat planı.....	257
Şekil 6.19.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	262

Şekil 6.20.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	263
Şekil 6.21.	İmar durumu.....	265
Şekil 6.22.	Trabzon Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Uydu Görüntüsü.....	266
Şekil 6.23.	İnşa edilen vakıf taşınmaz fotoğrafları.....	267
Şekil 6.24.	Vakıf taşınmazların imar durumu.....	268
Şekil 6.25.	Vakıf taşınmazların Google-Earth uydu görüntüsü.....	269
Şekil 6.26.	Mevcut imar durumuna göre taşınmazın terk alanları ve taşkın imalatlar.	271
Şekil 6.27.	Bilirkişi raporu eki taşkın yapı ve duvarı gösterir kroki.....	272
Şekil 6.28.	Belediyece hazırlanan öneri imar değişikliği.....	273
Şekil 6.29.	Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü.....	275
Şekil 6.30.	İdarece hazırlanan mevcut durum krokisi.....	276
Şekil 6.31.	Akar vasıflı vakıf taşınmazın meri imar durumu.....	278
Şekil 6.32.	1.Uygulama ile oluşan imar durumu.....	279
Şekil 6.33.	Uygulama sonucunda imar parsellerin tahsis durumu.....	280
Şekil 6.34.	Uygulama sonucunda imar parsellerin tahsis durumu.....	282
Şekil 6.35.	İmar değişikliği sonrası imar durumu.....	283
Şekil 6.36.	İmar değişikliği sonra meri imar durumu.....	284
Şekil 6.37.	Meri imar durumu.....	286
Şekil 6.38.	Uygulamanın düzenleme sahasındaki taşınmazlar.....	287
Şekil 6.39.	Uygulama sonucunda oluşan imar ve kadaströ parselleri.....	288
Şekil 6.40.	Düzenleme sahasındaki taşınmazlar.....	289
Şekil 6.41.	Uygulama sonucu imar ve kadaströ parselleri.....	290
Şekil 6.42.	Vakıf taşınmazın imar durumu.....	292
Şekil 6.43.	Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü.....	293
Şekil 6.44.	Ayasofya müzesi olarak bilinen taşınmazın imar durumu.....	294
Şekil 6.45.	Vakıf taşınmazın meri imar durumu.....	296
Şekil 6.46.	Uygulamanın kesinleşmesi ile oluşan kadastral sınırlar.....	298

## TABLolar DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Tablo 1.1. Kentsel ve kırsal alanlar, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, her bir ihtiyaç vizyonu, sahip oldukları yaklaşım ve çözümler.....	19
Tablo 1.2. TKGM tarafından işleme alınan Tapu ve Kadastro Müdürlükleri.....	26
Tablo 1.3. Osmanlı Devleti Mülkiyet Sisteminde Taşınmazların Sınıflandırılması....	45
Tablo 1.4. VGM'nin Vakıf Konseptindeki Temel Mevzuat Yapısının Kronolojik Tablosu.....	49
Tablo 1.5. Mülkiyet Kapsamında Vakıflarla İlgili Mevzuat.....	50
Tablo 1.6. VGM'nin Amaç ve Hedefleri.....	51
Tablo 2.1. Veri Toplama Araçları ve Uygulanan Örneklem Grubu ve Örneklem Sayısı.....	91
Tablo 2.2. Cronbach Alpha Katsayı Hesabı.....	96
Tablo 3.1. Örneklem Gurubunun Görev Yaptıkları Birimler.....	110
Tablo 3.2. Örneklem Gurubunun Eğitim Durumlar.....	111
Tablo 3.3. Mevcut Taşınmaz Faaliyetleri Chi-Square Testi Verileri.....	113
Tablo 3.4. Örneklem Gurubunun Seminer, Panel Vs. Eğitici Faaliyetlerin Nasıl Takip Edilmesi İle İlgili Verdiği Görüşler, Frekans Ve Yüzde Değerleri..	116
Tablo 3.5. Kadastro ve TM'de yürütülen işlemlerde karşılaşılan problemler ile ilgili sunmuş oldukları görüşler, frekans ve yüzde değerleri.....	125
Tablo 3.6. Örneklem gurubunun Kadastro ve TM'de işlemlerde karşılaşılan problemlerin çözümü için sunmuş oldukları görüşler frekans ve yüzde değerleri.....	126
Tablo 3.7. Taşınmaz tabanlı faaliyetlerde yaşanan sorunların çözümüne yönelik görüşlerin frekans ve yüzde değerleri.....	132
Tablo 3.8. Taşınmaz tabanlı faaliyetlerde mevcut sorunların çözümüne yönelik anket seçenekleri dışında sunulan görüşlerde frekans ve yüzde değerleri..	133
Tablo 3.9. Örneklem gurubunun vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusundaki görüşlerine ilişkin frekans ve yüzde değerleri.....	139
Tablo 3.10. Örneklem grubu vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda sunmuş oldukları görüşler, frekans ve yüzde değerleri.....	142
Tablo 3.11. VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerin sağlıklı yürüyebilmesi için mülakata katılan bireylerin sunmuş oldukları görüşler ve bu bireylerin kodları.....	144

Tablo 3.12.	Kadastro çalışmalarının askı sürecinin tebliğiyle ilgili işleyişinin daha iyi olabilmesi için sunulan öneriler ve birey kodlar.....	149
Tablo 3.13.	VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmesi durumunda yargıda yaşanan problemler için çözüm önerileri ve birey kodları.....	153
Tablo 3.14.	VGM'nün hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmesi durumundaki yargıda yaşanan problemlere çözüm önerileri ve birey kodları.....	154
Tablo 3.15.	Vakıf taşınmazlarının imar uygulamasına konu olması durumundaki problemler için sunulan çözüm önerileri ve birey kodları.....	156
Tablo 3.16.	Ülkemizdeki taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum kurulmasının faydaları.....	157
Tablo 3.17.	Ülkemizde taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum kurulması durumunda öncelikli yapılacaklara yönelik görüşler ve birey kodları .....	158
Tablo3.18.	Seçilen örnek uygulamalarda vurgulanan eksik ve problemler.....	159
Tablo 3.19.	Vakıf taşınmazların tapu sicil bilgileri.....	163
Tablo 6.1.	Taşınmazın kamulaştırmasız el atmaya konu kısmının dava tarihi itibarı ile ederi.....	246
Tablo 6.2.	Vakıf taşınmazın kıymet takdirleri.....	253
Tablo 6.3.	1993 yılında re'sen kurulan kat mülkiyeti özet tablosu.....	255
Tablo 6.4.	Bilirkişi raporuna göre Mahkeme Kararı ile kurulan kat mülkiyeti.....	258
Tablo 6.5.	1997 deki kamulaştırmalardan sonraki kat mülkiyeti.....	259
Tablo 6.6	Tescilli durumdaki özet kat mülkiyeti.....	259
Tablo 6.7	Kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerler.....	264
Tablo 6.8.	Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu.....	280
Tablo 6.9.	Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu.....	281
Tablo 6.10.	Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu.....	284
Tablo 6.11.	Uygulama Sonucu oluşan duruma göre tapu ve imar bilgileri.....	287
Tablo 6.12.	Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu.....	290

## SEMBOLLER DİZİNİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABS	: Arazi Bilgi Sistemleri
Aİ	: Arazi İdaresi
Aİİ	: Arazi İdaresi İlkeleri
AİS	: Arazi İdare Sistemi
AİTM	: Arazi İdaresi Temel Modeli
AN	: Arazi Nesnesi
AY	: Arazi Yönetimi
CAD	: Bilgisayar Destekli Çizim
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
ÇAK	: Çok Amaçlı Kadastro
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FIG	: Ulusal Ölçmeciler Birliği
GPS	: Küresel Konum Belirleme Sistemi
HAKAR	: Harita Kadastro Reform Projesi
HGK	: Harita Genel Komutanlığı
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
HES	: Hidroelektrik Santrali
İHEB	: İnsan Hakları Evrensel Beyannameesi
INSPIRE	: Avrupa Birliği Konumsal Veri Altyapısı
ISO	: Uluslararası Standardizasyon Örgütü
KK	: Kat Karşılığı
KM	: Kadastro Müdürlüğü
KVA	: Konumsal Veri Altyapısı
LİHKAB	: Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları
MVGSTP	: Mazbut Vakıf Gayrimenkul Satış ve Taviz İzleme Programı
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları

SK	: Sürdürülebilir Kalkınma
RİD	: Restore Et İşlet Devret
RRR	: Haklar-kısıtlılıklar-sorumluluklar
TAKBİS	: Tapu - Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	: Tescil Bildirim Beyannamesi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mühendisler-Mimarlar Odaları Birliği
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TM	: Tapu Müdürlüğü
TURYAP	: Türkiye Yüzey Ağı Oluşturma Projesi
TUTGA	: Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı
UKVA	: Ulusal Konumsal Veri Altyapısı
UN	: Birleşmiş Milletler
UNECE	: Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu
YİD	: Yap İşlet Devret
VGM	: Vakıflar Genel Müdürlüğü
VHY	: Mazbut Vakıf Hesapları Yönetim Sistemi
VK	: Vakıflar Kanunu
VGM-WEBGIS	: VGM-GIS Taşınmaz Envanteri Web Uygulaması
VTDN	: Vakıf Taşınmaz Dosya Numarası
VTKGYS	: Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesine Yönelik Yönetim Sistemi
VTMK	: Vakıf Taşınmaz Mallar Kütüğü
VTYS	: Vakıf Taşınmaz Yönetim Sistemi
WPLA	: UNECE Arazi İdaresi Çalışma Grubu
2B	: İki Boyutlu
3B	: Üç Boyutlu
4B	: Dört Boyutlu
m <sub>o</sub>	: Ortalama Hata
V	: Bir Ölçünün Düzeltmesi

$\chi^2$  : Ki-Kare Dağılımı  
m : Metre



## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Giriş

Arazi, yeryüzü parçası, yer, toprak olarak tanımlanır. Toprak, insanın var olduğu zamandan bu yana tüm yer altı ve yer üstü faaliyetlerinin temel mekânıdır. İnsanoğlunun hemen her faaliyeti arazi ile ilişki içinde olmuştur. Tarım, endüstri, bilgi teknolojisi, sürdürülebilir kalkınma, küreselleşme, kentleşme, yerleşme gibi küresel yönlendiricilerin etkisiyle bu vazgeçilmez olgu olan arazi dinamik bir yapıdadır. İnsanoğlunun arazi ile arasındaki bu ilişki tarihin farklı evrelerinde farklı şekillerde süregelmektedir (Enemark, 2001; Williamson, 2001; Williamson ve Ting, 2001; Steudler vd., 2004).

Çete, 2008'in aktardığına göre "İnsan yerleşimlerinin ilk zamanlarından 1700'lü yılların sonlarına kadar arazi, zenginlik ve gücü temsil etmiştir. Yaşanan endüstriyel devrimle birlikte sermayenin yükselişi, araziye zenginliğin temel kaynağı olmaktan çıkarmış, daha ziyade, alınıp satılabilen bir mal haline dönüştürmüştür. İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki yeniden yapılanma çalışmaları ile bu dönemde yaşanan nüfus patlaması, özellikle kentsel alanlarda etkin mekânsal planlama ihtiyacını ortaya çıkarmış ve araziye kıt bir kaynak olarak bakılmaya başlanmıştır. 1970'li yıllara gelindiğinde ise, yetersiz gıda üretimi ve kaynak kıtlığı belirginleşmiş, böylece sadece kentsel değil kırsal arazi kullanımının da etkin yönetilmesi ihtiyaç haline gelmiştir. Sonuç olarak, arazi "toplumsal" kıt bir kaynak olarak görülmeye ve bu kaynağın etkin yönetilmesi ihtiyacı da uluslararası alanda yaygın bir şekilde dile getirilmeye başlanmıştır" (Ting ve Williamson, 1999; Dale ve McLaughlin, 1988; Larsson, 1991; UNECE, 1996; FAO, 1998; Enemark, 2005).

Arazinin Sürdürülebilir Kalkınma (SK) yaklaşımıyla kullanımı, ancak etkin bir arazi idare ve yönetim sisteminin varlığıyla mümkündür. Etkin arazi idaresi ve yönetimi için ise sağlıklı arazi politikasına ihtiyaç vardır. Arazi politikalarının uygun bir yapıda geliştirebilmesinin ön koşullarından biri, nitelikli arazi bilgisine sahip olmaktır (Dale ve McLaughlin, 1999).

Görüleceği üzere arazi hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde önemini ve güncelliğini her zaman sürdüren yegane olguların başında gelmektedir. Zira, sınırlı bir kaynak olan arazi, sürekli olarak artış gösteren dünya nüfusu göz önüne alındığında sanayileşme, kentleşme, tarım arazisi, vs. yaşamsal faaliyetlerin sürdürüleceği kısıtlı bir alan olarak çok iyi ve planlı olarak kullanılması zorunlu bir obje niteliğindedir. Arazinin bu özelliği ve insanların sürekli daha iyiyi ve daha güzeli elde etme hevesleri birlikte düşünüldüğünde toplumlar arası savaşların arazi yüzünden asırlarca sürdüğünün ve halen de devam ettiğinin anlaşılması daha kolay olmaktadır.

Taşınmaz tabanlı işlem yürüten, kamu kurum ve kuruluşları başta olmak üzere yürütülen hizmetlerin verimli, etkin, sorgulanabilir ve daha kolay sunulmasının sağlanması için taşınmaz tabanlı bilgi sistemlerine yönelik organizasyonlara eğilim bulunmaktadır. Bu bağlamda özellikle taşınmaz tabanlı yürütülen hizmetler de coğrafi bilgi sistemleri tasarımlarıyla çözülmeye çalışılmaktadır. Bu amaçla devlet politikasının belirlenmesi noktasında hazırlanan kalkınma planları, kurumların hazırlamış oldukları eylem planları ve Avrupa Birliği uyum sürecinde ülkemizin içinde bulunduğu atılımlarla da doğru orantılı teknolojik çalışmalara hız verilmiş bir süreç sürdürülmektedir. Bu açıardan bakıldığında, özellikle kamunun hemen her alanında bilgilerin sağlıklı olarak digital ortamlarda toplanması, yorumlanması ve sunulması e-devlet stratejisinin bir gereği haline gelmiştir.

Etkin bir arazi yönetiminin ilk şartı, SK hedefleri çerçevesinde geliştirilmiş sağlıklı bir arazi politikasının varlığıdır. Her ne kadar SK hedefi arazi yönetimi alanına küresel bazda bazı temel öngörüler getirmişse de, toplumların araziye bakışları, sosyo-kültürel yapıları, yönetim şekilleri ve önceliklerindeki farklılıklar, bu öngörülerin hayata geçirilmesinde farklı yaklaşımların izlenmesini gerektirmektedir (UN ve FIG, 1999; FIG, 2002; Steudler vd., 2004). Bu sebeple her ülkenin kendine özgü bir arazi politikasına sahip olması gerekmektedir (Çete, 2008).

Teknolojideki hızlı gelişmelerin kadaströ sektörünü doğrudan etkilemesi sonucunda mevcut tapu ve kadaströ arşiv verilerinin doğru ve güncel bir şekilde bilgisayar ortamına aktarılması işlevi önem kazanmış ve bu yönüyle coğrafi bilgi sistemleri alt yapısının oluşturulması hedeflenmiştir (Demir vd., 2003; Çoruhlu, 2007).

Ülkemizdeki kamu kurumları aracılığıyla yürütülen taşınmaz tabanlı işler ülkenin, çağın gereksinimlerini yakalayıp medeniyetler seviyesine erişmede ve dolayısıyla gelişiminde büyük rol oynamaktadır. Gerek özel sektörün yatırımlarına altyapıyı oluşturma noktasında mevzuat hükümlerinin uyarlanması, gerekse kamunun çeşitli kurumları

aracılığıyla direkt kendinin yürüttüğü çalışmaların varlığı bilinmektedir. İşte bu arazi kavramı dünya toplumlarını geçmişten günümüze öylesine sarmıştır ki sosyal hayatın vazgeçilmezi olan vakıf anlayışı da arazi ve dolayısıyla taşınmaz tabanlı sistemler üzerine kurulup bu şekilde yürütülmüş ve yürütülmektedir (Çoruhlu ve Demir, 2009a; Çoruhlu ve Demir, 2009b).

Geçmişten bu yana var olduğu düşünülen ve bazı toplumlarda hayat bulan vakıf kavramı özellikle Osmanlı Devletinde zirve yapmış ve ülkenin hemen tüm işlerinde vakıf kurumu aracılığı ile hizmet verilmiştir. Eski Türklerde, Roma Hukukunda, Bizans Hukukunda, Eski Babilde, Eski Mısırda, Cermen Hukukunda, İslam Öncesi Arap toplumunda ve İslamiyet sonrası, Osmanlı Devletinde olan vakıf ve vakıf benzeri kurumların var olduğu bilinmektedir (Hatemi, 1996; Berki, 1934; Ertuğ, 2007), (Köprülü, 1981, Mardin, 1954; Koyunoğlu, 2002). Özellikle Osmanlı Devletinde zirve yaptığı düşünülen vakıf kurumu Türkiye Cumhuriyetine geçişte mevcudiyetini sürdürmüş ve Cumhuriyetle birlikte Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde denetiminde işlevine devam etmektedir. Vakıf hizmetlerinin yürütülmesinde ve hayır şartlarının yerine getirilmesinde gelir kaynağı olan vakıf taşınmazların etkin yönetimi çok büyük önem arz etmektedir.

Bu çalışma kapsamında, e-devlet politikası kapsamında teknik ve yasal çerçevede, vakıf taşınmaz mallarının yönetimi noktasında, taşınmaz tabanlı olarak sürdürülen faaliyetlerin mevcut durum analizi yapılarak; vakıf taşınmazların korunma ve geliştirilmesinde yönetim sorunları ortaya konularak çözüm yaklaşımları geliştirilmiştir.

## **1.2. Problemin Tanımı**

Ülkemizde mülkiyeti veya yönetimi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait birçok vakıf taşınmazı bulunmaktadır. Bu kurumlar verdikleri hizmetin sürdürülmesi noktasında kendilerine ait olan menkul ve gayrimenkullerden elde ettikleri gelirlerden istifade etmektedirler. Vakıf hizmetlerinin sürdürülmesi özellikle vakfa gelir sağlayan taşınmazlara bağlıyken, sosyal olarak iş gören vakıflar yönetsel anlamda da en optimum şekilde değerlendirilerek gelir-yardım ilişkisi en had safhada tutulmalı, aynı zamanda da daha fazla hizmet verilmesinin sağlanması için taşınmazların yönetimi her geçen gün daha iyi ve daha kaliteli hale dönüştürülerek geliştirilmelidir. VGM bünyesinde yürütülen vakıf hizmetleri vakıf taşınmazlarından elde edilen gelirler ile yürütüldüğünden bu taşınmazların iyi yönetilerek daha fazla gelir elde edilmesi kurum hedeflerindedir. Bu nedenle vakıf

taşınmazların korunma geliştirilmesine yönelik etkin bir arazi yönetimi sistemine ihtiyaç vardır.

Bu noktada özellikle kadastro çalışmaları esnasında vakıf taşınmazların tespit ve tescilinde, vakıf taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen her türlü arazi yönetimi uygulamalarında, vakıf taşınmazlara yönelik bilgi sistemi alt yapısı kurulmasından e-devlet kapsamında uygun taşınmaz veri tabanlarının oluşturulması ve etkin kullanımına imkân sağlayacak alt yapının oluşturulmasında önemli sorunlar yaşanmaktadır. Sorunların teknik, yasal ve kurumsal ayakları mevcut olup etkin bir vakıf taşınmaz yönetim sisteminin tesisi için bu sorunların vakit kaybetmeden çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

### **1.3. Çalışmanın Amacı**

Bu çalışma ile vakıf taşınmazların içinde bulunduğu; kadastro uygulamalarından imar uygulamalarına, tescil işlemlerinden taşınmaz geliştirme çalışmalarına, bilgi sistemi uygulamalarından taşınmaz tabanlı hukuki süreçlere kadar; taşınmaz tabanlı uygulamaların tanımlanması ve bu süreçlerdeki sorunların ortaya konulması hedeflenmiştir. Bu amaçla öncelikli olarak mevcut sorunların tespiti ile çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesine yönelik bir anket formu hazırlanmış ve anket formunun geçerlik ve güvenilirlik testlerinden sonra VGM bünyesinde vakıf taşınmazlarla ilgili görev yapan uzman nitelikli personele uygulanması planlanmıştır. Akabinde anket sonuçlarına göre derinlemesine irdelenmesi gereken konularla ilgili olarak yarı yapılandırılmış mülakat formu hazırlanarak uygulanması ve daha sonra da taşınmaz süreçleri ile ilgili örnek uygulamaların irdelenmesi amaçlanmıştır. Bütün bunların neticesinde taşınmaz tabanlı uygulamalarda vakıf taşınmazların korunma ve geliştirilmesine yönelik sorunların tespiti ve çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesiyle etkin bir vakıf taşınmaz yönetim sistemi oluşturulması hedeflenmektedir. Bu hedefle; kurum gelirlerini artırma, kurumsal gelişimde sürekliliği sağlama, sosyal yardımların kalitesini artırarak yaygınlaştırma, vakıf kültür varlıklarını koruyarak geleceğe taşıma, toplumda vakıf bilincini artırarak vakıf ruhunu yayma, ulusal ve uluslar arası kuruluşlarla işbirliğini geliştirme, kurumlar arası taşınmaz tabanlı veri altyapısı koordinasyonunu sağlama amaçlanmıştır.

## 1.4. Metodoloji ve Çalışma Planı

Tezin tamamlanmasında izlenen temel adımlar şunlardır:

- Öncelikli olarak geçmişten günümüze, dünyadaki farklı toplumlarda, Avrupa’da, Osmanlı’da ve ülkemizde vakıf olgusu aktarılmıştır. Vakıflar ile ilgili bazı temel kavramlar verilecek, vakıf mülkiyet ilişkisi üzerinde durulmuştur.
- Ülkemizde vakıfların statüsü araştırılmış, yetkili kurum olan Vakıflar Genel Müdürlüğünün özellikle taşınmaz tabanlı işlemler başta olmak üzere görev, yetki ve sorumlulukları tanımlanmıştır.
- Ülkemizde arazi yönetimi stratejisi için gerek vakıflar bölge müdürlüklerinde harita mühendisi başta olmak üzere inşaat mühendisi, mimar ve şehir plancısı vd. olarak görev yapanlara yönelik anket çalışmaları hazırlanarak, vakıf taşınmazlara yönelik problemlerin ortaya konması sağlanmıştır.
- Anket sonuçlarından sonra konunun derinlemesine irdelenmesi için yarı yapılandırılmış mülakat formu hazırlanarak ankete katılanlar arasından anket bütününe temsil eden örnek bir kümede uygulanarak sonuçları analiz edilmiştir.
- Vakıf taşınmazların, taşınmaz tabanlı iş ve işlemleri (çalışmanın amacı kısmında tanımlanan) çeşitli örnekler üzerinden irdelenmiştir.
- Vakıf taşınmazlarda yaşanan problemlerin ve bunlara yönelik çözüm önerilerinin hazırlanan anketle ortaya konulması, mülakat formu ile derinleştirilmesi, çeşitli örneklerle somutlaştırılması sağlanarak elde edilen veriler ışığında etkin bir vakıf taşınmaz yönetim sistemi altyapısının oluşturulmasına yönelik çözüm önerileri geliştirilmiştir.

## 1.5. Genel Tanımlar

### 1.5.1. Vakıf Terminolojisindeki Tanımlar

Osmanlıca kökenden gelen ve çalışma kapsamında kullanılacak olan bazı kelimelerin sözlük anlamları şu şekildedir: Vakfiye; mülkün vakıf olma keyfiyeti. Mazbut; zabıt olunmuş, ele geçirilmiş, sağlam, yazılmış, kaydedilmiş, muhafazalı, korunmuş, belli, belirtilmiş. Mülhak; ilhak olunmuş, sonradan katılmış, ilave olunmuş, eklenmiş, Mukataa: ayrılmış, bir kira karşılığı arazinin kesime verilmesi. İcareteyn; hem derhal alınan hem de ilerinde alınacak kirası olan vakıf taşınmaz (URL-26, 2012).

5737 sayılı Vakıflar Kanununda; vakıflar “mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfları”, vakfiye “mazbut, mülhak ve cemaat vakıflarının malvarlığını, vakıf şartlarını ve vakfedenin isteklerini içeren belgeleri”, 1936 Beyannameesi “cemaat vakıflarının 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince verdikleri beyannameyi”, vakıf senedi “mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıfların, malvarlığını ve vakıf şartlarını içeren belgeyi”, mazbut vakıf “bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıfları”, mülhak vakıf “mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve yönetimi vakfedenlerin soyundan gelenlere şart edilmiş vakıfları”, cemaat vakfı “vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye’deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıfları”, esnaf vakfı “2762 sayılı Vakıflar Kanununun yürürlüğünden önce kurulmuş ve esnafın seçtiği yönetim kurulu tarafından yönetilen vakıfları”, yeni vakıf “mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıfları”, vakıf yönetimi “mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıflarda; vakfiye, 1936 Beyannameesi, vakıf senedi, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ve bu Kanuna göre vakfî yönetmeye ve temsile yetkili organı”, vakıf yöneticisi “mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıflarda; vakfiye, 1936 Beyannameesi, vakıf senedi, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ve bu Kanuna göre vakfî yönetmeye ve temsile yetkili kişi veya yetkili organlarda görev alan kişileri”, hayrat “mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak sundukları mal veya hizmetleri”, akar “vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazları”, mukataalı vakıf “zemini vakfa, üzerindeki yapı ve ağaçlar tasarruf edene ait olan ve kirası yıllık olarak alınan vakıf taşınmazlarını”, icareteynli vakıf “değerine yakın peşin ücret ve ayrıca yıllık kira alınmak suretiyle süresiz olarak kiralanan vakıf taşınmazlarını”, taviz bedeli “mukataalı ve icareteynli taşınmazların serbest tasarrufa terki için alınan bedeli”, galle fazlası “mazbut ve mülhak vakıflarda, vakfın hayrat ve akarlarının onarımı ile vakfiyelerindeki hayrat hizmetlerin ifasından sonra kalan miktarı”, intifa hakkı “mazbut ve mülhak vakıflarda, vakfiyelerindeki şartlara göre ilgililere bırakılmış galle fazlaları ve hakları” olarak tanımlanmıştır (Resmi Gazete, 2008).

Arapça kökenden gelen vakıf (çoğulu evkaf) kelimesi “durma, durdurma, alıkoyma, ayakta bekleme, hapsedme, dinlendirme” anlamlarına gelmektedir (Koyunoğlu H., 2002). Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü’nde vakıf, “bir hizmetin gelecekte de yapılması için belli şartlarla ve resmî bir yolla ayrılarak bir topluluk veya bir kimse tarafından bırakılan mülk, para” olarak, vakfiye “Bir vakfin şartlarını bildiren belge, vakıfname” olarak, vakıf senedi “Bir vakfin oluşumunu belgeleyen senet” olarak, tanımlanmaktadır (URL-1, 2012)

### **1.5.2. Taşınmaz terminolojisindeki tanımlar**

Mülkiyet, Arsa, Arazi ve Bina

Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü’nde mülkiyet; “sahiplik” olarak sahiplikte “kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı, iyelik” olarak tanımlanır (URL-1, 2012). Harita Genel Komutanlığı (HGK)’nın Haritacılık Sözlüğü’ne göre ise; “herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı”dır (URL-2, 2012). İngilizce karşılığı ‘ownership’ olan mülkiyet, hem bir şeyin kendisini hem de o şeyin üzerindeki hak ve sorumlulukları anlatmakta kullanılmaktadır (Leonard and Longbottom, 2000).

Malik olunan şeyin taşınabilme özelliğine göre mülkiyet taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır (Bruce, 1998). Taşınır mülkiyetinin konusu; nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeylerle, edinmeye elverişli olup taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu ise; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Arazi mülkiyeti, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (Dale and McLaughlin, 1999; Resmi Gazete, 2001).

Mülkiyet; elinde bulunduranın özelliğine göre özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, şirketler veya ortaklıklar gibi tüzel kişiler de dahil olmak üzere özel şahısların; kamu mülkiyeti ise devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyet şeklidir (Bruce, 1998).

Mülkiyet hakkı, uluslararası beyanname ve sözleşmelerle garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan

edilen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (İHEB)'nin 17. maddesinde; “Herkes kendi başına veya başkalarıyla birlikte mülkiyet edinme hakkına sahiptir. Hiç kimse mülkiyetinden keyfi olarak mahrum bırakılamaz.” ifadesi yer almaktadır (URL–3, 2012).

İnsan haklarının ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin 4 Kasım 1950’de Roma’da imzalanan ve ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)’nin 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, “Her gerçek veya tüzel kişi, mülkiyeti üzerinde barışçıl tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasadaki öngörülen koşullar ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz.” düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır (URL–4, 2012).

Mülkiyet Hakkı, ülkemizde de anayasal güvenceye sahiptir. 18.10.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesine göre; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” (Resmi Gazete, 1982). 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesinde ise; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır (Resmi Gazete, 2001).

Arazi, hemen tüm insan faaliyetlerinin temel mekân olup, bu nedenle insanoğlu var olduğu günden beri araziyle hep ilişki içindedir. Tarım, endüstri, bilgi teknolojisi, sürdürülebilir kalkınma, küreselleşme, kentleşme, yerelleşme vb gibi global yönlendiricilerin etkisi ile dinamik bir yapıya sahip olan bu ilişki, tarihin farklı dönemlerinde farklı şekillerde süregelmiştir (Enemark, 2001a; Williamson, 2001; Williamson ve Ting, 2001; Steudler vd., 2004).

TDK Sözlüğü’nde Arsa; “üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer” şeklinde tanımlanmaktadır (URL–1, 2012). Uluslararası literatürde olduğu gibi ülkemizde de ‘arazi’, genellikle hem kentsel hem de kırsal toprakların bütününe ifade etmek amacıyla kullanılırken, zaman zaman kırsal ve marjinal topraklar ‘arazi’, kentsel topraklar da ‘arsa’ olarak adlandırılabilir (Çete, 2008).

TDK Sözlüğü’nde Bina kelimesinin karşılığı “yapı” ile ifade edilirken, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda bina, “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı” olarak tanımlanmıştır (URL–1, 2012; Resmi Gazete, 1985). 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na



göre ise bina; “yapıldığı madde ne olursa olsun, karada ya da su üzerindeki sabit inşaatların tümü”dür (Resmi Gazete, 1970).

Tez kapsamında sıkça kullanılan ve arazi ile karıştırılabilecek bir diğer terim ‘taşınmaz’ dır. Taşınmaz (real estate); arazi ve üzerindeki binalara bir bütün olarak verilen isimdir (FIG, 1995).

### Kadastro

TDK Sözlüğü’nde kadastro “Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi” olarak tanımlanan kadastro, HGK Sözlüğü’nde “il ve ilçe sınırları içinde taşınmaz malların hukuki ve geometrik durumlarını, konumlarını, alanlarını, değerlerini ve üzerindeki her türlü hak ve yükümlülükleri tespit ederek bir plana bağlama işi” olarak tanımlanmıştır ( URL-1 ve URL-2). FIG kadastro (FIG, 1995), kadastrya ilişkin kapsamlı ve özlü bir tanımın yapılmasının mümkün olmadığı belirtilmekle birlikte kadastronun ayrıt edeci özelliğinin, belirli bir arazi parçasında gelenlikle uygun ölçekli planlar üzerinde temsil edilen parsellerin teknik kayıtları ile idari kayıtların bir birleşimi olduğu ifade edilmiştir.

### Arazi Tescili ve Arazi Kaydı

Tapu; “bir kişinin arazi üzerindeki haklarının kanıtı” olarak tanımlanmaktadır (Dale and McLaughlin, 1999). TDK Sözlüğü’nde tapu; “(1) Bir taşınmazın üstündeki mülkiyet hakkını gösteren belge, (2) Tapu işlerinin yürütüldüğü kuruluş” tur (URL-1, 2012).

Tapu Sicili (veya Tapu Kütüğü) ise; taşınmaz malların sahiplerini ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla devlet tarafından tutulan sicillerle, defter ve vesikaların bütününe verilen ad olup, TDK Sözlüğü’nde; “ Bir taşınmazın üstündeki hak ve yükümlülüklerin yazıldığı resmi kütük” olarak tanımlanmaktadır (Tüdeş ve Bıyık, 1997; URL-1, 2012). Tapu sicili, taşınmazla ilgili “kim” ve “nasıl” sorularına cevap verir (Henssen, 1995).

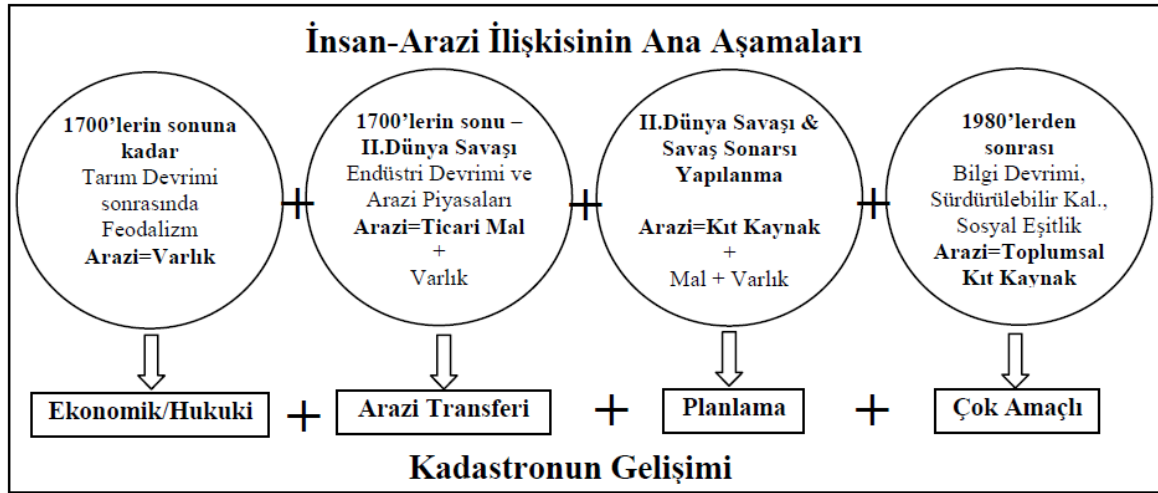
Geleneksel olarak tapu ve kadastro olarak ifade edilen Arazi İdaresi (Aİ) alanında temel veri yapısı bakımından standart birliği sağlanması amacıyla Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG) öncülüğünde konumsal veri modelleme çalışmaları başlatılmıştır. Bu çalışmalar kapsamında Arazi İdaresi Temel Modeli (AİTM) ismi altında devam

etmektedir. AİTM'ye öncülük eden bilimsel çalışmalar başlangıcı olan 2002 ve 2008 yılından itibaren International Organization for Standardization (ISO, Uluslar arası Standardizasyon Örgütü) 19152 uluslararası standardı olarak geliştirilmesine devam edilmektedir. AİTM' nin temel veri yapısı dünya çapında gelişim açısından birden çok farklı Arazi İdare Sisteminin (AİS) ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde geliştirilmiştir. Bu amaçla model, konumsal nesnelerin geometrilerinden bağımsız temsilinin yanında 2B, 2.5B ve 3B temsiline de imkân sağlamaktadır. İdari veri yönetimi açısından ise sahiplik, sınırlama ve sorumlulukların AİS bünyesinde bütünleşik olarak yönetilmesini sağlamaktadır (İnan ve Yomralıoğlu, 2011).

Aralarında Türkiye'nin de bulunduğu pek çok ülkede idare ve yönetim kelimeleri ya benzer ya da eş anlamlı olarak kullanıldıklarından arazi idaresi (Aİ) ve arazi yönetimi (AY) kavramları arasındaki ayrım yeterince açık değildir (Çete, 2008). Buna rağmen, literatürde kabul görmüş bazı tanımların verilmesi faydalı olacaktır.

#### Çok Amaçlı Kadastro

Sürekli olarak artan toplum ihtiyaçlarının yanında son elli yılda insan ile arazi arasındaki ilişkinin daha dinamik bir hal alması kadastronun görev ve içeriğini önemli ölçüde değiştirmiştir. Bu süreçte, özellikle 1980'li yıllardan itibaren çevrenin bozulması, sürdürülebilir kalkınma ve sosyal adalet ile ilgili problemler arazinin toplumsal ve sınırlı bir kaynak olarak algılanmasına neden olmuştur. Bu dönemde problemlerin çözümü için daha detaylı ve karmaşık arazi ve arazi kullanım bilgisine ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç çok amaçlı kadastro (ÇAK) kavramını ortaya çıkarmıştır. ÇAK, yaygın olarak bilinen üç kadastro türünden biridir. Bunlardan hukuki kadastro arazi zilyetliğinin yasal kaydı, mali kadastro ise temelde taşınmaz değerlendirilmesi için geliştirilmişken, ÇAK, parselle ilgili diğer bilgilerle birlikte, hem hukuki hem de mali kadastroyu kapsamaktadır (Henssen, 1975; Lemmen vd., 2004). Şekil 1.1'de insan-arazi ilişkisinin ana evreleri ve bu evrelere karşılık kadastronun çok amaçlı kadastroya varan gelişimi gösterilmektedir (Ting ve Williamson, 1999).



Şekil 1.1. Kadastronun gelişimi (Williamson ve Ting, 2001)

### Arazi İdaresi ve Arazi Yönetimi

UNECE (1996) ve (2004)'e göre *arazi idaresi*; “arazi yönetim politikalarının uygulanması sırasında, araziyle ilgili sahiplik, değer ve kullanım bilgilerinin oluşturulması, kaydedilmesi ve kullanıcılara sunulması işlemidir.” Dale ve McLaughlin (1999) ise arazi idaresini; “(1) arazi ve taşınmazlardaki gelişmeleri izleme, (2) arazinin kullanım ve korunmasını düzenleme, (3) satış, kiralama ve vergilendirme yoluyla araziden gelir elde etme ve (4) arazinin mülkiyet ve kullanımıyla ilgili anlaşmazlıkları çözme süreçleri” olarak tanımlanmıştır.

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu UNECE (1996) ve UNECE Arazi İdaresi Çalışma Grubu WPLA (2008) gibi Dale ve McLaughlin (1999) da, arazi idaresinin üç temel özneliği olarak; mülkiyet, değer ve kullanımı ifade etmektedir ( Şekil 1.2). Mülkiyet verisi zilyetlik güvenliği, değer verisi vergilendirme ve kamulaştırmada adaletin sağlanması, arazi kullanım verisi ise etkin kaynak yönetimi için gereklidir (Çete, 2008).



Şekil 1.2. Arazi idaresinin üç temel özneliği (Dale ve McLaughlin, 1999)

Arazi idaresi sistemleri başlangıçta arazi ve mülkiyet gelişiminin düzenlenmesi, arazi kullanımının kontrol edilmesi, vergilendirme ve arazi anlaşmazlıklarının giderilmesi gibi görevlere odaklı iken günümüzde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek amacıyla bütüncül bir arazi yönetimi yaklaşımını hedeflemektedir (Enemark vd., 2005; Kalantari vd., 2008).

Arazi yönetimi; sürekli artan nüfusu destekleyecek arazi kaynaklarının etkili kullanımını sağlamak, doğal ortamın bozulmasını önlemek, yerleşim alanları, su, kanalizasyon gibi altyapıların gelişimi sağlamak arazi gayrimenkul piyasasının ekonomik getirilerine eşit erişim sağlamak, arazi ve yapılarla ilgili vergi ve harçlar yoluyla devlet hizmetlerini desteklemek gibi temel arazi yönetimi politikalarına yönelik karar verme süreçleri olarak tarif edilmektedir (Dale and McLaughlin, 1988; FIG (1995)). Arazi yönetimi birçok sosyal ve çevresel hedefi içermekle birlikte gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ekonomik amaçlara öncelik verilmektedir. Günümüzde, araziyle ilgili mülkiyet haklarının kamu tarafından düzenlenip güvence altına alınmasına yönelik bir arazi yönetimi serbest piyasa ekonomisinin ana bileşeni ve gelişmiş bir yaşam standartlarına erişimin öncelikli adımı olarak görülmektedir (FIG, 1995).

Çete, 2008'e göre AY; arazi ve kaynaklarının, gerek fiziki kent ve kırsal planlamaları gerekse arazi yasaları ve kurumları aracılığıyla insanoğlu tarafından sürdürülebilir kalkınma prensipleri çerçevesinde kullanılmasını sağlayan, arazi politikalarının uygulamaya aktarıldığı yönetim sürecidir. Aİ ise; bu süreçte gerekli olan mülkiyet, değer ve arazi kullanım verilerinin sağlanması işlemleridir.

## Arazi Bilgi Sistemi

Dale ve McLaughlin (1999)'un uluslararası alanda kabul görmüş tanımına göre Arazi Bilgi Sistemleri (ABS) (Land Information Systems); "Araziyle ilgili bilgiyi toplayan, işleyen, depolayan ve sunan sistemlerdir." Diğer taraftan bu yaklaşımla ilgili farklı görüşler de bulunmaktadır. Örneğin Hamilton ve Williamson (1984), ABS ile coğrafi, kartoğrafik, kaynak, çevresel ve sosyo-ekonomik bilgi sistemleri arasındaki ilişkinin karmaşık bir yapıda olduğunu ifade etmektedir. Dale ve McLaughlin'ın tanımı, tüm bu bilgi sistemlerindeki konumsal referanslı arazi bilgilerini içermekte ve ABS şemsiyesi altında toplamaktadır (Döner, 2010).

ABS'nin en temel verilerinden biri kadastral verilerdir. Bu bağlamda ABS'nin, kadastral verilerin diğer arazi ilişkili verilerle bir sistem içinde ilişkilendirilmesini kolaylaştıran, tek bir konumsal referans sistemi olduğu da söylenebilir (UN ve FIG, 1999). ABS, arazi politikalarının hızlı ve sağlıklı bir yapıda geliştirilmesine ve araziye yönelik yatırımlarda karar verme aşamasının desteklenmesine yardımcı olur (Yomralıoğlu, 2000; Tran ve Grant, 2005).

ABS'nin etkin bir biçimde oluşturulup sürdürülebilmesi için temel ihtiyaçlar; kolay erişilebilir bir ortak referans çerçevesi, arazi ilişkili faaliyetlerin koordinasyonunda devletin olumlu girişimleri ve işlemlerin ve terminolojinin standardizasyonudur (Larsson, 1991). Ayrıca, diğer bilgi sistemlerinde olduğu gibi, ABS'nin gerçekleştirilmesi de mutlaka bir otomasyonun varlığını gerektirmektedir. Ancak, geleneksel sistemler etkin çözümlerin üretilmesi ve uygulanmasını sınırlandırdığından, ABS'nin uygulamada olduğu ülkelerin neredeyse tamamında otomasyona geçilmiş veya geçilme aşamasındadır (UNECE, 1996).

### 1.6. Arazi İdare Sistemine Uluslararası Bakış

Taşınmaz ya da arazi yönetimi olarak bilinen ve son yıllarda giderek artan bir şekilde önem kazanan olgu gerek ulusal gerekse uluslar arası alanda her geçen gün daha da önem kazanmaktadır. Bu noktada uluslar arası organizasyonlar tarafından AİS alanında toplantılar düzenlemekte, bilimsel çalışmalar yürütülmekte ve deklasyonlar yayınlanmaktadır. Bu bağlamda AİS açısından dünyanın nerede olduğunun çok iyi analiz edilmesi gerektiği düşüncesi ile VGM bünyesinde oluşturulması hedeflenen etkin vakıf

taşınmaz yönetim sisteminin bir arazi idare sistemi olduğu göz ardı edilmemelidir. Ayrıca VGM için düşünülen sistemin taşınmaz tabanında sadece VGM' nü değil aynı zamanda diğer kurumları da ilgilendiren bir olgu olduğu düşüncesi kurumlar arası entegrasyon ve işbirliği ile sorunların çözümüne daha geniş bir projeksiyondan bakmayı gerektirmektedir. Bu bölümde uluslar arası alanda AİS alanında literatürün özetlenmesi hedeflenmektedir.

#### FIG Kadastro Bildirisi (1995)

1995 yılında FIG'in 7. Komisyonu tarafından Hollanda'nın Delft kentinde düzenlenen konferansın sonuç ürünü olarak FIG Kadastro Bildirisi, yayınlanmıştır. Bildirinin uzun vadeli ve kolay anlaşılır bir yapıya sahip olması nedeniyle, kadastro alanında bugüne kadar yayınlanmış en etkin çalışmalardan biri olarak kabul edilmektedir (Williamson vd., 2003).

FIG 1995' te toplamda altı bölümden oluşan bildirinin birinci bölümünde, AY'nin önemi ve misyonu vurgulanmakta, bu misyonun uygulanabilmesi için sağlıklı arazi bilgisine etkin bir şekilde erişimin ön koşul olması durumu belirtilmektedir.

İkinci bölümde, taşınmaz haklarıyla ilgili bilginin temel kaynağının kadastro olduğu ve günümüzde birçok kurum ve kuruluşun çalışmalarında bu verileri artan bir şekilde kullandıkları belirtilmektedir. Ayrıca bu bölümde, kadastronun parsel tabanlı bir sistem olduğu ve her bir kadastro parselinin kendine özgü tanımlayıcısı olan bir kod veya parsel tanımlayıcısının bulunduğudır. Bu kod veya tanımlayıcı ile, parselin öznitelik bilgileri ve geometrisi arasında ilişki kurulabilir.

Üçüncü bölümde, dünyadaki kadastral sistemlerin farklı amaç ve içeriklerle ve farklı zamanlarda oluşturulmaları nedeniyle aralarında farklılıkların bulunduğu ve özellikle ABS'nin uygulanmaya başlamasıyla, kadastral veriden sorumlu organizasyonlar arasındaki koordinasyonun daha da önem kazandığı belirtilmiştir. Hatta bazı ülkelerde, yasal ve mali arazi tescili ile ölçme ve harita yapımı faaliyetlerinin, farklı sistemlerin kolaylıkla bilgi alışverişinde bulunabilecekleri şekilde bir organizasyon altında birleştirildiği belirtilmektedir.

Dördüncü bölümde, kadastro çalışmalarında haritacıların rolü anlatılmıştır. Kadastronun amacına ve organizasyon yapısına bağlı olarak görevler değişmekte, bunun yanında haritacıların kadastroyla ilgili temel görevleri; kadastral ölçme ve kontrol, taşınmaz değerlendirilmesi, toplum çıkarlarının korunması amacıyla arazi kullanım

planlamasında danışmanlık ve arabuluculuk yapılması, kadastro veritabanlarının işletilmesi ve yönetimi ve taşınmazların konu olduğu anlaşmazlıkların çözümlendirilmesi olarak sıralanmıştır.

Beşinci bölümde, kadastroda kaydedilebilecek hak, kısıtlama ve sorumluluklar ele alınmış ve bu bağlamda bir hak, sorumluluk veya kısıtlamanın belli bir arazi parçasıyla ilgili olması durumunda kadastroda kaydedilebileceği belirtilmiştir. Çoğu kadastral sistemde kaydedilen hak, kısıtlama ve sorumluluk türleri ise; mülkiyet, kiralama, irtifak hakkı, ipotek, toplum veya grup hakları ile farklı bölgelerdeki çeşitli haklar şeklinde ifade edilmiştir.

Altıncı bölümde, kadastronun oluşturulması ve sürdürülebilmesi sürecinde çözülmesi gereken yasal, organizasyonel ve teknik meselelerden bahsedilmekte; sonuç bölümünde ise, ekonomik kalkınma ve çevre yönetimindeki rolünden dolayı bugün kadastronun küresel açıdan giderek daha fazla değer kazanmakta olduğu vurgulanmakta ve bu bilincin tüm dünyaya yayılması gerektiği ifade edilmektedir (Çete, 2008).

#### Arazi İdare İlkeleri (1996)

1993 yılında, UNECE, doğu ve merkez Avrupa temelinde AİS' nin güçlendirilmesi maksatlı bir girişim başlatmıştır. Bu girişimde, Aİ ile ilgili mevcut ihtiyaç ve problemlerinin tanımlanmasının yanında uzmanların görüş ve deneyimlerinin paylaşmasına imkân sağlanması hedeflenmiştir. Bu amaçla bir seminer ve altı çalıştay bulgularından yola çıkılarak, "Arazi İdaresi İlkeleri" (Aİİ) başlıklı rapor 1996 yılında tamamlanmıştır (UNECE, 1996).

Aİİ, AİS'in ortaya konulması ve sürdürülmesi için gereken faktör ve mekanizmaları tanımlamakta olmasına karşın ülkelerin farklı gelenek ve altyapılara sahip olmaları nedeniyle model bir arazi idare sistemi önermemektedir. Raporda Aİ; (1) arazi ve arazi idaresi, (2) yasal sınırlar, (3) finansal konular, (4) arazi kullanım planlaması, (5) kurumsal düzenlemeler, (6) teknik konular ve (7) arazi idare sisteminin oluşturulma usulleri olmak üzere irdelenmiştir (UNECE, 1996).

#### Kadastronun 2014 (1998)

Avustralya'nın Melbourne şehrinde 1994'te düzenlenen XX. FIG Kongresinde, FIG'in 7. Komisyonu olan Kadastronun ve Arazi Yönetimi Komisyonu, dört yıl süreyle

faaliyet göstermek üzere üç Çalışma Grubu kurmuştur. Bunlardan biri “Çalışma Grubu 7.1”, gelişmiş ülkelerdeki kadastral reform projeleri üzerine çalışma yürütmek görevi ile görevlendirilmiştir. Grup gerçekleştirmiş olduğu eğilim analizi sonucunda; kadastral sistemlerin 20 yıl içinde nerede olacağı, bu süreçte yaşanabilecek değişimler ve bu değişimlerin nasıl hayata geçirilebileceği ve uygulanmaları sırasında kullanılacak teknoloji noktasında bir vizyon ortaya koymuştur. Bu vizyon, “Kadastro 2014” adlı raporda 1998 yılında- yayınlanmıştır (Kaufmann ve Steudler, 1998; Yomralıoğlu vd., 2003). Kadastro 2014 ile geleceğin kadastro vizyonunun yanı sıra dünyadaki kadastral sistemlerin mevcut durumu, kadastroyla ilgili mevcut reform projeleri ve eğilimler, haritacıların Kadastro 2014’teki rolü ve bu rol kapsamında haritacılar verilen önemin artırılması için yapılması gerekenler öneri olarak sunulmuştur (Çete, 2008).

Kadastro 2014 raporunun ortaya koyduğu en önemli fark kadastro vizyonunu belirleyen 6 ifadedir. Bunlar (1) kamusal hak ve kısıtlamalar dâhil olmak üzere arazinin bütün yasal durumu gösterilecek, (2) harita ve kayıt arasındaki ayırım ortadan kalkacak, (3) kadastral haritalamanın yerini kadastral modelleme alacak, (4) kağıt-kalem kadastro su yerini temel veri modeline bırakacak, (5) kadastro önemli ölçüde özelleşecek, kamu-özel sektör yakın bir işbirliği içinde çalışacak, son olarak da (6) kadastroda maliyetin geri kazanımı sağlanacaktır (Kaufmann ve Steudler, 1998; Yomralıoğlu vd., 2003).

Kadastro 2014’ün literatüre kattığı diğer bir yaklaşımı da “*Arazi Nesnesi*” (AN)’dir. AN; “Sınırları içinde homojen durumların bulunduğu bir arazi parçası” olarak tanımlanmıştır. (Çete, 2008) in aktardığına göre “Yasal AN, hak veya kısıtlamanın nerede başlayıp nerede bittiğini ve içeriğini sınırlarla belirtir. Örneğin; özel mülkiyetteki parseller, geleneksel hakların mevcut olduğu alanlar, idari sınırlar, su, doğa, gürültü ve kirlilik koruma bölgeleri, arazi kullanım bölgeleri, doğal kaynakların kullanılmasına izin verilen alanlar birer yasal AN’ yi temsil etmektedir. Yasal tanımlamaya sahip olmayan bir AN ise, *fiziki arazi nesnesi* olarak adlandırılmaktadır. Raporda, 2014 kadastro sununun, yasal arazi nesnelere üzerindeki hakların resmi kayıtlarını içereceği ifade edilmektedir”.

Kadastro 2014’ün temel prensipleri 7 tanedir. (1) Özel ve kamu arazi nesnelere tanınma şekli benzer yapıdadır ve yasal arazi nesnesiyle ilgili belirlenmiş her hak resmi olarak tescil edilir. (2) Arazi zilyetliği mevcut yapısını aynen korur, (3) Yasal arazi nesnesi temel olduğundan sadece tapu kayıt sistemi geçerlidir. Senet kayıt sistemi tapu kayıt sistemine bir alternatif değildir. (4) Arazi kaydının mevcut prensipleri korunur. (5) Yasal arazi nesnelere farklı katmanlarda temsil edilir. Ayrıca, Kadastro 2014’ün uygulanmasında



kilit bileşendirler. (6) Sabit sınır sistemi geçerlidir, yani sınırlar zemin işaretleriyle değil de koordinatlarla tanımlanır. (7) Arazi nesnelere ortak bir referans sistemine sahiptir (Kaufmann ve Steudler, 1998; Yomralıoğlu vd., 2003).

#### Avrupa Birliği Konumsal Veri Altyapısı (INSPIRE)

Avrupa Birliği Konumsal Veri Altyapısı (INSPIRE: Infrastructure for Spatial Information in the European Community), 2001’de Avrupa Komisyonu tarafından başlatılan ve Avrupa Birliği’ne üye ülkeler ile katılımcı ülkelerin işbirliği ile geliştirilen bir girişimdir. Çevresel sorunlar, Avrupa Birliği açısından hayati önem taşıyan konuların başında gelmektedir. Örneğin, 1998–2002 yılları arasında Avrupa’da meydana gelen doğal afetlerin %43’ünü sellerin oluşturduğu, büyük ölçekte 100 selin meydana geldiği, bunların 700’ün üzerinde ölüme neden olduğu, yarım milyondan fazla insanın yerini terk etmek zorunda kaldığı ve en az 25 Milyar Euro’luk ekonomik kaybın olduğu belirtilmiştir (JRC, 2004; akt Akıncı ve Cömert, 2009).

“Avrupa Birliği, çevresel sorunları yönetmek ve çevresel politikaları geliştirmek için konumsal verinin etkin bir şekilde sağlanmasına ihtiyaç duymaktadır. Bu nedenle Avrupa Komisyonu, çevresel politikaları hazırlamak, uygulamak ve izlemek için INSPIRE girişimini başlatmıştır. INSPIRE’in temel amacı, AB politikalarını hazırlamak, değerlendirmek, izlemek ve uygulamak için üye ülkeler arasındaki konumsal veri harmonizasyonunu gerçekleştirmek ve kaliteli konumsal veriye erişimi sağlayarak çevresel politikalardan başlayarak tarım, ulaşım ve diğer sektörleri de kapsayacak şekilde gerek yerel, bölgesel, ulusal gerekse uluslararası düzeyde vatandaşların ve iş çevrelerinin konumsal veriye erişimini kolaylaştırmaktır. INSPIRE’in kullanıcı kitlesini politikacılar, plancılar, Avrupa’da ulusal ve lokal düzeydeki yöneticiler, vatandaşlar ve organizasyonlar oluşturmaktadır. INSPIRE’in nihai amacı, politikacılara karar verme aşamasında (daha bilgilendirilmiş halkın katılımını da sağlayarak iyi bir yönetime) katkıda bulunmaktır” (Akıncı ve Cömert, 2009).

“INSPIRE girişimince, Konumsal Veri Altyapısı (KVA)’nın oluşturulabilmesi için kadastro parsel bilgisi, temel verilerden biri olarak görülmüştür. INSPIRE tarafından, özellikle, belirlenen konumsal veri politikalarının başında konumsal verinin, kullanıcı tarafından kolayca anlaşılması ve yorumlanmasına yer verilmiştir. Bu nedenle kadastral bilgilerin de etkili kullanımını engelleyecek koşulların, veri üreticileri/sahipleri tarafından

ortadan kaldırılması, bilişim teknolojilerinin sağladığı olanaklarla bütün kullanıcılarına hukuken geçerli, hızlı, doğru ve yetkiler çerçevesinde sunulması gerekmektedir. Dolayısıyla farklı kaynaklardan gelen kadastral veriyi bütünleştirmek, birçok kullanıcı ve uygulama arasında paylaşım mümkün olmalıdır. Veri, en etkin olarak toplandığı ve bakımının yapılabildiği ortamda saklanmalı ve güncel tutulmalıdır. Kadastral veri de kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacak, kabul edilebilir, kalite ve standartta olmalıdır. Kadastro parseli, yaygın olarak ülkemizde ve Avrupa'nın büyük bir kısmında mülkiyetin belirlenmesinde, toprağa dayalı projelerde, arazilerin planlamasında ve bunlarla birlikte hukuki dayanak oluşturabilmesi için yasaların öngördüğü şekilde kayıt altına alınarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte Kadastral Parsel taşınmazlar üzerindeki haklar ve kısıtlamalara ilişkin bilgilere erişim için en önemli mülkiyet verilerinden birini oluşturmaktadır. Ancak AB ülkeleri ile ülkemizdeki Kadastral Parselin kullanım ve üretim standartları arasında, benzer ülkeler olduğu gibi farklı ülkeler de mevcuttur. AB ülkelerinin kendi aralarında da var olan farklılıkları azaltmak, aynı terminolojiyi kullanmak ve ortak bir standart oluşturmak için çalışmalar hızla devam etmektedir. Son yıllarda, Avrupa INSPIRE direktifi, kadastro parselini, Avrupa KVA'nın temel çekirdek temalarından biri olarak tanımlamıştır. INSPIRE kapsamında parsel, Avrupa ülkelerinde elde edilebilecek arazi yüzeyine ilişkin en küçük temel konumsal elemandır. Bu özellik, parseli yeni kullanım anlayışı getirmektedir. Parsel, mülkiyeti kayıt altına almanın yanı sıra, arazi yönetiminin temel elemanı olup, genel anlamda uluslararası alanda Konumsal Bilgi Yönetiminde KVA'nın oluşturulmasında temel bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır” (Mataracı vd., 2009).

#### Kadastro 2034

Melbourne Üniversitesi bilim adamları tarafından önerilen Kadastro 2014'deki 6 ifade uzmanlarca nasıl karşılanmıştır. Girişim son derece takdir toplamış ve FIG araştırma enstitüleri ile birlikte, devam eden toplumsal ve teknolojik gelişmelere dayalı olarak gelişmekte olan ülkelerde kadastronun 2034 yılında nasıl çalışması gerektiği konusunda, ön ayak olmaya teşvik edilmektedir. Seçilen bu 6 ifadenin, toplumsal ihtiyaçların doğruluk, detay (3D,4D, RRR (haklar-kısıtlılıklar-sorumluluklar) ve gerçek zamanlı olarak üç anahtar kelime ile özetlenebildiği, gelişmiş ülkelerin özellikle kentsel alanlarında dikkate alındığı görülmektedir. Ayrıca, akarsular, kıyıları ve orman gibi doğal olayların modelleme

sınırları içinde bir değişim önerilmişken, kadastro içeriğinin dengesini ulusötesi birlikte çalışabilirlik kriterlerine dayalı olarak zorlamaktadır. Ancak, gelişmekte olan ülkelerde tamamen farklı toplumsal ihtiyaçlar ve bu alanlarda farklı tasarım öğeleri ortaya çıkmaktadır. Sonuçta en az 4 boyutlu, her bir boyutu özel yaklaşımlar ve çözümler gerektiren tablo 1.1. de aşağıda özetlenmiştir (URL-17, 2012).

Tablo 1.1. Kentsel ve kırsal alanlar, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, her bir ihtiyaç vizyonu, sahip oldukları yaklaşım ve çözümler ( URL-17, 2012).

	Kentsel Alanlarda	Kırsal Alanlarda
Gelişmiş Ülkelerde	Objeler (3D, 4D)/Ölçme hassasiyeti ve RRR. İleri teknoloji kullanma	Parseller/ Ölçme hassasiyeti ve RRR. İleri teknoloji kullanma
Gelişmekte olan Ülkelerde	Toplumdaki rolün belirlenmesi. İyi yönetimin desteklenmesi. Kadaastro çalışmalarına başlamak. Objeler (3D, 4D)/Ölçme hassasiyeti Önce toplum, sonra teknoloji.	Toplumdaki rolün belirlenmesi. İyi yönetimin desteklenmesi. Kadaastro çalışmalarına başlamak. Parseller/ Genel sınırlar. Önce toplum, sonra teknoloji.

## 1.7. Arazi İdare Sistemine Ulusal Bakış

### Türkiye Kadastrounun Kapsam ve İçeriği

Bıyık ve Karataş, 2002’ de “Türkiye kadastro, kentlerde belediye sınırları içerisinde kalan bütün alanlardaki özel ve tüzel kişilerin mülkiyetinde olan parsellerle hazine ve vakıflara ait parselleri, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerleri, kamuya ayrılan veya tahsis edilen alanları kapsar. Kadaastro Kanununda çalışma alanı olarak belirlenen genel sınır, belediye sınırlarıdır. Bu sınırlar içerisindeki her mahalle bir çalışma alanı olarak tanımlanmıştır. Buna karşılık, kırsal alanda her köy bir çalışma alanıdır. Prensip olarak köy sınırları, aynı zamanda çalışma alanı sınırlarıdır. Ancak, köylerin sınırları daha çok sahipli arazi olarak bilinen kültür arazilerini kapsadığından, köyler arasında ölçülmemiş alanlar kalabilmektedir. Kanun gereği ormanlar ile mera, yaylak ve kışlaklar yerine göre kadaastro kapsamı dışında tutularak farklı kurumlar tarafından ölçülmektedir. Bu durumda, çalışmalar arasında teknik standart farklılıkları ve sınır uyumsuzlukları ortaya çıkmaktadır. Sonradan bazı yerlerin ölçülmesi ve kadaastro kapsamına alınması da gündeme gelebilmektedir” denilmiştir.

Ancak, kadastro tahdit ve tespitleri esnasında taşınmazların kullanım amaç ve biçimleri, getirdiği yıllık gelir ve üretim miktarları gibi arazi idaresine ilişkin bilgilerin tespit edilmediği de bilinmektedir. Oysa ki kadastro teknisyenleri bir taşınmaza ait tespitleri yaparken, ileride ihtiyaç duyulacak malik ve bilirkışı beyanları ile çevresel etkilere dayanan daha çok bilgiler toplayabilirler (Bıyık ve Karataş, 2002; Çoruhlu ve Demir, 2009a).

Özellikle son 10 yılda Türkiye’de giderek artan göç ve buna dayalı olarak artan kentleşme, kırsal kesimin boşalmasına ve tarıma dayalı üretim faaliyetlerinin gerilemesine yol açmıştır. Aksine, Türkiye topraklarının tarımsal üretim için son derece elverişli topraklar olduğu da bilinmektedir. Aslında, tarımsal faaliyetleri destekleyecek bazı önlemlerin alınması gerekmektedir. Bunun için, projeler geliştirilirken, sulama alanlarında tarım reformu çalışmalarının gerektirdiği toprak ve su kaynaklarına ait verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Kadastro ekibine paralel olarak ekiple koordinasyonlu çalıştırılacak ziraat formasyonlu ekipler, çoğu konuma dayalı olan bu bilgiler daha kısa zamanda üretilebilecektir. Bu sayede, ziraatçı teknik elemanlar için yeni bir istihdam alanı da açılmış olacaktır. Örneğin, toprak cinsi sınırlarının tespiti için, ziraat teknik elemanlarının göstereceği sınırların, parsel sınırları ile birlikte ölçülmesi gibi.. ölçme aleti bir kere kurulduktan sonra bu ölçüler de kolayca yapılabilir. Bu işlem, kadastro çalışmalarını biraz uzatır, ancak, sonradan yapılması gereken olan bu işleri kadastro ile birlikte yapmak, hem gerekli süreyi kısaltacak, hem de maliyeti azaltacaktır (Bıyık ve Karataş 2002).

Genel suların kapladığı alanlarla ilgili bazı tespitlere kadastro çalışmalarında mutlaka yer verilmelidir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan deniz, göl, baraj gölü,, nehir ve nehir ağızlarındaki su ürünleri üretimine elverişli yerler, tahsis veya kiralama yoluyla özel ve tüzel kişilerin yararlanmasına terk edilebilmektedir. İlgili mevzuat gereğince, bunların ölçümleri yapılarak; pafta, ada ve parsel numarası tespit edildikten sonra Dalyan ve Voli Kütüğüne tescili yapılmaktadır. Bu tescillerde malik hanesine Maliye Hazinesi, irtifak hakları sütununa ise, yararlanan kişilerin adları yazılır. Denizlerde ve iç sularda, bilhassa kültür balıkçılığının geliştirilmesi ve desteklenmesi için bu alanların da kadastral ölçümleri ve irtifak sahiplerinin tespitleri yapılmalıdır (Bıyık, 1998; Bıyık ve Karataş, 2002)

Bu gibi yerlerin sınırları her ne kadar da çok hassas belirlenmese de yine kadastroya yansıtılmaları gerekmektedir. Özellikle günümüzde başlatılan kültür balıkçılığı

çalışmalarının gelecekte daha da yaygınlaşacağı tahmin edilmektedir. Bu yüzden genel suları çevreleyen kıyıların da yer yer kadastro kapsamına alınması gerekecektir.

Türkiye’ de en çok ihmal edilen ve çözümü gittikçe zorlaşan problemlerinden biri de altyapı tesislerinin ölçümü ve kadastrosu problemidir. Bu problem giderek kırsal alanı da tehdit etmeye başlamıştır. Bu nedenle, yer üzerinden, yerin altından ve üstünden geçirilen, elektrik, su, gaz, kablo, kanalizasyon gibi teknik altyapı tesislerinin ölçümü ve Tapu Sicili ile ilişkisi, geciktirilmeden kadastro kapsamına alınmalıdır (Bıyık ve Karataş, 2002).

Bir anlamda, çağdaş kadastrodan maksat, içinde bulunduğumuz asırda gelişmiş ülkelerde yapılmakta olan kadastrodur. Zira, günümüzde birçok gelişmiş ülkede kadastro, problem olmaktan çıkarak sosyal hayatın, üretimin, ekonominin, istatistiğin ve bilimin ihtiyaç duyduğu bilgileri üretmiş bulunmaktadır. Bu noktaya gelinceye kadar birkaç kere kadastronun bitirildiği ülkeler de vardır. Örneğin, Almanya’da kadastro 3 kez bitirilmiştir. Ülkemizde ise birinci kadastro bitmek üzeredir. Fakat Türk taşınmaz mülkiyeti anlayışının çok zengin bir geçmişi vardır. Ülke şartlarının bütün zorluklarına rağmen ikinci kadastro Türkiye için düşünce aşamasında da olsa 8. Beş Yıllık Kalkınma Planına girmiş bulunmaktadır (DPT, 2001; Bıyık ve Karataş, 2002). Ayrıca bu zamana kadar farklı yöntemlerle üretilen kadastro altlıklarının hassasiyet seviyelerinin farklı olduğu ve özellikle grafik altlıkların başta mülkiyet olmak üzere, imar, mühendislik ve tarım gibi kadastronun devamı niteliğinde olan işlemlerde çok yetersiz olduğu da bilinmektedir (Demir vd., 2009a; Demir vd. 2009b).

Ülke kadastrusunun arzu edilen standartta ve ülke genelinde bir bütünlük içerisinde tamamlanması gerektiği gerçeği altında, taşınmaz sahipliği, tarım, orman ve su alanlarındaki işlemlerin yürütülmesinden, alt yapısı imkânı sağlanmış arsa ve arazi temini, kent içi ve kentler arası ulaşım imkânları gibi birçok alanda hizmet verilmesinde kadastro çalışmalarının temel nitelikte olduğu ve bu anlamda, sayısal formda arzu edilen nokta konum duyarlılığında ve bir bütünlük içinde kadastro çalışmalarının tamamlanması gerektiği de bir gerçek olarak karşımızda durmaktadır (Demir ve Çoruhlu, 2006a; Demir ve Çoruhlu, 2007a; Demir ve Çoruhlu, 2007b; Demir ve Çoruhlu, 2008; Demir vd., 2008).

Türkiye Kadastrusunun uluslar arası standartları ve beklentileri karşılayarak bunlara cevap verebilmesi için içeriğinin zenginleştirilmesi gerekmektedir. Zira günümüzde taşınmaz mal mülkiyeti anlayışı, geçmişe göre çok farklı boyuttadır. Üretimin büyük ölçüde tarıma dayalı olduğu geçmiş dönemlerde toprağın verim gücü ve yüzölçümü en önemli olgu idi. O devirlerde bugünkü zengin petrol yataklarının bulunduğu alanlar hiç de

değerli sayılmıyor olabilir. Ancak bugün, taşınmaz malların değeri, taşınmazların 3B konumlarını da göz önüne alacak biçimde farklı kriterlerle ölçülmektedir. Yarın da farklı kriterler öne çıkabilir. Esas prensip ülke için, taşınmazlardan en verimli bir biçimde yararlanılmasıdır. Bunu yakalayabilmek için mevcut kapasitenin çok iyi bilinmesi şarttır. Bu bilgilerin ise yer altı ve yer üstünde yapılacak olan tüm projelerin olmazsa olmazı olan kadastro sırasında sağlanacaktır (Bıyık ve Karataş, 2002; Tüdeş ve Bıyık, 1997).

Tüm bunlara rağmen Türkiye kadastrounun bu zamana kadar farklı ekip, alet, ölçü yöntemi, haritalama ve hassasiyetle farklı zamanlarda ve farklı amaçlar için üretilen haritalar ve veriler ile işlediği bilinmektedir (Bıyık, 1999; Bıyık vd., 1999; Demir, 2000; Resmi Gazete, 2006; Demir ve Çoruhlu, 2006a; Demir ve Çoruhlu, 2007a; Demir ve Çoruhlu, 2007b, Çoruhlu, 2007). Ülkemizde üretilen günümüz şartlarına göre yetersiz kadastro paftalarının yenileme çalışmaları ise tıpkı kadastro paftaları gibi yetersiz bir şekilde yüzeysel olarak dar bir bakış açısı ile sadece haritaların yenilenmesi olarak sürdürülmektedir (Demir, 2000; Çoruhlu, 2007, Sarı ve Demirel, 2007). Günümüz kadastrounun gereklerinden uzak bir şekilde kadastro kapsam ve içeriği ile oynanmadan sadece ölçmeye ve haritalamaya dayalı bir yenileme yapılmaktadır (Sarı ve Demirel, 2007).

### Üç Boyutlu Kadastro

3B kadastrounun hukuki, kurumsal ve teknik kısımlarına yönelik çalışmalar oldukça yeni olmakla birlikte özellikle 2000 yılından sonra gerçekleştirilen bilimsel toplantı ve yayınlarda 3B kadastro konusuna yer verilerek çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. Bunlardan ilki uluslararası katılımlı bir toplantı olarak FIG'in yedinci komisyonu nezaretinde 2001 yılında Hollanda'nın Delft şehrinde düzenlenen 3B Kadastrolar isimli çalıştır. 25 farklı ülkeden katılımcının bulunduğu bu toplantı sonucunda (Oosterom vd., 2001);

3B kadastroda da asıl amacın 2B kadastroda olduğu gibi yasal açıdan hakları güvence altına almak ve bu haklar üzerinden yapılacak işlemler için bir altlık sağlamak olduğu belirtilmiştir. Birçok ülkede yasal açıdan arazi üzerindeki mülkiyet zaten 3B olarak tarif edilmektedir. Mülkiyet parsel yüzeyinden yerin merkezine ve parsel üzerinden gökyüzüne kadar uzanır. Her ne kadar ülkeler arasında yasal farklılıklar bulunsa bile en azından her ülkede düşey boyutun kullanımıyla ilgili bazı haklar ve düzenlemeler bulunmaktadır. Bu açıdan 3B kadastro genel anlamda üçüncü boyuttaki hak, kısıtlama ve sorumlulukların etkili

bir şekilde tesciline imkân veren, daha etkin mülkiyet hakkı güvencesi sunan ve bu şekilde düşey boyutun daha verimli kullanımını destekleyen bir kadastro olarak tarif edilmiştir (Döner, 2010).

3B kadastro tanımı yapılırken birbiriyle ilişkili olan hukuki, kurumsal ve teknik kısımları ayırt etmek gerekebilir. Hukuki açıdan 3B kadastro mevcut hukuki yapıyla uyumlu olarak 3B mülkiyet birimlerinin nasıl tanımlanacağı, mülkiyete düşey boyutta nasıl bir sınırlama getirilebileceği ve bu amaçla hangi hakların kullanılabilceğini belirleyen bir kadastro olacaktır. Kurumsal açıdan 3B kadastro, yasal olarak 3B mülkiyet birimleri tanımlandıktan sonra, konumsal veri altyapıları ile uyumlu olarak 3B mülkiyete ilişkin bilgileri düzenleyip sunabilen bir kadastrodur. Teknik açıdan ise 3B kadastro, 3B konumsal verileri modelleyebilen, bunları mevcut 2B kadastro verileri ile entegre eden, 3B kadastral verilerin konumsal analizi ve gösterimine olanak sağlayabilen bir kadastrodur (Döner ve Bıyık, 2007; Döner ve Bıyık, 2009; Döner vd., 2011).

#### Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)

Aydinoğlu 2009'a göre "E-dönüşüm Türkiye projesi kapsamında, kamu kurumlarının katılımı ile "Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)" oluşturulmasını hedefleyen eylemler coğrafi bilgi yönetiminde etkin yaklaşımların belirlenmesi için tetikleyici olmuştur. 2004 yılında Eylem-47 ile Türkiye'de mevcut durum irdelemesi yapılarak, 2005 yılındaki Eylem-36 çalışması ile TUCBS kavramı ve gerçekleştirim modelleri tanımlanarak vizyon belirlenmiştir. Eylem-36 Veri Standartları Komisyonu (TKGM, 2006) raporunda; TUCBS içerisinde yer alacak tüm kamu kurum, kuruluş, özel sektör ve üniversiteler tarafından üretilen farklı içerik ve ölçekteki coğrafi verilerin paylaşımı ve diğer veriler ile bütünleştirilmesinin etkin, güncel ve güvenli bir şekilde sağlanması için tüm dünyada olduğu gibi Ulusal CBS'nin oluşturulması zorunluluğu ifade edilmiştir. KYM-75 Ulusal CBS Altyapısı Kurulumu eyleminde; portal oluşturulması gerektiği, bunun için de coğrafi verilerin tüm kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verecek içerik ve standartta üretilmesi, coğrafi veri değişim standartlarının belirlenmesi gerekliliği vurgulanmış ve uygulama adımları ifade edilmiştir (TKGM, 2007). Ulusal CBS Kurulması eylemleri, Coğrafi Bilgi stratejisini ulusal düzeyde belirlemeye çalışsa bile, vatandaş, kamu ve özel sektör uygulamalarına somut faydalar sağlamak amacıyla arazi yönetiminden e-belediyeciliğe kadar yerel düzeydeki CBS uygulamalarında bilginin etkin yönetimi için

ihtiyaçlar da yeterince irdelenmemiştir. Bu kapsamda, TSE ISO/TC211 Coğrafi Bilgi Ayna Komitesi uluslar arası standartların temel alınarak CBS’de Birlikte çalışabilirliği sağlayacak standartların belirlenmesini vurgulamaktadır (Aşık, 2007). T.C: Başbakanlık Genelgesi ile yayınlanan Birlikte alışabilirlik Rehberi’nde, merkezi ve yerelde tüm kamu kurum ve kuruluşlarının bilgi sistemi çalışmalarında ortak coğrafi veri standartları kullanması gerektiği ifade edilmiştir (DPT, 2008, Boza, 2007)’’.

### Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)

Harita Kadastro Reform Projesi (HAKAR) (1985) ile Türkiye için sivil amaçlı harita kadastro hizmetleri bütününü tanımlamak, buna uygun bir harita kadastro bilgi sistemi içeriğini seçip modelini tasarlamak amaçlanmıştır (Açıkgöz, 1990; Akay, 1994). HAKAR alışmaları sonucunda *Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin* oluşturulması gereği ortaya konmuştur. Bu aşamadan sonra TKGM, Kadastro Bilgi Sistemini oluşturma çalışmalarına hız vermiştir. Genelgeler ile öncelikle uyulması gereken genel prensipler belirlenmiştir. Kadastro bilgilerini önceden yapılmış haritalar ve bunlara ait bilgiler ile yeni yapılan haritalar ve bilgileri olarak iki bölümde değerlendirmek zorunludur. Öncelikle yeni yapılan haritaların uygun formatı belirlenip, verilerin bilgisayar ortamına aktarılması yeterli olacaktır. Bunun için de TAKBİS adıyla bir proje geliştirilmiştir (Demir, 1997; Yomralıoğlu, 2006; Çoruhlu, 2007; Alkan ve Can, 2009).

TAKBİS kurulmadan önce gerek belediyelerin gerekse diğer kurumların bilgi sistemine geçme çalışmaları genel anlamda mümkün olmadığından, TAKBİS Projesinin ivedilikle gerçekleştirilmesi bir zorunluluktur (DPT, 1995). Bu amaçla her ölçekteki jeodezik çalışmalara dayanak olacak yüksek doğruluklu, homojen-güvenilir jeodezik alt yapının ülke koordinat sisteminde oluşturulması gerekmektedir. Bu işi temel ağların sıklaştırılması ve böylece belirlenen kontrol noktalarına dayalı olarak sayısal kadastro atlıklarının elde edilmesi takip edecektir. Ek olarak, bugüne kadar üretilmiş olan mevcut kadastro altlıklarının, gerekli uyum ve dönüşüm işlemleri yapılarak ülke koordinat sistemine aktarımıyla kadastro bilgi sistemi için gerekli sayısal kadastro bilgileri oluşturulması işlemleri de yapılacak çalışmalardan bazılarıdır (Koçak, 1996).

Köktürk ve Köktürk, 1998 e göre ‘‘Bu amaçla, ülkenin tamamını kapsayan, koordinatları ülke nirengi ağı sisteminde hesaplanmış, noktaları zeminde kalıcı olarak işaretlenmiş, sivil amaçlı bir 3.derece yüzey ağının tanımlanması gerekmektedir. Bu ağın



oluşturulması, yaşatılması, güncel tutulması ve isteklerin karşılanması işleri için organizasyon tasarımı ile var olan durumdan geçişe olanak sağlayacak çalışma planlarını kapsayan “Türkiye Yüzey Ağı Oluşturma Projesi (TÜRYAP)”, TKGM’nin 29.06.1990 gün ve 0547307/541-3496 sayılı yazısı eki şartname uyarınca Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO)’nce hazırlanarak, TKGM’ne sunulmuş ve uygulamaya konmuştur” ( Demir, 2000).

#### TAKBİS’ ten Beklenenler ve Gerçekleştirim;

TKGM bünyesinde, TAKBİS Projesi çalışmaları Genel Müdürlüğün 25.11.1989 tarih ve 1-F /1722 sayılı olurları gereğince APK Daire Başkanlığında kurulmuş bulunan yedi kişilik bir komisyonca başlatılmış ve 01.10.1990 tarihinde çalışmalarını tamamlamıştır. Bu proje ile hedeflenen Ankara, Eskişehir, Bolu, Zonguldak, Kastamonu, Çankırı ve Kırıkkale illerine bağlı 89 ilçede bilgisayara dayalı bir bilgi sistemi kurulmasını planlamaktır ( Demir, 2000).

#### TAKBİS’ten Beklenenler;

- a) “Arazi ve araziye ilişkin her türlü faaliyetler ve karar verici mekanizmalar için gerekli olan, mevcut durumu yansıtan geçerli ve güvenilir arazi bilgilerinin sağlanması, tapu kayıtları ve haritaların güncelleştirilmesi, tüm bilgilerin bilgisayar ortamına aktarılması, bilgilerin güncel olarak bilgisayar ortamında tutulması ve bunların bilgi sistemleri teknolojisi kapsamında yeniden değerlendirilmesi ve kullanıma sunulması,
- b) Tapu ve kadastro çalışmalarının ve bilgilerinin çok amaçlı bir arazi bilgi sistemine TAKBİS dönüştürülmesi ve bu bilgilerin güvenli ortamda tutulması ve güvenli bir şekilde erişiminin sağlanması,
- c) TKGM hizmetlerinin daha sağlıklı, süratli, güvenilir ve etkin bir şekilde planlanması, yönetilmesi ve faaliyete geçirilmesi,
- d) Diğer kurum ve kuruluşlara vermekte olduğu verilerin herhangi bir mükerrerliğe sebep vermeyecek şekilde üretilmesi ve güncel, güvenilir mülkiyet verilerinin yaygın bir şekilde kullanımının sağlanması,
- e) Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin çalışma yapısının gözden geçirilmesi iş analizinin yapılarak uygulamada standart sağlanması, veri girişi ve entegrasyonunu takiben tapu ve kadastro ile ilgili her tür işin bilgisayar ortamında yapılması, her

kademedeki personelin rahatlıkla kullanabileceği uygulamalar geliştirilmesidir” (URL-27, 2013).

Bugün gelinen nokta itibarı ile TAKBİS’in Tapu Müdürlükleri açısından işleme alınması gayet verimli bir şekilde çalıştığı bilinmektedir. Ancak pilot uygulaması 2005 yılında tamamlanarak aynı yıl yaygınlaştırma faaliyetleri başlatılan TAKBİS için Kadastro Müdürlüklerinin işleme alınması daha yavaş ve sıkıntılı bir süreçle yürütülmektedir. Bu noktada 2011 yılı sonunda tapu müdürlüklerinin tamamına yakını işleme alınmış, 2013 yılı sonunda da kadastro müdürlüklerinin tamamının işleme alınacağı TKGM tarafından öngörülmektedir (URL-28, 2013).

Tablo 1.2. TKGM tarafından işleme alınan Tapu ve Kadastro Müdürlükleri

<i>Performans Göstergesi</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
TAKBİS kapsamında işleme alımı tamamlanan Tapu Müdürlüğü oranı/yıl	%90	%10	-	-	-
TAKBİS kapsamında işleme alımı tamamlanan Kadastro Müdürlüğü oranı/yıl	%20	%20	%20	%20	-

\*2010 yılına kadar Kadastro Müdürlüklerinin %20 sinin işleme alımı tamamlanmıştır.

Ayrıca TAKBİS Kadastro bileşeninin ülkemizde kurulabilmesi için eldeki tüm sayısal verilerin bir sistemde toplanması gerekmektedir. Bu nedenle TAKBİS/kadastro için altlık teşkil edecek yapının kurulabilmesi amacıyla, tüm kadastro parsellerinin sayısal hale getirilerek Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK) isimlendirilen yazılıma aktarımı büyük önem arz etmektedir. Bu yazılıma ise TKGM web arayüzü üzerinden erişilerek veri girişi ve çeşitli sorgulamalar yapılabilecektir (URL-29, 2013).

#### Kadastro 2023 (2003)

Türkiye Cumhuriyetinin 1923 yılında kurulması ve kuruluşunun 100.yılı olan 2023 te ve devam edecek yıllarda kadastro ve tapu sicil verilerinin çağdaş ve çok amaçlı kadastro temelinde bilgisayar destekli olarak yürütülmesinin gerçekleştirilmesi Kadastro 2023’ de hedeflenmiştir. Bu anlamda Türkiye kadastrounun Kadastro 2023 olarak adlandırılabilir bir reforma ihtiyacı olduğu ortaya koyulmuştur ( HKMO, 2003). Buna göre;

- Yalnızca kişilerin değil kamunun taşınmazlarını da güvence ve denetim altına alan,
- Kamu ve toplum yararına bir mülkiyet anlayışından kaynaklanan,
- Ülkenin doğal kaynaklarının korunmasını ve uygun kullanımını amaçlayan,
- Ülke-bölge ve kent ölçeğinde planlı kalkınmaya gerekli verileri kullanıma ve işlemeye hazır bulunduran,
- Merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin gereksindikleri bilgileri kapsayan,
- Teknolojik gelişmeleri jeodezi uygulamalarına uyarlayan,
- Ayrıntılı mekânsal bilgi sistemlerinin kurulmasına temel olan,
- Verilerin güncel tutulmasını ve sürekli akımını sağlayan,
- Devingen (dinamik) ve sistemli bir süreç olarak tanımlanan

bir kadastroya ihtiyaç vardır (URL-5,2012).

### 1.8. Vakıf Olgusu ve Tarihi

*Vakıf* kelime olarak; durma, durdurma, hareketten alıkoyma, hapsetme ve dinlendirme anlamlarına gelen bir kelime olup, çoğulu evkaftır (Muhammed, 1933).

Eski Babil’de

Arap Yarımadasının kuzeyinde özel mülkiyet ve taşınmaz mal mülkiyeti izlerine milattan altı yüzyıl önce rastlanmaktadır. Bu toplumda tanrı ve tanrıçaya bir tapınak adanmasıyla ilgili bir kayıttaki muamele bir nevi vakıf olarak algılanmış ve değerlendirilmiştir (Hatemi, 1969). Bazı kaynaklarda da eski Babil krallarının arazilerinin intifa hakkını bazı soylu kişilere bıraktığı belirtilmiştir. Ancak bu şekilde kendisine bağışlama yapılan kişinin toprak üzerinde mülkiyet hakkı olmamaktadır, bu nedenle bu işlem tahsis manasında vakıflara benzetilmektedir. Yine Kuzey Arabistan devleti olan Nebat Devletinde 4.Haris dönemi olan milat 9-40 dan kalan bir mezar taşında, mezarı yaptıran kişiye, oğullarına ve nesline tahsis edildiği, ondan izin almadan bir kimsenin bu mezara defnedilemeyeceği, mezarı satan, alan, rehin eden ve hibe edene tanrıların lanet etmesi dileği ve ayrıca mezarın ebediyete kadar belli bir kavim için kutlu bir harem (dokunulmaz yer) olması yazılmıştır. İslam’ın doğduğu bölge olan Hicaz Bölgesinde ise vakıf kurumuna etkisi olabilecek örnek Kâbe’nin durumudur. Kâbe ile ilgili bilgiler adeta

ona bir tüzel kişilik tanındığı fikrini düşündürmekte, ancak kesin karar vermek için yeterli bilgilerin mevcut olmadığı bilinmekte, fakat en azından mescit vakıfları için ilk örnek olarak değerlendirilmektedir ( Koyunoğlu, 2002).

#### Eski Mısır'da

Akgündüz, Bilmen ve Hatemi'ye göre; Eski Mısır Hukukunda; tanrılara, ibadethane olarak kullanılan mabetlere ve kabirlere yapılan bazı tahsislerin olduğu, bazı kahin kişilere gayrimenkul tahsis dışında, kişinin kendi soyundan gelenlerin ve akrabalarının yararlanması için yapılan vakıf anlamına gelen evlatlık (zürri ya da ehli) vakıflara benzer nitelikte uygulamalar görüldüğü aktarılmaktadır ( Koyunoğlu, 2002).

#### Eski Yunan'da

Akgündüz'e göre; Eski Yunan Hukukunda da “donatio sub modo” adıyla site denilen korporasyonlara yapılan vasiyet ve bağışların vakıf çağrışımı yaptığı, dolayısı ile bunların tahsisat kabilinden vakıflara benzetildiği bilinmektedir (Koyunoğlu, 2002).

#### Cermen Hukukunda

Akgündüz'ün bildirdiğine göre; bir malın sahibi malını belli bir aileye sınırlı bir süre veya ailenin son bulmasına kadar malını bağışlardı. Bu tahsis tüm aileye olduğu gibi sadece erkek ya da kadına da olabilirdi. Bu uygulama İslam Hukukundaki evlatlık vakıflara benzetilmektedir (Koyunoğlu, 2002).

#### İslam Öncesi Türklerde Vakıf Anlayışı

İslâm'dan önceki Türklerin siyasi tarihleri ve komşu ülkelerle olan ilişkilerinin bir dereceye kadar aydınlatılabildiği, fakat sosyal hayatları ve özel hukuk düzenleri hakkında aydınlatıcı bir bilgi bulmanın güçlüğü Hatemi tarafından, 1996 da dile getirilmiştir. Bu konuda kesin hükme varabilmek için yeterli kaynak ve çalışma bulunmamaktadır (Hatemi, 1996). Tarihi belge ve eserlere nazaran İslâmiyet'ten evvel Türkler birçok hayri eserler yapmış olmalarına rağmen, bunlara bilinen anlamı ile vakıf ya da vakıf kurumu demek

zorlama olacaktır. Ancak bu yardım karakterli davranışların vakfın menşeyini oluşturmak bakımından önemli bir zemin hazırladığı ve İslâm'ın öğretileriyle giderek daha da gelişme gösterdiği anlaşılmaktadır (Ertuç, 2007).

#### Roma Hukukunda Vakıf Anlayışı

“Roma Hukukunda vakıf müessesesi pek iptidai bir karakter arz etmekte ve gayesini sürekli ve kesintisiz bir şekilde gerçekleştirebilecek kapsamlı ve esaslı unsurlardan mahrum bulunmaktadır (Köprülü, 1951). Roma Hukukunda modern anlamda vakfın nüvesi dahi mevcut değildir. Orada kilise ve sair dini müesseselere bireysel bağışlar mevcuttur ki bu bağışlara vakıf denilmemektedir (Berki, 1934; Ertuç, 2007).

Karaman ve Hatemiye göre; Roma Hukukunun ilk dönemlerinde vakıf kurumu yoktur. İslam Hukuku mantığındaki gibi vakıf kavramını Roma Hukuku tanımaz. Roma Hristiyanlığın resmi din haline gelmesiyle kilise ve manastırlara yapılan tahsisler ile fakirlerin korunmasını amaçlayan kurumlara yapılan tahsislerin varlığı bilinmektedir. Yapılan bu tahsisler devletten bağımsız olarak kilise tüzel kişiliğine kazandırma olarak yapılmaktadır. Yapılan işlem ayrı bir tüzel kişilik kurma işlemi olmayıp var olan bir tüzel kişiliğe bağışlamadır ( Koyunoğlu, 2002). Bu durum tahsisat kabilinden vakıflara benzemektedir, ancak vakıf kurumunu tam olarak karşılamamaktadır (Koyunoğlu, 2002).

#### Bizans Hukukunda Vakıf Olgusu

Vakıf olgusunun menşeyinin Bizans hukukuna dayandığı fikri Fransız yazar Marcel Morand tarafından savunulmuştur. Yazara göre; Müslümanlar, vakıf müessesesinin ilk örneğini Bizans'ın Suriye ve Mısır'daki dini müesseselerinden almıştır. Morand, her iki hukuk sisteminde de tüzel kişiliğin varlığını, mirasçılara rağmen dini maksatla bağış yapmanın kolaylığını, tesis kurucularının tesisin idaresini teşkil ve tanzimde serbest olduğunu, dini müesseselere ait malların satılamayacağını ve tesislere ait malların temellükündeki benzerlikleri ileri sürerek iddiasını destekleyerek ortaya koymuştur ( Ertuç, 2007). Bu görüş; iki hukuk sisteminde mevcut olan vakıf kuralları arasındaki bu yakın benzerliğin çok inandırıcı bir mahiyet arz ettiğini ifade ederek Fuat Köprülü tarafından savunulmuştur (Köprülü, 1981).

Vakıf kurumunun Bizans'tan alındığı görüşünü Ebu'l-Ûla Mardin ise şiddetle tenkit etmektedir. Ona göre bu görüş tamamen sübjektiftir. Fıkıhta aynıyle istifade olunan vakıfların, devletin umumi mallarına ait bazı kaidelerden istifadeleri olmuşsa da bu benzerliği Bizans usulünün devam ettirildiğine dair bir delil olarak sunmak gerçeğe uygun değildir. Gerçi Bizans'ta manastırlar için tüzel kişiliğe benzer bir durum kabul edilmiştir. Ancak mal edinme ehliyetleri kayıt altına alınmıştır. Ne manastır ve ne de ilgili rahipler arazi temellük ederek merbutadı hâdise meydana getiremiyorlardı. Zaten mesele, böyle aynıyle intifa olunan kilise ve manastır gibi gayrimenkuller veya bunların bağış mahiyetinde bulunan altın ve gümüş kaplar, tasvir, mücevherler gibi tabirlerde değildir. Asıl mesele, gelirlerinden istifade olunan ayınların doğrudan vakfedilmesindedir ki işte buna Bizans Hukukunda misal gösterilemez. İslâm Hukuku, bu durumda mala izafe olunan bir tüzel kişiliğin doğduğuna kaildir (Mardin, 1954; akt Ertuç, 2007).

Vakıf olgusunun Bizans ya da başka uygarlıktan etkilenmiş olması bir problem oluşturmamalıdır. Vakıf olgusu ister İslâmiyet'le başlasın ister İslâm öncesi medeniyetlerle başlasın veya ister diğer medeniyetlerden etkilenmiş olsun ister kendi mecrasında gelişmiş olsun bu durum İslâm toplumlarında birçok toplumsal hizmetler veren İslâm vakıf olgusuna bir eksiklik getirmeyeceği gibi vakıf olgusunun İslâm dünyasında ulaştığı düzeye, başka medeniyetlerde rastlamak mümkün değildir (Çizakça, 2000). Kaldı ki bu mesele, dinin özüne ilişkin bir inanç meselesi de değildir. İkna edici deliller ortaya çıkarılabilirse bunu kabul etmek bir eksiklik değil tam tersine bir erdem olarak kabul görülmelidir. İslâm toplumlarının başka medeniyetlerde gördükleri güzellikleri almakta bir mahzur görmemeleri takdir edilmelidir. Nitekim bu durum aynı zamanda, İslâm Hukukunun İslâm'ın ruhuna uygun düşen ve temel ilkelerine ters düşmeyen kurum ve müesseselere açık olduğunun da göstergesi olarak ele alınmalıdır. Kaldı ki benzerlikler aklın ve sosyal zaruretlerin gereği olarak kabul edilmelidir Çünkü medeniyet bir milletin değil insanlığın ortak malı olarak değerlendirilmelidir.

#### Hıristiyanlık Sonrası Batı'da Vakıf Anlayışı

Hatemi'nin belirttiğine göre; Hıristiyanlık Dünyasında, İslam Dünyasında olduğu gibi bir vakıf kurumu olmayınca, batı ülkelerindeki sosyal yardımlar bir noktadan sonra daha çok devlet eliyle yapılmıştır. İngiltere'de çıkarılan "yoksulluk yasaları" bunun ilk düzenli örneklerindendir. Avrupa'daki reform hareketinden sonra katolik kilisesinden

ziyade protestanlık kilisesinin güçlü olduğu yörelerde, katolik kilisesi kadar güçlü ve örgütlü bir manevi şahsiyet mevcut olmadığı için Cermen Hukukundan yararlanılmış ve İslam aleminde olduğu gibi yükümlü bağışlama yerine bağımsız vakıf kavramı gelişmiştir (Koyunoğlu, 2002). “Günümüzde Almanya ve Amerika’da vakıfların diğer batı ülkelerinden daha yaygın olmasının temelinde bu tarihi geçmiş yatmaktadır” (Koyunoğlu, 2002).

### Mezopotamya’da ve İslâm’dan Önceki Arap Toplumlarının Vakıf Olgusu

Mevsili, Hilmi ve Berki’ye göre; kuşkusuz İslâmiyet’ten önce de Mezopotamya bölgesinde hayır ve hayır eserleri yapılmaktaydı. İnsanlar ihtiyaçlarının bir kısmını bu tür ilişkilerle sağlamaya çalışıyorlardı. Hatta Hz. İbrahim Peygamber tarafından yapılan vakıfların varlığından bile bahsedilmektedir. Köprülü’nün bildirdiğine göre; Hukuk Tarihinde İslâmiyet’ten önce hukuki müessese olarak vakıf olgusunun mevcut olduğuna dair kayıtlara rastlanmamaktadır. Her ne kadar ibadethane gibi bazı hayır müesseseleri yapıldığı tespit edilmiş ise de bunlar hukuki mahiyet bakımından vakıf müessesesi olarak değerlendirmemektedir. Bugün Kudüs’te hala devam eden bir kısım vakıfların, İslâm dünyasında vakıf müessesesi yayıldıktan sonra uyarlanmış olması ihtimali kuvvetle düşünülmektedir. Yine XIV. Yüzyılın başında Kûfe şehri civarında Zülkif Peygamberin kabri olduğu ve Yahudiler nazarında burasının -Müslümanların Ravzası gibi- bir ziyaret yeri sayıldığı ve İlhanlı hükümdarı Ölçaytö tarafından tevliyetinin Müslümanlara verildiği ifade edilmektedir. İşte İbrahim Peygamber vakıfları diye bilinen vakıflarında bu tür vakıflar olduğu düşünülmektedir. Bu hususta diğer bir ihtimal de bahsedilen Yahudi ziyaretgâhına ait vakıfların, İslâm vakıf sistemi kurulduktan sonra onu taklit yolu ile Yahudiler tarafından meydana getirilmiş olmasıdır. Özellikle Mısır’da Hıristiyanların İslâm vakıf usulünü taklit ederek, kiliseleri için vakıflar tesis ettikleri ifade edilmektedir (Ertuç, 2007).

Öztürk’e göre; buraya kadar nazariye sahiplerinin, vakıf olarak değerlendirdikleri örneklerin, vakıf kurumundan ziyade dini mabetler, ruhların huzura kavuşması için yapılan bağışlar ve mezar kitabeleri olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca bunların birçoğunun kamu gücünü elinde bulunduran devlet yetkilileri tarafından yapıldığı ifade edilmektedir (.Ertuç, 2007).

Köprülü' nün bildirdiğine göre; bütün bu yukarıda bildirilen durumlar topluca olarak değerlendirildiğinde, vakıfların menşei hakkında tam ve net bir görüş birliğinin olmadığı ancak vakfa benzer yapılanmaların İslâm öncesi de çeşitli toplumlarda var olduğu anlaşılmaktadır. Fakat bunların vakıf değil de vakfa nüve olabilecek bağış türü yardımlar olduğunu kabul etmek daha doğru olacaktır ( Ertuç, 2007).

Hatemi'ye göre; İmam Şafii gibi bir kısım İslâm hukukçuları, vakıfların İslâm'la başladığına dair kanaatlerini şu esasa dayandırmaktadırlar. Her ne kadar İslâmiyet'ten evvel bazı toplumlarda bu müesseseye rastlanıyor ise de, tüzel kişiliği ihtiva eden ve gayesini ebedi bir şekilde devam ettirmeye haiz olan vakıflar, ancak İslâm medeniyeti ile ortaya çıkabilmiştir. Başka bir ifade ile vakıf müessesesi bugünkü şeklini ancak İslâmiyet'te bulabilmiştir (Ertuç, 2007) .

## İslam Toplumunda Vakıflar

### Kur'an' da Vakıf

Fuat Köprülü'ye göre; vakıf kurumunun İslâm dünyasında büyük bir gelişme göstermesi ve İslâm ülkelerinin sosyal ve iktisâdî hayatında etkili bir rol oynaması tesadüfe veya basit sebeplere bağlanamaz. Bu kurumu ortaya çıkaran ve gelişmesini sağlayan dini, ahlaki, iktisâdî, içtimai ve siyasi sebepler vardır ( Ertuç, 2007).

Kubeysi'ye göre; vakıf müessesesi, kısa bir sürede ortaya çıkmış bir kurum değildir. Yaşamış olduğu uzun bir süreci vardır. İslâm öncesi dönemde de benzer şekilde uygulamalar olmuştur. Ancak bu uygulamalar, İslâm öncesi dönemde daha çok övünme vesilesi olarak yapılmaktaydı. İslâm'dan sonra ise Allah'a yakın olma arzusu ile yapılmaya başlamıştır ( Ertuç, 2007).

Vakıf kurumunun ortaya çıkmasına temel oluşturabilecek yaklaşımlar hem Kur'an'da hem de Hz. Peygamberin hadislerinde mevcuttur. Zaten bu kurumun asırlarca ayakta kalması, bu iki temel kaynağın vakıfların amacını oluşturan sosyal yardımlaşma ve dayanışmaya verdiği önemden kaynaklanmaktadır (Ertuç, 2007).

Kur'an indirildiği dönemdeki toplumun yapısı ve ekonomik düzen incelendiğinde özellikle toplumun iktisadi yapısının büyük bir bölümünde borçluların ve kölelerin varlığı bilinmektedir. Kur'an bu tür sosyal problemlere uzak kalmamış ve sosyal siyasetin gereği olarak çözüm önerileri getirmiştir. Bu önerilerin bir kısmı zorunluluk esasına (zekat gibi),



bir kısmı ise gönüllülük esasına dayandırılmıştır (sadaka gibi). Kur'an bu kadar köklü ve büyük problemlerin yardımlaşma ve dayanışma yolu ile çözüme ulaştırılmasını öngörmektedir. Yani mevcut problemlerin çözümlenerek ortadan kaldırılması için gereken tedbirlerin alınması istenmiştir. Bütün bu yapılması istenen şeylerin yapılması halindeki ana amaç ise sadece Allah'ın rızasını kazanmaktır (Ertuç, 2007). Yardımlaşma konulu bir çok ayet bulunmakla birlikte çalışma konu olan ve bu yardımlaşma esasında vakıflara işaret eden en başta gelen ayetlerden birisi Enfal Suresindeki şekliyle aşağıda verilmiştir.

- “Bilin ki, ganimet olarak aldığınız herhangi bir şeyin beşte biri mutlaka Allah'a, Peygamber'e, onun yakınlarına, yetimlere, yoksullara ve yolculara aittir.” (Enfal, 8/41))

Kur'an ı Kerim Haşr Suresi 59/9'da bildirildiği şekilde; “Kur'anda zikredilen ilkeler doğrultusunda Kur'anın hedeflediği hayat felsefesine sahip; sosyal, fedakâr, insani ilişkilere önem veren, başkalarının dertleriyle dertlenen insanlardan oluşan huzurlu toplum, yirmi üç yıllık bir dönemde oluşturulmuştur. Öyle ki bu insanlar kendileri ihtiyaç içerisinde oldukları halde kardeşlerini kendilerine tercih eder hale gelmişlerdir. Bu yüzden Kur'an söz konusu insanlardan övgüyle bahsetmektedir” (Ertuç, 2007). İşte Kur'an da belirtilen ilkeleri benimseyen dünya görüşüne sahip insanlar, sistemli ve insan onuruna yakışan yardımlaşma yöntemi olarak vakıf kurumunu ön plana çıkarmış ve geliştirerek bu günlere kadar ulaşmasına zemin hazırlamışlardır. Görülüyor ki hayır yapmakta, insanlığa hizmet sunmakta yarışmak, kültür sistemimizde, kültürel bir değer olarak benimsenmiş ve insanımızın ortaklaşa kabul ettiği ve uyguladığı bir davranış modeli halini almıştır. Bu davranış modelinin somutlaşarak müesseseleşmesi ile, Türk İslâm dünyası bir baştan öbür başa hayır eserleriyle donatılmıştır (Yediyıldız, 1999).

### Sünnette Vakıf

Hız. Peygamber, Kur'an'da geçen yardımlaşma ilkelerini uygulamıştır. Bu insani değerleri bir taraftan kendisi uygularken diğer taraftan müminlerin benzer davranışları sergilemeleri için teşvik etmiş ve onlara yol göstermiştir (Ertuç, 2007).

Buhari, Meğâzi ve Ebu'l-Hasen Müslim b. El-Haccac'ın naklettiğine göre; Fedek'teki arazi ile ilgili olarak Hız. Peygamber'in kızı Hız. Fatıma'nın miras talebinde bulunması üzerine o günkü halife olan Hız. Ebu Bekir, Resulullah'tan duyduğu “Biz peygamberler topluluğu miras bırakmayız; bizim bıraktığımız sadakadır” hadisini

naklederek, yine Buhari'nin bildirdiğine göre;“Ben Resulullah'ın yaptığı hiçbir şeyi terk edemem” diye cevap vermiştir ( Ertuç, 2007).

Buharinin bildirdiğine göre; Müslümanların sayısının artması ve buna bağlı olarak Mescid-i Nebevinin Müslümanlara dar gelmesi nedeniyle genişletilmesine ihtiyaç duyulması üzerine Hz. Peygamber durumu arkadaşlarına bildirdi ve bitişikteki araziye cennetteki karşılığına mukabil kim tarafından satın alabileceğini sordu. Bunun üzerine Hz. Osman bedeli çok yüksek olan bu araziye satın alarak Mescid-i Nebevinin genişletilmesini sağlamış oldu” ( Ertuç, 2007).

Kamil Miras'ın bildirdiğine göre; Hz. Peygamber insanlara vakfi tavsiye etmekle kalmamış her alanda örnek olma özelliğini bu alanda da göstermiştir. Zira sağlığında Fedek ve Hayber'deki arazilerini fakir yolcular yararına vakfetmiştir. Mehmet Sofuoğlu'nun aktardığına göre; Müslim ve Buhari'nin bildirdiğine göre Hz. Peygamberin fiilen yaptıklarının yanı sıra, O' nun şu sözü de vakıflar için önemli bir teşvik sebebi olmuştur. “İnsan ölünce bütün amelleri kesilir. Ancak şu üç durumda amel devam eder: Geride bırakılan sadaka-i cariyeye, istifade edilen ilim ve kendisine dua eden bir evlat” ( Ertuç, 2007).

#### Diğer İslam Devletlerinde Vakıflar

Hicretin 88. senesinde Emevî halifesi Velid b.Abdulmelik, Şam'daki Ümeyye Camii için ilk defa köy ve mezarları gelir getiren (günümüz anlamı ile akar nitelikli vakıf) birer kaynak olarak vakfetti (Kazıcı, 1996).

Emevîlerden sonra Abbasî devletinde vakıflar daha bir gelişme gösterdi. Hatta bu devlette vakıflar o derece ehemmiyetli birer tesis haline geldiler ki, bunların idaresi için (vakıflar nezareti) adında bütün vakıfları kontrol eden, onların bir nizama bağlanmasını sağlayan bir teşkilat kuruldu (Uzunçarşılı, 1988; Soysaldı, 2002).

Büyük bir mâlî güce sahip olan Selçuklu sultanları, şehzadeleri ve din adamları ile ileri gelen zenginler, vakıf kurmada birbirleri ile yarışarcasına bir anlayışın içine girmişlerdi. Selçuklulardan sonra ortaya çıkan Harzemşahlar, Atabekler, Eyyübîler, Mısır-Suriye Memlükleri ile Anadolu Selçuklu sülaleleri hâkim oldukları yerlerde mâlî güçleri nispetinde vakıflara önem verdiler (Soysaldı, 2002).

Moğol Prenslерinin İslâmiyeti kabullerinden sonra, daha önce tahrip ettikleri şehirlerin imar ve kalkınmasıyla birlikte, vakıflarında inkişaf ettikleri görülür. Nitekim

Moğolların hayatında esaslı ve temelli bir değişiklik yapmaya çalışmış olan Gazân Han, Tebriz ve yanındaki Şeneb-i Tibriz denilen mevkide kendisi için bir türbe ve mescit, Şafîî ve Hanefî medreseleri, hankâh, dâru’s-siyâde, rasathane, dâru’ş-şifâ, kütüphane ve kanunların yazılı olduğu defterleri muhafazasıyla ilgili “beytü’l-kanun”, “beytü’l-mütevellî”, havuzhane, çeşme ve hamam gibi ilmî, içtimâî külliyeler yaptırmış ve bunların muhafazası için zengin vakıflar kurmuştur (Uzunçarşılı, 1988; Soysaldı, 2002).

### Avrupa’da Vakıflar Tarihi

Eski Yunan ve Roma’da vakıf tek amaca hizmet eden ve gelirleri ile okullar, kitaplıklar ya da yerel bir hayır kurumu desteklenirdi. Ancak Roma hukukunun klasik döneminde, bugünkü anlaşılan manada vakıf kurumuna rastlanılmamaktadır. Özellikle İmparatorluk döneminde Katolik kiliselerinin güçlenmesi ve etkinliklerinin daha da artırmasıyla hayır amaçlı ve süreklilik arz eden bir yapıda vakıflar ortaya çıkmıştır. Germen hukukunda da ilk olarak, Ortaçağ başlarında kilise odaklı vakıflar ortaya çıkmıştır. Germen hukuk sisteminde vakıf, Ortaçağın sonlarına doğru bağımsız bir kişilik kazanmıştır. Ortaçağda Avrupa’daki vakıflar, kiliseye bağlı bir gelir kaynağı olarak manastırların, parasız yemek dağıtılan, yetimlerin bırakıldığı kurumların ya da okulların işletilmesi için kullanılmıştır (Öztan,1998; Turhan, 2008).

Yeniçağda aileyi, ferdiyetçi akımlara karşı korumak için aile vakıfları kurulmaya başlandığı bilinmektedir. Özellikle Rönesans döneminde özel vakıfların sayısı çok artmıştır. Yeniçağda, Batı’da geleneksel ya da feodal zenginliğin başlıca kaynağı olan toprak, bu dönemde vakıfların esas konusunu oluşturmuştur. Bu dönemde belirli bir toprak parçasının vakfedilmesi, çoğu zaman bir gelir kaynağı olan toprağın, kralın ya da büyük feodal senyörün denetimi dışına çıkarıp genellikle vakfı kuran kişinin ailesi, çocukları yada olası başka mirasçılarının yararına özelleştirmenin aracı olmuştur ( Uluç, 2005; Turhan, 2008).

On sekizinci yüzyıldan itibaren devletler, sosyal yardım için kurulan vakıfları kendi bünyeleri içine almak için, büyük bir çaba harcamaya başlamışlardır. Buna karşılık on dokuzuncu yüzyıl liberalizmi, aile vakıflarını gelecek nesillerin teşebbüs yeteneğini engelleyen tehlikeli bir kurum olarak görmüş ve bu tür vakıflar milli ekonomi yönünden zararlı saymışlardır ( Öztan, 1998; Turhan, 2008).

18. yüzyıldan 20. yüzyıl başına kadar vakıflara karşı Fransız politikaları genel olarak düşmancadır. Bu dönemlerde Fransa'da vakıfların kaldırılması yoluna gidilmiştir. Fransa'da vakıfların yerine getirdiği hizmetlerin çoğunu bu dönemde devlet merkezileştirmeye çalışmış ve bu hizmetlerin çoğu devlet tarafından sağlanan hizmetler olmuştur ( Çizakça, 2006; Turhan, 2008).

Öztan 1998'e göre; 1804 tarihli Fransız Medeni Kanununda ve 1811 tarihli Avusturya Medeni Kanununda vakıfları düzenleyen hükümlere yer verilmemiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra hayır ve sosyal amaçlı bağımsız vakıfların kurulması düşüncesi toplumlara hakim olmaya başlamıştır. Birinci dünya savaşından sonra aile vakıfları giderek artmıştır. Bu dönemde merkezileşmeden vazgeçilerek, vakıfların devletin kamu hukuku alanındaki bazı hizmetleri yüklenmesiyle devletin bazı alanlarda yükünü hafifletmesi üzerine vakıfların kurulmasına devletlerinde hoşgörüle yaklaşmasına sebep olmuştur. Hatta devletler tevsik yasaları çıkarmış, örneğin vakıflara vergi muafiyeti tanımıştır. İşletmelerin, çalışanları için kurduğu sosyal yardım fonlarının, bağımsız bir vakıf bünyesine dönüştürülmesi sonucu sosyal yardım fonları vakfa dönüştürülmüştür ( Turhan, 2008).

### Türkiye Selçuklularında Vakıf Olgusu

Türkiye Selçuklularında sultanlar ve ileri gelen önemli devlet adamları tarafından kurulan vakıfların önemli bir özelliği, sosyal yardım ve dayanışma bilincini canlı tutmaktır. Eğitimden sağlığa, ulaşımdan imara, iskân ve bayındırlık gibi alanlarda tesis edilen vakıf kurumlarının vakfiyelerinde bu amaçları görmek mümkündür. Vakfiyelerde bulunan yardım hususları; yolculara yardım edilmesi, yoksulların ve aç kişilerin doyurulması, cenazelerin kaldırılması, aciz kimselerin korunması ve sosyal hizmetin sağlanmasına yönelik hizmetler bulunmaktadır (Çiftçioglu, 2006).

### Osmanlı Devleti'nde Vakıflar

Osmanlı döneminin vakıfları, değişik alanlarda hizmet vermiştir. Vakıfların desteğiyle hastaneler, okullar yapıldığı gibi kaleler tamir ettirilmiştir. Osmanlı döneminde vakıf eserleri arasında en bilinen ve en göze çarpanı camilerdir. Camiler sadece ibadete mahsus yerler olmayıp öğretim hizmetinin de yürütüldüğü mekânlar olmuştur. Camiler

genellikle külliye şeklinde düşünülerek tasarlanmışlardır. Vakıfların gördüğü hizmetler sayesinde, halkın yardımlaşma duyguları dışarıya yansımış ve bu sayede Osmanlıdaki değişik milletler arasındaki bütünleşme ve kaynaşma daha sağlamlaştırılmıştır (Tuncay, 1984).

Osmanlılar, Anadolu Selçuklu Devletinin mirası üzerinde ve onun bir devamı olarak teşekkül ve inkişaf etme imkanına sahip oldular. Bu vesile ile onlar, kendilerinden önceki diğer İslâm ve Türk-İslâm devletlerinin çok zengin teşkilat ve müesseselerinden de geniş ölçüde faydalanma imkanını buldular. Nitekim Abbasîler devrinde hukûkî esasları tespit eden vakıf müessesesi, İslâm ve Osmanlı dünyasının her köşesine yayıldı. İslâm cemiyetinin siyasî ve iktisadî inkişafıyla paralel olan bu çoğalmayı Maveraunnehr'den Atlantik kıyılarına kadar her tarafta görmek mümkündür. Mescitler, türbeler, ribatlar, tekkeler, medreseler, mektepler, köprüler, sulama kanalları, hastaneler, kervansaraylar, imaretler, kütüphaneler, hamamlar vs. gibi birçok dinî-hayrî tesis, hep vakıflar sayesinde vücuda getirilmiştir (Köprülü, 1974; Soysaldı, 2002).

Hemen hemen bütün müessese ve teşkilatların çekirdeğini, kendilerinden önceki Müslüman devletlerden alan Osmanlılar, vakıf konusunda da bu yolu takip etmişlerdir. Nitekim Osmanlı Devletinde, daha ilk Beylikler zamanında başlayan, devletin siyasî ve mâlî kudretinin inkişafına sebep olarak gelişip artan vakıfların, Osmanlılar devletinde ilk kurucusu, Orhan Gâzi olmuştur. Onun, 724 Rebiülevvel (1324 Mart başı) tarihi ile azatlı kölelerinden Tavâşî Şerafettin'e, Mekece'de vakıf ettiği hangahın tevliyetini verdiği dair vakfiye ile vakfın şartlarını gösteren Farsça yazılmış tûralı belgesi bulunmaktadır (Uzunçarşılı, 1941 ve Kazıcı, 1985; Soysaldı, 2002). Keza o, İznik'te ilk Osmanlı medresesini kurarken, onun idaresi için yeterince gelir getirecek gayr-i menkul vakf etmiştir. Kısa bir müddet zarfında bu medreseden kudretli ilim ve devlet adamları yetişmiştir. Sultan Orhan'ın yaptığı ilim ve hayır müesseseleri, sadece yukarıda isimleri verilenler değildir. Adapazarı'nda hâlen "Orhan Bey Camii", Kandıra'da "Orhan Camii" adıyla anılan camiler ile yine Adapazarı'nda medrese, Bursa'da bir cami, zâviye, misafirhane ve imaret inşa ederek bunlara vakıf tahsis etmiştir. O, bu hayır eserlerinin görevlileri olan müderris, imam, hafız, aşçı, hizmetçi ve kapıcı gibi kişileri de tayin etmiştir (Berki; Kazıcı, 1985; Soysaldı, 2002).

Daha sonra tahta çıkan Osmanlı Padişahları da aynı şekilde vakıflar kurmuşlar ve fethettikleri yerlerden kendilerini düşen toprakları kurdukları vakıflara özgülemişlerdir. Bu anlayış Osmanlı Padişahlarının hemen hepsinde aynı mantıkla devam etmiştir. Padişahların

yanında padişah eşleri ve aileleri ile birlikte devletin üst kademelerinde görev yapanlarında bu vakıf müessesini benimsemesi ile Osmanlı Devlet adeta bir büyük vakıf medeniyeti halini almış ve bu şekilde varlığını 600 yıl kadar sürdürmüştür. En bilindik Osmanlı Padişahlarına ait vakıflar vakıf duası ile vakfa bırakılan taşınmazların ve vakıf hizmetlerinin iyi bir şekilde yapılması karşılığında edinilecek sevapların tanımlandığı bir dua niteliğinde olan Fatih Sultan Mehmet Vakfı ve vakfa bırakılan malların ve özgülenen hayır şartlarının yerine getirilememesi ve sekteye uğratılması durumunda bedduanın ortaya konulduğu Kanuni Sultan Süleyman Vakfı dır (URL-6, 2012).

Modern Türkiye'deki vakıf sisteminin yapısı, en az üç gelenek tarafından biçimlenmiştir. Kronolojik olarak bakıldığında, ilk olarak karsımıza Roma/Bizans etkisi çıkar. Ancak Roma/Bizans ve Osmanlı/Türk vakıflarının kapsamlı bir karşılaştırılması henüz yapılmamıştır. İkinci gelenek, kendisi temelde İslam ilkeleri ve İslam hukuku etkisinde olan Osmanlı uygulamalarıdır. Aydınlanma ve Fransız devrimi sonrasında üçüncü önemli etki Batı'dan gelmiştir. Bu gelenekler tamamen birbirinden bağımsız bir şekilde gelişmemiş olup aksine çarpıcı devamlılıklar ve etkileşimler gözlemlemek mümkündür (Çizakça, 2006).

Osmanlılarda vakıflar esas itibariyle dini bir motivasyonla kuruluyordu. Bu motivasyon Hz. Peygamberin 'sevab ba'del mevt'(ölümden sonrada sevap kazanma imkanını olması olarak tanımlanabilir) diye bilinen bir hadisine dayanmaktadır. Buna göre, bir Müslüman hayatta üç şeyi başarırsa öldükten sonra dahi sevap kazanır; insanlara yararlı bilgi, arkasından dua eden dini bütün çocuklar ve hayatından sonra da süre giden hayırseverlik. Vakıfların bu üç koşulu da bünyesinde birleştirdiği iddia edilmiştir. Vakıf kurmak ahrette kurtuluşa ermenin bir aracı olarak görülmüş ve zengin Osmanlılar çok sayıda, sosyal ihtiyaca cevap vermek üzere birbirinden olabildiğince farklı vakıflar kurmuşlardır. Osmanlıda vakıf kurmak için önemli bir diğer gerekçe ise mülkiyet hakkının korunmasıydı. Klasik dönem boyunca Osmanlıda insanlar tam anlamıyla mülkiyet hakkına sahip olmamış ve müsadere (Osmanlı İmparatorluğu'nda devletin, haksız kazançla zengin olmuş görevlilerin mallarına istediği zaman el koyabilmesi usulü) tehlikesi ile karsı karsıya kalmışlardır. Devlet müsaderesi ancak 1830'larda Tanzimat reformları ile sona ermiştir. Bu döneme kadar, yönetici elit kesimin bir üyesi mülkünü ancak vakfa dönüştürerek, yani Allah'ın mülkiyetine geçirerek koruyabilirdi. Son olarak sosyal prestij kazanmak da vakıf kurmak için bir diğer önemli motivasyondur (Çizakça, 2006).

Osmanlı döneminde vakıfların gelişmesinde en önemli etken vakıfların bir devlet politikası olarak çok yönlü teşvik edilmesidir. Padişahlar ve padişah ailesinden olan kişiler büyük külliye inşaatı ettirip buralara zengin gelir kaynakları tahsis ederek topluma örnek olmuşlardır. On altıncı yüzyılda yapılan bir tespite göre 1453-1546 yılları arasında İstanbul'da 2515 tane vakıf vardır (İpşirli, 2006).

Osmanlı'nın klasik döneminde, devlet ve vakıf sistemi işbirliği içerisindeydi. Bu işbirliği vergi muafiyetinin yanı sıra devlet tarafından sağlanan doğrudan finansal destek şeklinde gelişmiştir. Buna örnek olarak Osmanlı para vakıflarının vergiden muafiyeti gösterilebilir. Osmanlı devleti, vakıflara önemli gelirleri bu dönemde akıtmaktadır. Mukataa adı verilen bazı vergi gelirleri vakıflara ayrılmıştı (Öztürk, 2006). Mukataa, vakfa ait taşınmaz üzerinde bina yapmak, ağaç dikmek karşılığında mutasarrıf (tasarruf eden) her yıl arazi sahibi vakfa verilmek üzere arazi için tayin edilmiş senelik kira bedelidir (Em, 2006).

19. ve 20. yüzyıllardaki Osmanlı vakıf sisteminde bir değişiklik olmuştur. Gönüllü vakıf sektörünün yerine getirdiği işlevleri, pek çok ülkede olduğu gibi devlet tarafından sağlanan hizmetlere bırakmıştır. Sosyal devletin evrensel büyümesinin Türkiye'deki etkisi Türk vatandaşlarının sosyal beklentilerinin sorumluluğunu devlet sistemine yüklemesidir (Çizakça, 2006).

Batı, Fransız Devrimi sonrasında gelişmekte olan kendi değerlerini kabul ettirmek için Osmanlı'ya baskı uygulamaktaydı. Osmanlı Padişahları bu baskıya dayanmamış ve merkezileşme politikasını benimsemişlerdir. Bu dönemde Yeniçeri Ocağı kapatılmış, Bektaşî tekkelerine ait vakıflara el konulmuştur. Bu vakıflar belirli aralıklarla satılarak hazineye gelir kaydedilmiştir. İkinci Mahmut döneminde 1826 yılında Evkaf-ı Hümayun Nezareti kurularak vakfın gelirlerinin vakıf tarafından değil Maliye Nezareti tarafından toplanacağı kabul edilmiştir. Maliye Nezareti bu vakıfların gelirlerini toplamaya başlamış ancak bu gelirleri vakıflara geri ödemesini hem geciktirmiş hem de engellemiştir (İpşirli, 2006).

İkinci Abdülhamit döneminden itibaren daha da hızlı gelişmekte olan vakıfların hizmetlerinin merkezileştirme uygulamaları sonucunda, on sekizinci yüzyılda yirmi bin vakıf varken Cumhuriyet'e miras kalanların sayısı 5859 tanedir (Çizakça, 2006).

Vakıflar Osmanlı Devletinde çok önemli ekonomik, sosyal, kültürel işlevleri yerine getiren kuruluşlardır. Bu nedenle ülke siyasi ve ekonomisi açısından önemli bir malvarlığına sahiptirler. Cumhuriyet hükümetleri, çok geniş bir coğrafyaya yayılmış,

kapsamlı, farklı hukuk düzenlerine göre kurulmuş ve isleyen çok zengin kültür ve tarihsel birikime sahip olan bir vakıf düzenini devralmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarından beri vakıf konusuna büyük önem verilmiştir. Atatürk'ün vizyonu doğrultusunda Cumhuriyet döneminin vakıf stratejisi belirlenmiştir. Bu strateji, yeni dönemin vakıf modelinin Türk Medeni Kanununda 'tesisler' adında düzenlemesi, Osmanlıdan devralınan vakıflar için ayrı bir vakıflar kanunu yapılarak uygulamaya konmasıdır (Aydın, 2006).

### **1.9. Osmanlı Devleti'nde Toprak Sistemi**

Osmanlı Devleti'nin İkinci Sultanı Orhan Bey zamanında, arazinin tasarruf şekilleri ve bunların gelirleriyle ilgili kayıtlar ve defterler oluşturulmuştur. Ne var ki şu anda elimizde bu kayıtlar mevcut değildir. Bu sebeple o döneme ait gerek bu defterlerin içeriği gerekse kayıt teşkilatı hakkında etraflı bir bilgiye sahip değiliz. Fakat daha sonraki defter kayıtlarından, tutulan bu kayıtlarla oluşan defterlere "Defter-i Köhne" dendiği anlaşılmaktadır. Osmanlı Devletinde arazi; Mülk arazi, Miri arazi, Mevkuf (Vakıf) arazi, Metruk Arazi ve Mevat arazi isimleri altında beş kısma ayrılmıştır (URL-7, 2012).

#### **Mülk Arazi**

Padişah tarafından, Devlete yaptıkları hizmetlerine karşılık mülk olarak hizmet yapan şahıslara verilen yerler ile mülkiyetin kazanılması yolları ile doğrudan kazanılan yerleri ifade etmektedir. Mülk arazide, tam mülkiyet esasları geçerli olup, malikler, bu taşınmazlar üzerinde diledikleri şekilde tasarrufta bulunabilirlerdi. Bu tasarruflar, herhangi bir şekle bağlı değildi. Ancak, ileride çıkması muhtemel anlaşmazlıkları önlemek için bu tasarruflar Şeriye Sicillerine kaydedilmişlerdir (URL-7, 2012).

#### **Mirî arazi**

Kuru mülkiyeti (rakabesi) Devlete, tasarruf hakkı şahıslara ait olan arazilerdir. Gelirlerine göre Has, Zeamet ve Tımar olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Miri arazi üzerinde tasarruf hakkı sahibi olanların, mülkiyeti başkasına devir ve temlik dışında tam mülkiyete yakın şekilde tasarruf etme imkânına sahip oldukları söylenebilir. Taşınmaz malı ekebilir, başkasına kiraya verebilir ve borcuna karşılık vefâen ferağ edebilir ve zamanla oranları



değişse bile mirasçılara intikal edebilirdi. Has, Zeamet ve Tımar sahipleri, yerin sahibi (sahib-i arz) sayıldıklarından tasarruf hakkı sahiplerinin bu hak üzerindeki tasarrufları ancak bunların huzuru ile gerçekleşirdi. Bu gibi işlemlerde Has, Zeamet ve Tımar sahiplerinin bu hakları yeni tasarruf hakkı sahiplerine kendi mühürledikleri temessük addedilen belgeyle devredilirdi ki bu uygulama H.1255 (M.1839) yılına kadar devam etmiştir. Zamanla gerileyen ve bozulan bu idare biçimine, Tanzimatla beraber son verilmiştir (URL-7, 2012).

Tanzimat'ın ilanını müteakip Miri arazi üzerindeki tasarruf hakkı Mültezim ve Muhassıllara verilmiş ise de, Mültezim ve Muhassıllar bu arazileri H.1263 (M.1847) yılına kadar Tımar ve zeamet sahipleriyle birlikte kullanmışlardır. Mültezim ve Muhassılların bu görev ve yetkileri H.1274 (M.1858) tarihli Arazi Kanununun neşrine kadar tek başlarına devam etmiştir (URL-7, 2012).

#### Metrük Arazi

Devlete ait olup, kamunun yahut belli bir veya birkaç köyün veyahut kasaba halkının yararlanmasına terk olunmuş arazi olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlanmanın lügatteki anlamıyla terk edilmiş manasında değerlendirilmemesi gerekmektedir. Genel olarak; bunlar umumun yararlanmasına terk edilmiş bulunan yollar, meydanlar, namazgâhlar, mesire, pazar, panayır yerleriyle köy veya kasaba halkının istifadesine tahsis edilen baltalıklar, harmanlar, mera, yaylak ve kışlak yerleridir (URL-7, 2012).

#### Mevat Arazi

Bir kimsenin tasarrufunda bulunmayan ve kamunun yararına terk ve tahsis edilmemiş boş yerler olarak isimlendirilmiştir. Cumhuriyetimizin kuruluşunu takiben yürürlüğe konulan Anayasalarımızda da Mülkiyet Hakkı Anayasasının teminatı altına alınmış, ancak; mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağı öngörülmekle Fransız İhtilalı ile benimsenen sistemle Roma hukukunun mülkiyetle ilgili sistemlerine benzer sistem benimsenmiş bulunmaktadır (URL-7, 2012).

## Mevkuf (vakıf) Arazi

Aslında mirî arazi iken sonradan gelirleri hayır kuruluşlarına tahsis edilen arazilerdir. Vakıf müessesesinin Osmanlı Devletinin olmazsa olmazlarından oluşunu Osmanlıların manevi ve dini değerlere verdikleri önem ve buna bağlı olarak İslâm dininin sosyal hayatta yardımlaşmaya ve dayanışmaya çok önem vermesinden kaynaklanmaktadır. Bu anlayış ve inanışlardır ki vakıflar en eski ve köklü müesseselerimizden biri olmak niteliğini kazanmaktadır. Vakıfların idaresi vakıflar mütevellisine aittir. Vakıf, Sahih Vakıf ve Tahsisat Mukabilinden Vakıf olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sahih Vakıf; Mülk arazi sahibinin, maliki bulunduğu mülkünü belli bir amaçla vakf etmesidir. Tahsisat Mukabilinden Vakıf ise Miri arazi türünden olan arazinin yine belli bir amaca tahsisidir. Vakıf mütevellisi, vakfedilmiş olan taşınmazlar üzerinde mülkiyetin devir ve temlik dışında diğer tasarrufları yapma yetkisine sahip olmakla birlikte, bu arazilerin mülkiyet hakkı ile ilgili bir tasarrufta bulunmak çok sıkı şartlara bağlanmıştır (URL-7, 2012).

Fatih Sultan Mehmet (II. Mehmet), Kanunname-i Kitabet-i Vilayet adlı Kanunname ile ülkenin tamamının tapu tahrir kaydını yeniden yaptırmıştır. Fatih'in çıkarmış olduğu bu Kanunnameye göre, fethedilen arazilerin nüfusu, arazinin durumu ve benzeri hususlar, tescil gayesi ile resmi görevliler tarafından yazılıp koruma altına alınacaktır. Arazinin bu şekilde yazılmasına tahrir denmektedir ve bu işlemi iki memur yürütmektedir. Bunlar, Defter Emini ve Vilayet Katibiir. Defter Eminine, Muharrir-i Memalik, Muharrir veya İl Yazıcısı da denmektedir. Tahrir neticesinde iki çeşit defter ortaya çıkmıştır: Mufassal Defter: Bu defterlerde arazinin üzerindeki mezralar, köyler, ormanlar, kışlaklar ve bütün arazi çeşitleri ile bunların kime ait olduğu, gelir çeşit ve miktarları ve ödeyecekleri vergiler, nüfus, sosyal ve içtimai durumları belirleyen kayıtlar bulunmaktadır. Bu defterlerde yazılı arazi tamamen mirî arazidir. İcmal Defteri: Sultan, Sancakbeyi, zaim, tımarlı sipahi sıralamasına göre düzenlenen Bu defterler mufassal defterler esas alınmak suretiyle, Sultandan başlayarak has, tımar ve zeamet sahiplerini belirleyen defterlerdir (URL-7, 2012).

Bu tapu-tahrir işleminin sonucunda Osmanlı Devleti'nde 1000 den fazla defter meydana gelmiştir. Amaç, yine düzenli bir vergi toplamaktır. Defter Emini ve Vilayet Katibi, bu kayıtları kadı (Hakim) huzurunda yaparlardı. Başka bir ifade ile bu kayıtlar resmi belge niteliğindedir. Defterler, Hakim huzurunda oluşturulsa bile Padişaha arz edilir ve Padişahın oluru alındıktan sonra ilgili kişilere, taşınmaz ile ilgili tasarruf belgeleri

verilirdi. Kanuni Sultan Süleyman ve Üçüncü Murat devirlerinde, Osmanlı ülkesi yeniden yazılmış ve yeni kayıtlar oluşturulmuştur. Kayıtlar ve tasarruf şekilleri Fatih devri ile aynı olup, esasta bir değişiklik yapılmamıştır. Burada da düzenli vergi geliri amaçlanmıştır (URL-7, 2012).

Tanzimat'tan sonra, bütün alanlarda olduğu gibi arazi hukuku da kanunlaştırılmıştır. 07 Ramazan 1274 (1858) tarihli Arazi Kanunu (Kanunnâme-i Arazi) çıkarılmıştır (URL-7, 2012).

Söz konusu kanun, Tanzimat'tan sonraki diğer kanunların aksine, iktibas olmayıp tamamen yerlidir. Arazi Kanununun kaynağını daha önce Şeyhülislam, özellikle Ebussuûd Efendi tarafından verilen fetvalar oluşturmaktadır. Bu fetvalar daha önce Şeyhülislam M. Arif Bey tarafından Ahkâm-ı Meriye ismi ile derlenmiş, Arazi Kanunu ile de kanun hükmü haline gelmiştir (URL-7, 2012).

Kanunnamede, Osmanlı toprak sistemi, daha önce olduğu gibi, mülk, mirî, vakıf, metruk ve mevat arazi olmak üzere beş kısma ayrılmış ve mülk arazilerle ilgili hükümler fıkıh kitaplarında geniş bir şekilde işlendiği için söz konusu kanunda incelenmemiştir. Mülk araziler üzerindeki tasarruflar ispat için işlemten sonra şeriye siciline kaydedilmiştir (URL-7, 2012).

26 Recep 1291 (1875) tarihli nizamname ile mülk arazi üzerindeki tasarrufların tapu memuru önünde yapılması kabul edilmiştir. Böylece mülk arazilerin tasarrufunda ilk defa tapu sicili yolu ile tasarrufa başlanmıştır. Mevat ve metruk araziler ammeye ait oldukları için padişahın izni ve iradesi dışında üzerlerinde herhangi bir tasarruf söz konusu olamazdı. Mevat arazi ihya edilince mülk arazi haline dönüştüğü için mülk arazilerin hükümlerine tabi idi (URL-7, 2012).

Mirî arazinin idaresi ve bu arazinin tefviz, ferağ ve intikali gibi tasarruf işlemlerinin yerine getirilmesi ve ilgililere tasarruflarını gösterir senetler vermek, has, tımar ve zeamet sahipleri ile Koruağaları, Subaşılar, Mültezim ve Muhassıllara ait iken, Tanzimat'ın ilanı ile tımar ve zeamet kaldırılmıştır. Bu tarihten sonra mirî arazi tasarrufları mültezim ve muhassıllar tarafından yürütülmüştür. H.1263 (M.1847) tarihinde neşredilen irade ile mirî arazinin ferağ ve intikali ile tapu senetlerinin bundan böyle tapu idaresince verilmesi esası benimsenmiştir. H.1274 (M.1858) tarihli Arazi Kanunnamesi ile bu görev mal memurlarına, H.1290 (M.1874) tarihinden sonra da Defterhâneye devredilmiştir (URL-7, 2012).

H.1325 yılından itibaren Defterhâne’ den senet verme usulü kaldırılarak, tapu senetlerinin tanzimi ve tapu kayıtlarının oluşturulması yerel yönetimlere verilmiştir. Fakat aradan dört yıl geçtikten sonra çıkarılan “Emvâli Gayrimenkulenin Tasarrufu Hakkında Kanun” ile yine eski yönteme dönülmüş, yani bütün kayıtların ve senet verme işlemlerinin defterhânedan verilmesine başlanmıştır (URL-7, 2012).

Vakıf arazi üzerindeki bütün işlemler bu arada vakıf arazi mutasarrıfına temessük senedi verilmesi, vakıf idaresi veya mütevellilere ait iken, 6 Recep 1292 (M.1876) tarihinde çıkarılan talimatname ile bu araziler üzerindeki tasarruf ile ilgili senetlerin verilmesi görevi tapu idarelerine verilmiştir (URL-7, 2012).

1839 Tanzimat Fermanında herkesin malından ve mülkünden emin olması gereği üzerinde durulmuş, mal ve mülk güvenliği sağlandığı takdirde herkesin işi ve gücü ile uğraşıp devlete ve millete yararlı olacağından söz edilmiştir. Bu fermanla can ve mal güvenliği ile vergi alınması hususlarında gereken kanunların çıkarılmasının lüzumlu olduğuna da değinilmiştir. Tanzimat Fermanı can ile birlikte maldan söz ederek mülkiyet ilkesini tekrar etmiştir. İnsan için can güvenliği kadar, mal güvenliğinin gerektiği de benimsenmiştir (URL-7, 2012).

1856 Islahat Fermanında da bütün Osmanlı tebası bakımından can ve mal güvenliğinin geçerli olması ilkesinin doğrulandığı dikkat çekicidir (URL-7, 2012).

1876 Tarihli Kanuni Esasi’nin 21. Maddesi bu metinlerden farklı olarak şu ilkeyi belirtmiştir: Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkünden emindir. Aynı maddede bundan sonra kamu yararı için lüzumu sabit olmadıkça ve kanuna göre değer pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülkün alınamayacağı açıklanmıştır. 1876 Anayasasında 1909 yılında yapılan değişiklikle bu hükümde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu hükümle kamulaştırmanın temelleri konulmuş oldu. Bu temel daha sonraki belgelerde de kendisini göstermiştir (URL-7, 2012).

### **1.9.1. Osmanlı’dan Türkiye’ye Geçişte Vakıf Taşınmazlar**

Osmanlı Devleti mülkiyet açısından yukarıda zikredildiği şekliyle 5 tip olarak sınıflanmıştır. Ancak mülkiyet açısından bakıldığından bunları aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi 3 başlıkta toplamak mümkün olabilmektedir.

Tablo 1.3. Osmanlı Devleti Mülkiyet Sisteminde Taşınmazların Sınıflandırılması (Uzun, 2000)

<b>Mülkiyet Türü</b>	<b>Sahibi</b>	<b>Edinimi</b>
Miri Arazi	Devlet (Çıplak Mülkiyet)	İntikal, fetih
Özel Mülk Arazi	Padişah mülkü, öşür araziler (kişiler)	İntikal, 1/5 fetih toprakları
Vakıf Arazi	Vakıflar	İntikal, tahsis

Tablo 1.2. de görüldüğü gibi temel olan miri topraklardır, özel mülkiyet ise sınırlıdır. Osmanlı toprak sistemi ve mülkiyet mantığında temel olan miri arazidir. Bu miri arazilerin çıplak(kuru) mülkiyeti Devlete kullanma (yararlanma) hakkı ise tımar düzeni ile kişilere verilmiştir (Uzun, 2000).

Osmanlıdan Türkiye Cumhuriyeti Devletine geçişte bir miras olarak kalan vakıflar ve vakıf taşınmazları Osmanlı Toprak Sistemindeki konumlarını korumuşlardır. Vakıflar, Osmanlıda çeşitli zamanlarda farklı yönetim ve bakanlıkların altına girse de taşınmazların İdaresi ve vakıf amaç ve gayelerinin yerine getirilmesinde büyük ölçüde serbest hareket edildiği görülmektedir. Kimi padişahlar zamanında gelirleri devlet bütçesine karıştırılmış kimi dönemlerde özel bütçeli olarak kalmış ve kimi dönemlerde taşınmazlarının satışları gündeme gelen vakıf taşınmazlar tamamen olmasa bile bir şekilde Osmanlı Devletinden bugünlere intikal ettirilebilmiştir.

1071 Malazgirt Zaferi ile Türkler Anadolu'ya gelmeden önce 1048 yılında Erzurum'un Pasinler mevkiinde Seyyit Halil Gucüdivani tarafından bilinen yazılı ilk vakfiye ile bir vakıf kurulmuş ve insanlık hizmetine sunulmuştur. Vakıf kurumunun kökeni olarak çok net bir şekilde hangi toplumda ortaya çıktığı konusunda net bir bilgi olmadığı farklı toplumlarda ve farklı zamanlarda farklı formlarda yardım amaçlı olarak benzer nitelikte kurumlar olarak ortaya çıktığı bilinmektedir. Eski Türkler, Roma, Bizans, Cahiliye Devrinde var olduğu çeşitli araştırmalarla ortaya konan bu kurumlar özellikle Emeviler ve Abbasiler dönemlerinde hızla geliştiği bilinmektedir. Hz. Peygamberden sonra vakıf olgusu İslam coğrafyasında kökleşmiş ve Abbasiler Döneminde (750-1258) hukuksal esasları da belirlenerek bütün İslam Âlemine yayılmıştır (VGM, 2000).

Selçuklu İmparatorluğunun kuruluşu ile birlikte vakıf kurumu daha da önem kazanarak devam eden Beylikler devrinde de gelişmiş ve en mükemmel dönemi olan Osmanlı Devleti dönemine ulaşmıştır (VGM, 2000).

Anadolu Selçukluları fethettikleri şehirlerin genelde en yüksek ve en merkezi yerine vakıflar yolu ile cami, hamam, medrese, darüşşifa, bedesten ve külliyeler inşa ederek

halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını mahalli idareleri ve özellikle vakıfları harekete geçirmek suretiyle gerçekleştirmeye ve özen göstermişlerdir (VGM, 2000). Bu vakıf eserlerinin yaşatılması için akar nitelikli gelir getirici dükkân, asra ve araziler de vakıfların ayakta kalmasını ve bugünlere kadar devamını sağlamıştır.

Batı Hukukunda özel bir hukuk kurumu olarak bilinen vakıf kurumu, Osmanlı Devletinde temel özellik ve niteliklerini değiştirmeden ve yitirmeden bir kamu hukuk şeklinde, devlet kurumları içinde yerini almıştır. Osmanlı Devleti döneminde devletini kuruluşundan itibaren hanedan ve devletin ileri gelen bürokratları ve hayırseverler tarafından vakıflar kurulmasına gayret gösterilmiş ve bu konuda ana bir çatı olarak Evkaf Nezareti (Vakıflar Bakanlığı) kurulmuştur (VGM, 2000).

Türkler İslamiyet'in kabulünden öncede kurdukları uygarlıklarda vakıf müessesine yer ve önem vermişlerdir. Türk Vakıflarının ilk yazılı vesikası M.Ö. 1280 yıllarında ( 2012 ye göre zamanımızdan 3292 yıl önce) yazılmış Eti Vakfiyesidir. Bu vesika İstanbul Arkeoloji Müzesi Şark Eserleri bölümünde korunmaktadır (VGM, 2000).

Türk tarihinde ilk kez Kırım'da rastlanan Nazir-ül Evkaf deyiimi, Osmanlı Türklerinde ilk olarak 1358 yılında Bursada inşa edilen cami ve zaviyelerin yönetimini üstlenen Sinan Paşa tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Vakıfların bir bölümü 1467 yılında Sadrazam emrine verilerek Sadr-ı Ali Nezareti kurulmuştur.1506 yılında vakıflar Şeyhülislam'a bağlanmış, 1545 yılında da hanedana ait vakıflar Kapı Ağasının yönetimine bırakılmıştır. Fetihlerle Osmanlı Devletinin sınırlarının genişlemesi ve özellikle Arabistan Yarımadası'nın fethiyle yani Mekke ve Medine'nin Osmanlı yönetimine geçmesiyle Hameyn (Mekke ve Medine) vakıflarının önemi artması sonucu bunların yönetimi için 1587 yılında Hameyn Evkaf Nezareti kurulmuştur. I.Abdülhamit 1774'te Hamidiye Vakıfları olarak kurduğu vakıfların idaresini üç sorumlu memuriyetten oluşan bir yönetim haline getirmesiyle Evkaf'ı Hümayun Nezareti'nin temelleri atılmıştır. Bundan sonra 14 Ekim 1826 yılında yayımlanan bir Padişah buyruğu ile evkaf kurumları Evkaf-u Hümayun Nezareti haline getirilmiş ve ilk Evkaf Nazırı olarak Hacı Yusuf Efendi atanmıştır. 1839'da vakıflar idaresi tamamıyla bağımsız hale getirilmiştir (VGM, 2000).

1858 yılında çıkartılan Arazi Kanunnamesi ile birlikte toprak düzeni bozulmuş ve sistem özel mülkiyeti temel alacak şekilde gelişmiştir. Bundan sonraki süreçte tapu mevzuatı ile kamu malı olan arazi bireylerin mülkiyetine geçmeye başlamıştır (Uzun, 2000).

## Osmanlı Devleti'nde Vakıf Hassasiyeti

Vakıf taşınmazların vakıf hizmetlerini yerine getirmede ne derece önemli olduğunun göstergesi anlamında vakıf hassasiyetinin son noktası olarak düşünülen Vakıf Duası, Vakıf Bedduası gibi belgeler günümüze ulaşmıştı.

Bu konuda Fatih Sultan Mehmet Han'ın Vakfiyesi çok büyük bir anlam ifade etmektedir. "...Ben ki İstanbul fatihi abd-i aciz Fatih Sultan Mehmed bizatihi alınterimle kazanmış olduğum akçelerimle satın aldığım İstanbul'un Taşlık mevkiinde kain ve malumu'l-hudud olan 136 bap dükkanımı aşağıdaki şartlar muvacehesinde vakfı sahih eylerim. Şöyleki: Bu gayr-ı menkulatımdan elde olunacak nemalarla İstanbul'un her sokağına ikişer kişi tayin eyledim... Ayrıca 10 cerrah, 10 tabip ve 3 yara sarıcı tayin ve nasb eyledim. Bunlar ki ayın belli günlerinde İstanbul'a çıkalar, bila istisna her kapıyı vurular ve o evde hasta olup olmadığını sorular; var ise şifası şifayap olalar. Değilse kendilerinden hiçbir karşılık beklemeksizin Darülaceze'ye kaldıralar, orada salah bulduralar. ... Ayrıca külliyyemde bina ve inşa eylediğim imarethanede şehit ve şühedanın kavimleri ve medine-i İstanbul fukarası yemek yiyeler. Ancak yemek yemeye veya almaya bizatihi kendüleri gelemeyenlerin yemekleri güneşin loş bir karanlığında ve kimse görmeden kapalı kaplar içerisinde evlerine götürüle..." (URL-24, 2012).

Ayrıca Hicri 950 - Miladi 1543 tarihli Kanuni Sultan Süleyman Vakfiyesinde Vakıf Duası olarak " Her kimse ki; Vakıflarımın bekasına özen ve gelirlerinin artırılmasına itina gösterirse, bağışlayıcı olan Allahu Teâlâ'nın huzurunda ameli güzel ve makbul olup, mükâfatı sayılamayacak kadar çok olsun, dünya üzüntülerinden korunsun ve muhafaza edilsin..." (URL-25, 2012), vakıf Bedduası olarak da "Allah'a ve Ahiret gününe inanan, güzel ve temiz olan Hazreti Peygamberi tasdik eden, Sultan, Emir, Bakan, küçük veya büyük herhangi bir kimseye, bu vakfı değiştirmek, bozmak, nakletmek, eksiltmek, başka bir hale getirmek, iptal etmek, işlemez hale getirmek, ihmal etmek ve tebdil etmek helal olmaz. Kim onun şartlarından herhangi bir şeyi veya kaidelerinden herhangi bir kaideyi bozuk bir yorum ve geçersiz bir yöntemle değiştirir, iptal eder ve değiştirilmesi için uğraşır, fesh edilmesine veya başka bir hale dönüştürülmesine kastederse, haramı üstlenmiş, günaha girmiş ve masiyetleri irtikap etmiş olur. Böylece günahkarlar alınlarından tutularak cezalandırıldıkları gün Allah onların hesabını görsün. Mâlik onların isteklisi, zebaniler denetçisi ve cehennem nasibi olsun. Zira Allah'ın hesabı hızlıdır. Kim bunu işittikten sonra, onu değiştirirse onun günahı, değiştirenler üzerindedir. Kuşkusuz O,

iyilik edenlerin ecrini zayi etmez..." (URL-26, 2012) ifadeleri yer alarak vakıflara ve dolayısıyla vakıf taşınmazlara verilen önem bu üç belge altında ortaya konmuştur.

## **1.10. Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM)**

### **1.10.1. VGM'nin Dünü ve Bugünü, Misyon ve Vizyonu**

Cumhuriyet'in kurulmasından ve Türk Medeni Kanununun kabulünden sonra vakıflar bir müddet daha eski esaslara göre yönetilmeye devam edilmişse de, Türkiye Büyük Millet Meclisi toplandıktan sonra 2 Mayıs 1920 yılında "Büyük Millet Meclisi İcra Vekillerinin Suret-i İntihabına Dair Kanun" çıkartılarak 11 kişilik İcra Vekilleri Heyetine Şer'iyye ve Evkaf Vekaleti de alınarak vakıf işleri bu Vekâlet tarafından yürütülmüştür. Şer'iyye ve Evkaf Vekaleti'nin 3 Mart 1924 gün ve 429 sayılı Yasa ile kaldırılmasıyla görevleri Başbakanlığa bağlı Vakıflar Umum Müdürlüğüne devredilmiştir. Vakıflar İdaresinde ki asıl değişiklikler ise 5 Haziran 1935 tarihinde yürürlüğe giren 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile yapılmıştır. (URL-8, 2012; VGM, 2000)

Nazir-ül Evkaf, Evkaf'ı Hümayun Nezareti, Şer'iyye ve Evkaf Vekâleti olarak Türk ve Osmanlı tarihinde isimlendirilen ve vakıfların genel olarak yönetimini üstlenen kurumlardan sonra günümüz Türkiye'sinde bu görevin devamını sürdüren kurum Başbakanlığa bağlı olarak kurulan ve halen devam eden Vakıflar Genel Müdürlüğüdür (VGM, 2000; URL-7, 2012).

### **1.10.2. Mevzuat Yapısı**

Vakıflar Genel Müdürlüğü ilk olarak kurulduğunda Başbakanlığa bağlı, özerk, özel bütçeli, kamudaki ilk meclisi yapıya sahip olarak kurulmuştur. Kronolojik olarak sıralanacak olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu mevzuat aşağıdaki tablo 1.4.'te özetlenebilir.



Tablo 1.4. VGM'nin Vakıf Konseptindeki Temel Mevzuat Yapısının Kronolojisi

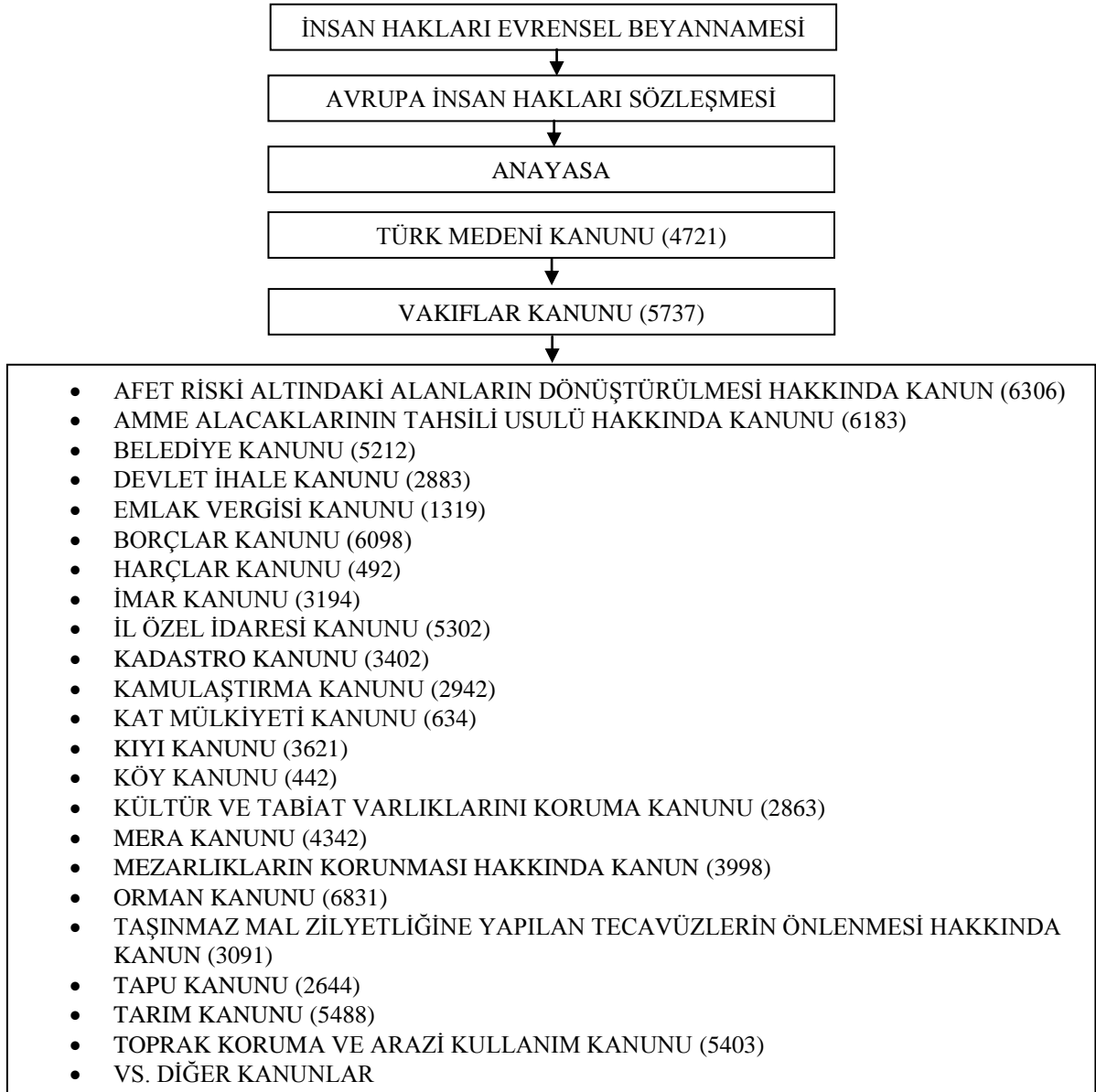
Kanun No	Tarih	Kanun Açıklaması
-	14.10.1826	Evkaf-u Hümayun Nezaretinin kurulması (Padişah Buyruğu ile)
-	02.05.1920	TBMM İcra Vekillerinin Suret-i İntihabına Daire Kanun
429	03.03.1924	Evkaf Vekâletinin Kaldırılarak yerine Başbakanlığa bağlı Vakıflar Umum(Genel) Müdürlüğünün Kurulması
2762	05.06.1935	Vakıflar Kanunu
6760	27.06.1956	Vakıflar Umum Müdürlüğü Vazife ve Teşkilatı Hakkında Kanun
1262	21.05.1970	VGM'nin sını, zirai ve ticari yatırımlara girmesinin sağlanması
227	08.06.1984	Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
5737	20.02.2008	Vakıflar Kanunu

VGM'nin olmazsa olmazı olan vakfiyelerdeki hayır şartlarının ve kurumun ana görevlerinin yerine getirilmesinde gelir kaynağını oluşturan vakıf taşınmazlarının yönetim ve değerlendirilmesi için Vakıflar Kanunu ve Mevzuatı dışında kalan ve taşınmaz tabanlı vakıf işlemlerinde uyulması gereken çerçeveyi belirleyen mevzuatlar bulunmaktadır. Vakıflar Kanunu ile vakıf taşınmazların konularına göre ve buldukları konularına göre ilişki ve uyum içinde yürütülmesi gerek taşınmaz tabanlı organizasyonlardaki bu mevzuatları sıralamadan önce günümüzde mülkiyet başlığında bakıldığında, hakların dayanağı olan ulusal ve uluslar arası mevzuatların göz ardı edilemeyeceği düşünülmektedir. Bu bağlamda VGM'nin direkt ya da endirekt olarak hak ve sorumluluklarını sınırlayan ve tanımlayan mevzuat yapısı aşağıda sunulmuştur ( Resmi Gazete, 1924-2008; URL-9, 2012).

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan vakıf taşınmazların yönetim ve idaresinin yapılabilmesi için Vakıflar Kanunu ile yetki ve sorumluluk tanınan kurum olan VGM, bu yetki ve sorumluluğunu yönetim, temsil ve idare anlamında bu kanundan almaktadır. Ancak yönetilen ve idare edilen taşınmazın bulunduğu bölgeye göre Vakıflar Kanunu dışında; taşınmazın imar planı içinde ya da dışında olması, mücavir alan içinde ya da dışında olması, kamulaştırma hattı içinde olması, orman-mera-yaylak niteliğinde olması, özel ya da tüzel kişilerle hisseli olması, kültür veya tabiat varlığı olması, köy sınırları içinde olması, ihale mevzuatına tabi olması, kadaströ çalışma bölgesi içinde olması, mezarlık olması, kat mülkiyetine konu olması vs. gibi durumlarda ilgili işin

tanımlandığı diğer mevzuat hükümlerine göre işlem görmektedirler. Temel olarak mülkiyet ve mülkiyete göre vakıf taşınmaza tanınan haklar ve taşınmazın tanımlanan işlemde ne gibi aşamalardan geçeceği konusunda vakıflar kanunu dışında aşağıda bir kısmı verilen vakıf taşınmazın bulunduğu bölgeye göre uyulması gereken mevzuatlar bulunmaktadır.

Tablo 1.5. Mülkiyet Kapsamında Vakıflarla İlgili Mevzuat



Burada dikkat edilmesi gereken, vakıflar kanunu dışında kalan taşınmaz tabanlı işlemlerde uyulması gereken ana mevzuatta vakıf taşınmazlar için istisnai hükümler olup olmadığı ya da vakıflar kanununda o iş için istisnai bir durum tanımlanıp tanımlanmadığıdır.

### 1.10.3. Misyonu-Vizyonu

VGM'nin 2010-2014 Strateji Planında tanımlandığı şekliyle; “Vakıfları amaçlarına uygun yaşatmak, Vakıf Medeniyetini çağdaş bir anlayışla geleceğe taşımak misyonu ile çağdaş yöntemleri ve evrenselleşen değerleri ile insanlığı vakıf ruhu ve medeniyetinde birleştiren öncü bir kurum olmak vizyonu” kurumun kendini ifadesidir. Yine aynı şekilde kurumun amaç ve hedeflerini kapsamında aynı planda kurumun amaçları ve hedefleri de aşağıdaki tabloda özetlenmiştir (URL-10, 2012).

Tablo 1.6. VGM'nin Amaç ve Hedefleri

<b>Stratejik Amaçlar</b>	<b>Stratejik Hedefler</b>
Kurum gelirlerini artırmak	2014 yılı sonuna kadar kurum gelirlerini 800 milyon TL olarak 2 katına çıkartmak
Kurumsal gelişimde sürekliliği sağlamak	Kurumsal kaynakları ve iş süreçlerini geliştirerek kurumsal kapasiteyi artırmak
Sosyal yardımları kalitesini artırarak yaygınlaştırmak	Sosyal yardım taleplerinin %75 ini kabul edilebilir nitelikte hizmetle karşılamak
Vakıf kültür varlıklarını koruyarak geleceğe taşımak	Envantere alınmış eserlerden restorasyon ihtiyacı olanların tamamının restorasyonunu 2014 yılı sonuna kadar aslına uygun olara tamamlamak
	Müze ve vakıf eserlerini ziyaret eden kişi sayısını 750.000' e, sergilenen kültür varlığı sayısını 48.000' e çıkarmak
Toplumda vakıf bilincini artırarak Vakıf Ruhunu yaymak	VGM tarafından düzenlenen etkinlik sayısını artırıp yaygınlaştırarak erişilen toplam kişi sayısını 1.000.000'a çıkarmak
	Vakıf Sektörünün sektörel büyüklüğünü artırmak
Ulusal ve uluslar arası kuruluşlarla işbirliğini geliştirmek	Ulusal ve uluslar arası işbirliği yapılan kuruluş ve ortak çalışma sayısını 15' e çıkarmak

### 1.10.4. Yetki ve Sorumlulukları

5737 sayılı Vakıflar Kanunu ile vakıfların yönetimi, faaliyetleri ve denetimi; yurt içi ve dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tescili, muhafazası, onarımı ve yaşatılması, vakıf varlıklarının ekonomik şekilde işletilmesi ve değerlendirilmesinin

sağlanmasından sorumlu olan VGM'nin yetki ve sorumlulukları kapsamındaki görevleri aşağıdaki şekildedir.

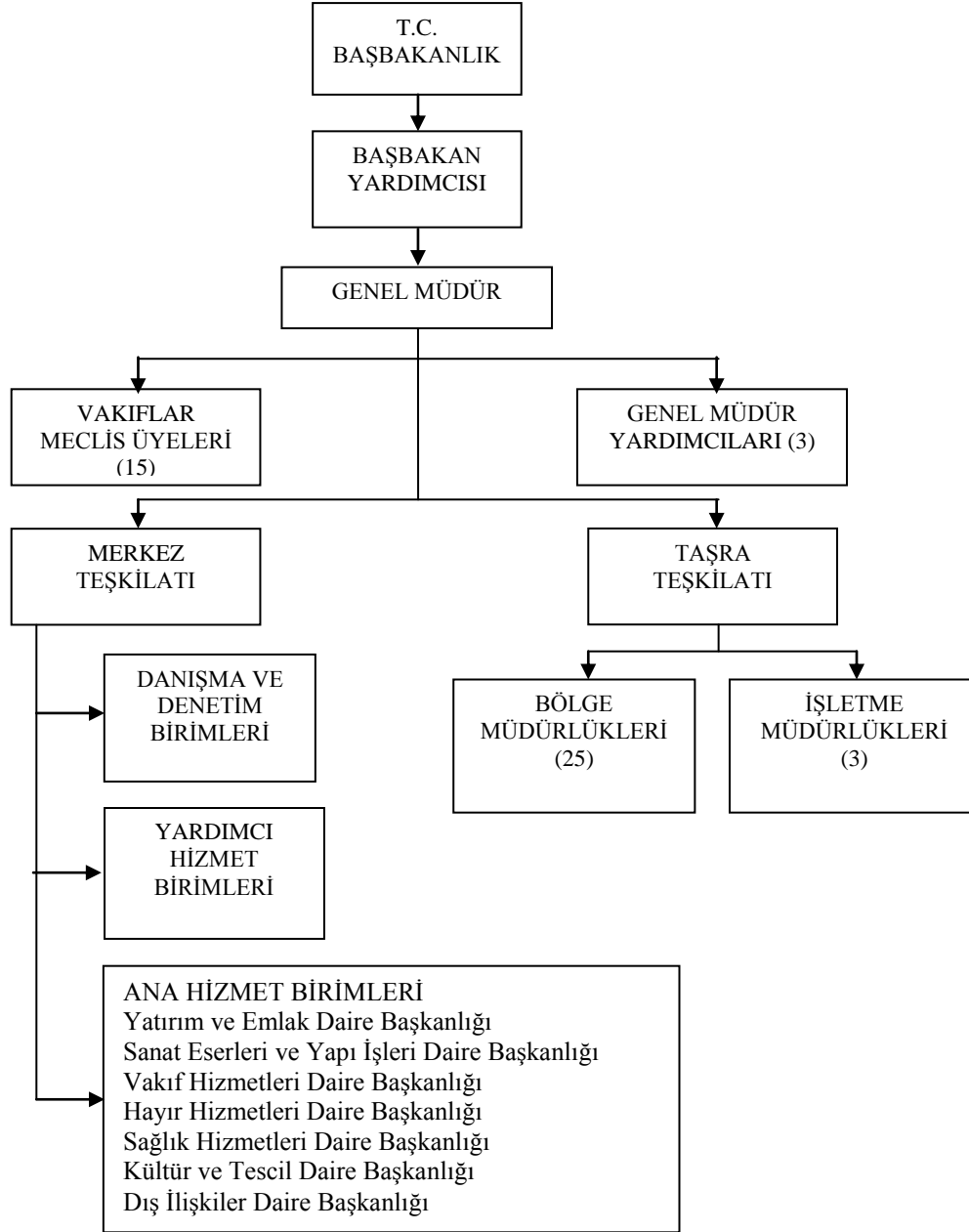
- Mazbut vakıfların vakfiyelerinde veya vakfiye yerine geçen hüccet, berat ferman gibi yazılı belgelerinde bulunan hayri, sosyal, kültürel ve ekonomik şart ve hizmetleri yerine getirmek.
- Vakfiyelerde yapılması öngörülen hizmetlerin en iyi şekilde yerine getirilebilmesi için VGM'ye ve mazbut vakıflara ait paralar ile malları değerlendirmek, daha fazla gelir getirici yatırımlara tahsis etmek.
- VGM'ye ve mazbut vakıflara ait paralar ile işletmeler kurma, kurulmuş şirketlere iştirak etme, bunların sermaye artışları hususlarında karar vermek.
- Yurt içi ve yurt dışındaki vakıflara ait kültür varlıklarını onararak ihya etmek.
- Mülhak, cemaat ve yeni vakıflar ile esnaf vakıflarının denetimini yapmak. Vakıflarla ilgili konularda; araştırma, geliştirme, eğitim, kültür ve yayın faaliyetlerinde bulunmak, bu konuda ulusal ve uluslar arası koordinasyonu sağlamak.
- Vakıf kültür varlıklarından oluşan koleksiyonlar meydana getirmek; müze, kütüphane ve kültür merkezleri kurmak.
- Vakıflar Kanunu ve diğer ilgili kanunlar ile VGM'ye verilen görevleri yapmak.
- Ayrıca, vakıflarla ilgili görevlerle ilişkili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde çalışma ve koordinasyonun sağlanması için gerekli işlemleri yürütmek (URL-10, 2012).

#### **1.10.5. Teşkilat Yapısı**

Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan bu yana VGM herhangi bir Bakanlığa bağlı olmayıp Başbakanlığa bağlı kurum olarak görevlerini yürütmektedir. Bugünde aynı şekilde hizmet ve görevlerini sürdürmekte olan VGM'nin teşkilat yapısı aşağıda verildiği şekildedir.

Genel Müdürlük ve Vakıflar Meclisi başta olmak üzere merkez teşkilatının görevleri 5737 sayılı Vakıflar Kanunu doğrultusunda hazırlanan Vakıflar Meclisinin 28.05.2008 tarih ve 339 sayılı kararı ile uygun görülen "Vakıflar Genel Müdürlüğü Merkez ve Taşra

Teşkilatı Görev, Çalışma, Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” hükümlerinde tanımlanan görevler aşağıda sunulmuştur (Resmî Gazete, 2008; URL-11).



Şekil 1.3. VGM Teşkilat Yapısı

### 1.10.6. Taşınmaz Tabanlı Görevler

a) Mazbut vakıfların vakfiyelerinde veya vakfiye yerine geçen hüccet, berat, ferman gibi belgelerinde yazılı hayrî, sosyal, kültürel ve ekonomik şart ve hizmetleri yerine getirmek.

- b) Vakfiyelerde öngörülen hizmetlerin en iyi şekilde yerine getirilebilmesini sağlamak amacıyla Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait paralar ile malları değerlendirmek, daha fazla gelir getirici yatırımlara tahsis etmek.
- c) Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait paralar ile işletmeler kurma, kurulmuş şirketlere iştirak etme, bunların sermaye artışları hususlarında karar vermek.
- d) Yurt içi ve yurt dışındaki vakıflara ait vakıf kültür varlıklarını ihya etmek.
- e) Mülhak, cemaat ve yeni vakıflar ile esnaf vakıflarının denetimini yapmak.
- f) Vakıflarla ilgili konularda; araştırma, geliştirme, eğitim, kültür ve yayın faaliyetlerinde bulunmak, ulusal ve uluslararası koordinasyonu sağlamak.
- g) Vakıf kültür varlıklarından oluşan koleksiyonlar meydana getirmek; müze, kütüphane ve kültür merkezleri kurmak.
- h) Vakıflar Kanunu ve diğer kanunlar ile Genel Müdürlüğe verilen görevleri yapmak.

Genel Müdürlük, vakıflara ilişkin görevlerle ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde çalışır ve koordinasyonun sağlanması hususunda gerekli tedbirleri alır. Genel Müdürlük gerektiğinde ihtiyaç duyulan konuyla sınırlı olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tâbi olmaksızın uzman kişi, kurum ve kuruluşlardan danışmanlık ve hukukî mütalaa şeklinde hizmet satın alabilir.

#### Vakıflar Meclisi'nin Görevleri

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait akar mallar ile hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesine, paraya çevrilmesine veya değerlendirilmesine Meclis yetkilidir.

Vakıfların, vakfiyelerindeki şartların yerine getirilmesine fiilen veya hukuken imkân kalmaması halinde; vakfedenin iradesine aykırı olmamak kaydıyla mazbut vakıflarda Genel Müdürlüğün; mülhak, cemaat ve esnaf vakıflarında, vakıf yöneticilerinin teklifi üzerine bu şartları değiştirmeye; hayır şartlarındaki parasal değerleri güncel vakıf gelirlerine uyarlamaya Meclis yetkilidir.

Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait olup, tahsis edildikleri amaca göre kullanılmalrı kanunlara veya kamu düzenine aykırı yahut tahsis amacına uygunluğunu kaybetmiş, kısmen veya tamamen hayrat olarak kullanılması mümkün olmayan taşınmazlar; mazbut vakıflarda Meclis kararı ile mülhak vakıflarda vakıf yöneticisinin talebi üzerine Meclis kararı ile gayece aynı veya en yakın başka bir hayrata

dönüştürülebilir, akara devredilebilir veya paraya çevrilebilir. Bu paralar aynı surette diğer bir hayrata tahsis olunur. Aynı vakıf içerisindeki dönüştürme veya devirlerde bedel ödenmez.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların kira süresi azami üç yıldır. Ancak onarım veya inşa karşılığı kiralamalarda; onarım ve inşa bedeli göz önüne alınarak kira süresi Genel Müdürün onayı ile yirmi yıla, Meclis kararı ile kırk dokuz yıla kadar tespit edilebilir.

Yeterli geliri bulunmayan mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlığı niteliğindeki taşınmazların, benzer amaçlı mazbut vakıfların gelirleriyle korunmasına ve yaşatılmasına Meclis yetkilidir. Meclis aşağıdaki görevleri de yerine getirir.

- a) Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait akar ve hayrat taşınmazların tahsis, satış ve trampasına yönelik tasarruflarla, kamulaştırmalarda kamu yararı kararını vermek.
- b) Genel Müdürlük ve işletme müdürlüklerinin bütçelerini onaylamak.
- c) Genel Müdürlük ve vakıflarla ilgili tüzük ve yönetmelik taslaklarını karara bağlamak.
- d) Genel Müdürlükçe gerek görülen hususları karara bağlamak” (Resmi Gazete, 2008).

Vakıflar Genel Müdürlüğü Merkez ve Taşra Teşkilatı Görev, Çalışma, Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerinde tanımlanan ana hizmet birimlerinden tez konusu ile ilgili olduğu düşünülenlerin görevleri ise aşağıdaki gibidir.

#### Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığının Görevleri

Tez konusu ile ilgili olarak geniş anlamda hizmet veren birim olarak bilinen Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığının görevleri şunlardır:

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların tespit ve tapuya tesciline ilişkin işlemleri yürütmek,

Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflar ile cemaat vakıflarına ait taşınmaz malların envanter, vakıf kütüklerine kayıt, terkin, tashih ve değişiklik işlemlerini yürütmek,

Tasarruf edenleri veya malikleri mirasçı bırakmadan ölen, kaybolan, terk veya mübadil gibi durumlara düşen icareteynli ve mukataalı taşınmaz malların mülkiyetinin vakfi adına tesciline ilişkin işlemleri yürütmek,

Vakıf yoluyla meydana gelip de her ne suretle olursa olsun hazine, belediye, özel idarelerin veya köy tüzel kişiliğinin mülkiyetine geçmiş vakıf kültür varlıklarının mazbut vakfına devrini sağlamak,

Mazbut ve mülhak vakıflara ait akar taşınmazların satış ve taviz bedelleri ile satın alınacak, trampa ile edinilecek veya yeniden yaptırılacak taşınmazların vakıfları adına hisseleri oranında tapuya tesciline ilişkin işlemleri yürütmek,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların her türlü tecavülden korunmalarını sağlayacak tedbirler almak,

Tavize tabi olan taşınmazların tespiti, eşdeğer bir taşınmazla takası ve taviz bedellerinin tahsili ile taviz bedeli tahsil edilen taşınmazların serbest tasarrufa terkine ilişkin işlemleri yürütmek,

Tapu tarama, trampa, imar affı ve tapu tahsis işlemlerinin yürütülmesini sağlamak,

Harita alımı, ölçüm, hudutlandırma ve aplikasyon işlerini yürütmek,

Taşınmazlarla ilgili ifraz, tevhit, yola terk işlemlerini yürütmek,

Satın alma, kamulaştırma ile izale-i şuyu ve şufa davalarının iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların imar uygulama ve kadastro çalışmalarını takip etmek, Genel Müdürlüğe bildirilen uygulama imar ve parselasyon planlarını değerlendirmek, mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi işlemlerini takip etmek,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanında kalan taşınmazlardan, ilgili kurumlar tarafından imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmayanların, ilgili bakanlığın görüşü alınarak özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilmesine ilişkin işlemlerin yürütülmesini sağlamak,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait akar mallar ile hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesine, paraya çevrilmesine veya değerlendirilmesine ilişkin işlemleri yürütmek,

Genel Müdürlüğe veya mazbut vakıflara yapılan taşınmaz bağış talepleri ile ilgili işlemleri yürütmek,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlardan elde tutulmasında fayda görülmeyenlerin tespiti, değiştirilmesi ve satış işlemlerini yürütmek,

Akar nevinden taşınmazların gelir getirici şekilde değerlendirilmelerini sağlamak,

Genel Müdürlükçe değerlendirilemeyen veya işlev verilemeyen mazbut vakıflara ait hayrat taşınmazları fiilen asli niteliğine uygun olarak kullanılıncaya kadar kiraya verilmesini sağlamak,



Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların; kiralama, restorasyon veya onarım karşılığı, yapım karşılığı ya da kat karşılığı değerlendirilmesini sağlamak, sözleşmesi imzalananların sözleşme, şartname ve eklerine fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapımını, kullanımını ve gerektiğinde tahliyelerini sağlamak,

Kiralamaya ilişkin süreler ile usul ve esasları belirlemek,

Kiraya verilen veya tahsis edilen mazbut vakıflar ile Genel Müdürlüğe ait taşınmaz malların, hırsızlık, yangın ve doğal afetlere karşı kullananları tarafından Genel Müdürlük adına sigortalanmasını sağlamak,

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlardan uygun olanların vakıf konut veya hizmet statüsüne alınması ve çıkarılması işlemlerini yapmak,

Yatırıma hazır gayrimenkuller için ekspertiz yapmak veya yaptırmak,

Gerekli hallerde tapu ferağı işlemlerini yürütmek,

Genel Müdürlüğün diğer birimleri ile teknik konularda işbirliği yapmak

### **1.10.7. Vakıf Taşınmazların Yönetim Sorunları**

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün işlem hacmini oluşturan tüm vakıf taşınmazların sahip oldukları nitelikleri bakımından tabi oldukları mevzuat hükümleri yanında; kadastro çalışmalarında, imar uygulamalarında, taşınmaz geliştirme çalışmalarında, taşınmaz kayıt işlemlerinde, kamulaştırma işlemlerinde, vakıf şerhli özel mülkiyete ait taşınmaz uygulamalarında, bilgi sistemleri uygulamalarında ve hukuki süreçlerde de dahil olmak üzere birçok arazi yönetimi uygulamaları sorunları bulunmaktadır. Sorunları; teknik sorunlar, yasal sorunlar ve kurumsal sorunlar olarak üç ana başlık altında tasnif etmek mümkündür. VGM'nin 2010-2014 dönemine ait stratejik amaçlarında ifade edilen kurum gelirlerini artırmak, kurumsal gelişimde sürekliliği sağlamak, sosyal yardımların kalitesini artırarak yaygınlaştırmak, vakıf kültür varlıklarını koruyarak geleceğe taşımak, ulusal ve uluslar arası kuruluşlarla işbirliğini geliştirmek ve kurumlar arası vakıf taşınmaz tabanlı işlemler için uygun formatta tespit edilen veri altyapısını kurarak e-devlet uygulamasına katkı sağlamak için bu sorunların mutlak suretle çözüme kavuşturularak etkin bir vakıf taşınmaz yönetim sisteminin modellenmesi gerekmektedir.

## **2. YAPILAN ÇALIŞMALAR**

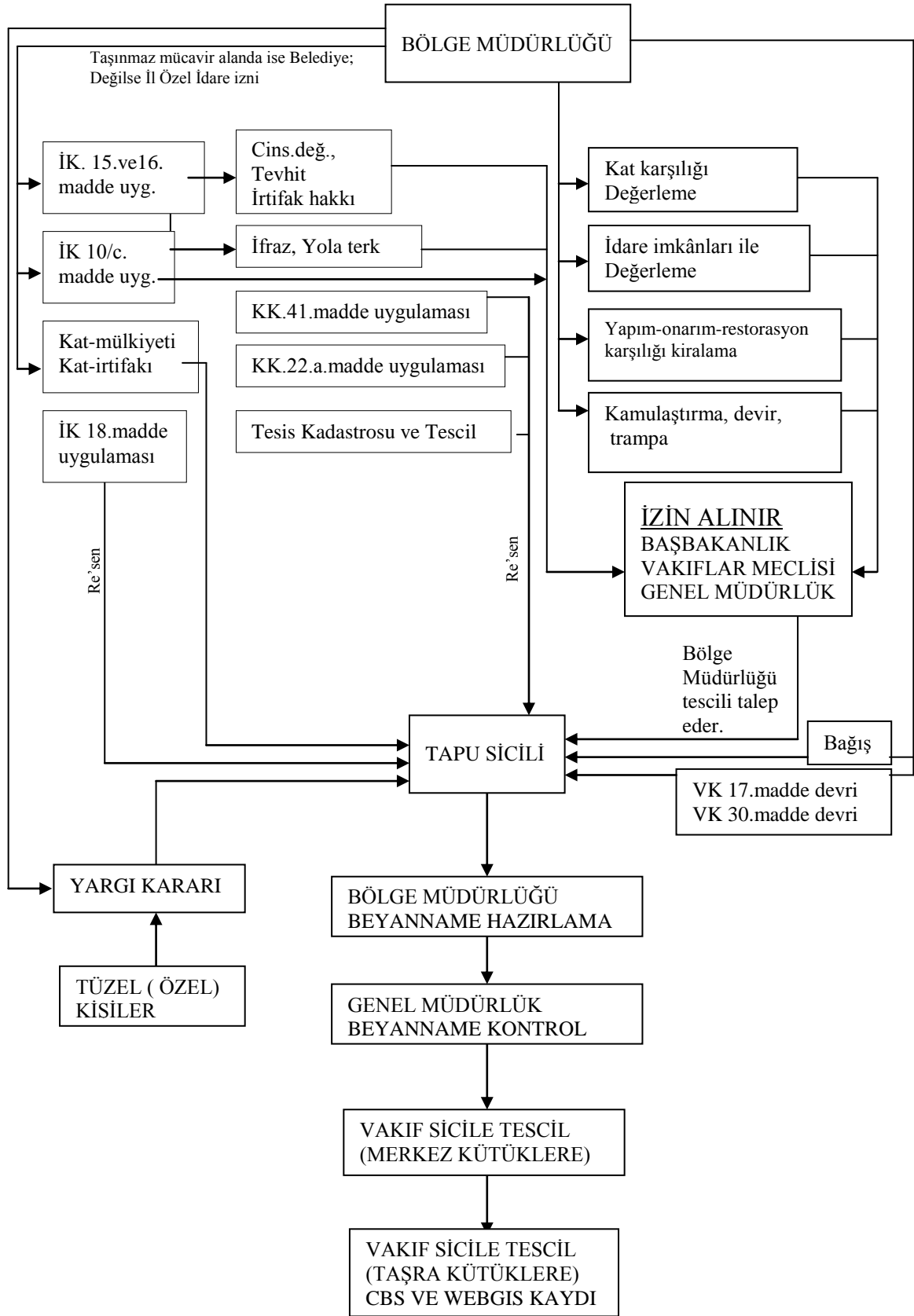
Bu tez çalışması kapsamında vakıf taşınmazların etkin kullanımı, korunma ve geliştirilmesine yönelik sorunların tespiti ve çözümüne ilişkin öneriler geliştirilmesi hedeflenmiştir. Bunun için öncelikli olarak mevcut sistemin analiz edilmesi, araştırmanın tasarlanması, yöntemi, örnekleme, veri toplama araçlarının geliştirilmesi, verilerin elde edilmesi ve analizinde yapılan işlemler ve örnek uygulamaların incelenmesi, sorunların tespiti bu kapsamda gerçekleştirilmiştir.

### **2.1. Mevcut Sistem Analizi**

#### **2.1.1. VGM’de Taşınmaz Kayıt Sistemi**

VGM’nin taşınmaz kayıtları Tapu Müdürlüklerindeki (TM) sicillere benzer bir mantıkla tasarlanmış Vakıf Taşınmaz Mallar Kütüğü (VTMK) diye bilinen sicillere yapılmaktadır. Tescil, tashih ya da terkine konu olan taşınmazın öncelikli olarak gerekli değişiklik işleminin ilgili TM’den yapılarak tapu siciline kaydı ile birlikte aynı işlem VTMK’de yapılmaktadır. VGM olarak yapılan bu işlemdeki amaç ülke genelindeki vakıf taşınmazların envanterinin tutulmasıdır.

Yukarıda örnek olarak verilen işlem her türlü tescil, terkin ya da tashih işlemi için aynı mantıkla yapılır. Vakıf taşınmazlara yönelik olarak yapılan gerek talebe bağlı gerekse re’sen tescil veya tashih işlemlerinde mevcut durum analizinin ortaya konulabilmesi amacıyla tescil ve tashih aşamalarını gösterir iş akışı şekil 2.1’deki gibidir.



Şekil 2.1. Vakıf Taşınmazların Tescili Aşamaları İş Akışı

### 2.1.2. VGM’de Taşınmaz Tabanlı (Coğrafi) Bilgi Sistemi Uygulamaları

Vakıf Taşınmaz Malların Envanterinin Çıkarılması ve Vakıflar Bilgi Sistemi Oluşturulması Projesi (VaGIS) 2003 yılı içerisinde planlanmış, 2004 tarihinde ihalesi yapılmış ve ihale özel bir şirketin uhdesinde kalmıştır. Projenin amacı; ülke genelinde mazbut, mülhak, cemaat vakıflar ile Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve vakıf şerhli taşınmazların tapu, kadastral, hâlihazır, imar planı ve mevcut durum fotoğraflarının birbirleriyle ilişkilendirilerek Coğrafi Bilgi Sistemine (CBS) aktarılması ve istenildiğinde sorgulanmasıdır.

Bu hedeflerin arka planında yatan asıl amaçlar “vakıf taşınmazların imar planı, halihazır harita, kadastral harita, mevcut durumu gösterir fotoğraf, tapu verileri, kiracı ve imar durumu bilgileri gibi sözel içerikli bilgiler aynı ortamda kullanılarak taşınmazların en iyi şekilde değerlendirilmesi, analizlerin yapıp yatırıma dönük hedeflerin en kısa sürede tamamlanması ve tüm bilgilerin tek veritabanında bulunmasıdır.”

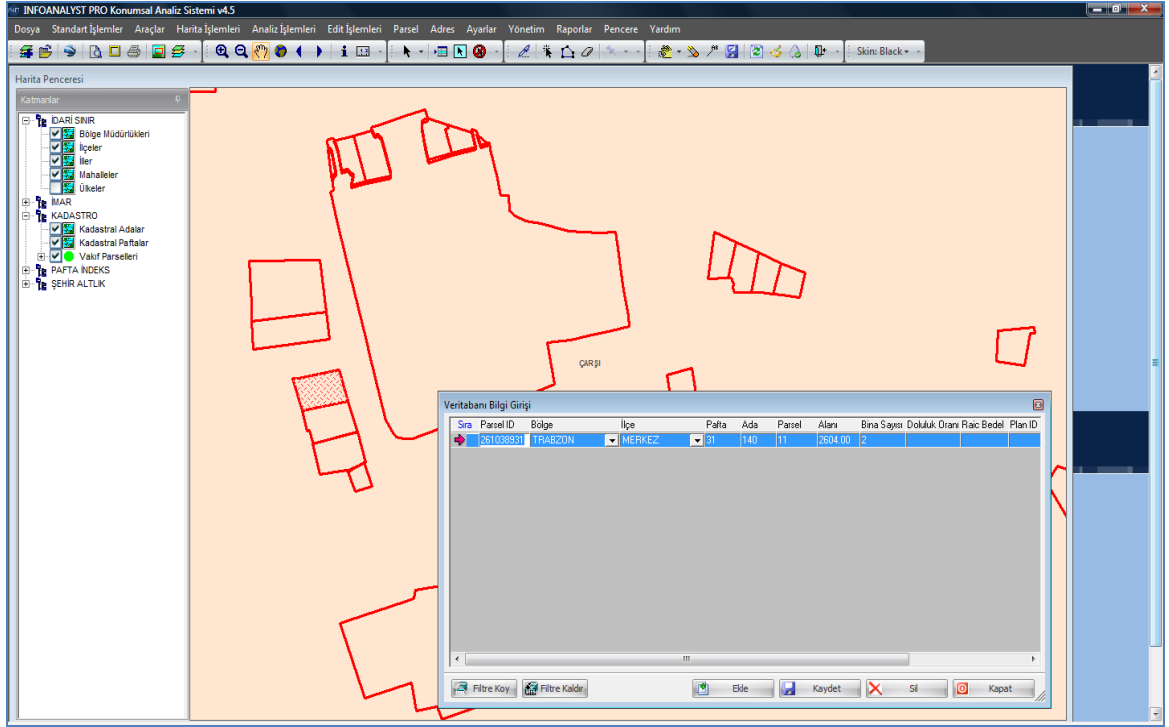
Bu amaçlarla parsel bazlı olarak düşünülen sistem iki aşamalı olarak tasarlanmıştır. Birinci aşamada vakıf taşınmazların parsel tabanlı olarak grafik şekilde gösterimi Infoanalystpro adı verilen yardımcı bir çizim programı ile gerçekleştirilmiştir. İkinci aşamada ise grafik olarak oluşturulan her parsel web tabanlı bir sistem üzerinden sözel bilgilerinin yanında kadastro plan örneği, tapu kaydı ve mevcut durum görüntüsünün de belirli bir formatta aktarılması hedeflenmiştir. Tez kapsamında taşınmaz tabanlı bilgi sistemi çalışmaları incelenmiştir.

#### Infoanalystpro Adlı CAD Programı

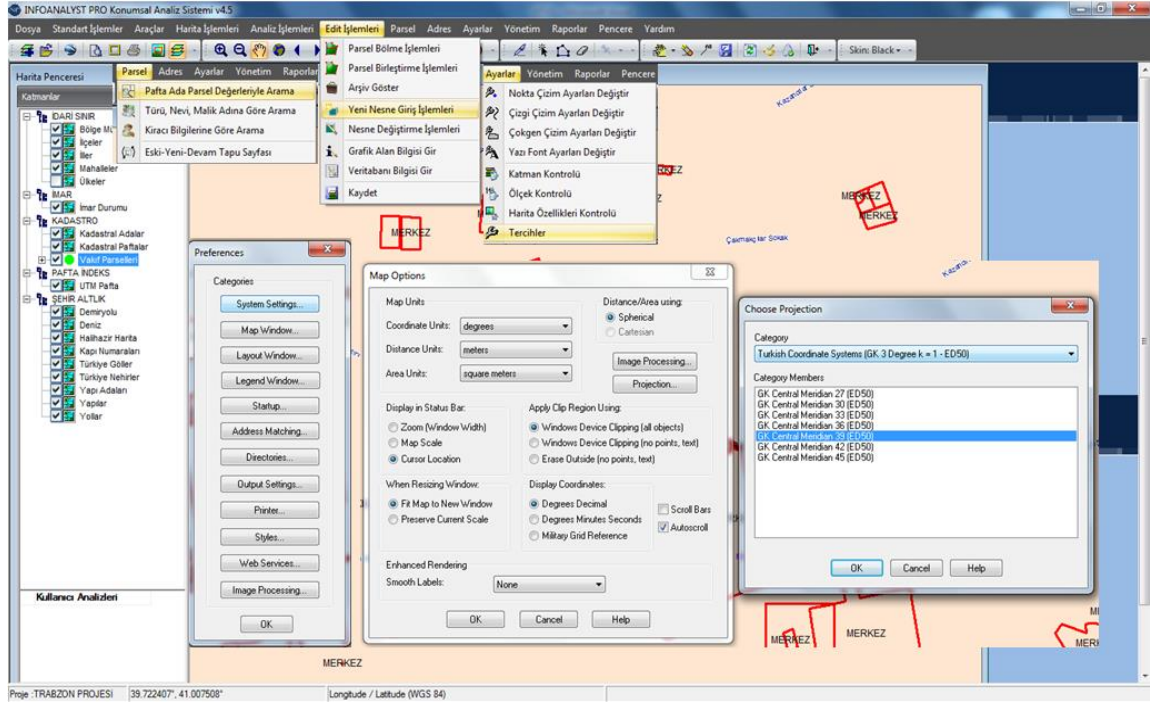
Vakıflar Genel Müdürlüğü 25 bölge müdürlüğünden oluşan idari yapısı ile ülkemizin her iline hizmet vermektedir. Oluşturulan sistemde bu bölge müdürlüklerinin görevleri itibariyle kapsadıkları il, ilçe, mahalle ve köylerin idari sınırları ülke haritası üzerinde oluşturulmuştur. Herhangi bir vakıf taşınmazın ülke haritası üzerinde isabet ettiği gerçek coğrafi konum o vakıf taşınmazın parsel köşe noktalarının 2 boyutlu olarak arzu edilen koordinat sisteminde programa girilmesi sayesinde ve parselin orijinal boyutlarında ve şeklinde oluşturulmasıyla mümkün hale getirilmiştir (Çoruhlu ve Demir, 2009b). Tüm vakıf taşınmazların parsel bazında sisteme girilmesi yanında bu verilerle bir takım analizler de yapılabilmektedir. Ancak kurumdaki yaygın kullanım; vakıf parselin bu programda

oluşturulmasından sonra diğer verilerin girilmesine olanak sağlayan WEBGIS'e aktarımının sağlanmasıdır.

Oluşturulan parsel bilgileri sisteme girildikten sonra sistem her bir parsel için Parsel ID oluşturmakta (Şekil 2.2.) ve bununla birlikte sistemin ikinci aşaması olan web envanter kısmı ile entegrasyon sağlanmaktadır (Şekil 2.3.).



Şekil 2.2. Infoanalystpro Programında Vakıf Parselleri



Şekil 2.3. Infoanalystpro'daki İşlemler

### 2.1.3. E- Türkiye ve VGM

“E-Devlet, vatandaşlara devlet tarafından verilen hizmetlerin elektronik ortamda sunulması demektir. Bu sayede, devlet hizmetlerinin vatandaşa en kolay ve en etkin yoldan, kaliteli, hızlı, kesintisiz ve güvenli bir şekilde ulaştırılması hedeflenmektedir. Bürokratik ve klasik devlet kavramının yerini almaya başlayan e-devlet anlayışı ile, her kurumun ve her bireyin bilgi ve iletişim teknolojileri ile devlet kurumlarına ve kurumlarca sunulan hizmetlere kolayca erişmesi hedeflenmektedir” (URL-12, 2012).

“E-Devlet Kapısı, tüm kamu hizmetlerine tek bir noktadan erişim imkanı sağlayan bir internet sitesidir. Kapı'nın amacı kamu hizmetlerini vatandaşlara, işletmelere, kamu kurumlarına bilgi ve iletişim teknolojileriyle etkin ve verimli bir şekilde sunmaktır.

e-Devlet Kapısı, kamu hizmetleri konusunda bilgilendirme amaçlı “Vatandaş”, “İş” ve “Devlet” sayfaları, entegre elektronik hizmetler, kurumlar listesi ve güncel duyurular gibi kısımlardan oluşmaktadır. Bu sayede kullanıcılar ihtiyaçları doğrultusundaki bilgi ve hizmetlere kolaylıkla erişebileceklerdir” (URL-12, 2012).

Özellikle son yıllarda Ulusal CBS kurma çabaları, günümüzde UKVA oluşturulması çalışmalarına dönüşmüştür. Özellikle e-devlet projelerinin de olumlu etkisiyle kurumların

kendi sistemlerini ileride UKVA standardına uygun hale getirmeleri, internet ortamında veriye erişim, sorgulama vb. işlemlerin yapılabilmesi birçok ülkede kabul görmüştür. Veriler açısından genel yaklaşım ise başlangıçta temel verilerin standart ve internetten erişilebilir olmasıdır. Temel veriler ise birçok kullanıcının ihtiyaç duyduğu ve hemen bütün çalışmalara altlık olabilecek verilerdir (Batuk vd., 2007).

Çetin Çömert'in (2005) aktardığına göre; Türkiye'nin en önemli bileşenlerinden olan UKVA Türkiye için gerekliliğini koruyan ve gerçekleştirilmesi zaruri görülen bir sistemdir. Tüm kullanıcılar olarak kamu-özel sektör ve vatandaşlar birlikte düşünülerek birlikte işlerliği sağlayacak ve veriye ve servise anında erişime imkan tanıyacak bir sistem olan UKVA; kendinden organize, açık, saydam, işbirlikçi, sürekli gelişen ve anlık veri barındıracak şekilde tasarlanmalıdır. Bu bağlamda e-Türkiye ile UKVA arasındaki fark birinde konumsal veri olmazsa olmazdır diğesinde değil. E-Türkiye ve UKVA'nın hayata geçirilmesi ile ülkemizin Bilgi ve Teknoloji toplumuna doğru dönüşümü sağlanacaktır (TKGM, 2005).

Burada konumsal bilgi sistemi olarak Ocak 2005'te TKGM önderliğinde hazırlanan Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) Oluşturulabilmesi İçin Ön Çalışma Raporu Eylem 47'nin önemi ortaya çıkmaktadır. Raporunda TUCBS şu şekilde tanımlanmıştır. "Tüm yerel, bölgesel ve ulusal nitelikli coğrafi bilgi sistemlerinin birbirleriyle bilgisayar ağları üzerinden veri paylaşabildiği ve sade vatandaşa dahil her düzeyde kullanıcının kullanabildiği, Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi altyapısına uygun coğrafi bilgi sistemidir. TUCBS, coğrafi veri ve servislerin ortaklaşa kullanımını olanaklı kılacak, veri ve servis sağlayıcıların oluşturduğu bir ağ olarak da tanımlanabilir. Burada servis ile kastedilen, coğrafi verinin toplama, depolama, işleme, analiz, sunum ve paylaşımına yönelik işlemlerdir. Kullanıcılar TUCBS'den sağlayacakları veri ve servisleri kullanarak uygulamalarını modelleyip gerçekleştirebileceklerdir. Ülke düzeyinde ilgili bütün kamu ve özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, Üniversiteler ve çeşitli diğer kuruluşlar, TUCBS'de veri ve/veya servis sunucusu ya da istemcisi konumunda olabilir." (TKGM, 2005)

Bu noktada devletin tüzel kişiliklerinden birisi olan VGM'de gerek kurumun yapısının daha hızlı ve etkin olması gerekse vatandaşla kurulan ilişkilerin daha kontrol edilebilir ve sorgulanabilir olması ve gerekse devletin e-devlet kapısını oluşturmada kendinin de devletin bir parçası olması nedeniyle kendi sorumluluğundaki işlerini bu kapsamda değerlendirmektedir. Bu bağlamda kurum bünyesinde bu zamana kadar analog olarak kağıt ve defter tarzı ortamlarda yürütülen ve kişilerin kabiliyetleri ile sınırlı olan ve

sorgulanması çok zor olan işlemlerini yukarıda izah edilen nedenlerden dolayı internet tabanlı bilgi sistemleri üzerinden yürütmeyi hedeflemiştir. Akabinde aşağıda verilen ve kurum tarafından gerçekleştirilmiş bir takım web tabanlı programlar sayesinde kurumun e-devlet kapısını oluşturmada ve dolayısı ile kendi işlemlerini kolaylaştırmada kat ettiği mesafe görülmektedir. Özellikle taşınmaz tabanlı olan faaliyetler için tasarlanmış bir takım web tabanlı programlar bu bağlamda tanımlanacaktır.

#### VGM-GIS Taşınmaz Envanteri Web Uygulaması (VGM-WEBGIS)

Infoanalystpro'da arzu edilen koordinat sisteminde sayısal formda oluşturulan ve bazı öznitelik bilgileri girilen vakıf taşınmaz, VGM-WEBGIS tabanlı yazılımda görülür ve artık gerekli olan diğer bilgiler yetkili kullanıcı tarafından girilebilir ve böylece girilen bu bilgiler gerektiğinde sorgulanmaya hazır hale gelmiş demektir. VGM-WEBGIS uygulamasında girilen taşınmaz bilgileri şunlardır.

- Vakıf türü olarak; mazbut, mülhak, bağış gibi hangi kütükte olduğu,
- Vakıf nevi; akar, hayrat nevi bilgileri,
- Vakıf taşınmaz dosya numarası,
- Tapu sicil bilgileri,
- Yapılı taşınmazlarda kapı numara bilgileri,
- Kullanım durum bilgileri,
- İmar durum bilgileri,
- Dijital olarak aktarılan belgeler (tapu kaydı, kadastro planı, imar durumu, mevcut durum resmi)

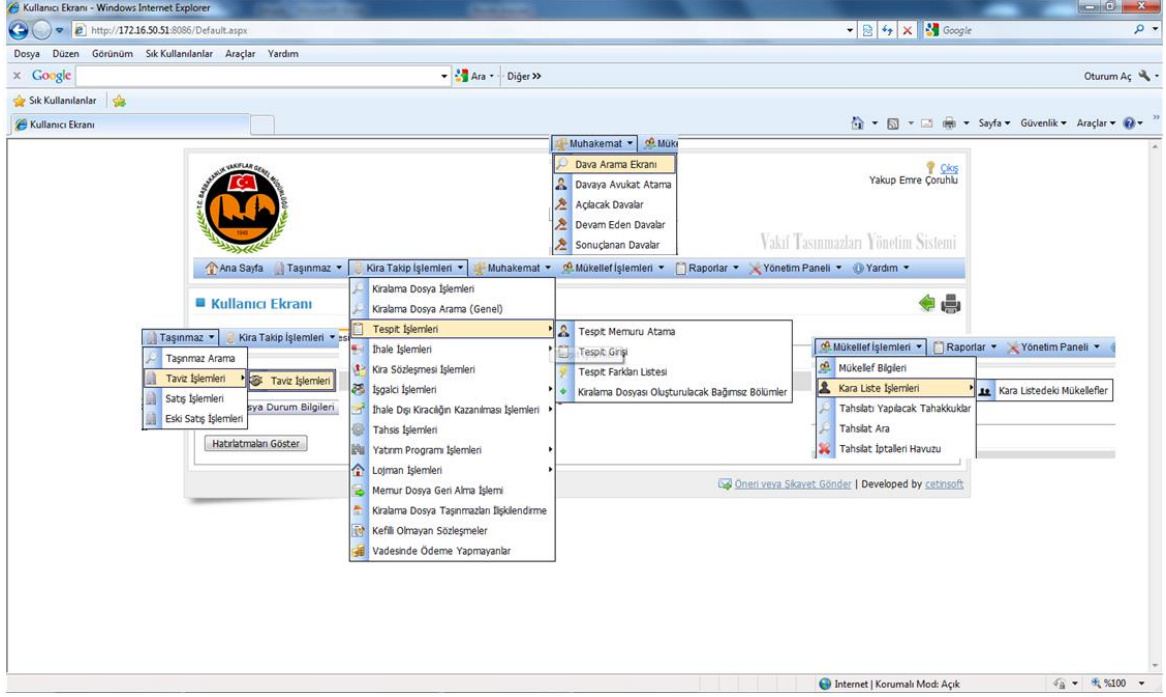




Şekil 2.4. VGM-GIS Taşınmaz Envanteri Web Uygulaması Görüntüsü

### Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi (EVOS)

VGM-WEBGIS uygulamasına girilen tüm vakıf taşınmazlardan kiralama ve tahsis konu olanların kiralama ve tahsis süreçlerinin takip edilerek kayıt altında tutulabilmesi için analog olarak yapılan kiralama ve tahsis işlemlerinden sıyrılarak bu işlemlerin bilgisayar ortamında bilgi sistemi mantığında yapılabilmesi EVOS'a ihtiyaç duyulmuştur. Bu sistemle birlikte taşınmazlardan kiralama ya da tahsise konu olanların tüm süreçleri sistem üzerinden gerçekleştirilmektedir. Kiralama konu olan vakıf taşınmazların 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun hükümlerine göre kiralama ihalesi yapıldıktan sonra, ihale üzerinde kalan kişi ile sözleşme yapılması gerekmektedir. Bu noktadan sonra kiracıların ödemesi gereken kira bedelleri aylık ya da yıllık tahakkuklar şeklinde sistemde oluşturulmaktadır. Sistemde oluşturulan tahakkuklar Vakıf Taşınmaz Dosya Numarası (VTDN) ile kiracılar arasında TC Kimlik Numarası ya da Vergi Numarası ile entegrasyonu ile sağlanmaktadır. Eğer bir taşınmaz üzerinde birden çok kiracı mevcut ise her bir kiracı için ana VTDN'den başka yavru dosyalar oluşturulmaktadır. Bu kiracıların işlemleri bu numaralı dosyalardan yürütülmektedir.



Şekil 2.5. EVOS Ekran Görüntüsü

Sistem her geçen gün daha da geliştirilmekte ve eksiklikleri gün geçtikçe kapatılmaktadır. Bunun yanında ileri dönemde; kiralama işlemlerinden, yatırım izleme süreçlerine ve taşınmaz tabanlı hukuki süreçlere varıncaya kadar kurumun tüm taşınmaz faaliyetlerini kanatları altına alan bir program olarak düşünülmektedir.

### VGM Mazbut Vakıf Gayrimenkul Satış ve Taviz İzleme Programı (MVGSTP)

Mülkiyeti özel ya da tüzel kişilere ait olup üzerinde vakıf şerh bulunan taşınmazların serbest tasarrufa terk edilebilmeleri için alınması gereken taviz bedeli miktarı taşınmazın emlak beyan değerinin %10'udur. Bu miktar ilgili taşınmaz maliklerinden tahsil edildikten sonra vakıf şerhinin tapu sicilinden terkin edilmesi yönünde TM'ne bir yazı yazılmakta ve terkin işlemi gerçekleştirilmektedir. VGM'nin hedeflerinden olan her bir mazbut vakfın gelir ve giderlerini o vakfa ait bir hesapta toplamak vizyonu ile geliştirilen MVGSTP'ne da vakıf şerhli taşınmazın ve vakıf şerhinin terkin edilmesi için tahsil edilen bedelin girilmesi sayesinde hangi vakıftan ne kadar bedel alındığı ilişkili olarak kayıt altına alınabilmektedir. Ayrıca kamulaştırılan ya da satılan vakıf taşınmazların vakfi ve satış bedeli ile ilgili bilgilerinde bu sisteme aktarılması sağlanmaktadır. Böylece bu sistem vakıf geliri olarak taviz bedel, satış ve kamulaştırma bedellerinin hepsini birden kayıt altında tutmaktadır.

Şekil 2.6. VGM Mazbut Vakıf Gayrimenkul Satış ve Taviz İzleme Programı

### Mazbut Vakıf Hesapları Yönetim Sistemi (VHY)

Mazbut Vakıf Hesapları Yönetim Sistemi (VHY) intifalı vakıflar olarak bilinen ve vakıf evlatlarına vakıf gelirlerinden ödenmesi vakfiye ile güvence altına alınan bedeller ile galle (gelir, akar kirası) fazlası olan paralardan ilgili vakıf evlatlarına veya ilgililerine ödenmesi gereken bedellerin ödenebilmesi ve bunların bir sistem dahilinde takip ve kontrolünün sağlanması için geliştirmiş yazılımdır.

#### 2.1.4. Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetimi Uygulamaları

Mazbut vakıflar ve VGM mülkiyetinde olan vakıf taşınmazlar bu tez kapsamında incelenmiştir. Bu noktada bu tür vakıf taşınmazların bulunduğu konuma ve tabii olduğu taşınmaz tabanlı uygulamalara göre bir takım işlemlerden geçtikleri bilinmektedir. Bu işlemler; Tapu-Kadastro Uygulamaları, İmar Uygulamaları, Kamulaştırma Çalışmaları, Taşınmaz Değerleme Çalışmaları, Davalı Taşınmaz Uygulamaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

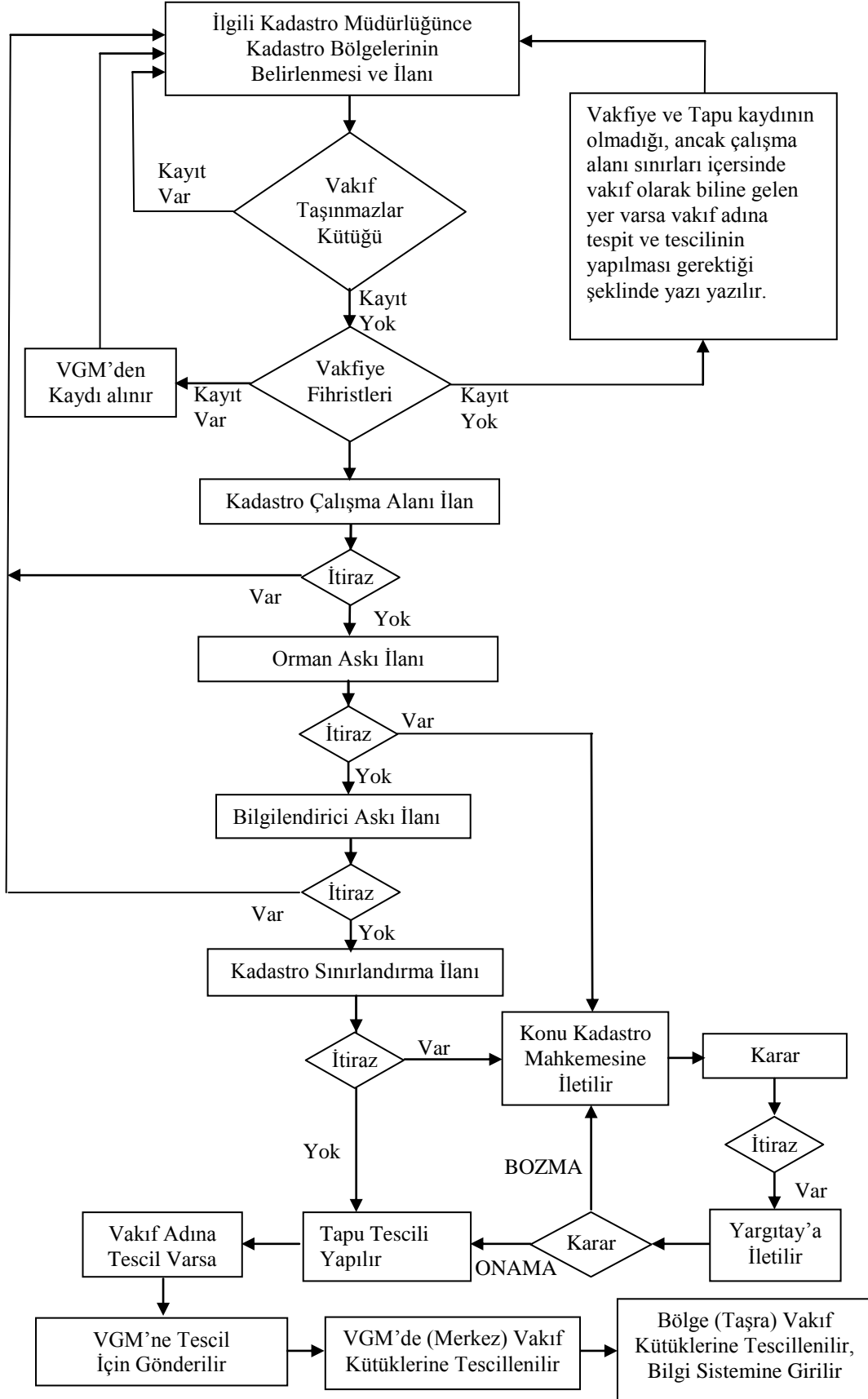
#### 2.1.4.1. Vakıf Taşınmazlara Yönelik Tapu-Kadastro Uygulamaları

Kamulaştırma, satış, trampa, devir, bağış, tashih, kadastro ve imar uygulamalar sonucu oluşan yeni durumların tescil veya tashihi (ifraz, tevhit, yola terk, cins değişikliği, 41.madde uygulaması, 22-a uygulamaları vs.), irtifak hakkı ( üst hakkı, geçit hakkı gibi), intifa hakkı, kira sözleşmesi şerhi, taksim, vakıf şerhi tescili ve terkini, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescili, devre mülk, kat karşılığı temlik akdi, devremülk hakkı tesisi, bağımsız bölüm ilavesi, terkin işlemleri, mahkeme kararlarının tescili, geçici tescil şerhi (muvakkat şerh), izaleyi şuyu satışı tescil istemi, muhdesatın devri terkini, bağışlama vaaadinin şerhi işlemi gibi işlemler TM'lerde yürütülmekte ve Vakıflar Bölge Müdürlüklerince takip edilmektedir.

Tesis kadastro işlemleri esnasındaki kadastroya başlamadan ve kadastro anında daha sonra kadastro ilan sürecinde ve takip eden zaman diliminde vakıf taşınmazlara yönelik olarak vakıf aleyhine olan kadastro öncesi tapu kayıtlarının ve vakfiye niteliğindeki belgelerin uygulanamaması, mesaha-cins-malik isimlerinin yanlış veya eksik uygulanması durumlarında kadastro alanı çalışma ilanı, belge ve bilgilerin toplanması, orman askı ilanı, bilgilendirici askı ilanı ve kesin askı ilanı ile devam eden yasal sürede gerekli takip ve davaların açılması sağlanır. Kadastro Müdürlüklerince ve/veya LİHKAB'ca yapılması gereken talebe bağlı ve re'sen yürütülen işlemlerin (ifraz, tevhit, yola terk, cins değişikliği, aplikasyon, parselin veya bağımsız bölümün yerinde gösterilmesi, kadastro plan örneği talebi, dönüşüm parametresi talebi, kadastro pafta örneği talebi, Kadastro Kanununun 41.madde uygulaması ve 22-a uygulamaları, kamulaştırma ve irtifak hakkı haritalarının hazırlanması vs.) takibi, bu süreçlerde vakıf aleyhine olduğu düşünülen durumlarda gerekli müdahalelerin yapılması sağlanır.

Tapu ve Kadastro işleri ile Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde yürütülen işlemlerde yapılacak olan işin özelliğine göre işlemler yürütülür. Eğer yapılacak olan işlemde tapu kaydı almak, kadastro plan örneği almak gibi var olan bir bilgi ya da belge mevcut ise çoğu zaman resmi yazı ile talepte bulunularak istenen bilgi veya belgeler resmi yoldan spota olarak alınır. Alınan belge gerekli işlemde kullanılır ve belge olarak ilgili taşınmaz dosyasında arşivlenir. Eğer yapılacak olan işlem tescil ya da tashih gerektiren veya devamında gerektirebilecek bir işlem ise veya diğer resmi işlemler için bir ön süreç ise talep yazısı ile birlikte işlem için yetkili Bölge Müdürlüğü personelinin de bilgilerin içeren bir yetki yazısı da gönderilerek o işlemin ilgili kişi tarafından yürütülmesi sağlanır.

Özellikle TM'lerde yapılacak işlerde ya bir mahkeme kararı ya da Vakıflar Meclis Kararı ile süreç izlenmekte olduğundan çoğu zaman verilecek yetki belgesi de bu kararlar doğrultusunda hazırlanır. Sadece işlemde hazırlanarak resmi senedin imzasında imza atmaya yetki tanınır. Vakıflar Bölge Müdürlüklerinin sorumluluğunda olan birimlerde yürütülen tesis kadastrosu ve yenilemeye yönelik işlerde vakıflar bölge müdürlüklerince başlatılarak tescil ya da mahkemeye kadar ilerleyen süreci yansıtan mevcut durumun iş akışı Şekil 2.7'de görülmektedir.



Şekil 2.7. Kadastro Çalışmalarında Vakıflardaki İş Akışı (Çoruhlu ve Demir, 2009a)

#### 2.1.4.2. Vakıf Taşınmazlarda İmar Uygulamaları

Vakıf taşınmazlara ya da vakıf taşınmazlarında içinde bulunduğu alana yönelik olarak düzenlenen her türlü imar planlarının hazırlanması ve uygulanmasında VGM vakıf taşınmazların türüne göre uygulamayı takip eder. Vakıflar Kanunu, İmar Kanunu ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu genellikle bu tip uygulamalardaki dayanak noktasını teşkil eder. Yapılacak imar planı, revizyon imar planı, uygulama imar planı, koruma amaçlı imar planı, ilave imar planı ya da arsa ve arazi düzenlemesi olsun süreç hemen hemen aynı mantıkla çalışmaktadır. İlgili Belediye, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü ya da İl Özel İdaresince vakıf taşınmazın içinde bulunduğu uygulama Vakıflar Bölge Müdürlüğüne (İdare) bildirilir. Uygulamaya ilişkin bilgi ve belgeler idare teknik personellerince incelenir. Vakıf taşınmazların mevcut durumu akar ya da hayrat oluşu taşınmazda meydana gelebilecek değer artışı ya da değer azalması, taşınmazın fonksiyonunda meydana gelebilecek değişiklikler uygulama öncesi ve uygulama sonrası olmak üzere değerlendirilir. Uygulama öncesi durum ile uygulama sonrası durum arasında vakıf taşınmaz açısından vakıf lehine ya da aleyhine bir durum olup olmadığı temel bakış açısidir. Eğer vakıf aleyhine bir durum varsa gerekli itirazlar yapılır. VGM genelinde bu gibi durumlarda nasıl bir yöntem izleneceği kesinlik kazanmamıştır. Uygulamada ise yapılan değerlendirmeler bazen ekspertiz komisyonu (ekspertiz raporu ile) ve akabinde İdare Komisyonu kararı ile, bazen ilgili Şube Müdürlüğü görüşü üzerinde İdare inisiyatifi ile sürdürülmektedir.

İmar ile ilgili süreçteki hak ve sorumluluklar Vakıflar Kanunu ve İmar Kanunu ile aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

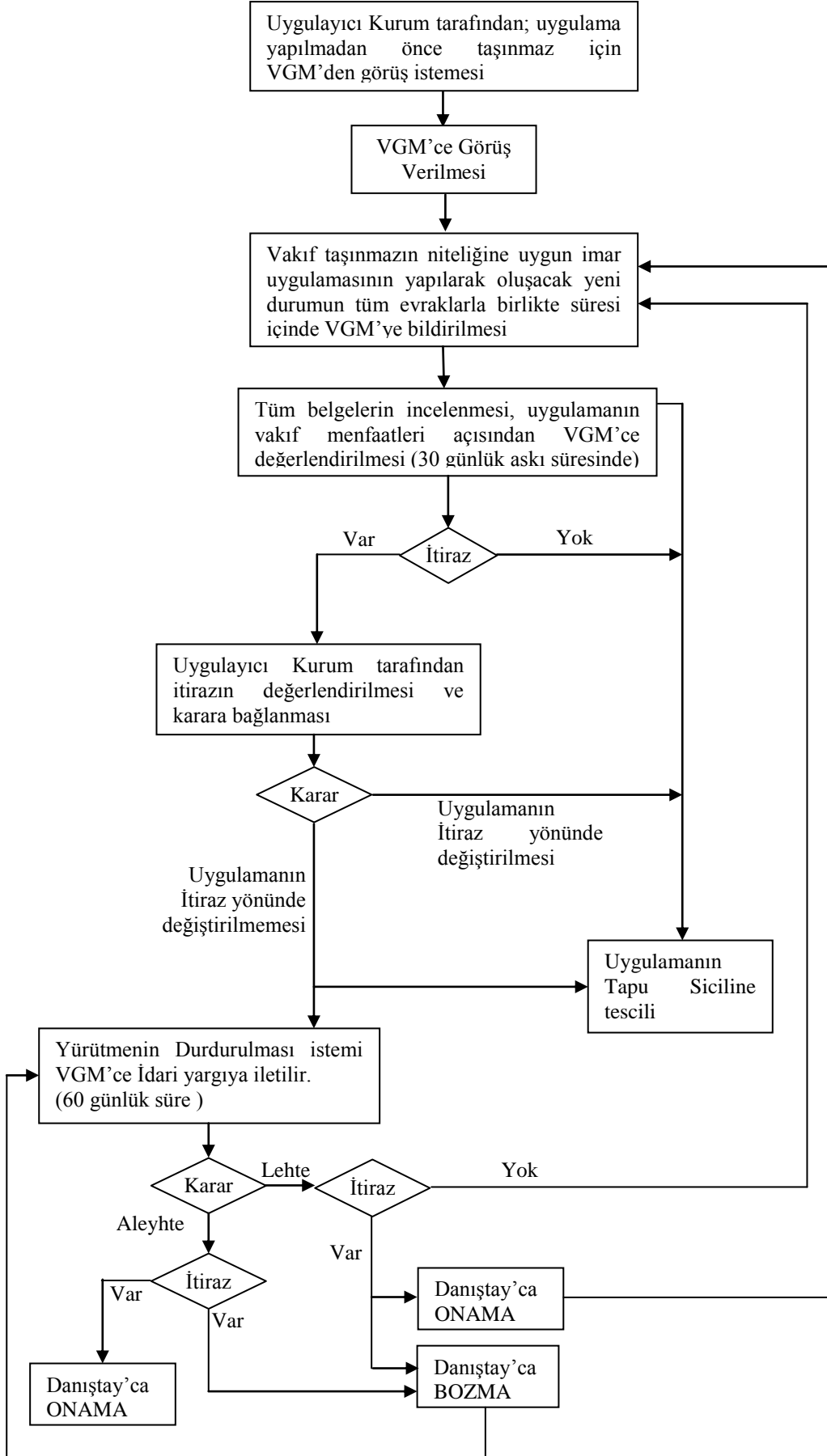
Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi Vakıflar Kanununun 22. maddesi olarak aşağıdaki şekildedir.”Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur. Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı

takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.” (Resmi Gazete, 2008).

İmar Kanununda “Kamuya Ait Gayrimenkuller” başlığı altında vakıf taşınmazları da içine alan istisnai durumu 11. maddede aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. “İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.” (Resmi Gazete, 1985).

Vakıf taşınmazların içinde bulunduğu uygulama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca re'sen yürütülen Arsa ve Arazi Düzenlemesi uygulamalarında Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün de içinde bulunduğu iş akışı Şekil 2.8.'deki gibidir.





Şekil 2.8. Vakıflarda İmar Uygulamalarının İş Akışı (Çoruhlu ve Demir, 2013b)

### 2.1.4.3. Vakıflarda Kamulaştırma Çalışmaları

Kültür varlığı olarak tescilli vakıf taşınmazların, onarım ihtiyaçları ve eserin verdiği hizmete uygun şekilde çevre ile olan doğal dokusunun ortaya çıkartılması için, koruma alanlarında bulunan kaçak ya da izinli ancak plansız yapılaşmalar kamulaştırılabilmektedir. Kamulaştırma ve Vakıflar Kanunu uyarınca kamu yararı kararı verme yetkisi Vakıflar Meclisindedir. Ancak eski eser tescilli vakıf kültür varlığı olan taşınmaza imar planındaki fonksiyonuna uygun şekilde işlev verebilmek için yapılması gereken kamulaştırmalarda Kamulaştırma Kanununun 6. maddesinin son fıkrası uyarınca ayrıca bir kamu yararı kararına gerek yoktur. Bu gibi durumlarda kamulaştırmaya başlamak için Genel Müdürlükten izin almak yeterlidir. Diğer durumlarda ise mutlaka Vakıflar Meclis Kararı ile kamu yararı kararı alınmalıdır. Kamulaştırma Kanunu uyarınca; kıymet takdir komisyonu ile kamulaştırılacak taşınmazın kıymet takdiri yapılır. Burada taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak zemin ve zemin üzerindeki yapı ayrı ayrı değerlendirilir. Yapılan kıymet takdirinin Bölge Müdürlüğü Makamınca da uygun görülmesi halinde uzlaşma komisyonu taşınmaz maliki ile görüşme ve anlaşma yoluna gider. Görüşme ve anlaşma olması halinde konu uygun görülerek Genel Müdürlüğe iletilir. Taşınmaz için anlaşılacak bedel üzerinden kamulaştırma yapılarak tapu ferağı alınır. Bedelde anlaşma olmazsa bedel tespiti için dava açılır. Dava sonucunda yapılan kıymet takdirinin altında ya da üstünde bir bedel mahkeme kararına bağlanarak kararın kesinleşmesini müteakiben işlem yürütülerek ferağ alınır.

Bunun dışında vakıf taşınmazların diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılması da olmaktadır. Özellikle yol, baraj ve HES projeleri ile, Belediye sınırları içinde imar planı olan alanda park, otopark vs. bir alana isabet eden vakıf taşınmazları başta olmak üzere kamulaştırmalar yapılmaktadır. Burada kamu yararı olan durumlarda yukarıda izah edildiği şekilde kamulaştırma mantığına uygun biçimde kamu yararı olan ve kıymet takdiri yapılan vakıf taşınmazın mevcut durumu ve hangi sebeple kamulaştırılacağı idareye bildirilir. İdare, gelen evrakları inceleyerek taşınmaz için kıymet takdiri yapar. Serbest piyasada taşınmazın ederinin ne olabileceğini, etrafta yapılan aynı ya da farklı işlerdeki kamulaştırmalardaki bedelleri, emlak vergi değerleri ve diğer bilgileri toplayarak hazırlanan ekspertiz raporu ve İdare komisyon kararı ve İdare Makamı uygun görüşü ile ortaya bir bedel konulur. Kamulaştırma için yapılan uzlaşma komisyonunda İdarenin ortaya koyduğu bedelde anlaşılması durumunda konu Vakıflar Meclisince de uygun

görülürse bedeller alınarak tapu ferağ işlemleri yapılır. Bedelde anlaşılmaması halinde ise bedele yönelik dava süreci devreye girer ve dava sonucuna göre işlem sürdürülür.

Kamulaştırma ile ilgili süreçteki hak ve sorumluluklar Vakıflar Kanununda aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır. Bu konu ile ilgili olarak Kamulaştırma Kanunda vakıflarla ilgili istisnai bir durum bulunmamaktadır.

Vakıflar Kanununun taviz bedeli ile ilgili 18. maddesinde; “Tapu kayıtlarında, icareteyn ve mukataalı vakıf şerhi bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufundaki taşınmazlar, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde onu oranında taviz bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilir. Ancak miri arazilerden mukataalı hayrata tahsis edilmeyenler ile aşar ve rüsumu vakfedilen taşınmazlar tavize tâbi değildir.

Taviz bedelinin hesaplanmasında; ortaklığın giderilmesi veya cebri icra yoluyla satılanlarda satış bedeli, kamulaştırmalarda ise kamulaştırma bedeli esas alınır.”

Vakıflar Kanununun vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi ile ilgili 22. maddesinde; “... Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.”denmektedir.

Vakıflar Kanununun vakıf kültür varlıklarının tespiti, tescili ve yaşatılması ile ilgili 28.maddesinde; “Vakıflara ait yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tespiti, envanterinin çıkarılması, tescili, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olanların korunması, mülkiyeti el değiştirmiş vakıf kültür varlıkları ile koruma alanlarının kamulaştırılması, değerlendirilmesi, onarımı, restorasyonu ve gerektiğinde yeniden inşası Genel Müdürlükçe yürütülür.” hükmü yer almaktadır.

Vakıflar Kanununun Meclisin görevleri başlıklı 42.maddesinde; “Bu Kanunun diğer maddeleri ile belirlenen görevlerinin yanı sıra, Meclis aşağıdaki görevleri de yerine getirir:” denilmiştir.

a) Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait akar ve hayrat taşınmazların tahsis, satış ve tramпасına yönelik tasarruflarla, kamulaştırmalarda kamu yararı kararını vermek.”

Vakıflar Kanununun Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının görevleri başlıklı 53. Maddesinin d) fıkrasında “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlıklarının onarım ve restorasyon projeleri ile ilgili gerekli işlemleri yapmak ve hali hazır

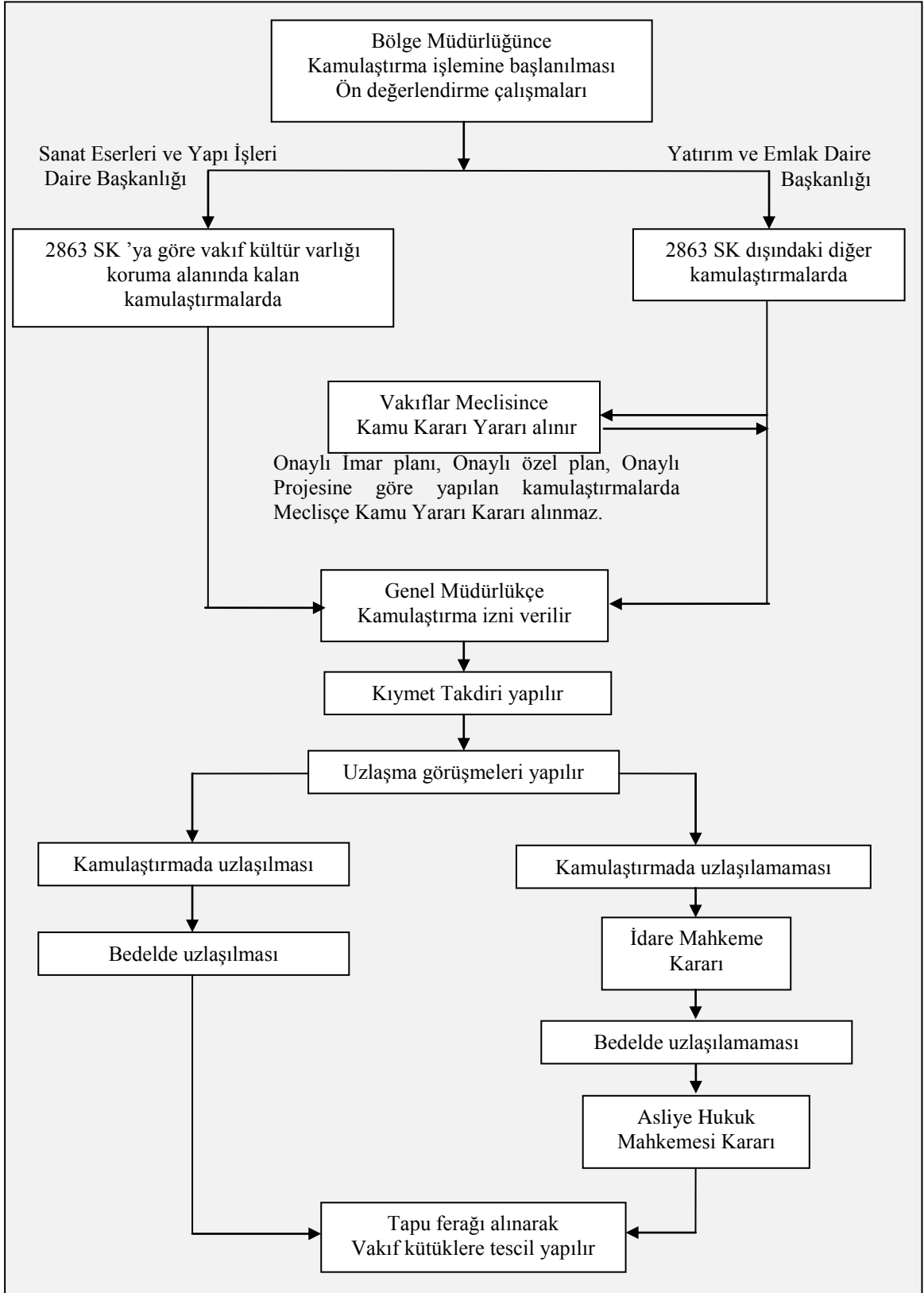
durumlarını röleve ve fotoğraflarla tespit etmek, gerektiğinde eser ile koruma alanlarının kamulaştırma işlemlerini yürütmek,”

Vakıflar Kanununun Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığının görevleri başlıklı 54. Maddesinin c) fıkrasında; “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların; imar uygulama ve kadastro çalışmalarını takip etmek; kamulaştırma,.....işlemlerini yürütmek.”

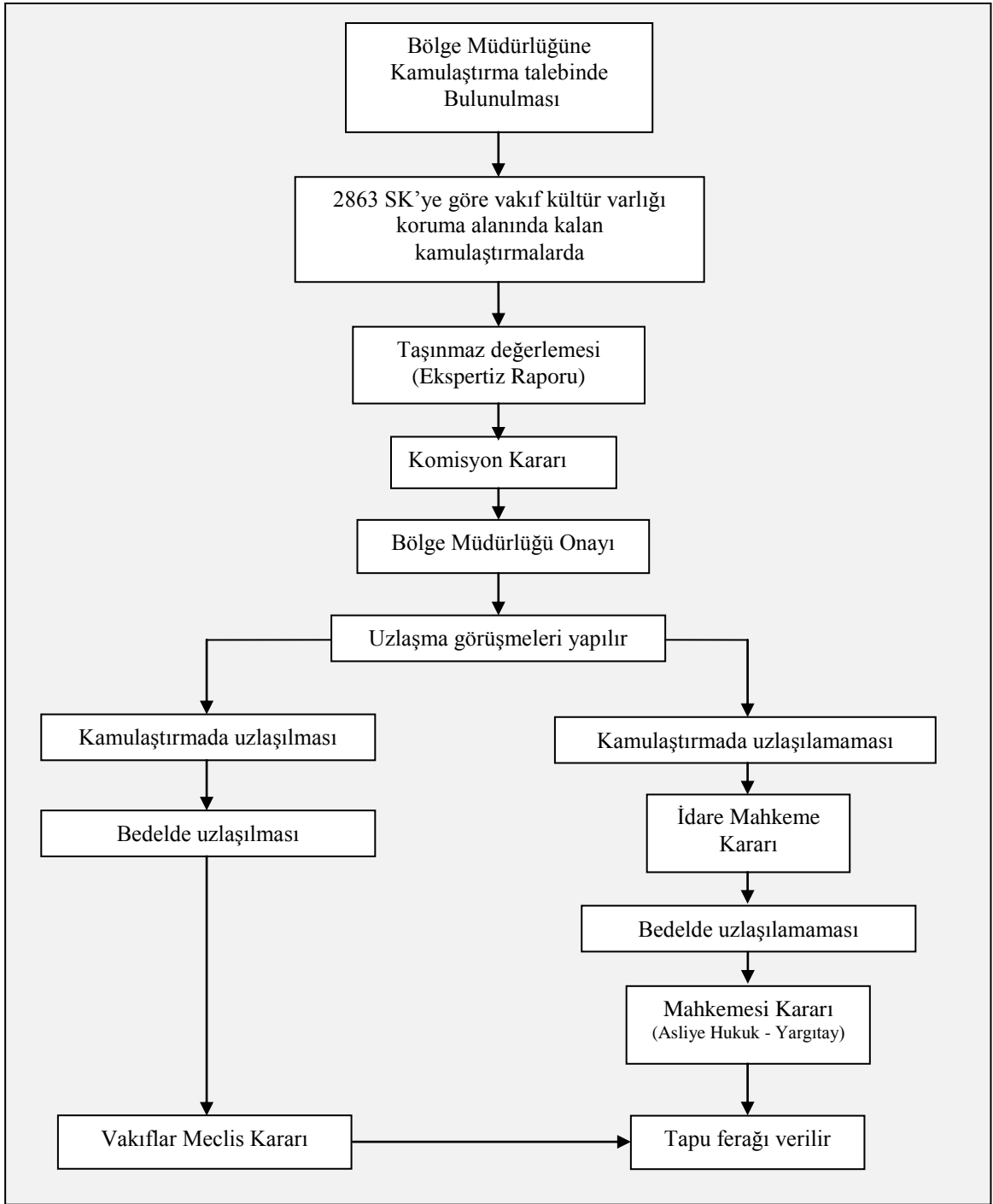
Vakıflar Kanununun Muafiyet ve istisnalar başlıklı 77.maddesinde “... Vakıf kültür varlıklarının onarımları ve restorasyonları ile çevre düzenlemesi ve kamulaştırma işlemleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi değildir.

... Vakıflar adına kayıtlı taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının; bakım, onarım ve restore edilmesi, yaşatılması, çevre düzenlemesi ve kamulaştırılması dahil Genel Müdürlüğün kontrolünde gerçek ve tüzel kişilerin kendileri tarafından yapılacak harcamalar, bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı Gelir ve Kurumlar Vergisi matrahından düşülür.” ( Resmi Gazete, 2008)

Vakıflar Genel Müdürlüğünce Vakıflar Genel Müdürlüğü veya mazbut vakıflar adına yürütülen kamulaştırma işlemleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca vakıf taşınmaz kamulaştırmalarındaki işlem adımları öncelik sonralık sırasına şekil 2.9’ daki süreçlerle yürütülmektedir.



Şekil 2.9. Vakıflardaki kamulaştırmalarda İş Akışı

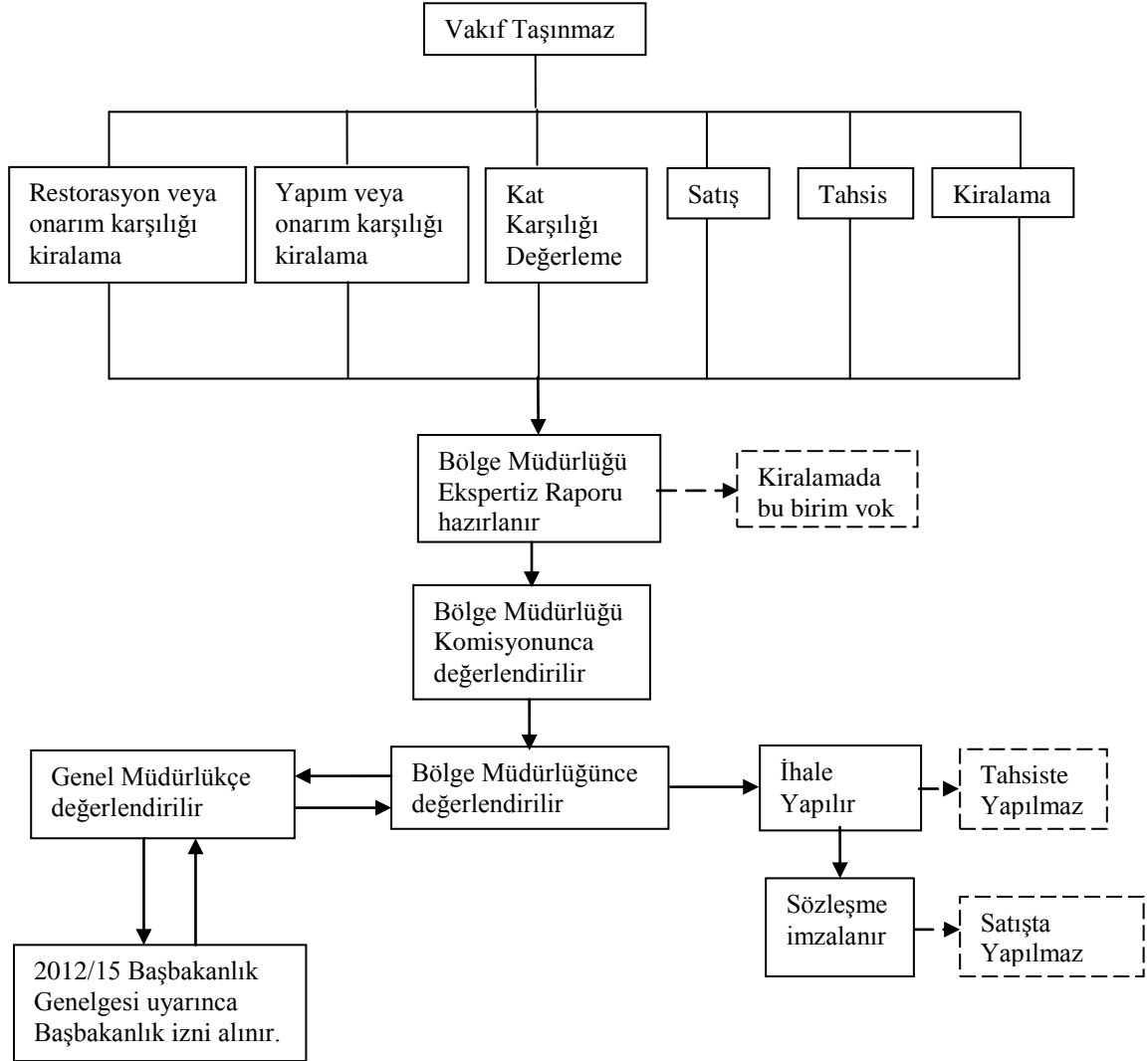


Şekil 2.10 Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca Vakıf Taşınmaz Kamulaştırmalarında İş Akışı

#### 2.1.4.4. Vakıflarda Taşınmaz Değerleme Çalışmaları

Vakıf taşınmazların gerek buldukları hali ile yapılı ya da yapısız olarak gerekse onarım, restorasyon ya da yapım karşılığı olarak, gerek kat karşılığı ve gerekse doğrudan

kiralama ve tashih veya satış imkanları ile değerlendirme alternatifleri bulunmaktadır. Bu bölümde her bir alternatifteki süreç açıklanarak uygulamada ne şekilde işlem yürütüldüğü ortaya konulacaktır. Bu amaçla öncelikli olarak bu modellerdeki iş akışı aşağıda verilmiştir.



Şekil 2.11. Vakıf Taşınmaz Değerleme Süreci İş Akışı

### Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği vakıflara ait vakıf kültür varlıklarını muhafaza ve imar etmek, günün koşullarına göre ekonomik bir şekilde yatırıma dönüştürmek ve işletmek için restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işlemleri Vakıflar Kanunu ve “Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım karşılığı Kira Verilmesi

ve İşlemlerini Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Restore Et- işlet- Devret şeklinde tanımlanarak yapılmaktadır (URL-13, 2012).

Bu modelde taşınmazın onarımı veya restorasyonu için yapılan bir fizibilite çalışması ve hazırlanan proje ile taşınmaza harcanması tahmin edilen bedel hesaplanır. Daha sonra taşınmazın başta serbest piyasa koşulları olmak üzere onarımdan sonraki verilecek fonksiyon ile kullanımında elde edilebilmesi muhtemel kazanç veya bu kazançta dayalı olarak alınması tahmin edilen kira bedeli belirlenerek taşınmazın bu onarım karşılığında ne kadar sürede kendine yapılan yatırımı amorti edebileceği hesaplanır. Bu hesaplamalarda taşınmaza harcanan paranın başka yatırım araçlarında değerlendirilmesi gibi ihtimallerde göz önüne alınarak taşınmaz için cazip olabilecek ideal bir kiralama yılı ortaya konulur. Daha sonra ekspertiz raporuna bağlanan bu anlatımlar Bölge Müdürlüğü Komisyonunca da uygun görülerek İdare görüşü niteliği ile VGM’ye gönderilir. Burada ilgili Daire Başkanlığı koordinatörlüğünde konu yetkili organ olan Vakıflar Meclisinde görüşülür. Vakıflar Meclisince de konuyu uygun görülmesi durumunda Meclis Kararı alınır ve 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alındıktan sonra ihale edilmek üzere Bölge Müdürlüğüne iletilir. Devlet İhale Kanununa göre ihale ilanları yapılarak taşınmazın ihalesine katılımın artırılması için kurum ağ adresi ve ticari internet sitelerinden de online ilanlar ile ihale duyurulur. İhale şartnamesi ve dosyasında göre gününde ve saatinde gerçekleştirilen ihaleye katılanlardan en uygun fiyatı veren katılımcı üzerinde ihale bırakılır. Daha sonra bu talipli ile İdare arasında ihale şartnamesindeki yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde noter onaylı sözleşme yapılarak işlemin ihale süreci tamamlanarak imalat sürecine geçilir. Bu süreçte tanımlanan sürede, fizibilite için hazırlanan onaylı projeye uygun şekilde imalatların yapılması yapı denetim heyeti tarafından sürekli olarak kontrol edilir. Projesine uygun şekilde tamamlanan işin bitirilmesinden sonra taşınmazın kullanımı sürecine geçilir. Taşınmaz belirlenen fonksiyonda ve belirlenen sürede kullanılarak süre sonunda İdareye teslim edilerek süreç tamamlanır. Bu süreçteki işlemlerde, işin noter onaylı sözleşmesine aykırı hareket edilmesi durumunda öncelikle olarak düzeltilme imkânı varsa işin sözleşmeye uygun şekilde düzeltilmesi esasına özen gösterilir. Eğer düzeltme imkânı yoksa ya da sözleşmeye aykırı işte ısrar varsa gerekli bildirimler yapılarak işin sözleşmesinin feshine kadar uzanabilecek cezai yaptırımlar uygulanır.



### Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama

VGM'deki Yap-İşlet- Devret Modeli; mülkiyeti Vakfına veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar üzerine, yüklenicisi tarafından inşa edilip işletme süresi ve bedeli belirlenen süre karşılığı işletildikten sonra taşınmazın tümünü herhangi bir hak talep etmeksizin devredilmesidir. 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesi çerçevesinde onarım ve inşa bedeli göz önüne alınarak kira süresi Genel Müdür onayı ile 20 yıl, Vakıflar Meclis Kararı ile de 49 yıla kadar tespit edilebilmektedir. 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alındıktan sonra uygunluk süreci tamamlanır. Bunun neticesinde; yap/restore et-işlet-devret modeliyle birçok taşınmazın değerlendirilmesi için karar alınmıştır. Bunlar arasında; iş merkezi, akaryakıt istasyonu, turistik otel, apart otel, günübirlik tesis, hastane, sosyal tesis, Formula-1 tesisi, Özel okul, dersane, kreş, yurt, otopark, spor tesisi, motel ve düğün salonu yapılmak üzere ihale edilmiştir (URL-14, 2012).

### Kat Karşılığı Modeli

Kat karşılığı inşaat; mülkiyeti Vakfına veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar üzerine, ihale sonucunda kabul edilecek oranlarda mülkiyetinin devrine karşılık, yapı yaptırılması olarak tanımlanır. Bu modelde birçok taşınmaz kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere değerlendirilmiştir. Bu inşaatların tamamlanması sonucunda; daire, dükkan, büro, villa, apart daire ve özel okul gibi gelir getirici özellikli birçok taşınmaz İdareye kazandırılmıştır(URL-15, 2012).

Bu model; piyasadaki yapı müteahhitlerin ve inşaat firmalarının çok kullandığı ve bilinen mantıkla çalışmaktadır. Meri imar durumuna göre vakıf taşınmaz üzerine genelde talipli olan tarafından İdare yol gösteriminde bir proje çizdirilir. Projeler ilgili meslek odaları ve Belediyesinden onaylatılarak uygulama izinleri alınır. Proje üzerindeki tüm imalatlar değerlendirilerek taşınmazın mevcut durumu (genelde arsa ya da geçici tek katlı yapılar), proje uygulandıktan sonraki durumu, çevredeki serbest piyasadaki alım-satım bedelleri, projedeki her bir bağımsız bölümün serbest piyasa değeri, projenin toplam maliyeti, projeye harcanacak bedelin farklı yatırım araçlarında değerlendirilmesi durumunda elde edilebilecek muhtemel gelir, proje tamamlandıktan sonra taşınmazların kiralananmasından veya satışından elde edilebilecek muhtemel gelir başta olmak üzere

mevcut durum ve proje üzerinden piyasa şartları ışığında detaylı bir ekspertiz raporu hazırlanır. Bu raporda çevrede yapılan inşaatlardaki kat karşılığı oranı esas alınarak belirlenen bir kat karşılığı oranı temel dayanak noktasıdır. Tüm bu unsurlar dikkate alınarak taşınmaz üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerden kat karşılığı oranına isabet edecek olanlarının İdareye (mazbut vakfına) kalacak şekilde, kat karşılığı oranının tamamlanmasında para alma da hesaba katılarak ekspertiz raporu hazırlanır. Bu rapor Bölge Müdürlüğü Komisyonu tarafından değerlendirilerek uygun görüldüğü şekliyle İdare görüşü olarak VGM'ye gönderilir. Konu hakkında Vakıflar Meclis Kararı alındıktan sonra 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınarak izin süreci tamamlanır.

#### Taşınmaz Satış İşlemleri

Mazbut vakıf taşınmazlardan olupta tek başına değerlendirilme imkânı olmayan, ileride rantabl olma ihtimali görülmeyen, mevcut durumda herhangi bir getirisi olmayan veya az olan, imar planı içerisinde olmasına rağmen yatırıma uygun bir fonksiyonda olmayan veya plan dışında köylerde bulunan, şekilsiz, küçük veya özel ya da tüzel kişiler ile hisseli vakıf parselleri başta olmak üzere genel olarak elde tutulmasında fayda görülmeyen vakıf taşınmazların satış işlemleri VGM tarafından yürütülmektedir. Burada öncelikli olarak bu tür taşınmazların gerek İdare gerekse satın almak isteyen talipli tarafından tespit edilerek gündeme getirilmesi ile sürece başlanır. Satışı uygun görülmesi için hazırlanan ekspertiz raporu İdare Komisyonunda görüşülerek uygun görülmesi halinde Bölge Müdürlüğü görüşü ile de uygun görülürse VGM'ye iletilir. Konu Vakıflar Meclisinde görüşülerek uygun görülmesi halinde gerekli Meclis Kararı alınır ve 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınarak izin süreci tamamlanır. Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca anılan taşınmazın satış ihalesi gerekli ilanlar yapılmak suretiyle duyurulur. İhale en yüksek bedeli veren kişi üzerinde bırakılır. Bu kısma kadar olan süreç geçici ihale olarak adlandırılır. Süreç izah edilerek kat-i ihale için VGM'ye gönderilir. VGM'ce uygun görülerek onaylanması halinde geçerlilik kazanır. Daha sonra bu kişi bu bedeli kuruma ödeyerek ilgili TM'de taşınmazın satış işlemi gerçekleştirilir.

## Taşınmaz Kiralama İşlemleri

Kiracısı bulunmayan vakıf taşınmazda;

Mazbut vakıf taşınmazların kiralanması Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yürütülmektedir. Kiracısı bulunmayan bir vakıf taşınmazın ihale edilerek kiralanması süreci şu şekilde işlemektedir. İhalesi yapılacak olan taşınmazların ihale muhammen bedelleri Bölge Müdürlüğü komisyonu tarafından emsal ve rayiçlere göre tespit edilir ve Bölge Müdürlüğü Makamınca da uygun görülmesi halinde geçerlilik kazanır. Tespit edilen bu bedelin de yazıldığı olduğu ihale ilanı, azami 3 yıl asgari 1 yıl olan kiralama süresine göre geçici ve ek teminatlarda belirtilerek varsa özel şartlarıyla birlikte ihale ilanının yapılmasından önce 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alınması için Genel Müdürlüğe iletilir. İzin alındıktan sonra ilgili Bölge Müdürlüğünce Basın Yayın Müdürlüğüne gönderilir. İhale mevzuatı hükümlerine göre ilan edilen ihale bilgileri kurumsal ağ adresi ve ticari ağ adreslerinden de olmak üzere duyurulur. Taşınmaz ihale ilanı duyurulduktan sonra ihaleye katılmak için gerek özel ve gerekse tüzel kişiler olsun ilanda belirtilen bedelleri, teminatları vs. ilgili bankaya yatırarak diğer belgelerle birlikte ihale ilanının yapılacağı yerde hazır bulunur. İhale mantığında kurum lehine uygun şekilde en yüksek bedeli teklif eden talipli üzerinde tüm katılımcılar ve ihale komisyonu huzurunda ihale bırakılır. İhale üzerinde kalan kişinin dışındaki katılımcılar geçici ve ek teminatlarını geri alarak süreç dışında kalırlar. Taşınmazın kiralama ihalesine uygun şekilde İdare ve ihale üzerinde kalan kişi arasında noter onaylı sözleşme yapılabilmesi için kesin teminat ve varsa depozito alınarak daha sonra kefil ile birlikte noter onaylı sözleşme yapılır. Sözleşmeden sonra geçici ve ek teminat iade edilerek kiralama süreci tamamlanmış olunur.

İhale üzerinde kalan kişinin ihale sonucuna uygun şekilde noter onaylı sözleşme yapmaması durumunda yatırdığı geçici ve ek teminat İdareye irad kaydedilir. Ancak bu süreci yaşayan vakıf taşınmazın kiralanması için yeniden ihale yapılması gerekmektedir. Bu durumdaki kişiler VGM'nin ihale işlerinden bir yıl süre ile yasaklı hale getirilirler.

İhaleye talipli katılmaması durumunda ise ihale tasdik tarihinden itibaren ihalenin pazarlık ihalesine bırakılması için karar alınarak ihale şartlarının geçerliliği ile 15 gün daha uzatılması sağlanır. Bu sürede başvuranlar arasında aynı yöntemle ihale ilanındaki bedelden düşük bedelde olmamak üzere pazarlık ihalesi yapılır.

İhale sürecinin EVOS'da de eş zamanlı olarak yapılması gerekmektedir. Bunun için VTDN üzerinden ilgili taşınmazın tespiti yapılır ve tespit bilgileri, muhammen bedel bilgileri, ihale teminat bilgileri girilerek kayıt oluşturulur. Bundan sonra ihale işlemlerinden ihale günü, saati, türü, ilan şekli gibi bilgiler girilir. İhale zamanına kadar gelen katılımcı dosyaları ve buradaki bilgiler ilgili taşınmazın ihale dosyasına katılımcı olarak TC Kimlik No veya Vergi Numarası ID no olacak şekilde kayıt edilir. İhalesi tamamlanan taşınmaza verilen en yüksek bedel sisteme girilerek ihale bu bedele teklif eden kişi üzerinden sonlandırılır. Daha sonra sistem bu katılımcıyı sözleşmesi yapılması için ilgili menüye aktarır. Bu aşamadan sonra sistem üzerinden hazırlanan sözleşme dökümanite edilerek İdare ve katılımcı arasında noter onaylı olarak imzalanıp sözleşme bilgileri sözleşme menüsünden sisteme girilir. Bu sözleşmenin tarihine göre ilgili ödemelerin tahakkukları oluşturulur. Kiracılık vasfı kazan kişi herhangi bir Vakıfbank Şubesinde, kurumsal ağ üzerinden (kredi kartı ile) ve Vakıfbank Doğrudan Borçlanma Sistemi (DBS) ile TC Kimlik No ve VTDN ile birlikte ödeyebilir. Zamanında ödenmeyen kira bedelleri ise sistem tarafından günlük gecikme zammı uygulanarak tahsil edilir. Bu tip ödemeler kira bedeli ve gecikme zammı birlikte ödenerek yapılabilmektedir. Ayrıca, sadece tahakkuk sırasına göre ödemeler yapılabilir.

Sözleşmeye gelmeyen katılımcı sözleşme yapmaktan vazgeçtiği için taşınmaz ihale havuzuna geri döndürülür, katılımcının yatırdığı teminatlar sistem dışına atılarak İdare hesabına irad kayıt edilir. Bu tip kişiler sistem üzerindeki kara listeye dahil edilerek 1 yıl süre ile ihale yasaklısı olur.

Kiracısı bulunan vakıf taşınmazlarda;

Mevcut kiracının sözleşmesinden kaynaklanan kiracılık hakkı; kendi talebi ile dilekçe vererek başkasına, ölümü halinde veraset ile mirasçılara ya da iş ortağı alması veya çıkarması durumunda devredilebilmektedir.

Devir edecek ve devir alacak kişiler taleplerini dilekçeleri ile İdareye bildirir. Konuya ilişkin ilgili kiracının kiralama dosyasında kira borcu, İdare ile uyuşmazlığı bulunmaması durumunda devir talebi İdare Komisyonunca değerlendirilir. Bundan sonra kira bedeli komisyonca emsal ve rayiçler baz alınarak tespit edilir. Belirlenen kira bedeli ve diğer kiralama şartları devri talep eden kişiye bildirilir. Kabul etmesi durumunda sözleşme aşamasına geçilerek kefil ile birlikte noter onaylı sözleşme yapılır. EVOS'da ise

aynı işlemler yapılarak sözleşme farklı kişiye devir edilerek sistemde yeni kiracı tanımlanır.

Kiracının ölümü halinde; kiracının ölümünün İdarece tespiti veya mirasçılarının İdareye başvurusu durumunda kiracının veraset ilamı ve bir dilekçe ile kiracılığa devam etmek istenmesinin İdareye bildirilmesi gerekir. Birden fazla mirasçı olması durumunda ya ortak olarak ya da bir mirasçı üzerinde diğer mirasçıların haklarından feragat etmeleri ve feragatnamelerinin İdareye iletilmesi gerekir. Bu durumda yeni kiracı noter onaylı sözleşme yapılır. Aynı işlem VYTS sistemi üzerinden yapılarak yeni kiracı bilgileri sisteme aktarılır.

#### Taşınmaz Tahsis İşlemleri

Vakıfların hayrat nevinden olan taşınmazlarının öncelikli olarak vakfiyesinde aykırı bir hüküm yoksa kiraya verilme imkanı araştırıldıktan sonra eğer kiralanamaz veya kiralanması uygun olmayan nitelikte bir taşınmaz olması durumunda tahsis edilmesi mümkündür. Bu durumda öncelikli olarak vakfiyesindeki şartlar dahilinde işlev verilmesi Genel Müdürlükçe sağlanarak, kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına hizmet veren dernek ve vakıflara tahsis edilebilir. Tahsise ilişkin olarak Bölge Müdürlüğüne yapılan talep üzerine zeminde gerekli inceleme yapılarak Bölge Müdürlüğü Komisyonunca tahsis bedeli belirlenerek Bölge Müdürlüğü Makamınca da uygun görülmesi halinde Genel Müdürlüğe iletilir. Genel Müdürlükçe ilgili Daire Başkanlığı koordinatörlüğünde konu Vakıflar Meclisine sevk edilir. Vakıflar Meclisince karar verilmesi halinde tahsis talebi karara bağlanarak 2012/15 nolu Başbakanlık Genelgesi uyarınca Başbakanlıktan da gerekli izin alındıktan sonra Bölge Müdürlüğüne tahsis protokolü ile birlikte gönderilir. Gönderilen protokol ve Meclis Kararı şartlarına göre tahsis işlemi yapılarak taşınmaz tahsis edilen tüzel kişiliğe teslim edilerek süreç tamamlanır.

#### 2.1.4.5. Vakıf Taşınmazlarda Dava Süreçleri

Yukarıda izah edilen tüm işlerde vakıf aleyhine olan ve yasal açıdan vakıfların hak kaybına uğradığı düşünülürse; vakıf taşınmazların dolayısıyla vakıfların haklarının korunması için gerekli davaların açılması İdarece sağlanır.

Tapu-kadastro uygulamaları ile ilgili davalar bu uygulamalar sonucunda ortaya çıkan vakıf menfaatinin ihlali durumunda açılmaktadır. Kadastro çalışmaları sonucunda vakıf taşınmazın mesaha azalması olacak şekilde revizyon görmesi, cins ve malik tespitinin yanlış yapılması, kadastro çalışmalarında kadastro öncesi kaydı bulunmasına rağmen kadastroca uygulanamaması, kadastro öncesi tapu kaydında vakıf şerhli olarak var olan ancak kadastroca vakıf şerhsiz olarak uygulanan taşınmaz malikleri aleyhine vakıf şerhinin tescili davası açılır, aynı şekilde vakıf şerhinin terkini için taşınmaz maliklerince de idare aleyhine dava açılır.

Tapusu bulunmayan yayla niteliğindeki vakıf taşınmazların tapuya tescili amacıyla açılan tescil davaları, üzerinde vakıf şerhi bulunan özel mülkiyetteki taşınmazların herhangi bir mirasçı bırakmaksızın ölmeleri veya gaipliklerine karar verilmesi halinde taşınmazın mazbut vakfi adına tescili için dava açılır.

Vakıf taşınmazı vakfedenin vakfiyesinde belirttiği maddi haklardan yararlanabilmek için vakfedenin soyundan gelen kişiler tarafından vakıf evladı olduğunun tespiti davası açılır. Vakıf evladı olduğu tespitinin mahkemece yapılmasından sonra bu mahkeme kararı ile vakfiyede belirtilen maddi haklardan yararlanır. Ayrıca vakıf evladı veya ilgili kişiler galle fazlasının kendilerine ödenmesi amacıyla idareye dava açarlar. Mahkeme karar tarihinden itibaren galle fazlası almaya hak kazanır. Ancak ödeme mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra yapılır.

İmar planı ve uygulamaları ile ilgili olarak ortaya çıkan vakıf menfaatlerinin kısıtlanması ya da engellenmesi durumlarında uygulayıcı kuruma yapılan itiraza olumsuz cevap verilmesi halinde idare mahkemelerine uygulamanın yürütmesinin durdurulması ve iptali için dava açılır.

Kamulaştırma ile ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlar tarafından vakıf taşınmazlarının kamulaştırılmalarının talep edilmesi halinde bu kamulaştırma kararının iptali için Danıştay'da dava açılabilir. Bu dava sonucunda Danıştay'ca kamulaştırma işleminin iptali isteminin reddine karar verildiğinde kamulaştırma sürecine devam edilir. Akabinde kamulaştırma için teklif edilen bedelin düşük bulunması halinde bedele itiraz

edilir. Bunun üzerine kamulaştırıcı İdare Asliye Hukuk Mahkemesine bedel tespiti için dava açar. Vakıf taşınmazlarına kamulaştırma kanunu hükümleri doğrultusunda işlem yapılmadan diğer idarelerce el atılması ve ya tecavüz edilmesi halinde müdahaleye son verilmesi talebi Vakıf İdaresince ilgili kuruma bildirilir. Müdahaleye son verilmemesi halinde ilgili kurum aleyhine men-i müdahale ve kal davası açılır. Eğer el atılan vakıf taşınmazın bedeli istenecekse kamulaştırma kanunu uyarınca el atan idareye taşınmazın kamulaştırılması için gerekli işlemlerin yürütülmesi ve uzlaşmaya davet talebi iletilir. Bu talebe 6 ay içinde cevap verilmemesi veya toplam en geç 1 yıl içinde uzlaşılabilmesi halinde Asliye Hukuk Mahkemesinde vakıf idaresince kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açılır.

Vakıf taşınmazların değerlendirilme süreçlerinde yapılan sözleşmelerdeki hükümlere karşı tarafın kısmen veya tamamen aykırı davranması ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde vakıf idaresi tarafından karşı taraf aleyhinde sözleşmenin feshi, tahliye, cezai şart alacağı, tazminat, ecrimisil alacağı vb. davalar açılır. Yine sözleşme hükümlerine göre borcunun zamanında ödemeyen kiracılar aleyhine vakıf alacağının tahsili için icra takibine başlanır.

## **2.2. Araştırma Tasarımı**

Ülkemizde konumsal bilgi sistemlerine altlık olabilecek nitelikte ve e-devlet stratejisi kapsamında coğrafi bilgi sistemleri kullanımının yaygınlaştırılması için gerekli olabilecek teknik yatırımların hızlandırılmasının yanında, taşınmaz tabanlı olarak yürütülen ve kurumlar arası koordinasyon gerektiren işlerdeki görev, yetki ve sorumluluk alanlarının da yasal perspektifle yeniden ve etraflıca belirlenmesi gerekmektedir.

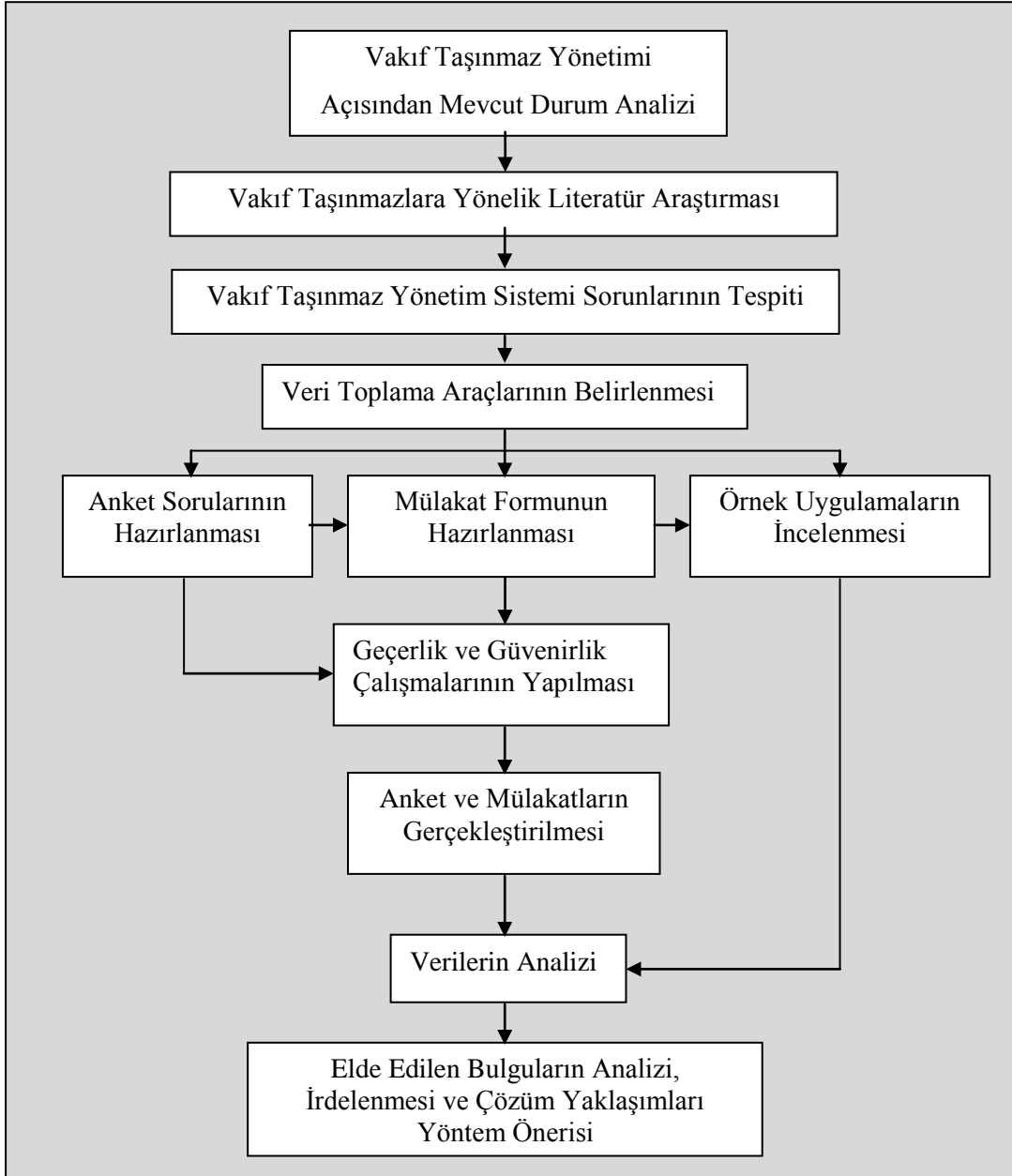
Bu noktadan sonra özellikle kamu kurumlarının taşınmaz tabanlı işlem yapanlarının görev alanlarına giren ve yapmaları gereken işlemlerin açık ve şeffaf bir şekilde yürütülmesinin ve denetlenmesinin sağlanması hedef olarak belirlenip bu hedefin yakalanması için her kurum kendine düşen vazifeyi üstlenmelidir. Ülkemizde kamu eliyle yürütülen çok çeşitli işler bulunmakta olup bazı kamu kurumları çok spesifik çalışmalar yürütmekte, diğer kamu kurumları ise daha karmaşık görevleri sürdürmektedirler. Bu geniş sahada farklı özellik içeren işlem hacmi büyük işler yürütmekte olan kurumlardan birisi de Vakıflar Genel Müdürlüğüdür.

Ülkemizde mülkiyeti ve/veya yönetim ve temsili Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait birçok vakıf bulunmaktadır. Osmanlıdan günümüze değin süregelen ve insanlara eğitimden, sağlığa, yolda kalmıştan, muhtaca birçok alanda hizmet veren bu kurumlar verdikleri hizmetin sürdürülmesi noktasında taşınmazlarından istifade etmektedirler. Bu hizmetlerin sürdürülmesi bu taşınmazlara bağlıyken, sosyal olarak iş gören vakıflar yönetsel anlamda da en optimum şekilde değerlendirilerek fayda-maliyet ilişkisi en hat safhada tutulmalı, aynı zaman da daha fazla hizmet verilmesinin sağlanması için taşınmaz yönetimi her geçen gün daha iyi, kaliteli hale dönüştürülmelidir.

Vakıf taşınmazların etkin yönetimi için mevcut durumlar irdelenerek sorunlar ve çözüm önerileri bilimsel çalışmalarla ortaya konmalıdır. Bu amaca yönelik bilimsel verilere dayalı bir çalışma literatürde genel anlamda yer almamıştır.

Bu çalışma ile birlikte vakıf taşınmazlarda yürütülen; kadastro görmemiş mahallerdeki işlemler, vakfiye kaydı mülkiyet ilişkisi, kadastro tespit ve tescil işlemleri, uygulanamayan vakıf taşınmazlar, imar uygulamaları, kamulaştırılan vakıf taşınmazlar, vakıfça yapılan kamulaştırmalar, taşınmaz değerlendirme çalışmaları, yapı-işlet-devret, restore et-işlet-devret, kat karşılığı, yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli, kiralama, taşınmaz kayıt sistemi, bilgi sistemi çalışmaları, vakıf şerhleri, taviz bedeli, mülga ve meri vakıflar kanununun irdelenmesi, kurumlar arası entegrasyon gibi bir çok alanda mevcut durumun tespiti ile mevcut sorunların ortaya konması ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmektedir. Şekil 2.12’de çalışma yapılırken izlenen adımlar ve araştırmanın süreci şematik olarak gösterilmiştir.





Şekil 2.12. Araştırma Süreci

### 2.3. Araştırma Yöntemi

Araştırmada, özel durum yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem literatürde örnek olay, vaka çalışmaları gibi farklı şekillerde adlandırılmaktadır. Özel durum yöntemi, bir olayı derinlemesine incelemeye imkân sağlayan bir yöntemdir (Denscombe, 1998; Wellington, 2000). Bu yöntem bir durumun özelliği ve kompleksliği üzerine odaklanarak (Cohen ve Manion, 1994; Stake, 1995; Çepni, 2010) örneklem grubu ile olay ya da vakanın derinlemesine incelenmesine imkan sağlar. Çepni (2010), kullanılan bu yöntemin kısa zamanda derinlemesine bilgi elde etmede araştırmacılara katkıda bulunacağını

vurgulamaktadır. Nitekim bu yöntem anket, mülakat ve gözlem gibi nicel ve nitel farklı veri toplama araçlarının bir arada kullanılmasına imkân sağlamaktadır (Cohen ve Manion, 1994; Stake, 1995; Çepni, 2010). Verilerin farklı veri toplama araçları tarafından desteklenmesi verilerin geçerliliğini artırmakta ve bu sayede veri üçgenlemesi ile birlikte araştırmanın geçerliliğine katkıda bulunmaktadır (Denscombe, 1998). Nitekim bu çalışmada; Vakıf taşınmazlara yönelik olarak mevcut durum ile ilgili olarak Vakıflar Bölge Müdürlüğünde çalışan bireylerin sahip oldukları görüş ve düşüncelerinin ayrıntılı incelenmesi amaçlandığından özel durum yönteminin kullanılmasına karar verilmiştir. Ayrıca bu çalışmada anket, mülakat gibi farklı veri toplama teknikleri bir arada kullanıldığından özel durum yönteminin doğasına uygun bir araştırma ortamı tasarlandığı düşünülmektedir.

#### **2.4. İdari İzinler**

Araştırma kapsamında gerekli olan izin belgesi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden talep edilmiş olup, değerlendirme sonucunda Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne bağlı Bölge Müdürlüklerinde çalışmanın rahatlıkla sürdürülebilmesi için gerekli izinler alınmıştır.

Hazırlanan anket Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne bağlı Bölge Müdürlüklerinde çalışmakta olan mühendis, mimar, şehir plancıları ile diğer teknik personele e-posta yolu ile gönderilerek uygulanmıştır. Anketin uygulanmasında gönüllülük esasına bağlı kalınmıştır.

#### **2.5. Örneklem Seçimi**

Bu çalışmanın örneklem grubunu Türkiye genelinde Vakıflar Genel Müdürlüğüne bağlı Bölge Müdürlüklerinde (Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bursa, Diyarbakır, Edirne, Erzurum, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kastamonu, Kayseri, Konya, Kütahya, Malatya, Samsun, Sivas, Şanlıurfa, Tokat, Trabzon, Genel Müdürlük) çalışmakta olan toplam 68 kişi oluşturmaktadır. Örneklem grubunu oluşturan meslek grupları; harita mühendisi, mimar, inşaat mühendisi, şehir plancısı, tekniker ve yöneticilerden meydana gelmektedir. Örneklem grubuna öncelikle hazırlanmış anket on-line olarak uygulanmış, ankete katılan bireyler içerisinde seçilen 17 kişi ile yarı yapılandırılmış mülakat yürütülmüştür.

Mülakata katılan bireylerin seçiminde taşınmaz tabanlı tüm faaliyetlerde bilgi sahibi olan harita mühendislerinin seçimine özen gösterilmiştir.

## 2.6. Veri Toplama Araçları

Bu çalışmada özel durum yöntemi kapsamında farklı veri toplama tekniklerinden faydalanılmıştır. Çalışma kapsamında veri toplama aracı olarak; anket, yarı yapılandırılmış mülakat soruları ve örnek uygulama verilerinden faydalanılmıştır. Çalışmada kullanılan veri toplama araçları ile ilgili detaylar Tablo 2.1’de sunulmuştur.

Tablo 2.1. Veri Toplama Araçları ve Uygulanan Örneklem Grubu ve Örneklem Sayısı

Veri toplama aracı	Veri toplama amacı	Uygulanan örneklem gurubu	Uygulanan örneklem sayısı
Anket	VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında mevcut durumun tespit edilmesi	Harita Mühendisi	26
		Mimar	11
		İnşaat Mühendisi	4
		Şehir Plancısı	3
		Tekniker	3
		Müdür	7
		Diğer	14
Yarı yapılandırılmış mülakat	VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında görüş ve düşüncelerin tespit edilmesi	Harita Mühendisi	10
Örnek uygulama verileri	VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında mevcut durumun tespit edilmesi	Anket ve mülakattaki konu başlıklarında uygulamalardan örnek seçilmesi	31

### 2.6.1. Anket Metodu

Anketler kısa zamanda çok fazla kişiye ulaşmak ve bilgi toplamak amacıyla kullanılan bir veri toplama yoludur (Cohen ve Mannion, 1994; Çepni, 2010). 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 sağlanabilir (Çepni, 2010). Hazırlanış amaçlarına, boyutlarına ve görünümüne göre çok farklı şekillerde kullanılabilirler (Denscombe,1998). Anket, sistematik bir veri toplama yöntemidir. Veriler, önceden belirlenmiş insanlara bir dizi soru sorarak elde edilir. Anket yöntemi ile çok farklı türde veri toplamak mümkündür. Anket verileri posta, telefon, yüz yüze görüşme, karma ve internet olmak üzere 5 şekilde toplanabilmektedir (URL-19, 2012).

Çalışmanın amacına uygun olduğu durumlarda internet ortamında anket yoluyla veri toplamak göz ardı edilemeyecek avantajları olan bir yöntemdir. İnternetin insanlar tarafından en hızlı benimsenen araç olduğu günümüzde göz önüne alınacak olursa araştırmacıların, istatistikçilerin internet teknolojisinden faydalanmaları yakın zamanda zorunluluk kazanacaktır. Web ortamına taşınan anket hazırlama, basma ve yayınlama işlemi herhangi bir sayfa düzenleyici programa gerek olmadan, internet ve tarayıcının olduğu herhangi bir bilgisayardan kolaylıkla yapılabilmektedir. İnternette yayınlanan anketler hem kolay doldurulabilirlik açısından hem de kolay dağıtılabirlik açısından fayda sağladığı gibi kâğıt üzerindeki verilerin bilgisayar ortamına taşınması problemini de geride bırakmaktadır (Özüsağlam vd., 2009).

Bu anlamda aşağıdaki avantajlarından dolayı çalışmada ülke genelinde VGM bünyesinde farklı illerde ve çeşitli kademelerde görev yapan hedef kitleye uygulanacak anketin internet üzerinden yapılmasının daha etkin olacağı düşünülmüştür (URL-20, 2012; URL-21, 2012; Baş, 2001; Sekaran, 1999):

- Veri toplama süresinin azalması
- Maliyetin azalması
- Dinamik tasarım ve ekran dizaynındaki esneklik
- Verilerin otomatik analizinin yapılabilmesi
- Ek verilerin de alınabilmesi
- Coğrafi sınırların bir engel teşkil etmemesi
- Anakütle – Örneklem büyüklüğü
- Tesadüfi hatanın azaltılması

Bu çalışmada Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün hüküm ve tasarrufu altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında mevcut durumun tespit edilmesi noktasında anketten faydalanılmıştır. Hazırlanan anket Vakıflar Genel Müdürlüğü ve bağlı Vakıflar Bölge

Müdürlüklerinde çalışmakta olan 68 kişiye uygulanmıştır. Anket on-line olarak hazırlanmış internet aracılığıyla e-posta yolu ile örneklem grubuna uygulanmıştır.

### **2.6.2. VGM’de Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler Anket Formunun Hazırlanması**

Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün hüküm ve tasarrufu altında bulunan “Vakıf Taşınmazları” hakkında mevcut durumu tespit etmek amacıyla öncelikle literatürde “Vakıf Taşınmazları” ile ilgili veya benzer nitelikli yapılmış çalışmalar incelenmiştir. Yapılan literatür taraması sonucunda ankette hangi bölümlere yer verilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Bu süreçte Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde görev yapan harita mühendisi, inşaat mühendisi, mimar, şube müdürü kadrolarında bulunan ve taşınmaz faaliyetlerini yürüten nitelikli personeline görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan tüm görüşmeler ve literatür taramasının ardından ankette hangi bölümlerin yer alması gerektiği Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) Harita Mühendisliği ve Şehir ve Bölge Planlama bölümünden toplam 3 uzman ve Vakıflar Genel Müdürlüğünden de 3 uzman olmak üzere toplam 6 uzmanın görüşlerinden de faydalanılarak ankete son hali verilmiştir.

Hazırlanacak anketin 8 bölümden oluşmasına karar verilmiştir. Ankette birinci bölümde kişisel bilgilere ilişkin sorular; ikinci bölümde mevcut taşınmaz faaliyetleri ile ilgili 1 soru; üçüncü bölümde kişisel ve kurumsal gelişim başlığı altında 7 soru, dördüncü bölümde taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemleri ile ilgili 7 soru, beşinci bölümde tapu - kadastro uygulamaları ile ilgili 5 soru, altıncı bölümde taşınmaz geliştirme ile ilgili 7 soru, yedinci bölümde davalı taşınmazlar ile ilgili sorulmuş 7 soru, sekizinci bölümünde ise imar planı uygulamaları ile ilgili sorulmuş 4 soru bulunmaktadır.

Ankette açık uçlu, liste halinde, kategori halinde, sıralama gerektiren ve derecelendirme için hazırlanmış soru örneklerine yer verilmiştir. Anket formunun birinci bölümünde seçilen örneklem grubunun kişisel bilgilerini ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 4 soruya yer verilmiştir. Bu sorular sınıflama yöntemine göre hazırlanmıştır. Sorulan sorularla ankete katılan kişilerin (örneklem grubu) unvan, görev yeri, görev yaptıkları birim, mezun oldukları üniversite, yaş, meslek deneyim yılı, eğitim durumu ve cinsiyetleri hakkında bilgi edinmek amaçlanmıştır.

Anket formunun ikinci bölümünde seçilen örneklem grubunun çalıştıkları birimde yürüttükleri mevcut taşınmaz faaliyetlerini ortaya çıkartmak amacı ile sorulmuş 1 soruya

yer verilmiştir. Bu soru sınıflama yöntemine göre hazırlanmıştır. Sorulan soruda örneklem grubunun birden fazla işaretleme yapmasına imkân tanınmıştır. Sorulan soruyla anketörlerin birimlerinde yürütülen taşınmaz faaliyetleri ile ilgili mevcut durumun ortaya konulması hedeflenmiştir.

Anket formunun üçüncü bölümünde seçilen örneklem grubunun kişisel ve kurumsal gelişimlerini ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 7 soruya yer verilmiştir. Bu sorulardan 1, 2, 3 ve 4. sorular sınıflama yöntemi, 5.ve 6. sorular derecelendirme yöntemi, 7. soru ise açık uçlu olarak hazırlanmıştır. Sorulan sorularla anketörlerin üniversite eğitimleri, katılmış oldukları kurum içi eğitim faaliyetleri, bilgiye ulaşma yöntemleri, mesleki gelişimlerini ne şekilde sağladıkları, kurum içi eğitici faaliyetlerin ne şekilde düzenlenmesi gerektiği ile ilgili görüşlerini açığa çıkarmak amaçlanmıştır.

Anket formunun dördüncü bölümünde seçilen örneklem grubunun çalıştıkları birimde yürüttükleri taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemlerini değerlendirmek amacıyla sorulmuş 8 soruya yer verilmiştir. Bu soruların tümü sınıflama yöntemine göre hazırlanmıştır. Sorulan sorularla örneklem grubunun birimler arası işleyiş ve mevzuatın, taşınmazın kayıt sisteminin, (coğrafi) bilgi sistemlerinin yeterlilik durumları ve coğrafi bilgi sistemlerinin kullanım durumları ve e-devlet içindeki yerleri ile ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Anket formunun beşinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri faaliyetlerin tapu ve kadastro müdürlüklerindeki işlemlerinde karşılaştıkları deneyimlerin ve problemlerin ortaya konulması amacıyla sorulmuş 5 soruya yer verilmiştir. Bu sorulardan 1, 2 ve 3. sorular sınıflama yöntemi, 4.ve 5. sorular açık uçlu olarak hazırlanmıştır. Sorulan sorularla örneklem grubunun mülkiyet kadastro çalışmaları, vakıf şerhli taşınmazların tapu sicillerindeki incelemeleri, tapu ve kadastro müdürlüklerinde karşılaşılan problemler ve bunların çözüm önerilerinin ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun altıncı bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri taşınmaz geliştirme faaliyetleri ile ilgili mevcut ve arzulan durumunu ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 7 soruya yer verilmiştir. Bu sorulardan 1, 2, 3, 4, 5. ve 6. sorular sınıflama yöntemine göre 7. soru açık uçlu olarak hazırlanmıştır. Sorulan sorularla örneklem grubunun taşınmaz değerlemesinde yaşadıkları zorluklar, alternatif değerlemelerin ne şekilde yapılması gerektiği, asgari emlak vergi değerinin piyasa değeri ile ilişkisi, asgari emlak vergi değerinin irdelenmesi, değerlendirilmeyen vakıf

taşınmazların durumu, piyasa değerine yakınlık durumlarının ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun yedinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri faaliyetlerde problemlerin yargıya intikal etmesi sonucu davalı duruma düşen vakıf taşınmazların mevcut ve arzu edilen durumu ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 8 soruya yer verilmiştir. Bu sorulardan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. soru sınıflama yöntemi, 8. soru ise açık uçlu olarak hazırlanmıştır. Sorulan sorularla örneklem grubunun davalı taşınmazların dava süreçlerindeki, bilirkişi raporları, davaya esas belge ve bilgiler, davaların takibi, alternatif kamulaştırma komisyonlarının teşekkülü, vakıf taşınmazların davalara konu olma nedenleri, davalı taşınmazlara alternatif çözüm önerilerinin ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun sekizinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri imar uygulama yöntemleri, yaşanan sorunlar ve sürdürülebilir imar uygulama için önerilerin ortaya çıkartılması amacıyla 4 soruya yer verilmiştir. Bu sorulardan 1, 2. ve 3. sorular sınıflama yöntemi, 4. soru ise açık uçlu olarak hazırlanmıştır. Sorulan sorularla 18. madde uygulaması ve yapılan itirazlar, itirazların değerlendirilmesi, imar planlarının hangi yöntemlerle uygulandığı ve ayrıca imar uygulamalarındaki sorunların çözümüne yönelik yeni önerilerin oluşturulması amaçlanmıştır.

Ayrıca anket formunun en sonunda seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri taşınmaz tabanlı faaliyetlerle ilgili ankette yer verilmeyen başka problemlerin varlığının ortaya çıkartılması amacıyla sorulmuş 1 soruya da yer verilmiştir. Örneklem grubuna uygulanan anket formu Ek.1’de verilmiştir.

#### **2.6.2.1. VGM’de Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler İçin Hazırlanan Anket Formunun Geçerlik ve Güvenirlilik Çalışması**

Anketin geçerlik ve güvenilirlik analizinin yapılması uygulamanın sonunda elde edilen verilerin ne derece kullanılabilir olduğunu ortaya koyacaktır. Geçerlik, kavramı ölçülmek istenen özelliğin başka özelliklerle karıştırılmadan ölçülebilmesidir (Karasar, 2000; Atılgan ve diğ, 2006; Kalaycı, 2008; Büyüköztürk, 2010; Çepni, 2010). Bir başka deyişle geçerlik elde edilen bulguların araştırılan konuyu ne kadar kapsadığını anlatmak için kullanılan bir terimdir. Anketlerde geçerlik konusunda en çok dikkat edilen hususun anketin içerik geçerliliğini sağlamasıdır (Çepni, 2010). İçerik geçerliliği kapsam geçerliliği

olarak da adlandırılmaktadır. İçerik geçerliliğinde önemli olan; hazırlanan anketin hazırlanış amacına hizmet etmesi (Anastasi, 1997; Baykul, 2000; Aiken, 2000) ve ankette yer alan soruların çalışmanın amacına uygun olup olmadığı ile ilgilidir. (Çepni, 2010). Çalışmada geliştirilen anketin iç geçerlik çalışmaları uzman görüşleri alınarak sağlanmıştır. Nitekim Çepni (2010), anketin iç geçerliliğinin artırılmasında en önemli etkenlerden birinin uzman görüşünün alınması olduğunu ifade etmektedir. Hazırlanan anket çalışmanın amacına uygunluğu, Harita Mühendisliği ve Şehir ve Bölge Planlama bölümünden 3 uzman ve Vakıflar Genel Müdürlüğünden de 3 uzman olmak üzere toplam 6 uzmana incelenmiştir. Alınan uzman görüşleri ile birlikte ankette yer alan soruların çalışmanın amacına uygun hale getirilmesi için gerekli çalışmalar yapılmıştır. Çalışmanın amacına uygun olmadığı belirlenen bazı sorular anketten çıkarılarak ankete son hali verilmiştir. Ayrıca uzman grubunun anketin tasarımı ve düzeni ile ilgili yapmış oldukları öneriler göz önünde bulundurularak ankete son hali verilmiştir.

Güvenirlilik ise aynı şeyin bağımsız ölçümleri arasındaki kararlılıktır. Bir başka ifade ile ölçülmek istenen şeyin her ölçümde aynı sonuçları vermesi ve tesadüfi yanılılardan arınık olmasıdır (Karasar, 2000; Atılğan vd, 2006; Büyüköztürk, 2010). Anketin genel güvenirliliğinin tespit edilmesi amacıyla kullanılan bir diğer yöntemde cronbach alfa katsayısının hesaplanmasıdır. Cronbach alfa güvenirlilik katsayısı özellikle iki kategorili puanlanabilen maddelerin yer almadığı, ağırlıklı ya da çok kategorili puanlamaların yer aldığı durumlarda kullanılmaktadır (Atılğan vd, 2006). Cronbach alfa katsayısı ankette bulunan açık uçlu sorular ve sıralama sorularının çıkarılmasının ardından hesaplanmıştır. Bunun için ankette elde edilen veriler öncelikle SPSS 15.0 programına girilmiş ve ardından cronbach alfa katsayısı hesaplanmıştır. Cronbach alfa güvenirlilik katsayısı 0 ile 1 arasında değer alır (Atılğan ve diğerleri, 2006; Kalaycı, 2008; Çepni, 2010). Yapılan istatistiksel çözümler sonucu anketin cronbach alfa katsayısı 0,84 olarak hesaplanmıştır. Ankette yer alan sıralama ve derecelendirme soruları dışında kalan sorular için anketin cronbach alpha katsayısının hesaplanması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2.2. Cronbach Alpha Katsayı Hesabı

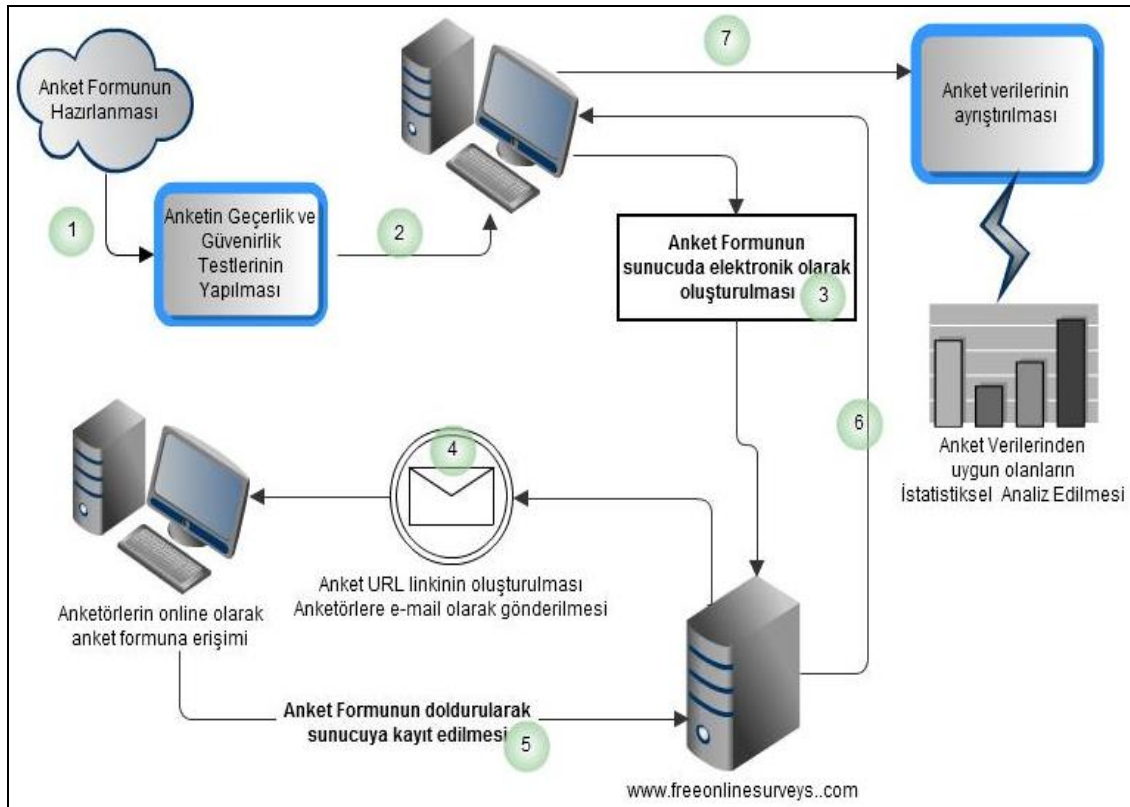
Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
,838	71



Alfa katsayısının bulunabileceği aralıklar ve buna bağlı olarak da ölçeğin güvenilirlik durumu aşağıda verilmiştir.

- $0,00 \leq \alpha < 0,40$  ise ölçek güvenilir değildir,
- $0,40 \leq \alpha < 0,60$  ise ölçek düşük güvenilirliktedir,
- $0,60 \leq \alpha < 0,80$  ise ölçek oldukça güvenilirdir,
- $0,80 \leq \alpha < 1,00$  ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir (URL-18, 2012).

Nitekim alfa katsayısının 0,80 ile 1 arasında olması anketin yüksek derecede güvenilir olduğunu göstermektedir (Özdamar, 1997, s.493; Kalaycı, 2008). Anket formunun uygulanması aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.



Şekil 2.13 Anket Formunun Oluşturulması, Uygulanması ve Analizi

### 2.6.3. Mülakat Metodu

Mülakatlar; insanların bir konu hakkındaki duygu, düşünce, bakış açısı, inanç ve algıları hakkında bilgi sahibi olmak amacıyla kullanılan veri toplama aracıdır (Wellington, 2000; Çepni, 2007). Ancak mülakatlarla bireylerin sahip oldukları görüş ve düşüncelere

direkt ulaşılabilir (White & Gunstone, 1992; Eshach & Garik, 2001; Nicoll, 2001; Eshach, 2003). Diğer metotlarla elde edilemeyen verilere mülakatlarla birlikte ulaşılabilmektedir. Mülakatları tasarlamada ve yapılandırılmada birçok yol bulunmaktadır. Mülakatlar yapılandırılma derecelerine göre yapılandırılmış, yapılandırılmamış ve yarı yapılandırılmış olmak üzere 3'e ayrılır (Denscombe, 1998; Yıldırım ve Şimşek 2005; Çepni, 2007).

Yapılandırılmış mülakat; mülakat sorularının ve cevaplarının mülakatı yapacak birey tarafından önceden hazırlanarak mülakat esnasında bireylere okunması ve verilen cevapların işaretlenerek ortaya çıkan görüşlerdeki benzerlik, farklılık ve zıtlıkların ortaya çıkarılması amacıyla gerçekleştirilen bir mülakat şeklidir (Denscombe, 1998; Çepni, 2010).

Yarı yapılandırılmış mülakat; mülakat sorularının mülakatı yapan birey tarafından önceden hazırlanmasına rağmen mülakat sorularında süreç içerisinde bazı değişikliklerin yapılabildiği mülakat şeklidir (URL-22, 2012; URL-23, 2012).

Yapılandırılmamış mülakat; mülakat sorularının mülakatı yapan birey tarafından önceden hazırlanmadığı daha çok tartışma ve keşfe dayalı bir veri toplama şeklidir. (Denscombe, 1998; Çepni, 2010). Ayrıca, mülakatlar mülakat yapılan birey sayısına göre bireysel ve grup mülakatları olarak ikiye ayrılmaktadır. Grup mülakatları kısa sürede fazla insanın görüşlerini almaya yararırken, bireysel mülakatlarda bireylerin konu ile ilgili fikir ve düşünceleri hakkında bireysel bir şekilde alınmaktadır (Karasar 2002; Ekiz, 2003; Çepni, 2010).

Bu çalışmada Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyeti veya yönetimi altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne bağlı Bölge müdürlüklerinde çalışan harita mühendislerinin görüş ve düşüncelerinin tespit edilmesi amaçlandığından yarı yapılandırılmış mülakat sorularının kullanılmasına karar verilmiştir. Yarı yapılandırılmış mülakat soruları mülakata katılan kişilere bireysel olarak uygulanmıştır. Mülakat sorularında toplam 17 soruya yer verilmiştir. Mülakatlar taşınmaz tabanlı faaliyetlerde bilgi sahibi olan toplam 11 harita mühendisi ile birlikte gerçekleştirilmiştir. Mülakata katılan bireylerin görüşlerini rahatlıkla ifade etmelerine katkıda bulunmak amacıyla mülakata katılmadan önce kimliklerinin gizli tutulacağı bildirilmiştir. Mülakata katılan bireyler harflerle (A, B, C, ....Ö) kodlanmıştır.

Her bir birey ile gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış mülakat yaklaşık 60 dakika ile 90 dakika kadar sürmüştür. Mülakatlar, mülakata katılan bireylerden gerekli izinler alındıktan sonra yapılmış, görüşmeler sonra ses kayıt cihazlarına kaydedilmiş ve daha sonra tek tek dinlenerek dökümanete edilmiştir.

### **2.6.3.1. VGM'de Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler ile ilgili Mülakat Sorularının Hazırlanması**

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyeti veya yönetiminde bulunan taşınmaz tabanlı faaliyetlerle ilgili olarak mevcut durumun anket formu ile tespit edilmesinin ardından, daha derinlemesine bilgi elde etmek amacıyla yarı yapılandırılmış mülakat sorularının hazırlanmasına karar verilmiştir. Geliştirilen mülakat soruları ile ankette elde edilen verilerden de yararlanılarak Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyeti veya yönetiminde bulunan taşınmaz tabanlı faaliyetlerle ilgili olarak bireylerin görüş ve düşünceleri açığa çıkartılarak tespit edilen problemlerin durumlarının çözümüne yönelik öneri geliştirmeye katkıda bulunulacaktır. Bu kapsamda Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde görev yapan ve taşınmaz tabanlı faaliyetlerde görev alan harita mühendislerinin sorunların çözümüne yönelik görüş ve düşüncelerinin tespiti hedeflenmiştir. Yarı yapılandırılmış mülakata katılan bireylere toplam 11 soru yöneltilmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakatlarla mülakata katılan bireylerin; VGM bünyesinde mevcut iş kalemlerinde yetki ve sorumlulukları, taşınmaz kayıt sistemi ve (coğrafi) bilgi sistemleri uygulamaları, tapu-kadastro uygulamaları, taşınmaz geliştirme çalışmaları, hukuki süreçler ve mevzuat ve imar uygulamaları ile ilgili görüş ve düşünceleri açığa çıkarmak amaçlanmıştır.

Mülakatta katılan bireylere; VGM bünyesinde taşınmaz tabanlı olarak yürütülen mevcut iş kalemlerinde yetki ve sorumluluklar başlığı altında 2, taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemleri uygulamaları başlığı altında 4, Tapu-kadastro Uygulamaları başlığı altında 5, taşınmaz geliştirme çalışmaları başlığı altında 3, hukuki süreçler ve mevzuat başlığı altında 1, imar uygulamaları başlığı altında 1, taşınmazlara yönelik genel problemlerin irdelenmesi başlığı altında 1 olmak üzere toplam 17 adet açık uçlu soru yöneltilmiştir. Hazırlanan yarı yapılandırılmış mülakat soruları Ek tablo 2'de verilmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakatta VGM bünyesinde mevcut iş kalemlerinde yetki ve sorumlulukları başlığı altında mülakata katılan bireylere 2 soru yöneltilmiştir. Bu sorularla; VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerde hangi faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yapılması gerektiği, iş akışlarında ne gibi problemler bulunduğu ve bu problemlerin çözümlerinin ne olması gerektiği, birimlerde işlerin kimler tarafından yürütüldüğü ve birimlerdeki teknik personel yeterliliği ile ilgili mülakata katılan bireylerin sahip oldukları görüşleri ortaya çıkarmak amaçlanmıştır.

Yarı yapılandırılmış mülakatta taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemleri uygulamaları ile ilgili mülakata katılan bireylere 4 soru yöneltilmiştir. Bu sorularla; alt-üst birimler arasındaki işleyiş ve mevzuat, taşınmaz kayıt sistemi, coğrafi bilgi sisteminin yeterlilik durumu ile ilgili mülakata katılan bireylerin görüş ve önerileri tespit edilmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakatta tapu-kadastro uygulamaları ile ilgili mülakata katılan bireylere 5 soru yöneltilmiştir. Bu sorularla; kadastro çalışmalarındaki kurumlar arası koordinasyon, kadastro çalışmalarında yaşanan sorunlar, tapu sicil müdürlüklerinin sorunları, e-devlet mantığında TAKBİS'in ve Vakıf Bilgi Sistemlerinin mevcut durumu ve yaşanan sorunlar ortaya konmuştur.

Yarı yapılandırılmış mülakatta taşınmaz geliştirme çalışmaları ile ilgili mülakata katılan bireylere 3 soru sorulmuştur. Bu sorularla; piyasa rayıçları ve emsal taşınmaz tespitleri, asgari vergi değeri tespitlerindeki yetersizlikler değerlendirilerek yaşanan sorunlar ve çözüm önerilerine yönelik tespitler yapılmıştır.

Yarı yapılandırılmış mülakatta hukuki süreçler ve mevzuat ile ilgili mülakata katılan bireylere 1 soru yöneltilmiştir. Bu soru ile dava süreçleri, bilirkişi seçimi, bilirkişi raporlarının yeterliliği, mevcut problemler ve çözüme yönelik görüşler tespit edilmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakatta imar uygulamaları ile ilgili mülakata katılan bireylere 1 soru yöneltilmiştir. Bu soru ile uygulayıcı kurumdan kaynaklı sorunlar ve çözüm önerilerinin neler olduğu belirlenmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakatta son olarak sorulan soru ile ülkemizdeki taşınmaz hareketlerinin yasal ve teknik altyapısından sorumlu her türlü iş ve işleyişi yöneten ve idare eden taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kuruma ihtiyaç olup olmadığı, bunun avantaj ve dezavantajlarının neler olabileceği ile ilgili mülakata katılan bireylerin sahip oldukları görüşleri ortaya konmuştur. Örneklem grubuna uygulanan mülakat formunun son hali Ek.2'de verilmiştir.

### **2.6.3.2. VGM'de Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler ile ilgili Mülakat Sorularının Geçerlik Çalışması**

Geçerlik, kavramı ölçülmek istenen özelliğin başka özelliklerle karıştırılmadan ölçülebilmesidir (Karasar, 2000; Atılgan ve diğ., 2006; Kalaycı, 2008; Büyüköztürk, 2010; Çepni, 2010). Mülakatlar hangi şekilde yapılırlarsa yapılsınlar öncelikle kapsam geçerliliğinin sağlanması gerekmektedir (Çepni, 2010). Bu çalışmada geliştirilen yarı

yapılandırılmış sorularının araştırmanın amacına uygun olup olmadığı konusunda kapsam geçerliliği araştırılmıştır. Bu noktada hazırlanan mülakat soruları üniversitemiz Harita Mühendisliği ve Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinde görev yapmakta olan 3 uzmana çalışmanın amacına uygunluğu açısından incelenmiştir. Bu şekilde mülakat sorularında bazı değişiklikler yapılmış çalışmanın amacına uygun olmadığı tespit edilen 2 soru mülakat soruları içerisinde çıkarılmıştır. Hazırlanan mülakat soruları Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nde bulunan bir mühendis, bir mimar ve bir uzmana okunabilirlik ve anlaşılabilirlik açısından incelenmiş ve görülen eksiklikler doğrultusunda tekrar düzenlenerek mülakat sorularına son hali verilmiştir. Asıl uygulamada ortaya çıkabilecek problemleri önlemek amacıyla hazırlanan mülakat sorularının pilot uygulaması 2 mühendis ile birlikte gerçekleştirilmiştir.

Merriam (1998) mülakat sorularının iç geçerliliğini artırmak amacı ile başvurulan bir diğer yolun verilerin katılımcılar tarafından kontrolü olduğunu belirtmiştir (Çepni, 2010). Bu çalışma kapsamında yarı yapılandırılmış mülakatlardan elde edilen veriler dökümanite edildikten sonra mülakata katılan bireylere gönderilerek katılımcı teyidinin sağlanmasına katkıda bulunulmuştur. Bu şekilde araştırmanın geçerliliğinin artırılmasına katkıda bulunulmuştur.

#### **2.6.4. Örnek Uygulama Verileri**

Çalışma kapsamında kullanılan bir diğer veri toplama aracı örnek uygulama verileridir. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyeti veya yönetiminde bulunan taşınmaz tabanlı faaliyetlerle ilgili olarak yapılmış çeşitli örnekler veya iş akış diyagramları incelenerek, yasal ve teknik açıdan değerlendirilmiştir. Örneklem seçiminden ankete ve mülakatta temel alınan konularla ilgili özellikle sonuçları açısından irdelenmesi düşünülen değişik konular içeren örnekler seçilmesine özen gösterilmiştir. Seçilen örneklerde; tapu sicil uygulamalarından, kadastro değişiklik işlemlerine, kadastro çalışmalarından taşınmaz geliştirme çalışmalarına, imar uygulamalarından kamulaştırma işlemlerine ve bu tip konuların yargıya intikali sonucunda verilen mahkeme kararları, bilirkişi raporları, mahkeme süreci vs. gibi çok çeşitli unsurların birlikte değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

## **2.7. Verilerin Analizi**

Araştırmanın bu kısmında elde edilen verilerin analizi ile bilgiler sunulmuştur. Araştırmada özel durum yöntemi kapsamında kullanılan anket ve yarı yapılandırılmış mülakatlarla birlikte nicel ve nitel veriler elde edilmiştir.

### **2.7.1. Anket Verilerinin Analizi**

Araştırma kapsamında elde edilen nicel verilerin analizinde istatistiksel analiz tekniklerinden faydalanılırken, nitel verilerin analizinde betimsel analiz yöntemlerinden faydalanılmıştır. Verilerin sunumunda ayrıca frekans, yüzde değerlerinin bulunduğu pasta ve sütun grafiklerden yararlanılmıştır.

Örnekleme yer alan teknik personellerin kişisel bilgileri frekans ve yüzde değerleri ile birlikte tablolaştırılarak sunulmuştur.

Ankette bulunan açık uçlu soruların analizinde nitel veri analizine uygun olarak ortak ve farklı görüşler belirlenmiş ve bu cevaplara frekans ve yüzde tabloları uygulanmıştır.

#### **2.7.1.1. İstatistik Test Çalışmaları**

İstatistik daha etkin karar verebilmek için sayısal verilerin toplanması, düzenlenmesi, sunumu, incelenmesi ve yorumlanmasıdır. İstatistik bilim dalının temel görevi, sayım ve ölçüm sonuçlarını anlaşılır ve kolay bir şekilde düzenlemek kitle tekil eden objelerde mevcut ortak özelliklerdeki değişkenliğin incelenmesinden yararlanarak kitle hakkında bilgi çıkarmaktır. İncelenen özellikler, sayısal olarak saptanmayan kalitatif (niteliksel) özellikler olabildiği gibi, uzunluk ve ağırlık gibi kantitatif (niceliksel) özelliklerde olabilir. Kalitatif özellikler kodlanarak değerlendirmeye alınır ya da bilgisayar ortamına aktarılır. Değişkene ait niteliksel ve niceliksel ölçü değerleri, soru ya da herhangi bir hipotezin çözümünde gerekli olan verileri oluşturur. Veriler, ortaya çıkan soru veya hipotezin çözümünde uygun istatistiksel yöntemler kullanılarak değerlendirilirler. Çözüm sonunda elde edilen bilgilerin bilimsel anlamlılığı, verilerin sağlıklı ve yeterli sayıda olmasının yanı sıra, uygulanan istatistiksel yöntemin doğruluğuna bağlıdır. Verilerin çözülmesi sonunda elde edilen bulgular, olaylar ya da kavramlar arasındaki ilişkinin anlaşılmasına

yardım eder ve yeni araştırmaların ortaya çıkmasına zemin oluşturacak yeni bir döngünün başlamasını sağar (Tüysüz ve Yaylalı, 2005; akt., oruhlu, 2007).

- Histogram, frekans tablosu ve eğrilerinin hazırlanması

Histogramların oluşturulmasında yapılacak ilk işlem verilerin sınıflandırılmasıdır. Sınıflandırma işlemi için sınıf sayısı ya da sınıf aralıklarının uygun bir şekilde seçilmesi gerekir. Perillo ve Marone (1986) göre sınıf sayısı 8 ile 19 arasında olmalıdır.

### 2.7.1.1.1. Sürekli Verilerde Olasılık Dağılımları

- Normal Dağılım

Sınıf aralıklarının seçimi keyfi olup, istenildiği kadar genişletilir ya da daraltılarak yeni olasılık dağılımları elde edilebilir. Aralıkların çok daraltılması demek sürekli bir olasılık eğrisi oluşturmak demek olacağından, teorik olarak mümkün olmasına rağmen pratikte zordur. Bununla beraber ayrıık olasılık dağılımları sürekli olasılık dağılımlarına yaklaştırılabilir. Normal dağılım bir sürekli olasılık dağılım olup, istatistikte önemli bir yer tutar ve aşağıdaki bağıntı ile

$$y = \frac{1}{\sigma\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{1}{2}(x-\mu)^2/\sigma^2} \quad (1)$$

tarif edilir. Burada  $\mu$ , popülasyonun ortalamasını ve  $\sigma$ , standart sapmasını ifade eder. Bu fonksiyon tarifleyen eğrinin matematikte Gauss eğrisi olarak adlandırılması nedeniyle, normal dağılama bazen Gauss Dağılımı da denir.

X değişkeninin a ve b değerine ait ordinatlar arasında kalan dağılımı x'in bu aralıktaki olasılığı olarak tariflenir ve  $p(a < x < b)$  olarak gösterilir. Yüksek frekans ortalama değer etrafında olacağından, normal dağılım burada bir maksimum yapar ve iki tarafa doğru simetrik olarak azalır. Yukarıdaki bağıntıdan da görülebileceği gibi, dağılım eğrisinin şekli aynı zamanda standart sapma tarafından kontrol edilir. Bu bağıntının ortalama değer ve standart sapmaya bağlı oluşu, değişik normal dağılımları birbiriyle karşılaştırmakta güçlük yaratır. Bu güçlük, yukarıdaki bağıntıda, Popülasyon için:  $z =$

$\frac{x_i - \mu}{\sigma}$  veya örnek için  $z = \frac{x_i - \bar{x}}{s}$  dönüşümü yapılarak giderilir ve formüle z eklenir.

Ancak bu bağıntının da entegralini değerlendirmek oldukça zor olduğundan eğrinin altında belli x değerlerine karşılık gelen olasılıklar, x değişkeni ( $\mu = 0$  ve  $\sigma = 1$ ) olacak şekilde standardize edilir ve eğrinin altındaki alanlar standardize z değerlerinin yukarıdaki eşitliklerden hesaplanmasından sonra ilgili tablolardan bulunur (Tüysüz ve Yaylalı, 2005).

### 2.7.1.1.2. Parametrik Test Dağılımları

- $\chi^2$  (Chi-kare) Dağılımı

Birçok durumda örneklerden elde edilen sonuçların olasılık kurallarına göre beklenen sonuçlarla uyum göstermediği görülür. Çoğu zaman gözlenen frekansların beklenen frekanslardan önemli oranda fark gösterip göstermediği merak edilir.  $\chi^2$  dağılımı hem parametrik hem de parametrik olmayan testlere kullanıldığından oldukça önemlidir.  $\chi^2$  istatistiği genelde bir veri setinin teorik bir dağılıma ne derecede iyi uyduğunun testi için kullanılır.

$X_1, X_2, \dots, X_n$  rasgele değişkenlerinin tümü, umut değeri  $\mu = 0$ , standart sapması  $\sigma = 1$  olan standartlaştırılmış normal dağılımda iseler

$X_i \sim N(0,1) \quad i=1,2,\dots,n$  söz konusu rasgele değişkenlerin kareleri toplamından oluşan

$$\chi^2 = x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2 \quad (2)$$

dağılıma Chi-Kare dağılımı denir. S, deneysel ortalama hata;  $\sigma$ , kuramsal ortalama hata; n, örnek sayısı ve f, serbestlik derecesi olmak üzere Chi-Kare dağılımı,

$$\chi_n^2 = n \frac{s^2}{\sigma^2} \quad , \quad \chi_f^2 = f \frac{s^2}{\sigma^2} \quad (3)$$

eşitliklerinden hesaplanır (Koch, 1999; Öztürk ve Şerbetçi, 1992; Tüysüz ve Yaylalı, 2005).



- F- Dağılımı

Serbestlik dereceleri  $f_1$  ve  $f_2$  olan birbirinden bağımsız Chi-kare dağılımlı iki rasgele değişkenin birbirine oranı F-Dağılımındadır. (8) eşitliğine göre Chi-Kare dağılımlı bağımsız rasgele değişkenlerin kurumsal varyansları birbirine eşitse F dağılımı,

$$F_{f_1, f_2} = \frac{s_1^2}{s_2^2} \quad (4)$$

biçiminde hesaplanır (Koch, 1999; Öztürk ve Şerbetçi, 1992).

- t-Dağılımı

kuramsal standart sapma ana kümeyi tanımlayan bir büyüklüktür. Bu büyüklüğün sayısal değeri çok ender durumlarda bilinebilir. Bu nedenle gerçek hata  $\varepsilon$ , kuramsal standart sapma yerine deneysel standart sapma  $s'$  ye bölünerek standartlaştırılırsa,

$$t_f = \frac{\varepsilon}{s} \quad (5)$$

rasgele değişken  $t_f$  elde edilir. Deneysel standart sapma, gerçek hatalardan ve u bilinmeyen sayısı olmak üzere düzeltmelerden,

$$s^2 = \frac{[\varepsilon\varepsilon]}{n} \quad , \quad s^2 = \frac{[vv]}{n-u} \quad (6)$$

olarak hesaplanır (Koch, 1999; Öztürk ve Şerbetçi, 1992).

### 2.7.1.1.3. Verilerin Normal Dağılımda Olup Olmadıklarının İrdelenmesi

Parametrik olmayan (nonparametric) testler, herhangi bir parametreye, belirli dağılıma ve varyansa bağlanmadan işlemler yapan ve aralıklı ya da oransal verilerin yerine isimsel (nominal) ya da sıralı (ordinal) veriler kullanarak işlem yapım yöntemleridir.

Dolayısıyla bu testler bazı durumlarda parametrik testlere göre daha zayıftırlar. Fakat çoğu zaman verilerin parametrik testlerin gerektirdiği şartları sağlayamadığı durumlar söz konusudur (Conover, 1980).

Bilindiği gibi veriler isimsel (nominal), sıralı (ordinal), aralıklı (interval) ya da oransal (proportional, ratio) ölçekle elde edilirler. Bazı gözlemler belirli ölçme araçları (anket, soru formları, likert ölçekle geliştirilmiş indeksler, araçlar) aracılığı ile elde edilirler. Bu veriler skor değerler olarak ele alınır. Bu verilerin bazıları aralıklı ölçekli veri ya da yaklaşık aralıklı ölçekli veri olarak kabul edilir (Özdamar, 2002).

Aralıklı ve oransal ölçekli verilerde dağılım varsayımları kurulabilir ve parametreler hesaplanabilir. İsimsel, sıralı ölçekli ve skor değerlerden oluşan verilerde dağılım varsayımı kurulmaz ve parametre tahmini yapılamaz. Ancak kategorilere göre sayısal frekanslar ve gözlenme oranları tahminleri yapılabilir.

Verilerin ölçümlerinde kullanılan ölçekler hipotezlerin test edilmesinde önemli rol oynarlar. Parametrik yöntemler; ilgili parametreye, belirli bir dağılıma ve varyans kavramına dayanarak işlemler yapan esnek olmayan istatistiksel yöntemlerdir. Parametrik olmayan yöntemler; parametreye, belirli bir dağılıma ve varyansa dayanmadan işlemler yapan genellikle veriler yerine onların sıralama puanlarını kullanarak işlem yapan esnek istatistiksel yöntemlerdir. Parametrik olmayan yöntemler aşağıdaki koşullarda uygulanmalıdır. Değişkenin belirli herhangi bir dağılıma uygun davranması şart değildir. Ama belirli bir dağılıma uygun olması uygulanacak testin gücünü artırır.

Değişken, isimsel, sıralı ölçekli ise parametrik yöntemler uygulanmaz. Parametrik yöntemlerin uygulanamadığı ya da uygulanmak istenmediği durumlarda uygulanır. Gerçek gözlem değerleri yerine sıralama puanları, skor değerleri analizde kullanılır. Setteki gözlemlerin homojen yapı oluşturması şart değildir. Değişkenin parametrelerinin bilinmesi ( $\mu$  ve  $\sigma^2$ , P, Q) şart değildir. Birim sayısının (n) belirli bir sınırının olması gerekmez.

Hipotezler parametre gerekmesizin de kurulabilir. Araştırmacı, bilim adamı kendi geliştirdiği yaklaşımları serbestçe hipotez kurarak test edebilir. Parametrik olmayan yöntemlerin uygulanması zorunluluğu olan durumlar da vardır. Parametrik yöntemlerin uygulanması gereken durumlar aşağıda belirtilmiştir. İsimsel ve sıralı ölçekli verilerde belirli bir dağılıma, modele uygunlu birliktelik (association) ve uyuşum (interrater reliability, concordance) analizleri parametrik olmayan yöntemlerle yapılabilir. İsimsel, sıralı, isimsel ya da sıralı ölçeğe indirgenmiş verilerde bağımsızlık analizi yapılabilir. Sıralama puanlarına dönüştürülerek bağımsız iki ya da (k) grubun benzerliğinin analizi

yapılabilir. Sıralama puanlarına dönüştürülerek bağımlı iki ya da (k) grubun ortanca değerlerinin benzerliği analiz edilebilir.

Parametrik olmayan testlerde de bir sıfır hipotezi ve bir karşıt hipotez kurulur. Fakat buradaki hipotezler bir parametrik değeri hedef almayan, belirli bir dağılımı varsaymayan hipotezlerdir (Özdamar, 2002).

- Chi-Kare Uyum Testi

Sonsuz sayıda elemandan oluşan bir ana kümeden n elemanlı bir örnek küme seçilmiş olsun. Örnek kümenin elemanları standartlaştırıldıktan sonra (k) sayıda sınıfa,

$$k = \sqrt{n} + 1 \quad (7)$$

eşitliğine göre ayrılır. Sınıf genişliği,

$$d = \frac{x_{\max} - x_{\min}}{k} \quad (8)$$

biçiminde hesaplanır. Bağlı sınıf yığılmasının kuramsal değeri,

$$P_i = \phi\left(z_i + \frac{d}{2}\right) - \phi\left(z_i - \frac{d}{2}\right) \quad (9)$$

olarak hesaplandıktan sonra Chi-Kare uyum testi bağıntısı

$$\chi_0^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - np_i)^2}{np_i} \quad (10)$$

eşitliğinden elde edilir. Bu değer Chi-Kare tablo değeri ile karşılaştırılır. Değer tablo değerinden küçükse veriler normal dağılımda, değilse normal dağılımda değildir. Chi-Kare uyum testiyle irdelenen verilerin sayısı 30'dan fazla olmalı ve kuramsal sınıf yığılmaları 4'ten küçük olan sınıflar komşu sınıflardan biriyle birleştirilmelidir (Höpcke, 1980).

- Kolmogorov-Simirov (K-S) Testi

Bu test örneğe ait dağılımın herhangi bir hipotik dağılım modeline uyup uymadığını test eder (Lilliefors, 1967). Tek örnek ve iki örnek için ayrı ayrı uygulanır.

- Tek örnek için K-S testi

Bu test için veriler;

$$z_i = f \frac{x_i - \bar{x}}{s} \quad (11)$$

formülü ile standartlaştırılırlar.

Hem teorik standart verilere ait %'de kümülatif frekans eğrisi hem de örneğe ait standartlaştırılmış verilerin %'de kümülatif frekans eğrisi aynı frekans üzerine çizilir. Bu iki eğri arasındaki maksimum farka ( $D_{\text{mak}}$ ) bakılır.

$D_{\text{mak}}$  teorik değerleri hazırlanmış tablolardan ya da pratik olarak,

$$D(0,05) = \frac{1.35}{\sqrt{n}} \quad , \quad D(0,01) = \frac{1.63}{\sqrt{n}} \quad , \quad D(0,001) = \frac{1.95}{\sqrt{n}} \quad (12)$$

şeklinde hesaplanır. Eğer,  $D_{\text{mak}} > D_{\alpha}$  (teorik) ise “örnek dağılım karşılaştırıldığı dağılıma uygun değildir” olarak karar verilir (Özdamar, 2002).

### 2.7.2. Mülakat Sorularından Elde Edilen Verilerin Analizi

Bu çalışmada Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyeti veya yönetiminde bulunan taşınmazların etkin yönetimi için mülakata katılan harita mühendislerinin görüş ve önerileri alınmıştır. Ses kayıt cihazlarına kaydedilen mülakatların her biri dinlenilerek yazıya dökülmüştür. Çalışmanın amacına uygun önemli boyutlar saptanmaya çalışılmış ve bu görüşlerden kodlar oluşturulmuştur. Elde edilen veriler kodlara göre düzenlendikten sonra elde edilen bulguları ilk elden okuyucuya sunmak amacıyla bireylerin söylemiş oldukları ifadelerin tespit edilmesine yer verilmiştir.

Mülakatların analizinde betimsel ve içerik analizi olmak üzere 2 farklı analiz şekline faydalanılabilir (Yıldırım ve Şimşek, 2005; Çepni, 2007). Betimsel analiz daha çok bireylerin söylemiş oldukları ifadelerin direkt alınarak okuyucuya sunulması esasına dayanmaktadır. Nitekim mülakat verilerinin analizinde benzer ve farklı noktalar belirlenip bireylerin söylemiş oldukları ifadelerden direk ifadelerin alınmasının yararlı olacağı düşünülmektedir (Cohen ve Mannion, 1994; Çepni, 2007). Bu çalışmada bazı mülakat sorularının analizinde betimsel analizden faydalanılmıştır. Mülakata katılan harita mühendislerinin görüş birliğine vardıkları ve görüş farklılıklarının olduğu noktalar ayrı ayrı belirlenmiş ve gerekli görülen durumlarda bireylerin sahip oldukları görüşler aynen alınarak tırnak işareti içinde bulgular kısmında okuyucuya sunulmuştur.

İçerik analizi ise mülakata katılan bireylerin sahip oldukları görüşlerin matrislerle ilişkilendirilmesi esasına dayanmaktadır. Matrisler iki veya daha fazla değişkenin birbirleriyle olan ilişkisini göstermek amacıyla mülakat analizinde yararlanılan tablolardır (Miles ve Huberman, 1994; Çepni, 2007). Matriste tablonun bir tarafına mülakata katılan bireylerin kodları yazılırken diğer tarafına mülakattan elde edilen ana kavramlar ve kodlar yazılır. Bu çalışmada bazı mülakat sorularının analizinde harita mühendislerinin görüşleri kodlanarak, matrisler halinde bulgular kısmında sunulmuştur.

### 3. BULGULAR VE İRDELEME

#### 3.1. VGM’ce Yürütülen Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler Anketinden Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Araştırmanın bu bölümünde örneklem grubunda uygulanan anket çalışması ve mülakat formunun uygulama sonuçlarından elde edilen bulgular verilerek gerekli irdelemeler yapılacaktır. Akabinde anket ve mülakatlarla izah edilmeye çalışan taşınmaz tabanlı sorunlar kısmında örnekleme yapılmış konular üzerinden irdeleme yapılacaktır.

Çalışmada geliştirilen anketten elde edilen bulgular sekiz bölüm halinde sunulmuştur

##### 3.1.1. Anketin 1. Bölümünden (Örneklem Grubunun Kişisel Bilgileri) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Anketin bu bölümünde kişisel bilgilere ilişkin soruların analizine yer verilmiştir. Örneklem grubunun görev yaptıkları bölgeler ve mezun oldukları üniversiteler ile ilgili elde edilmiş veriler tablo 3.1 ve 3.2’de sunulmuştur.

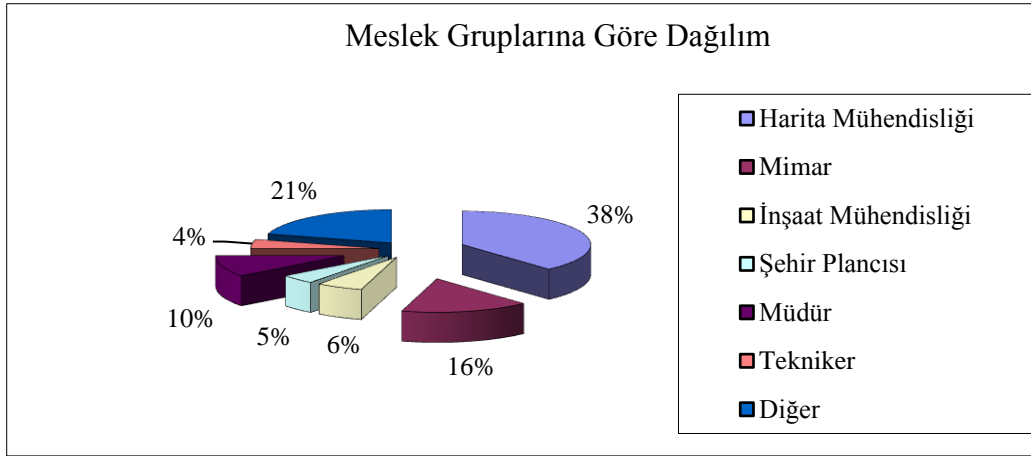
Tablo 3.1. Örneklem grubunun görev yaptıkları birimler

Birim	Sayı	Birim	Sayı
Adana	3	İzmir	2
Ankara	5	Kastamonu	2
Antalya	1	Kayseri	3
Aydın	1	Konya	3
Balıkesir	1	Kütahya	2
Bursa	1	Malatya	1
Diyarbakır	1	Samsun	3
Edirne	2	Sivas	1
Erzurum	1	Şanlıurfa	2
Gaziantep	3	Tokat	1
Hatay	1	Trabzon	5
İstanbul	13	Genel Müdürlük	10

Tablo 3.2. Örneklem grubunun eğitim durumları

Üniversite	Sayı	Üniversite	Sayı
ADMMA	1	İstanbul Teknik Üniversitesi	2
Anadolu Üniversitesi	7	Karadeniz Teknik Üniversitesi	14
Ankara Üniversitesi	2	Kırıkkale Üniversitesi	1
Balıkesir Üniversitesi	1	Marmara Üniversitesi	1
Çukurova Üniversitesi	3	Mimar Sinan Üniversitesi	1
DGSA	1	Niğde Üniversitesi	1
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi	1	Selçuk Üniversitesi	11
Fırat Üniversitesi	1	Süleyman Demirel Üniversitesi	1
Gazi Üniversitesi	7	Trakya Üniversitesi	1
Gaziosmanpaşa Üniversitesi	1	Yıldız Teknik Üniversitesi	5
Hacettepe Üniversitesi	2		

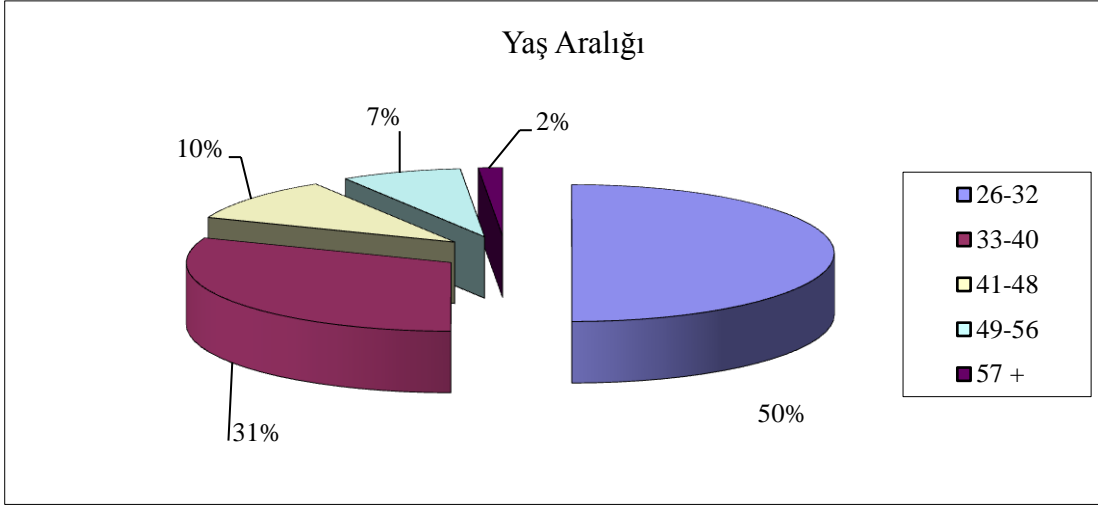
Örneklem grubunun meslek gruplarına göre dağılımlarını gösteren pasta grafiği şekil 3.1. de sunulmuştur.



Şekil 3.1. Örneklem grubunun meslek gruplarını gösteren pasta grafiği

Örneklem grubunun % 39'unun Harita Mühendisi %16 Mimar, % 10 Müdür, % 6 İnşaat Mühendisi, % 4 Şehir Plancısı, % 4 Tekniker olduğu görülmüştür.

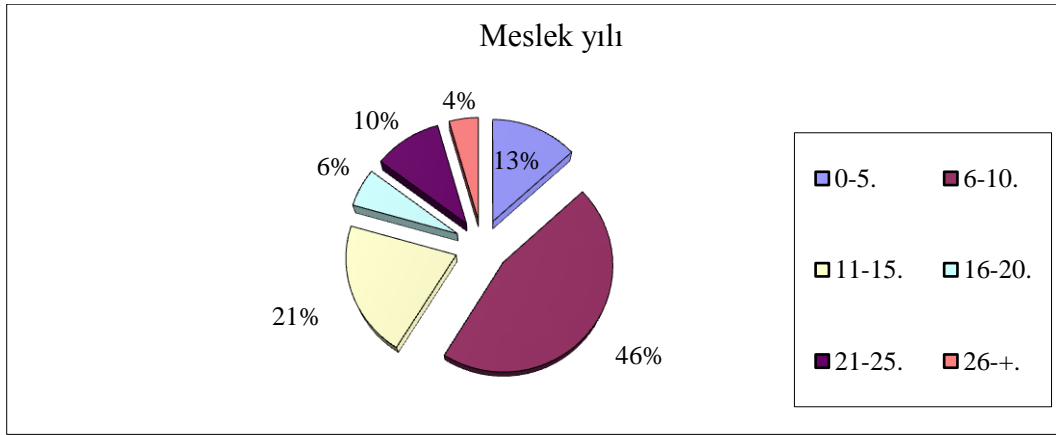
Örneklem grubunun yaş aralıklarına göre dağılımını gösteren pasta grafiği Şekil 3.2.'te sunulmuştur.



Şekil 3.2. Örneklem grubunun yaş aralıkları pasta grafiği

Örneklem grubunun % 82'lik büyük kısmının yaş aralığının 26-40 aralığında olduğu görülmüştür.

Örneklem grubunun mesleki deneyim yıllarına göre dağılımını gösteren halka grafiği Şekil 3.3'te sunulmuştur.



Şekil 3.3. Örneklem grubunun mesleki deneyim yılları grafiği

Örneklem grubunun % 83'lük kısmının meslekte çalışma yılı 6–15 aralığında olduğu görülmüştür.

Örneklem grubunun % 65'inin lisans, % 22'sinin de lisansüstü (Yüksek Lisans) mezunu olduğu görülmüştür.



### 3.1.2. Anketin 2. Bölümünden (VGM’de Mevcut Taşınmaz Tabanlı Faaliyetler) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Tablo 3.3. Mevcut taşınmaz faaliyetleri chi-square testi verileri

No	Faaliyet	Değerlendirme		
		Chi-square	P	Yorum
1	Zeminde vakıf taşınmaz tespiti	36.302	<0.05	Etkili
2	Vakıf taşınmazların vakıf sicillerine tescil işlemleri	32.348	<0.05	Etkili
3	Vakıf taşınmaz dosyalarının oluşturulması	40.241	<0.05	Etkili
4	Kadastro Faaliyetleri	26.915	<0.05	Etkili
5	İfraz	36.678	<0.05	Etkili
6	Tevhit	40.105	<0.05	Etkili
7	Aplikasyon	29.689	<0.05	Etkili
8	Terk	36.891	<0.05	Etkili
9	Pafta temini	22.435	<0.05	Etkili
10	Koordinat dönüşümü	32.472	<0.05	Etkili
11	Sayısallaştırma	29.484	<0.05	Etkili
12	İmar uygulamaları	11.820	>0.05	Etkilemez
13	3194 SK'nın 15. ve 16. madde uygulamaları	27.587	<0.05	Etkili
14	3194 SK'nın 18. madde uygulaması	17.413	<0.05	Etkili
15	2981 10/c uygulamaları	14.612	<0.05	Etkili
16	İmar planı değişiklik talepleri	20.291	<0.05	Etkili
17	Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri	8.361	>0.05	Etkilemez
18	Tapu sicil işlemleri	16.934	<0.05	Etkili
19	Hâlihazır Harita Yapımı/Yaptırılması	11.329	>0.05	Etkilemez
20	Vakıf Ormanı İdaresi	7.387	>0.05	Etkilemez
21	Taviz bedeli tahsil çalışmaları	18.870	<0.05	Etkili
22	Taşınmaz tabanlı işler için Komisyon Kararı hazırlanması	10.057	>0.05	Etkilemez
23	Ekspertiz Çalışması	18.491	<0.05	Etkili
24	Hayrat taşınmazların tahsis işlemleri	12.571	>0.05	Etkilemez
25	Yapım karşılığı uzun süreli kiralama	7.485	>0.05	Etkilemez
26	Restore et-islet devret	7.250	>0.05	Etkilemez
27	Onarım karşılığı uzun süreli kiralama	6.667	>0.05	Etkilemez
28	İdare imkanlarıyla değerlendirme	7.524	>0.05	Etkilemez
29	Satis yolu ile değerlendirme	16.164	>0.05	Etkilemez
30	Kiralama suretiyle değerlendirme	3.018	>0.05	Etkilemez
31	Kamulaştırma Çalışmaları	13.209	<0.05	Etkili
32	Kurumunuzdan yapılan kamulaştırmalar	22.240	<0.05	Etkili
33	Kurumunuzca yapılan kamulaştırmalar	18.324	<0.05	Etkili
34	Eski eser kaynaklı kamulaştırmalar	14.216	<0.05	Etkili
35	(Coğrafi) Bilgi sistemi Çalışmaları	38.621	<0.05	Etkili
36	Infoanalystpro Çalışmaları	41.555	<0.05	Etkili
37	Web-GIS Çalışmaları	41.799	<0.05	Etkili
38	VTYS Çalışmaları	17.717	<0.05	Etkili
39	Vakıf Şerhli taşınmaz işlemleri	24.134	<0.05	Etkili
40	2886 sayılı kanun kapsamındaki ihale işlemleri	3.815	>0.05	Etkilemez
41	4734 sayılı kanun kapsamındaki ihale işlemleri	14.637	<0.05	Etkili
42	Vakıf Kültür Varlıkların İdaresi	6.310	<0.05	Etkili
43	Eski eser niteliğindeki taşınmazların tespiti	17.783	<0.05	Etkili
44	Yapı yaklaşık maliyet çalışmaları	26.502	<0.05	Etkili
45	Eski eser ve yeni inşaat proje temini	32.074	<0.05	Etkili
46	Yeni inşaat ve onarım ve kontroller	32.886	<0.05	Etkili
47	Vakıf kültür varlıkları onarımları	30.764	<0.05	Etkili
48	Tahsisli vakıf kültür varlıklarının kontrolü	14.593	<0.05	Etkili

Örnek olarak 1 nolu faaliyet ele alındığında bu faaliyeti gerçekleştirmede meslek etkilidir. İstatistik değerleri ise Chi-square = 36.302 ve  $P < 0.05$  (%95 güvenle) dir. Yani; meslek zikredilen faaliyetleri gerçekleştirmede etkilidir yorumu yapılabilir

Anketin bu bölümünde örneklem grubuna mevcut taşınmaz faaliyetleri ile ilgili liste halinde hazırlanmış ve birden fazla kategoriye işaretlemelerine imkân sunan 1 soru yöneltilmiştir. Bu sorudan elde edilen veriler Çapraz Tablo'dan Chi-square testi ya da

Parametrik olamayan testlerden Chi-square testi yapılarak yorumlanmıştır. Ankette yer alan bu sorudan elde edilen veriler Tablo 3.3'te sunulmuştur.

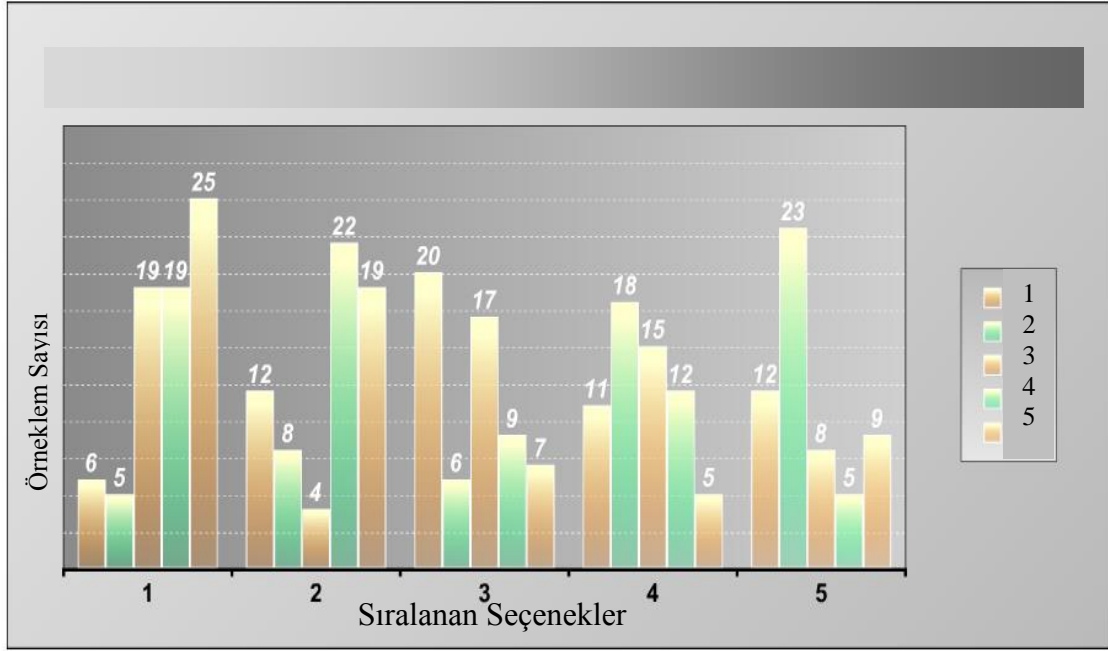
Tablo 3.3'te verilen faaliyetler meslek (unvan) ile ilişkilendirilerek çapraz tabloları hazırlanmış ve açıklamalı istatistikleri çıkartılarak yorumlanmıştır. Faaliyetlerden 12, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 40 numaralılarını meslek ile ilişkisi olmadığı yani farklı disiplinlerce de yapıldıkları, yani bu faaliyetleri yapmada mesleki yetkisi dikkate alınmadığı tespit edilmiştir.

Tablo 3.3'te verilen faaliyetler Harita Mühendisi olan örneklem grubu için değerlendirilerek verilen cevapların homojen olup olmadıkları yorumlanmıştır. Faaliyetlerden 2, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 38, 39, 40 numaralılarını harita mühendisi dışında farklı meslek ya da disiplinlerce de yapıldıkları, yani bu faaliyetleri yapmada harita mühendisi olmanın etkisi edilmiştir.

### **3.1.3. Anketin 3. Bölümünden (Kişisel ve Kurumsal Gelişim) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme**

Bu bölümde örneklem grubunun kişisel ve kurumsal gelişimleri hakkında bilgi elde etmek amacıyla sorulmuş 7 sorudan elde edilen veriler sunulmuştur. Anketin 6. ve 7. sorusuna verilen yanıtlar irdelenmiştir. 6. Sorudan elde edilen veriler frekans ve yüzde değerlerinin bulunduğu pasta ve sütun grafiklerden faydalanarak sunulmuştur. 6. sorudan elde edilen veriler açıklamalı İstatistik olarak Çapraz Tablo'dan Chi-square testi ya da Parametrik olmayan testlerden Chi-square testi yapılarak yorumlanmıştır. Bu bölümde yer alan 7. sorunun analizinde ise nitel veri analiz yöntemlerinden faydalanılmış ve veriler frekans ve yüzde değerlerinin bulunduğu tablolardan faydalanılarak sunulmuştur.

“Kurumdaki görevlerinizi daha etkin yürütmek için düzenlenecek öğretici faaliyetler sizce ne şekilde tertip edilmelidir? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 5'e doğru sıralayınız.)” 6.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş sütun grafik Şekil 3.4'te sunulmuştur.



Şekil 3.4. Öğretici faaliyetlerin ne şekilde düzenlenmesi gerektiği

1. Kurum üst yöneticileri ile

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 18.746  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 33'ü bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

2. Üniversite öğretim üyeleri aracılığı ile

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 18.500  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 30'u bu seçeneği 4. sırada tercih etmiştir.

3. Kurum - üniversite ortaklığı ile

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 8.806  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 30'u bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

4. Yasal, teknik ve teorik bilgi verilerek

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 9.167  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 34'ü bu seçeneği 2. sırada %27'si 1. sırada tercih etmiştir.

5. Mevcut problemlerin çözümleri ile

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 19.559  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 34'ü bu seçeneği 1. sırada %29'u 2. sırada tercih etmiştir.

“Kurumdaki görevlerinizi daha etkin yürütmek için seminer, panel vs. öğretici faaliyetler sizce nasıl tertip edilmelidir? Görüş ve düşüncelerinizi aşağıda verilen boşluğa

yazınız.” 7.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden yararlanılarak hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo 3.4. Örneklem Grubunun Seminer, Panel Vs. Eğitici Faaliyetlerin Nasıl Takip Edilmesi İle İlgili Verdiği Görüşler, Frekans Ve Yüzde Değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *	Frekans (f)	Yüzde** (%)
Seminer, panel vs. eğitici faaliyetlerin nasıl takip edilmesi ile ilgili sunulan görüşler		
Mevcut problemler üzerinden çözüm yolları tartışılmalı	20	48
Uzman kişiler tarafından düzenlenmeli	14	33
Problem çözme odaklı olmalı	10	24
Teorik bilgi verilmeli	5	12
Meslek grupları eğitilmeli	4	9
Periyodik olarak düzenlenmeli	3	7
Eğitim sonuçları dikkate alınmalı	2	5
Meslek grupları ayrı ayrı eğitilmeli	2	5
Diğer	4	9

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

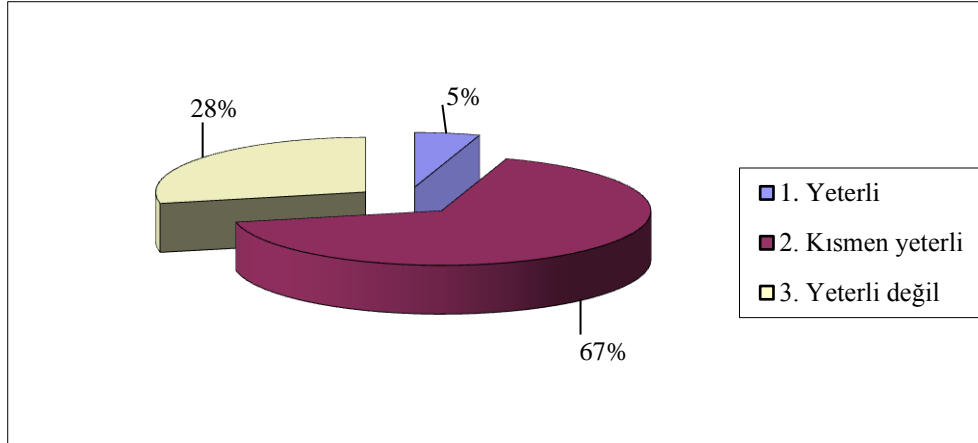
\*\*Tablo 3.4’te verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 42 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 3.4’te de görüldüğü gibi seminer, panel vs. eğitici faaliyetlerin nasıl takip edilmesi ile ilgili örneklem grubunun %48’inin “Mevcut problemler üzerinden çözüm yolları tartışılmalı”, %33’ünün “Uzman kişiler tarafından düzenlenmeli”, % 24’ünün ise “Problem çözme odaklı olmalı” şeklinde görüş belirttikleri tespit edilmiştir.

### 3.1.4. Anketin 4. Bölümünden (Taşınmaz Kayıt Sistemi ve Coğrafi Bilgi Sistemleri) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Bu bölümde örneklem grubunun kurumlarındaki taşınmaz kayıt sistemi ve (coğrafi) bilgi sistemi çalışmalarının mevcut durumuna yönelik bulgular sunulmuştur. Bu amaca ulaşabilmek için örneklem grubuna yedi soru yöneltilmiştir.

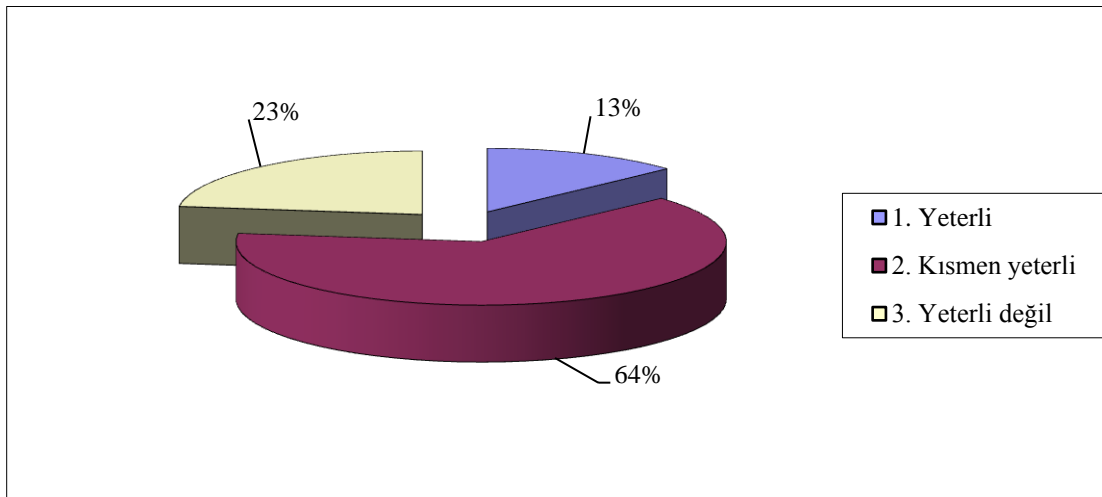
“Kurumunuzca yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerdeki kurumunuz alt-üst birimleri arasındaki işleyiş sizce yeterli mi?” 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş pasta grafik şekil 3.5’te sunulmuştur.



Şekil 3.5. Alt-üst birimler arasındaki işleyiş ve mevzuatın yeterliliği

Örneklem grubunun % 67'si kurumlarında yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerde alt-üst birimler arasındaki işleyiş ve mevzuatın kısmen yeterli olduğu konusunda görüş bildirirken, % 28'i yeterli değil, % 5'i ise yeterli şeklinde görüş bildirmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 33.492  $p < 0.05$ ).

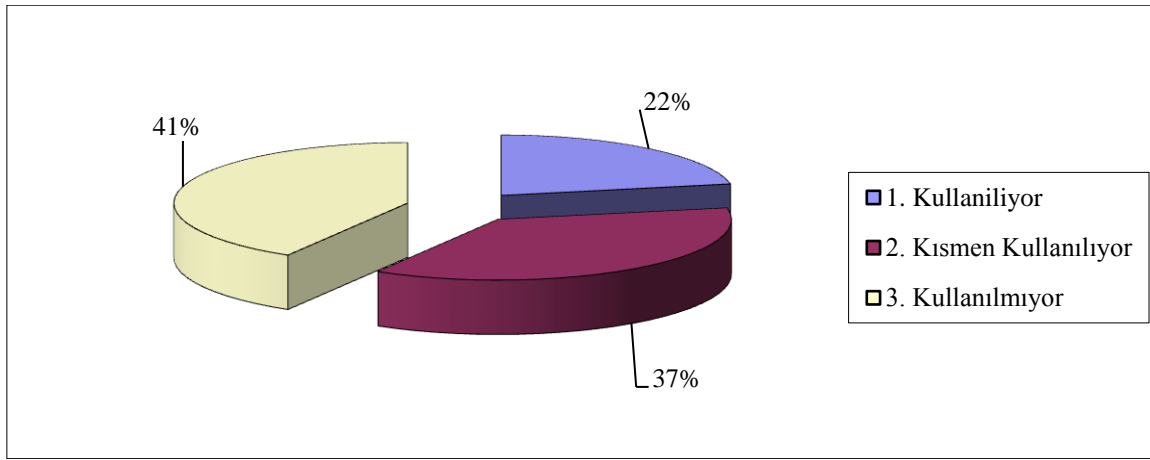
“Kurumunuzdaki taşınmaz kayıt sistemi formatı sizce yeterli mi?” 2.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş pasta grafik Şekil 3.6’da sunulmuştur



Şekil 3.6. Taşınmaz kayıt sisteminin yeterliliği

Örneklem grubundan % 64'ü kurumlarındaki taşınmaz kayıt sistemini kısmen yeterli bulduklarını ifade ederken, % 23'ü yeterli olmadığını, % 13'ü ise yeterli olduğunu ifade etmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 24.230 p< 0.05).

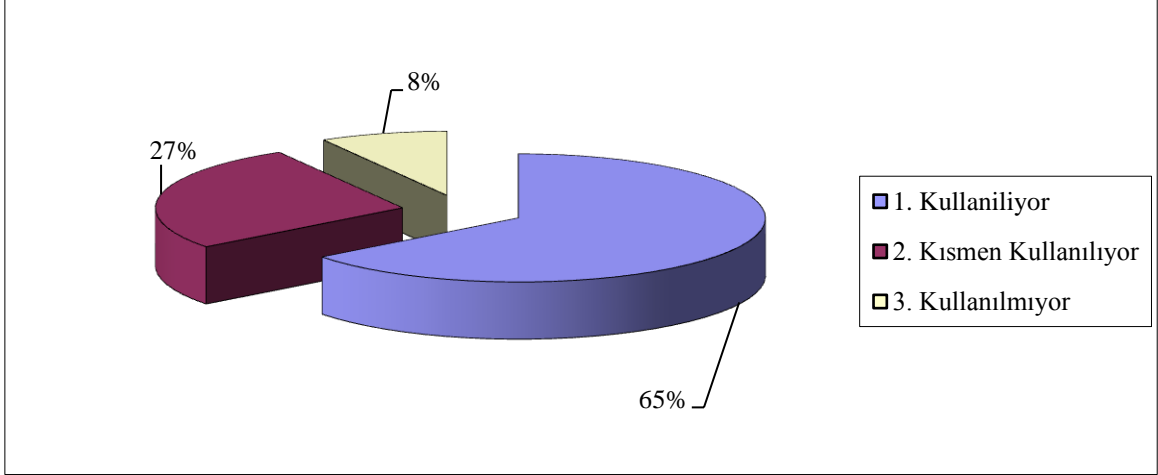
“Kurumunuzda mevcut coğrafi bilgi sistemi(CAD tabanlı kısmı ya da Infoanalystpro) aktif olarak kullanılıyor mu?” 3.sorunun 1.bölümü olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş pasta grafik Şekil 3.7’de sunulmuştur.



Şekil 3.7. Mevcut coğrafi bilgi sistemi (CAD tabanlı kısmı) kullanımı

Örneklem grubunun % 41'i kurumlarındaki mevcut coğrafi bilgi sisteminin (CAD tabanlı kısmı) aktif olarak kullanılmadığını, % 37'si kullanıldığını, % 22'si de kısmen kullanıldığını ifade etmiştir. Bu sorunun 1.bölümüne verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 7.191 p< 0.059).

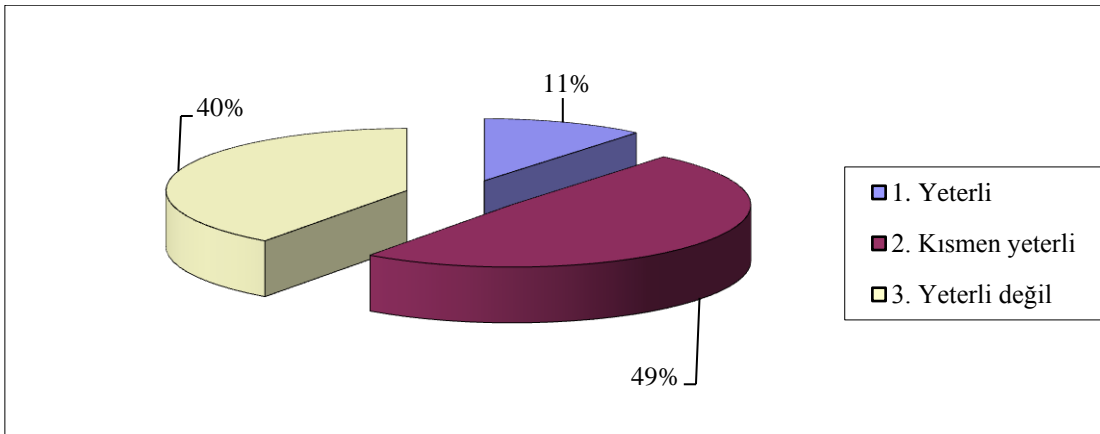
“Kurumunuzda mevcut coğrafi bilgi sistemi (Web-GIS tabanlı kısmı) aktif olarak kullanılıyor mu?” 3.sorunun 2.bölümü olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden elde edilen veriler Şekil 3.8’de sunulmuştur.



Şekil 3.8. Mevcut coğrafi bilgi sistemi (Web-GIS tabanlı kısmı) kullanımı

Örneklem grubunun % 65'inin kurumlarındaki mevcut coğrafi bilgi sisteminin (Web-GIS tabanlı kısmı) aktif olarak kullanıldığını, % 27'si kısmen kullanıldığını % 8'i ise kullanmadığı konusunda görüş belirttikleri tespit edilmiştir. Bu sorunun 2.bölümüne verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 34.478  $p < 0.05$ ).

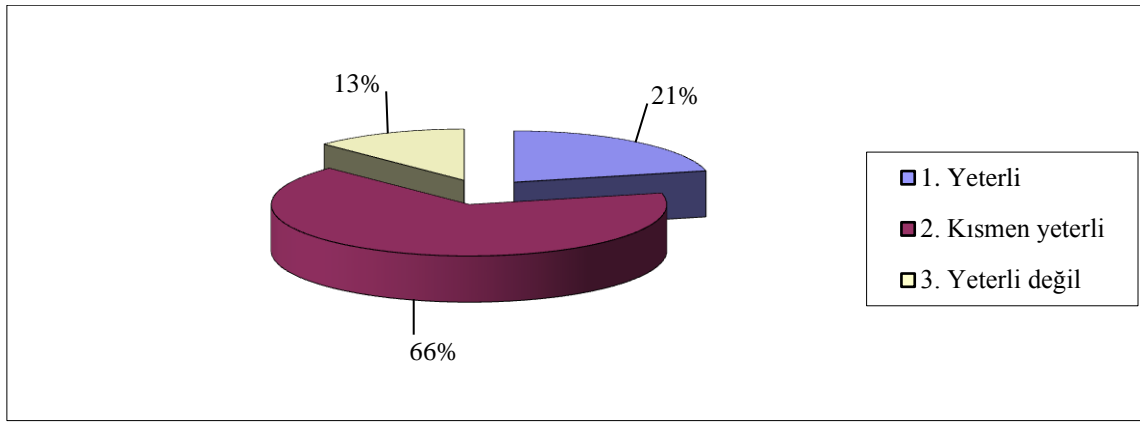
“Kurumunuzda yürütülen CAD tabanlı coğrafi bilgi sistemi (Infoanalystpro) arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterli mi?” 4.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş veriler Şekil 3.9' da sunulmuştur.



Şekil 3.9. CAD tabanlı coğrafi bilgi sistemi (Infoanalystpro) arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterliliği

Örneklem grubunun % 49'u kurumlarında yürütülen CAD tabanlı coğrafi bilgi sisteminin (Infoanalystpro) arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında kısmen yeterliliği konusunda görüş belirtmişken, % 40'ı yetersiz, % 11'i ise yeterli olduğu konusunda görüş belirtmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 14.778 p< 0.05).

“Kurumunuzda yürütülen web tabanlı coğrafi bilgi sistemi arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterli mi?” 5.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden elde edilen veriler Şekil 3.10'da sunulmuştur.

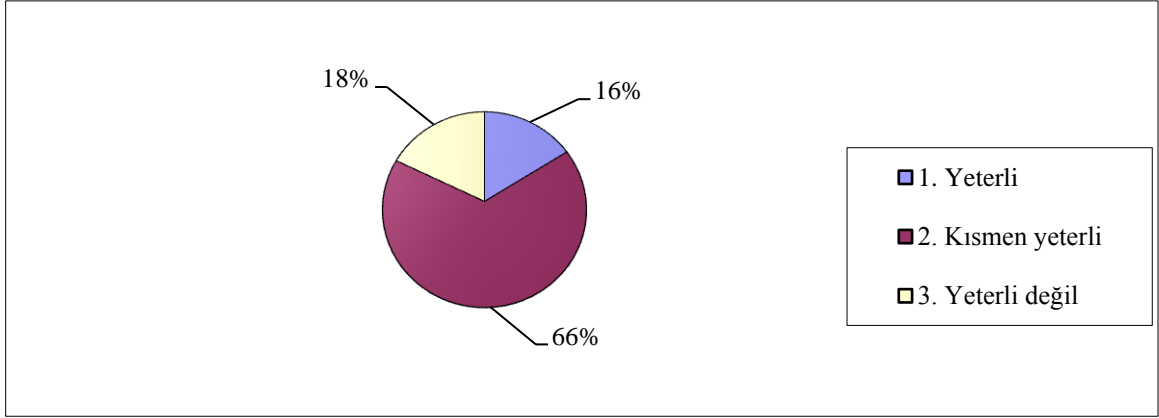


Şekil 3.10. Web tabanlı taşınmaz bilgi sisteminin arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterliliği

Örneklem grubunun % 66'sı kurumlarında yürütülen web tabanlı taşınmaz bilgi sisteminin arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında kısmen yeterliliği konusunda görüş belirtmişken, %21'i yeterli bulunduğunu, % 13'ü ise yeterli bulmadığını ifade etmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 28.945 p< 0.05 ( % 95 güvenle))

“Kurumunuzda yürütülen diğer bilgi sistemi çalışmaları (VTYS, VAYS, vs.) sizce gerek kurumunuzun gerekse E-devlet politikası açısından yeterli mi?” 6.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak elde edilen veriler şekil 3.11'de sunulmuştur.

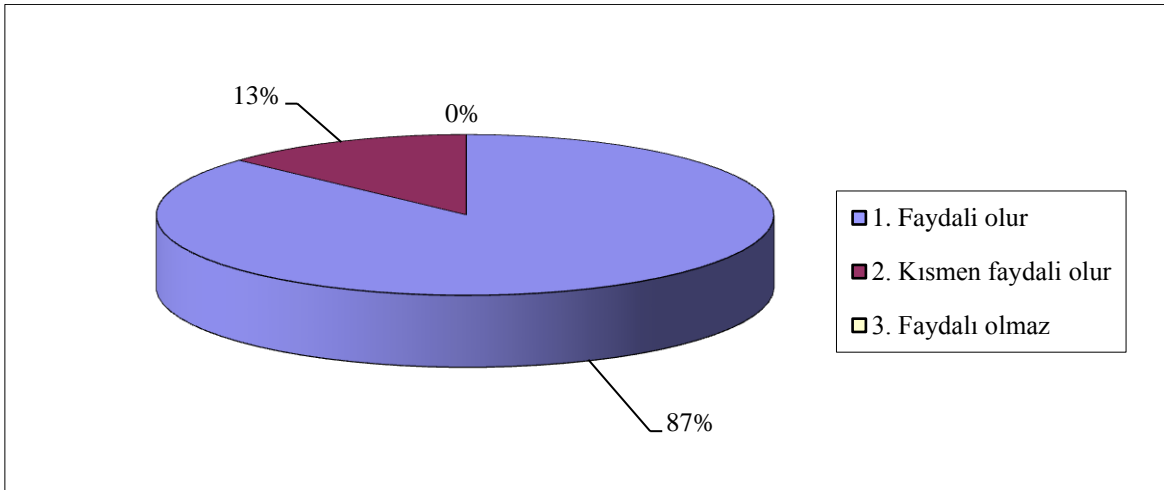




Şekil 3.11. Örneklem grubunun kurumlarında yürütülen diğer bilgi sistemi çalışmalarının (VTYS, VAYS, vs.) kurumları ve e-devlet politikası açısından yeterliliği

Örneklem grubunun % 18'i yeterli görmekteyken, %66'sı kısmen yeterli ve %18'i de yetersiz, olarak değerlendirmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 27.036 p< 0.05).

“E-devlet stratejisi kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yürüttüğü gerek bilgi sistemleri gerekse coğrafi bilgi sistemleri entegrasyonun sağlanması kurumunuz açısından faydalı olur mu? (Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ( TAKBİS) bütünleşmesi, TC kimlik paylaşım sistemi vs. gibi )” 7.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak elde edilen veriler şekil 3.12’de sunulmuştur.



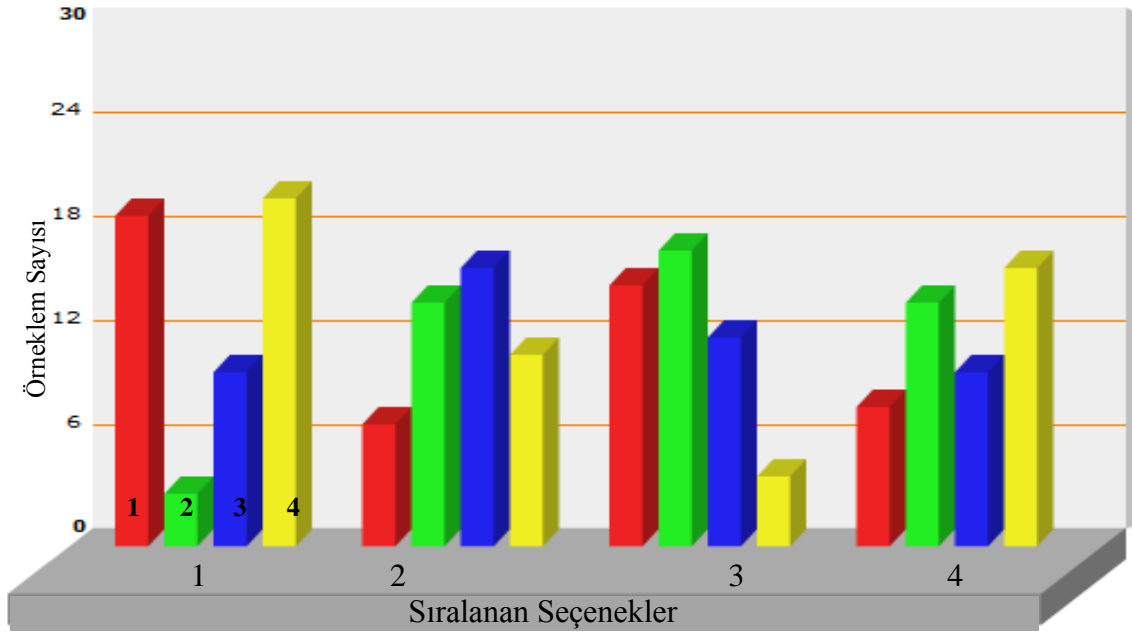
Şekil 3.12. Örneklem grubu E-devlet stratejisi kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının kullandıkları bilgi sistemlerinin entegrasyonunun sağlanmasının değerlendirilmesi

Örneklem grubunun, % 87'si e-devlet stratejisi kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yürüttüğü bilgi sistemlerinin entegrasyonun sağlanmasının kurum açısından faydalı olur, % 13'ü de kısmen faydalı olur şeklinde görüş belirtmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 29.491 p< 0.05).

### 3.1.5. Anketin 5. Bölümünden (Tapu Kadastro Uygulamaları) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Bu bölümde tapu-kadastro işlemlerinin mevcut sorunları ve çözüm önerilerinin tespit edilmesi amacıyla sorulmuş sorulardan elde edilen bulgulara yer verilmiştir. Bu amaca ulaşabilmek için örneklem grubuna 5 soru yöneltilmiştir.

“Özellikle tesis kadastro çalışmaları başta olmak üzere; kadastro çalışmalarında gerek vakıf taşınmazların geldi-gitti kayıtlarının sağlıklı yürütülmesi, gerekse kadastro dava sayılarının daha aza indirgenmesi için neler yapılmalıdır? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız).” 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş sütun grafik Şekil 3.13'te sunulmuştur.



Şekil 3.13. Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazların tespitinde yaşanan sorunlar

1. Askı ilanlarında taşınmazların geldi kayıtlar belirtilmeli

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 14.804  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 33'ü bu seçeneği 1. sırada tercih etmiştir.

2. Uygulanamayan taşınmazların uygulanamama nedenleri askı ilanında belirtilmeli

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 3.638  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 30'u bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

3. Askı ilanlarının web servislerinden yararlanarak www.tkgm.gov.tr ağı üzerinden ilan edilmeli

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 8.915  $p < 0.05$

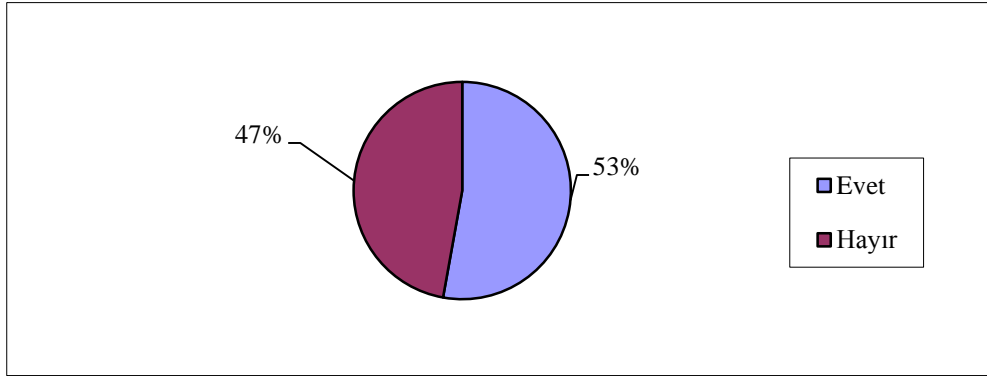
Örneklem grubunun % 28'i bu seçeneği 2. sırada, %30'u 1. sırada tercih etmiştir.

4. Askı ilanı idaremize de gönderilmeli

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 1.936  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 41'i bu seçeneği 1. sırada, %28' i 2. sırada tercih etmiştir.

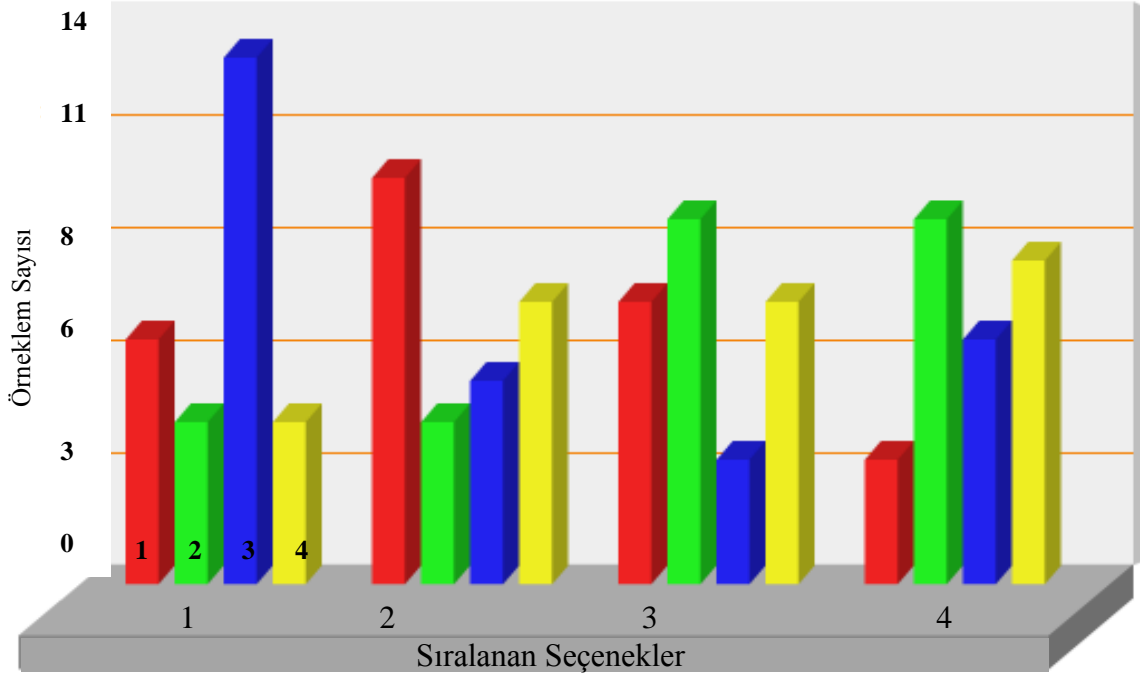
“Tavize tabi taşınmaz olarak bilinen, mülkiyeti özel ve tüzel kişilere ait vakıf şerhli taşınmazlardaki vakıf şerhlerinin taviz bedeline tabi olup olmadığının tespiti için Tapu Sicil Müdürlüklerinde araştırma yaptınız mı?” 2.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak elde edilen veriler Şekil 3.14'te sunulmuştur.



Şekil 3.14. Vakıf şerhli taşınmazlardaki vakıf şerhlerinin taviz bedeline tabi olup olmadığının tespitine yönelik TM'lerde araştırma yapma oranları

Örneklem grubunun %53'ü tavize tabi taşınmaz olarak bilinen, mülkiyeti özel ve tüzel kişilere ait vakıf şerhli taşınmazlardaki vakıf şerhlerinin taviz bedeline tabi olup olmadığının tespiti için Tapu Müdürlüklerinde (TM) araştırma yaptıklarını dile getirmişken % 47'si yapmadıklarını dile getirmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 0.490  $p < 0.05$ ).

“2.soruya cevabınız evet ise hangi aşamalarda zorluk çektiniz? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1’den 4’e doğru sıralayınız).” 3.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş sütun grafik Şekil 3.15’te sunulmuştur.



Şekil 3.15. Vakıf şerhli taşınmazlarla ilgili TM’de yapılan araştırmalarda zorluklar

1. TM’nin çok yoğun olması nedeniyle isteğimize hemen cevap vermemesi

Bu seçenekte homojenlik yok, fark var. Chi-square = 10.680  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 33’ü bu seçeneği 2. sırada tercih etmiştir.

2. TM’de gereken kolaylığın sağlanamaması

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 1.667  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 37’si bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

3. Sicillerde kök kayıtlara inildikçe Osmanlıca-Türkçe birlikte kullanımının zorluğu

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 3.000  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 52’si bu seçeneği 1. sırada tercih etmiştir.

4. Siciller arası bağlantı kurmanın zorluğu

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 1.936  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 33'ü bu seçeneği 4. sırada tercih etmiştir.

“Kadastro ve TM’de yürüttüğünüz işlemlerde karşılaştığınız problemler nelerdir? Aşağıda verilen boşluğa yazınız.” 4.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun sunmuş oldukları görüşler, frekans ve yüzde değerleri ile birlikte aşağıda verilen tablo 3.5’te sunulmuştur. Ankette yer alan bu soruyu örneklem grubunun 43’ünün (%63) cevaplamadıkları görülmüştür.

Tablo 3.5. Kadastro ve TM’de yürütülen işlemlerde karşılaşılan problemler ile ilgili sunmuş oldukları görüşler, frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Kadastro ve TM’lerinde yürütülen işlemlerde karşılaşılan problemler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
İş yoğunluğu ve işlerin uzun sürmesi	14	58
Döner sermaye ücreti	7	29
Osmanlıca kaynaklarda türcüme güçlüğü	5	21
Personel yetersizliği	5	21
Kök kayıtlara ulaşma zorluğu	4	17
Gerekli kolaylığın sağlanmaması	3	12
Arşivlerde uygun çalışma ortamının olmaması	3	12
Harç yatırılması	2	8

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

\*\*Tablo 3.5’te verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 24 kişi üzerinden hesaplanmıştır

Tablo 3.5’te görüldüğü gibi Kadastro ve TM’de yürütülen işlemlerde karşılaşılan problemlerle ilgili olarak örneklem grubunun %58’inin “İş yoğunluğu ve işlerin uzun sürmesi”, %29’unun “Döner sermaye ücreti” %21’inin “Osmanlıca kaynaklarda türcüme güçlüğü”, %21’inin ise “Personel yetersizliği” ile ilgili problem yaşadıklarını ifade etmişlerdir.

“Kadastro ve TM’de işlemlerde karşılaştığınız problemlerin çözümü için sizce neler yapılmalıdır? Aşağıda verilen boşluğa yazınız.” 5.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu tarafından sunulan görüşler frekans ve yüzde değerleri ile birlikte aşağıda verilen tablo 3.6’da sunulmuştur. Ankette yer alan bu soruyu örneklem grubunun 41’inin (% 60) cevaplamadığı görülmüştür.

Tablo 3.6. Örneklem grubunun Kadastro ve TM’de işlemlerde karşılaşılan problemlerin çözümü için sunmuş oldukları görüşler frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Kadastro ve TM’de yürütülen işlemlerde karşılaşılan problemler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
Döner sermaye için genel müdürlükler arası protokol imzalanmalı	9	33
TAKBİS entegrasyonu sağlanmalı	8	30
Kurum çalışanları hizmet içi eğitimden geçirilmeli	5	18
Kurumlar arası işbirliğine gidilmeli (VGM ve TKGM arasında işbirliği protokolü gibi)	5	18
e-devlet entegrasyonu sağlanmalı	2	7
Personel sayısı artırılmalı	1	4
Personelin maddi ve manevi ihtiyaçları karşılanmalı	1	4
Bölge Müdürlüklerinde Osmanlıca bilen mütercimlere yer verilmeli	1	4

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

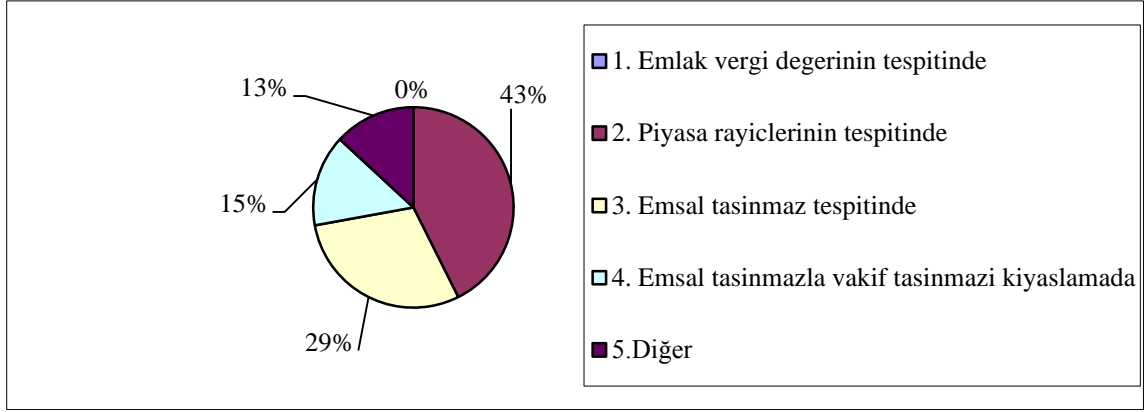
\*\*Tablo 3.6’ da verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 27 kişi üzerinden hesaplanmıştır

Tablo 3.6’da görüldüğü gibi Kadastro ve TM’de işlemlerde karşılaşılan problemlerin çözümü için örneklem grubunun %33’ünün “Döner sermaye için genel müdürlükler arası protokol imzalanmalı”, %30’unun ise “TAKBİS entegrasyonu sağlanmalı” şeklinde görüş tespit edilmiştir.

### 3.1.6. Anketin 6. Bölümünden (Taşınmaz Geliştirme) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Bu bölümde örneklem grubunun kurumları tarafından yürütülen taşınmaz geliştirme çalışmalarının mevcut durumu, sorunlar ve çözüm önerilerine yönelik verilerin sunulmasına yer verilmiştir. Bunun için örneklem grubuna 7 soru yöneltilmiştir.

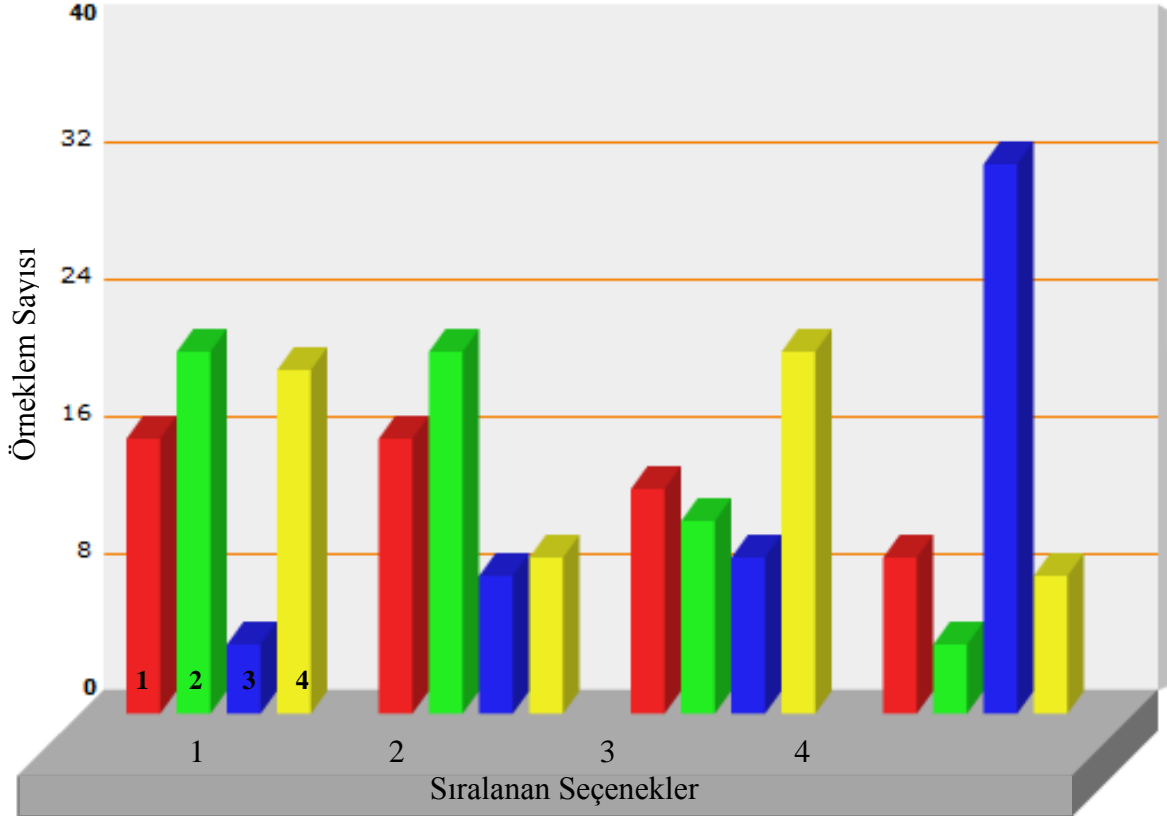
“Taşınmaz değerlemesi yaparken kullanacağınız verileri elde etme noktasında en çok hangi aşamalarda zorluk çekiyorsunuz? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1’den 4’e doğru sıralayınız)” 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden elde edilen veriler şekil 3.16’da sunulmuştur.



Şekil 3.16. Taşınmaz değerlemesine esas verilerin tespitindeki zorluk oranları

Örneklem grubunun taşınmaz değerlemesi yaparken kullanacağınız verileri elde etme noktasında % 42 oranında en çok piyasa rayiçlerinin tespitinde, % 30 emsal taşınmaz tespitinde, %15 oranında ise emsal taşınmazla vakıf taşınmazı kıyaslamada sorun yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 13.733  $p < 0.05$ ).

“Taşınmaz değerlemesi yaparken veya taşınmaz kira bedellerinin belirlenmesinde yaşanan problemlerin çözümü için sizce neler yapılmalıdır? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1’den 4’e doğru sıralayınız).” 2.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş sütun grafik şekil 3.17’de sunulmuştur.



Şekil 3.17. Taşınmaz değer tespitlerinin ne şekilde yapılması gerektiği verileri

1. Taşınmaz değerlendirme şirketleri aracılığıyla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, farklılık vardır. Chi-square = 12.133  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 30'u bu seçeneği 1.sırada ve % 30 u da 2. sırada tercih etmiştir.

2. Uzman değerlendirme komisyonu ile (üniversite+kurum+diğer)

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 7.453  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 37'si bu seçeneği 2. sırada, %35'i 1. sırada tercih etmiştir.

3. Bölge Müd. Komisyonlarını farklı Bölgelerde görevlendirerek

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 5.189  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 60' sını bu seçeneği 4. sırada tercih etmiştir.

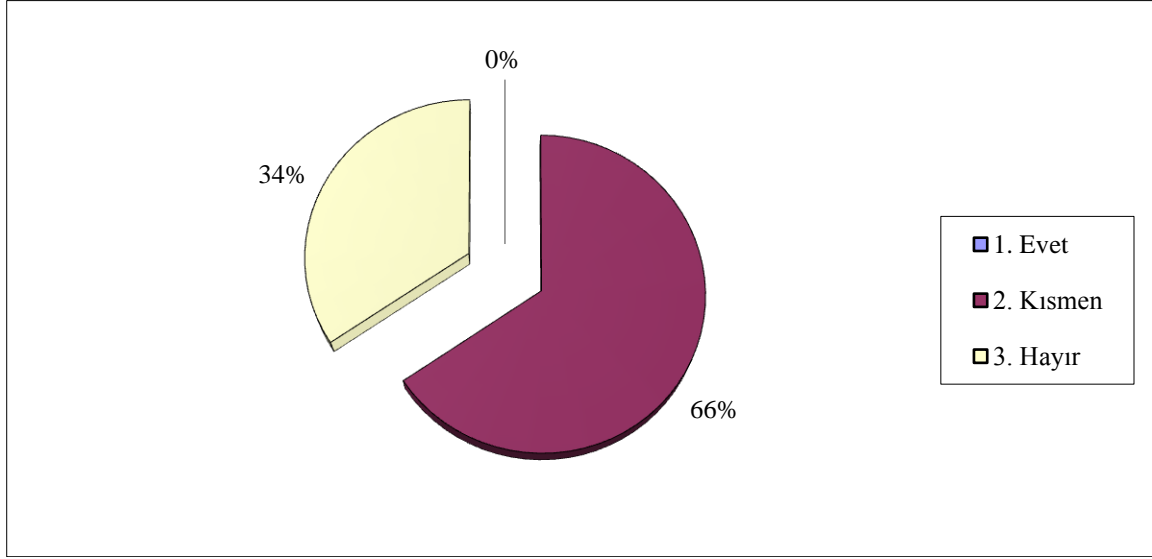
4. Mevcut Bölge Müd. Komisyonunun daha etkin çalışmasıyla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 34.308  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 62'si bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.



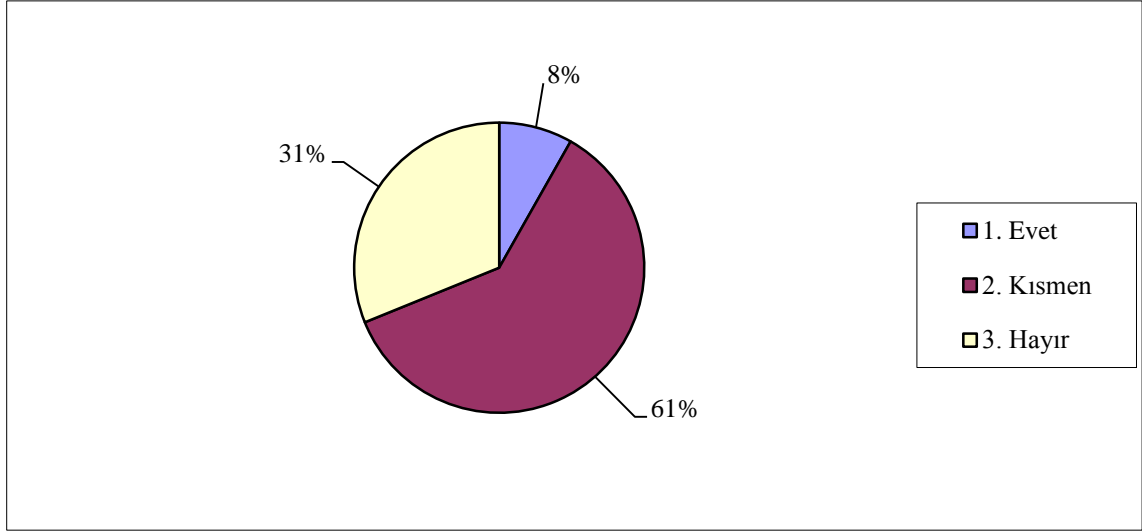
“2010 yılında “arsa ve arazi metrekare birim bedelleri” ülkemizde genelinde tüm birimlerde belirlenmiştir. Emlak vergi değeri olarak bilinen bu bedel 2010 yılı için sizin bölgenizde piyasa değerini yakalamış mıdır?” 3. soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun görüşlerden faydalanılarak oluşturulmuş halka grafik Şekil 3.18’de sunulmuştur.



Şekil 3.18. Asgari emlak vergi değerinin rayiç değerleri yakalama durumu

Örneklem grubunun % 66’sı evet emlak vergi değeri rayiç değeri yakalamıştır, % 34’ü hayır yakalamamıştır seçeneğini işaretlemiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 6.667 p<0.05).

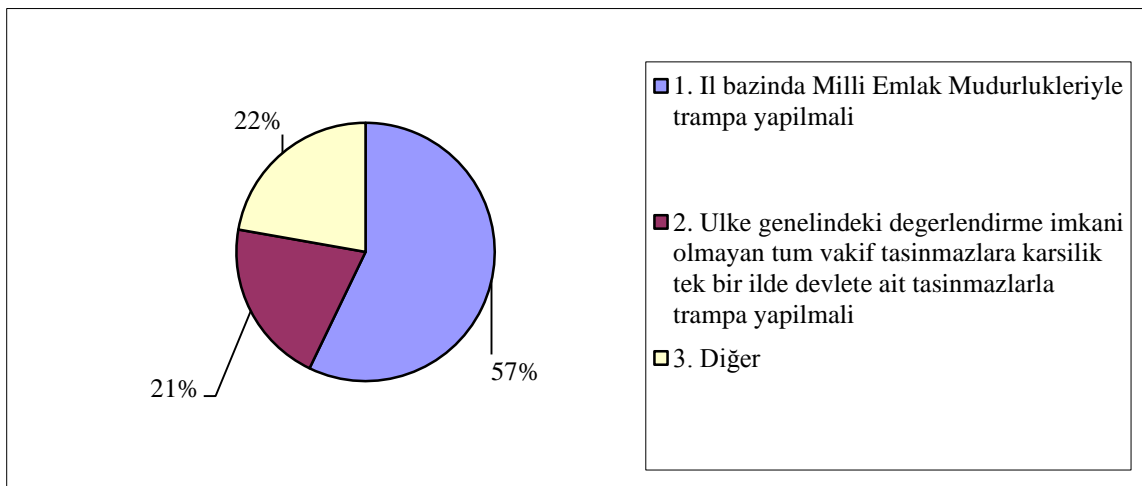
“Emlak vergi değerinin cadde sokak bazında belirlenmesi sizce yeterli midir?” 4.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri grafik şekil 3.19’da sunulmuştur.



Şekil 3.19. Emlak vergi değerinin cadde sokak bazında belirlenmesinin yeterliliği

Örneklem grubunun % 61'i emlak vergi değerinin cadde sokak bazında belirlenmesinin yeterli olup olmadığı konusunda kısmen yeterlidir, % 31'i hayır yeterli değildir, % 8'i de evet yeterlidir olarak cevaplandırmışlardır. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 27.898  $p < 0.05$ ).

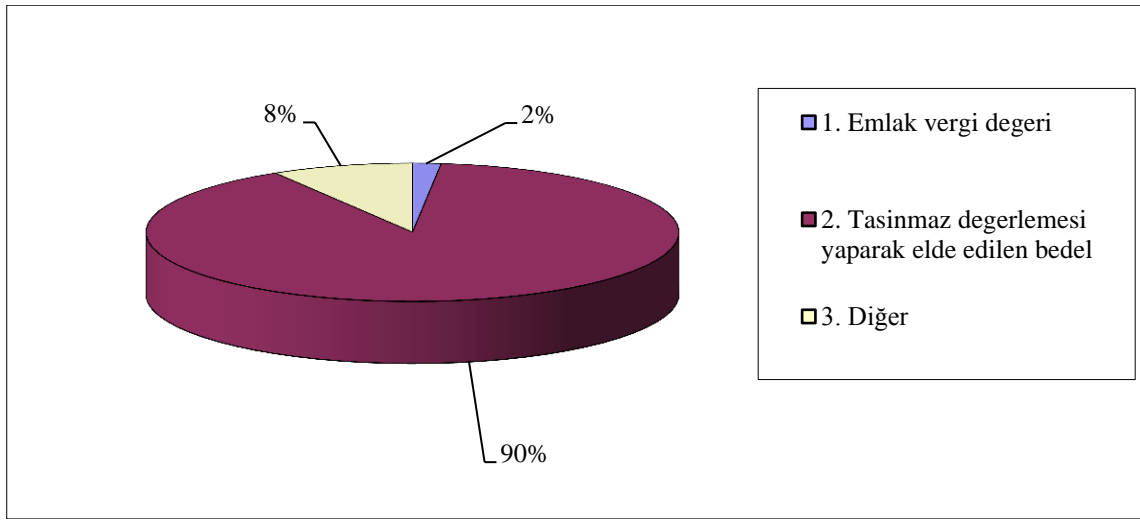
“Kiralama ve/veya satış olanağı olmayan vakıf taşınmazların değerlendirilmesi için sizce nasıl çözümler bulunmalıdır?” 5.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri Şekil 3.20’de sunulmuştur.



Şekil 3.20. Kiralama ve/veya satış olanağı olmayan vakıf taşınmazların değerlendirilmesine yönelik görüşler

Örnekleme grubunun % 57'si kiralama ve/veya satış olanağı olmayan vakıf taşınmazların değerlendirilmesine 1. seçeneği, % 22'si 3. seçeneği % 21'i de 2. seçeneği işaretlemiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 15.869 p<0.05).

“Taşınmaz değerlendirilmesini yaparak belirlediğiniz vakıf taşınmaz değeri ile emlak vergi değeri kıyaslaması yaptığınızda hangi değer piyasa değerine daha yakın oluyor?” 6.soru olarak örnekleme grubuna yöneltilmiş ve örnekleme grubu görüşleri Şekil 3.21’de sunulmuştur.



Şekil 3.21. Taşınmaz değerlendirilmesi ve emlak vergi değerinin piyasa rayıcı ile kıyaslanması

Örnekleme grubunun % 90'ı taşınmaz değerlendirilmesi ile elde edilen değer piyasa rayıcı değerine çok yakın olduğunu belirtmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 71.149 p<0.05).

“İdarenizce yürütülen taşınmaz faaliyetlerinde yaşanan problemler ve çözüm önerilerinizi aşağıda verilen boşluğa yazınız. Teknik sorunlar ve çözüm önerileriniz (yazılım, donanım, personel vs.), Kurumsal sorunlar ve çözüm önerileriniz (Kurum etkin ve hızlı çalışıyor mu?, Hukuki sorunlar ve çözüm önerileriniz.” 7.soru olarak örnekleme grubuna yöneltilmiş ve örnekleme grubundan elde edilen görüşler frekans ve yüzde değerleri ile birlikte Tablo 3.7’ de sunulmuştur. Bu soruda 33 örnekleme yaşanan problemlerle ilgili görüş belirttiğinden yalnızca çözüm önerileri ile ilgili elde edilen görüşler tabloda sunulmuştur.

Tablo 3.7. Taşınmaz tabanlı faaliyetlerde yaşanan sorunların çözümüne yönelik görüşlerin frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *	Frekans (f)	Yüzde** (%)
VGM ce yürütülen taşınmaz faaliyetlerinde yaşanan problemlerin çözümü için sunulmuş görüşler		
Teknik personel sayısı artırılmalı	11	33
Uzman personel yetiştirilmeli	8	24
Yazılım ve donanım kalitesi artırılmalı	5	15
Cad tabanlı sistem yeniden düzenlenmeli	4	12
Birimler arası koordinasyon sağlanmalı	4	12
Problem çözme odaklı çalışılmalı	3	9
TAKBİS ve UKVA oluşturulmalı	3	9
CBS yazılımı iyileştirilmeli	2	6
Merkez ve taşra birimlerindeki donanım kalitesi standart olmalı	2	6
Yasal boşluklara mahal vermeyecek şekilde mevzuat güncellemeleri yapılmalı	2	6

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

\*\*Tablo 3.7’da verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 33 kişi üzerinden hesaplanmıştır

Tablo 3.7’de görüldüğü gibi yürütülen taşınmaz faaliyetlerinde yaşanan problemlerin çözümünde örneklem grubunun %33’ünün “Teknik personel sayısı artırılmalı”, %24’ünün “Uzman personel yetiştirilmeli”, % 15 “yazılım ve donanım kalitesi artırılmalı”, % 12’si “CAD tabanlı CBS yazılımı yenilenmeli” şeklinde görüş belirttikleri görülmüştür.

Örneklem grubunun taşınmaz tabanlı işlemlerin yürütülmesi ile ilgili olarak anket seçenekleri dışında eklemek istedikleri ile ilgili sunmuş oldukları görüşler frekans ve yüzde değerleri ile birlikte aşağıda tablo 3.8’de sunulmuştur

Tablo 3.8 Taşınmaz tabanlı faaliyetlerde mevcut sorunların çözümüne yönelik anket seçenekleri dışında sunulan görüşlerde frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Taşınmaz tabanlı işlemlerin yürütülmesi ile ilgili olarak sunulan görüşler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
Kullanılan sistemler geliştirilmeli veya yenilenmeli (CAD tabanlı sistem WEB tabanlı sistemlerin e-devlet entegrasyonu sağlanmalı)	3	37
Uzmanlaşmaya önem verilmeli	2	25
Ekip ve koordinasyon sağlanmalı	2	25
TAKBİS entegrasyonu sağlanmalı	1	12
Özellikle TKGM ile işbirliği protokolü yapılmalı	1	12
İhale sistemi değiştirilmeli	1	12

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

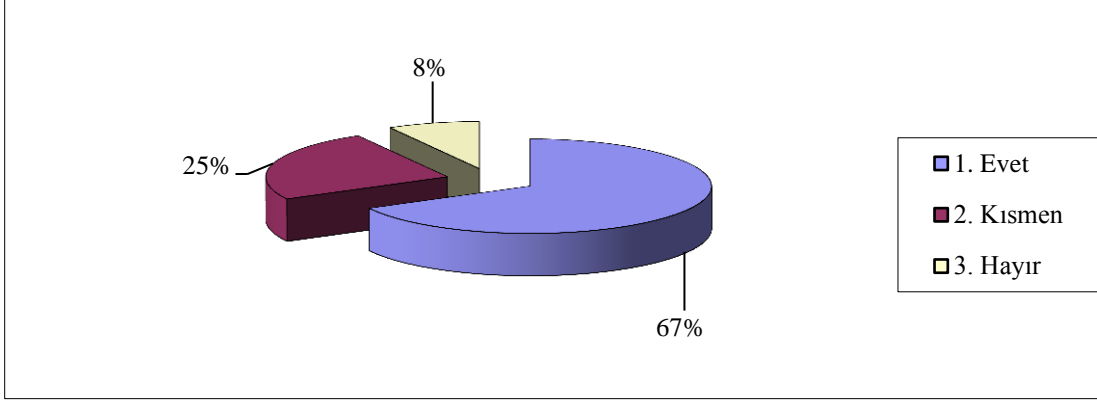
\*\*Tablo 3.8’de verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 8 kişi üzerinden hesaplanmıştır

Tablo 3.8’de de görüldüğü gibi Taşınmaz tabanlı işlemlerin yürütülmesi ile ilgili olarak örneklem grubunun %37’sinin “Kullanılan sistemler geliştirilmeli veya yenilenmeli”, % 25’inin “Uzmanlaşmaya önem verilmeli”, % 25’inin “Ekip ve koordinasyon sağlanmalı”, % 12’si ise TAKBİS entegrasyonu sağlanmalı, TKGM ile işbirliği geliştirilmeli, ihale sistemi değiştirilmeli şeklinde görüş belirttikleri tespit edilmiştir.

### 3. 1. 7. Anketin 7. Bölümünden (Davalı Taşınmazlar) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Bu bölümde örneklem grubunun kurumun hüküm ve tasarrufu altında olan nızalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarının analizi ile ilgili elde edilmiş bulguların sunumuna yer verilmiştir. Anketin bu bölümünde örneklem grubuna 7 soru sorulmuş olup sorulardan elde edilen veriler aşağıda sırası ile sunulmuştur.

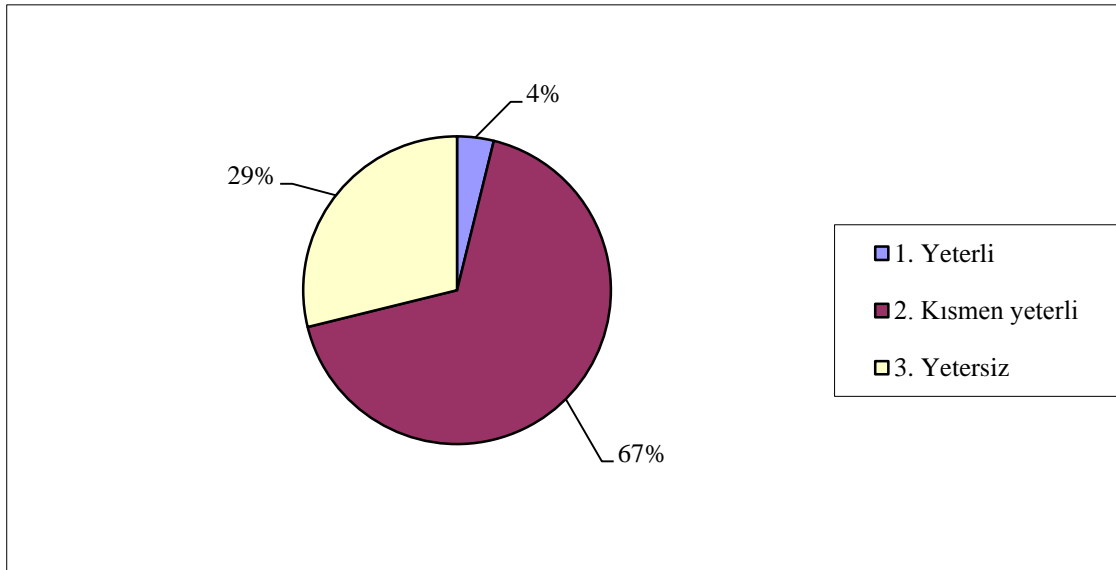
“Kurumunuza ait taşınmaz davalarındaki bilirkişi raporlarını inceliyor musunuz?”  
1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden elde edilen veriler şekil 3.22’de sunulmuştur.



Şekil 3.22. Örneklem grubunun taşınmaz davalarındaki bilirkişi raporlarını inceleme durumu

Örneklem grubunun % 67'si bilirkişi raporlarını incelediği, % 29'u kısmen incelediği, % 8'inin ise incelenmediği tespit edilmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 33.492 p<0.05).

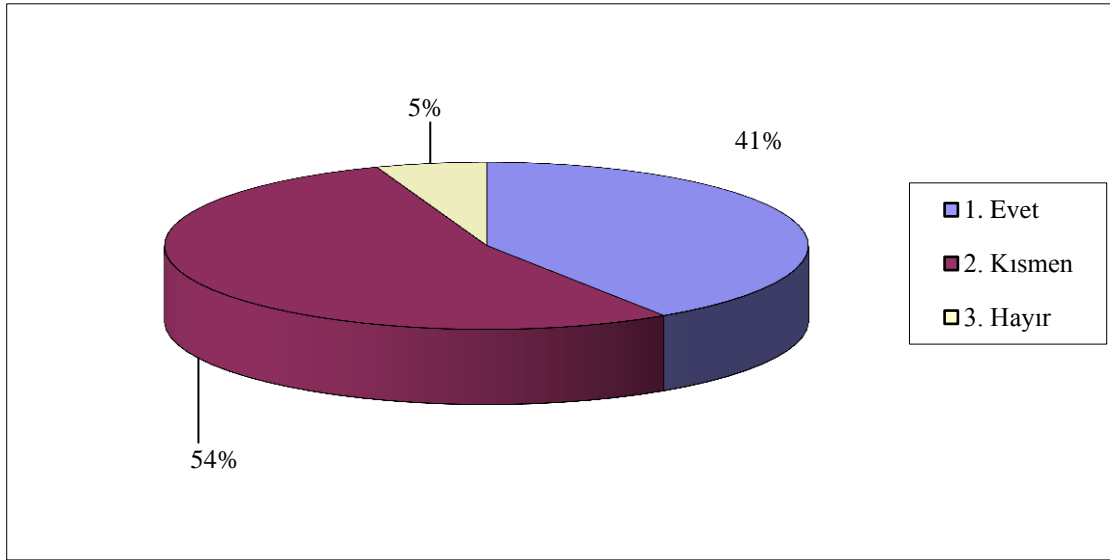
“Yetersiz gördüğünüz bilirkişi raporlarıyla ilgili olarak Hukuk Servisinize gerek yazılı gerekse sözlü olarak verdiğiniz mesleki yasal ve teknik bilgiler davanın vakıf lehine sonuçlanması için faydalı oluyor mu?” 2.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun bilirkişi raporların yeterlilik durumlarının tespitine yönelik veriler şekil 3.23'te sunulmuştur.



Şekil 3.23. Bilirkişi raporlarının yeterlilik durumları

Örneklem grubunun % 67'si bilirkişi raporlarının kısmen yeterli, %29'u yetersiz, % 4'ü de yeterli olarak değerlendirmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 23.412 p<0.05).

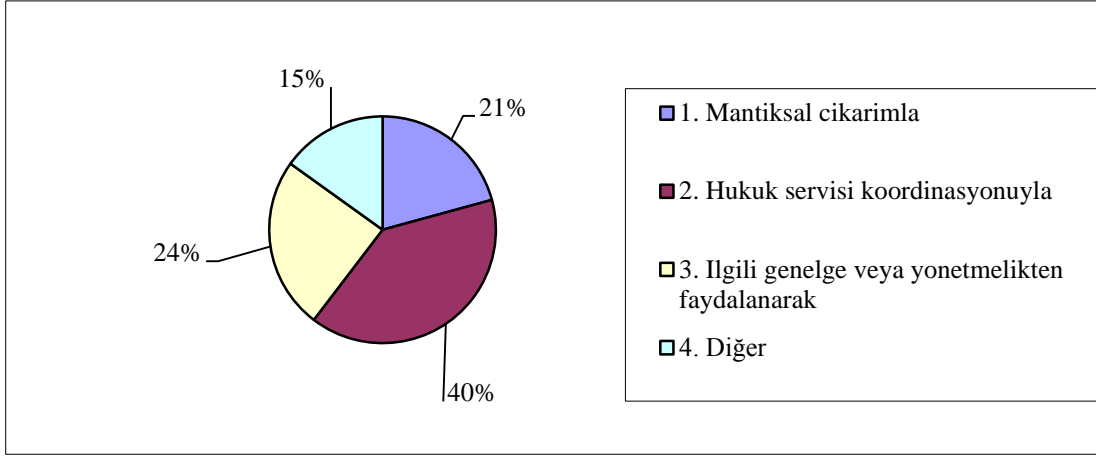
Örneklem grubunun yetersiz gördükleri bilirkişi raporlarıyla ilgili olarak Hukuk Servislerine yaptıkları teknik destek sonrasında davanın vakıf lehine sonuçlanmasına ne derecede katkı sağladığı ile ilgili sonuçlar şekil 3.24'te sunulmuştur.



Şekil 3.24. Örneklem grubunun Hukuk Servislerine teknik destek sağlamalarının taşınmaz davalarına olan etkisi

Örneklem grubunun % 53'ü hukuk servislerine teknik destek sağlamalarının taşınmaz davalarının vakıf lehine sonuçlanması açısından kısmen faydalı, % 41'i faydalı, %6'sı da faydalı olmadığı şeklinde görüş bildirmiştir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 16.566 p<0.05).

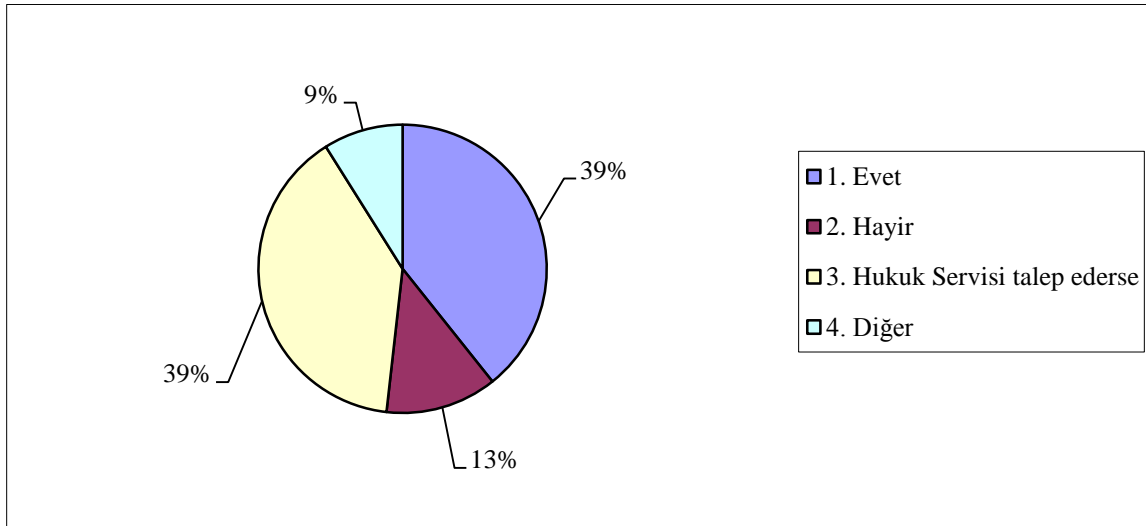
“Taşınmaz tabanlı işlerle ilgili açılacak davalarda hangi davada hangi verilerin olması gerektiği nasıl belirliyorsunuz?” 3.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun görüşleri Şekil 3.25'te sunulmuştur.



Şekil 3.25. Taşınmaz tabanlı işlerle ilgili açılacak davalarda mahkemeye sunulacak verilerin tespiti

Örneklem grubunun % 39'u taşınmaz tabanlı işlerle ilgili açılacak davalarda mahkemeye sunulacak verileri Hukuk Servisi koordinasyonu, % 25'i ilgili genelge veya yönetmelikten faydalanarak, % 21'ide mantıksal çıkarımla olarak bu soruyu cevaplandırmışlardır. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 10.412  $p < 0.05$ ).

“Taşınmaz tabanlı davaların seyrini takip ediyor musunuz?” 4.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun görüşleri Şekil 3.26'da sunulmuştur.

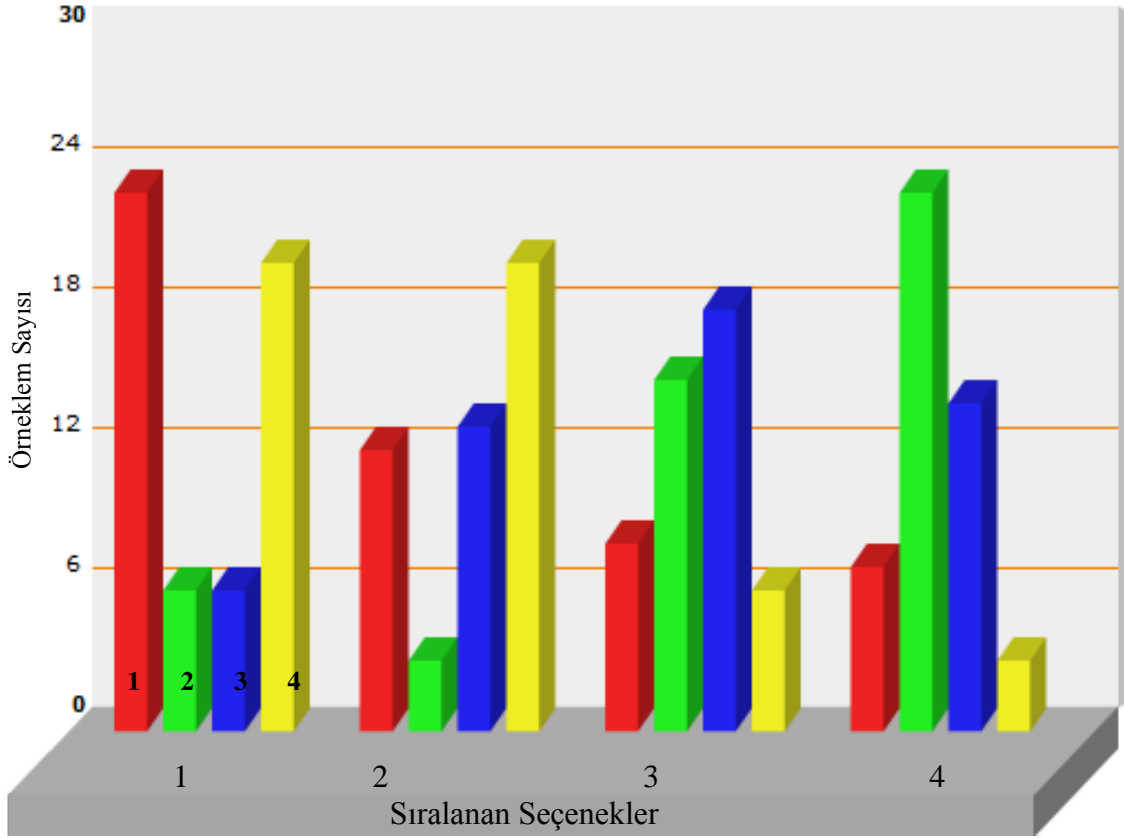


Şekil 3.26. Örneklem grubunun taşınmaz tabanlı davaları takibi



Örneklem grubunun % 39'u taşınmaz tabanlı davaları takip ettiklerini, diğer % 39'u hukuk servisinin talebi olması halinde davaları takip ettiklerini, % 13'ü de davaları takip etmedikleri belirtmişleridir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 18.382 p<0.059).

“Kamu kurumlarının yaptığı kamulaştırmalarda, kurumların kendi aralarında davalı pozisyonlara düştüğü bilinmektedir. Kamulaştırma komisyonlarının kıymet takdirlerinde nasıl bir yol izlenerek daha hızlı ve dava süreci minimize edilen kamulaştırmalar yapılabilir?” 5. soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri Şekil 3.27’de sunulmuştur.



Şekil 3.27. Kamu kurumlarının yaptığı kamulaştırmalarda kamulaştırma komisyonlarının oluşturulması

1. Komisyon üyeleri kurumlar arası entegrasyonla kamu görevlilerinden belirlenerek

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 33.455 p<0.05

Örneklem grubunun % 44'ü bu seçeneği 1. sırada tercih etmiştir.

2. Akademisyenlerce oluşturulacak komisyonlarla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 9.500 p<0.05

Örneklem grubunun % 47'si bu seçeneği 4. sırada tercih etmiştir.

3. Meslek odaları aracılığıyla oluşturulacak komisyonlarla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 8.064 p<0.05

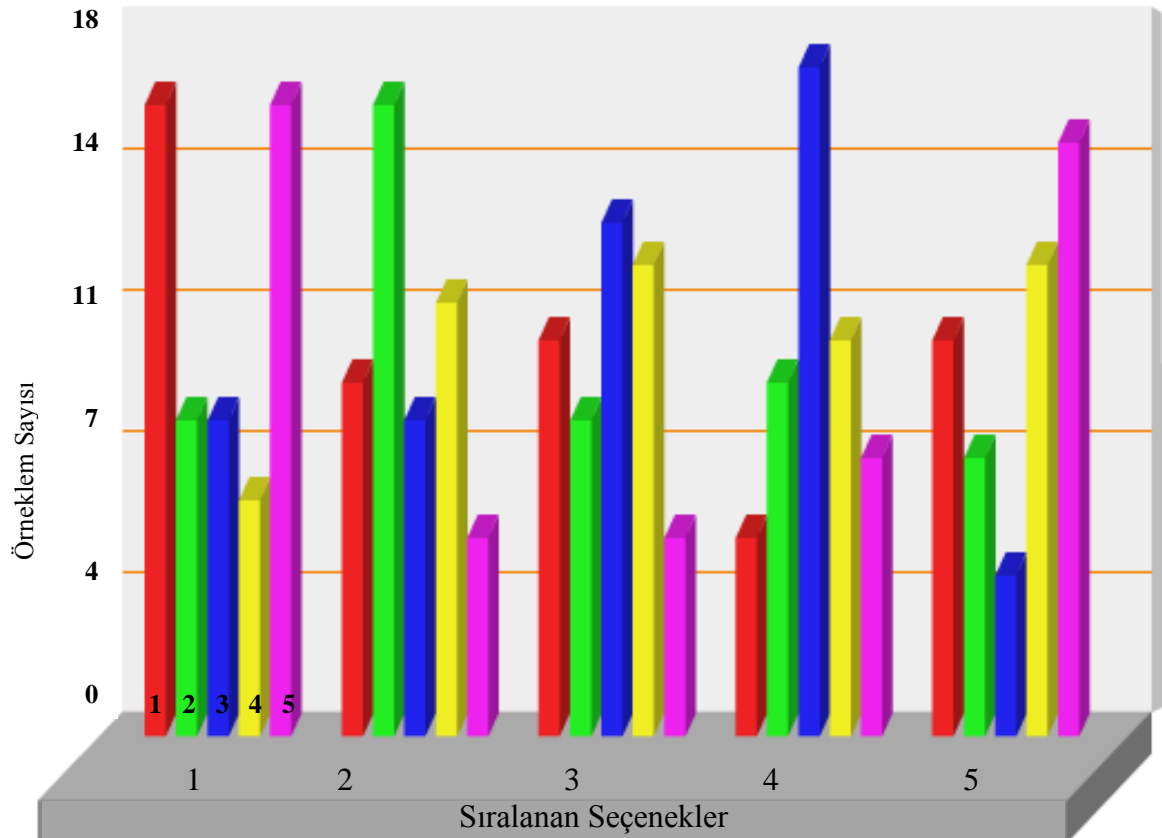
Örneklem grubunun % 38'i bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

4. Kamu görevlileri- akademisyenler-meslek odaları entegrasyonlu komisyonlarla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 18.277 p<0.05

Örneklem grubunun % 47'si bu seçeneği 2. sırada tercih etmiştir.

“Kurumunuzda yaşanan taşınmaz tabanlı problemlerin nedenleri sizce nelerdir? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1’den 4’e doğru sıralayınız).” 6.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubunun görüşleri Şekil 3.28’de sunulmuştur.



Şekil 3.28. Örneklem grubunun kurumlarında yaşanan taşınmaz tabanlı problemlerin nedenlerine ilişkin görüşleri

1. Kurumsal teknik ve yasal boşlukların olmasından

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 9.547  $p < 0.05$

Örneklem grubunun % 28'i bu seçeneği 1. sırada tercih etmiştir.

2. Ülkemizdeki taşınmaz mevzuatının dağınık olusundan

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 5.660  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 32'si bu seçeneği 2. sırada tercih etmiştir.

3. Mevzuat tezatlığından ve/veya yargı kararları tezatlığından

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 32532  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 34'ü bu seçeneği 4. sırada tercih etmiştir.

4. Aynı konularda farklı mahkeme kararları ve üst mahkeme görüşleri olmasından

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 8.426  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 23'ü bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

5. Ülkemizde taşınmaz faaliyetlerinden sorumlu lider bir kurum ihtiyacından

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 6.723  $p > 0.05$

Örneklem grubunun % 32'si bu seçeneği 1. sırada, % 30'u ise 5.sırada tercih etmiştir.

“Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden sizce neler yapılabilir ya da yapılmalıdır?” 7.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri Tablo 3.9’da sunulmuştur.

Tablo 3.9. Örneklem grubunun vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusundaki görüşlerine ilişkin frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda görüşler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
İdare menfaatleri doğrultusunda uzlaşma yoluna gidilmeli	14	64
Vakıf taşınmazlarının ayrıcalıklarının ön plana çıkaracak yasal düzenleme	4	18
Kurumlar arası koordinasyon sağlanmalı	4	18
Dava konusuna göre uzman bilirkişi atanmasının sağlanması	1	4
VGM tanımına önem verilmeli, vakıflarla ilgili mevzuat boşlukları revize edilmeli	1	4
Kanunlar arası tezatlıklar ortadan kaldırılmalı.	1	4

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

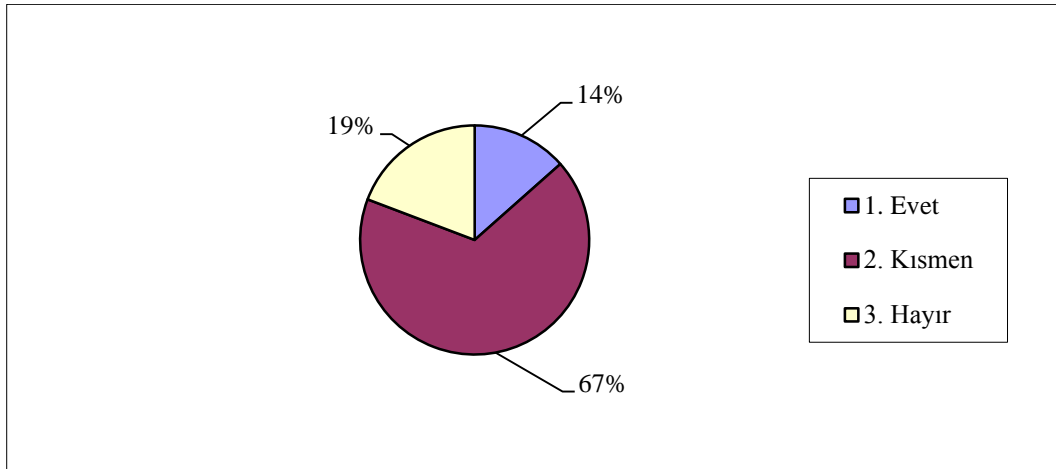
\*\*Tablo 3.9’da verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 22 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 3.9’da da görüldüğü gibi vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda örneklem grubunun %64’ü “İdare menfaatleri doğrultusunda uzlaşma yoluna gidilmeli”, % 18’i vakıf taşınmaz ayrıcalıklarının ön plana çıkartılması, % 18’i kurumlar arası koordinasyon sağlanmalı görüşlerini belirtmişleridir.

### 3.1.8. Anketin 8. Bölümünden (İmar Uygulamaları) Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme

Bu bölümde 4 soru bulunmakta olup imar uygulaması yapılan vakıf taşınmaların mevcut uygulama sorunları ve çözüm önerilerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir.

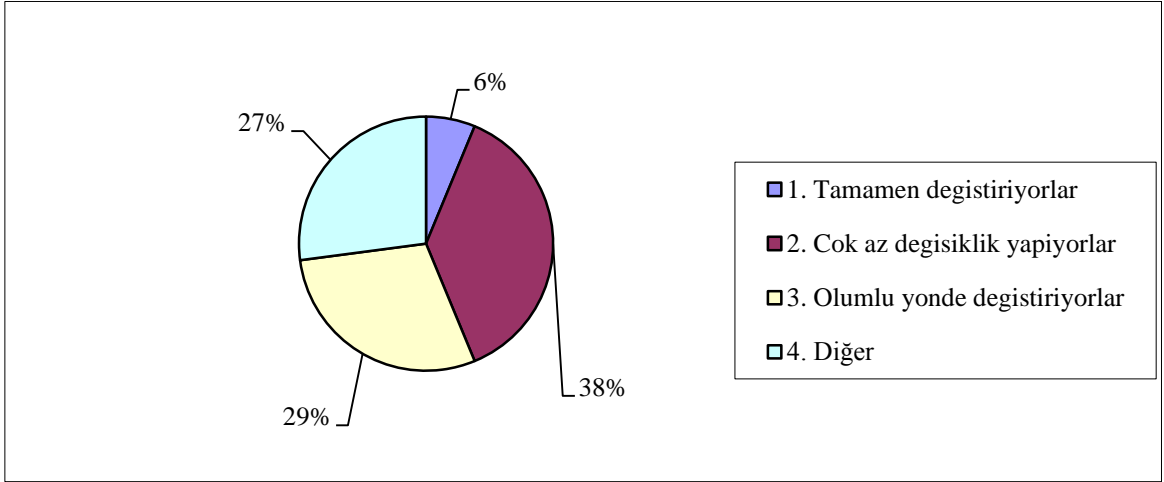
“3194 sayılı kanununun 18.maddesi uygulaması esnasında uygulama kesinleşmeden askı ilanı sürecinde yaptığınız haklı itirazlar dikkate alınarak uygulama revize ediliyor mu?” 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri şekil 3.29’da sunulmuştur.



Şekil 3.29. 3194 sayılı kanununun 18.maddesi uygulamasına askı ilandayken yapılan itirazların dikkate alınması

Örneklem grubunun % 68’i 18.madde uygulaması kesinleşmeden askı ilanındayken vakıf aleyhine olan durumlarla ilgili olarak yaptıkları itirazların kısmen dikkate alındığını, %19’u dikkate alınmadığını, %13’ü ise dikkate alındığını belirtmişleridir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 27.269 p<0.05).

“3194 sayılı kanunun 18. maddesi uygulamasındaki 30 günlük askı ilanında Belediye Encümenine yapılan itirazınıza olumsuz yanıt alıp uygulamanın kesinleşmesinden sonra, 60 günlük sürede konuyu yargıya taşıyıp davayı kazanmanız durumunda uygulama ne şekilde seyir ediyor?” 2.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri Şekil 3.30’da sunulmuştur.



Şekil 3.30. 3194 sayılı kanunun 18.maddesi uygulamasında askı ilandayken yapılan itirazın reddi sonucu açılan davanın kazanılması akabinde uygulamanın seyri

Bu soruya örneklem grubunun % 38’i 3194 sayılı kanunun 18.maddesi uygulamasında askı ilandayken yapılan itirazın reddi sonucu açılan davanın kazanılması akabinde uygulamada çok az değişiklik yapıldığını, % 29’u olumlu yönde değiştirildiğini, % 6’sı tamamen değiştirildiğini ve % 27’si de diğer şeklinde cevap vermişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 11.298 p<0.05).

“Bulduğunuz bölgedeki belediyelerde, imar planında tanımlanmış kamuya ayrılması tasarlanan alanlar nasıl elde ediliyor?” 3.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri aşağıda sunulmuştur.

#### 1. 3194 sayılı kanunun 15. ve 16.madde uygulamasıyla

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 34.725 p<0.05

Örneklem grubunun % 55’i bu seçeneği 2. sırada, %33’ü 1. sırada, % 8’i 3. sırada tercih etmiştir.

2. 3194 sayılı kanununun 18. madde uygulamasıyla

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 1.923 p>0.05

Örneklem grubunun % 69'u bu seçeneği 2. sırada, %31'i 3. sırada tercih etmiştir.

3. Kamulaştırma yöntemiyle

4. Diğer

“İmar uygulamalarında (Özellikle 18. madde uygulamasında) vakıf taşınmazlar açısından yaşanan problemlerin kaynağı ve çözüm önerilerinizi açıklayınız?” 4.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri, frekans ve yüzde değerleri ile birlikte aşağıda verilen Tablo 3.10’da sunulmuştur.

Tablo 3.10. Örneklem grubunun vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda sunmuş oldukları görüşler, frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda görüşler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı olmadığı Belediyelere bildirilmeli	21	60
VGM tanıtımına özellikle mazbut vakıfların anlaşılmasına önem verilmeli	18	51
Akar vasfının korunması gereği anlatılmalı	12	34
Uygulamalarda kadaströ parseline rastlayan imar parselleri vakıf taşınmazlara tahsis edilmesi,	4	11
Hayrat taşınmazlardan DOP kapsamında kesiti yapılmaması	3	8
Plan kapsamında kalan yerlerin 15 ve 16.maddeye gerek kalmadan uygulamalar ivedilikle tamamlanmalı	2	6
Uygulamalar lokal değil de bütüncül olarak yapılmalı	2	6
Vakıf taşınmaz işlemlerinde 5737 SK'nın 77. maddesine rağmen harç, döner sermaye gibi bedellerin talep edilmesi	1	3
İmar uygulamaları bildirilmeli ve askı ilanları gönderilmeli	1	3

\*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

\*\*Tablo 3.10’da verilen yüzdelik değerler ankette bu soruyu cevaplayan 35 kişi olarak hesaplanmıştır

Tablo 3.10’da da görüldüğü gibi vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda örneklem grubunun %60’ı “Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı olmadığı Belediyelere bildirilmeli”, % 51’i “VGM

tanıtımına özellikle mazbut vakıfların anlaşılmasına önem verilmeli”, % 34’ü “Akar vasfinin korunması gereği anlatılmalı” şeklinde görüş belirttikleri görülmüştür.

### **3.2. Mülakat Verilerinden Elde Edilen Bulgular ve İrdeleme**

Bu bölümde; uygulanan anketten elde edilen sonuçlar doğrultusunda özellikle mevcut aksaklıkların nerelerden kaynakladığının tespiti ile bunlara çözüm önerilerinin standart bir anket formundan ziyade daha serbest bir formla tespit edilebilmesi düşüncesi ile hazırlanan 11 soruluk bir yarı yapılandırılmış mülakat formunun uygulama sonuçlarının analizi verilecektir. Bireylerin sorulara verdikleri yanıtlar ise Ek 3’te ayrıntılı olarak sunulmuştur.

#### **3.2.1. VGM Bünyesinde Mevcut İş Kalemlerinde Yetki ve Sorumluluklar**

“VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı iş ve işlemlerde hangi faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yapılması gerektiği konusunda sizce bir kesinlik var mıdır? Yok ise ne şekilde düzenleme yapılmalıdır. İş akışlarında ne gibi problemler bulunmaktadır ve bunların çözümleri neler olmalıdır?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin hepsi VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı iş ve işlemlerde hangi faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yapılması gerektiği konusunda herhangi bir genelge, yönetmelik gibi görev tanımı ve görev alanlarına yönelik bilgi içeren bir dayanağın olmadığını ifade etmişlerdir.

VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerin sağlıklı yürüyebilmesi için mülakata katılan bireylerin sunmuş oldukları görüşlerden faydalanılarak oluşturulmuş matris Tablo 3.11 aşağıda verilmiştir.

Tablo 3.11. VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerin sağlıklı yürüyebilmesi için mülakata katılan bireylerin sunmuş oldukları görüşler ve birey kodları

Birey	Yasal düzenlemeler yapılmalı	Mevzuat geliştirilmeli	İş akış şemaları oluşturulmalı	Belirli birimler oluşturulmalı	Standart evraklar oluşturulmalı	Online Sistemler kurulmalı
A	Taşınmaz faaliyetlerinin hangi meslek disiplinlerince yürütüleceği belirlenmeli		İşlemlerin ne şekilde yürütüleceğini gösteren iş akış şemaları hazırlanmalı	Tüm teknik personeli içinde barındıran şube müdürlükleri oluşturulmalı	Belirli işlerle ilgili standart evraklar oluşturulmalı	Telefonla ve talimatla, mevzuata uygun olmayan iş yaptırmanın önüne geçecek sistemler kurulmalı
B	Hangi meslek disiplininin hangi belgeleri düzenleyeceği belirlenmeli	İşlemlerin nasıl yapılacağı ile ilgili genelgeler yayınlanmalı	İşlemler ve iş akışları netleştirilmeli		Standart yazı ve formlar oluşturulmalı	Tüm emir ve görevler SGBNET gibi bir sistem üzerinden dijital arşivlenerek yapılmalı
C	Taşınmaz faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yürütüleceği belirlenmeli	İşlerin en baştan en son aşamasına kadar adım adım izah edileceği mevzuat geliştirilmeli	İşlemlerin ne şekilde yürütüleceğini gösteren iş akış şemaları hazırlanmalı	Özellikle teknik ve yasal süreci yöneten şube müdürlükleri oluşturulmalı	Belirli işlerle ilgili standart evraklar oluşturulmalı	Telefonla ve talimatla iş yaptırmanın önüne geçecek sistemler kurulmalı
D	Taşınmaz faaliyetlerinin hangi meslek disiplinlerince yürütüleceği belirlenmeli			VGM birimleri ve Taşra teşkilatı birimleri eşlenmeli		
E	İşlerin yürüyüşünde kimin neyi nasıl yapacağı net olarak belirtilmeli				Belirli işlerle ilgili standart formlar ve evraklar oluşturulmalı	
F	Hangi meslek disiplininin neyi ne şekilde yapacağı belirlenmeli					
G	İşlerin yürüyüşünde kimin neyi, nasıl yapacağı net olarak belirtilmeli		Hangi meslek disiplininin neyi ne şekilde yapacağını gösteren iş akış şemaları oluşturulmalı			
H	İşlerin yürüyüşünde kimin neyi, nasıl yapacağı net olarak belirtilmeli			VGM Merkez ve Taşra teşkilatı birimleri eşlenmeli		Telefonla ve talimatla iş yaptırmanın önüne geçecek sistemler kurulmalı
I	İşlerin yürüyüşünde kimin neyi, nasıl yapacağı net olarak belirtilmeli					
J	Özellikle taşınmazların yönetimiyle ilgili yönetmeliklerin düzenlenmeli					



Tablo 3.11’de de görüldüğü gibi mülakata katılan bireylerin VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerin sağlıklı yürüyebilmesi için çeşitli görüşler sunmuşlardır. Bu konu ile ilgili olarak mülakata katılan bireylerden 10 tanesi yasal düzenlemeler yapılmalı, 4 tanesi iş akış şemaları oluşturulmalı, 4 tanesi online sistemler kurulmalı, 4 tanesi standart evraklar oluşturulmalı, 2 tanesi birimler eşlenmeli, 2 tanesi belirli birimler oluşturulmalı, 2 tanesi personel yetersizliği giderilmeli, 2 tanesi ise mevzuat geliştirilmeli kodlamaları çerçevesinde görüşlerini belirtmişlerdir.

“Sizin çalışmış olduğunuz birim veya şubede bu işler uzmanları tarafından mı yoksa herkes her işi yapar mantığı ile mi yürütülmektedir? Birimlerdeki teknik personel sayısı yeterli mi? Bu konuda ne şekilde düzenleme yapılabilir?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerden 8 tanesi (A, B, C, D, F, G, H, I) birim veya şubelerinde yürütülen işlemlerin herkes her işi yapar mantığı ile yürütüldüğünü ifade ederken, 2 tanesi (E, J) yapılan işlemlerin uzmanları tarafından yürütüldüğünü dile getirmiştir.

Mülakata katılan bireylerden 8 tanesi (A, B, C, D, E, H, I, J) birimlerindeki teknik personel sayısının yetersiz olduğunu, 1 tanesi (F) teknik personel sayısının yeterli olduğunu, 1 tanesi (G) ise teknik personel sayısının kısmen yeterli olduğunu dile getirmişlerdir. Ayrıca mülakata katılan bireylerden E ve G bireyleri tekniker sayısının yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

Mülakata katılan bireylerin konu ile ilgili olarak sunmuş oldukları önerilere bakıldığında bunların; hizmet içi eğitime önem verilmesi (B), tüm birimlerde işlerin uzmanları tarafından yapılmasına önem verilmesi (C, F), teknik şube müdürlüğünün kurulması (G), Personel sayısının gerek ara teknik personel gerekse lisans mezunu teknik personel olsun artırılmasının yanında bu personellerin işe ilgisinin artırılmasına önem verilmesi (H), teknik personeli doğru yönlendirecek misyon ve vizyon sahibi ileri görüşlü idarecilere yer verilmesi (I), personelin taşınmaz tabanlı yürüttükleri faaliyetlerle ilgili problemlerinin ilk ağızdan dinlenmesi gerektiği (J) şeklinde olduğu görülmektedir.

### 3.2.2. Taşınmaz Kayıt Sistemi ve Bilgi Sistemi Uygulamaları

“Vakıf taşınmazlarına yönelik taşınmaz tabanlı işlemlerde alt-üst birimler arasındaki işleyişe referans olan mevzuatı yeterli görüyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin hepsi vakıf taşınmazlarına yönelik taşınmaz tabanlı işlemlerde alt-üst birimler arasındaki işleyişe referans olan mevzuatı yeterli görmediklerini belirtmişlerdir. Bu durum ile ilgili olarak bazı bireyler mevzuatın bile olmadığını dile getirmişlerdir.

Mülakata katılan bireylerden 4 tanesi bu durumun önüne geçebilmek için önerilerde bulunmuşlardır. Bu konuda A, B, C ve F bireyleri Vakıflara yönelik taşınmaz tabanlı işlem rehberi ya da kılavuzu hazırlanması, hangi faaliyette hangi işlemler yapılacak ve hangi belgeler bulunacak hangi makamlarca hangi sırayla görülecek kesinliğe kavuşturulması gerektiğini belirtirken J bireyi yeni mevzuat ve yönetmeliklerin oluşturulması gerektiğini öneri olarak sunmuşlardır.

“VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sistemini arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için yeterli buluyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin hepsi VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sistemini arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için yeterli görmediklerini belirtmişlerdir.

Mülakata katılan bireylerin VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sisteminin arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için yeterli olabilmesi için yapmış oldukları öneriler aşağı sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin hepsi VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sisteminin arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tesciline yönelik kütüklerin revize edilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir. Bununla ilgili olarak A, F ve G bireyleri ayrıca dijital arşivler oluşturulması gerektiğini belirtmişken, J bireyi kütüklerin tamamen ortadan kaldırılarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile bir protokol yapılması gerektiğini belirtmiştir.

“VGM bünyesinde mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS tabanlı kısımları arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanması adına yeterli teknik donanımı

sağlayacak altyapıya sahip mi? Bu konudaki yetersizlikleri çözüme adına gerek VGM özelinde gerekse ülke genelinde neler yapılabilir?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerden A, B ve C kodlu bireyler VGM bünyesinde mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS tabanlı kısımlarının arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yetersiz olduğunu ifade etmişken, D, E, F, G, H, I ve J kodlu bireyler ise Web-GIS tabanlı kısımda çok fazla eksiklik bulunmadığını fakat CAD tabanlı kısmın oldukça yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

Mülakata katılan bireylerin VGM bünyesinde mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS tabanlı kısımlarının arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanması adına yeterli düzeye ulaşmasını sağlayabilmek için çeşitli görüşler sunmuşlardır. Mülakata katılan bireylerin hepsi TAKBİS entegrasyonunun sağlanması gerektiğini ifade etmişlerdir. Ayrıca mülakata katılan bireylerden 4 tanesi (A, B, G, H) mevcut sistemlerin arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin kaydı için yeterli hale getirilmesi, 3 tanesi (C, E, H) Haritacıların yoğun olarak kullandığı programlara yer verilmesi gerektiği, 2 tanesi (A, G) parsel tabanlı VGMCBS sisteminin taşınmaz tabanlı hale getirilmesi gerektiği, 1 tanesi (B) ise VGM'nin teknolojiye uygun olarak kendi bilgi sistemini oluşturması gerektiğini öneri olarak sunmuşlardır.

“Size göre mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS VGM teknik elemanlarınca aktif olarak kullanılabilir mi? Kullanılmaması bir sorun mudur? Sorunsa çözüm adına neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin büyük bir çoğunluğu (A, B, C, D, F, G) işleri asgari ölçüde çözdüğünden ve yasal zorunluluktan dolayı CAD ve Web-GIS tabanlı programların kullanıldığını fakat kullanırken büyük sorunlarla karşılaştığını ifade etmişlerdir.

Mülakata katılan bireyler özellikle Web-GIS tabanlı kısmın CAD tabanlı kısma göre daha aktif kullanıldığını (B, G, I), bazı bireyler ise CAD tabanlı kısmın hiç kullanılmadığını (E, J, H) belirtmişlerdir. Bu konu ile ilgili olarak 3 kişi herhangi bir görüş belirtmemiştir.

### 3.2.3. Tapu-Kadastro Uygulamaları

“Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlarının tespitinde kurumlar arası koordinasyon sağlanabilmekte midir? Bu noktada yaşanan sorunlar ve çözümüne yönelik neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin büyük çoğunluğu (A, B, C, D, E, F, G, H) kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlarının tespitinde kurumlar arası yeterli koordinasyonun sağlanamadığını ifade ederken, yalnızca 2 tanesi (I, J) koordinasyonun kendi kişisel ilişkileri ve arkadaşlıkları ile sağlanabildiğini ifade etmişlerdir.

Mülakata katılan bireylerin büyük çoğunluğu (A, B, C, D, E, F, G, H) kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlarının tespitinde kurumlar arası yeterli koordinasyonun sağlanamaması durumunu, VGM ve TKGM arasında on-line iş akışı sağlanması gerektiğini ifade etmişken 3 kişi (F, G, H) , kadastroya yönelik türlü işlemlerin internet üzerinden online olarak yapılması şeklinde önerilerde bulunmuşlardır.

“Kadastro çalışmalarının askıya çıkarılmasında ilana konu parsel bilgileri ve ilan aşamalarının taraflara tebliğiyle ilgili işleyişi yeterli görüyor musunuz? Yetersiz ise sorunun çözümü için neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda Tablo 3.12’de verilmiştir.

Tablo 3.12. Kadastro çalışmalarının askı sürecinin tebliğiyle ilgili işleyişinin daha iyi olabilmesi için sunulan öneriler ve birey kodları

Birey	Online sistemler üzerinden gerekli ilanlar yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce gerekli bilgilendirmeler yapılmalı
A	TKGM kurumsal ağından gerekli ilanlar yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce vatandaşlar bilgilendirilmeli
B	Taşınmazların geldi kayıtları, senetsiz olup olmadığı gibi bilgiler online sistemlere yüklenmeli	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli		Kadastrodan önce vatandaşlar ve diğer kamu kurumları etkin olarak bilgilendirilmeli
C	TKGM standart askı ilanlarını değiştirmeli, geldi-gitti kayıtlarını belirtecek şekilde web sitesinden duyurmalı		Askı ilanında geldi gitti kayıtları, taşınmazın senetsizden mi yoksa vakfiyeye mi yoksa bir kayda mı dayanarak tespit edildiği belirtilmeli	
D	TKGM kurumsal ağından gerekli bilgilendirme ve askı ilanları yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce vatandaşlar bilgilendirilmeli
E	TKGM kurumsal ağından gerekli ilanlar yapılmalı			
F	TKGM kurumsal ağından gerekli ilanlar yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce vatandaşlar bilgilendirilmeli
G	TKGM kurumsal ağından gerekli ilanlar yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce vatandaşlar bilgilendirilmeli
H	TKGM kurumsal ağından gerekli ilanlar yapılmalı	Kadastro tespit tutanakları ilgisine gösterilmeli	Kayıtlar arası bağlantılar askı ilanlarında belirtilmeli	Kadastrodan önce vatandaşlar bilgilendirilmeli
I	Askı ilanları internet üzerinden yayınlanmalı			
J	Askı ilanları internet üzerinden yayınlanmalı			

“Tapu Müdürlüklerinin (TM) kurumsal işleyişi ve mevcut TM arşiv sistemini yeterli görüyor musunuz? Yetersizse bu vakıf taşınmazlarının tespit ve değerlendirilmesine yönelik sorun oluşturmakta mıdır? Oluşturuyor ise çözüme yönelik neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin hepsi TM'nin kurumsal işleyişini ve mevcut arşiv sistemini yeterli görmediklerini ve bu durumun vakıf taşınmazlarının tespit ve değerlendirilmesini olumsuz yönde etkilediğini ifade etmişlerdir. Mülakata katılan bireylerin hepsi Tapu Müdürlüklerinde belirli bir standardın olmadığını belirtmişlerdir.

Tapu Müdürlüklerinin (TM) kurumsal işleyişi ve mevcut arşiv sistemindeki sorunların çözümü ile ilgili olarak mülakata katılan bireylerden 8 tanesi ( A, B, C, D, E, F, G, H) arşiv sistemleri yeniden düzenlenmeli, 8 tanesi (A, C, D, E, F, G, H, I) eski yazı okuyacak personellere yer verilmeli, 1 tanesi (H) dijital arşiv sistemine geçmeli, 1 tanesi (I) personel çok iyi bir şekilde eğitilmeli, 1 tanesi (J) ise personellerin yaptıkları yoğun iş yüküne karşılık sosyal ve imkanları da artırılmalı ve personeller sürekli eğitilmeli şeklinde önerilerini sunmuşlardır.

“Vakıf taşınmazlarına yönelik eski tapu kayıtlarının tespit edilerek araştırılması ve tercümesinde TM arşivlerinde sorun yaşıyor musunuz? Yaşıyorsanız çözüm için neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin büyük çoğunluğu vakıf taşınmazlarına yönelik eski tapu kayıtlarının tespit ve tercümesinde TM arşivlerinde sorun yaşadıklarını ifade etmişken yalnızca 1 kişi (J) herhangi bir problemle karşılaşmadıklarını ifade etmişlerdir.

Vakıf taşınmazlara yönelik eski tapu kayıtlarının tespit ve tercümesinde TM arşivlerinde yaşadıkları sorunların çözümü ile ilgili olarak mülakat katılan bireylerden 9 tanesi (A, B, C, D, E, F, G, H, I) arşiv sistemleri yeniden düzenlenmeli dijital arşiv sistemine geçilmeli, 7 tanesi (A, C, D, E, F, G, H) Osmanlıca ya da eski yazı okuyabilen ve tapu sistemini bilen personeller yetiştirilmeli, 6 tanesi (A, C, E, F, G, H) arşivlerde arşiv sistemine hakim personeller çalıştırılmalı şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

### 3.2.4. Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları

“Vakıf Taşınmazlarının değerlemesi veya kira bedeli tespiti yaparken piyasa rayiçlerinin ve emsal taşınmaz tespitinde ne gibi problemlerle karşılaşıyorsunuz? Bu problemlerin çözümü için ne gibi önerilerde bulunabilirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Vakıf Taşınmazlarının değerlemesi veya kira bedeli tespiti yapılırken piyasa rayiçlerinin ve emsal taşınmaz tespitinde mülakata katılan bireylerden 9 tanesi piyasa değerleri ile gerçek değerler arasındaki farktan kaynaklanan problemler yaşadıklarını, 8 tanesi vatandaşlardan kaynaklanan problemler yaşadıklarını, 7 tanesi rayiç tespitinin zorluğundan kaynaklanan problemler yaşadıklarını, 6 tanesi piyasa araştırması esnasında taşınmazın bulunduğu mahaldeki emlakçılardan kaynaklanan problemler yaşadıklarını, 5 tanesi rayiç tespitinde ve emsal taşınmaz bulmada problemler yaşadıklarını, 2 tanesi ise bürokratik ve siyasilerden kaynaklanan problemler yaşadıklarını ifade etmişlerdir.

“Arsa ve araziler için tespit edilen asgari emlak vergi değerlerinin rayiçlerinden farklı olması ve bu vergi değerinin büyük oranda cadde sokak bazlı belirlenmesi sizce uygun bir yöntem midir? Değilse emlak vergi değeri ile rayiç değeri arasındaki farkın kapanması için neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları cevaplar aşağıda sunulmuştur.

Mülakata katılan bireylerin 8 tanesi (A,B,C,F,G,H, I,J) uygun bulmazken 2 tanesi (D,E) bu durumda herhangi bir sıkıntı yaşanmadığını belirtmiştir.

Mülakata katılan bireylerden 9 tanesi (A,B,C,D,E,F,G,H,I) cadde sokak tabanlı değil de parsel ya da taşınmaz tabanlı değerlendirme yapılmalı, 8 tanesi (A, B, C, D, E, F, G, H) özel sektöründe katılımı ile yeni bir sistem tasarlanmalı, 7 tanesi (A,B, C, D, E, G, H) taşınmaz değer haritaları üretilmeli, 2 tanesi (H, J) ise yasal düzenlemeler yapılmalı şeklinde önerilerde bulunmuşlardır.

“Kırsal ve kentsel alanlarda mevcut vakıf taşınmazlarının çevredeki taşınmazlara göre iyi yönetilememesinin nedenleri size göre nelerdir? Sürdürülebilir taşınmaz yönetimi açısından bu tür vakıf taşınmazlarının uygun ve zaman kaybı yaşamadan değerlendirilmesi için neler önerirsiniz?” sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları cevaplar aşağıda sunulmuştur.

Kırsal alanlarda mevcut vakıf taşınmazlarının çevredeki taşınmazlara göre iyi yönetilememesinin nedenleri ile ilgili olarak mülakata katılan bireylerin 8 tanesi

(A,B,C,D,E,F,H,G) köyden kente göç ile tarım nüfusunun azalmasını, 5 tanesi (A, C,D,E, H) ihale sürecinde zaman kaybının yaşanmasını, 5 tanesi (A,C,D,E,H) kira sözleşmelerinin noterden onaylatılmasının zorluluğunu, 4 tanesi (C,F,G,H) noter masraflarını, 4 tanesi (A,C,E,H) taşınmazların değersiz ve bakımsız olmasını, 1 tanesi (C) vakıfların kiralama şartlarının ağır olmasını dile getirmişlerdir.

Kentsel alanlarda mevcut vakıf taşınmazlarının çevredeki taşınmazlara göre iyi yönetilememesinin nedenleri ile ilgili olarak mülakata katılan bireylerin 5 tanesi (A,C, D, F, H) özel mülkiyetteki taşınmazların değerlendirilmesinde vakıf taşınmazlara emsal kabul edilmesi, 4 tanesi (A,B,C,G) yatırımın geciktirilmesi, 4 tanesi (A, B, C, F) imar ve tapudaki kısıtlamadan kaynaklanan sıkıntılar, 2 tanesi (A, C) yatırım bedelinin dönüşünün kısa sürede arzulanması, 2 tanesi (B, E) işgalci yapılanmaların oluşması, 1 tanesi (C) taşınmaz üzerinde muhdesat olması ve prosedürün uzun olmasını ifade etmiştir.

“VGM’nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarında dava sürecinde bilirkişi seçimi, bilirkişi raporlarının yeterliliği, davanın zaman süreci vs. gibi konularda ne gibi problemlerle karşılaşıyorsunuz? Bu Problemlerin çözümü için neler önerebilirsiniz?” sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları cevaplar Tablo 3.13’te verilmiştir.

VGM’nin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarında dava sürecinde bilirkişi seçimi, bilirkişi raporlarının yeterliliği, davanın zaman süreci vs. gibi konularda mülakata katılan bireylerden 8 tanesi bilirkişilerin uzman olmaması, 7 tanesi bilirkişi raporlarının yetersizliği, 6 tanesi dava süreçlerinin uzun olması ve 3 tanesi bilirkişi raporlarının birbirinden farklı olması kodları çerçevesinde problemlerle karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.



Tablo 3.13 VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmesi durumunda yargıda yaşanan problemler ve birey kodları

Birey	Bilirkişi raporlarının yetersiz olması	Bilirkişilerin dava konusu işin uzmanı olmaması	Dava sürecinin çeşitli sebeplerden dolayı uzaması
A	Bilirkişi raporlarının bilimsel ve teknik olarak doyurucu olmaması, farklı raporlar hazırlanması	Gayrimenkul mevzuatına hakim olmayan kişilerin bilirkişi seçilmesi	Bilirkişi raporlarının doyurucu olmamasından ek rapor ve yeni bilirkişi atanması sonucu davaların uzaması
B		Davalarda atanan bilirkişilerin mesleki ve teknik yetersiz olması	Dava süreçlerinin hakim tayin ve izinlerinden dolayı uzun zaman alması
C	Bilirkişi raporlarının yetersiz olması, aynı taşınmaz yönelik çok raporların farklı olması	Bilirkişilerin konusunda uzman olmaması, davayla ilgili mesleki alanda yetersiz olması	Dava sürecinin gereğinden fazla uzaması
D	Bilirkişi raporlarının yeterli ve doyurucu olmaması		
E	Bilirkişi raporlarının yetersiz olması, raporların değer yönünden farklı olması	Gayrimenkul mevzuatına hakim olmayan kişilerin bilirkişi seçilmesi	Bilirkişi raporlarının doyurucu olmamasından ek rapor ve yeni bilirkişi atanması sonucu davaların uzaması
F		Bilirkişilerin vakıf mevzuatından bihaber kişilerden seçilmesi	Davaya bakan hakimin tayininin çıkması ve yeni hakimin atanmasının verdiği süreç uzaması
G	Bilirkişi raporlarında ciddi yanlışlıkların olması	Seçilen bilirkişilerin yetersiz olması	
H	Bilirkişi raporlarının teknik olarak doyurucu olmaması	Bilirkişilerin avukat formasyonlu mülk bilirkişisi olması, arsa ve araziden anlamaması	Keşiflerin uzun sürmesi ve hakimlerin tayin olması sonucu davaların uzun sürmesi
I	Bilirkişi raporlarının doğruyu tam olarak yansıtmaması		Aynı taşınmaza sürekli keşif günü verilmesi sonucu dava sürecinin uzaması
J		Sürekli aynı kişilerin bilirkişi olarak seçilmesi, bilirkişilerin davalarda yanlış davranması	

VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarında mülakata katılan bireylerin dava sürecinde karşılaştıkları problemlerin çözümü ile ilgili olarak sunmuş oldukları görüşlerden faydalanılarak oluşturulmuş matris Tablo 3.14'te verilmiştir.

Tablo 3.14. VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmesi durumunda yargıda yaşanan problemler için çözüm önerileri ve birey kodları

Birey	Hakimler ve bilirkişiler uzman olmalı	Dava süreci kısaltılmalı	Bilgi alış verişi on-line olmalı	Yapılacak işlemler tanımlanmalı	Yeni mahkemeler kurulmalı
A	Hakimler ve bilirkişiler branşlaştırılmalı	Hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı	Mahkemelerle kamu kurum kuruluşları arasında online bilgi alış verişi olmalı	Taşınmaz tabanlı davaya konu işler tanımlanmalı	
B		Hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı	Mahkemelerle kamu kurum kuruluşları arasında online bilgi alış verişi olmalı	Taşınmaz tabanlı ve davaya konu işler tanımlanmalı	
C	Hangi davada hangi bilirkişi görev alacak belirlenmeli	Hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı	Mahkemelerle davada taraf kamu kurum kuruluşu arasında online bilgi alış verişi olmalı	Taşınmaz tabanlı ve davaya konu işler tanımlanmalı	
D	Bilirkişiler uzman olmalı				
E	Hangi davada hangi bilirkişi görev alacak belirlenmeli	Hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı	Mahkemelerle davada taraf kamu kurum kuruluşu arasında online bilgi alış verişi olmalı	Taşınmaz tabanlı ve davaya konu işler tanımlanmalı	
F	Bilirkişiler davada uzman kişiler olmalı	Hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı			Taşınmaz tabanlı işlere bakan mahkemeler kurulmalı
G	Hangi davada hangi bilirkişi görev alacak belirlenmeli	Duruşmalar arası süreler kısa tutulmalı	Mahkemelerin tapu, belediye, nüfus vs. kamu kurumlarından bilgi alabileceği online sistem olmalı		
H	Klasik bilirkişi seçiminden vazgeçilmeli, bilirkişi seçimi bir sistem dahilinde yapılmalı	Keşifler kısa sürmeli, hakimler dava sonlanmadan tayin olmamalı			
I	Hakimlerde bilirkişiler gibi uzman olmalı	Delil sunma süreleri uzatılmamalı			
J	Bilirkişi seçiminde uzmanlık alanları dikkate alınmalı	Davalara yapılan mazeretler kabul edilmemeli			

### 3.2.5. İmar Uygulamaları

“Vakıf taşınmazlarının imar uygulamasına konu olması durumunda uygulayıcı kurumdan kaynaklı sorun yaşıyor musunuz? Sorun yaşıyorsanız çözümüne yönelik sunduğunuz önerileriniz kabul görüyor mu? Genelde önerileriniz kabul edilmiyorsa gerekçeleri teknik ve yasal açıdan doyurucu buluyor musunuz? Bulmuyorsanız çözüme yönelik neler önerirsiniz?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin görüşleri aşağıda Tablo 3.15’te verilmiştir.

Tablo 3.15 Vakıf taşınmazlarının imar uygulamasına konu olması durumundaki problemler için sunulan çözüm önerileri ve birey kodları

Birey	Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı olmadığı anlatılmalı	Vakıf taşınmazın hayrat mı akar mı olduğu tespit edilmeli	3194 SK 18.madde Uygulamaları lokal değil de bütüncül yapılmalı,	Askı ilanları vakıflar bölge müdürlükleri ne iletilmeli	15 ve 16. maddeye gerek kalmadan uygulama yapılmalı	VGM Belediyelere tanıtılmalı	Hayrat taşınmazlardan DOP kesintisi kaldırılmalı
A	Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı olmadığı anlatılmalı	Akar vasfının korunması gereği anlatılmalı	Uygulamalar lokal değil de bütüncül yapılmalı,	İmar uygulamaları zamanında bildirilmeli Askı ilanları vakıflar bölge müdürlüklerin e iletilmeli	15 ve 16. maddeye gerek kalmadan uygulama yapılmalı		dini tesis vasfında olan taşınmazlardan DOP kapsamında kesiti yapılmamasının izah edilerek açıklanması
B		Akar vasfının korunması	Planı bütüncül uygulamalı		15 ve 16 uygulama keyfiyetine son vermeli		Hayrat taşınmazlardan dop kesintisi kaldırılmalı
C	Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı olmadığı anlatılmalı	Akar vasfının korunması gereği anlatılmalı	Uygulamalar lokal değil de bütüncül olmalı	İmar uygulamaları zamanında bildirilmeli Askı ilanları vakıflar bölge müdürlüklerin e iletilmeli			Hayrat vasfına olan ve 18.madde uygulamasında %40 lık kesinti ile oluşturulmaya çalışılan dini tesis vasfında olan taşınmazlardan DOP kapsamında kesiti yapılmamasının izah edilerek açıklanmalı
D					15 ve 16. madde uygulama keyfiyetine son vermeli		
E					15 ve 16. madde uygulama keyfiyetine son vermeli		
G					15 ve 16. madde uygulama keyfiyetine son vermeli		
H						Vakıfların ne olduğu uygulayıcı belediyeye tanıtılmalı	

“Ülkemizdeki taşınmaz hareketlerinin yasal ve teknik altyapısından sorumlu her türlü iş ve işleyişi yöneten ve idare eden taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum ihtiyacı var mıdır? Böyle bir kurum oluşturulmasının avantaj ya da dezavantajları neler olabilir? Ya da böyle bir kurum kurulduğunda hangi faaliyetleri öncelikli yerine getirmelidir?” mülakat sorusuna mülakata katılan bireylerin vermiş oldukları yanıtlar aşağıda sunulmuştur.

Tablo 3.16. Ülkemizdeki taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum kurulmasının faydaları ile ilgili sunulan görüşler ve birey kodları

Birey	Zamandan ve maddi Kaynaklardan kazanım sağlar	Verilerin tek bir yerde toplanması sağlanır	Kurumlar arası köprü vazifesi oluşturulmasına katkıda bulunur
A		Tüm taşınmaz faaliyetlerinin bir çatı altında tutulması sağlanır	
B		Mevzuat anlamında tezatlıkların ve işleyiş bütünlüğünün sağlanmasına katkıda bulunur	
C		Tüm taşınmaz faaliyetlerinin bir çatı altında tutulması sağlanır	
D		Bilgilerin çatı bir kurumda toplanmasına katkıda bulunur	
E		Taşınmaza yönelik her donenin tek bir çatı altında toplanması ve kontrol altında tutulmasını sağlar	
G	Zaman kaybını ortadan kaldırarak e-devlete uygun yapılanmanın ortaya çıkmasını sağlar	Kurumların ortak paylaşımında tek bir çatı altında toplanması sağlanır	
H		Tüm taşınmaz faaliyetlerinin tek bir sistem üzerinden yürütülmesi sağlanır	Taşınmaz tabanlı işlemlerdeki yazışmalardan vergilendirmeye, kamulaştırmadan tapu, kadastro, imar yetki görev ve sorumlulukları idare edecek bir sistem oluşması sağlanır
I	Zamandan ve maddi kaynaklardan kazanım sağlar	Verilerin tek bir yerde toplanması sağlanır	

Mülakata katılan bireylerin 8 tanesi (A, B, C, E, G, H, I, J) böyle bir kuruma kesinlikle ihtiyaç olduğunu dile getirmişken, 1 tanesi (D) böyle bir kuruma çok fazla gereksinim duyulmadığını, 1 tanesi (F) ise böyle bir kuruma ihtiyaç duyulmadığını ifade etmişlerdir.

Tablo 3.17. Ülkemizde taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum kurulması durumunda öncelikli yapılacaklara yönelik görüşler ve birey kodları

Birey	Mevzuat düzenlemesi yapılmalı	Yeni bir sistem kurulmalı
A	Mevzuat güncellemeleri yapılmalı, mevzuatların kendi içindeki tezatlıkları giderilmeli, mevzuat ve alt mevzuatlar uyumlu hale getirilmeli	Her kurum kafasına göre bilgi sistemi yapmamalı, tüm taşınmaz faaliyetlerini içine alan yeni bir sistem kurulmalı
B	Özellikle mevzuat anlamında tezatlıklar giderilmeli ve işleyiş bütünlüğü sağlanmalı	
C	Mevzuat güncellemeleri yapılmalı, mevzuatların kendi içindeki tezatlıkları giderilmeli, mevzuat ve alt mevzuatlar uyumlu hale getirilmeli	Her kurum kafasına göre bilgi sistemi yapmamalı, tüm taşınmaz faaliyetlerini içine alan yeni bir sistem kurulmalı

### 3.3. Örnek Uygulamalar

Bu bölümde anket ve yarı yapılandırılmış mülakat formu uygulanması sonucunda elde edilen verilerin desteklenmesi ve konuların uygulama boyutlarıyla birlikte ele alınabilmesi amacıyla mevcut uygulamalardan bazıları örnek olarak seçilmiştir. Bu uygulamalarda anket ve yarı yapılandırılmış mülakat formu uygulamalarındaki başlıklar şeklinde kendi içinde ayrıştırılarak verilmiştir. Bu örnek uygulamalar toplamda 31 adet olarak belirlenmiş olup 6 tanesi tez içinde geriye kalan 25 tanesi ise Ek 4'te verilmiştir. Verilen örneklerin; hangi eksiklikler ve problemleri vurgulama amacı aşağıda sunulan matris tablo ile verilmiştir.







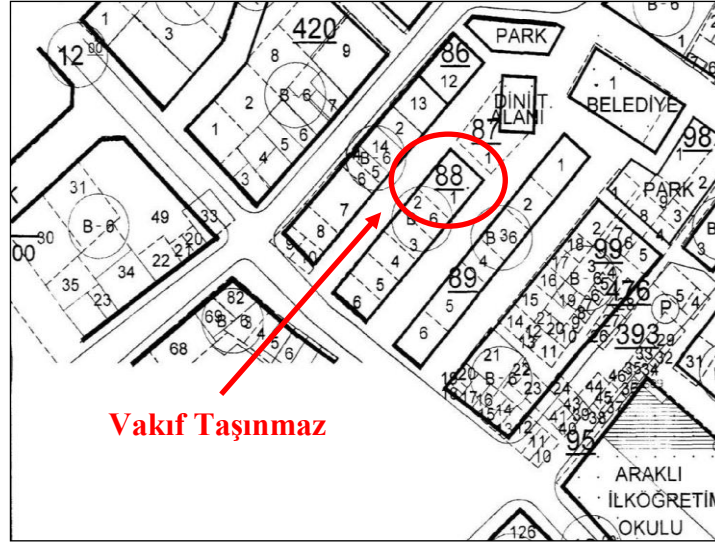
Daha sonra mahallinde 1987 yılında yapılan kadastro çalışmalarından vakıf taşınmaz 88 ada 1 parsel sayılı olarak revizyon görmüş ve anılan intifa hakkı da aynen revizyon gören parsel nakledilmiştir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ				Sayfa: 1
İLİ.....	TRABZON	ADA.....	88	
İLÇESİ.....	ARAKLI	PARSEL.....	1	
MAHALLESİ.....	MERKEZ	CİLT.....	8	
MEVKİİ.....	ÇINAR SOKAK	SAYFA.....	767	
SOKAĞI.....				
YÜZÖLÇÜMÜ.....	163,55			
CİNSİ.....	KARGIR 2 KATLI BİNA VE ARSASI			
MALİKİN ADI SOYADI: BABA ADI.....	HİSSESİ.....	EDİNME NEDENİ.....	EDİNME TARİHİ: YEVMIYE NO:	
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ :	Tam	KADASTRO	06.01.1987 --	
<b>HAK VE MÜKELLEFIYETLER:</b>				
Tarih:	Yev.: 0	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA		
Açıklama: M:INTIFA DUL KOYÜ CAMİ'NE AITTİR.				

Şekil 3.32. Kadastro çalışmaları ile revizyon gören vakıf taşınmazın güncel tapu kaydı

Taşınmaz üzerindeki yapıda Vakıflar Genel Müdürlüğünün kiracıları bulunmakta olup kira bedelleri Genel Müdürlükçe tahsil edilmektedir. Kira bedellerini tapudaki intifa hakkına dayanarak almak için, Dul Köyü Tüzel Kişiliği adına muhtar çeşitli tarihlerde İdareden talepte bulunmuştur. Ancak bu talep İdare tarafından reddedilmiştir. Gerekçe olarak da burada intifalı bir vakıf olmadığı belirtilmiştir.

Yatırıma uygun daha yüksek gelir sağlama imkânı olan vakıf taşınmazların incelenmesi esnasında bu taşınmazda değerlendirilmeye alınmıştır. Taşınmazın 2 katlı olan mevcut durumu bilindiğinden meri imar durumu da temin edilerek B-6 yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi ile mevcut kira getirisi, imar durumuna göre inşa edilecek yeni yapıdan beklenen kira bedeli öngörülerini araştırılırken bu intifa hakkının mevcut durumu öğrenilmiştir.



Şekil 3.33. Vakıf taşınmazın meri imar durumu

İntifaya konu 1967 tarihli yazının ilgili tapu müdürlüğünden araştırılarak intifanın yasal dayanağı öğrenilmek istenmiştir. Gerek tapu müdürlüğündeki taşınmaz dosyasında gerekse idaredeki taşınmaz dosyasında 1967 tarihli tescil ve intifa talepli yazı bulunamamıştır. İntifanın kaynağının vakfiye mi? ya da Medeni Kanun mu? olduğunun tespitinin yapılması da gerekmektedir. Bu noktada Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde yapılan araştırmada Dul Köyü Cami Vakfı diye Medeni Kanuna göre kurulan veya mülhak herhangi bir vakfa rastlanılamamıştır. Bu nedenle anılan vakfın teamül bir mazbut vakıf olduğu düşünülmüştür. Dul Köyü Cami olarak bilinen cami ise Köy Tüzel Kişiliği adına tescilli olup Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği 1926 tarihinden önce inşa edilmiş eski eser tescilli bir yapıdır. Taşınmazın kadastro öncesi tesciline dayanak işlemin ne şekilde tesis edildiğinin araştırılması esnasında İdare ve Tapu Müdürlüğündeki taşınmaz dosyasında tescile dayanak evrak bulunamamıştır.

Vakıf taşınmazda imar durumuna uygun şekilde yatırım yapılabilmesi için farklı tüzel kişilere ait olduğu düşünülen mülkiyet ve intifa hakkının olduğu ortadadır. Vakıf taşınmazın kadastro öncesi zabıt kaydı olan tapu sicilinde yapılan incelemede taşınmazın tapu siciline ilk tescil tarihi olan 18.02.1969 tarih (31) sıra numarasındaki kaydında vakıf taşınmazın 'intifai Dul Köyü Cami Vakfına' ait olmak üzere şekilde ifade edilmekte ise de tapu sicilinin şerhler kısmında 'intifai Dul Köyü Camine aittir' şeklinde belirtme bulunduğu ve bu hatanın Tapu Müdürlüğü'nden kaynaklandığı ve kadastro sonrası kayıta

düzeltilmesi gerektiği talebi tapu müdürlüğüne iletilmiştir. Bu talep üzerine intifa hakkının Dul Köyü Cami Vakfı olarak düzeltilmesi İdarece sağlanmıştır.

Taşınmazın tescilinin daha baştan yanlış yapıldığı, bu yanlışlığın gerek İdare gerekse TM personellerince fark edilmediği, yanlış işlemin taşınmazın tescil edildiği 1967 yılından kadastro gördüğü 1987 yılına ve oradan da 2011 e kadar devam ettiği, taşınmazın mevcut hali ile imar durumuna göre üzerindeki intifa hakkından dolayı değerlendirme imkânı bulunmaması üzerine dosyanın incelendiği, incelemede kadastro öncesi kayıtlara kadar inildiği ve yanlış tescilin ne şekilde yapıldığının anlaşıldığı akabinde düzeltilmesinin sağlandığı tespit edilmiştir.

### 3.3.2. Tapu Kadastro Uygulamaları Bölümü İçin Örnek Uygulama 2

Artvin İli, Merkez Zeytinlik Köyünde kâin ve tapu sicil bilgileri aşağıda yazılı olan vakıf taşınmazların bulunduğu mevkie 2009 tarihinde mahallinde zemin çalışması yapılarak taşınmazların zabıt kayıtlarındaki hudutları zemine aplane edilmeye çalışılmıştır. Gerek Artvin Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar gerekse Zeytinlik Köyü'nde yapılan incelemeler neticesinde Zeytinlik Köyü'nün 1982 yılında kadastro tahdit ve tespit çalışmalarının tamamlandığı anlaşılmış olup, bu köyde bulunan ve zabıt kayıtlarında tescilli olan ve aşağıda bilgileri mevcut olan 3 adet vakıf taşınmazın zabıt defterindeki mülahazat kısmında “mezrada ölçülmedi” diye bir not olduğu görülmüştür.

Tablo 3.19. Vakıf taşınmazların tapu sicil bilgileri

Cilt	Sayfa	Sıra	m <sup>2</sup>	Cinsi	Vakfi	Hisse
34	38	1	1268	Zeytinlik	Sırya Camii	Tam
34	38	2	30	Zeytinlik	Sırya Camii	Tam
34	38	3	4635	Bağ	Sırya Camii	Tam

İdarece bu ölçülmeyen yerlerin haritaya bağlanması amacıyla 1989 yılında arazide çalışma yapıldığı ve birtakım krokiler düzenlendiği İdarede bulunan taşınmaz dosyalarından anlaşılmıştır. Zemin ve tapu kayıtlarındaki sınır bilgilerinden hareketle bu 3 adet vakıf taşınmazın tespit edilmesi amacıyla köy sakinleri ve köy muhtarı ile görüşülmüş ve bu kişilerin beyanları ile tapu sicilindeki yazılı sınırların belirlenmesiyle

taşınmazlar tespit edilmiştir. Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde bu üç adet vakıf taşınmazın bulunduğu yerin mahalle/köy ayrımı nedeniyle Zeytinlik Köyünde iken Derinköy sınırlarına dahil edildiği ve kadastro çalışmalarının 1992 yılında tamamlandığı belirlenmiştir.

Kadaastro tarafından anılan üç adet vakıf taşınmazın kadastro tahdit ve tespit çalışmaları yapılırken taşınmazların üzerinde yaklaşık yapım tarihleri 1000’li yıllar olduğu belirlenen “kültür ve tabiat varlığı” olarak tescilli türbeler Zeytinlik Köyü Tüzel Kişiliği adına, Artvin Merkez Derinköy 129 ada 1 parsel olarak senetsizden 1992 yılında tescil edildiği muhtar, köy sakinleri ve Tapu Müdürlüğündeki zabıt kayıtları ve kadastro tutanaklarından anlaşılmıştır.

1982 yılında Zeytinlik Köyü’nde yapılan kadastro çalışmaları esnasında anılan 3 adet vakıf taşınmazın mevrada kaldığından ölçülemedi ibaresi her ne kadar tapu siciline not edilmiş olsa da zeminde fiilen var olan ve hukuken mazbut vakfi olan Sirya Camii Vakfı adına kayıtlı olan bu taşınmazlar vakıf mallar kütüklerinde de kayıtlıdır ve üzerlerinde türbe bulunması münasebetiyle hayrat nevinden olmaları gereken bu taşınmazların 1992 yılında yapılan kadastro çalışmalarında uygulanamadığı anlaşılmıştır.

1992 yılında kesinleşen kadastro çalışmalarında bu üç adet vakıf taşınmazın sınırlarının zeminde olmasına rağmen yanlış ve haksız bir şekilde muhtar ve bilirkişilerce tespitin Zeytinlik Köyü Tüzel Kişiliği adına yapıldığı belirlenmiştir. Ayrıca kadastro müdürlüğü tarafından uygulanamayan bu taşınmazların tapu siciline uygulanmadığına, ya da uygulandığında dair bir not tapu siciline düşülmemiştir.

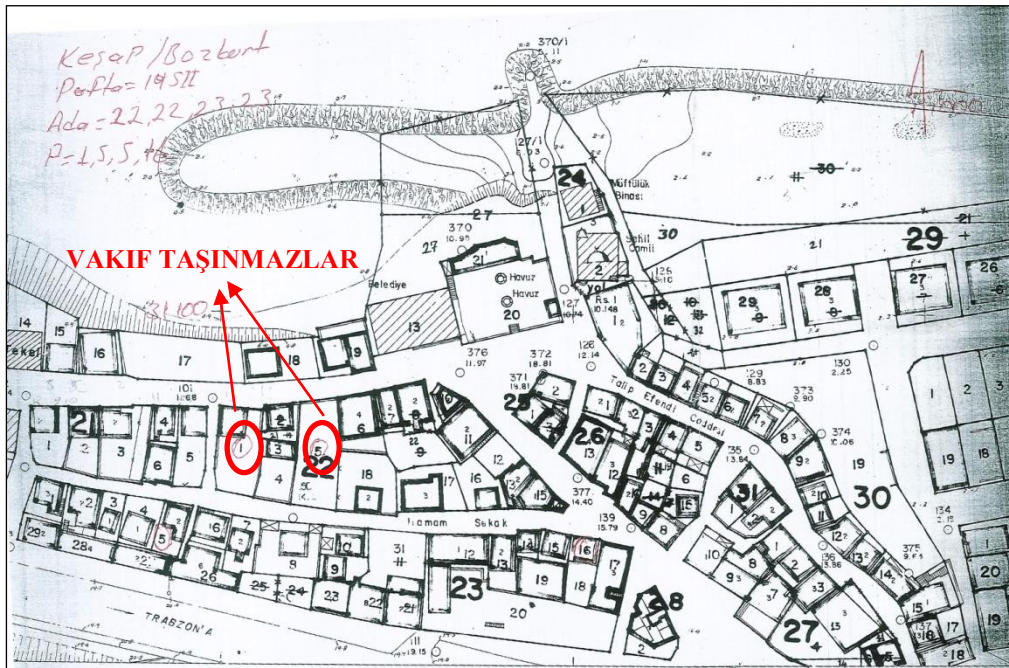
Artvin DSİ Bölge Müdürlüğüne anılan taşınmazın baraj sahasında kalması nedeniyle kamulaştırma işlemleri Zeytinlik Köyü Tüzel Kişiliği’nden yapılmış olduğundan vakıf aleyhine olan bu durumun tespit edilerek gerekli işlemlerin yapılması için açılan dava süre yönünden reddedilerek İdare aleyhine kesinleşmiştir.

1969 yılında tapu siciline tescil edilen üç adet vakıf taşınmazın bulunduğu Zeytinlik Köyü’nde 1982 yılında yapılan kadastro çalışmalarında bu taşınmazların mevrada kaldıklarından ölçülemediklerine dair bilgide taşınmazların tapu siciline belirtildiği, Zeytinlik Köyü uygulanamayan taşınmazlar listesinde bu taşınmazların bulunmadığı, 1989 yılında İdare personellerince zeminde tespit yapıldığı ve bu yerlerin krokiye bağlandığı, Zeytinlik Köyünün bir kısmının İdari sınır ayrımı ile Derinköy sınırları içinde kaldığı ve Derinköy de kadastro çalışmalarının 1992 yılında tamamlandığı, bu vakıf yerlerinin senetsizden Zeytinlik Köyü Tüzel Kişiliğine tespit ve tescillerinin yapıldığı, durumun 2009

yılında mahallen TM ve kadastro müdürlüklerinden araştırılarak üç adet vakıf taşınmazın Derinköy sınırları içinde 129 ada 1 parsel olarak Zeytinlik Köyü Tüzel Kişiliği adına tescilli olduğu ve baraj alanında kaldığından kamulaştırılması planlandığı, konunun İdareye raporlanarak vakıfların hayrat taşınmazlarında zamanaşımı olmadığına dayanarak dava edilmesinin sağlandığı, yapılan yargılamada Kadastro Kanunu 12.maddesi uyarınca davanın reddedilerek İdare aleyhine kesinleştiği tespit edilmiştir.

### 3.3.3. Taşınmaz Geliştirme Bölümü İçin Örnek Uygulama 3

Giresun Keşap Bozkurt Mahallesiinde kain ve tapunun 22 ada 1 ve 5 parsel sayılı taşınmazları Belediye Hizmet Binası karşısında olan akar nitelikli arsa vasıflı ve hâlihazırda otopark olarak kullanılan iki adet vakıf taşınmaz üzerine imar durumuna uygun şekilde yapı inşa edilmek üzere tahsis talebi ilgili Belediye Başkanlığı tarafından iletilmiştir.

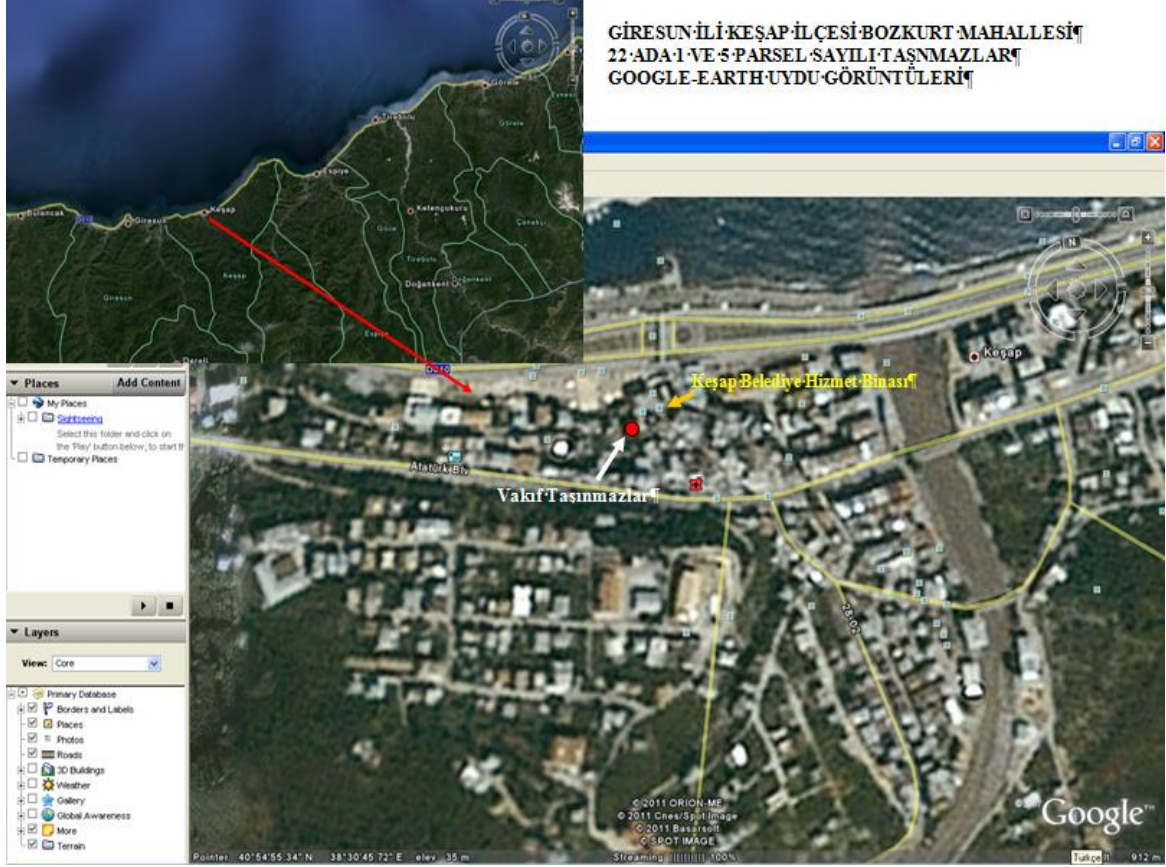


Şekil 3.34. Vakıf taşınmazların kadastral durumunu gösterir kadastro pafta örneği

Vakıfların hayrat nevi'nden olan taşınmazların kanun uyarınca kamu kurum ve kuruluşu niteliğindeki tüzel kişiliklere tahsisi mümkün iken akar vasıflı vakıf taşınmazların



tahsisi mümkün olmayıp bu tür taşınmazlar Devlet İhale Kanunu uyarınca yapılacak ihale sonunda değerlendirilebilmektedir.



Şekil 3.35. Vakıf taşınmazların Google-Earth uydu görüntüleri

Vakıf taşınmazların gerekli ekspertiz çalışmaları yapılarak yap-işlet-devret modeli ile Haziran 2010 da ihale edilmiş olmasına rağmen yörede iş yapan çevreler dahil olmak üzere hiçbir talipli ihaleye katılamamıştır. Daha sonra anılan taşınmazların idare imkanları ile değerlendirilmesi yoluna gidilerek gerekli çalışmalar başlanılmış ve projeler ruhsatlandırılmak istenildiğinde, imar mevzuatında belirtilenlerin dışında engellemelerle karşılaşmıştır. İmar mevzuatında zikredilen otopark yönetmeliğine aykırı şekilde çok yüksek otopark bedeli talep edilerek konu çıkmaza sokulmuştur. Buna rağmen Genel Müdürlük Makamından İdare imkânları ile değerlendirme için alınan onayın akabinde Belediyece talep edilen otopark bedelleri ödenerek hazırlatılan uygulama projeleri Aralık 2011 tarihinde ruhsatlandırılmıştır. Ruhsat ve projelerine uygun inşaat ihaleleri yapılarak İdare imkânları ile yüklenici firma tarafından inşaatına başlanılmıştır.

### 3.3.4. Davalı Taşınmazlar Bölümü İçin Örnek Uygulamalar

Vakıf taşınmazların arazi yönetim uygulamalarında ortaya çıkan sorunlarının çözümüne yönelik hukuki kanallarda yeri geldiğinde kullanılmaktadır. Bunun için vakıf menfaatlerinin korunması adına dava süreçleri vakıf taşınmazın işçinde bulunduğu duruma göre yürütülmektedir. Bu bölümde dava konusu olan bazı vakıf taşınmazların dava süreçleri irdelenecektir.

#### 3.3.4.1. Tapu-Kadastro Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz Örnek Uygulama 4

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Büyükkada Köyünde 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri doğrultusunda yürütülen tesis kadastro çalışmalarında 118 ada 19 parsel 873,58 m<sup>2</sup> miktarlı “Cami, kargir bina ve arsası” vasıflı olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü adına tespit gördüğü kadastro askı ilanından anlaşılmıştır. Taşınmazın kadastro tutanak örneğinin incelenmesi sonucunda taşınmazın hiçbir vakfiye kaydı veya bu nitelikteki kayda dayanmadığı senetsizden VGM adına tespitinin 3402 sayılı Kanununun 16/c maddesine göre yapıldığı görülmüştür. Kadastro 30 günlük askı ilanı inmeden kadastro mahkemesine dava edilmesi gerektiği düşünülmüştür, ancak daha önce aynı nitelikteki davalarda davaların “hukuki yarar yokluğu” nedeniyle reddedilmesi ve üst mahkemece de red kararlarını onanması sonucu kökeni vakıf olmayan bu tip taşınmazlar VGM mülkiyetine geçmiştirler.

Anayasanın mülkiyet hakkını tanımlayan 35. maddesinde “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”denilmektedir. Yine Anayasamızın 63.maddesinde “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.” hükmü bulunmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 973. maddesinde Zilyetlik “Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir.” olarak, Zilyetlik Türleri de

1- Aslî ve fer’î zilyetlik ile 974.maddede “Zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer’î zilyettir.”

2. Dolaylı ve dolaysız zilyetlik ile 975.maddede “Bir şeyde fiilî hâkimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir.” olarak tanımlanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705.maddesinde “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” 707.maddesinde “Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz.” denilmektedir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun Amaç, Kapsam ve Tanımlar Bölümünün 1. maddesinde “Bu Kanun; vakıfların yönetimi, faaliyetleri ve denetimine, yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tescili, muhafazası, onarımı ve yaşatılmasına, vakıf varlıklarının ekonomik şekilde işletilmesi ve değerlendirilmesinin sağlanmasına ilişkin usûl ve esasların belirlenmesi; Vakıflar Genel Müdürlüğünün kuruluşu ile Genel Müdürlüğün teşkilât, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.” denilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 3. maddesinde “Akar: Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazları, Hayrat: Mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak sundukları mal veya hizmetleri, ifade eder” denilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun Vakıf Malları ve Faaliyetleri başlıklı bölümünün Taşınmazların Vakıfları Adına Tescili başlıklı alt bölümünde 12.maddede “Vakıflar; mal edinebilirler, malları üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilirler. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait akar mallar ile hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesine, paraya çevrilmesine veya değerlendirilmesine Vakıflar Meclisi yetkilidir.” denilmiştir.

13.maddede “Mazbut vakıfların tescil görmemiş hayrat taşınmazları, Genel Müdürlüğün isteği üzerine tapu idaresince vakıfları adına tescil edilir.” hükmü bulunmaktadır.



5737 sayılı Vakıflar Kanununun Taşınmazların Vakfına Dönmesi başlıklı bölümünün 17. maddesinde “Tasarruf edenlerin veya maliklerin mirasçı bırakmadan ölümleri, kaybolmaları, terk veya mübadil gibi durumlara düşmeleri halinde icareteynli ve mukataalı taşınmaz malların mülkiyeti vakfı adına tescil edilir.” denilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun Vakıf Kültür Varlıklarının Tespiti, Tescili ve Yaşatılması başlıklı bölümünün 28.maddesinde “Vakıflara ait yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tespiti, envanterinin çıkarılması, tescili, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olanların korunması, mülkiyeti el değiştirmiş vakıf kültür varlıkları ile koruma alanlarının kamulaştırılması, değerlendirilmesi, onarımı, restorasyonu ve gerektiğinde yeniden inşası Genel Müdürlükçe yürütülür.” hükmü bulunmaktadır.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı görevlerini tanımlayan 54.maddesinde

“a) Genel Müdürlüğe, mazbut, mülhak ve cemaat vakıflarına ait taşınmaz malların envanterini çıkarmak, kütük kayıtlarını tutmak.

b) Bu Kanun ve ilgili kanunlar uyarınca vakfına intikali gereken taşınmaz malların tespitini yaparak vakfı adına tapuya tescilini sağlamak, vakıf kültür varlıklarının mülkiyet ve tasarruf işlemlerini yürütmek.

c) Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların; imar uygulama ve kadaströ çalışmalarını takip etmek...” olarak tanımlanmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanununu Kadastro Tespitine İtiraz başlıklı bölümünün 9.maddesinde “Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadaströ ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir. İtiraz, kadaströ teknisyenliğine veya kadaströ müdürlüğüne yapılır. Bu durumda itirazla ilgili tutanak veya ekleri en geç on gün içinde kadaströ komisyonuna intikal ettirilir. İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez. İtiraz edenin ilan süresi içinde dava açma hakkı saklıdır.” denilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanununu Tapuda Kayıtlı Taşınmaz Malların Tespiti başlıklı bölümünün 13.maddesinde “Tapuda kayıtlı taşınmaz mal:

B) Kayıt sahibi veya mirasçılardan başkası zilyet bulunuyorsa;

a) Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadaströ teknisyeni huzurunda muvafakatları halinde zilyet adına,

- b) Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılardan veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına,
- c) Kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.” denilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanununu Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Tespiti başlıklı bölümünün 14.maddesinde “Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

(Değişik fıkra: 03/07/2005-5403 S.K./26.mad) Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır.

4342 sayılı Mera Kanununun 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.

Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

- A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
- B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
- C) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,
- D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,
- E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
- F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
- G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,
- H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.” denilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanununu Kamu Malları başlıklı bölümünün 16.maddesinde “Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur ...” denilmiştir.

Anayasanın 35.maddesinde tanımlanan mülkiyet hakkı kavramı doğrultusunda Vakıflar Genel Müdürlüğünce taşınmaz için herhangi bir mülkiyet iddiasında bulunulmamıştır.

Türk Medeni Kanununun 973, 974 ve 975.maddelerinde belirtilen zilyetlik kavramı ve zilyetlik türlerinden hiçbirisine uygun şekilde taşınmaz üzerinde Vakıflar Genel Müdürlüğünce fiili hâkimiyet kurulmadığı, 705.maddede mülkiyetin tescille ya da tescilden önce kazanılması şekillerinden herhangi birine de uymadığı düşünülmektedir.

Vakıflar Kanununun 1.maddesinde yer alan amaçlardan (taşınmazın vakıf kültür varlığı veya vakıf yoluyla vücuda gelen vakıf taşınmazlardan olmadığı için) hiçbirisine uymadığı, Vakıflar Kanununun 12, 13, 17, 28 ve 54.maddelerinde belirtilen mazbut vakıflara ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne tescilini emreden hükümlerden hiçbirine uymadığı açıktır.

Kadastro Kanununun 13, 14 ve 16. maddesinin herhangi bir hükmüne uygun olmadığı da aşikârdır. Ancak uygulamada taşınmazın senetsizden Vakıflar Genel Müdürlüğü adına tespiti yapılırken Kadastro Kanununun 16.maddesi dayanak gösterilmektedir. Oysa bu madde uygulanırken taşınmazın Vakıflar Genel Müdürlüğü adına tespitini zorunlu kılan hiçbir kayıt, belge ve özel kanuna dayanak hüküm bulunmadığından anılan taşınmazın tespiti yasalara uygun değerlendirilmemektedir.

Anayasanın 63.maddesine uygun kültür ve tabiat varlığı olması hali dahil olmak üzere ve Kadastro Kanununun 16.maddesi uyarınca taşınmazın tespitinin Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü dışındaki kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği adına yapılabileceğinin yasaya uygun olduğu düşünülmektedir.

Tespitinin Vakıflar Genel Müdürlüğü adına yapıldığı anlaşılan taşınmazın İdaremizde bulunan Vakıf Taşınmaz Mallar Kütükleri ve Vakfiye Fihristlerinde herhangi bir vakıf veya vakfiye niteliğinde kaydı bulunmamaktadır.

İdaremizce onarılan vakıf kültür varlıkları incelendiğinde anılan taşınmazın onarımı yapılan ya da gelecekte onarımı planlanan vakıf kültür varlıklarından olmadığı bilinmektedir. Bu nedenle Genel Müdürlüğümüz ve Bölge Müdürlüğümüzce taşınmaz üzerinde geçmişten günümüze kadar hiçbir işlem yapılmamış ve tasarrufta bulunulmamıştır.

Bilindiği üzere mazbut vakıflar, mülhak vakıflar veya Vakıflar Genel Müdürlüğünce anılan taşınmaz üzerinde zilyetlik iddiasında bulunabilmesi için o taşınmazın bir şekilde kullanılması, üçüncü kişilere kiraya verilmesi veya o taşınmazla bağı olduğunu gösterir bir emare olması gerekirken İdarece böyle bir iddia ya da ispatta bulunulmamıştır.

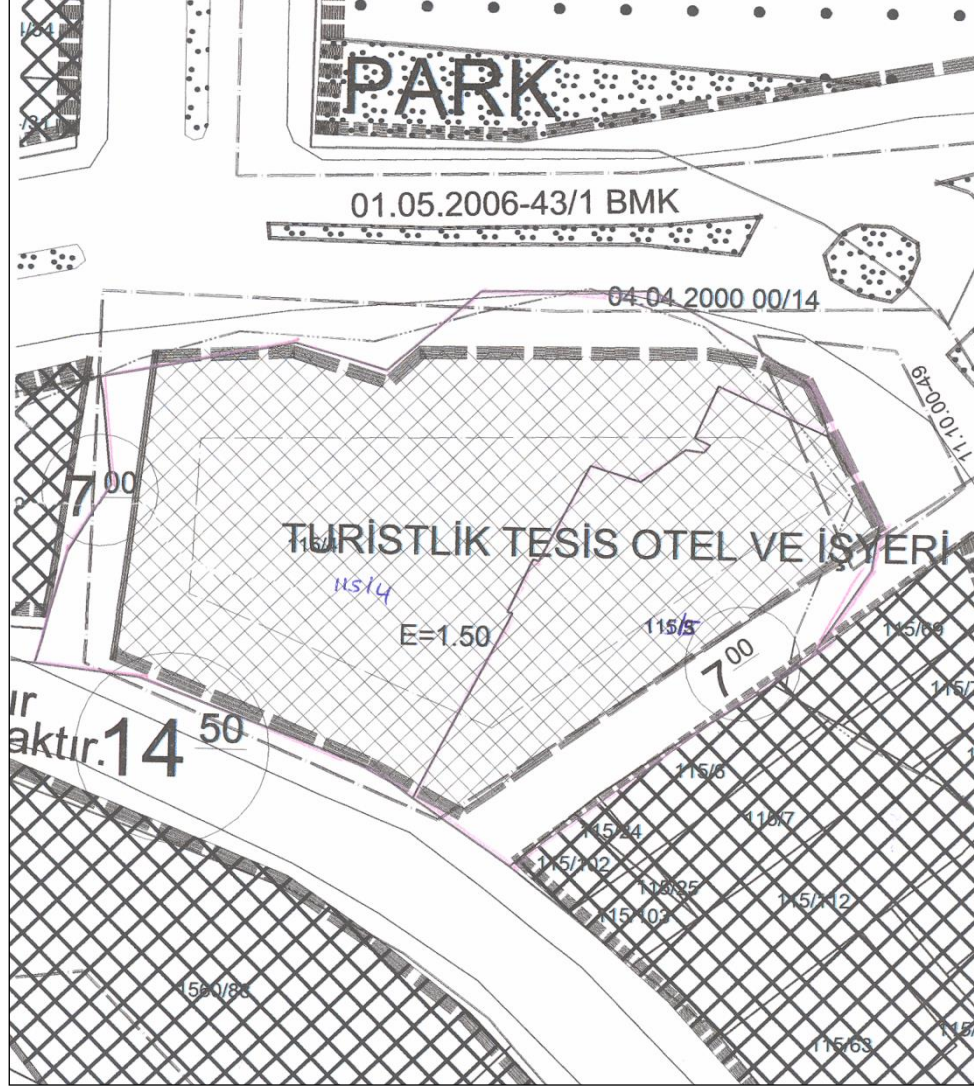
Ayrıca VGM'nin 1999/28 nolu genelgesi uyarınca vakıf yoluyla vücuda gelmeyen ve hiçbir akaratı olmayan hayrat nevinden taşınmazların vakıflar adına tespitinin yapılması durumunda gerekli itirazlar yapılarak hukuki süreç takip edilecektir hükmü bulunmaktadır. Buna tezat olarak TKGM'nin camilerin tahdit, tespit ve tescil işlemleri ise 26.01.1987 tarihli 4-2-2-23/3-598-609 sayılı genelge ile hangi tüzel kişilik adına tescil edileceği açıklanmıştır. Bu genelgeye göre; Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 4 Ekim 1926'dan önce inşa edilen camiler ile bu tarihten sonra vakıf arazileri üzerine inşa edilen camilerin VGM adına tescili önerilmektedir. VGM açısından bakıldığında yukarıda şartların hiçbirinin oluşmadığı durumda bu caminin tahdit ve tespitinin VGM adına yapılması uygun değerlendirilmemektedir (Çoruhlu ve Demir, 2013a).

İdarece açılan kadastro tespitine itiraz davası Bulancak Kadaastro Mahkemesinin 18.09.2012 tarih ve 2011/61 esas 2012/59 karar nolu kararı ile kabul edilerek kadastro tespitinin iptali ile taşınmazın Büyükaada Köyü Tüzel Kişiliği adına tesciline karar vermiş olup bu karar Yargıtay 16.Hukuk Dairesinin 2012/9301 esas 2012/10726 karar sayılı onanmıştır.

### **3.3.4.2. Kamulaştırma ve Değerleme Konusuna Yönelik Örnek Uygulama 5**

Rize Merkez Tophane Mahallesi 114 ada 4 ve 5 parsellerde kayıtlı taşınmazların 2008 yılında yapılan aplikasyonları neticesinde Rize Belediyesince büyük kısım vakıf taşınmaz üzerinde olacak şekilde tek katlı iki adet dükkân inşa edilerek kiraya verildiği tespit edilmiştir. Akabinde taşınmaz için yapılan aplikasyon neticesinde ecrimisil tespiti yapılarak ilgili Belediyeden talep edilmesi üzerine verilen yasal sürelerde ödenmeyen bu

bedellerle ilgili hakların takibi için dava açılmıştır. Ayrıca söz konusu alanda meydana gelen kısmi heyelandan dolayı dükkanların kaldırılması da gündeme gelmiştir.



Şekil 3.36. Vakıf taşınmazın imar durumu

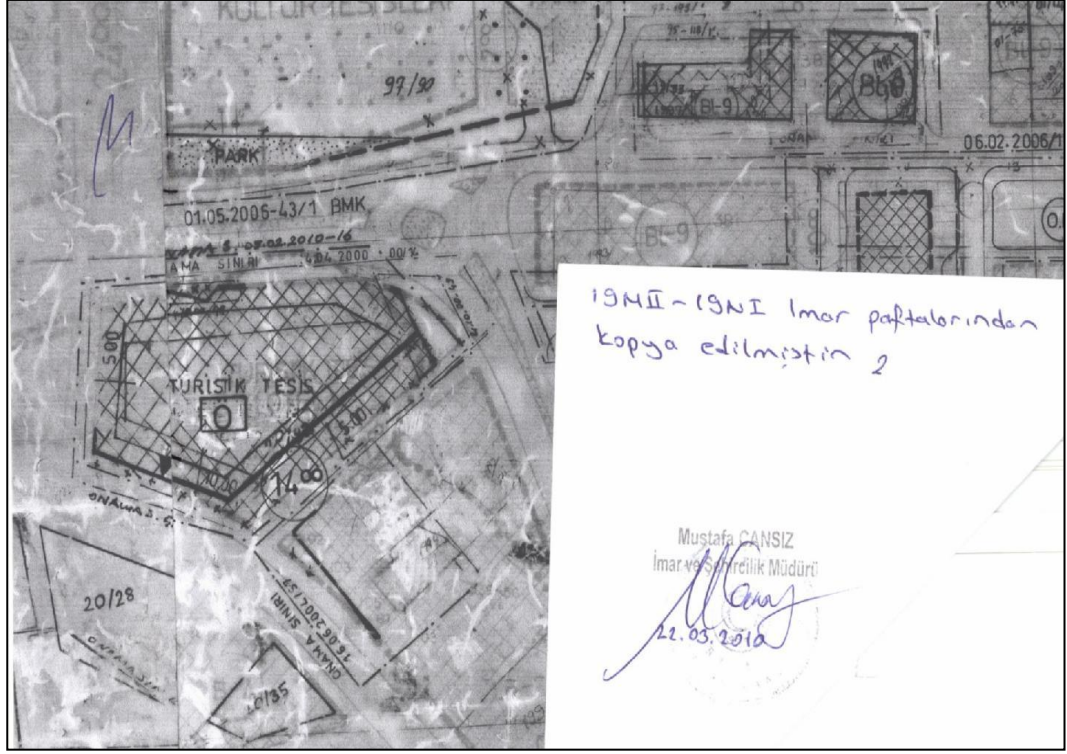
Bunun için gerekli çalışma yapılarak dükkanlar yıkılmış ve projelerine uygun olarak yeniden tamamı vakıf taşınmaz üzerinde isabet edecek şekilde inşa edilerek ihale ile kiraya verilmeleri İdarece sağlanmıştır. Daha sonra taşınmazların doğusuna isabet eden kısma İdarenin izni ve bilgisi dışında üst geçit inşaatı yapıldığının tespiti üzerine yapılan ikinci aplikasyon sonucunda üst geçidin ve üst geçidin doğu tarafındaki yolun tamamen vakıf taşınmazdan geçirildiği tespit edilmiştir.





Şekil 3.37. Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü

Bunun üzerine, üst geçit için menî müdahale ve kal davası, yol için ise kamulaştırmasız el atma davası İdarece açılmıştır. Yargılamalar devam ederken ilgili belediye ile yapılan görüşmelerde imar planı değişikliği yapılarak üst geçit ve yolun olduğu alandaki 7 metrelik yolun 14 metreye çıkartılması ve KAKS'ın artırılarak toplam inşaat alanında vakıf lehine bir durum oluşturulması ve vakıf taşınmazın Özel Proje Alanı olarak belirlenmesi konularında mutabakata varılmış, akabinde önce plan değişikliği daha sonra 18.madde uygulaması yapılarak tescil edilmiştir.



Şekil 3.38. Vakıf taşınmazın güncel imar durumu

Bunun üzerine tekrar zeminde yapılan aplikasyon neticesinde kamulaştırmazsız el atılan yolun imar planının uygulanması ile oluştuğu ancak üst geçidin bir kısmının imar parseli niteliğindeki vakıf taşınmazda kaldığı tespit edilmiştir. Durum raporlanarak davanın devam ettiği mahkemeye sunulmuştur.

Belediyece tamamen keyfi olarak hiçbir kanuna ve yönetmeliği uygun olmayacak şekilde bir kısmı imar yolunda büyük kısmı vakıf taşınmazın üzerine 2 adet dükkân inşa ederek kendi taşınmazıymişçasına ihale ederek kiraya vermesi ve bu durumun uzun yıllar böyle devam ettiği, durumun yapılan aplikasyon sonucu tespit edilerek ecrimisil bedelinin tahsilinin sağlanamaması üzerine konunun yargıya intikal ettirildiği yargılama devam ederken 2 dükkânın yıkılarak İdarece vakıf parseli içinde kalacak şekilde 2 adet dükkânını projesine uygun olarak inşa edilerek İdarece Devlet İhale kanunu uyarınca açık teklif usulüne göre kiraya verildiği, vakıf taşınmazın doğusunda bulunan yol ve üst geçit inşaatının vakıf taşınmaza taşkın olarak belediye tarafından inşa edilmesinden dolayı yol için kamulaştırmazı el atma nedeniyle tazminat davası, üst geçit için müdahalenin menî ve kal davası açıldığı, yargılamalar devam ederken konunun çözümü için belediyece İdareye gelinerek imar durumunda doğu tarafta bulunan 7 metrelik yolun 14 metreye çıkartılması

ve taşınmazın KAKS'ın artırılarak Özel Proje Alanı olarak belirlenmesi teklifinin taşınmazın toplam inşaat alanında meydana gelen olağanüstü artış nedeniyle İdarece uygun görülmesi ve imar değişikliği yapılarak akabinde 18.madde uygulaması yapılması, böylece kamulaştırmamız el atma nedeniyle tazminat konusu olan yolla ilgili davanın konusunun kalmadığı, müdahalenin menî ve kal davasının konusu olan üst geçidin bir kısmının 18.uygulaması ile oluşan vakıf parseline bir miktar taşkın durumda olduğu ve bu davaların halen devam ettiği tespit edilmiştir.

### 3.3.4.3. İmar Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz Örnek Uygulama 6

Akar vasıflı vakıf taşınmaz 1982 tarihli meri imar durumunda B-3 yapılaşma şartlarına sahiptir. Ancak bu yapılaşma şartlarına uygun şekilde inşaat izni verilebilmesi için imar planında yol olarak ayrılmış taralı alanların terk edilmesi gerekmektedir.



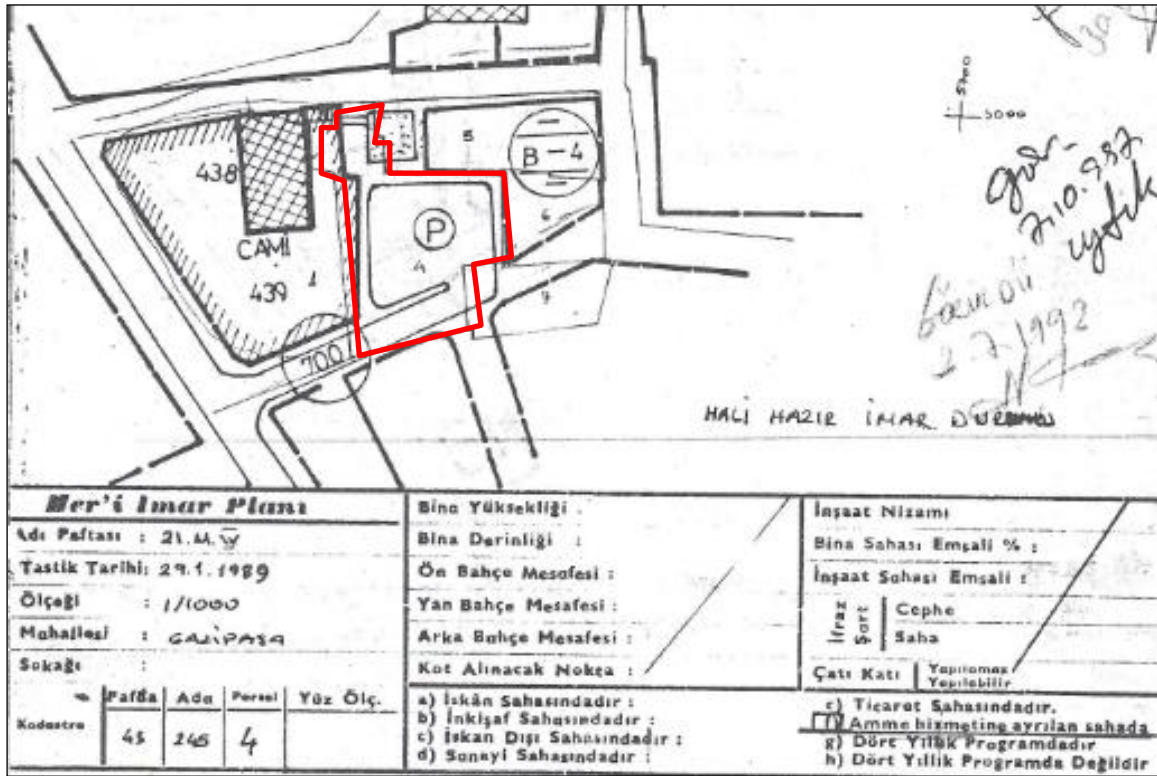
Şekil 3.39. 1982 tarihli imar durumu



Taşınmazın imar durumunun Bitişik Nizam 3 kat iken, İdarenin bilgisi dışında otopark alanına çevrilmiştir. Aynı adadaki 5 nolu parsele verilen B-5 imar izninin vakıf taşınmazına da verilmesi talebi imar tadilat teklifi olarak 1989 yılında Belediyesine sunulmuştur.

Daha önceki imar durumlarında yapı alanı olarak düzenlenen vakıf taşınmaz İdarenin izni ve bilgisi dışında otoparka çevrilmiş olup yapılan tadilat tekliflerine olumlu cevap verilmeyip otopark olarak imar durumunun geçerliliğini koruduğu görülmektedir.

1989 tarihi meri imar durumundan görüleceği üzere anılan akar vasıflı vakıf taşınmazın imar durumu değiştirilerek yapılaşma alanı kaldırılmış ve onun yerine Park sahası tahsis edilmiştir.



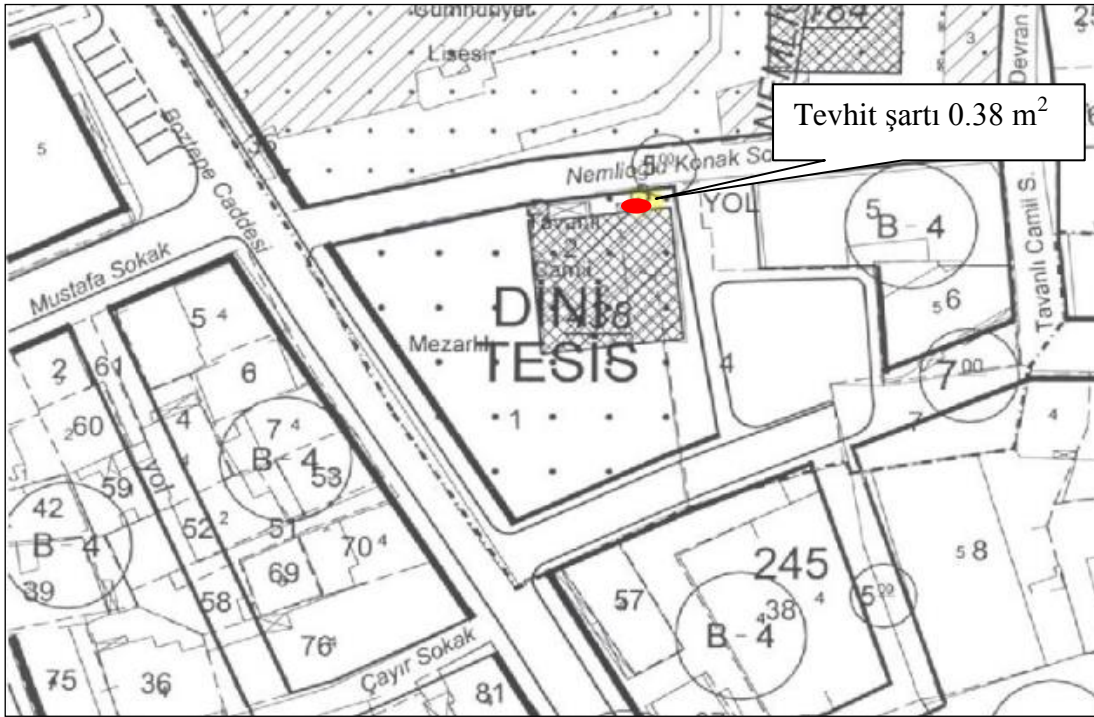
Şekil 3.40. 1989 tarihli imar durumu

Bu kez de İdarenin izni alınmadan vakıf taşınmazın tümüyle yol ve dini tesis alanına ayrılmış olması, bu durumun akar vasıflı vakıf taşınmazın hayır ve hasenat amacına ters olduğu gerekçeleriyle İdarece ilgili Belediye Başkanlığına itirazda bulunularak imar

değişikliği teklifinde bulunulmuştur. Ağustos 2005'te vakıf taşınmazın imar adasına isabet eden kısımlarında B-4 olduğu bilinmektedir.

Yapılan imar değişikliği 245 ada 38 ve 58 nolu parsel maliki olan davacılar 4-5 nolu parselleri kapsayan alanda plan tadilatının iptal edilerek eski haline dönüştürülmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 14.02.2006 gün ve 404 sayılı işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması için Trabzon İdare Mahkemesine 2006/1101 esasında açılan davada aynı mahkemenin 28.12.2008 tarih ve 2006/1101 esas sayılı kararı ile Trabzon İdare Mahkemesi kararı, Belediye Meclisinin 04.06.2007 tarih ve 175 sayılı kararı, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.12.2006 tarih ve 946 sayılı kararı eki onaylanan avam proje ve revizyon öncesi imar planı dikkate alınarak hazırlanan ve uygun görülen plan değişikliğine göre uygulamaya devam edilmesi Mayıs 2008'de bildirilmiştir.

Mart 2010 tarihli imar durumundan görüleceği üzere akar vasıflı vakıf taşınmazın imar durumu tekrar değiştirilerek otoparka dönüştürülmüştür. Bu noktadan sonra akar vasıflı vakıf taşınmazın imar durumunun eski imar durumlarındaki haline dönüştürülmesi teklifi yapılmış, ancak uygun görülmeyerek reddedilmiştir.



Şekil 3.41. Aralık 2010 tarihli imar durumu

1982 yılındaki imar durumuna göre B-3 yapılaşma imkânı olan ancak değerlendirilmeyen vakıf taşınmaz komşu parsellerdeki yapılaşmanın tamamlanmasıyla o parsellerin yönlendirmesi sonucu imar durumundaki bir dizi değişikliğe maruz bırakılmıştır. İmar durumunda tevhit şartı gibi bir kısıtlılık hali de bulunan vakıf taşınmazın bir dizi imar değişikliği geçirdiği bilinmektedir, hemen her değişiklik sonrası konu yargıya intikal ettirilmiştir, sonuç olarak meri imar durumu otopark olan vakıf taşınmazdaki vakıf kiracısının işletmesini ruhsatlandırması girişimlerinde dahi gerek Belediye gerekse komşu parsel maliklerinin arzularıyla mülkiyet hakkında kısıtlılık yaptırma ve imar uygulaması olmadan vakıf taşınmazın bir kısmından fiili olarak yol kullanımı sağlama çabaları karşılığında ruhsat izni verilebileceğinin bildirildiği, dolayısı ile yapı yapma imkanı varken bunun değerlendirilmediği bir vakıf taşınmazının geçmişten içinde bulunduğumuz 2013 yılına kadar devam eden değerlendirilememe durumunun varlığı tespit edilmiştir.

### **3.4.Anket, Mülakat ve Örnek Uygulamalar Dışındaki Diğer Bulgular**

#### **3.4.1. Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri Bölümüne Yönelik Bulgular**

CBS sisteminin CAD tabanlı yazılımı olan Infoanalystpro adıyla kullanılan yazılımda oluşturulmaya çalışılan vakıf taşınmazların istenilen projeksiyon sistemi ve datumda dilim orta boylamı bilgilerinin kadastrodan alınan veri ile aynı hale getirilmesinden sonra, sistemde vakıf taşınmazın parsel köşe noktalarının girilerek oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu noktada yapılan ifraz, tevhit yola terk gibi işlemler anılan programda yeniden yapılmaktadır. Gerek kadastro çalışmaları gerek imar uygulamaları gerekse isteğe bağlı uygulamalar ile yeni oluşturulan ya da değiştirilen vakıf taşınmazın kadastral sınırlarındaki nokta koordinatlarının sistemde oluşturulması bazen sistemsel hatalardan dolayı gerçekleştirilememektedir.

#### **3.4.2. Tapu Kadastro Uygulamalarına Yönelik Bulgular**

Tesis kadastro çalışmaları kadastro çalışma alanı ilanı kanun gereğince ilgili bölge müdürlüğüne iletilerek varsa eldeki belge ve bilgilerin kadastro müdürlüğüne

sunulması istenmektedir. Bu aşamada da vakıf sicilleri ve vakfiye ya da bu nitelikteki belge örnekleri taranarak gerek Genel Müdürlük gerekse bölge müdürlüğünden temin edilerek kadastro müdürlüğüne iletilir. Kadastro öncesi tapu kaydı olan çalışma alanlarında da mevcut kayıtlar ya da tapu senet örnekleri alınarak ilgili müdürlüğe ulaştırılır. Özellikle bu çalışmalar esnasında birden çok taşınmazda yaşanan problemler aşağıda özetlenmektedir.

Kadastro öncesi kayıtların uygulanamaması, bazen kadastro öncesi kayıt tesis kadastrosu tarihinden 8-15 yıl kadar önce mevcut iken hatta bazı kayıtlar mahkeme kararı ile hükmen tescilli olduğu halde zeminde sınırları bilinemediği gerekçeleriyle uygulanamamaktadır. Uygulanan kadastro öncesi kayıtlarda haddinden fazla mesaha azalması meydana gelmektedir. Kadastro öncesi kaydın maliki olan mazbut vakıf adına değil de Vakıflar Genel Müdürlüğü adına tespitler yapılabilmektedir. Herhangi bir vakıf kaydı olmadığı halde kadastro tutanaklarının iktisap kısımlarından anlaşıldığı üzere zilyetlikten cami, türbe gibi taşınmazlar Vakıflar Genel Müdürlüğü ya da mazbut vakıflar adına tespit görmektedir. Kadastro çalışmalarını yürüten müdürlüklerin çalışmanın yapıldığı alanda olmayışı ya da farklı müdürlüklerden görevlendirmelerle kadastro ekiplerini oluşturulması sonucu kadastro çalışmalarında ilgili birimden sorumlu teknik personelin bulunamaması bilgi alınması esnasında zorluklara neden olmaktadır. Kadastro öncesi kayıtların kadastro sonucu hangi taşınmazlara revizyon gördüğünün (uygulandığının) tespitinde kadastro öncesi ve sonrası kayıtlara arası bağlantının kurulması ile ilgili sorunlar meydana gelmektedir.

E-devlet mantığında ve devlet çatısından bakıldığında kurumlar arası iş olan ve entegrasyon gerektiren süreçlerde alt birimlerde gerekli altyapının hazırlanması, evrakların toplanması, arazi ve piyasa çalışmalarının yapılarak dökümante edilmesi sürecinde bile kurumların kendi içindeki yazışmaları çok zaman almaktadır. Örnek olarak VGM ile bir Belediye arasındaki Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi uyarınca taşınmaz devri işlemine bakıldığında alt birimler olan Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve Belediyenin kamulaştırma birimi ile yapılacak değerlendirme çalışması için kamu ve özel sektörden gerek yazılı gerekse şifai bilgi ve belge toplama, kıymet takdir komisyonu ve uzlaşma komisyonu kararlarının hazırlanması akabinde belediye encümeni ve belediye meclisi kararlarının alınması daha sonrada vakıflar meclisi kararlarının alınmasının ardından hem bölge müdürlüğü hem de belediye için anılan bedellerin ödenmesinden sonra yetki yazılarının yazılması ve ilgili tapu müdürlüğünden işlemin yapılmasının talep edilmesi

aşamaları bulunmaktadır. Kısmi kamulaştırmalarda bir de ifraz süreci de olmaktadır. Tüm bunlar göz önüne alınarak yapılacak düzenleme ile örnek olarak verilen kamulaştırma işine başlangıçtan itibaren verilen tamamlama süresi belirlenerek bu süre içerisinde ilgili birimlerdeki süreçler online takip altında olacak, yazım yanlışlarının, postadan ya da kişilerden kaynaklanan zaman kayıplarının ve hataların önüne geçilecek, işlerin kısa sürede tamamlanması sağlanacaktır.

### **3.4.3. İmar Uygulamaları Bölümüne Yönelik Bulgular**

Vakıf taşınmazların içinde bulunduğu uygulama alanında 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca re'sen yürütülen Arsa ve Arazi Düzenlemesi uygulamaları ve 2981/3290/3366 ve Ek-1 maddeleri uygulamalarında vakıflar bölge müdürlüğünün de içinde bulunduğu iş akış şeması yapılan çalışmalar bölümünde verilmiştir. Bu bölümde vurgulanması gereken en önemli nokta uygulayıcılar tarafından vakıf taşınmazların devlete ait taşınmazlar gibi algılanması, özellikle planlama aşamasında kamu tesis alanlarının vakıf parsellerine isabet ettirilmesi ve vakıf taşınmazların imar planlarının yükünü çekmesidir.

### **3.4.4. Taşınmaz Geliştirme Bölümüne Yönelik Bulgular**

Kırsal alandaki taşınmazların vatandaşlara kiralanmasındaki mevcut 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ve Vakıflar Genel Müdürlüğü Kiralama Şartnamelerinin çok ağır olduğu, yıllık 10,00TL – 30,00 TL kira bedeli olan taşınmazların için bile noter onaylı sözleşme düzenleme zorunluluğu düşünüldüğünde yaklaşık 200,00TL noter masrafı ortaya çıktığı bilinmektedir. Bunun yanında gazete ilan masrafı olarak yaklaşık 2.000,00 – 2.500,00 TL ilan bedeli, taşınmazın muhammen bedeli üzerinden %3 ek teminat ve %20 geçici teminat alınması, ihale üzerinde kalan kişinin Bölge Müdürlüğünün bulunduğu İl Merkezindeki notere gelmesi için yol masrafı da işin içine girince masraflar daha da artmaktadır. Oysa bu tip yerlerde gerekli ilanlar kurum web adresi ve kamu kurumları ile köy muhtarlığında yapılarak ilgili köyün bağlı olduğu ilçe veya bedeldeki uygun bir kamu kurumunda ihale yapılarak, ihale üzerinde kalan kişi ile noter onaylı olmayan sözleşme düzenlenmeli, % 6 olan kesin teminat bu esnada alınarak daha hızlı ve daha ucuz olacak ihale tamamlanmalıdır. Ayrıca kiralama süresi olarak 1 yıllık veya azami 3 yıllık süre ile

her yıl sonunda süre uzatımı ile bir yıl daha uzatma yapılarak kiralamaya devam metodu değiştirilmeli kırsal alanlarda daha uzun süreli kiralamalar yapılmalıdır.

Vakıf taşınmazların kiralanması ya da değerlendirme modelleri ile değerlendirilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yürütülmektedir. Bu kanun uyarınca gerek açık gerekse kapalı teklif usulü ile yapılan ihalelerde art niyetli olan kişiler ihale sürecine müdahil olabilmektedirler. Mesela, ihaleye katılanlarla ihaleden önce görüşerek belli bir bedel karşılığında ihaleden çekilme konusunda anlaşma yoluna gitmektedirler. Ya da anlaşılabilmesi durumunda da ihaleye girerek taşınmazın ihalede oluşan bedelini rayicinin çok üstüne çıkararak ihaleye iyi niyetli olarak giren kişilerin ihaleyi rayicinin üstünde bir bedelle almaları dolayısıyla uzun vadede zarar etmelerini hedeflemektedirler. Ve ya ihaleye girip ihaleyi rayicinin çok üstünde bir bedelle alarak İdare ile sözleşme imzalamadan kendi teminatını da yakarak ihaleyi sonuçsuz bırakabiliyorlar (özellikle rüçhan hakkı kullanılacak taşınmaz kiralama ihalelerinde) .

### **3.5. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesine Yönelik Yönetim Sistemi Tasarlanması**

Bu bölümde tez kapsamında yapılan çalışmalardan elde edilen bulgular temelinde ülkemiz için Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesine Yönelik Bir Yönetim Sistemi (VTKGYS) tasarısı sunulmaktadır. VTKGYS olarak adlandırılan bu tasarı kapsamında Vakıflar Genel Müdürlüğü özelinde ağırlıklı olmak üzere anket, mülakat ve örnek uygulamalar ile ortaya konulan problemlerin çözümü başta neler yapılması gerektiği olmak üzere yasal, kurumsal ve teknik olarak ortaya konulmaktadır.

#### **3.5.1. Yasal Yapı**

Ülkemizde sürdürülebilir vakıf taşınmaz idare sisteminin ortaya konulabilmesi için iki alternatifli bir çözüm öngörülmektedir.

Birinci çözüm; çatı kanun Vakıflar Kanunu düşünülecek ve mazbut vakıf taşınmazların tüm taşınmaz işlemleri bu kanunda belirtilecek, örnek olarak kadastro kanunu ve imar kanunu süreçlerindeki işlemler vakıflar kanunu ile bu kanunlarda birbirine atıflmalıdır. Bu çözümde Vakıf taşınmazların tüm taşınmaz tabanlı işlemleri Vakıflar Kanununda tanımlanır.

İkinci çözüm olarak; gerek kadastro kanunu gerekse imar kanunu gibi özel işlerin tanımlandığı taşınmaz tabanlı kanunlarda mazbut vakıf taşınmazların belirtilen süreçlerde hangi işlemlere tabi olacağı, varsa istisnai durumları belirtilerek uygulayıcıların uygulamalarda takip edecekleri iş adımları netleştirilmelidir. Bu çözümde vakıf taşınmazların tüm taşınmaz tabanlı işlemleri o işlemin tanımlandığı özel kanununda tanımlanır.

Bu iki çözüm yolu ortaya konulmadan önce mutlaka geniş katılımlı olacak şekilde mevcut yasalardaki boşluklar ortaya konularak uygulayıcı kişi ve kurumların görüşleri alınmalı ve iki çözüm yolundan biri ile mazbut vakıf taşınmazların taşınmaz tabanlı süreçlerdeki işlemleri netleştirilmelidir. Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir hususta yargı kararları ve içtihatlarının da göz önüne alınması ve mevzuat güncellemelerinin bunlara göre yapılmasının sağlanmasıdır.

### **3.5.2. Kurumsal Yapı**

Vakıflar Genel Müdürlüğü kurumsal yapısı olarak ele alındığında taşınmaz tabanlı işlemlerle ilgilenen daire başkanlıklarınca işlemlerin yürütüldüğü, bazı daire başkanlıklarının görev sınırlarının birbiri içinde olduğu ve bölge müdürlüklerindeki taşınmaz işlerini yürüten şube müdürlüklerinde de benzer karmaşıklığın olduğu, personel noktasında da teknik personel sayı ve verimliliğinin yeterli olmadığı, personel eğitiminin de arzulanan seviyede olmadığı görülmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü açısından bakıldığında; taşınmaz işlemlerinin tek elden yürütülmesi anlamında ya taşınmaz tabanlı bir sistem üzerinden farklı birimlerce de olsa tüm işlemlerin yürütülmesi sağlanmalı ya da işler tek bir merkezden koordine edilmelidir. Taşınmaz tabanlı iş çeşitliliğinin fazla oluşu dikkate alındığında tüm işleri tek bir daire başkanlığında toplamaktan ziyade sistemin taşınmaz tabanlı raporlama ve dijital arşivlemeye dönüştürülmesi sağlanarak taşınmaz süreçlerinin yönetim kolaylığı sağlanmalıdır. VGM personellerinden taşınmaz süreçlerinde görev yapanların özellikle hizmet içi eğitimlerinin arzulanan seviyeye çıkartılması, lisansüstü eğitimin teşvik edilmesi gibi faaliyetler, mesleki ve bilimsel toplantılara katılımın desteklenerek teşvik edilmesi de kurum personelinin motivasyonunu sağlaması yanında uzmanlaşmış kadrolarla etkin ve kurumsal işleyiş altyapısının kurulmasında katkı sağlayacaktır.

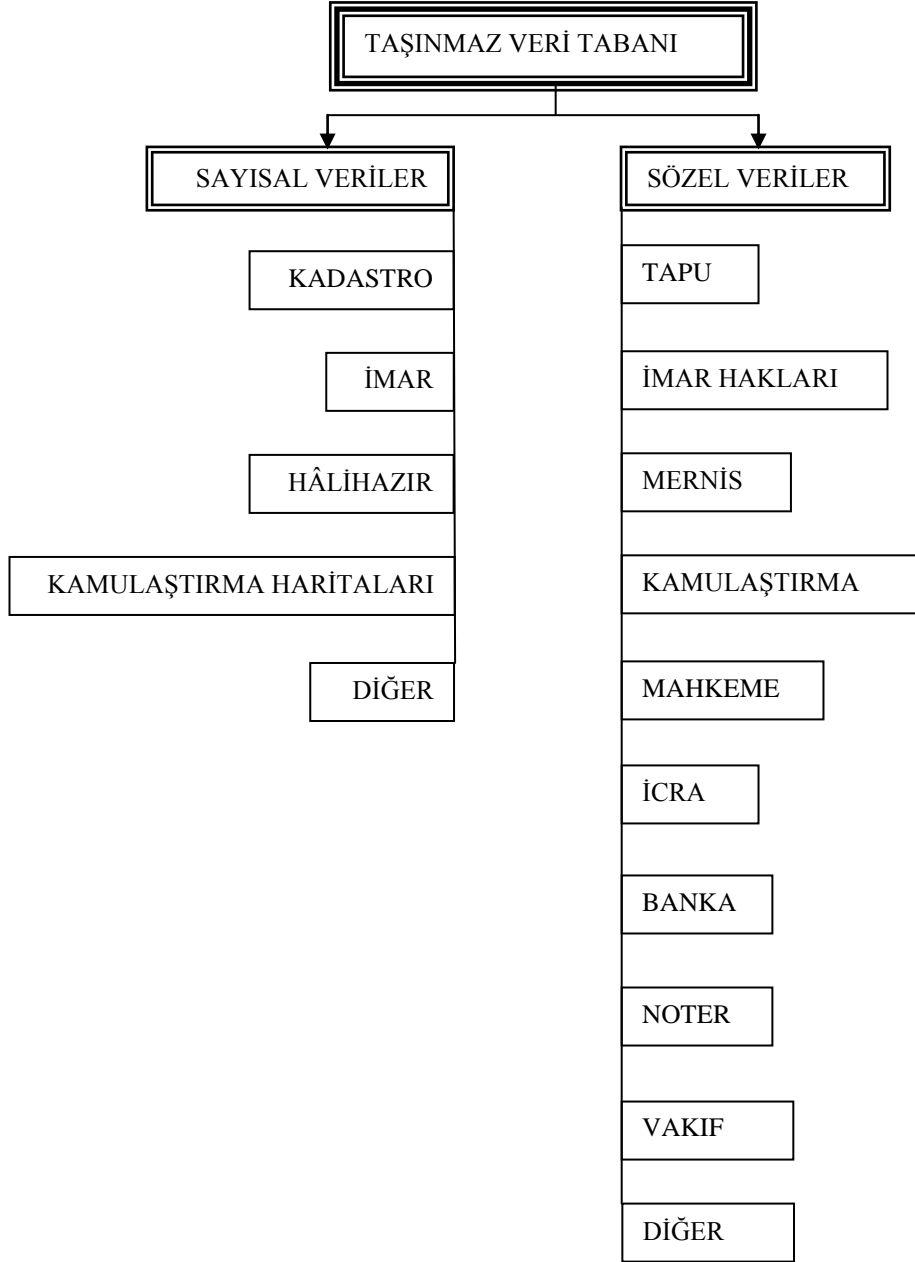
Taşınmaz işlemleri bakımından kurum ayrımı gözetmeksizin daha geniş bir çerçevede bakıldığında, tüm taşınmaz işlemlerinden sorumlu tek bir lider kuruma ihtiyaç olduğu anket ve mülakat çalışmalarından ortaya çıkmaktadır. Bu TKGM'nin taşıdığı misyon ve vizyonla lider kurum olması gerektiği ortaya konulmuştur. Ancak, TKGM mevcut hali ile tapu ve kadastro sektörünün öncü kuruluşu olarak yeterli görülmemektedir. Çete, 2008' e göre tüm bu taşınmaz işleri Arazi Kanunu altında toplanarak bir Arazi İdari Müsteşarlığı kurulması sorunun çözümü için önerilmiştir. Taşınmaz değerlendirme, haritalama, vergilendirme, planlama, kamulaştırma, tapu ve kadastro vb konularında önde bir kurum ihtiyacı mutlaka değerlendirilmelidir. Bu noktada kurumların yetki ve sorumluluk alanları ile görev alanlarının tanımlanmalarının yeniden yapılandırılması gerekmektedir.

### **3.5.3. Teknik Yapı**

VGM bünyesinde yapılan bu çalışmalarda bir pilot uygulama bölgesi ya da uygulama konusu seçilmeden birtakım işlemlerin bilgi sistemleri üzerinden kullanılması düşünüerek uygulamaya konulmuştur.

VGM açısından bakıldığında bu sistemler birbirinden kopuk ve farklı amaçlarla hazırlandığından birlikte çalışılabilirliği bulunmamaktadır. Kurum geçmişten günümüze değin taşınmazlar üzerinden vakıf hizmetlerini yerine getirmekte ve kurumun iyi yönetilmesinin temelini vakıf taşınmazların iyi yönetilmesi oluşturmaktadır. Bu noktada VTKGYS olarak düşünülen sistemin hem coğrafi veri tabanı hem de sözel veri tabanı ile tek bir sistem şeklinde tanımlanarak tüm süreçler bu sistem üzerinden takip edilmelidir. Böylece; vakıf taşınmazları ile ilgili hiç olmazsa kurumun kendi iç bünyesinde tapu, kadastro, imar, taşınmaz değerlendirme, vergilendirme ve hukuk tabanlı süreçler taşınmazlar ile ilişkilendirilebilir. Bunun yanında ulusal ve uluslar arası veri standartları altında tasarlanacak olan bu teknik yapı e-devlet bütünü içinde kendi iç döngüsü yanında, e-devlet sisteminin diğer paydaşları ile de uzun vadede senkronize olabilecek yani veri alışverişine imkân tanıyacak bir biçimde çalıştırılabilinmelidir.



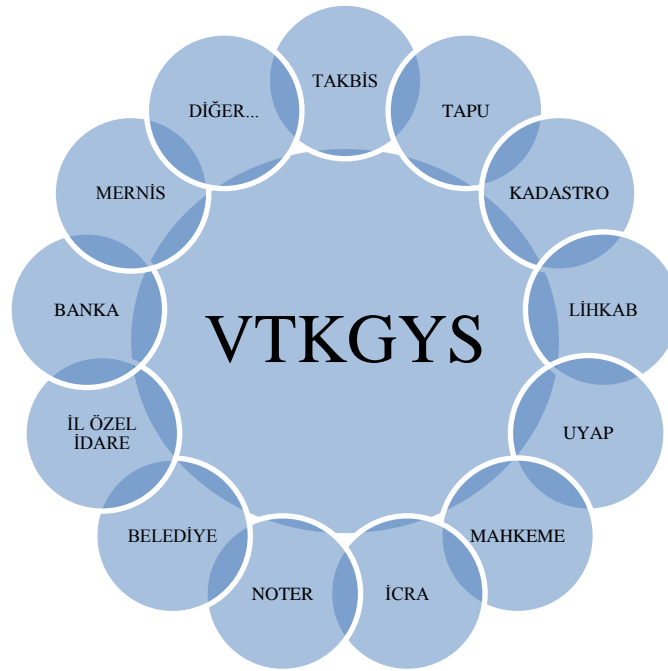


Şekil 3.42. VTKGYS’de olması gereken veriler bakımından teknik yapı

Her ne kadar vakıf taşınmazlar için kendi içinde bir veritabanı veya bir coğrafi bilgi sistemi düşünülse bile uzun vadede bu sistemin bir coğrafi bilgi sistemi mantığı ile çalışmasının sağlanması çok zor görülmektedir. Şöyle ki; bu sistemin bileşenleri olan harita, kadastro, tapu, imar ve vergi bilgileri ile taşınmaz süreçlerindeki kamulaştırma, icra, mahkeme ve bankaların müdahil olduğu taşınmaz işlemlerinin bu sistemle ilişkilendirilmesinde analog olarak alınan verilerin sisteme aktarılması kaçınılmazdır. Oysa

coğrafi bilgi sisteminde, tapu veya vergi verisi ilgili kurum tarafından sistemde oluşturulduğunda veya güncellendiğinde diğer kullanıcıların veriyi tekrar girme veya veriyi talep etme durumu söz konusu olmayacaktır. Böyle bir sistemin veya veritabanının kurulması sağlanırsa vakıf taşınmazlar için düşünülen VTKGYS'nin bu sistem üzerinden çalıştırılması diğer kurumlarca oluşturulan tapu, kadastro, imar, vergi değeri gibi verilere ulaşmada çok daha kolay olarak yürütülür.

Vakıf taşınmalar için öngörülen vakıf taşınmaz tasarruflarına yönelik Vakıflar Meclis Kararları ve Genel Müdürlük olurları gibi bilgilerin, vakıf taşınmazların mülhak ve mazbut oluşları, akar ve hayrat oluşları gibi bilgilerin sisteme aktarımı ve dolayısıyla vakıf taşınmazlarla ilişkilendirilmesi VGM tarafından yapılmalıdır. VTKGYS için aşağıda verilen birlikte çalışabilirlikte veri alışverişi yapılan birimler görülmektedir. Bu birimlerin bazılarında veri alışverişi çift yönlü iken bazı birimlerde (MERNİS gibi) tek yönlüdür.



Şekil 3.43. Önerilen VTKGYS birlikte çalışabilirliği

#### 4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Vakıf taşınmazların kullanım ve geliştirilmesine yönelik yapılan çalışmalardan elde edilen bulgular neticesinde kurumsal, yasal ve teknik açıdan mevcut sistemin sorunları ayrıntılı bir şekilde tespit edilerek vakıf taşınmazların etkin kullanımının geliştirilmesi adına çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesi için yapılması gerekenler nedenleriyle birlikte tespit edilerek aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

##### Kişisel ve Kurumsal Gelişim İçin Elde Edilen Sonuçlar ve Öneriler

- VGM’ce yürütülen taşınmaz tabanlı faaliyetlerde hangi faaliyetin hangi meslek disiplini ya da disiplinlerince yürütülmesi gerektiği konusunda yasal düzenleme yapılmalıdır.
- VGM’de mevcut olan ve genel bir algı şekline dönüşen “herkes her işi yapar” mantığından sıyrılarak uzmanlaşmaya gidilmeli ve personeller uzmanı olduğu işi yapmalıdır. Örneğin çeşitli işlemlerde hazırlanan ekspertiz raporlarında ve komisyon kararlarında hangi mesleki disiplinlerinin olacağı kesin değildir. Yine ekspertiz raporlarını hazırlayan personellerin komisyon kararlarında da yer almasının hem görüş bildirme hem de bildirilen görüşün uygunluğunu onaylama anlamına geldiği düşünüldüğünde, bunun uygun olmayacağı dolayısıyla bu hususun mutlaka düzeltilmeli ve buna yönelik görev-yetki alanları tanımlanmalıdır.
- VGM’de yürütülen taşınmaz tabanlı faaliyetlerde iş akışları tanımlanmalı ve bunun için Vakıf Taşınmaz İşlemleri Rehberi hazırlanmalıdır. Bu işlemlerde kullanılacak kayıt beyannamelerinden, yetki yazılarına varıncaya kadar tüm evraklar standart hale getirilmelidir.
- VGM Merkez ve Taşra teşkilatı arasındaki yazışma ve bilgi alışverişleri e-devlet mantığına uygun şekilde web servisleri üzerinden sağlanmalıdır..

- VGM Bölge Müdürlüklerindeki Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü ile Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüklerindeki teknik personel ve ara teknik personel sayısı artırılmalı bu şube müdürlüklerinde yapılması öngörülen işlemleri karşılayacak asgari personelin istihdamı sağlanmalıdır.
- VGM'deki taşınmaz tabanlı faaliyetleri yürüten teknik personelin uzmanlaşması adına sürekli olarak eğitim semineri, panel, çalıştay ve benzeri faaliyetlere katılmalarının sağlanmasına özen gösterilmelidir. Böylece kurumdaki personelin ucu açık bir eğitici faaliyetin parçası olmasına teşvik edilmelidir.

#### Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri İçin Elde Edilen Sonuçlar ve Öneriler

- VGM'ce yürütülen taşınmaz tabanlı faaliyetlerde işlerin adım adım izah edildiği Vakıf Taşınmaz İşlemlerinde İş Akışları'nın tanımlanması gerekmektedir.
- VGM'de vakıf taşınmazların kayıt edildikleri ve envanter amaçlı tutulan Vakıf Taşınmaz Mallar Kütüklerinin revize edilmesi gerekmektedir. Burada ya klasik envanter yöntemi ile devam edilebilir ya da dijital arşiv oluşturma düşünülebilir. Klasik sistemin devamı düşünüldüğünde harap ve okunmayan eski sicillerin kat mülkiyeti verilerinin de tesciline imkan verecek şekilde dizayn edilerek mutlaka yenilenmesi sağlanmalıdır. (TM'deki gibi kat kütüğü ve tapu kütüğü olarak iki ayrı kütük olarak düşünülebilir.) Dijital arşiv düşünüldüğünde arşivin oluşturulması için mutlaka TKGM ile bir işbirliği protokolü yapılarak tapu sicillerinin belirli periyotlarla dijital olarak fotoğraflanması veya kısıtlamalı tapu kayıtlarının vakıfların kendi sistemine aktarımı sağlanmalıdır.
- VGM'nin tüm bölge müdürlüklerince VAYS üzerinden vakfiye verilerine ve vakfiye tercümelerine ulaşımı sağlanmalıdır.
- VGM bünyesindeki VAYS ve WEBGIS Envanter üzerinden mazbut vakıflarla tüm vakıf taşınmazlar ilişkilendirilmelidir.
- VGM'deki bütün mazbut vakıflar için vergi numarası oluşturulmalı ve bu vergi numaraları mazbut vakıfların ID numarası olarak diğer e-devlet sistemleri ile ilişkilendirilmesinde kullanılmalıdır. (Mevcut durumda kadastro, belediye ve tapu döner sermaye ücretleri kurum vergi numarası ile ödenmektedir.)
- Mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD tabanlı kısmının merkez ve taşrada aynı hızda ve belirli bir standartta çalışır hale getirilmesi sağlanmalı ve aktif olarak

kullanılması hedefi yakalanmalıdır. Bu sistemin taşınmaz olarak bilinen arsa, arazi ve kat mülkiyeti tesciline olanak verecek şekilde yeniden modellenmesi gerekmektedir.

- Mevcut CAD tabanlı sistemin yetersizliğinden dolayı ülke genelinde yaygın kullanılan ve GIS tabanlı çalışmalar yapan mesleki uygulama programı ya da uluslar arası alternatif bir CBS programı düşünülmelidir.
- VGM tarafından yürütülen taşınmaz tabanlı online uygulamalar e-devlet sistemine uygun formda geliştirilmeli, tek bir arayüzde bütünleştirilmeli ve uzun vadede e-devlet entegrasyonuna hazır tutulmalıdır.

#### Tapu Kadastro Uygulamaları İçin Elde Edilen Sonuçlar ve Öneriler

- Tesis kadastro çalışmaları tahdit ve tespiti yapılan vakıf parsellerinin kadastro öncesi kayıtlarının askı ilanlarında gösterilmediği tespit edilmiştir. Askı ilanları TKGM web servisleri üzerinden duyurulmalı, uygulanmayan veya tescil dışı ya da orman alanlarında kalan taşınmazların uygulanama nedenleri ilanlarda belirtilmeli ve ilanlara online ulaşılmalıdır.
- Kadastro öncesi kaydı olan ancak idari sınır ayrımları nedeniyle başka mahalde kalan vakıf taşınmazdan dolayı VGM'nin bilgilendirilmediği bilinmektedir. Bu tip alanlarda taşınmaz malikleri bilgilendirilmeli, bu tür taşınmazların kadastro çalışmaları esnasında ayırımdan önceki mahalde de mutlaka ilan yapılmalıdır.
- Kadastro çalışmalarında senetsizden ve zilyetlik yoluyla VGM adına tespit ve tahdidi yapılan hayrat nitelikli taşınmaz tespitine yönelik TKGM ve VGM Genelgeleri tezatlığı düzeltilmelidir.
- VGM taşınmaz işlemlerinde TM'lerde bazı sorunların varlığı tespit edilmiştir. Gerek vakıf özelinde gerekse genel anlamda sorunun çözümü için, Özellikle TM'lerdeki iş yükünün hafifletilmesi sağlanmalı, TM'lerde eski yazı olarak adlandırılan Osmanlıca okuyacak uzmanlar istihdam edilmeli, TM'ler ve tapu arşivleri standartlaştırılmalı, personel yetersizliği giderilmeli, personel eğitime önem verilmeli, taleplerin süresi içerisinde karşılanmasına imkan verecek düzenlemeler yapılmalıdır.
- VGM'ce vakıf taşınmazlar ile vakıf ilişkisi olan diğer taşınmazlara erişimde zaman ve emek kaybı olmaması için TAKBİS entegrasyonu sağlanmalıdır.

- Bazı vakıf taşınmazlar ile vakıf ilişiği olan taşınmazların tapu sicilinde tescilli şerh, beyan ve diğer takyidatlar olan kısıtlamalar ve haklar bulunmaktadır. Bunlar, sadece tapu sicilinde ve kısıtlamalı tapu kaydında görünmektedir. Tapu sicilinde olan tüm hak ve kısıtlamalar tapu senedine mutlaka dökümante edilmeli ve taşınmaz malikinin kendi taşınmazı üzerinde olan biten tüm süreçleri bilmesi sağlanmalı, buna imkân tanıyacak bir tapu senedi tasarımı yapılmalıdır.

#### Taşınmaz Geliştirme İçin Elde Edilen Sonuçlar ve Öneriler

- VGM’ce yapılacak olan taşınmaz geliştirme çalışmalarında emsal değerlemeler mutlaka taşınmaz konumlarıyla ve yapılaşma hakları ile birlikte değerlendirilmelidir. Ayrıca, kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda projeye de ulaşılması gerekmektedir. Bu verilerin her biri farklı kurum bünyesinde bulunduğu düşünöldüğünde veriye hızlı ve kaynağından erişimi sağlayacak tedbirler alınmalı, böylece hızlı ve gerçeğe en yakın değerleme tüm vakıf taşınmazlar için yapılmalıdır.
- VGM’de yürütölen satış ve kamulaştırma taleplerinde gerek özel kişiler gerekse kamu tüzel kişiler satıcı ya da alıcı pozisyonda olsun, kurum personeline bürokratik ya da siyasi olarak baskılar yaptırabilmektedirler. Bu noktada, belirli rakamlar üzerinden değerleme raporlarının sonuçlandırılması taleplerinin varlığı anket ve mülakat sonuçlarından bilinmektedir. Bu nedenle taşınmaz rayiç değerlerinin tespitinde diş etkilerin minimize edileceği gizlilik esasına dayanan bir taşınmaz değerleme sistemi hayata geçirilmelidir.
- VGM’de yürütölen taşınmaz değerleme çalışmalarında özellikle emsal taşınmaz ve piyasa rayiçlerinin tespitinde yaşanan sıkıntılar göz önüne alındığında her dört yılda bir belirlenen asgari asra ve arazi emlak vergi değerlerinin piyasa değerlerinde belirlenmediği düşünöldüğünde bu emlak vergi değerlerinin belirlenmesi yöntem ve sisteminin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Mevcut sistemde özellikle cadde sokak temelinde sürdürölen çalışmanın parsel tabanlı yapılması rayiç değerlerin tespitinde daha gerçekçi sonuçlara ulaşılmasını sağlayacaktır.
- VGM gelirlerinin artırılması için atıl taşınmazların faydalı pozisyona dönüştürölmeye adına alternatif arazi yönetimi uygulamaları neticesinde vakıf taşınmazların dönüşümünün sağlanmasına imkan tanınmalıdır.

- Vakıf taşınmazlardan olupta özellikle kırsal bulunan hemen değerlendirme imkanı olmayan, gelecekte değer artışı beklenmeyen, kiralama yolu ile de değerlendirme imkanı bulunmayanların devlet taşınmazları ile takas edilmesi düşünülmelidir.
- Vakıf taşınmazlardan olupta kentsel alanda bulunan ve mevcut imar durumuna göre değerlendirme imkânı olanların en kısa sürede yapısız halden imar şartlarına uygun yapıya hale dönüştürülmesi gerekmektedir. Bunlardan yapıya hale getirildikten sonra konut vasfında olup elde tutulması çok faydalı olmayan ve ticaret bölgelerinden uzakta kalan konut vasıflı olanlarının satış işlemleri yapılarak elde edilecek gelirleri ticaret merkezlerinde dükkan ya da kentsel gelişme alanlarında arsa veya araziler satın alınarak vakıf taşınmazların gelir açısından daha verimli hale dönüştürülmesi sağlanmalıdır.
- VGM’de yürütülen taşınmaz kiralama ya da taşınmaz değerlendirme modellerinin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihale edilmesi esnasında yaşanan aksaklıklar ve eksikliklerin önüne geçilmesi adına, daha şeffaf, sorgulanabilir ve katılımı artırabilecek bir ihale mevzuatı sistemi modeli geliştirilmelidir.

#### Dava Süreçleri İçin Elde Edilen Sonuçlar ve Öneriler

- Vakıf taşınmazlar özelinde devam eden yargılama süreçleri incelendiğinde, hangi davalarda hangi mesleki formasyonda bilirkişi heyetinin oluşturulması gerektiği konusunda bir kesinlik olmadığı tespit edildiğinden, bu durum mevzuatla kesinliğe kavuşturulmalıdır.
- Vakıf taşınmazlar özelinde devam eden yargılama süreçleri incelendiğinde, bilirkişilerin konusunda uzman ve deneyimli kişilerden seçilmesine özen gösterilmesi, mesleki disiplin içerisinde anabilim dallarına inilerek konuya göre ilgili anabilim dallarından bilirkişi tespitinin yapılmasının yasal altyapısının oluşturulması gerektiği belirlenmiştir.
- Vakıf taşınmazlar özelinde devam eden yargılama süreçleri incelendiğinde, davaların açılması safhasında hangi davalarda hangi belge ve bilgilerin olması gerektiği vakıflar özelinde mevzuat açısından kesinliğe kavuşturulmalıdır. Davanın özelliğine göre istisnai durumların olabileceği de göz ardı edilmemeli ve belirli bir esneklik tanımlanmalıdır.

- Taşınmaz tabanlı davaların vakıf taşınmazlar açısından iyi yönetilmesi için dava öncesi ve sonrası itirazlarda teknik personeller ile Hukuk Servisleri irtibatlı olmalıdırlar.
- Vakıfları ilgilendiren kamulaştırma işlemleri incelendiğinde, kamu yararı kararının alınmasından sonra kamulaştırmaya konu taşınmazın değer tespiti taraflarca değil de hakem bir kurum ya da SPK lisanslı uzmanlarca objektif olarak belirlenmelidir. Taşınmazın kamulaştırılması mümkünken kamulaştırmaz el atma yoluna gidilmesinin tercih edilmesi durumunda el atan kurumların idarecileri hakkında cezai yaptırımlar öngörülerek kamulaştırmanın yasal zeminde tamamlanmasının sağlanması zaruri hale getirilmelidir.
- Vakıf taşınmazlar özelinde devam eden dava süreçlerinde mahkemelerce dava dosyasının altlığını oluşturan tapu kaydı, imar durumu, kadastro paftası, emlak vergi değeri, emlak beyan değeri, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs. tüm bilgi ve belgelerin e-devlet mantığı çerçevesinde herhangi bir kağıt ortamında yazışmaya meydan vermeden sağlanmasının önü açılmalıdır. Böylece hem bilgi ve belge toplama sürecinin en kısa zamanda tamamlanması sağlanacak, posta ve kağıt israfının önüne geçilecek ve hem de dosyalar dijital olarak arşivlenecektir. Yargı kararlarının üst mahkemelere intikali aynı mantıkla daha kolay ve hızlı bir şekilde sağlanacaktır.
- 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 15, 18 ve geçici 5. Maddesinde, diğer kanunlarda yer alan zaman aşımı ve hak düşürücü sürelerle ilişkin vakıf taşınmazlarda ve vakıf şerhli taşınmazlarda uygulanamayacağı bildirilmiştir. Ancak 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12.maddesi ile bu istisna durum çelişmekte iken Anayasa Mahkemesi'nin 12.5.2011 Tarih ve 2009/31 E. 2011/27 Kararı ile de Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki taşınmazlar açısından 12.maddenin ilgili hükmünün yürürlüğü durdurulmuştur. Bu tarihten önce açılan davalar ve devam etmek olan dava süreçlerinin varlığı bilinmektedir. Dava tarihi itibarı ile devam eden hukuki süreç bir yana mevcut kanunlardaki haklar tamamen farklı bir yana düşmektedir. Yine aynı konu olan zaman aşımı ve hak düşürücü sürelerle ilgili olarak bir sürü farklı mahkeme kararı olduğu da göz önüne alındığında durum içinden çıkılmaz bir hal almaktadır. Yine aynı konu ile ilgili olarak Vakıflar Kanununun 23. maddesinde vakıf taşınmazların zilyetlik yoluyla kazanımı mümkün olmamaktadır hükmü de aynı kapsamda istisna olarak bulunmaktadır.



Ancak, özellikle tapulama veya kadastro çalışmaları tamamlanmamış birimlerde vakfiye sınırları içinde veya mevcut tapu kaydının okuduğu sınırlar içinde kalan vakıf taşınmazları vakıfla ilişkilendirilmeden zilyetlik yoluyla taşınmazı kullanan özel kişiler adına tespit ve tescil edilebilmektedir.

- Vakıf taşınmazlara yönelik başta kadastro görmeyen birimlerde kamu eliyle yürütülen yol yapımı ve genişlemesi, dere ıslahı, okul binası gibi kamu hizmet alanlarının yapımında kamulaştırma ve mülkiyet sınırları dikkate alınmadan ve çoğu zaman mülkiyet altlığı kullanılmadan projelendirilen veya projelendirilmeyen işler özellikle vakıf taşınmazlar üzerinde haksız el atmalara sebep olmaktadır. Kamu eliyle bu tip işlemlerin yürütülmesinde mutlaka kadastro gören alanlarda kadastro altlığı, görmeyen alanlarda da zilyetliği esas alan kamulaştırma haritaları hazırlanarak bunlar üzerinde işlenecek projenin öncelikle kamulaştırma daha sonra inşa sürecinde yürütülmesi arazi yönetimi açısından vakıf taşınmazlar özelinde daha objektif sonuçlar doğuracaktır.

#### Arazi Yönetimi Uygulamalarına Yönelik Sonuçlar ve Öneriler

- 2863 sayılı kanun uyarınca tescil edilmiş eski eser olarak bilinen kültür varlığı olan taşınmazların olduğu alanlarda, hayrat veya akar nevinden olan vakıf taşınmazların bulunduğu sahalardaki plan yapım, uygulama veya revizyon süreçlerinde mutlaka VGM görüşü alınmalı ve bu tür alanlardaki arazi yönetimi uygulamalarında vakıf taşınmazların korunma ve geliştirilmesine yönelik tedbirlerin alınmasına özen gösterilmelidir.
- Vakıf taşınmazların bulunduğu arsa ve arazi düzenlemelerinde keyfi düzenleme sınırı geçirme, parselasyonda yerinden verme imkanı varken başka yerden parsel üretme, hissesiz parsel üretme imkanı varken hisseli parsel üretme, revizyon imar planlarında yapacakları keyfi değişiklikler, bir önceki planda park alanı olan adayı yapı adasına dönüştürme ya da vakıf taşınmazlar için bunun tam tersini uygulama, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı tevhit şartı gibi uygulamaların önüne geçilmelidir.
- Vakıf taşınmazların hazine taşınmazı niteliği ve özelliğinde bir yapıya sahip olmadığı vakıf taşınmazlardan yararlanma, kullanma ve tasarruf biçimlerinin vakıf şekline göre değişiklik içerdiğinden, bu hususun arazi yönetimi uygulamalarında dikkate alınması gerekmektedir.

- Vakıf taşınmazların içinde bulunduğu imar uygulamalarında hayrat nitelikli olupta DOP kapsamında kalan (cami, medrese, mescid, vs.) vakıf taşınmazlardan DOP kapsamında kesinti yapılmamalı; bunun için düzenlemeye giren vakıf taşınmazlarda vakıf fonksiyonunun tespit edilerek DOP hesabı yapılmalı ve imar net tahsis alanlarının belirlenmesi sağlanmalıdır.
- Vakıf taşınmazlar özelinde incelenen imar uygulamalarında, arsa ve arazi düzenlemesi yöntemiyle sürdürülebilir arazi yönetimi uygulamalarının gerçekleştirilmesi mümkün olmadığından, alan esasına dayalı olarak yapılan uygulamalardan kaynaklı sorunlar yaşanmaktadır. Çözüm için öncelikle değer haritalarının oluşturulması ve AAD uygulamalarının değer esaslı yapılmasının önündeki teknik, yasal ve kurumsal engellerin mutlak suretle kaldırılması gerekmektedir. Ancak bu şekilde yapılacak uygulamalar ile nimet-külfet dengesi sağlanabilecek ve olası sorunlar minimize edilecektir.
- Vakıf taşınmazların tez kapsamında verilen durumları dışında vuku bulan iş ve işlemlerinde ise, genel olarak İmar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta uygulayıcı olan kurum İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yaparken Vakıflar Kanunu'nun bir bağlayıcılığı olmadığı ve genel kanunun İmar Kanunu olduğu Vakıflar Kanunu'nun özel kanun olduğu düşüncesiyle hareket etmesidir. Bu nedenle Vakıflar Kanunu'nda vakıf taşınmazlara tanınan istisnalara dikkat edilmeden yapılan uygulamaların Vakıflar Kanunu açısından yanlışlık ihtiva edebileceği ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak yukarıda sunulan Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesine Yönelik Sonuç ve Öneriler ışığında tanımlanan bir sistem sayesinde vakıf taşınmazlarda dahil olmak üzere tüm taşınmaz hareketleri tek bir veritabanından, sorumlu kuruluşlarca veri girişleri ile sağlanarak ilgili kurumlarca takip edilebilecektir. Vakıf taşınmazlar için kendi kendine yeten bir sistemin varlığı düşünüldüğünde yukarıda izah edilen süreçlerin bir arada kontrol altında tutulabilmesi için veri girişinin sürekli olarak yapılması kaçınılmazdır. Vakıf taşınmazlar veya diğer kamu kurum ve kuruluşları ile özel kişilere ait taşınmazlar için tek başına yetebilen bir sistem yapılsa bile bu sistemin dinamik bir şekilde güncelliğini koruyabilmesi pek mümkün görülmemektedir. Vakıf taşınmazlar özelinden hareket edilerek incelenen arazi yönetimi uygulamalarında; bazı sorunların vakıfların kendi

bünyesinde çözebileceği nitelikte olduğu, bazı sorunların ise daha genel kapsamda olduğu belirlenmiştir.

Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları başlıklı bu çalışmada üzerinde durulan tüm uygulamalar ve süreçler vakıf taşınmazların yönetimi için büyük önem arz etmektedir. Çalışmanın, arazi yönetimi çatısı altında araştırma yapan tüm araştırmacılara vakıf taşınmazın ne olduğu konusunda ışık tutacağı düşünülmektedir. Son olarak; vakıf taşınmazların arazi yönetimindeki sorunlarının çalışma kapsamında geçerlik ve güvenilirliği sağlanan anket formu ile ortaya konması, yarı yapılandırılmış mülakat formu ile derinleştirilmesi ve örnek uygulamalar ile somutlaştırılması adımlarında tanımlanan sorunların irdelenmesi ve çözüm yaklaşımlarının dikkate alınması gerektiği ve bu konularda yeni araştırmalar yapılması önerilmektedir. Özellikle, vakıf taşınmaz tabanlı coğrafi bilgi sistemi tasarımına yönelik yapılacak akademik çalışmanın Vakıflar Genel Müdürlüğü açısından öncelik arz ettiği bu çalışma ile tespit edilmiştir.

## 5. KAYNAKLAR

- Açıkgöz, M., 1990. 2859 Sayılı Yenileme Kanunu, Yönetmeliği ve Yenileme İncelemelerinde Dikkat Edilecek Hususlar, Mülkiyet Dergisi, TKGM, 2, 4.
- Aiken, L. R., 2000. Psychological Testing and Assessment (10th ed.). Boston: Allyn & Bacon.
- Alkan, M. ve Can, E., 2009. Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) Geçmişi ve Gelişim Sürecinin Dünya Perspektifi Bazında İrdelenmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Akay, Y., 1994. Yenileme Raporları, Mülkiyet Dergisi, TKGM, 4, 11.
- Akıncı, C. ve Cömert, Ç., 2009. TUCBS ve INSPIRE Teknik Mimarisi, 7. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Aşık, Ö., 2007. Ulusal Bilgi Toplumu Stratejisinde CBS'nin Yeri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, KTÜ, Trabzon.
- Atılğan, H. (Editör), Kan, A. ve Doğan, N., 2006. Eğitimde Ölçme ve Değerlendirme, Anı Yayıncılık, Ankara.
- Aydın, D., 2006. Türkiye'de Hayırseverlik, Vatandaşlar, Vakıflar ve Sosyal Adalet, TÜSEV Yayınları, 38, ISBN 975-01025-1-7, 18s, İstanbul.
- Aydinoğlu, A., 2009. Türkiye İçin Coğrafi Veri Değişim Modelinin Geliştirilmesi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Baş, T., 2001. Anket (1.Baskı); Seçkin Yayınları, Ankara.
- Batuk, F., Öztürk, D. ve Emem O., 2007. Türkiye Ulusal Konumsal Veri Altyapısı İçin Temel Veriler, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1, 96, 3-12.
- Baykul, Y., 2000. Eğitimde ve Psikolojide Ölçme: Klasik Test Teorisi ve Uygulaması, ÖSYM, Ankara.
- Berki Ş., 1934. Vakfın Mahiyeti, VD, 8, 1s, Ankara, 69 Precis de Droit Romain, 1934' den naklen, Paris.
- Berki, A.H., 1962. Vakıf Kuran İlk Osmanlı Padişahı, Vakıflar Dergisi, 5, 127-129.

- Bıyık, C., 1998. Dalyan ve Voli Yerlerinin Tespit ve Tescili, Mülkiyet Dergisi, TKGM, 26, 16-23.
- Bıyık, C., 1999. Türkiye'de İkinci Kadastro Gerçeği, 7. Harita Kurultayı, Ankara.
- Bıyık, C., Demir, O. ve Atasoy, M., 1999. Kadastro Bilgi Sistemleri Temel Altlığı, Sayısal Kadastro Haritalarının Oluşturulması: Trabzon Örneği, 7. Harita Kurultayı, Ankara.
- Bıyık, C. ve Karataş, K., 2002. Yüzyılımızda Kadastroda İçerik Kapsamı, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, Ekim, Konya, 147-156.
- Bogaerts, T. ve Zevenbergen, J., 2001. Cadastral Systems – Alternatives, Computers, Environment and Urban Systems, 25, 325-337.
- Boza, E., 2007. Coğrafi Bilgi Sistemleri Birlikte Çalışabilirlik Esasları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, KTÜ, Trabzon.
- Bruce, J. W., 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages., Madison.
- Büyüköztürk, Ş., 2010. Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı: İstatistik, Araştırma Deseni SPSS Uygulamaları ve Yorum, Pegem Yayınları, Ankara,
- Cohen, L. ve Manion, L., 1994. Research Methods in Education (Fourth Edition), Rutledge, Newyork.
- Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çete, M. ve Yomralıoğlu T., 2009. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1, 100, 33-43.
- Çepni, S., 2010. Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş, Beşinci Baskı, Trabzon.
- Çiftçioğlu İ., 2006. Sosyal Yardım ve Dayanışmada Vakıf Kültürünün Yeri ve Önemi: Türkiye Selçuklular Döneminde Mühtediler ve Yoksullar İçin Tahsis Edilen Vakıflara İlişkin Bazı Örnekler, Sivil Toplum Dergisi, 4, 15.
- Çizakça M., 2006. Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları, TÜSEV Yayınları, 3, 18, 21-31.
- Conover W.J., 1980. Nonparametric Statistics, Wiley (New York), 102-053-628 (Last edited on 2002/02/27 17:44:42 US/Mountain), 493s.
- Çoruhlu Y.E., 2007. Grafik Kadastro Sorunu ve Çözüm Olanaklarının Araştırılması: Trabzon Örneği, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

- Çoruhlu, Y.E., 2008. Vakıf Arazileri ve Yönetimi Sorunları, K.T.Ü.Mühendislik-. Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Panel, Prof. Dr. Erdoğan Özbenli Amfisi, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E., 2009. KTÜ Harita Klubü Kariyer Günleri, Öğrenci Sektör Buluşması, Panel, KTU Harita Mühendisliği Bölümü Prof. Dr. Erdoğan Özbenli Amfisi, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2009a. Kadastro Sürecinde Vakıf Arazilerinin Yönetim ve Organizasyon Sorunları: Trabzon Vakıflar Bölge Örneği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2009b. Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetiminde Coğrafi Bilgi Sistemi’nin (CBS) Önemi: Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) CBS Örneği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Çoruhlu, Y.E., 2010. Vakıflar Genel Müdürlüğü’nde Harita Mühendisi Olmak, Söyleşi, HKMO Trabzon Şubesi, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2013a. Kadastro Çalışmalarında Vakıf Taşınmaz Tespitinde Yaşanan Sorunların İrdelenmesi, İstanbul Barosu Dergisi, 87,1 ISSN 1304-737X, 78-87.
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2013b, Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, 71, 2, ISSN: 1300-9885, (Baskıda).
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2013c, Kültür Varlığı Olan Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetim Sorunları, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5, 1, 47-60.
- Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., 1988. Land Information Management, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-858404-0, 266 s.
- Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., 1999. Land Administration, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6, 169s.
- Demir, O., 1977. Trabzon Kadastro Müdürü İle Kadastro Bilgi Sistemi Üzerine Söyleşi, Harita Bülteni, 34, 7.
- Demir, O., 2000. Ortogonal Yöntemle Şehir Kadastroyu Yapılan Yerlerde Kadastro Bilgi Sistemi Temel Altlığının Oluşturulması: Trabzon Örneği, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Demir, O. ve Çoruhlu, Y.E., 2006a. Investigation of The Possibilities for Transformation of The Graphical Cadastre Map into The Digital Format in Turkey, “Modern Technologies, Education and Professional Practice in Geodesy and Related Fields”, Sofia, Bulgaria.

- Demir, O. and Çoruhlu, Y.E., 2006b. Determining The Land Ownership on Cadastre Works in Turkey, “Modern Technologies, Education and Professional Practice in Geodesy and Related Fields, Sofia, Bulgaria.
- Demir, O. ve Çoruhlu, Y.E., 2007a. Determining The Turkish Cadastre In Terms Of Data Standards, “Intergeo East”, Sofia, Bulgaria.
- Demir, O. ve Çoruhlu, Y.E., 2007b. Grafik Kadastro Sorunu ve Çözüm Olanaklarının Araştırılması: Trabzon-Akçaabat Örneği, “TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Demir, O. ve Çoruhlu Y.E, 2008. The Graphical Cadastre Problem in Turkey: The Case of Trabzon Province, Sensors, 8, 9, 5560-5575.
- Demir, O., Aydın, C.C. and Çoruhlu, Y.E., 2008. Land Management Problems in Agricultural Qualified Fields: The Case of Trabzon Province, Turkey , Modern Technologies, Education and Professional Practice in Geodesy and Related Fields, Sofia, Bulgaria.
- Demir, O. ve Çoruhlu, Y.E, 2009. Determining The Property Ownership on Cadastral Works in Turkey, Land Use Policy, 26, 1, 112-120.
- Demir, O., Çoruhlu, Y.E. and Uzun, B.,2009a. Presenting Sector Problems of Title and Cadastre in Turkey Based on Surveys, Modern Technologies, Education And Professional Practice In Geodesy and Related Fields, Sofia, Bulgaria.
- Demir, O., Turgut, T.T. and Çoruhlu, Y.E., 2009b. Current Cadastral Data Standards: A Case Study in Trabzon Province of Turkey, Modern Technologies, Education and Professional Practice in Geodesy and Related Fields, Sofia, Bulgaria.
- Denscombe, M., 1998. The Good Research Guide for Small-Scale Social Research, Projects, Open University Press, Buckingham.
- Döner, F., 2010. Türk Kadaastro Sistemi İçin Üç Boyutlu Yaklaşım, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Döner, F. ve Bıyık, C., 2007. Üç Boyutlu Kadaastro, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2, 97, 53-56.
- Döner, F. ve Bıyık, C., 2009. Kadastroda Üçüncü Boyutun Kapsam ve İçeriği, XII. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Döner, F., Bıyık, C. ve Demir O., 2011. Dünyada Üç Boyutlu Kadaastro Uygulamaları, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2 Özel Sayı, 53-59.
- DPT, 1995. Harita Tapu ve Kadaastro Özel İhtisas Raporu, Yayın no: DPT:2417- ÖİK:476, Ankara.

- DPT, 2001. 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu ISBN 975-19-2641-6, Ankara.
- DPT, 2008. E-Dönüşüm Türkiye Projesi Birlikte Çalışabilirlik Esasları Rehberi, V.2.0, DPT Bilgi Toplumu Dairesi, Ankara.
- Ekiz, D., 2003. Eğitimde Araştırma Yöntem ve Metotlarına Giriş: Nitel, Nicel ve Eleştirel Kuram Metodolojileri, Anı Yayıncılık, Ankara.
- Ebû Zehra, M., 1981. İslam'da Sosyal Dayanışma, Çeviri Ruhi Fığlalı, Osman Eskicioğlu, İstanbul.
- Em, A., 2006. Türk Hukuk Sisteminde Vakıflar, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Enemark, S., 2001a. Land Administration Infrastructures for Sustainable Development, Property Management, 19, 5, 366-383.
- Enemark, S., 2001b. Land Administration Systems A Major Challenge For The Surveying Profession, XVIII. Survey and Mapping Educators Conference, USA.
- Enemark, S., 2005. Understanding the Land Management Paradigm, FIG Com 7 Symposium on Innovative Technologies for Land Administration, Madison, Wisconsin, USA.
- Enemark, S., Williamson, I. ve Wallace, J., 2005. Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies, Journal of Spatial Science, 50, 2, 51-68.
- Ercan, O., 1996. Ülke Koşullarında Kadastro Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması, Doktora Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ertuç H., 2007. İslam Hukuk Tarihinde Vakıflar İle Batı Kültüründeki Benzeri Kurumların Karşılaştırılması, Doktora Tezi, Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.
- Eshach, H., 2003. Small- Group Interview- Based Discussions about Diffused Shadow', Journal of Science Education and Technology, 12, 3, 261-275.
- Eshach, H. ve Garik, P., Students' Conceptions about Atom and Atom- Bonding, [www.bu.edu/smec/qsad/ed/QM\\_NARST\\_finalpg.pdf](http://www.bu.edu/smec/qsad/ed/QM_NARST_finalpg.pdf). 31.12.2005.
- EU., 2004. European Union Land Policy Guidelines, Guidelines for Support to Land Policy Design and Land Policy Reform Processes in Developing Countries, EU Task Force on Land Tenure, 35s.
- FAO., 1998. A New Framework for Conservation-effective Land Management and Desertification Control in Latin America and the Caribbean, Guidelines for the Preparation and Implementation of National Action Programmes, Food and Agriculture Organization of the United Nations.



- FIG, FIG Statement on Cadastre, Publication No. 11, [http://www.fig.net/commission7/reports/cadastre/statement\\_on\\_cadastre.html](http://www.fig.net/commission7/reports/cadastre/statement_on_cadastre.html), 31.12.1995.
- Gözübenli B., 2003. İslâm Toplumunda Vakıf Kültürünün Doğuşu, Yeni Ümit Dergisi,15, 60, 27-33.
- Hamilton, A. C. ve Williamson, I. P., 1984. A Critique of the FIG Definition of Land Information System, The Decision Maker and Land Information Systems, UN-FIG Conference on Land Tenure, Ottawa, Canada.
- Hatemi, H., 1969. Önceki ve Bugünkü Türk Hukukunda Vakıf Kurma Muamelesi, İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Yayınları, 361s, İstanbul.
- Hatemi, H., 1996. Vakıf Kurumunun Kökeni Hakkında Düşünceler, 3.Sektör, İstanbul, s. 11; Shatzmiller, Maya, “Islamic Institutions and Property Rights: The Case Of The ‘public Good’ Waqf”, 48s.
- Henssen, J. L. G., 1975. Cadastres, Including Some Aspects of Assessment of Real Property, The Canadian Surveyor, 29, 1, 114–122.
- Henssen, J. L. G., 1995. Basic Principles of The Main Cadastral Systems in the World. In Proceedings of One day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, Delft, the Netherlands.
- Höpcke, W.,1980. Fehlerlehre und Ausgleichsrechnung, Berlin-New York.
- İnan, H.İ. ve Yomralıoğlu, T., 2011. Arazi İdaresi için Konumsal Modelleme, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1, 104, 21-29.
- İpşirli, M., 2006. Osmanlı’da Vakıfların Tarihi Gelişimi, Sivil Toplum Dergisi,4, 5.
- Kalaycı, Ş., 2008. SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri. 3. Baskı. Asil Yayın Dağıtım A.Ş., Ankara.
- Karasar, N.. 2002. Bilimsel Araştırma Yöntemi, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J. ve Williamson, I., 2008. Spatially Referenced Legal Property Objects, Land Use Policy, 25, 2, 173-181.
- Kaufmann, J., ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.
- Kazımcı Z., 1996. İslam Müesseseleri Tarihi, İstanbul, 193s.
- Koch, K.R.. 1999. Parameter Estimation and Hypothesis Testing in Linear Models, Springer-Verlag, Berlin.

- Koçak, H., 1996. Kadastroda Teknik Hatalar, 41. Madde Uygulaması ve Tapu Sicili Üzerinde Düzeltmeler, Ankara.
- Koyunoğlu, H., 2002. Sosyal Politika Açısından Vakıflar-XVII Yüzyıl İstanbul Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 1998. Kentsel Toprak Düzenlemeleri Yapısında İyelik (Mülkiyet) Kurumu, Harita ve Kadastro Mühendisleri Dergisi, 84-85, 51-65, 9-29.
- Köprülü B., 1951. Tarihte Vakıflar, Ankara Hukuk Fakültesi Mecmuası, 3,4,379-518.
- Köprülü, F., Tarihi Tekâmülü, 7-8s Marcel Morand, De la Nature Juridique du Hobous'dan naklen; Yörükoğlu, 117s.
- Köprülü F., 1981. Bizans Müesseselerinin Osmanlı Müesseselerine Tesiri, İstanbul, 224-225. Köprülü F., Tarihi Tekâmülü, 7-8.
- Kunter, H.B., 1938. Türk Vakıfları ve Vakfiyeleri Üzerine Mücmel Bir Etüd, Vakıflar Dergisi, 1, 103-129.
- Larsson, G., 1991. Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management, Bath Press, Great Britain., 175s.
- Lemmen, C., van der Molen, P., van Oosterom, P., Ploeger, H., Quak, W., Soter, J. ve Zevenbergen, J., 2004. A Modular Standard for the Cadastral Domain, Catastro, 52, 231-245.
- Leonard, R. ve Longbottom, J., 2000. Land Tenure Lexicon, A Glossary of Terms from English and French Speaking West Africa, International Institute for Environment and Development, London., 75s.
- Mardin E., 1954. Vakıf Müessesesi Maddesi, İktisat ve Ticaret Ansiklopedisi, İstanbul, X, 133- 134.
- Mataracı, O., Yomralıoğlu, T. ve Çete, M., 2009. AB'de Kadastro Parselinin INSPIRE Direktifleri Kapsamında Değerlendirilmesi ve Türkiye'nin Yeri, XII. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Miles, M.B. ve Huberman, A.M., 1994. Qualitative Data Analysis (Second Edition), Sage Publications, Thousand Oaks, London, New Delhi.
- Miras, K., 1978. Sahih-i Buhari Muhtasarı Tecrid-i Sarih Tercemesi ve Şerhi, Ankara.
- Muhammed, IMF, 1933. Lisanü'l-Arab, Beyrut, trs. III, 969; Firuzâbâdî, Meccüddin Muhammed b. Yakûb, Kâmusu'l-Muhîr, Mısır, III, 199.
- Nicoll, G., 2001. A Report of Undergraduates' Bonding Misconceptions, International Journal of Science Education, 23, 2001, 7, 707-730.

- Özdamar, K., 1997. Paket Programlar ve İstatistiksel Veri Analizi, Anadolu Üniversitesi Yayınları, 1. Baskı, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No: 1001, Eskişehir.
- Özdamar, K., 2002. Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi, 1. Cilt.
- Öztan, B., 1998. Tüzel Kişiler, Turhan Kitapevi, ISBN:975-7425-25-7, Ankara.
- Öztürk, E. ve Şerbetçi, M., 1992. Dengeleme Hesabı III, KTÜ Basımevi, Trabzon.
- Öztürk, N., 2006. Vakıfların Yönetimi Merkeziyetçi Anlayıştan Kurtarılmalı, RÖportaj, Sivil Toplum Dergisi, 4, 15.
- Özüsağlam, E., Atalay, A., ve Toprak, S., 2009. Web Tabanlı Anket Hazırlama Sistemi, IX. Akademik Bilişim Konferansı, Harran Üniversitesi, Şanlıurfa.
- Resmi Gazete, 1982, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182.
- Resmi Gazete, 2001, Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210.
- Resmi Gazete, 1953, Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 8469, 2481-2510.
- Resmi Gazete, 2005, Belediye Kanunu, Başbakanlık Basımevi 25874, 9469-9500.
- Resmi Gazete, 1983, Devlet İhale Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18161, 5969-5992.
- Resmi Gazete, 2006, Dokuzuncu Kalkınma Planı, Başbakanlık Basımevi (2007–2013) 26215 mükerrer, 1-100.
- Resmi Gazete, 1970, Emlak Vergisi Kanunu, Başbakanlık Basımevi 13576, 4687-4708.
- Resmi Gazete, 1955, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 9013, 11931-11932.
- Resmi Gazete, 1964, Harçlar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 11756, 3903-3954.
- Resmi Gazete, 1985, İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18749, 6677-6698.
- Resmi Gazete, 2005, İl Özel İdaresi Kanunu, Başbakanlık Basımevi 25745, 9285-9304.
- Resmi Gazete, 1987, Kadastro Kanunu, Başbakanlık Basımevi 19512, 6971-6994.
- Resmi Gazete, 2002, Kamu İhale Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24648, 8227-8258.
- Resmi Gazete, 2003, Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, Başbakanlık Basımevi 25326, 8659-8690.
- Resmi Gazete, 1983, Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218.

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

Resmi Gazete, 1990, Kıyı Kanunu, Başbakanlık Basımevi 20495, 7121-7124.

Resmi Gazete, 1924, Köy Kanunu, Başbakanlık Basımevi 68, 237-259.

Resmi Gazete, 1983, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18113, 5879-5900.

Resmi Gazete, 1998, Mera Kanunu, Başbakanlık Basımevi 23272, 7579-7588.

Resmi Gazete, 1994, Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 21959, 7391.

Resmi Gazete, 1956, Orman Kanunu, Başbakanlık Basımevi 9402, 3071-3104.

Resmi Gazete, 1984, Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 18606, 1-5.

Resmi Gazete, 1934, Tapu Kanunu, Başbakanlık Basımevi 2882, 1435-1458.

Resmi Gazete, 2006, Tarım Kanunu, Başbakanlık Basımevi 26149, 1-5.

Resmi Gazete, 2005, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Başbakanlık Basımevi 25880, 9515-9526.

Sarı, N.İ. ve Demirel, Z., 2007. Ülkemize Kadastrounda Yenileme Olgusu ve Öneriler, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/1, 96, 13-21.

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

Sofuoğlu M., 1969. Sahih-i Müslim ve Tercümesi, İstanbul.

Soysaldı, H.M., 2002. Vakıfların Günümüzdeki Yeri ve Önemi, Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, 12, 1, 383-400.

Stuedler, D., Rajabifard, A. ve Williamson, I. P., 2004. Evaluation of Land Administration Systems, Land Use Policy, 21, 371-380.

Ting, L. ve Williamson, I., 1999. Cadastral Trends: A Synthesis, The Australian Surveyor, 4, 46-54.

TKGM, 2005. Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Oluşturulabilmesi İçin Ön Çalışma Raporu, Eylem 47, Ankara.

TKGM, 2006. Eylem 36 -Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Oluşturmaya Yönelik Altyapı Hazırlık Çalışmaları, DPT, Ankara.

- TKGM, 2007. KYM 75 -Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin oluşturulması, DPT, Ankara.
- Tran, T. ve Grant, D., 2005. Why Copying LIS from a Developed Country Does Not Work for a Developing Country?, FIG Working Week, Cairo, Egypt.
- Turhan, A., 2008. Avrupa Birliği Sürecinde Türkiye’de Dernekler ve Vakıflar Hukuku, Yüksek lisans Tezi, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çanakkale.
- Tuncay, A., 1984. Eski Vakıf Hükümlerimiz ve Vakıflarla İlgili Bazı İnceleme ve Sorunlar, Yıldız Sarayı Vakfı Yayınları, 322s, İstanbul.
- Tüdeş, T. ve Bıyık, C., 1997. Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, 2. Baskı, Trabzon.
- Tüysüz, N. ve Yaylalı, G., 2005. Jeostatistik Kavramlar ve Bilgisayarlı Uygulamalar, KTÜ Basımevi, Trabzon.
- Uluç Y., 2005. Eski Vakıflara Ait Taşınmaz Malların Kadastro ve TMK İle İlgili Hükümleri Karsısındaki Hukuksal Durumu, Yargıtay Dergisi,31, 1-2.
- UN, Guidelines on Real Property Units and Identifiers, New York and Geneva, [www.unece.org/env/documents/2005/wpla/Guidelines\\_On\\_Real\\_Property\\_Identifier\\_2004\\_s.pdf](http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/Guidelines_On_Real_Property_Identifier_2004_s.pdf), 11.12.2008.
- UNECE, 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, ISBN 92–1–116644–6, New York and Geneva.
- UN ve FIG,. 1999. Report of the Workshop on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Bathurst, Australia.
- URL–1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>. 30.01.2012.
- URL–2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, [http://www.hgk.msb.gov.tr/sozluk/turkce\\_sorgu.asp](http://www.hgk.msb.gov.tr/sozluk/turkce_sorgu.asp). 30.01.2012.
- URL–3, Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>. 30.01.2012.
- URL–4, Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, 39s. 30.01.2012.
- URL-5, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/BKDK\\_1560ce98c8250ce\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/BKDK_1560ce98c8250ce_ek.pdf). 30.01.2012.

URL-6, <http://www.vgm.gov.tr>. 30.01.2012.

URL-7,

[http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/?page=sayfalar&op=tar\\_osmanli\\_devletinde\\_mulkiyet\\_hakki](http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/?page=sayfalar&op=tar_osmanli_devletinde_mulkiyet_hakki). 30.01.2012.

URL-8, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Tarihte Vakıflar)  
<http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=3>. 30.01.2012.

URL-9, [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/3BAA147F-29C9-48CE-AF64-FB85A86B2433/0/TUR\\_CONV.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/3BAA147F-29C9-48CE-AF64-FB85A86B2433/0/TUR_CONV.pdf). 30.01.2012.

URL-10, Vakıflar Genel Müdürlüğü Stratejik Planı 2010-2014 (yayın yılı, 2009)  
[http://www.vgm.gov.tr/belgeler/faaliyet/VGM2010\\_2014SP.pdf](http://www.vgm.gov.tr/belgeler/faaliyet/VGM2010_2014SP.pdf). 30.01.2012.

URL-11, Vakıflar Genel Müdürlüğü Merkez ve Taşra Teşkilatı Görev, Çalışma, Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (yayın yılı, 2008)  
<http://www.vgm.gov.tr/db/dosyalar/webicerik109.pdf>. 30.01.2012.

URL-12, E-Türkiye

<https://www.turkiye.gov.tr/bilgilendirme?konu=sikcaSorulanlar#edevletnedir>. 30.01.2012.

URL-13, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama) <http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=9>. 30.01.2012.

URL-14, Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama) <http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=10>. 30.01.2012.

URL-15, 2012. Vakıflar Genel Müdürlüğü web adresi üzerinde (Kat Karşılığı)  
<http://www.vgm.gov.tr/sayfa.aspx?Id=11>. 30.01.2012.

URL-16, Towards Cadastre 2034: International Experts Speak Out  
[http://www.gim-international.com/issues/articles/id1587-Towards\\_Cadastre.html](http://www.gim-international.com/issues/articles/id1587-Towards_Cadastre.html). 10.01.2012.

URL-17, Towards Cadastre 2034: Part II, International Experts Speak Out  
[http://www.gim-international.com/issues/articles/id1604-Towards\\_Cadastre\\_\\_Part\\_II.html](http://www.gim-international.com/issues/articles/id1604-Towards_Cadastre__Part_II.html). 10.01.2012.

URL-18, <http://www.sakarya.edu.tr/~skuyucu/sunum/semra.ppt>. 15.04.2012.

URL-19, <http://www.egitim.aku.edu.tr/anket.ppt>. 15.04.2012

URL-20, <http://www.kaliteofisi.com>. 15.04.2012

URL-21, <http://www.psikometri.com>. 15.04.2012

URL-22, <http://www.egitim.aku.edu.tr/gozlemmulakat.ppt>. 15.04.2012

- URL-23, <http://muratgokdere.net/forstudents/bil.aras.tek.ppt>. 15.04.2012
- URL-24, Vakıf Hassasiyeti Fatih Sultan Mehmet Han Vasiyetinden  
<http://www.vgm.gov.tr/sayfahtml.aspx?Id=1>. 15.04.2012
- URL-25, Kanuni Sultan Süleyman Vakfiyesinden Vakıf Duası  
<http://www.vgm.gov.tr/sayfahtml.aspx?Id=2>. 30.06.2012
- URL-26, Kanuni Sultan Süleyman Vakfiyesinden Vakıf Bedduası  
<http://www.vgm.gov.tr/sayfahtml.aspx?Id=3>. 30.06.2012
- URL-27, <http://www.osmanlicaturkce.com>. 30.06.2012
- URL-27, <http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=projeler&pID=1>. 02.01.2013.
- URL-28, TKGM 2010-2014 Stratejik Planı,  
<http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/rPoDA+TKGMSP1014.pdf>.  
02.01.2013.
- URL-29, 20. KVK Uygulama Talimatı, <http://cbs.tkgm.gov.tr/envanter/>. 02.01.2013.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzunçarşılı, İ.H., 1941. Osmanlı devleti teşkilâtına medhal. Maarif Matbaası.
- Uzunçarşılı, İ.H., 1988. Osmanlı Devlet Teşkilatına Medhal, TTK Yayınları, Ankara.
- Uzunçarşılı, İ.H., 1994. Gazi Orhan Bey Vakfiyesi, Belleten, V/19,.277-88.
- Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM), 2000. Türkiye’de Vakıflar (Broşür), Kasım, Ankara.
- Van, Oosterom, P., Stoter, J. ve Fendel, E., (Editor), 2001. Registration of Properties in Strata: International Workshop on 3D Cadastres, Delft, the Netherlands.
- Wellington, J.,2000. Educational Research, Contemporary Issues and Practical Approaches. Continuum, London.
- White, R. T. ve Gunstone, R. F.,1992. Probing Understanding, The Falmer Press, London.
- Williamson, I.P., 2001. Land Administration ‘‘Best Practice’’ Providing The Infrastructure for Land Policy Implementation, Land Use Policy 18, 297–307.
- Williamson, I.P. ve Ting, L., 2001. Land Administration and Cadastral Trends – A Framework for Re-Engineering, Computers, Environmental and Urban Systems, 25, 4-5, 339-366.

- Williamson, I. P., Rajabifard, A. ve Feeny, M.-E., 2003. Developing Spatial Data Infrastructures: From Concept to Reality, ISBN: 0-415-30265-X, Taylor and Francis, New York, 338s.
- Williamson, I. P., 2001. Land Administration ‘‘Best Practice’’ Providing The Infrastructure For Land Policy Implementation, Land Use Policy, 18, 297–307.
- Williamson, I. P. ve Ting, L., 2001. Land Administration and Cadastral Trends – A Framework for Re-Engineering, Computers, Environmental and Urban Systems, 25, 4, 339, 366.
- Yediyıldız, B., 1986. Vakıf, MEB İslam Ansiklopedisi, İstanbul, XIII, 153s.
- Yediyıldız, B., 1990. Türk Kültür Sistemi İçinde Vakfın Yeri, III. Vakıf Haftası Kitabı, Ankara, 311s.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H., 2005. Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri, Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., 2000. Coğrafi Bilgi Sistemleri: Temel Kavramlar ve Uygulamalar, İstanbul, 480s.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. ve Demir, O., 2003. Kadastro 2014 – Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon (Çeviri), TMMOB HKMO Yayınları, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., 2006. Dünya'da Kadastral Eğilimler ve Türkiye, Çağrılı Bildiri, Kadastro Kongresi, HKMO, Ankara.
- Yörükoğlu Ö., 1985. Vakıf Müessesesinin Hukuki, Tarihi, Felsefi Temelleri, II. Vakıf Haftası Kitabı, Ankara.



## 6.EKLER

### Ek 1. Anket Formu

#### ANKET FORMU

Bu anket; Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalı, Kamu Ölçmeleri Bilim dalında; **Doç. Dr. Osman DEMİR** danışmanlığında, **Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü personeli Harita Yük. Müh. Yakup Emre ÇORUHLU**'nun "**Doktora Tezi**" çalışması kapsamında **Vakıflar Genel Müdürlüğü**'nün hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlara yönelik olarak hazırlanmıştır.

Anket kapsamında;

Kişisel Bilgiler, Mevcut Taşınmaz Faaliyetleri, Kişisel ve Kurumsal Gelişim, Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri, Tapu - Kadastro Uygulamaları, Taşınmaz Geliştirme, Davalı Taşınmazlar, İmar Planı Uygulamaları

alt başlıklarında toplam 38 adet soru sorulmuştur. Ankete ayırdığınız zaman ve vereceğiniz katkılardan dolayı şimdiden teşekkür ederiz.

#### **BÖLÜM 1:KİŞİSEL BİLGİLER**

UNVAN/GÖREV:	
GÖREV YAPTIĞINIZ İL:	
CİNSİYET:	
YAŞ:	<input type="checkbox"/> 18-25 <input type="checkbox"/> 26-32 <input type="checkbox"/> 33-40 <input type="checkbox"/> 41-48 <input type="checkbox"/> 49-56 <input type="checkbox"/> 57 ve üzeri
GÖREV YAPTIĞINIZ BİRİM:	
MEZUN OLUNAN ÜNİVERSİTE:	
MESLEKİ DENEYİM:	<input type="checkbox"/> 0-5 yıl <input type="checkbox"/> 6-10 yıl <input type="checkbox"/> 11-15 yıl <input type="checkbox"/> 16-20 yıl <input type="checkbox"/> 21-25 yıl <input type="checkbox"/> 26 yıl ve üzeri
EĞİTİM DURUMU:	<input type="checkbox"/> Ön lisans <input type="checkbox"/> Lisans <input type="checkbox"/> Yüksek lisans <input type="checkbox"/> Doktora

## BÖLÜM 2: MEVCUT TAŞINMAZ FAALİYETLERİ

Çalıştığınız birimde aşağıdaki tanımlı taşınmaz faaliyetlerinden hangilerini yürütmektesiniz?

**( BİR DEN FAZLA FAALİYET İŞARETLEYİNİZ )**

Faaliyetler
<input type="checkbox"/> Zeminde vakıf taşınmaz tespiti
<input type="checkbox"/> Vakıf taşınmazların vakıf sicillerine tescil işlemleri
<input type="checkbox"/> Vakıf taşınmaz dosyalarının oluşturulması
<input type="checkbox"/> Kadastro Faaliyetleri (tümü)
<input type="checkbox"/> İfraz
<input type="checkbox"/> Tevhit
<input type="checkbox"/> Aplikasyon
<input type="checkbox"/> Terk
<input type="checkbox"/> Pafta temini
<input type="checkbox"/> Koordinat dönüşümü
<input type="checkbox"/> Sayısallaştırma
<input type="checkbox"/> Diğer .....
<input type="checkbox"/> İmar uygulamaları
<input type="checkbox"/> 15-16. madde uygulamaları
<input type="checkbox"/> 18. madde uygulaması
<input type="checkbox"/> 10/c uygulamaları
<input type="checkbox"/> İmar planı değişiklik talepleri
<input type="checkbox"/> Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri
<input type="checkbox"/> Tapu sicil işlemleri
<input type="checkbox"/> Hâlihazır Harita Yapımı
<input type="checkbox"/> Vakıf Ormanı İdaresi
<input type="checkbox"/> Taviz bedeli tahsil çalışmaları
<input type="checkbox"/> Taşınmaz tabanlı işler için Komisyon Kararı hazırlanması
<input type="checkbox"/> Ekspertiz çalışması
Hayrat taşınmazların tahsis işlemleri
<input type="checkbox"/> Taşınmaz Geliştirme
<input type="checkbox"/> Yapım karşılığı uzun süreli kiralama
<input type="checkbox"/> Restore et-işlet devret
<input type="checkbox"/> Onarım karşılığı uzun süreli kiralama
<input type="checkbox"/> İdare imkânlarıyla değerlendirme
<input type="checkbox"/> Satış yolu ile değerlendirme
<input type="checkbox"/> Kiralama suretiyle değerlendirme
<input type="checkbox"/> Kamulaştırma çalışmaları
<input type="checkbox"/> Kurumunuzdan yapılan kamulaştırmalar
<input type="checkbox"/> Kurumunuzca yapılan kamulaştırmalar
<input type="checkbox"/> Eski eser kaynaklı kamulaştırmalar
<input type="checkbox"/> (Coğrafi) Bilgi sistemi çalışmaları
<input type="checkbox"/> Infoanalystpro çalışmaları <input type="checkbox"/> Web-GIS çalışmaları
<input type="checkbox"/> VTYS çalışmaları <input type="checkbox"/> Vakıf şerhli taşınmaz işlemleri
<input type="checkbox"/> 2886 sayılı kanun kapsamındaki ihale işlemleri
<input type="checkbox"/> 4734 sayılı kanun kapsamındaki ihale işlemleri
<input type="checkbox"/> Vakıf Kültür Varlıkların İdaresi
<input type="checkbox"/> Eski eser niteliğindeki taşınmazların tespiti
<input type="checkbox"/> Yapı yaklaşık maliyet çalışmaları
<input type="checkbox"/> Eski eser ve yeni inşaat proje temini
<input type="checkbox"/> Yeni inşaat ve onarım ve kontroller
<input type="checkbox"/> Vakıf kültür varlığı onarımları
<input type="checkbox"/> Tahsisli vakıf kültür varlıklarının kontrolü
<input type="checkbox"/> Diğer
(.....)

### BÖLÜM 3: KİŞİSEL VE KURUMSAL GELİŞİM

Bu bölümde 7 soru bulunmakta olup, kurum ve personelinin mesleki gelişim hakkında bilgi elde etme amaçlı hazırlanmıştır.

**SORU 1-)** Yüksek öğreniminizde aldığınız öğretim anketin 2. bölümünde yer alan faaliyetleri gerçekleştirmenizde ne derece etkili olmuştur?

Etkili oldu  Kısmen etkili oldu  Etkili olmadı

**SORU 2-)** Kurumunuzda yürüttüğünüz işlerle ilgili olarak kurumunuzun düzenlediği hizmet içi eğitim ya da seminer gibi öğretici faaliyetlere daha önce katıldınız mı? (Bu soruya cevabınız hayır ise 4. soruya geçiniz)

Evet  Hayır

Cevabınız Evet ise katılım sayınızı aşağıdaki boşluğa yazınız

.....

**SORU 3-)** 2. soruya cevabınız evet ise katıldığınız öğretici faaliyetler mesleki gelişiminiz açısından ne kadar etkili olmuştur?

Etkili oldu  Kısmen etkili oldu  Etkili olmadı

**SORU 4-)** Bilgiye ne şekilde ulaşıyorsunuz?

Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 3' e doğru sıralayınız)

İnternet  Kitap  
 Dergi  Diğer.....

**SORU 5-)** Üniversite eğitiminizden sonra, mesleki olarak kendinizi ne şekilde geliştiriyorsunuz?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 5'e doğru sıralayınız)

Mesleki kitap, dergi, makale, bildiri yazarak ya da okuyarak  
 Ulusal ve uluslar arası panel, seminer, toplantı vs. katılarak ya da sunum yaparak  
 Üniversitedeki ders notlarımdan yararlanarak  
 Meslektaşlarıma ya da meslek büyüklerime danışarak  
 Akademisyenlere danışarak  
 Diğer.....

**SORU 6-)** Kurumdaki görevlerinizi daha etkin yürütmek için düzenlenecek öğretici faaliyetler sizce ne şekilde tertip edilmelidir?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 5'e doğru sıralayınız)

Kurum üst yöneticileri ile  
 Üniversite öğretim üyeleri aracılığı ile  
 Kurum- üniversite ortaklığı ile  
 Yasal, teknik ve teorik bilgi verilerek

- Mevcut problemlerin çözümleri ile  
 Diğer.....

**SORU 7-)** Kurumdaki görevlerinizi daha etkin yürütmek için seminer, panel vs. öğretici faaliyetler sizce nasıl tertip edilmelidir? Görüş ve düşüncelerinizi aşağıda verilen boşluğa yazınız.

.....  
 .....

#### **BÖLÜM 4: TAŞINMAZ KAYIT SİSTEMİ VE ( COĞRAFI) BİLGİ SİSTEMLERİ**

Bu bölümde 7 soru bulunmakta olup, kurumunuzdaki taşınmaz kayıt sistemi ve (coğrafi) bilgi sistemi çalışmalarının mevcut hali ve olması arzulanan durumla ilgili sahip olunana görüş ve düşünceler hakkında bilgi elde etmek amaçlanmıştır.

**SORU 1-)** Kurumunuzca yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerdeki kurumunuz alt-üst birimleri arasındaki işleyiş ve mevzuat sizce yeterli mi?

- Yeterli  Kısmen yeterli  Yeterli değil

**SORU 2-)** Kurumunuzdaki taşınmaz kayıt sistemi formatı sizce yeterli mi?

- Yeterli  Kısmen yeterli  Yeterli değil

**SORU 3-)** Kurumunuzda mevcut coğrafi bilgi sistemi aktif olarak kullanılıyor mu?

CAD tabanlı:

- Kullanılıyor  Kısmen kullanılıyor  Kullanılmıyor.

Web-GIS tabanlı:

- Kullanılıyor  Kısmen kullanılıyor  Kullanılmıyor.

**SORU 4-)** Kurumunuzda yürütülen CAD tabanlı coğrafi bilgi sistemi (Infoanalystpro) arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterli mi?

- Yeterli  Kısmen yeterli  Yeterli değil

**SORU 5-)** Kurumunuzda yürütülen web tabanlı coğrafi bilgi sistemi arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanmasında yeterli mi?

- Yeterli  Kısmen yeterli  Yeterli değil

**SORU 6-)** Kurumunuzda yürütülen diğer bilgi sistemi çalışmaları (VTYS, VAYS, vs.) sizce gerek kurumunuzun gerekse E-devlet politikası açısından yeterli mi?

- Yeterli  Kısmen yeterli  Yeterli değil

**SORU 7-)** E-devlet stratejisi kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yürüttüğü gerek bilgi sistemleri gerekse coğrafi bilgi sistemleri entegrasyonun sağlanması kurumunuz

açısından faydalı olur mu? (Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ( TAKBİS) bütünleşmesi, TC kimlik paylaşım sistemi vs. gibi )

- Faydalı olur       Kısmen faydalı olur       Faydalı olmaz

## **BÖLÜM 5: TAPU - KADASTRO UYGULAMALARI**

Bu bölümde 5 soru bulunmakla birlikte, tapu-kadastro işlemlerinin mevcut sorunları ve çözüm önerilerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir.

**SORU 1-)** Özellikle tesis kadastro çalışmaları başta olmak üzere; kadastro çalışmalarında gerek vakıf taşınmazların geldi-gitti kayıtlarının sağlıklı yürütülmesi, gerekse kadastro dava sayılarının daha aza indirgenmesi için neler yapılmalıdır?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Askı ilanlarında taşınmazların geldi kayıtları da belirtilmeli  
 Uygulanamayan taşınmazların uygulanamama nedenleri askı ilanında belirtilmeli  
 Askı ilanlarının web servislerinden yararlanarak TKGM'ce kurumsal ağlar üzerinden ilan edilmeli  
 Askı ilanı idaremize de gönderilmeli

**SORU 2-)** Tavize tabi taşınmaz olarak bilinen, mülkiyeti özel ve tüzel kişilere ait vakıf şerhli taşınmazlardaki vakıf şerhlerinin taviz bedeline tabi olup olmadığının tespiti için Tapu Sicil Müdürlüklerinde araştırma yaptınız mı? **(Bu soruya cevabınız hayır ise 4. soruya geçiniz).**

- Evet       Hayır

**SORU 3-)** 2.soruya cevabınız evet ise hangi aşamalarda zorluk çektiniz?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Tapu Müdürlüğü (TM) nün çok yoğun olması nedeniyle isteğimize hemen cevap vermemesi  
 TM'de gereken kolaylığı sağlamaması  
 Sicillerde kök kayıtlara inildikçe Osmanlıca-Türkçe birlikte kullanımının zorluğu  
 Siciller arası bağlantı kurmanın zorluğu  
 Diğer.....

**SORU 4-)** Kadastro ve TM'de yürüttüğünüz işlemlerde karşılaştığınız problemler nelerdir? Aşağıda verilen boşluğa yazınız.

.....  
 .....  
 .....

**SORU 5-)** Kadastro ve TM'de işlemlerde karşılaştığımız problemlerin çözümü için sizce neler yapılmalıdır? Aşağıda verilen boşluğa yazınız.

.....  
 .....  
 .....

## BÖLÜM 6: TAŞINMAZ GELİŞTİRME

Bu bölümde 7 soru bulunmakla birlikte, kurum tarafından yürütülen taşınmaz geliştirme çalışmalarının mevcut durumu, sorunlar ve olması arzulanan durumla ilgili bilgi elde edilmesi hedeflenmiştir.

**SORU 1-)** Taşınmaz değerlemesi yaparken kullanacağınız verileri elde etme noktasında en çok hangi aşamalarda zorluk çekiyorsunuz?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Emlak vergi değerinin tespitinde
- Piyasa rayiçlerinin tespitinde
- Emsal taşınmaz tespitinde
- Emsal taşınmazla vakıf taşınmazı kıyaslamada
- Diğer .....

**SORU 2-)** Taşınmaz değerlemesi yaparken veya taşınmaz kira bedellerinin belirlenmesinde yaşanan problemlerin çözümü için sizce neler yapılmalıdır?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Taşınmaz değerlendirme şirketleri ile anlaşarak
- Uzman değerlendirme komisyonu ile (üniversite+kurum+diğer...)
- Bölge Müd. Komisyonlarını farklı Bölgelerde görevlendirerek
- Mevcut Bölge Müd. Komisyonunun daha etkin çalışmasıyla
- Diğer .....

**SORU 3-)** 2010 yılında “arsa ve arazi metrekare birim bedelleri” ülkemizde genelinde tüm birimlerde belirlenmiştir. Emlak vergi değeri olarak bilinen bu bedel 2010 yılı için sizin bölgenizde piyasa değerini yakalamış mıdır?

- Evet             Kısmen
- Hayır ( Cevabınız bu seçenek ise nedenlerini verilen boşluğa yazınız)

.....  
 .....

**SORU 4-)** Emlak vergi değerinin cadde sokak bazında belirlenmesi sizce yeterli midir?

- Evet             Kısmen
- Hayır Çünkü; .....

.....  
 .....

**SORU 5-)** Kiralama ve/veya satış olanağı olmayan vakıf taşınmazların değerlendirilmesi için sizce nasıl çözümler bulunmalıdır?

- İl bazında Milli Emlak Müdürlükleriyle trampa yapılmalı
- Ülke genelindeki değerlendirme imkânı olmayan tüm vakıf taşınmazlara karşılık tek bir ilde devlete ait taşınmazlarla trampa yapılmalı

( ) Diğer .....

**SORU 6-)** Taşınmaz değerlemesi yaparak belirlediğiniz vakıf taşınmaz değeri ile emlak vergi değeri kıyaslaması yaptığınızda hangi değer piyasa değerine daha yakın oluyor?

( ) Emlak vergi değeri

( ) Taşınmaz değerlemesi yaparak elde edilen piyasa bedeli

**SORU 7-)** İdarenizce yürütülen taşınmaz faaliyetlerinde yaşanan problemler ve çözüm önerilerinizi aşağıda verilen boşluğa yazınız.

Teknik sorunlar ve çözüm önerileriniz (yazılım, donanım, personel vs.):

.....

Kurumsal sorunlar ve çözüm önerileriniz (Kurum mevcut yapısı ile etkin ve hızlı çalışıyor mu?):

.....

Hukuki sorunlar ve çözüm önerileriniz:

.....

## **BÖLÜM 7: DAVALI TAŞINMAZLAR**

Bu bölümde 7 soru bulunmakla birlikte, kurumun hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarının analizi edilmesi hedeflenmiştir.

**SORU 1-)** Kurumunuza ait taşınmaz davalarındaki bilirkişi raporlarını inceliyor musunuz?

( ) Evet, ( ) Kısmen, ( ) Hayır

— Soruya cevabınız “Evet” ise bilirkişi raporları sizce yeterli mi?

( ) Yeterli, çünkü;.....

( ) Kısmen yeterli, çünkü;.....

( ) Yetersiz, çünkü;.....

**SORU 2-)** Yetersiz gördüğünüz bilirkişi raporlarıyla ilgili olarak Hukuk Servisinize gerek yazılı gerekse sözlü olarak verdiğiniz mesleki yasal ve teknik bilgiler davanın vakıf lehine sonuçlanması için faydalı oluyor mu?

( ) Evet ( ) Kısmen ( ) Hayır

**SORU 3-)** Taşınmaz tabanlı işlerle ilgili açılacak davalarda hangi davada hangi verilerin olması gereği çıkarımını nasıl belirliyorsunuz?

- Mantıksal çıkarımla
- Hukuk servisi koordinasyonu
- İlgili genelge veya yönetmelikten faydalanarak
- Diğer.....

**SORU 4-)** Taşınmaz tabanlı davaların seyrini takip ediyor musunuz?

- Evet             Hayır             Hukuk Servisi talebi ile
- Diğer (.....)

**SORU 5-)** Kamu kurumlarının yaptığı kamulaştırmalarda, kurumların kendi aralarında davalı pozisyonlara düştüğü bilinmektedir. Kamulaştırma komisyonlarının kıymet takdirlerinde nasıl bir yol izlenerek daha hızlı ve dava süreci minimize edilen kamulaştırmalar yapılabilir?

(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Komisyon üyeleri kurumlar arası entegrasyonla kamu görevlilerinden belirlenerek
- Akademisyenlerce oluşturulacak komisyonlarla
- Meslek odaları aracılığıyla oluşturulacak komisyonlarla
- Kamu görevlileri- akademisyenler-meslek odaları entegrasyonlu komisyonlarla
- Diğer (.....)

**SORU 6-)** Kurumunuzda yaşanan taşınmaz tabanlı problemlerin nedenleri sizce nelerdir?  
(Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)

- Kurumsal teknik ve yasal boşlukların olmasından

Ek 1.'in devamı Anket Formu

- Ülkemizdeki taşınmaz mevzuatının dağınık oluşundan
- Mevzuat tezatlığından ve/veya yargı kararları tezatlığından
- Aynı konuda farklı mahkeme kararları ve üst mahkeme görüşleri olmasından
- Ülkemizde taşınmaz faaliyetlerinden sorumlu lider bir kurum ihtiyacından
- Diğer (.....)

**SORU 7-)** Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden sizce neler yapılabilir ya da yapılmalıdır?

.....  
.....



## BÖLÜM 8: İMAR PLANI UYGULAMALARI

Bu bölümde 4 soru bulunmakla birlikte, imar uygulaması yapılan vakıf taşınmalarının mevcut uygulama sorunları ve çözüm önerilerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir.

**SORU 1-)** 3194 sayılı kanunun 18.maddesi uygulaması esnasında uygulama kesinleşmeden askı ilanı sürecinde yaptığınız haklı itirazlar dikkate alınarak uygulama revize ediliyor mu?

Evet  Kısmen  Hayır

**SORU 2-)** 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uygulamasındaki 30 günlük askı ilanında Belediye Encümenine yapılan itirazınıza olumsuz yanıt alıp uygulamanın kesinleşmesinden sonra, 60 günlük sürede konuyu yargıya taşıyıp davayı kazanmanız durumunda uygulama ne şekilde seyrediyor?

Tamamen değiştiriyorlar  Çok az değişiklik yapıyorlar  
 Olumlu yönde değiştiriyorlar  Diğer ( .....  
 .....

**SORU 3-)** Bulduğunuz bölgedeki belediyelerde, imar planında tanımlanmış kamuya ayrılması tasarlanan alanlar nasıl elde ediliyor?

3194 sayılı kanunun 15. ve 16.madde uygulamasıyla  
 3194 sayılı kanunun 18. madde uygulamasıyla  
 Kamulaştırma yöntemiyle  
 Diğer ( .....)

**SORU 4-)** İmar uygulamalarında (Özellikle 18. madde uygulamasında) vakıf taşınmazlar açısından yaşanan problemlerin kaynağı ve çözüm önerilerinizi açıklayınız?

.....  
 ANKETİMİZ SONA ERMİŞTİR, TEŞEKKÜR EDERİZ.

## Ek 2. Yarı Yapılandırılmış Mülakat Formu

**YARI YAPILANDIRILMIŞ MÜLAKAT FORMU**

Bu mülakat formu; Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalı, Kamu Ölçmeleri Bilim dalında; **Doç. Dr. Osman DEMİR** danışmanlığında, **Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü personeli Harita Yük. Müh. Yakup Emre ÇORUHLU** nun “**Doktora Tezi**” çalışması kapsamında **Vakıflar Genel Müdürlüğü**’nün hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlara yönelik olarak hazırlanmıştır.

Mülakat kapsamında;

- VGM bünyesinde mevcut iş kalemlerinde yetki ve sorumluluklar
- Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri Uygulamaları
- Tapu-Kadastro Uygulamaları
- Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları
- Hukuki Süreçler ve Mevzuat
- İmar Uygulamaları
- Diğer

alt başlıklarında toplam 17 adet açık uçlu soru sorulmuştur. Ayırdığınız zaman ve vereceğiniz katkılardan dolayı şimdiden teşekkür ederiz.

**YARI YAPILANDIRILMIŞ MÜLAKAT SORULARI****VGM bünyesinde mevcut iş kalemlerinde yetki ve sorumluluklar**

1. VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı iş ve işlemlerde hangi faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yapılması gerektiği konusunda sizce bir kesinlik var mıdır? Yok ise ne şekilde düzenleme yapılmalıdır? İş akışlarında ne gibi problemler bulunmaktadır ve bunların çözümleri neler olmalıdır?

2. Sizin çalışmış olduğunuz birim veya şubede bu işler uzmanları tarafından mı yoksa herkes her işi yapar mantığı ile mi yürütülmektedir? Birimlerdeki teknik personel sayısı yeterli mi? Bu konuda ne şekilde düzenleme yapılabilir?

**Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri Uygulamaları**

3 Vakıf taşınmazlarına yönelik taşınmaz tabanlı işlemlerde alt-üst birimler arasındaki işleyiş referans olan mevzuatı yeterli görüyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?

4 VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sistemini arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için yeterli buluyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?

5. VGM bünyesinde mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS tabanlı kısımları arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanması adına yeterli teknik donanımı sağlayacak altyapıya sahip mi? Bu konudaki yetersizlikleri çözüme adına gerek VGM özelinde gerekse ülke genelinde neler yapılabilir?

6. Size göre mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS VGM teknik elemanlarınca aktif olarak kullanılabilir mi? Kullanılmaması bir sorun mudur? Sorunsa çözüm adına neler önerirsiniz?

### **Tapu-Kadastro Uygulamaları**

7. Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlarının tespitinde kurumlar arası koordinasyon sağlanabilmekte midir? Bu noktada yaşanan sorunlar ve çözümüne yönelik neler önerirsiniz?

8. Kadastro çalışmalarının askıya çıkarılmasında ilana konu parsel bilgileri ve ilan aşamalarının taraflara tebliğiyle ilgili işleyişi yeterli görüyor musunuz? Yetersiz ise sorunun çözümü için neler önerirsiniz?

9. Tapu Müdürlüklerinin (TM) kurumsal işleyişi ve mevcut TM arşiv sistemini yeterli görüyor musunuz? Yetersizse bu vakıf taşınmazlarının tespit ve değerlendirilmesine yönelik sorun oluşturmakta mıdır? Oluşturuyor ise çözüme yönelik neler önerirsiniz?

10. Vakıf taşınmazlarına yönelik eski tapu kayıtlarının tespit ve tercümesinde TM arşivlerinde sorun yaşıyor musunuz? Yaşıyorsanız çözüm için neler önerirsiniz?

11. VGM – TKGM arası taşınmaz tabanlı uygulamalarda TAKBİS yeterli veri altyapısını sağlayacak özellikte modellenmiş midir? Bu noktada VGM Web-GIS veri tabanı TAKBİS ile uyumludur? Değilse, bunu vakıf taşınmazlarının yönetimi ve e-devlet organizasyonu için sorun olarak görüyor musunuz? Sorun ise çözüm için neler önerirsiniz?

### **Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları**

12. Vakıf Taşınmazlarının değerlemesi veya kira bedeli tespiti yaparken piyasa rayiçlerinin ve emsal taşınmaz tespitinde ne gibi problemlerle karşılaşıyorsunuz? Bu problemlerin çözümü için ne gibi önerilerde bulunabilirsiniz?

13. Arsa ve araziler için tespit edilen asgari emlak vergi değerlerinin rayiçlerinden farklı olması ve bu vergi değerinin büyük oranda cadde sokak bazlı belirlenmesi sizce uygun bir yöntem midir? Değilse emlak vergi değeri ile rayiç değer arası farkın kapanması için neler önerirsiniz?

14. Kırsal ve kentsel alanlarda mevcut vakıf taşınmazlarının çevredeki taşınmazlara göre iyi yönetilememesinin nedenleri size göre nelerdir? Sürdürülebilir taşınmaz yönetimi açısından bu tür vakıf taşınmazlarının uygun ve zaman kaybı yaşamadan değerlendirilmesi için neler önerirsiniz?

### **Hukuki Süreçler ve Mevzuat**

15. VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında olan nizalı vakıf taşınmazların yargıya intikal etmiş sorunlarında dava sürecinde bilirkişi seçimi, bilirkişi raporlarının yeterliliği, davanın zaman süreci vs. gibi konularda ne gibi problemlerle karşılaşıyorsunuz? Bu Problemlerin çözümü için neler önerebilirsiniz?

## **İmar Uygulamaları**

**16.** Vakıf taşınmazlarının imar uygulamasına konu olması durumunda uygulayıcı kurumdan kaynaklı sorun yaşıyor musunuz? Sorun yaşıyorsanız çözüme yönelik sunduğunuz önerileriniz kabul görüyor mu? Genelde önerileriniz kabul edilmiyorsa gerekçeleri teknik ve yasal açıdan doyurucu buluyor musunuz? Bulmuyorsanız çözüme yönelik neler önerirsiniz?

## **Diğer**

**17.** Ülkemizdeki taşınmaz hareketlerinin yasal ve teknik altyapısından sorumlu her türlü iş ve işleyişi yöneten ve idare eden taşınmaz işlemlerinden sorumlu düzenleyici lider bir kurum ihtiyacı var mıdır? Böyle bir kurum oluşturulmasının avantaj ya da dezavantajları neler olabilir? Ya da böyle bir kurum kurulduğunda hangi faaliyetleri öncelikli yerine getirmelidir?

MÜLAKATIMIZ SONA ERMİŞTİR, TEŞEKKÜR EDERİZ.

### Ek 3. Yarı Yapılandırılmış Mülakat Formu Yanıtları

#### 6.3.1. VGM Bünyesinde Mevcut İş Kalemlerinde Yetki ve Sorumluluklar

**VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı iş ve işlemlerde hangi faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yapılması gerektiği konusunda sizce bir kesinlik var mıdır? Yok ise ne şekilde düzenleme yapılmalıdır? İş akışlarında ne gibi problemler bulunmaktadır ve bunların çözümleri neler olmalıdır?**

Mülakata katılan bireylerden 6 tanesi VGM bünyesinde yürütülen taşınmaz tabanlı işlemlerin işe akışlarında karşılaştıkları problemlerle ilgili olarak “taşınmaz faaliyetlerinin hangilerinin hangi meslek disiplinlerince yürütüleceğinin net olarak belirtilmemiş olmasını” dile getirirken 1 tanesi “Personel yetersizliğini lisans seviyesinde eksiklik olduğunu da belirterek özellikle ara eleman olarak adlandırılan Önlisans mezunu teknik personel yetersizliğini” dile getirmiştir. Taşınmaz faaliyetlerin hangi meslek disiplinlerince yürütüleceğinin net olarak belirtilmemiş olması ile ilgili olarak; E bireyi “Kesinlikle düzenleme yapılmalıdır. En azından işlerin yürüyüşü hakkında kimin neyi nasıl yapacağı konusunda bir düzenleme yapılmalı. Bazı konularda tıkanmalar yaşanıyor. En azından işin yürümesi adına örnek olarak kamulaştırmada harita mühendisinin görevi nerede başlar nerede biter yazılı bir mevzuata bağlanmalıdır”, “Personel yetersizliği” ile ilgili olarak F bireyi “Mutlaka bir düzenleme yapılmalıdır. Bölgemizde birimler arası yapılması gereken işlerde sıkıntılar yaşamaktayız. Yatırım ve Emlak şube müdürlüğünde bir mühendis olarak ben varım, ne inşaatçı ne de mimar var. Yatırım da bizim şube müdürlüğünde görünüyor, ama bizde bu yatırım faaliyetini yürütecek diğer teknik elemanlar olan inşaat mühendisi ve mimar olmadığı için diğer şube müdürlüğünün desteği olmadan bir şey, ihale kontrol yapamıyoruz. Ortak çalışmada diğer şube müdürlüklerinin kendi içlerinde yürüttükleri özellikle vakıf kültür varlıklarının onarımı veya inşaat kontrolleri gibi farklı işlemleri olduğu için işlerin farklı şubelerdeki personellerce yürütülmesi zaman alıyor. En azından kiracıların onarımları bize geliyor, inşaat ve mimar olmadığı için bunlara cevap veremiyoruz. Genel Müdürlük yatırım ve emlak daire başkanlığında her türlü teknik personel var ama yansıması olan bölge müdürlüklerindeki yatırım ve emlak şube müdürlüklerinde aynı yapılanma yok. Aynı şekilde sanat eserleri ve yapı işleri şube müdürlüklerinde bizim yapabileceğimiz işleri yapabilen personel yok” şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir.

**Sizin çalışmış olduğunuz birim veya şubede bu işler uzmanları tarafından mı yoksa herkes her işi yapar mantığı ile mi yürütülmektedir? Birimlerdeki teknik personel sayısı yeterli mi? Bu konuda ne şekilde düzenleme yapılabilir?**

Birim veya şubelerinde yürütülen işlemlerin herkes her işi yapar mantığı ile yürütüldüğünü ifade eden bireylerden; C bireyi “Şu zamana kadar herkes her işi yapar mantığı ile yapılmıştır ve şuanda da alışkanlık halini alarak bu uygulama devam etmektedir. Örneğin haritacının her işi yapmaması lazım”, G bireyi “Herkes her işi yapar mantığı kurumumuzda mevcut, bunun yanında “iş yapan işten anlayan uğraşan insan her işi yapar ilgilenmeyen ya da işlerden kaçan insanlar iş yapmaz, onlara işte verilmez, onlardan işte beklenmez düşüncesi de kurumumuzda mevcut”, I bireyi “Maalesef işler herkes her işi yapar mantığı ile yürütülmektedir” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir. Yapılan işlemlerin uzmanları tarafından yürütüldüğünü ifade eden bireylerden J bireyi ise

“Benim çalıştığım birimde herkes iyi niyetle her işi yapmaya çalışmakta ancak, çalıştığı için sürekli iş yükü artan bir servistir” şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Teknik personel sayısının yetersiz olduğunu dile getiren bireylerden; D bireyi “Özellikle yatırım konusunda teknik personelimiz yok”, H bireyi “Bazı birimlerde teknik personel sayısı yeterli değildir”, I bireyi “Teknik personel sayısı iş yoğunluğu göz önünde tutulursa yeterli değil” şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir.

### 6.3.2. Taşınmaz Kayıt Sistemi ve Bilgi Sistemleri Uygulamaları

**Vakıf taşınmazlarına yönelik taşınmaz tabanlı işlemlerde alt-üst birimler arasındaki işleyişe referans olan mevzuatı yeterli görüyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?**

Mevzuatın yeterli olmadığını dilen getiren bireylerden E bireyi; “Taşınmaz konusu ile ilgili işleyişli hakkında herhangi bir mevzuat olduğunu bilmiyorum. Varsa da benim haberim yok. Kademe kademe işleyen tanımlı bir sistem ya da genelge yok. İşler hangi silsile ile hangi aşamalardan ne şekilde yapılacak belli değil” Benzer şekilde G bireyi “Yeterli değil, her şeyden önce yürüttüğümüz işlerdeki ekspertiz komisyonlarında bile hangi mesleklerin olacağı belli değildir, ekspertizden sonra hazırlanan komisyon kararlarında kaç kişi olacağı ve kimlerden komisyonunun olacağı konusu da net değildir. Özellikle değerlendirme konusu ülkemizde yeni yeni oturduğundan da olabilir ama bu konuda yukarıda belirttiğimiz sıkıntılar mevcut, ”, J bireyi ise “ personel yetersizliği ve İdarecilerin yönetim sıkıntılarında dolayı bazen hem ekspertiz raporunda ve hem de rapora göre karar verilmesi gereken süreçlerde olabiliyoruz, halbuki ekspertiz ve buna dayalı karar veren komisyon mantıken farklı insanlardan oluşmalı ki birinin hatasını ya da eksikliğini diğeri görsün” şeklinde görüşlerini ifade etmiştir.

Mevzuat ve yönetmelik oluşturulması ile ilgili olarak; A bireyi “vakıflara yönelik taşınmaz tabanlı işlem rehberi hazırlanmalı, vakıfların yürüttüğü tüm taşınmaz tabanlı faaliyetler bu rehberde yer almalı, hangi faaliyette hangi işlemler yapılacak ve hangi belgeler bulunacak hangi makamlarca hangi sırayla görülecek kesinliğe kavuşturulmalı. Faaliyetler için iş akış şemaları tasarlanmalıdır. Tüm bunlar mevzuata bağlanmalıdır”, B ve C bireyleri “Vakıflara yönelik taşınmaz tabanlı işlem rehberi hazırlanmalı, vakıfların yürüttüğü tüm taşınmaz tabanlı faaliyetler bu rehberde yer almalı, hangi faaliyette hangi işlemler yapılacak ve hangi belgeler bulunacak gerek bölge içi hiyerarşi gerekse bölge ve genel müdürlük arası hiyerarşi düşünüldüğünde hangi makamlarca hangi sırayla işlerin ilerleyecek kesinliğe kavuşturulmalı”, F bireyi “Bence tüm iç denetçiler her bölge müdürlüğüne dağıtılarak buralarda çalışma yapmaları gerekiyor, diğer kurumlarla olan ilişkiler ve VGM'nin kendi işleyişi ortaya koyarak bir yönetmelik yada kılavuz hazırlanması gerektiğini vurgulamıştır Ankara’ dan oturularak bu işler olmuyor. Vakıfların işleri teferruatlı olarak ortaya konduktan sonra her detayı içerecek şekilde bir kılavuz hazırlanırfa faydalı olabilir” , J bireyi “Taşınmaz Kayıt Sistemi ve (Coğrafi) Bilgi Sistemleri Uygulamaları konusunda alt-üst birimler arasında herhangi bir işleyiş yoktur. Her bölgede sadece bir kişiye sorumluluk verilmesiyle işin yeterince verimli gitmeyeceğini ifade etmiştir. Yeni mevzuat ve yönetmeliklerle bu işi kimlerin yapacağını belirlenmesi gerekir ve en azından sistem sıkıntısız çalışana kadar bu kişilere işe konsantre olmalarına olanak verilerek angarya işler yüklenmemelidir” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

**VGM bünyesinde mevcut taşınmaz kayıt sistemini arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için yeterli buluyor musunuz? Yetersiz ise size göre neler yapılmalıdır?**

Bununla ilgili olarak C bireyi; “Değil tabi ki de mesela kat irtifakı ve kat mülkiyeti kütüğümüz yok”, F bireyi “Yeteli değil, kat mülkiyeti verilerini kafamıza göre sicilin boş yerine yazıyoruz”, G bireyi “Yeteli değil, hatta şöyle bir problem var bizim bölgeye özgü bir problemmiş bu. Bizim buradaki vakıf sicillerinin aynısı genel müdürlükte de var ya. Bizdeki sicilde yer olmasına rağmen yeni sicil açılmış, sicillerde bir sıra düzen yok, sayfalarda problemler var,” , H bireyi de “ kütükler zaten milattan kalma sanki eski yıpranmış, yazılar okunmuyor, sayfaların uçlarını sanki fareler kemirmiş, taşınmaz dosyalarında evraklar eksik hatta bazı taşınmaz dosyaları kayıp iken düşünün siz kayıt sisteminin halini” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

Vakıf Taşınmaz Tescil Sicillerinin yeniden revize edilmesi ile ilgili olarak; A bireyi “Taşınmaz kayıt sistemi ana sicili olan ve taşra ve merkez birimlerinde bulunan vakıf taşınmaz mallar kütükleri revize edilerek arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin tescili için gereken tüm sütunlar oluşturulmalı. Mevcut siciller bu şekilde yenilenmelidir”, C bireyi “Taşınmaz kayıt sistemi ana sicili olan ve taşra ve merkez birimlerinde bulunan vakıf taşınmaz mallar kütükleri revize edilerek arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin yanında gerekse de başka bir sicilde vakfa ilişkin bilgilerin de tutulacağı şekilde düzenlenmeli” , D bireyi “Yeni bir tasarım yapılmalı ya da kat mülkiyeti kütüğü açılmalı”. E bireyi “Taşınmaz kütüğünün haricinde vakfiyelerin bilgilerini içeren ayrı kütükler dizayn edilebilir”, F bireyi “Kütüklerin revize edilerek gereksiz bilgilerin kütükten çıkartılması ve kat mülkiyeti verilerinin eklenmesi gerekir”, G bireyi “Taşınmaz kayıt sistemi ana sicili olan ve taşra ve merkez birimlerinde bulunan vakıf taşınmaz mallar kütükleri revize edilerek arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin yanında vakfa ilişkin bilgileri de ihtiva edecek şekilde düzenlenmeli” , H bireyi “Kütüklerin güncellenmesi lazım sicillerde olmayan ve özellikle kat mülkiyeti tapularının bilgilerinin girilmesi için zaruri olan bilgilerin kütüklerde yer alması gerekir. Bağımsız bölüm no vs. bilgiler yok boş olan sütuna kendimiz el yazısı ile yazıyoruz” ve I bireyi “Mevcut taşınmaz kayıt sisteminin Tapu Müdürlüklerindeki tapu kütüklerine göre uyarlanması gerektiğini düşünüyorum. Tapu kütüğü ayrı, kat mülkiyeti kütüğü ayrı olmalı. Mevcut taşınmaz kayıt sistemindeki il- ilçe bilgilerinin güncellenmesi gerekmektedir. Bunun için de mevcut sistem TAKBİS sistemine uyarlanmalı diye düşünüyorum” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

Dijital arşivler oluşturulması ile ilgili olarak F bireyi; “Bence kütükler dijital ortamda oluşturulmalı, ya da defter mantığından çıkartılması başka bir şekilde kayıt edilmesi gerekmektedir”, G bireyi “Vakıf sicilleri bakkal defteri şeklindedir. Oysa bilgi çağı olan bu çağımızda dijital arşivlerin oluşturulması gerektiğini düşünüyorum” şeklinde düşüncelerini belirtmişlerdir. J bireyi ise “Kütük sistemi tamamen ortadan kaldırılmalıdır. Bu sistem işleri daha da zorlaştırmaktadır. Zaten asıl olan tapu kütükleridir. Belki Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile bir protokol yapılarak ortak bir program kullanılarak taşınmazlarımızın tapu sicillerindeki son hallerini görebilmemize olanak tanınabilir” şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

**VGM bünyesinde mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS tabanlı kısımları arsa-arazi ve kat mülkiyeti verilerinin depolanması adına yeterli teknik donanımı sağlayacak altyapıya sahip mi? Bu konudaki yetersizlikleri çözme adına gerek VGM özelinde gerekse ülke genelinde neler yapılabilir?**

Özellikle CAD tabanlı kısmın yetersiz olduğunu ifade eden bireylerden; D bireyi “Web tabanlı sistemde kayıt problemi yok, ancak CAD tabanlı sisteme kayıt edemiyoruz. Web güncelleme sıkıntısı var, güncelleme tamamen manuel yapılıyor. CAD tabanlı sistemin bana bir faydası yok. Bir yük bir külfet, kullanışsız”, E bireyi “Ben CAD tabanlı CBS programımızı zaten beğenmiyorum ve yeterli olduğunu da düşünmüyorum. Web-gis tabanlı kısım yeterli gibi”, F bireyi “Yeterli altyapıya sahip değil, web-gis de pek bir problem yok. Vakıflarda taşınmaz dosya kütük nosuna göre çalışıyoruz ama, sistem tapu cilt sayfa sırasına göre sıralama yapıyor, aradığınız bir şeyi bulmanız bayağı zaman alıyor. CAD ortamında çok sıkıntılar var, sistem parsel tabanlı zaten, çoğu zaman sistem çalışmıyor, şikayetlerimizi bildirdik ama VGM’den kimse gelip gitmiyor yöneticiler ilgilenmiyor, sistemin çalışabileceği bir pc’imiz bile yok. Zaten CAD tabanlı program çok kötü bir program ve çok yetersiz”, G bireyi “Yeterli altyapıya sahip değil, web tabanlı sistemimizde çok fazla problemimiz yok, CAD tabanlı sistem çok kötü, yola terk ifraz vs. işlem yapmaya çalıştım ama CAD sisteminin iyi olmayışından ya da programın yavaşlığından mıdır bir türlü başarılı olamadım, daha sonra diğer bölgelerdeki arkadaşlara sordum onlarda da aynı sıkıntılar var mı diye öğrendim”, H bireyi “CAD tabanlı sistemimiz çok yetersiz ve aşırı derecede yavaş olduğundan ve de doğru düzgün bir standart da çalışmadığından çok yetersiz bir haldedir. Web tabanlı sistemimizde de eksiklikler filan var ancak çalışan bir sistemdir ve kurumdaki işlerimizi kısmen de olsa kolaylaştırmaktadır”, J bireyi ise “Web-GIS sisteminin yeterli olduğunu düşünüyorum ancak CAD programı çok kullanışsız ve zaten birçok Bölge Müdürlüğünde de hiç kullanılmıyor. VGM süratle bu programdan vazgeçmeli ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının kullandığı programlar özellikle haritacılık denildiğinde ikon haline gelen programlar araştırılmalı” şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir.

TAKBİS entegrasyonunun sağlanması gerektiği ile ilgili olarak; B bireyi “Diğer bir kurum olan TKGM’ nin oluşturduğu TAKBİS sistemi üzerinden parsel bilgileri alınarak vakıflarla ilişkili bilgileri VGM kendi programı üzerinden girmeli”, C bireyi “Gerek CAD bilgileri gerekse tapu bilgileri olsun tapu-kadastro teşkilatının bilgi sistemi olan TAKBİS sistemine entegre olunması ya da verilerin bu veri tabanından çekilmesi uygun olacaktır”, E bireyi “Bence TAKBİS sisteminde veri görmemiz sağlanmalı”, şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir. Mevcut sistemlerin arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin kaydı için yeterli hale getirilmesi ile ilgili olarak A ve B bireyleri “Mevcut sistemler geliştirilerek arsa arazi ve kat mülkiyeti verilerinin kaydı için yeterli hale getirilmeli” şeklinde görüşlerini belirtmişlerdir. Haritacıların yoğun olarak kullandığı programa yer verilmesi gerektiği ile ilgili olarak C bireyi “Bence ülke genelinde daha yaygın kullanımı olan NETCAD sistemi olmalı” E bireyi “Ülke genelinde kullanımı yaygın olan haritacılık programı daha yaygın ve tüm kamu kurum ve diğer kuruluşlarca kullanılmaktadır, bence sistemimiz bu sistem üzerinden olmalı” ve H bireyi “Bence programı baştan yapmak lazım, ya da ülke genelinde yaygın olan haritacılık programı tabanlı bir sistem kurulabilir” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

**Size göre mevcut coğrafi bilgi sisteminin CAD ve Web-GIS VGM teknik elemanlarınca aktif olarak kullanılabilir mi? Kullanılmaması bir sorun mudur? Sorunsa çözüm adına neler önerirsiniz?**

Bu konu ile ilgili olarak; A, D ve F bireyleri “Vakıfların yürüttüğü işleri asgari ölçüde çözecek şekilde ve mevzuat zorunluluğundan dolayı kısıtlı bir kullanım var. Belirli işlerde kullanılması işlerin yürütmesi için zaruri ancak, kullanılması yanında mevcut sorunlarında tespit edilerek sistemin geliştirilmesi ve arzu edilen seviyeyi yakalaması



durumunda kullanımı daha anlamlı olacaktır ”, B ve C bireyleri “Vakıfların yürüttüğü işleri asgari ölçüde çözecek şekilde ve mevzuat zorunluluğundan dolayı kısıtlı bir kullanım var” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

CAD tabanlı kısmın kullanımı ile ilgili sıkıntı yaşandığını belirten bireylerden; B bireyi “Özellikle CAD kısmının kullanımı çok kısıtlı olarak kalıyor, envanter tabanlı web kısmı daha aktif kullanılıyor. Sistem işlerimizi kolaylaştırdığı için kullanılması gerekirken, hâlihazırda yasal zorunluluktan dolayı kullanılıyor”, E bireyi “CAD tabanlı programı kullanmıyoruz. Bildiğim kadarıyla diğer bölgelerdeki arkadaş da bu programı kullanmıyor”, H bireyi “CAD tabanlı sistemimiz kullanılmıyor, zaten bizde haritacılıkta yoğun olarak kullanılan bir program var, dolayısıyla dönüşüm, imar tadilatı, sayısallaştırma vs. işlerimi bu programdan yapıyorum. Web tabanlı sistemimiz ise çalışıyor ama ağır aksak, program yetersiz olduğundan kullanılması da problem yaratıyor, zaman ve emek kaybına yol açıyor, ayrıca verilen emeğin karşılığında hiçbir geri dönüşümü de yok. Ve sürekli olarak dışarıdan elle beslenmesi gereken bir program oysa bilgi sisteminin amacı hızlı doğru ve etkin karar vermeyi kolaylaştırması olmalı iken bizde bu yaşanmıyor”, G bireyi “Web tabanlı sistem kullanılıyor yatırım, emlak ve kiralama birimleri tarafından bazen de kısıtlı da olsa yöneticiler kullanıyor, ama CAD tabanlı sistem çok çok kısıtlı bir şekilde kullanılıyor. Yani mecburiyetten kaynaklanan bir kullanım var desem yeridir” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

### 6.3.3. Tapu-Kadastro Uygulamaları

**Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlarının tespitinde kurumlar arası koordinasyon sağlanabilmekte midir? Bu noktada yaşanan sorunlar ve çözümüne yönelik neler önerirsiniz?**

VGM ve TKGM arasında on-line iş akışı sağlanması gerektiğini ifade eden bireylerden A ve F bireyleri “VGM ve TKGM arasında online iş akışı sağlanmalı böylece kişilerden, postadan ve işlerin yavaş ilerlemesinden kaynaklanan sorunların önüne geçilmeli” şeklinde görüşlerini ifade ederken askı ilanlarının internet üzerinden yapılması ve kadastronun online sistemden ilanları ve bilgilendirmeleri yapması gerektiği ile ilgili olarak F bireyi “Kadastro online sistemden ilanları ve bilgilendirmeleri yapmalı, bence askı ilanları vs. internet üzerinden yapmalı böylece, daha rahat çabuk işlemler yürütülebilir” ve G bireyi “Kadastro çalışmalarındaki askı ilanlarının ve bildirimlerin web sitelerinde yayınlanması ilanların takibi açısından büyük kolaylık sağlar. Böylece vakıflar bölge müdürlüğü olarak az personelle sürecin takip edilmesiyle olası mülkiyet sorunlarının önüne geçilebileceği” yönünde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

**Tapu Müdürlüklerinin (TM) kurumsal işleyişi ve mevcut TM arşiv sistemini yeterli görüyor musunuz? Yetersizse bu vakıf taşınmazlarının tespit ve değerlendirilmesine yönelik sorun oluşturmakta mıdır? Oluşturuyor ise çözüme yönelik neler önerirsiniz?**

Bu konu ile ilgili olarak A ve B bireyleri “TM’lerdeki bir Standard yok, kimi müdürlükler iyi kimileri çok kötü”, C bireyi “Kesinlikle yeterli değil, bu yetersizlik bizim işlerimizi de olumsuz olarak etkiliyor. TM’lerde bir standart yok”, F bireyi “TM’lerde bir standart yok, TAKBİS sistemine geçilirken sisteme yapılan ilk bilgi girişleri hizmet alımı ile yapılmış ve özellikle bu bilgi girişlerinde birçok yanlışlıklar var, daha sonraki işlemlerin bilgi girişlerinde de bir sürü hatalar ve eksiklikler mevcut, imar uygulamalarında alanlar, parsel nolar ve vakıf isimlerinde bir sürü yanlışlıklar var, her tapu aynı standartta

değil, kimi müdürlükler iyi kimileri çok kötü”, G bireyi ise “TM’lerdeki bir Standard yok, özellikle vakıf mevzuatına hakim olmak belli bir deneyim gerektirmektedir. TM’de bazen mevzuatımızı anlatma konusunda dahi sıkıntılar çekiyoruz” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

Arşiv sistemlerinin yeniden düzenlenmesi ile ilgili olarak, A bireyi “Arşiv sistemleri yetersiz ve arşiv ortamlarında çalışmak zor. Bu yüzden arşiv sistemi yeniden düzenlenmelidir”, C bireyi “Çok iyi bir arşiv sistemi olmalı, arşivlerin düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi gerekiyor”, D bireyi “Arşiv sistemleri yetersiz, arşivler tekrar ele alınarak eksiklikler giderilmelidir” şeklinde düşüncelerini dile getirmişlerdir. Eski yazı okuyacak personellere yer verilmesi ile ilgili olarak C bireyi “Özellikle mevcut kayıtların kök kayıtları araştırılırken kök kayıtlara indikçe Osmanlıca ve Türkçe birlikte kullanılıyor. Tapularda Osmanlıca okuyabilen personel olmalı”, D ve F bireyleri “Özellikle mevcut kayıtların kök kayıtları araştırılırken kök kayıtları okumada Osmanlıca ve Türkçe birlikte kullanımı büyük problem. Bu açıdan eski yazı okuyacak personellere ihtiyaç duyuyoruz”, H bireyi “Zaten kök kayıtlarda Osmanlıca okuma problemimiz var ya da ara kayıtlarda Osmanlıca Türkçe birlikte kullanımından kaynaklanan zorluklarda yaşıyoruz, bunların tercümesi için yeterli sayıda kalifiye personel alınmalı” şeklinde düşüncelerini dile getirmişlerdir.

### **Vakıf taşınmazlarına yönelik eski tapu kayıtlarının tespit edilerek araştırılması ve tercümesinde TM arşivlerinde sorun yaşıyor musunuz? Yaşıyorsanız çözüm için neler önerirsiniz?**

Bu konu ile ilgili olarak D bireyi “Vakıf taşınmazlara yönelik eski tapu kayıtlarının tespit ve tercümesinde TM arşivlerinde büyük sorunlarla karşılaşılıyor. Arşivlerde çalışmak zor. Arşivlerde kök kayıtlara inmek siciller arasında bağlantı kurmak zor, kök kayıtlara inildikçe eski yazıları tercümede sorun yaşıyoruz” şeklinde düşüncesini dile getirmiştir.

Arşiv sistemlerinin yeniden düzenlenmesi ile ilgili olarak A bireyi “Arşiv sistemi tüm TM’lerde düzenli, standart ve temiz hale kavuşturulmalı”, G bireyi “Arşivlerde çalışmak çok zor ve arşiv sistemi çok karışık. Bu yüzden arşivler tekrar elden geçirilmeli ve düzenlenmelidir” şeklinde düşüncelerini dile getirmişlerdir. Osmanlıca ve eski yazı okuyan personel alınması ile ilgili olarak; D bireyi “Tavizle ilgili konularda ve vakıf yoluyla meydana gelen taşınmazların tespitinde Osmanlıca kayıtlara kadar iniyoruz. Yazıları okuyamıyoruz, kabaca sayfa sayılarını ya da belli kelimeleri bilerek bişeyler yapmaya çalışıyoruz. Genel müdürlükten mütercim talep ederek çözüm bulmaya çalışıyoruz. Tapularda eski yazıyı okuyabilen uzman personel çalıştırılmalıdır”, E bireyi “Eski yazı okuyabilen uzman personel çalıştırılmalı” şeklinde düşüncelerini belirtmişlerdir. Arşivlerde arşiv sistemine hakim personellerin çalıştırılması gerektiği ile ilgili olarak C bireyi “Arşiv sistemine hakim personellerin arşivlerde çalıştırılmasına dikkat edilmeli”, E ve H bireyleri “Arşiv sistemine hakim personellerin arşivlerde çalıştırılmasına dikkat edilmeli” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

### 6.3.4. Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları

**Vakıf Taşınmazlarının değerlendirilmesi veya kira bedeli tespiti yaparken piyasa rayiçlerinin ve emsal taşınmaz tespitinde ne gibi problemlerle karşılaşılıyorsunuz? Bu problemlerin çözümü için ne gibi önerilerde bulunabilirsiniz?**

Piyasa değerleri ile gerçek değerler arasındaki farktan kaynaklanan problemler ile ilgili olarak A bireyi “Gerek kira bedeli gerekse taşınmaz değer tespiti yaparken piyasa rayiçlerini tespit etmekte yaşanan en büyük problem piyasada fiili olarak kullanılan bedellerle kira kontratı ve TM’lerdeki satış bedellerinin farklı oluşudur”, C bireyi “Gerek kira gerekse taşınmaz değer tespiti yaparken piyasa rayiçlerini tespit etmekte yaşanan en büyük problem piyasada fiili olarak kullanılan bedellerle kira kontratı ve TM’lerdeki satış bedellerinin farklı oluşudur. Satışlarda da tapudaki bedeller gerçeği yansıtmıyor, eğer kamulaştırma varsa ya da şirketlerin satın aldığı veya kiraladığı taşınmazlar varsa bunlar gerçeği yansıtabiliyor”, D bireyi “Tapu müdürlüklerindeki satışlarla emsaller birbirini tutmuyor, bizde bu sorundan dolayı tapudan emsal almıyoruz, eğer kamulaştırma varsa bu emsale yakın olabiliyor, bunun dezavantajı bazen de kamulaştırmalarda emsalin çok üzerine çıkabiliyor”, E bireyi “Mesela aynı yerle alakalı bir çalışma yapacağımız aynı kurumdan farklı zamanlarda aldığımız veriler arasında dağlar kadar farklar oluyor. Bazen yeni tarihli satış gönderiyor zaman geçtiği halde bedel düşebiliyor, ya da çok aşırı yüksek olabiliyor”, F bireyi “Kiralama işlerinde rayiç tespitine gittiğimizde vatandaşın kira kontratı ile fiiliyatta verdiği bedel arasında 10 kat fark var neredeyse, vatandaş resmîyette 500 TL gösteriyor, gerçekteki kirası ise 5000 TL. bizde kira bedellerini artırırken elimizde delil olsun istiyoruz ama vakıf taşınmaza emsal olan vatandaşın kiralama sözleşmesi 500 TL üzerinden olduğu için belgelendiremiyoruz. Biz de vakıf taşınmazın kirasını bu yerde 1000 TL den rayice yakın 4000 TL ye çekmek istedik mesela, vatandaş mahkemeye gitti, hakim çevreden emsal kira kontratı topladı ve vatandaşın kirası 1100 TL olarak kesinleşti”, G bireyi “Tapudan alınan emsal satış değerleri taşınmazın gerçek değerini kesinlikle yansıtmıyor. Alıcılar az vergi ve harç vermek için taşınmazın gerçek değerini tapu satışlarına yansıtmıyor”, J bireyi “Taşınmaz değerlemede kullanılan emlak beyan değerleri genelde asgari vergi değeri kadar oluyor ve tapu müdürlüklerinden alınan satış değerleri gibi diğer veriler ise maalesef ülkemizde çok düşük kalmaktadır”, I bireyi “Tapudan çoğu zaman doğru veriler elde edemiyoruz, elde ettiklerimizde zaten rayiçten çok farklı düşük çıkıyor” şeklinde düşüncelerini belirtmişlerdir.

Rayiç tespitinin zorluğundan kaynaklanan problemler ile ilgili olarak; F bireyi “Mesela biz rayiç tespitlerini bir türlü beceremiyoruz. Mesela emlakçıya gidiyoruz fiyat soruyoruz, adam diyor ki sen yaz neyse ben imzalıyım, ya da bilgi veririm ama parasız bilgi vermem diyor. Diğer kurumlardan ya da ticaret odalarından filan yardım almak istiyoruz onlarda yardımcı olamıyor, meslek odalarından kat karşılığı oranı istiyoruz mesela 3 ay bekledik bir kat karşılığı oranı alamadık”, H bireyi “Piyasada emlakçılar genelde rayiç vermiyor, verse de bunu yazılı olarak vermiyor. Rayiç almada ticaret odası ve belediyelerden yararlanıyoruz. Eğer ki o bölgede bir izaleyi şuyunu satışı ya da kamulaştırma filan varsa o zaman gerçek piyasa değerine ulaşmak daha kolay oluyor, ama yoksa vatandaşların kendi aralarında yaptıkları alım satımlar gerçek satış bedelini yansıtmıyor” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

Vatandaşlardan kaynaklanan problemlerle ilgili olarak; G bireyi “vatandaşlardan bu bilgileri edinmek de çok zor. Çünkü vatandaşın komşu taşınmazı olan vakıf taşınmazdaki kiracı arkadaşı ya da ahababı olabiliyor, hatta konuşmadığı bir kişi bile olduğunda dahi yinede bilgi vermekten çekiniyor” şeklinde düşüncelerini belirtmişlerdir.

Rayiç tespitinde emsal bulmada karşılaşılan problemlerle ilgili olarak; G bireyi “Gittiğimiz yer köy ya da ücra bir yerdeki bir taşınmaz ise Yerine göre tespitte yaşadığımız zorluklar ve zorluk dereceleri değişebiliyor. bazen gittiğimiz bölgede hiç satış olmadığından bazen rayiç alacak veri bulmakta zorlanabiliyoruz ve aldığımız rayici kıyaslayacak herhangi bir veri bile bulamadığımızda olabiliyor”, J bireyi “Genellikle Bölge Müdürlüğümüzde değerlendirme yapılan taşınmazlar daha çok köylerde. Ancak böyle yerlerde taşınmazların bedel tespitlerini yapabilmek için veri bulma sıkıntı yaşıyoruz. Kırsal bölgelerde emlakçılardan da herhangi bir bilgi alamamaktayız. Taşınmaz hakkında ancak o köyde oturan, varsa kiracımız ondan ya da onun komşularından bilgi alınabiliyor” şeklinde düşüncelerini ifade etmişlerdir.

Emlakçılardan kaynaklanan problemler ile ilgili olarak; B bireyi “Rantı yüksek olan yerlerde emlakçılar yanlış yönlendiriyor. Vakıflardan geldiğimizi bildirdiğimizde bizi farklı yönlendiriyorlar. Bunun için emsal taşınmaz bulurken emlakçılardan ziyade diğer vatandaşlardan araştırma yapıyoruz” E bireyi “Emlakçılar zaten bir alem, piyasayı yanlış yönlendiriyorlar” şeklinde düşüncelerini dile getirmişlerdir.

Bürokratik ve siyasi baskılar ile ilgili olarak; D bireyi “Bizim sıkıntımız daha çok bürokratik ve siyasi baskı olması oluyor, çoğu zaman başkalarının kafasındaki rakamın üzerinden formaliteden gidiyoruz, bir yer kiralanacak ama şu fiyattan olsun, bir yer satılacak ama şu fiyattan yapın, kat karşılığı oranı şunu geçmesin gibi.” şeklinde düşüncesini belirtmiştir.

### 6.3.5. Taşınmaz Geliştirme Çalışmaları

**Arsa ve araziler için tespit edilen asgari emlak vergi değerlerinin rayiçlerinden farklı olması ve bu vergi değerinin büyük oranda cadde sokak bazlı belirlenmesi sizce uygun bir yöntem midir? Değilse emlak vergi değeri ile rayiç değeri arasındaki farkın kapanması için neler önerirsiniz?**

Değerlerin cadde sokak tabanlı değil de parsel tabanlı belirlenmesi gerektiği ile ilgili olarak; A bireyi “Cadde sokak bazlı belirlenmesi uygun değil, Parsel bazlı belirlenmesi daha uygun olacaktır”, B bireyi “Mesela arazi toplulaştırması yaparken nasıl ki arazinin eğimi, arazinin toprak kalitesi, verimlilik endeksi ve parsel endeksi gibi kriterlere göre toplulaştırma yapılıyor, emlak vergi değerleri belirlenirken cadde sokak bazlı belirleme parsel bazlı yapılarak taşınmaz değerlendirme kriterleri netleştirilmeli”, C bireyi “Mevcut sistemde kiracılığın başlangıç yılı olan 1.yıl komisyon oturduğu yerden kafasına göre değer koyuyor, daha sonraki 3 yılda da mevzuattaki ekim ayı ÜFE'nin 12 aylık % değişim oranı kadar artırılıyor. Bence bu sistem çok yanlış bir sistem belki bir yıl sonra taşınmaz %200 değer kazanmıştır; ama böyle bir mantıkla bunu yakalamak imkânsız hale geliyor, bunun sonucu olarak da büyük oranda vergi kaybı ortaya çıkıyor. Mümkünse parsel bazlı değer belirlenmesine özen gösterilmelidir”, D bireyi “Parsel bazında vergi değeri belirlenmelidir”, E bireyi “Cadde sokak bazlı belirlenmesi bir nebze yeterli olabilir, tamamen yeterli olması için parsel bazlı gerçeğe en yakın değerlere yapılması bence çok daha iyi olacaktır. Parsel bazlı belirlenmesi daha uygun olacaktır” şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Özel sektöründe katılımı ile yeni bir sistem tasarlanması ile ilgili olarak; A bireyi “Piyasadaki alım satım fiyatlarının bir şekilde yakalanması ve minimum vergi kaçağı adına gerekirse özel sektörün de katılımı ile yeni bir sistem tasarlanmalıdır”, E bireyi “Köşe parselle ara parseller aynı bedel olur mu ya kesinlikle olmaz, bunlar hep sıkıntı. Mesela

parsel bazlı değerleme işlemine özel sektörün katılımı ile daha hızlı bir şekilde ve gerçeğe en yakın formda belirlemeli örneğin SPK lisanslı değerleme uzmanları bu işi yapabilirler ve genelde de doğru değerler buluyorlar” şeklinde düşüncelerini belirtmiştir.

Taşınmaz değer haritaları üretilmesi ile ilgili olarak; A bireyi “Taşınmazların değerlerini yansıtabilecek taşınmaz değer haritaları üretilmelidir”, B “Taşınmaz değer haritaları üretilmeli”, D bireyi “Taşınmaz değerlerini yansıtan taşınmaz değer haritaları üretilmelidir” şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Yasal düzenleme yapılması ile ilgili olarak J bireyi “Yasal düzenlemeler yapılarak emlak değerlerinin veya satış bedellerinin piyasa değerlerine uygun ve doğru bir şekilde bildirilmesi zorunlu kılınmalıdır. Bu yasal düzenlemeler, taşınmazlara ipotek konularak bankalardan alınabilecek kredi, doğrudan verilen vergi ile sınırlandırma şeklinde olabilir” şeklinde fikir beyan etmişlerdir.

#### 6.4. Ek 4. Örnek Uygulamalar

##### 6.4.1. Tapu Kadastro Uygulamaları Bölümü İçin Örnek Uygulamalar

###### Örnek Uygulama 7:

Trabzon Merkez Ortahisar Mahallesi'nde kâin ve tapunun 127 ada 10 parsel sayılı vakıf taşınmaz üzerindeki yapının Mart 2006 tarihinde alınan yapı kullanma izin belgesi doğrultusunda cins değişikliği işleminin tapu müdürlüğünde yapılabilmesi için gerekli evraklar ve yetki belgesi hazırlanarak başvuruda bulunuldu. Başvuru dosyası elden getirilerek anılan taşınmaz yetki belgesinde belirtildiği şekilde mazbut olduğu, bu nedenle harçtan muaf olduğu iletildi. Konunu muhatabı olan tapu memuru “muafiyeti varsa vergi dairesinden yazı getirin” demesi üzerine, kendisine ilgili mevzuat verildi. Bunun üzerine yetki belgesinde belirtilen mazbut Müftü Mustafa Efendi Vakfının harçtan muaf olup olmadığını öğrenmek için yanındaki mesai arkadaşına “ Ayşe hamım, Müftülük harçtan muaf mı?” diye sordu. Konu tekrar izah edilmeye çalışılınca “biz bir inceleyelim size telefonla dönüş yaparız “ denildi. Daha sonra gerekli işlemlerin yapıldığı bildirilerek yetki belgesinde görevliler tapu müdürlüğüne imzaya davet edildi. Müdürlüğe gidildiğinde anılan işlem için yetki belgesinde belirtilen harç muafiyetinin vergi dairesinden teyit edilmesi gerektiği iletildi. Bunun üzerine vakıflar kanununun ilgili maddesi, vakıf taşınmazın mazbut olduğuna daire yetki belgesinde geçen ifade ve TKGM'nin vakıf taşınmaz işlemlerine yönelik genelgesinin sunulması da fayda vermedi. Anılan vakıf taşınmazın vergiden muaf olup olmadığı vergi dairesine ilgili tapu müdürlüğünün resmi yazısı ile soruldu. Yazıda vakıf taşınmazın mazbut olduğu yazılmadı. Vergi dairesince Bakanlar Kurulu Kararı ile vergiden muaf vakıflar listesinde rastlanılamayan mazbut vakıf taşınmazın vergiden ve harçtan muaf olmadığı ilgili tapu müdürlüğüne iletildi. Bunun üzerine tapu müdürlüğünün bağlı olduğu tapu kadastro bölge müdürlüğüne vakıflar bölge müdürlüğü olan İdarenin Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmazları ile mazbut vakıf taşınmazların yönetim ve temsilini yaptığı, dolayısıyla bu taşınmazın mazbut olduğunun yetki yazısında belirtildiği ve mevzuat hükümleri uyarınca harçtan muaf tutulması yönünde gerekli talimatın verilmesi gerektiği bildirilerek ilgili tapu müdürlüğüne talimat verilmesi sağlandı. Akabinde uzun süren bu yazışma trafiğinin ardından cins değişikliği Kasım 2010'da tamamlandı.

Taşınmazın Yapı Kullanma İzninin Mart 2006 da alındığı buna rağmen cins değişikliği işleminin tapu ve kadastro müdürlükleri nezdinde yapılmadığı, taşınmazın tapusunun halen daha arsa vasfında olduğu, taşınmazın değişiklik işlemlerinin yapılması sırasında harç muafiyeti konusunda TM personellerince gerek vakıflar kanununun 77.maddesi, gerekse TKGM 2008/9 nolu genelgesi dışında işlem yaparak işi uzattığı, bu muafiyetlere dikkat etmediği İdarece sunulan belgeleri iyi bir şekilde analiz etmedikleri TAKBİS'de gerek Vakıflar Kanunu 77.maddesi gerekse TGKM'nin 2008/9 nolu genelgesi ile ilişkili harç muafiyetine yönelik bir işlem olmadığı, konuyu tamamen TM personelinin yetkinliğine bırakılığın tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 8:

Mazbut vakıf taşınmazın imar durumuna göre dini tesis alanında kalması nedeniyle bu fonksiyona uygun şekilde üzerine inşa olunan caminin cins değişikliği işleminin tesisi için ilgili kadastro müdürlüğü ile gerekli görüşmeler yapıldı. 2005 yılında yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun uyarınca bir takım kadastral işlemlerin bu bürolara yaptırılması düşüncesi 2010 yılı içinde hayat bulmuştur. Bu bağlamda, anılan cins değişikliği işleminin LİHKAB'lar tarafından yapılması gerektiği İdareye iletilmiştir. Bunun üzerine LİHKAB ile yapılan görüşmede maktu bir ücretin olduğu bu ücretin alınmadan işlemin yapılamayacağı İdareye iletilti. Oysa mevzuat hükümleri gereğince hayrat vasfında olan ve imar planında dini tesis niteliğindeki kullanıma uygun cami inşa edilen vakıf parselinin harçtan ve döner sermaye ücretinden muaf olarak değişiklik işlemlerinin tapu ve kadastro müdürlüklerinden yapılması gerekmekte idi. Bunun üzerine konu bir yazı ile Şubat 2011'de Vakıflar Genel Müdürlüğüne iletilti. Yazıya herhangi bir cevap gelmedi, telefonla aranarak konuyu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne iletiltiği yakında bir düzenleme yapılacağı iletilti. Daha sonra bu nitelikte olan iki farklı taşınmazdaki işlemler beklemeye alındı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13.09.2011 tarih ve 8519-8520 sayılı ve Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları konulu yazıları uyarınca bu tür işlerin kadastro müdürlüklerince yapılması gerektiği yönünde verilen talimata binaen durum aynı gün bir yazı ile ilgili kadastro müdürlüklerine iletilerek gerekli cins değişikliği işleminin kadastro müdürlüğünce yapılması sağlandı. Daha sonra tapu müdürlüğündeki işlemin tesisi için yetki yazısı ve diğer evraklar hazırlanarak ilgili müdürlüğe başvuruda bulunuldu. İşlemin hazır olduğu ve yetkililerin imzaya davet edilmesi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne gidildi. Her türlü harç ve döner sermaye muafiyetinin yetki yazısında belirtilmesine rağmen tapu memurunca, İdare adına harç tahakkuk ettirilmesi ve makbuzun ödenmesi gerektiğinin belirtilmesi üzerine, vakfın mazbut vakıf olduğu ve harçtan muaf olduğu, anılan işlemin yetki yazısında belirtilen Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca döner sermaye ücreti alınmadan yapılması gerektiği ilgili tapu müdürüne bildirilerek, yoğun ikna çabaları neticesinde düzenlenen resmi senet imzalanarak işlem tesis edildi.

LİHKAB Kanunu'nun 2005'te yürürlüğe girmesi nedeniyle örnek konusu işlem olan cins değişikliği işi de bu kapsamda içinde bulunduğumuz Şubat 2011 itibarı ile LİHKAB'larca yapılmaktadır. Ancak örnekten görüleceği üzere imar planında dini tesis sahasında kalması ve bundan dolayı 10 Haziran 2003 tarih ve 25134 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2003/5629 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 19.maddesi ve Vakıflar Kanununun 77.maddesi ile harçtan, TKGM'nin 2004/13 nolu genelgesi ile döner sermaye ücretinden muaf olması gerekirken işlemin bu şekilde yapılmadığı tespit edilmiştir. Anılan işlemin bedel ödemeksizin LİHKAB'ca yapılamaması, kadastro müdürlüğünce de bu işlemin Kadastroca değil LİHKAB'ca yapılması gerektiğinin vurgulanması üzerine işlem sürüncemede bırakılmıştır. TKGM'nin 13.09.2011 tarih ve 8519-8520 sayılı ve Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları konulu yazısında bu tip işlemlerin Kadastro Müdürlüklerince yapılması gerektiği yönünde talimat verilmesine istinaden işlem Aralık 2011 itibarı ile yapılabilmıştır.

### Örnek Uygulama 9:

Trabzon Merkez Çarşı Mahallesi 153 ada 35 parsel sayılı “dolap arsası” vasıflı 3.82 m2 miktarlı vakıf taşınmazın zeminde tespiti amacıyla yapılan çalışmalarda taşınmazın anılan mahalde eski eser tescilli Bedesten olarak bilinmekte olan yapı içerisinde kısmen merdiven ve tuvalet olarak kullanılan alana isabet etmekte olduğu görülmüştür.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 153/35		
Zemin No	: 3714738	Yüzölçüm	: 3,82 m2		
İl / İlçe	: TRABZON/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: DOLAP ARSASI		
Kurum Adı	: Trabzon TSM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇARŞI Mah.				
Mevkii	: BEDESTEN İÇİ				
Cilt / Sayfa No	: 3 / 279				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	314 SAHİFELERDEKİ METHAL BU VE 266 İLA 313 SAHİFELERDEKİ DOLAP ARSALARI İLE MÜŞTEREK TİR.				
Beyan	ORTAK YER : TRABZON İİİ MERKEZ İLÇESİ ÇARŞI Mah. 153 Ada 70 Parsel	ÇARŞI Mah. 153 Ada 35 Parsel		01.02.1953 - 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
8320492	ÇARŞI CAMİİ ŞERİFİ VAKFI	TAM		3,82	Tesis Kadastro - 01.02.1953 - 0
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/03/1987 YEV-1352	KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ		18.03.1987 - 1352	

Şekil 6.1. Vakıf taşınmazın takyidatlı tapu kaydı

Bunun üzerine Genel Müdürlük nezdinde yapılan görüşmelerde taşınmazın tamamının vakıf olabileceği yönünde ilgili tapu müdürlüğü ve vakıf arşivinin incelenmesi ve vakıf yoluyla vücuda gelen taşınmazlardan olup olmadığının tespit edilmesi gerektiği iletilmiştir. İlgili tapu müdürlüğü ve vakıf arşivinde yapılan çalışmalardan Bedestenin oturduğu parsellerin özel mülkiyette olduğu ve üzerlerinde “Gülbahar Sultan Vakfından” vakıf şerhinin varlığı oluşu nedeniyle vakıf şerhli taşınmazlar oldukları ve serbest tasarrufa terk edilebilmeleri için İdarece taviz bedeli olarak bilinen bedellerin alınarak ilgili tapu müdürlüğüne bildirilip vakıf şerhlerinin terkinin sağlanan taşınmazlar oldukları tespit edilerek Vakıflar Genel Müdürlüğüne iletilmiştir. Genel Müdürlük Kültür ve Tescil Dairesi Başkanlığınca anılan Bedestenin isabet ettiği parsellerin üzerindeki eski eser tescilli taşınmazın vakıf yoluyla vücuda gelen vakıf taşınmazlardan olduğu mülkiyetlerinin özel kişilerde iken Trabzon Valiliği İl Tüzel Kişiliğince kamulaştırıldığı anlaşıldığından dolayı İdarece tapu müdürlüğünce başvuruda bulunularak vakfı adına tapu sicilinde mülkiyetlerinin tescil edilmesi gerektiği bildirilmiştir.





Şekil 6.2. Vakıf taşınmazın kadastro pafta örneği

Anılan yazı üzerine konu ilgili tapu müdürlüğüne iletilerek taşınmazın vakfı adına tescili talep edilmiştir. İşbu talep anılan taşınmazların mahkeme kararı ile Trabzon Valiliği İl Tüzel Kişiliğince kamulaştırıldığı gerekçesi ile Mahkeme Kararı ile başvurulması halinde işlemin yapılabileceğini yazılı olarak idareye iletmıştır. Şifai olarak tapu müdürü ile yapılan görüşmede ise öyle bir şeyin olamayacağını, mantığının bu işi anlamadığını, Vali Beyin kendisini valilik binasından dahi çıkartabileceğini ifade etmiştir.



Şekil 6.3. Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü

Yazılı olarak alınan bu olumsuz cevaba ilişkin konu tekrar Genel Müdürlüğe iletilerek görüş talep edilmesi üzerine, anılan Genel Müdürlük görüşü yinelenerek talebin tekrar geriye çevrilmesi durumunda konunun yargıya intikal ettirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bunun üzerine konu tekrar VGM'ye iletilmiş olup işlemin bir önceki talimatta belirtilen şekilde yürütülmesi gerektiği iletilmiştir. Konu ilgili tapu müdürlüğüne iletilmiş olup henüz bir cevap alınamamıştır. İlgili Tapu Müdürlüğü'nün bulunduğu Bölge Kurulunca yapılan inceleme ile sadece 2 parselin bu kapsamda kaldığı karar bağlanarak Tapu Müdürlüğüne gönderilerek tescillerinin yapılması sağlanmıştır. 5 adet taşınmazın ise İl Özel İdaresi mülkiyetinde olduğu ve üzerlerinde vakıf şerhi olduğu halde vakıf yoluyla vücuda gelen taşınmazlardan olduğunda dair herhangi bir belge ile talepte bulunulmadığı için tescilleri yapılamamıştır. Geriye kalan taşınmazların vakıf yoluyla vücuda gelen taşınmazlardan olmadığı da ayrıca belirtilmiştir. Tescili yapılmayan taşınmazlarla ilgili olarak tüm bilgi ve belgelerin Tapu Müdürlüğüne sunulması ve tescillerinin sağlanabilmesi için VGM'den eski yazı okuyabilen mütercim talebinde bulunulmuştur. Bu sayede tapu sicilindeki güncel kayıtlardan geriye doğru gidilerek siciller arası bağlantı kurularak vakıf yolu ile vücuda gelen taşınmazların varlığı ispatlanabilecektir.

Daha sonra konunun derinlemesine araştırılabilmesi için VGM'den Osmanlıca okuyabilen uzmanlar ve Bölge Müdürlüğü personellerince Tapu Müdürlüğü arşivinde 2 gün boyunca kayıtların kök kayıtlarının araştırılması yapıldı. Güncel kayıtlardan kadastro, tutanaklar, zabıt kayıtları ve Osmanlıca siciller arasında bağlantı sağlanarak, VGM arşivleri ve vakfiye ilişkisi ile desteklenerek raporlandı. Bu rapora binaen taşınmazların kalanının da mazbut vakfı adına tescili sağlandı.

### **Örnek Uygulama 10:**

Gümüşhane Merkez Süleymaniye Mahallesi'nde kain ve mülkiyetleri mazbut Sultan Süleyman Vakfına ait tapu sicilinde Mayıs 1939 tarih 5, 9, 10, 11, 12 sıra numaralarında kayıtlı taşınmazlar vakıf taşınmaz mallar sicillerinde de kayıtlıdır. Anılan mahalde aynı mevkide 1992 yılında tamamlanan kadastro çalışmaları sonucunda tespit tahdit ve tescilleri yapılan 324 ada 6 parsel, 341 ada 2 parsel, 326 ada 1 parsel, 346 ada 2 parsel, 598 ada 2 parsel ve 601 ada 13 parsel sayılı mülkiyetleri Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların varlığı da bilinmektedir. Taşınmazların cinsi, mevki ve miktar itibarı ile bakıldığında kadastro çalışmaları neticesinde 5 adet kadastro öncesi taşınmazın revizyon görerek kadastro sonrası kayıtların oluştuğu düşüncesi ile ilgili tapu müdürlüğünde gerekli inceleme ve araştırmalar yapıldı. Yapılan incelemede kadastro öncesi 5 adet kaydın uygulanıp uygulanmadığı yönünde herhangi bir bilginin kadastro çalışmalarının tamamlanarak tüm evrakların devrinin alındığı tapu müdürlüğünde olmadığı anlaşıldı. Kadastro sonrası oluşarak Vakıflar Genel Müdürlüğü adına tescilleri yapılan vakıf taşınmazların kadastro tutanaklarında da geldi kayıtlarının olmadığı bilirkişi beyanına göre zilyetlikten Vakıflar Genel Müdürlüğüne tescillerinin yapıldıkları anlaşılmıştır. Vakıf sicilleri açısından bakıldığında mükerrer kayıt söz konusu olduğu zeminde yapılan çalışmalar sonucunda anlaşıldığından mevcut durum muhtar ve mahallenin yaşlı sakinleri ile tutanağa bağlanarak Genel Müdürlüğe raporlanmış ve kadastro öncesi kayıtlar terkin edilmiştir.

Tesis kadastrosu çalışmaları yapılırken aynı mahalin 1939 tarihli kadastro öncesi kayıtları hiç dikkate alınmadan adeta yokmuşçasına zilyetlik esasına göre bilirkişi beyanı

baz alınarak kadastro tahdit ve tespitleri tamamlanan mahalde askı ilanında da VGM’ce fark edilmeyen bu durum kadastro tarihi olan 1992 yılından durum tespitinin yapıldığı 2010 yılın kadar bu şekilde sürmüş ve fiili olarak 5 adet olan taşınmazlar 10 adetmiş gibi mevcuttur. Kadastro öncesi tapu kayıtlarına mahallin kadastro gördüğü taşınmazların uygulandığı kadastro parselleri veya uygulanamadıkları yönünde herhangi bir belirtme yapılmamış, Kadastro müdürlüğünce kadastro çalışmalarının tamamlanarak TM’ne gönderilen uygulanamayan taşınmazlar listesinde de bu 5 adet vakıf taşınmaz kaydına rastlanılamamıştır.

Bu noktada, özellikle taşınmaz sahipliğine karşı kanunun öngördüğü koruma sağlanamamış olup, kayıtlar arasına bağlantı da kurulmamıştır. Arzu edilen nokta ise bu tip kadastro uygulamaları ile kayıtlar arası bağlantının sağlanarak taşınmaz sürekliliğinin sağlanmasıdır (Demir ve Çoruhlu, 2006b; Demir ve Çoruhlu, 2009).

### 6.3.3. Taşınmaz Geliştirme Bölümü için Örnek Uygulamalar

#### Örnek Uygulama 11:

Artvin Merkez Orta Mahalle’de kain ve tapunun 220 ada 4 ve 236 ada 3 parselde tescilli ve mülkiyetleri özel kişiler ile mazbut vakıflara arasında hisseli olan iki taşınmaz kadastro parseli niteliğindedirler. 3 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapıların taşınmazın özel mülkiyetindeki kişilerce yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde yazılıdır.



Şekil 6.4. Vakıf taşınmazın imar durumu

Anılan taşınmazlar imar planından görüleceği üzere A-4 yapılaşma hakkına sahiptirler. Ancak taşınmazların eğimlerinin fazla olmalarından dolayı bu zamana kadar herhangi bir inşaat taliplisi olmayan taşınmazlar yaklaşık 800 metrelik bir sokağın sonunda bulunmaktadır.





Şekil 6.5. Taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü

Taşınmazı satın almak isteyen hisse sahiplerinin talebi üzerine 2009 yılı sonlarında yapılan çalışmada asgari emlak vergi değerinin 69,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu piyasa değerinin ise 250,00 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği tespit edilmiştir, yıl sonu gelmesi nedeniyle ve 2010 yılının genel emlak beyan dönemi olacağı, vergiye esas asgari metrekare taşınmaz bedellerinin yeniden belirleneceği öngörüsüyle aralık ayının sonlarında tamamlanan ekspertiz raporu işleme alınmayarak 2010 yılı asgari emlak vergi değerleri beklenildi. Temin edilen 2010 yılı asgari emlak vergi değerine göre anılan taşınmazın asgari emlak vergi değeri 500 TL/m<sup>2</sup> olduğu görüldü. Durumun taşınmaz hissedarına bildirilmesi sonucu bırakın 500 TL yi 200 TL verin benim yeri size vereyim diyen şahıs belirlenen bedelin gerçeği yansıtmadığını ifade etti. Yapılan araştırmada caddenin uzun bir cadde olduğu 500 TL/m<sup>2</sup> den daha değerli taşınmazların cadde üzerinde var olduğunu da gözlemlendi. Mevcut imar planına göre Belediyece 18.madde uygulaması da yapılmadığından taşınmaz üzerinde herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

### Örnek Uygulama 12:

Rize Merkez Çarşı Mahallesi'nde kain ve tapunun 35 ada 7 parsel sayılı mülkiyeti, mazbut 'Şahsiyeti Maneviyesi Şeyh Hüseyin Ağa Vakfı'na, yönetim ve temsili Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan 68,00 m<sup>2</sup> miktarlı arsa vasıflı akar kütüklerinde kayıtlı vakıf

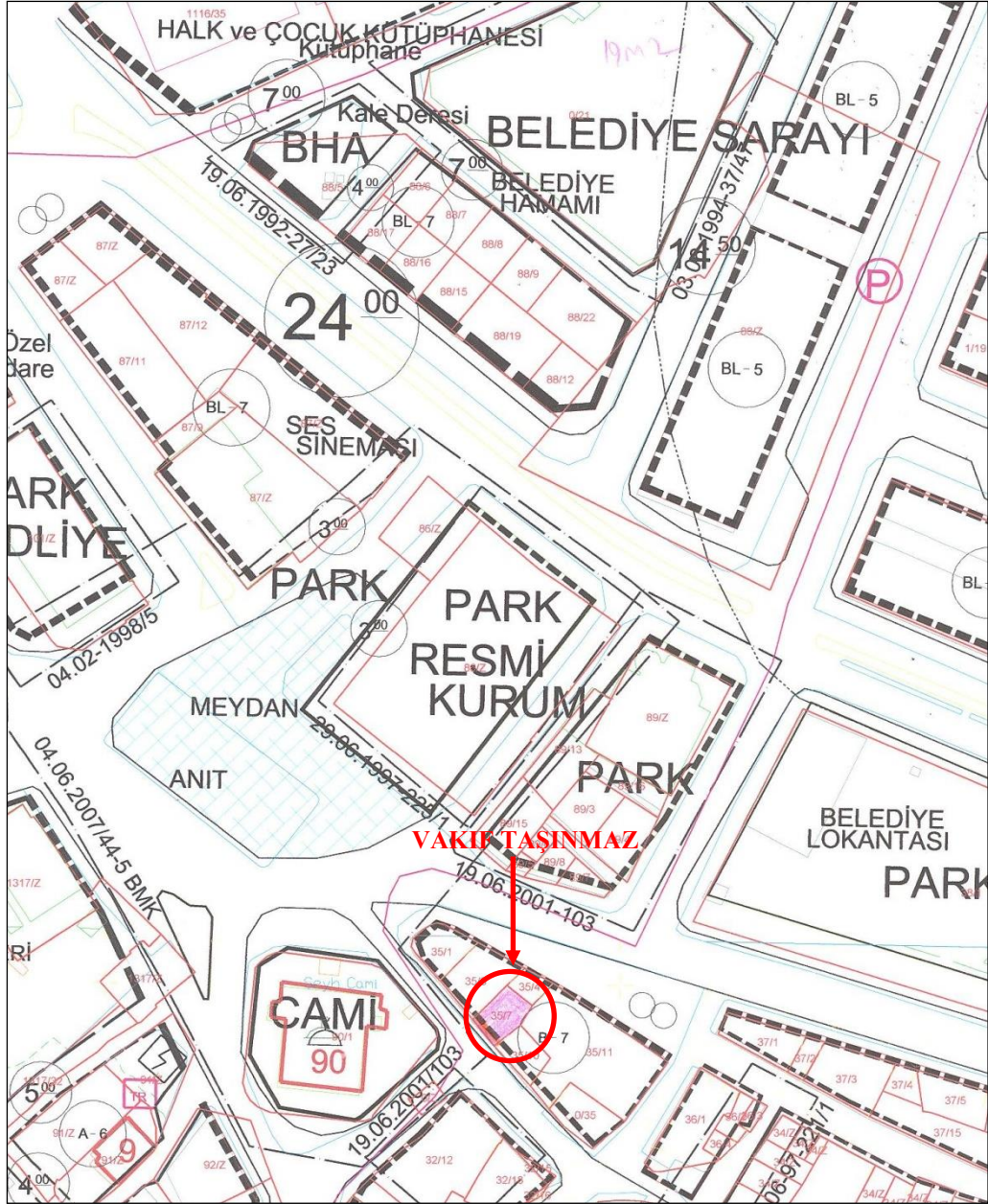
taşınmaz 1970 yılındaki kadastro çalışmaları neticesinde revizyon görerek şimdiki ada parseline uygulanmıştır. Bu tarihteki kadastro çalışmalarında anılan vakıf taşınmaz üzerinde bulunan tuvaleti yaptığı belirtilen Rize Belediye Başkanlığı adına muhdesat olarak tapu siciline tescillidir. Bu muhdesatın terkinin için yapılan yargılama neticesinde bilirkişi raporları uyarınca Belediye tarafından inşa edilen tuvaletin yıkıldığı, akabinde dernek tarafından aynı taşınmaz üzerinde tuvalet inşa ettirildiği tespiti ile muhdesatın terkinine karar verilmiştir.



Şekil 6.6. Taşınmazın Google Earth Uydu Görüntüsü

Tapu sicilinde bu işlem yapılarak muhdesat terkin edilmiştir. Bu mahkeme kararı uyarınca anılan dernek tarafından İdare aleyhine tespit davası, İdare tarafından da dernek aleyhine el atmanın önlenmesi ve ecrimisil talepli dava açılmıştır. Yapılan yargılama sonucunda anılan tuvaletin İdarenin izni ve bilgisi dışında Şeyh Hüseyin Ağa Hayratlarını Koruma ve Yaşatma Derneği tarafından kaçak ve ruhsatsız olarak yapıldığına ve ecrimisil alınmıyorsa, ayrıca da derneğin taşınmaza müdahalesinin menine karar verilmiş olup Yargıtayca da onanmıştır. Anılan dernek hâlihazırda zikredilen taşınmazda işgalci konumundadır. 2011 yılında yapılan tespitlerde anılan kaçak ve ruhsatsız yapının üzerine zikredilen dernek tarafından İdarenin izni ve bilgisi dışında ilave kat atma durumu zeminde tespit edilmiştir.





Şekil 6.7. Vakıf taşınmazın imar durumu

İdarenin izni ve bilgisi dışında anılan dernek tarafından fen ve sanat kurallarına uygun olarak inşa edilmemiş ve bu nedenle doğal afetlere ne şekilde tepki vereceği bilinmeyen projersiz, kaçak ve ruhsatsız yapının inşaatının durdurulması, akabinde anılan yapının tamamen yıkılarak mevcut Mahkeme Kararı uyarınca taşınmazı inşa ettiği bilinen dernekten yıkım masraflarının alınması gereği ilgili Belediye Başkanlığı'na bildirilmiştir.

İlk dava olan müdahalenin menî ve ecrimisil davası açılırken kal işleminin dava dışı bırakılması kaçak ve ruhsatsız yapının vakıf parseli üzerinde kalışına devam edilmesi anlamına gelmektedir. Bu dava süreçlerinden sona kaçak ve ruhsatsız olarak inşa olunan yapı sanki vakıf taşınmazmışçasına Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre açık ihale edilerek bir yanlış yapıldığı, taşınmazın tapu sicilinde arsa olmasına rağmen ihalenin taşınmaz üzerine inşa olunan tuvalete yönelik olduğu ikinci yanlış, bunun devamında

kaçak ve ruhsatsız olarak inşa olunan yapının inşasını yapan dernek başkanının ihaleye katılarak ihalenin uhdesinde bırakılması yanlışlar silsilesine bir yanlış olarak eklendiği, ihaleyi dernek olarak derneğin tüzel kişiliği adına değil dernek başkanının kendi özel kişiliği adına alındığı, ancak sözleşme uzatımlarında dernek başkanı sıfatı ile dernek olarak cevap verildiği ve taahhütname verilerek süre uzatımına gidildiği, 2011 yılı itibarı ile taşınmaz üzerine kaçak kat atma işleminin devam ettiği tespit edilerek kaçak olan yapının tümünün durdurularak yıkımlarının gerçekleştirilmesi ve bundan sonra imar durumuna uygun şekilde projelendirilerek ruhsatlandırıp gerek uygun yatırım yöntemlerinden bir tanesi gerekse İdare imkanları ile inşaat tamamlanarak ihale mevzuatı hükümlerine göre kiraya verilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 13:

Trabzon Merkez Çarşı Mahallesi'nde kâin ve tapunun 183 ada 4 parselde kayıtlı 2010 yılı için aylık toplam 3.345,00 TL bedelle kirada bulunan ve üzerinde tek katlı 6 adet dükkân bulunan akar vasıflı vakıf taşınmaz bulunduğu konum ve çevredeki yapılaşmalar ve komşu parsellerdeki mevcut yapı blokları dikkate alındığında imar hakkı olarak daha fazla inşaat alanı hakkına sahip olabileceği düşünülmüştür. Konu 2008 yılında idarede daha eski tarihlerden buyana çalışan teknik personellere iletildiğinde oranın sit alanı olduğu ve imar hakkı olmadığı mevcut yapının muvakkat inşaat şerhli olarak inşa edildiği bildirilmiştir. Konuyu araştırılması neticesinde taşınmaz 3. Bölge sit alanında kaldığı ancak B-3 yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilir öğrenilmez ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları yapılarak İdare imkanları ile değerlendirilmesi düşünülmüştür.



Şekil 6.8. Vakıf taşınmazın imar durumu

Yapılan değerleme çalışmalarında inşaatın 2,5 yıl gibi kısa bir sürede kendini amorti edeceği ve tahmin edilen aylık kira bedelinin yaklaşık 13.000,00 TL olacağı öngörülerek gerekli işlemlerin yürütülmesine başlanılmıştır. Hazırlanan projelerin ruhsatlandırılması esnasında Belediyeye sunulan dosyaya bir türlü ruhsat verilmemesi üzerine gerek sözlü gerekse yazılı olarak gecikmenin nedeni araştırıldı. Konuya bakan teknik personel ile yapılan görüşmede, taşınmazın cinsinin “ tek katlı kargir 6 dükkan” iken ruhsat verilemeyeceği, cins değişikliği yapılması gerektiği iletildi.

Bunun mevzuatın neresinde olduğu yönündeki soruya cevap veremeyen ilgili personele, taşınmazın halihazırda tek katlı yapı olduğu, TM’den alınan kısıtlamalı tapu kaydından taşınmazın üzerinde muvakkat inşaat şerhi olduğu, sunulan projede de anılan taşınmazın yol kotu altında bir adet bodrumu olduğu, dolayısıyla anılan yapının yıkılmadan zaten projenin hayata geçirilemeyeceği iletildi. Ayrıca projenin ruhsatlandırılması akabinde hemen uygulanamama ihtimalinin olduğu, bu nedenle kira getirisi olan akar vasfındaki taşınmazın yıkılmamsın risk olacağı, mevzuatta da bu yönde açık bir hüküm olmadığı iletildi. Israrla taşınmazın cinsinin arsa olması gerektiğinin iletilmesi üzerine, konu ilgili Kadastro Müdürlüğü’ne iletildiğinde malumun ilanı olan yapı yıkılmadan cins değişikliği yapılarak arsa olamayacağı iletildi. Akabinde yetkili personel ile iletişime geçilmesine rağmen konuyu idrak edemeyen yetkilinin vakıf taşınmaz üzerindeki yatırımlarını engellediği ve konuyu özetleyen diğer bilgileri de ihtiva edecek bir yazı yazılarak ilgili Belediyeye sunuldu. Akabinde ilgili Belediye Başkanı ile de konu istişare edilerek ilgili personele mevzuata uygun şekilde işlem yapılabilmesi ve taşınmazın yatırımın engellenmemesi için gerekli talimat verilerek yaklaşık 3 ay gecikmeli olarak proje ruhsatlandırıldı. Daha sonra Genel Müdürlükten alınan yatırım izni doğrultusunda taşınmaz kiracıları taşınmazdan tahliye edilerek proje ihalesi yapılmış ve yer teslimi yapılarak taşınmazın inşaat çalışmaları tamamlanmış ve kiraya verilmiştir.

### **6.3.4. Davalı Taşınmazlar Bölümü İçin rnek Uygulamalar**

#### **6.3.4.1. Tapu-Kadastro Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz rnekleri**

##### **rnek Uygulama 14:**

Mülkiyeti mazbut Hacı İlyas Vakfına, yönetim ve temsili Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait Giresun Dereli Yavuz Kemal Bucağı Kızıldaş Köyü’nde otlakiye ve yayla cinsli, “doğusu sınağur deresi güneyi sınağur deresi batısı nlkaya eski karahisar yolu solaklı deresi kuzeyi kse köprüsü kepaktepe gökkaya sınağur deresi ile çevrili” vakıf taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğü İdare meclisinin 07.08.1969 tarih ve 299 sayılı kararı ile Vakıf Taşınmaz Mallar Kütüklerinin Giresun Mazbut Akar cilt:1 sayfa: 42 sıra: 1 numarasına tescil edildi.

Emlak Dairesi Başkanlığının 01.09.1975 tarih ve 4361 sayılı yazı yazısına istinaden 15.01.1976 yılında Kızıldaş Köyü Tüzel Kişiliği, Yavuz Kemal İlçesi Mal Müdürlüğü, Hazine aleyhine 6 Muharrem 768 tarihli mazbut Hacı İlyas Vakfına ait vakfiyeye dayanarak Tescil davası İdarece açıldı. 09.07.1976 tarihinde İdarece Orman Müdürlüğü de davaya dahil edildi.

15.04.1977 tarihinde Sarıyakup Köyü Tüzel Kişiliği davaya müdahil davacı oldu. Hani Karagl isimli kişi tarafından vakfiye kapsamında kalan yerlerle ilgili olarak idare aleyhine



Dereli Asliye Hukuk Mahkemesine 1978/202 esas sayılı dosyası ile müdahalenin menî davası açtı.

29.07.1984 tarihinde 1. keşif yapıldı. Bu keşifte taşınmazın tamamı görülemediğinden 06.08.1988 tarihinde 2. Keşif yapıldı. 05.10.1988 tarihli rapor ve 10.02.1989 tarihli ek rapor düzenlendi. Her iki rapora karşı davanın tüm tarafları itiraz ettiğinden mahkemece yeniden keşif kararı verildi ancak, dava konusu taşınmazların çok büyük bir alanı kapsaması ve yayla niteliğinde olmaları nedeniyle 3.keşif 21.08.2001 tarihinde yapıldı. 07.12.2001 tarihli İdare lehine düzenlenmiş fen bilirkişi raporu alındı.

14.02.2002 tarihli İdare aleyhine orman bilirkişi raporu alındı. Bu rapora karşı 11.07.2002 tarihli dilekçe ile itiraz edildi. 20.09.2002 tarihli duruşmada 1976/25 e sayılı dosya ile aynı mahkemede görülen ve özel kişiler tarafından açılmış olan 1996/126 e sayılı dosya dava konuları aynı olduğu gerekçesiyle mahkemece birleştirilerek yargılamaya 1996/126 e sayılı dosya üzerinden devam edildi.

Mahkemece 07.05.2004 tarih ve 1996/126 e 2004/69 k sayılı ilam ile 05.10.1988 tarihli rapor ile 10.02.1289 tarihli ek rapor doğrultusunda İdare yönünden davanın kısmen kabulüne karar verildi.

Bu karar İdarece ve davanın diğer taraflarınca temyiz edildi. Bunun üzerine bu karar Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin; İdarece davaya dayanak edilen vakfiyede belirtilen hudutların keşifte saptanan hudutlarla örtüşüp örtüşmediği yönünden yapılan incelemenin yeterli olmadığı gerekçesiyle İdare aleyhine bozularak Mahkemesine geri gönderilen dosya 2007/24 esas numarasına kaydedildi. Yargılamaya halen bu esas numarası üzerinden devam ediliyor.

6 Muharrem 768 tarih ve 2113 nolu defterin 333 sahifesinde kayıtlı ve mülkiyeti Hacı İlyas Vakfına ait taşınmazları da kapsayan alanda 3402 sayılı yasa gereği Giresun Kadastro Müdürlüğünce yapılan kadastro çalışmaları neticesinde Kızıldaş köyü 103 ada 7 parsel, 104 ada 1 parsel ve 105 ada 1 parsel, Tepeköy Köyü 109 ada 136 parsel, Sarıyakup köyü 101 ada 269 parsel, 102 ada 100 parsel, Yavuzkema Beldesi Hapan Mahallesi 142 ada 114 parseller malik haneleri boş bırakılarak “vakıf arazisi” vasıflı olarak ve üzerlerindeki yapılar muhdesat olacak şekilde inşa eden kişilere tescil edilecek şekilde vakfiyenin revizyon görmesi ile tahdit ve tespit edilmişlerdir. Ancak bu taşınmazların geldi kaydı olan vakfiye ve taşınmazları kadastro öncesinde Dereli Asliye Hukuk Mahkemesinde 2007/24 Esas no ile davalı durumda olduğundan vakfiyedeki sınırların zemine tatbik edilmesi ile oluşan yeni taşınmazların tespit tutanakları Kadastro Müdürlüğünce ilgili Mahkemeye gönderilmiştir.

Anılan vakıf taşınmazda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu aracılığıyla Yeni Doruk Enerji Elektrik Üretim Anonim Şirketince yapılacak olan HES ve Baraj inşaatı için şirket yararına kamulaştırma yapılması talebi ile Dereli Asliye Hukuk Mahkemesinde 2010/100, 2010/101, 2010/102 esas numaralı davalar açılarak Kamulaştırma Kanununun 10.maddesi uyarınca ileride açılacak davalara esas olmak üzere Kamulaştırma Kanununun 27.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmiş ve bu talepler uygun görülerek 2010/100 e 2010/187 k, 2010/101 e 2010/188 k , 2010/102 e 2010/189 k numaralı davalar 24.06.2010 tarihli olarak kararlara bağlanmıştır.

İncelenen mahkeme kararlarında 103 ada 7 parsel sayılı taşınmazın 2643,45 m<sup>2</sup>lik kısmının kamulaştırma bedeli 13.481,30 TL olarak, 101 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 69300,44 m<sup>2</sup>lik kısmının kamulaştırma bedeli 353.432,24 TL olarak, 105 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 129724,79 m<sup>2</sup>lik kısmının kamulaştırma bedeli 661.596,43 TL olarak takdir ve tespitine, belirlenen bedelin Mahkemenin 2007/24 e sayılı dosyası sonucunda malik olarak belirlenecek kişi veya kişilere ödenmek üzere bedelin bankaya blokeli olarak yatırılmasına, Dava konusu taşınmazın Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu adına Yeni

Doruk Enerji Üretim Anonim Şirketi yararına Kamulaştırma Kanununun 27.maddesi uyarınca el konulmasına izin verilmesine karar verilmiştir. 2007/24 e sayılı dosyanın mahkeme süreci devam etmekte olduğundan kamulaştırmaya ilişkin olarak yatırılan bedeller ve bedellerin uygunluğu konularında bir işlem yapılamamakta olup bu davanın sonuçlanarak kesinleşmesinden sonra işlem yapılacağı kesindir.

Vakfiyeye göre 1976 tarihinde açılan tescil davası ve dava konusu taşınmazlar için özel kişilerce açılan diğer davalar birleştirilerek farklı zamanlarda farklı bilirkişi heyetlerine ve farklı hâkimlerce bir çok keşif yapılarak bir takım kararlar verilmişse de konu bir türlü çözülememiş üst mahkemeye intikal ettirilmiş yerel mahkeme kararları bozulmuş, dosya farklı esaslar alarak yargılama devam etmiş mülkiyet tabanlı dava seyri aynen süregelmiştir. Mahallin kadastro çalışmaları yapılırken Kadastro Müdürlüğü nezdinde gerek yüz yüze gerekse şifai olarak yapılan görüşmelerde tüm belge ve bilgiler Kadastro Müdürlüğü'ne iletilerek vakfiye sınırlarının uygulanması için gereken hasiyet gösterilerek vakfiyenin uygulandığı taşınmazlar davalı olduklarından cinsleri vakıf arazisi üzerlerindeki yapılar muhdesat ve malik haneleri boş bırakılarak tutanakları 2008 yılında ilgili mahkemeye gönderilmiş, bu esnada mahalde EPDK aracılığı ile acele kamulaştırma yapılmış, mülkiyet net olarak kimin olduğu belli olmadığından kamulaştırma bedelleri bankada dava sonucunda malik olan kişilere verilmek üzere bekletilmekte olduğu tespit edilmiştir.

### **Örnek Uygulama 15:**

Mülkiyeti mazbut Müftü Cami Şerifi Vakfına ait Trabzon Merkez Çarşı Mahallesiinde kain ve tapunun 140 ada 1,2, 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlar Trabzon Merkez Mazbut Akar Taşınmaz Mallar Kütüğünün Cilt 1, sayfa 10, Sıra 97, 98, 99, 100 numarasında tescilli iken Vakıflar Genel Müdürlüğünün 12.09.1998 tarih ve 22482 sayılı yazısı ve eki Vakıflar Meclis Başkanlığının 05.08.1998 tarih ve 701/692 sayılı Vakıflar Meclis Kararı gereği taşınmazların terkininin vakıf kütüklerinden yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak terkin edilen taşınmazların dosyaları bölge müdürlüğünde olmadığından işlemin ne şekilde yapıldığı anlaşılamamış olup, taşınmazların tapu sicilinden de terkin edilmesi için yukarıda zikrolunan Vakıflar Meclis Kararının gönderilmesi talep edilmiş, gelen cevabi yazı ekindeki meclis kararında şu hususlar yazılıdır.

“Taşınmazların 40 yıldan beri yol olarak kullanıldığına tespit edildiği, 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 38.maddesi gereğince taşınmazlara el koyma tarihinden itibaren 20 yıl geçmekle her türlü dava hakkının düşeceği ve İdaremizce yapılacak herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığından 26.06.1998 tarih ve 758 sayılı 1.Hukuk Müşavirliğinin mütalaasından anlaşıldığı bildirilerek, bahse konu taşınmazların kütük kayıt işlemlerinin yapılması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelenerek;

Vakıflar Tüzüğü'nün 34.Envanter Yönetmeliğinin 13.maddesi gereğince 140 ada 1, 2, 3, 4 parsel sayıl taşınmazların kütük terkin işlemlerinin yapılmasına, gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine oybirliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

İşbu Meclis Kararı üst yazısında da Meclis Kararının gönderildiği terkin işleminin ilgili tapu müdürlüğünden yapılarak sonucundan Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi yönünde talimat verilmiştir.

Vakıflar Meclis Kararının alındığı tarihte geçerli olan 2942'sk nin 38.maddesinin uygulanabilir olduğu anda dahi taşınmazların tek taraflı olarak terkinini anayasada güvence altına alınan mülkiyet hakkı kavramı ile örtüşmemektedir. Yasa koyucu burada kamulaştırmayı el atmadan dolayı el atan kuruma kamulaştırma kanunu kapsamında bir

hak tanımış ancak bu hakkı tanıırken taşınmazın bedelinin ödenmeden taşınmazı alabileceği konusunda herhangi bir belirtme yapmamıştır. Zaten taşınmaza el atan kurumun taşınmazı tapu sicilinde kendi adına tescil ettirebilmesi için mutlaka taşınmaz mülkiyetinin devrine yönelik işlemlerden birinin gerçekleşmesi gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmazın mülkiyeti taşınmaz maliki üzerinde devam eder. Ancak ilgili kurum 38.madde kapsamındaki 20 yıllık süreden daha fazla bir kullanımda bulunursa taşınmazın bedelini ödemek suretiyle taşınmazı kendi mülkiyetine alabilir. Bedel ödemeksizin taşınmazın ilgili kurum mülkiyetine geçişi yasal olarak mümkün değildir. Bu noktada Vakıflar Meclis Kararı uyarınca taşınmazın tapu sicilinden terkini veya devri yasal olarak mümkün görülmemektedir. Bulduğumuz 2012 yılında değerlendirilecek olunursa taşınmazların güncel tapu kayıt örneklerinden görüleceği üzere taşınmazların mazbut vakfı adına tescilli olmakla birlikte taşınmazların tapu sicil defter sayfaları üzerinde mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir şerh ve beyan bulunmamaktadır. Hali hazırda yol olan bu dört taşınmaza kamulaştırmamız el atma durumu söz konusudur. 5999'sk dan önce direkt olarak kamulaştırmamız el atma nedeniyle tazminat davası açma hakkı varken 5999 sk ile 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihleri arasındaki bu tür işlemlere bir takım kısıtlılık getirilmiştir. Bu durumda da yapılacak olan işlem kamulaştırma kanununda yapılan değişiklikle 5999'sk nın 1.maddesi uyarınca öncelikli olarak el atılan taşınmazın değeri ile ilgili olarak taraflar arasında uzlaşma yoluna gidilmesidir. Uzlaşılması ya da uzlaşamaması durumunda en geç 12.ayın sonu itibari ile uzlaşma ya da uzlaşamama tutanağı düzenlenerek uzlaşamaması durumunda da takip eden 3.ayın sonuna kadar sadece tazminat davası açma hakkı bulunmaktadır. 5999 ile 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihleri arasında sınırlandırılan kamulaştırma işlemine yönelik durumlar 6111 sayılı kanunla 4.11.1983 tarihinden sonrada uygulanır hükmü getirilmiştir.

Mevcut durumda yapılması gereken, imar planı ve mevcut durumda yol olarak ayrılan alana isabet eden bu taşınmazlar için müdahalenin menî davası açma mümkün görülmemektedir. Açılması gereken davanın kamulaştırmamız el atma nedeniyle tazminat davası olması gerektiği düşünülmektedir. Ancak kamulaştırma kanununda 5999 sk ile yapılan değişiklikle bu tür davalardan önce anlaşma yapma gerektiği öngörülmüştür. Bu kapsamda taşınmazın malikince ilgili idareye talepte bulunarak azami 12 aylık sürede bedelde uzlaşma ya da uzlaşamama sürecini başlatmak gerekmektedir. Bedelde anlaşma sağlansa da sağlanmasa da mülkiyetin devri için mutlaka Vakıflar Meclis Kararı alınması gerekmektedir. Zira bedelde anlaşılması durumunda devir için Vakıflar Meclis Kararı mutlaka gerekirken, bedelde anlaşamama durumunda mahkeme sadece bedeli tayin edecektir. Mülkiyet devri için yine Vakıflar Meclis Kararı almak gerektiği tespit edilmiştir.

#### **6.3.4.2. Kamulaştırma ve Değerleme Konulu Davalı Taşınmaz Örnekleri**

##### **Örnek Uygulama 16:**

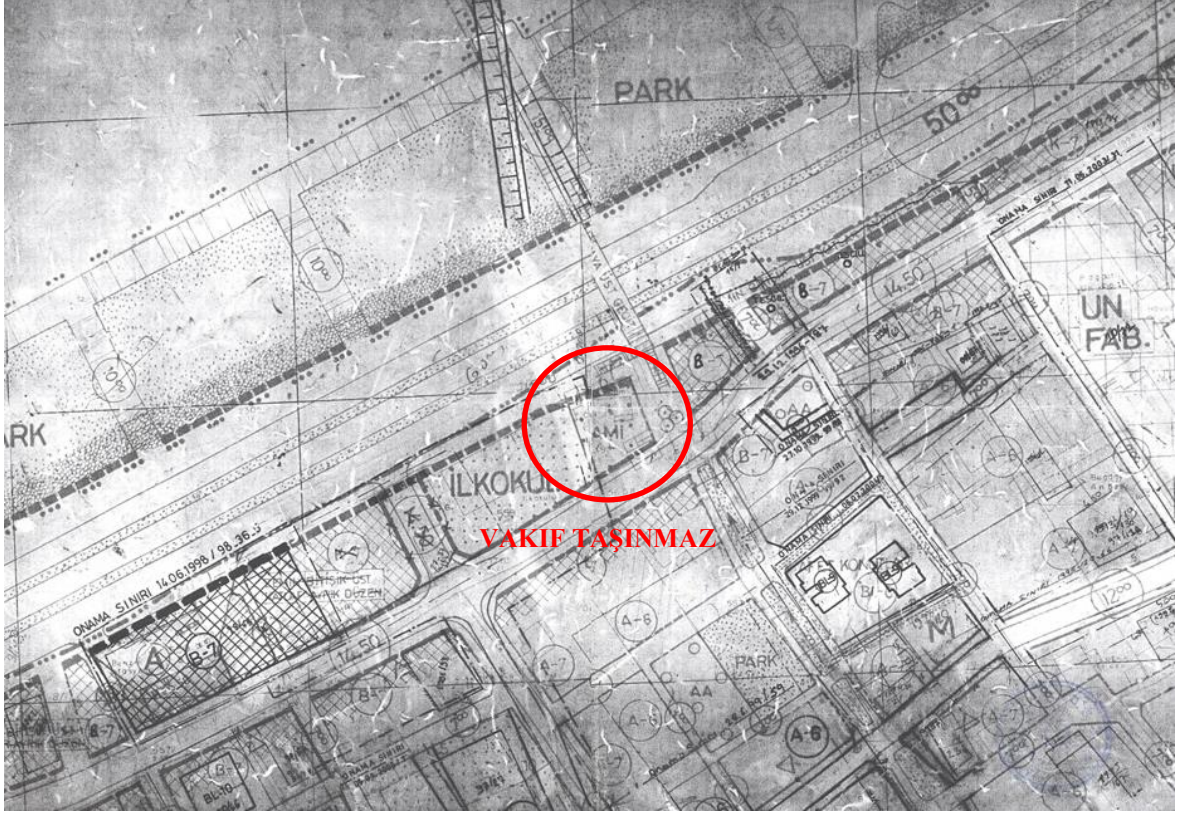
Mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait İdare sicillerinin Rize Merkez Mazbut Hayrat 1 cilt, 2 sayfa, 12 sıra numarasında tescilli, tapu sicilinde ise 559 ada 7 parsel sayılı 1395,90 m<sup>2</sup> miktarlı, "kargir cami ve müstemlatı" vasıflı olarak tescilli vakıf taşınmazın 565,59 m<sup>2</sup> lik kısmının Rize Belediyesince 141.397,50 TL bedel ile Aralık 2005 kamulaştırılması talebi, vakıf taşınmazın hayrat olması nedeniyle İdarece reddedilmiştir.



Şekil 6.9. Vakıf taşınmazın Google-Earth Uydu Görüntüsü

İdarece daha sonra yapılan tespitte taşınmaza İdare izni ve bilgisi dışında Rize Belediyesince kamulaştırmasız el atıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın el atılan bölümüne takdir edilen 708.001,81 TL bedelin ödenmesi için Haziran ve Temmuz 2006'da olmak üzere iki kez Belediye bilgilendirilerek takdir edilen 708.001,81 TL bedelin ödenmesi için süre verilmiştir Anılan vakıf taşınmaz üzerindeki dükkân ve deponun kaçak ve ruhsatsız olduğu gerekçesiyle yıkıldığı bilgisi İdareye iletilmiş ve belirtilen sürede takdir edilen bedeller ödenmemiştir.





Şekil 6.10. Vakıf taşınmazın İmar durumu

İşbu bedelin süresinde ödenmemesinden dolayı Belediye aleyhine kamulaştırmamız el atma nedeniyle tazminat davası Ağustos 2006 tarihinde açılmıştır. Dava bilirkişileri ziraat mühendisi, inşaat mühendisi ve fen bilirkişisi olarak da harita mühendisidir. Fen bilirkişisi raporunda taşınmazın 387,43 m<sup>2</sup> sinde kamulaştırmamız el atma olduğunu tespit etmiştir. Diğer bilirkişilerde 4 emsal taşınmaz tespit ederek hazırlayarak mahkemeye sundukları raporlarında taşınmazın 387,43 m<sup>2</sup> lik alanı için 228.324,12 TL bedel Ağustos 2007 takdir etmişlerdir. Mahkeme taşınmaz üzerindeki 2 adet dükkânın Belediyece yıkıldığı, ancak kamulaştırmamız el atma olmadığı yönünde Aralık 2007 tarihinde hüküm vermiştir. İdarece dava temyiz edilmiştir. Daha sonra Yargıtayca taşınmazın üzerindeki iki adet dükkânın maliyet bedeli ve yıpranma paylarının da hesap edilerek eklenmesi ve kamulaştırmamız el atılan 387,43 m<sup>2</sup> lik alanın değil imar planında yolda kalan 565,59 m<sup>2</sup> alanın tamamının kamulaştırmamız el atma konusu olduğu gerekçeleriyle dosya bozularak el atma vardır diye yerel mahkemeye Aralık 2008 tarihinde geri göndermiştir. Yerel mahkemeye yeniden yargılama yaparak keşif icra etti. Bilirkişiler bozulan dosyadaki bilirkişilerden farklı kişiler olup meslekleri itibarıyla ziraat mühendisi, inşaat mühendisi ve fen bilirkişisi olarak da kadastro teknisyenidir. Bilirkişi heyetinin Temmuz 2009 tarihli raporunda takdir edilen 359.019,29 TL bedele ve taşınmazın bulunduğu konum ve imar hakları noktasında bilirkişilerin mesleki formasyonuna İdarece Eylül 2009 tarihinde itiraz edilmiştir. Emsal yönteme göre hazırlanan bilirkişi raporundaki emsal olduğu öngörülen taşınmazların daha değersiz mahallerde yer alması ve emsal katsayısının bilimsel ve mesleki bir tarzda belirlenmemiş olması ve bilirkişilerin mesleki olarak davaya tam hakim olmadıkları gerekçesiyle bilirkişi heyetinin yeniden belirlenmesi talep edilmiştir. Bunun üzerine

taşınmaz üzerine 2.kez aynı bilirkişi heyetinden ek rapor alınması ile sonuçlanan bir keşif daha icra edildi. Şubat 2010 tarihli bilirkişi raporunda 590.634,75 TL olarak belirlenen bedel mahkemeye sunuldu. İdarece emsal yönteme göre hazırlanan bilirkişi raporundaki emsal olduğu öngörülen taşınmazların daha değersiz mahallerde yer alması ve emsal katsayısının bilimsel ve mesleki bir tarzda belirlenmemiş olması ve bilirkişilerin mesleki olarak davaya tam hakim olmadıkları gerekçesiyle bilirkişi heyetinin yeniden belirlenmesi talep edilmiştir. Ayrıca vakıf taşınmazın vergiye esas metrekare asgari birim bedelinin 1650,00 TL olduğundan hareketle bu bedelden aşağı kamulaştırma ve satış işleminin hukuki olarak yapılamayacağı ve kamulaştırmamız el atılan kısmın bedelinin de 967.168,14 TL edeceği raporlanarak Mayıs 2010 tarihinde Mahkemeye sunuldu. Mahkemece aynı mesleki formasyonda yeni bilirkişi heyeti oluşturularak keşif icra edildi. Haziran 2010 tarihi ile taşınmazın kamulaştırmamız el atılan kısmının bedeli olarak 363.745,06 TL edeceği raporlanarak Mahkemeye sunuldu. Mahkemece Şubat 2011’de verilen kararda taşınmazın kabulü ile 228.324,12 TL bedel takdir edilen kamulaştırmamız el atılan kısmın yol olarak ifraz edilerek terkin edilmesi yönünde hüküm vermiştir. İdarece verilen Mahkeme kararının bozulması talebi Mart 2011 tarihinde üst mahkeme olarak Yargıtay’a iletilmiştir. Yargıtayca İdarenin tespit ettiği asgari emlak vergi değeri olan 1650,00TL/m2 den daha aşağıda olacak şekilde 608,00TL/m2 bedel üzerinden bedel belirlenmesi ve yıkılan dükkanların yapı tipi olarak bir alt cetvelden hesaplanmasının yanlış olduğu tespit edilerek verilen karar bozularak dosya yerel mahkemeye Eylül 2011 tarihi itibari ile geri gönderilmiştir.

Anılan vakıf taşınmazın kamulaştırmamız el atma nedeniyle tazminat davası kapsamında kalan kısmı için yukarıda izah eden yargı sürecinde takdir edilen kıymet takdirleri aşağıda tablo halinde özetlenmiştir.

Tablo 6.1. Taşınmazın kamulaştırmamız el atmaya konu kısmının dava tarihi itibari ile ederi

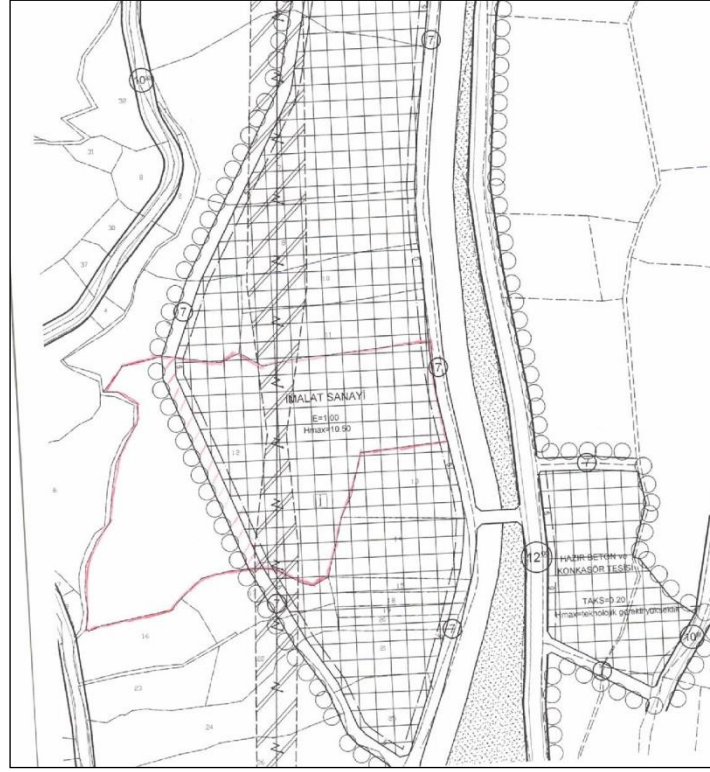
Değerlemeyi yapan birim	Kıymet Takdiri (TL)	Değerleme Tarihi
Rize Belediye Başkanlığı	141.397,50	Aralık 2005
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	708.001,81	Haziran 2006
1. Bilirkişi Heyeti	228.324,12	Ağustos 2007
2. Bilirkişi Heyeti	359.019,29	Temmuz 2009
2. Bilirkişi Heyeti (Ek rapor)	590.634,75	Şubat 2010
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	967.168,14	Mayıs 2010
3. Bilirkişi Heyeti	363.745,06	Haziran 2010
Mahkeme	228.324,12	Şubat 2011

Belediyece imar durumunda yol olarak ayrılmış sahaya isabet eden vakıf taşınmaz ilgili kısımlarının kamulaştırması için gerekli teklifin yapıldığı ve İdarece uygun görülmediği, Belediyece mülkiyetin devri konusunda idari dava açılması akabinde bedelde anlaşmaya gitmesi onda mutabık kalınmaması durumunda bedele yönelik de dava açarak kamulaştırmayı düşündüğü kısmın kamulaştırma işleminin yapılması gerekirken, kamulaştırmamız el atma yapıldığı, durumun İdarece tespit edilerek belirlenen kamulaştırma bedelinin yatırılması için Belediyenin bilgilendirildiği, gerekli bedellerin

Belediyece ödenmemesinden konunun yargıya intikal ettirildiği, yapılan yargılamalarda farklı bilirkişi heyetlerince rapor ve ek raporlar verildiği, taşınmazın belediye sınırları içinde kısmen arsa vasıflı imar planlı sahada olmasına rağmen ziraat mühendislerinin heyette yer aldığı, verilen bilirkişi raporlarındaki emsal taşınmazların vakıf taşınmazlar kıyasında hiçbir bilimsel kriterin göz önüne alınmadığı, vakıf taşınmazla alakası olmayan mahallerden emsal taşınmaz seçildiği, raporların eksik ve yeterli araştırma yapılmadan hazırlandığı, bilirkişilerin konunun uzmanlarından seçilmediği, farklı raporlarda çok farklı bedellerin tespit edildiği, verilen yerel mahkeme kararlarının üst mahkemelerde bozulduğu ve yargılamanın devam ettiği tespit edilmiştir.

### **Örnek Uygulama 17:**

Trabzon Yomra Gürsel Mahallesi 143 ada 12 parsel sayılı ve akar vasıflı taşınmazın imar planında sanayi tesisi olarak ayrılmış alana isabet etmesi ancak fiili durum itibarı ile üzerinde fındık bahçesi olması nedeniyle etrafındaki diğer taşınmazları satın alın şirket vakıf taşınmazı da satın almak istemiştir. 2008 yılında yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın asgari emlak vergi değerinin 0.75 TL/m<sup>2</sup> olduğu ancak piyasa satış değerinin ise 90-100 TL /m<sup>2</sup> civarında olduğu ve 100 TL/m<sup>2</sup> bedel üzerinden satışın uygun olduğu yönünde rapor hazırlanmıştır. Vakıflar Meclisi kararı ile satışın 150 TL/m<sup>2</sup> üzerinden yapılması emri ile yapılan satış ihalesine talipli olmamıştır. Akabinde 2009 yılında taşınmazın bir kısmından pylon yeri ve enerji nakil hattı geçirmek için kamulaştırma talebinde bulunulmuştur. Yapılan kamulaştırma talebi ile kamulaştırma bedeli 130 TL/m<sup>2</sup>, irtifak hakkı için teklif elden bedel ise 15 TL/m<sup>2</sup> olarak İdareye iletilmiştir. Kamulaştırmanın ve bedellerin uygun olmadığı gerekçeleriyle reddedilen teklif üzerine kamulaştırıcı kurum tarafından hukuki süreçler başlatılmıştır. Bu arada taşınmaz İdarece imar planı sınırları dikkate alınarak 2'ye ifraz edilmiştir.



Şekil 6.11. Vakıf taşınmazın imar durumu

İlgili şirketin girişimi ile imar planında enerji akil hattı olarak işlenen sahanın taşınmazın daha değersiz bölümüne kaydırılması düşüncesi İdare menfaatine de uygun düşmekle birlikte bu değişiklik kamulaştırıcı kurumca da uygun görülerek enerji nakil hattı güzergahı değiştirilmiştir.







Şekil 6.13. Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü

Daha sonra Mahkemece yaptırılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporuna göre Mahkeme irtifak hakkı tesisi ve mülkiyet devri konusunda karar verdi. Ancak belirlenen bedelin az oluşundan dava İdarece temyiz edildi.

Vakıf taşınmazın satın alınması talebi üzerine hazırlanan rapor uyarınca 100TL/m<sup>2</sup> den satışının uygun olduğu ancak Vakıflar Meclisince bedelin 150TL/m<sup>2</sup> belirlendiği bu bedelden ihale yapıldığı ancak talipli olmadığı, taşınmaz üzerinden enerji nakil hattı geçmesi üzerine ilgili kurumca taşınmazın tam orta noktasında pylon yerin için kamulaştırma 130TL/m<sup>2</sup> den ve enerji nakil hattı için 15 TL/m<sup>2</sup> den irtifak hakkı tesis etme talebinin İdarece reddedilmesi üzerine ilgili kurumca konunun yargıya intikal ettirildiği, yargılama devam ederken imar planı sınır dikkate alınarak taşınmazın ikiye ifrazının İdarece yapıldığı, taşınmaz üzerindeki enerji nakil hattının yerinin taşınmazı satın almak isteyen şirketçe taşınmazın değersiz olan bölünme doğru kaydırılması teklinin ilgili kurumca uygun görülerek işlemin yapıldığı, akabinde kamulaştırma konusu dışı kalan vakıf taşınmazın ifrazı sonucu oluşan bölümün satın alınması talebinin 118TL/m<sup>2</sup> üzerinden İdarece uygun görülmesi, Vakıflar Meclisince bedelin 130 TL/m<sup>2</sup> den olacak şekilde ihale yapılmasının uygun olduğu, yapılan ihale sonucu talipli şirketçe taşınmazın satın alındığı, kamulaştırmayla ilgili mülkiyetin devrine yönelik davanın sonuçlanarak TM’de işlemlerin yapıldığı bedele yönelik davanın ise devam ettiği tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 18:

Mülkiyeti mazbut “Kindinar Camii Vakfı”na yönetim ve temsili Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait Trabzon Merkez Bahçecik Mahallesinde kâin ve tapunun 450 ada 1 parsel sayılı 994,14 m<sup>2</sup> miktarlı “tarla” vasıflı vakıf taşınmaz 30.01.1976 tarih ve 393 yevmiye nolu işlemde iki kısma ifraz edilerek 18 parsel olarak 111,00 m<sup>2</sup> su deposu nitelikli Trabzon Belediyesi Tüzel Kişiliği adına ve 17 parsel 883,14 m<sup>2</sup> miktarlı tarla olarak mazbut “Kindinar Camii Vakfı” adına tescil edilmesi gerekirken 17 parsel sayılı taşınmaz

da su deposu olarak tescil edilmiştir. Tespit edilen durum tapu müdürlüğüne bildirilerek 1976 tarihinden 2009 tarihine kadarki hatalı durum düzeltilmiştir.

SARIFTE No		FAFTA No		Yüz ölçümü				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ			
1022		85		Hektar	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	Düğümlük	Su deposu			
ADA No		PARSEL No									
272		17									
Eski Sahife No		Semi									
Yeni Sahife No		Mabalanı									
Mülkiyet Sahife No		Kıyı									
Bağınan Bölümün Sahife No		Mevki									
		Sokak									
MÜLKİYET				İHTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ							
SERHİLER		Mülkiyet		Edinme		Kayıt		Mükellefiyet		Mükellefiyet	
Kararın Madde	Maddesi	Mülkiyet	Sebebi	Kayıt	Tarih	Yeniye	Harf	H	Hak	M	Mükellefiyet
213-215-221		Mülkiyet	Satın Alınma	Kayıt	Tarih	Yeniye	Harf				
		Hizmet Çarraf Vakfı	137 İfraz	16.07.1976	59						

Şekil 6.14. Vakıf taşınmazın ifrazdan sonra cinsinin yanlış tescili

Daha sonra 985 ada 17 parsel sayılı, 883,14 m<sup>2</sup> miktarlı ve tarla vasıflı taşınmazın 90 m<sup>2</sup> lik kısmı trafo yapım maksadı ile 06.12.1976 tarihinde Trabzon Belediyesince kamulaştırılmıştır. İdarece kamulaştırma bedelinin artırılması talebiyle Trabzon Asliye 2. Hukuk Mahkemesinde Esas No: 1977/42 Karar No:1977/737 ile dava açılmış ve 90 m<sup>2</sup> lik kısmın bedeli karşılığında kamulaştırılması hükme bağlanmıştır. İşbu yerel Mahkeme Kararı Yargıtay 5.Hukuk Dairesinin 128 Esas 1048 numaralı onama kararı uyarınca da onanmıştır. Mahkeme kararıyla hükme bağlanan İdare alacağının tahsili için Trabzon Belediye Başkanlığı aleyhine Trabzon İcra Dairesinin 1978/980 esas sayılı dosyasıyla takibe başlandığı ve bu alacağın 25.05.1978 tarih ve 257467 numaralı dekont ile tahsil edilerek dosyanın kapatıldığı tespit edilmiştir.

Ancak bu 90 m<sup>2</sup> lik trafo yerinin Kadastro ve Tapu Müdürlüklerinde değişiklik işlemlerinin yapılmadığı bilinmektedir. Kamulaştırılması yapılan 90 m<sup>2</sup> lik trafo yerinin, 985 ada 17 parselden ifraz edilerek TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devrinin yapılması gerektiği dosyanın 2010 yılındaki incelenmesinden anlaşılmıştır. Akabinde konu ilgili Belediye ve kamulaştırıcı kuruma iletilmiştir. İşlemin yapılabilmesi için öncelikli olarak planda trafo yerinin ayrılması gerektiğinden, bu noktada gerekli plan değişikliği ilgili Belediyece yapılmıştır. Daha sonra anılan vakıf taşınmazın ikiye ifraz edilerek trafo kısmının ilgili Belediye Başkanlığına devrinin yapılması için Vakıflar Meclis Kararı ve Belediye Meclis Kararı alınmıştır. İfraz dosyası Kadastro Müdürlüğü'nden hazırlanmıştır. İfraz dosyası, Vakıflar Meclis Kararı, Vakıflar yetki yazısı, Belediye yetki yazısı ve Belediye Meclis Kararının Tapu Müdürlüğüne iletilmesi neticesinde kararlarda mevcut Trabzon Belediyesi adına tescil edilmesine şeklindeki ifadenin 'Trabzon Belediyesi adına devrine' şeklinde düzeltilmesi halinde işlemin yapılabileceği iletilmiştir. Bunun üzerine

anılan ifadenin düzeltilmesi için yeniden Vakıflar Meclis Kararı ve Belediye Meclis Kararı alınarak TM'ye iletildi. Bunun üzerine ilgili TM'de önce ifraz işlemi yapılarak taşınmaz ikiye ayrıldı. Bu iki taşınmazın malik ide mazbut vakıf olacak şekilde tescil sağlandı. TAKBİS sistemi nedeniyle kamulaştırma işinin daha sonra yapılması gerektiği aynı anda yapılamayacağı gerekçesiyle 1 sonraki gün tekrar tapu müdürlüğüne gidilerek kamulaştırılacak taşınmazın devri Trabzon Belediye Başkanlığına olacak şekilde işlem tesis edildi. Konu bir yazı ile TEDAŞ Trabzon İl Müdürlüğüne iletilerek taşınmazı Trabzon Belediyesinden devralması için bilgi verildi.

Vakıf taşınmazdan kısmi kamulaştırma ile devir alınacak su deposu vasıflı parselin devir edildiği ifrazdan sonra vakfına tarla vasfı ile tescil edilmesi gereken alanın cinsinin de kamulaştırma için ifraz yapım tarihi olan 1976 dan 2009 sonuna kara su deposu vasıflı olarak yanlış bir biçimde tescil edildiği ve durumun tespiti ile TM'den talep edilerek düzeltildiği tespit edilmiştir. Dosyanın incelenmesinde kamulaştırmadan arta kalan bu alanda trafo için kısmi kamulaştırma işleminin yapıldığı ve bedellerin tahsil edildiği halde gerekli imar planı değişikliği, ifraz ve tapu devri ve bunlara yönelik kurumların yetkili organlarının kararlarının ve yetki yazılarının hazırlanmadığı dolayısıyla 1978'den 2010'a kadar yapılması gereken işlemlerin yapılmadığı, gerekli girişimler yapılarak önce plan değişikliğinin yapıldığı daha sonra plana uygun şekilde ifraz işleminin sonlandırıldı, Belediye Meclis ve Vakıflar Meclis Kararlarının alınarak tapu devir işlemlerinin tesisi esnasında bu kararların yanlış olduğunun TM personellerince belirtildiği, Belediye Meclisi ve Vakıflar Meclisi Kararlarını düzeltildiği, yeniden talepte bulunularak TM'de devir işleminin yapıldığı, durumun TEDAŞ'a bildirilerek Belediyeye devri sağlanan traфонun TEDAŞ devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

### **Örnek Uygulama 19:**

Trabzon Merkez Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyetleri mazbut vakıflara ait 8 adet taşınmaz Tanjant 2 olarak bilinen şehir içi yol güzergâhında kalmaları nedeniyle Trabzon Belediye Başkanlığınca kamulaştırılmaları talep edildi. Ancak İdarece uygun görülmediğinden konu Belediyeye İdari Yargıya iletildi. Belediye lehine sonuçlanan İdari yargı kararı üst Danıştay'ca da 2001 yılında onaylandı. Daha sonra taşınmazların kamulaştırma bedellerinde anlaşılmadığından konu tekrar yargıya intikal ettirildi. Tüm taşınmazlar için ayrı ayrı açılan davalar ve yapılan yargılamalarda takdir edilen kamulaştırma bedelleri yaklaşık ortalama 12 kat olacak şekilde artırıldı ve yargı süreci üst mahkemelerce de onanarak 2002 yılında tamamlandı. Tüm bedeller İdare hesabına yatırılarak kamulaştırmaya konu yol tamamlandı. 2010 yılında incelenen taşınmaz dosyalarında durumun tespiti üzerine tamamı kamulaştırılan taşınmazlar için mülkiyetin devrine yönelik Mahkeme Kararları ve kamulaştırma bedellerine yönelik Mahkeme Kararları ile birlikte Belediye ve Vakıflar yetki yazıları da hazırlanarak ilgili TM'den devir işlemi gerçekleştirildi. Örnek olması açısından Trabzon Merkez Cumhuriyet Mahallesi 200 ada 39 parsel sayılı 13,60 m2 miktarlı ahşap dükkân vasıflı ve akar nitelikli vakıf taşınmaz için takdir edilen bedeller aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 6.2. Vakıf taşınmazın kıymet takdirleri

Değerlemeyi yapan birim	Kıymet Takdiri (TL)	Değerleme Tarihi
Kıymet takdir Komisyonu (5 kişi) 3 tanesi İl İdare Kurulunca 2 tanesi Belediye Encümenince	2.643.555.120	Temmuz 1999
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	51.044.000.000	Temmuz 2011
1. Bilirkişi Heyeti	23.146.400.120	2001
2. Bilirkişi Heyeti	14.714.400.000	2002
3. Bilirkişi Heyeti	21.650.400.120	2002
Yerel Mahkeme	21.650.400.120	Ekim 2002
Yargıtay	21.650.400.120	Mart 2003

Belediyece kamulaştırılması düşünülen taşınmazların kamulaştırma kararına İdarece muvafakat edilmemesi üzerine önce İdari dava açarak kamulaştırmaya ilişkin mülkiyetin devri davası davayı açan Belediye lehine sonuçlandığı, daha sonra bedele yönelik olarak kamulaştırma kıymet takdir komisyonu ve İdarece çok farklı kıymet takdirleri öngörüldüğü bedele yönelik dava açıldığı, dava sürecinde birçok bilirkişi heyetince çok farklı raporlar hazırlandığı ve yerel mahkemece karar verildiği üst mahkemece kararın onanarak kesinleştiği, mahkeme sürecinin yaklaşık olarak 3 yıldan daha fazla sürdüğü, yolun tamamlanarak 2001-2002’de hizmete açıldığı, mahkemece takdir edilen bedellerin tahsil edildiği, kamulaştırılan 8 adet vakıf taşınmazın vakıf ve tapu sicilinde yapılan incelemede fiili olarak mevcut oldukları, gerekli devir işlemlerinin yapılmadığı, bu 8 adet taşınmaz için kamulaştırmaya konu olduklarına dair tapu sicilinde şerh olmasına karşın TAKBİS sisteminin kamulaştırma konusunda bir zorlama ya da uyarı yapmadığı, kamulaştırıcı kurumun ve İdarenin herhangi bir girişimde bulunmadığı, bedellerin tahsil edildiği halde gerek bedeli yatıran gerekse tahsil eden kurum tarafından bedele ilişkin mülkiyetin devri ile alakalı bir süreci başlatmadığı, bunların tespiti ile tüm kıymet takdir ve bedel artırım davalarının ile mülkiyetin devrine ilişkin mahkeme kararları ve kurum yetkilileri ile TM’de devir işleminin 2010 yılında gerçekleştirildiği, akabinde vakıf sicilleri ve bilgi sisteminden taşınmazların terkin edildiği tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 20:

Trabzon Merkez Cumhuriyet Mahallesinde bulunan ve mülkiyetleri mazbut vakıflara ait 2 adet taşınmaz Tanjant olarak bilinen yol güzergâhındadırlar. İşbu güzergâhta kalan ve kısmi kamulaştırılmaları tasalanan taşınmazların kamulaştırma bedellerinin İdare hesaplarına yatırıldığı ancak 2002’de açılan yolda kalan taşınmazların gerek tapu sicili gerekse vakıf sicillerinden anlaşıldığı üzere kısmen kamulaştırma işlemleri yapılmamıştır. 2 adet vakıf taşınmazın art kalan miktarlarının her ikisi içinde yaklaşık 60 m2 olması nedeniyle tek başına bir imar parseli niteliğinde değildir. Bu taşınmazların kısmi kamulaştırılması için kamulaştırıcı kurum olan belediyeden Eylül 2009 tarihinde gerekli encümen kararı İdarenin talebi üzerine çıkartılarak kadastro müdürlüğünden ifraz dosyası hazırlanmış ve tapu müdürlüğüne iletilmesi sağlanmıştır. Yukarıda izah edilen işlemler



yapıldıktan sonra ifraz dosyaları ve belediye ve İdare yetki yazıları ile bir kül halinde tapu müdürlüğüne sunulmuştur. Tapu müdürlüğü ile İdare görüşmesinde tarih alınarak belirtilen tarihte Belediye ve İdare yetkililerinin imzaya gelmesi iletilmiştir. Belirtilen tarihte imzaya gidilmiştir. Tapu Müdürlüğüne düzenlenen resmi senetlerin imzası aşamasında senetlerin taraflara okunması gerekirken tapu müdürlüğünün yoğun olması ve Belediye yetkilisinin acelesi olması nedeniyle senetler tamamen okunmadan imzalar atıldı. Senetlerin imzasından sonra tapular alındığında taşınmazların kısmen değil tamamen kamulaştırıldığı görülerek iletilmesi üzerine TAKBİS sistemi üzerinden yapılan işlem için gerekli üst makamlarla yazışmalar yapılarak hatalı durum düzeltilmiştir.

### Örnek Uygulama 21:

Trabzon Merkez Çarşı Mahallesi'nde kâin ve tapunun 132 ada 4 parsel sayılı "kargir han ve mahzen" (Gönhan olarak bilinir) vasıflı taşınmazın tapu kütüğünde "zeminden itibaren 6 metre yükseklikte Çarıkçılar Caddesi 17, 19, 21, 25 ve 27 nolu gayrimenkullerin kat hakkı vardır." kaydı ile birlikte mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfı adına tescilli idi.

Anılan taşınmaz üzerinde kütük sayfa no 8-9'da kayıtlı bulunan kargir dükkan Niyazi Şahinbaşoğlu adına kayıtlı iken iş bu dükkan şadırvan haline getirilerek Yahya Camii Vakfı adı ile Türk medeni kanunu hükümlerine göre bir vakıf kurulmuştur. Kurulan iş bu vakfın taşınmazının tapu siciline 16.05.1973 tarih 1559 yevmiye numarası ile tescil olduğu Trabzon Asliye 1.Hukuk Mahkemesinin 28 Nisan 1972 tarih 1972/2 Esas ve karar sayılı ilamından anlaşılmaktadır.



Şekil 6.15. Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü

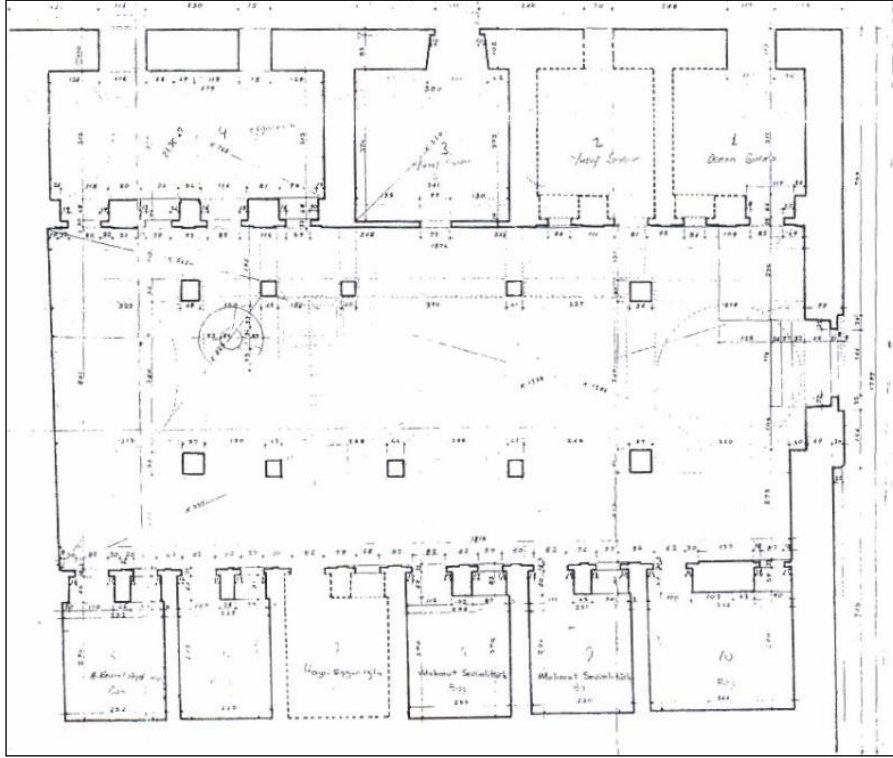
Bu kere Trabzon Asliye 1.Hukuk Mahkemesinin 28 Nisan 1972 tarih 1972/2 Esas ve karar sayılı ilamı ile kurulan vakfın dağılması ve malvarlığının Yahyaoğlu Hacıabdullah Vakfı'na bırakılması için İdarece dava açılmış ve Trabzon Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 04.11.1981 tarih 1981/548-551 Esas ve karar nolu ilamı alınarak kararın infazı için ilgili tapu müdürlüğüne talepte bulunulmuştur. İlgili Tapu müdürlüğü Trabzon Asliye 2. Hukuk Mahkemesinin 04.11.1981 tarih 1981/548-551 Esas ve karar nolu ilamının hüküm kısmında 'amacı gerçekleşmiş olan Niyazi Şahinbaşoğlu Vakfının dağılarak' şeklinde hatalı hüküm kurulmuştur.

Devlet Bakanlığın tarafından 1992 yılında alınan kamulaştırma kararı doğrultusunda anılan taşınmaz üzerinde bulunan 7, 8, 10, 12, 14 ve 16 numara ile müstakil sayfa açılmış bulunan dükkanların kamulaştırıldığı, dükkan sahiplerinin ise kamulaştırma bedellerini kabul etmemesi üzerine konunun yargıya intikal ettirildiği. 1992 tarihli Trabzon Asliye 2.Hukuk Mahkemesinin kamulaştırma bedel artırımı davasının yargılaması devam ederken mahkemenin müzekkeresi ile taşınmaz üzerinde bulunan 7, 8, 10, 12, 14 ve 16 numara ile müstakil sayfa açılmış bulunan dükkanlar için mevcut hava ve irtifak hakkı olduğundan Tapu Müdürlüğünden re'sen kat mülkiyeti kurulması istenilmiştir. Bu talebin Vergi Dairesi Kıymet Takdir Komisyonu Kararı uyarınca 1993 tarihinde anılan taşınmaza önce cins değişikliği yapılmış olup akabinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

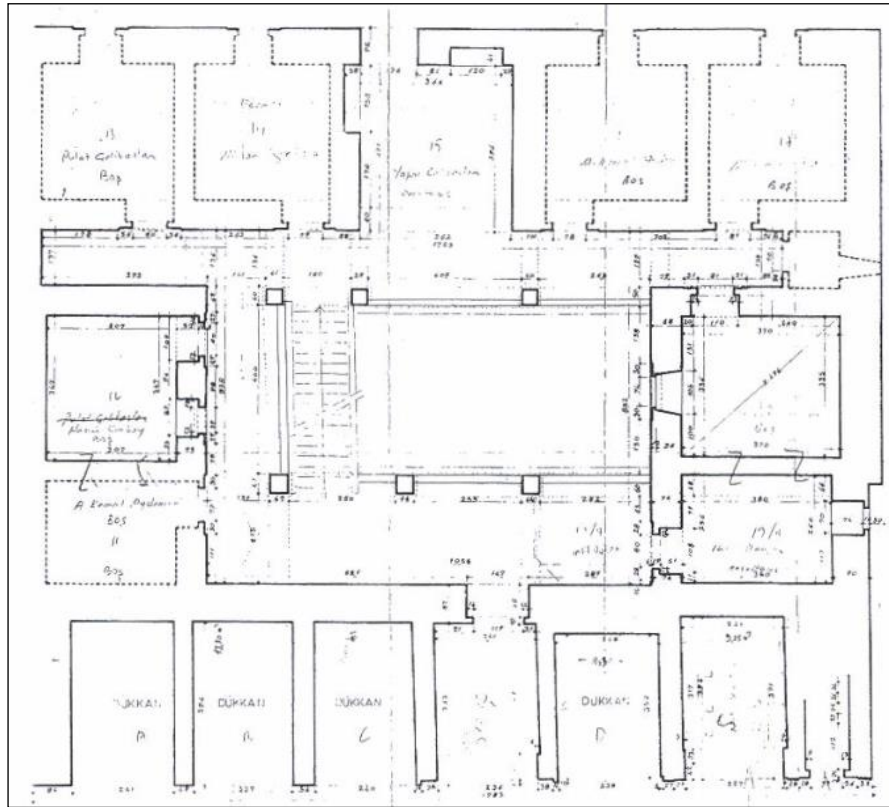
Tablo 6.3. 1993 yılında re'sen kurulan kat mülkiyeti özet tablosu

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Malik
Zemin	1	53/1054	şadırvan	Yahya Camii Vakfı
Zemin	2	212/1054	işyeri	Özel mülkiyet
Zemin	3	212/1054	işyeri	Özel mülkiyet
Zemin	4	212/1054	işyeri	Özel mülkiyet
Zemin	5	215/1054	işyeri	Özel mülkiyet
1	6	150/1054	cami	Mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı

Tetkiki ile anılan handa toplam 36 bağımsız bölüm olduğu bunların 31 adedinin mazbut vakfına ait olduğu 1 adedinin Medeni Kanuna göre 1972 yılında kurulan Vakfa, geriye kalan 4 adedinin de özel kişilere ait olduğu tesis edilen kat mülkiyetinin tüm bağımsız bölümler üzerinden kurulması gerekirken yanlış tesis edilerek kısmi kat mülkiyeti kurulduğu, ve yanlış tesis edilen kat mülkiyetindeki özel kişilere ait bağımsız bölümlerin arsa paylarının da hatalı ve çok yüksek verildiğinin İdarece tespiti üzerine anılan mahkemeye hatalı kurulan kat mülkiyetinin düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca Gönhan'ın röleve projesi de hazırlanmıştır.

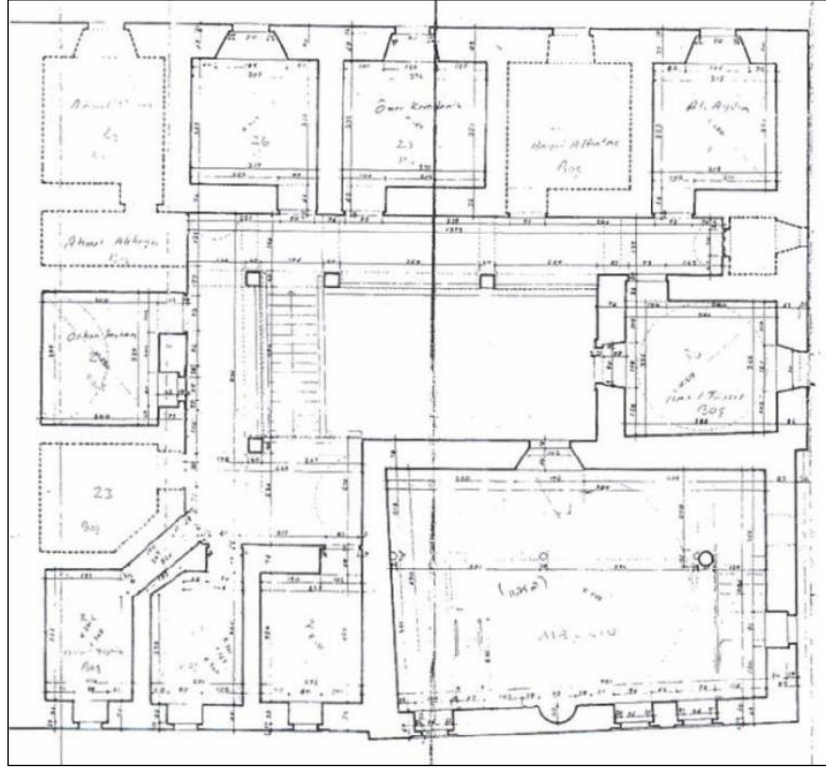


Şekil 6.16. Gönhan röleve projesi zemin kat planı



Şekil 6.17. Gönhan röleve projesi 1.kat planı





Şekil 6.18. Gönhan röleve projesi 2. kat planı

Bu talep üzerine mahkemece tayin edilen bilirkişilerle yapılan keşif neticesinde 36 bağımsız bölüm üzerinden kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu kez de arsa payları ve değerlerin neye göre hesaplandığı anlaşılamadığı, arsa paylarının hatalı verildiği gerekçesiyle konu hakkında üst mahkemeye talepte bulunularak kararın bozulması ve gerekçeleri açıklandığı şekilde yeniden karar verilmesi talep edilmiştir. Bunun üzerine Yargıtay 18.Hukuk Dairesinin kararı ile arsa paylarının neye göre verildiğinin, bağımsız bölümlerin değerlerinin, açık bir şekilde belirtilmesi gerektiği, kamulaştırma işleminin tamamlanıp tamamlanmadığının da araştırılması gerekçeleriyle yerel mahkeme kararı bozuldu. Akabinde yerel mahkemece üst mahkemenin bozma kararında belirttiği gerekçeler dikkate alınarak Trabzon Sulh Hukuk Mahkemesinin 1996 tarihli Mahkeme Kararı verildi.

Tablo 6..4. Bilirkişi raporuna göre Mahkeme Kararı ile kurulan kat mülkiyeti

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Malik
1	1	1109/993	şadırvan	Yahya Camii Vakfi
1	2	1233/9993	-	Özel mülkiyet
1	3	1233/9993	-	Özel mülkiyet
1	4	1356/9993	-	Özel mülkiyet
1	5	1307/9993	-	Özel mülkiyet
2	6	740/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	7	927/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	8	740/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	9	74/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	10	69/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	11	69/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	12	66/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	13	66/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	14	66/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	15	64/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
Zemin	16	66/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	17	379993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	18	39/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	19	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	20	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	21	44/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	22	44/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	23	47/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	24	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
1	25	39/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	26	37/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	27	32/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	28	32/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	29	39/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	30	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	31	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	32	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	33	44/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	34	39/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	35	42/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi
2	36	44/9993	-	mazbut Yahya oğlu Hacı Abdullah Vakfi

Anılan Mahkeme Kararının infazı için ilgili Tapu Müdürlüğüne başvururda bulunuldu. Trabzon Tapu Müdürlüğü'nün 12.02.1997 tarihli yazısında, 1 nolu bağımsız bölümün arsa payının hatalı olduğu, önceki kat mülkiyetindeki arsa payları ile şimdiki arsa paylarının tutarsız olduğu, kanunda öngörülen liste ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı gerekçeleriyle, mahkeme kararının tavzih edilmesi talebi ve 634'sk nın 10–12 maddesinde yazılı belgelerinde eklenmesi halinde işlemin tesis edilebileceği iletildi.

Bu yazı üzerine konu Vakıflar Genel Müdürlüğüne iletilerek tereddütte kalınan konularla ilgili ne yapılması gerektiğinin izah edilmesi için hukuki görüş talebi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 22.05.1997 tarih ve 1997 sayılı yazısı ve eki Hukuk Müşavirliğinin 28.04.1997 tarih ve 735 sayılı yazısı ile İdareye iletilerek tavzih kararı alınmak üzere ilgili Mahkemeye başvuruldu. Tapu Müdürlüğünce kararın uygulanamama gerekçelerinden bahisle sadece hatalı arsa payı düzeltilerek diğer talepler reddolunarak 1998 yılında karar verilerek temyiz edilmediğinden de kesinleştirildi. ( mülkiyet devirlerinin Mahkeme kararı uyarınca yapılması gerektiği kararından sonra bu dava tamamlandı.)

Daha önce kamulaştırma kararları uyarınca takdir edilen bedeller kamulaştırılacak taşınmaz maliklerine ilgili bankalara yatırılmıştır. Ancak ilgililerin bedelleri düşük bulması nedeniyle kamulaştırma bedellerinin artırımı yönündeki davalar açılmış olup yukarıya çekilen bedeller mahkeme kararları ile tespit edilerek kesinleşmiş ve alıcılar hesabına fark olarak yatırılmıştır. Daha sonra, Trabzon Asliye 1.Hukuk Mahkemesinin Çarşı Mah.132 ada 4 parseldeki Pulat Çelikaşlan'a ait taşınmazın 1997 yılında kamulaştırması kararı, Trabzon Asliye 1.Hukuk Mahkemesinin 1997/321 esas Çarşı Mah.132 ada 4 parseldeki Niyazi Şahinbaşoğlu'na ait taşınmazın kamulaştırması kararı, Trabzon Asliye 2.Hukuk Mahkemesinin 1997/295 esas Çarşı Mah.132 ada 4 parseldeki İbrahim Karabacak'a ait taşınmazın kamulaştırması kararı, Trabzon Asliye 2.Hukuk Mahkemesinin 1997/294 esas Çarşı Mah.132 ada 4 parseldeki Remzi Aydemir'e ait taşınmazın kamulaştırması kararı verildi.

Tablo 6.5 1997'deki kamulaştırmalardan sonraki kat mülkiyeti

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Malik
Zemin	2	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	3	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	4	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	5	215/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü

Anılan 132 ada 4 parsel sayılı taşınmaz Meri durumda Trabzon Merkez Çarşı Mahallesi'nde kâin bulunmakta olup, İdarenin Vakıf taşınmaz mallar kütüğünün Trabzon mazbut hayrat cilt: 1 sayfa: 5 sıra: 43 numarasında "Kargir han" vasıflı olarak (eski haliyle) tescillidir.

Anılan 132 ada 4 parsel sayılı taşınmaz Tapu sicilinde camii, şadırvan ve dört adet dükkânı ihtiva edecek şekilde tesis edilen kat mülkiyeti uyarınca 4 adet dükkân, camii ve şadırvan olmakla birlikte, mülkiyeti Yahya Camii Vakfı (1972 yılında kuruldu), mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Oğlu Vakfı'na ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir.

Tablo 6.6. Tescilli durumdaki özet kat mülkiyeti

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Malik
Zemin	1	53/1054	şadırvan	Yahya Camii Vakfı
Zemin	2	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	3	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	4	212/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Zemin	5	215/1054	işyeri	Vakıflar Genel Müdürlüğü
1	6	150/1054	camii	mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı

Anılan 132 ada 4 parsel sayılı taşınmaz hâlihazırda; cami, şadırvan, dükkân ve odalardan oluşan toplam 36 adet bölümü bulunan bir han olarak bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazda 9 adet vakıf kiracısı mevcuttur. Taşınmazda mevcut duruma göre kat mülkiyeti kurulması için öncelikle MK'ya göre kurulan Yahya Cami Vakfı'nın malvarlığı mahkeme kararı ile mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı'na bırakılması karara bağlanan mahkeme kararındaki vakıf isminin (Niyazi Şahinbaşoğlu Vakfı) Yahya Cami Vakfı olarak düzeltilmesi için konu yargıya intikal ettirilmiş ve dava devam etmektedir.

Bu düzeltmenin yapılması akabinde öncelikle anılan taşınmaz da mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı adına tescil edilecektir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ile ilgili hazırladığı 1482 numaralı Genelgenin 8 numara başlıklı Kullanma İzni Alınmış Sayılan Yapılar isimli bölümünün a bendinde 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapıların yapı kullanma izni alınmış sayılır hükmü bulunmaktadır. Bu hükme uygun olarak yapının yapı kullanma izin belgesi alınmış sayılacak taşınmazlardan olduğu ve kat mülkiyetine geçişi için öncelikli olarak cins değişikliği yapıp sonra kat mülkiyetine geçişinin projesine uygun şekilde düzenlenecek liste ile birlikte sağlanması gerektiği tespit edilmiştir.

Mülkiyeti mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı'na ait taşınmaz toplam 36 adet bağımsız bölümden meydana gelen ve içinde 6 adet özel mülkiyet barındıran han vasıflı vakıf taşınmazdaki 2 adet özel mülkiyete ait dükkanın birleştirilerek Medeni Kanun hükümlerine ( Yahya Camii Vakfı ) göre bir vakıf kurularak şadırvan olarak kullanılmak şartı ile o vakfa mal olarak bırakıldığı, vakfın dağıtılarak mallarının mazbut vakfa bırakılması davasında yanlış hüküm kurulduğundan TM'ce işlemin infaz edilemediği, bununla ilgili bir karar düzeltme talebi ve karar düzeltme yapılmadığı, 1990'lı yıllarında başında gündeme gelen hanın restorasyon ve onarımı için hanın komple ele alınması gerektiği bu nedenle özel mülkiyete konu taşınmazların öncelikli olarak kamulaştırılması gerektiği, kamulaştırmaya mülkiyet sahiplerinin itirazı ile konunun yargıya intikal ettiği, mahkemece taşınmaz için kat mülkiyeti kurulmasının re'sen sağlandığı, 36 bağımsız bölümün olduğu yapıda 6 bağımsız bölüme için önce yanlış bir şekilde cins değişikliği yapıldığı daha sonra 634 sayılı kanunun 10 maddesine tezat bir şekilde kısmi kat mülkiyeti kurulduğu, 4 adet özel mülkiyetteki dükkan vasıflı taşınmazın arsa paylarının çok yüksek verildiği, arsa payı verilirken listedeki bağımsız bölüm değerlerinin neye göre hesaplandığının bilinemediği gerekçeleriyle İdarece mahkemeye düzeltme talebinde bulunuldu, bu talep üzerine bilirkişilerce 36 bağımsız bölüm olacak şekilde mahkeme kararı ile kat mülkiyeti kurulduğu, bu kez de üst mahkemeye arsa payları ve değerlerin neye göre hesaplandığı anlaşılamadığı arsa paylarının hatalı verildiği gerekçesiyle itiraz edildiği, yerel mahkeme kararının bozulduğu, yerel mahkemece bozma sebeplerine dikkat edilerek yeniden kat mülkiyeti kurulduğu, bu mahkeme kararı ile TM ye gidildiği, TM'ce 36 bağımsız bölümden bir tanesinin arsa payının yanlış yazıldığı, mevcut kat mülkiyeti ile şimdiki kat mülkiyetindeki arsa paylarının tutarsız olduğu ve yapı kullanma izin belgesinin de getirilmesi halinde işlemin infaz edilebileceği, bu konuda mahkemede tavzih kararı alındığı, alınan kararda sadece hatalı olan arsa payının düzeltildiği, bu mahkeme kararı ile de TM'de işlem yapılamadığı, TM'nin yapı kullanma izin belgesi istemesinin TKGM'nin 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ile ilgili hazırladığı 1482 numaralı Genelgenin 8 numara başlıklı Kullanma İzni Alınmış Sayılan Yapılar isimli bölümünün a bendindeki 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapıların yapı kullanma izni alınmış sayılır hükmü bakımından bu taşınmaz için aykırı olduğu, daha sonra kamulaştırma ile ilgili davaların sonuçlandığı ve özel mülkiyetteki dört dükkanında mülkiyetinin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devrinin sağlandığı, Ocak 2011 itibarı ile tapu sicilinde 6 bağımsız bölüm

olarak tescilli kat mülkiyeti kurulu taşınmazın vakıf sicillerinde kat mülkiyeti öncesi tek bağımsız bölüm kurul hali ile mevcut olduğu, hatalı bu durumun düzeltilmesi için öncelikle Yahya Cami Vakfı ile ilgili dava konusundaki yanlış hükmün düzeltilmesi akabinde kat mülkiyetinden adi mülkiyete geçilmesi ve projesine uygun şekilde yeniden kat mülkiyeti kurulması gerektiği, bunun içinde Yahya Cami Vakfı ile ilgili hatalı mahkeme kararının düzeltilmesi için yargı sürecinin tekrar başlatıldığı ve devam ettiği tespit edilmiştir.

### **Örnek Uygulama 22:**

Giresun İli, Merkez İlçe, Gemilerçekeği Mahallesi'nde kain ve tapunun 574 ada 25 parsel sayılı fındık bahçesi vasıflı, 5.789,00 m<sup>2</sup> miktarlı vakıf taşınmazın imar planında eğitim tesisi olarak tasarlanmış olması nedeniyle meri imar durumu göz önüne alındığında İdarece yatırıma dönüştürülme imkânı bulunmamaktadır. Ayrıca İdarece imar planı değişikliği teklifi ile vakıf taşınmazın imar durumunun ayrık nizam 4 kat olarak düzenlenmesini 18.02.2004 tarihinde Giresun Belediye Başkanlığına ve 02.11.2004 tarihinde Milli Eğitim Bakanlığına iletilmiş olup olumlu yanıt alınamamıştır.

Taşınmaz için Giresun Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 15.06.2006 tarih ve 13821 sayılı yazısı ve eki kıymet takdir komisyonu kararı uyarınca 213.382,54TL bedelle kamulaştırılması için İdareye müracaat edilmiştir.

Konuyla ilgili 21.06.2006 tarihli Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğünce hazırlatılan ekspertiz raporuna göre vakıf taşınmaz için tahmin edilen satış bedeli: 3.088.638,58 TL olarak belirlenmiştir. 19.07.2006 tarih ve 25 numaralı Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararı ile anılan taşınmazın "1998 Yılı Genel Emlak Beyan Döneminde İdarece Beyan Edilen Değerinin Toptan Eşya Fiyat Endeksiyle" 2006 Haziran ayına Güncellenmesi ile elde edilen 3.557.294,30 TL emlak beyan değeri üzerinden kamulaştırılmasının uygun olacağı yönünde karar alınmıştır.

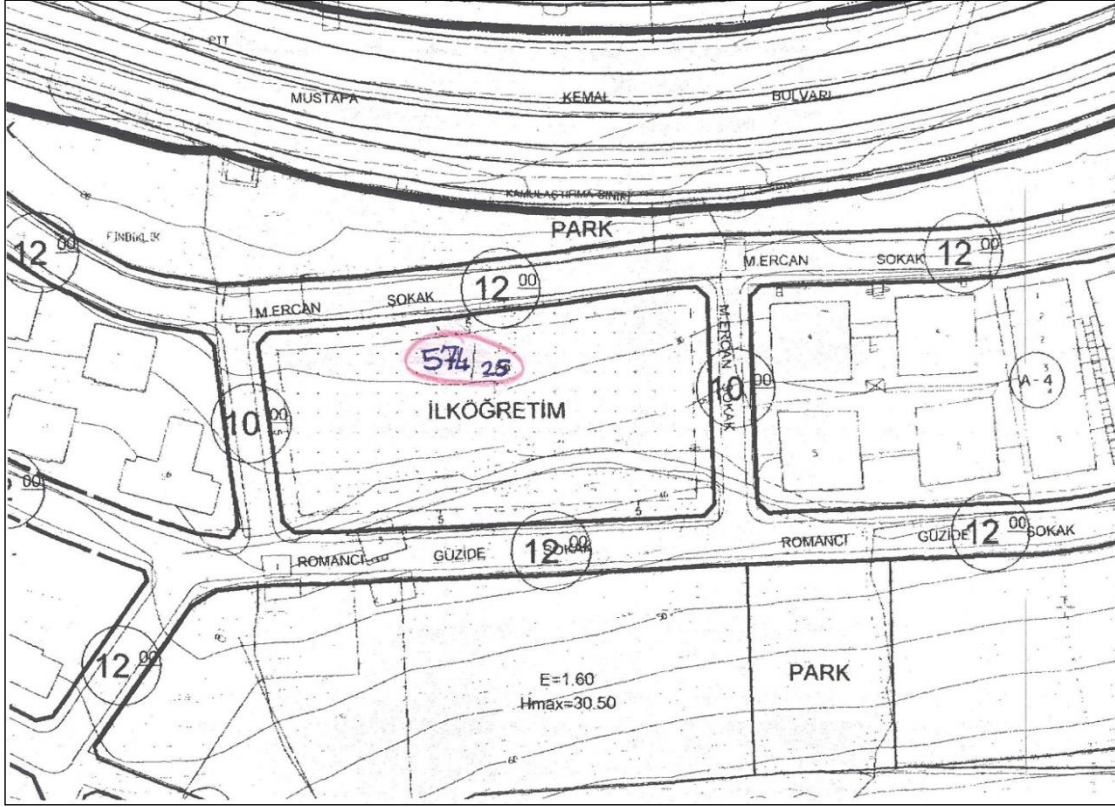


Şekil 6.19. Vakıf taşınmazın Google-Earth uydü görüntüsü

Belirlenen taşınmaz değeri 24.07.2006 tarih ve 1583 sayılı yazıyla Giresun Valiliği Milli Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiş olup, uygun bulunmadığından Giresun İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/327 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılmıştır. Dava dilekçesi ve tensip zaptı 29.09.2006 tarihinde İdareye teslim edilmiş olup, 07.03.2007 tarih ve 2006/327E-2007/110K.sayılı karar ile davanın süre yönünden reddine karar verilmiştir. Giresun İl Özel İdaresinin temyiz talebi Yargıtay 5.Hukuk Dairesinin 04.06.2007 tarih ve 2007/5329E-2007/7257K. sayılı ilamıyla reddedilerek yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

Giresun İl Özel İdaresinin 15.01.2008 tarih ve 455 sayılı yazısı uyarınca anılan vakıf taşınmazın 665.735,00 TL bedel üzerinden kamulaştırma yoluyla İdareden devralınması talep edilmiştir. 15.01.2008 tarihli Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü Uzlaşma Komisyonu ve Giresun İl Özel İdare Genel Sekreterliği Uzlaşma Komisyonu ortak kararıyla düzenlenen Uzlaşmazlık Tutanağına göre; Genel Sekreterlikçe teklif edilen 665.735,00 TL bedelin Bölge Müdürlüğü Komisyonunca hesaplanan 1.450.777,57 TL emlak beyan değerinden düşük olması gerekçesiyle anlaşma sağlanamamıştır.





Şekil 6:20. Vakıf taşınmazın imar durumu

Giresun İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/40 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılmış ve dava evrakları 07.02.2008 tarihinde İdareye tebliğ edilmiştir. Davayla ilgili olarak mahkemece re'sen kamulaştırma bedelinin tespiti için; 2 ayrı bilirkişi heyetine yaptırılan rapor sonucunda; 1. heyete hazırlatılan raporda 2.494.595,88 TL bedel, 2. heyete hazırlatılan raporda 2.245.136,292 YTL bedel tespit edilmiş olup mahkemeye sunulmuştur. Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 15.07.2008 Duruşma Tutağından anlaşıldığı üzere istekli İdare davadan vazgeçmiştir.

Daha sonra, söz konusu taşınmazın 1.450.777,57 TL bedel üzerinden uzlaşma yoluyla kamulaştırmasının uygun olduğu Giresun Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.11.2008 tarih ve 22818 sayılı yazısıyla İdareye iletilmiş olup, 24.11.2008 tarih ve 2948 sayılı İdare yazısıyla, Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/40 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası bilirkişi heyetlerinin hazırladığı raporlardaki fiyatlardan aşağı kamulaştırma bedelinin uygun takdir edilemeyeceği iletilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yol yapımı için kamulaştırılan taşınmazların yol gibi çok zaruri bir ihtiyacın karşılanması amacıyla mutlak acil olarak kamulaştırılması gerektiğinden ya anlaşma yoluyla kamulaştırma yöntemine başvurulmuş ya da mahkeme kararına göre kamulaştırma işlemi gerçekleştirilerek kamu yararı kararına uygun süreç tamamlanmıştır. Ancak vakıf taşınmazın imar durumunda eğitim tesisi olması ve kamulaştırmayı yapacak olan kurumun davadan vazgeçmesi durumları göz önüne alındığında İdare olarak anlaşma yoluna gidilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Zira

yaklaşık 25 yıldır imar planında eğitim tesisi olarak tasarlanmış bu taşınmazın, istekli idare ile anlaşılabilmesi durumunda fındık bahçesi olarak kullanımının İdareye yıllık 1985,00 TL den başka bir getirisi olmayacağı da göz önüne alınmalıdır.

Tablo 6.7. Kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerler

Değerlemeyi Yapan Birim	Tarih	Toplam Değerleme Miktarı (TL)
Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	15.06.2006	213.382,54
Trabzon Vakıflar Bölge Ekspertiz Raporu	21.06.2006	3.088.638,58
Trabzon Vakıflar Bölge Komisyon Kararı	19.07.2006	3.557.294,30
Giresun İl Özel İdare Genel Sekreterliği	15.01.2008	665.735,00
Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkeme 1.bilirkişi heyeti	14.03.2008	2.494.595,88
Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkeme 2.bilirkişi heyeti	14.05.2008	2.245.136,29
Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	18.11.2008	1.450.777,57
1998 beyan değerinin 2009 TEFE' ne güncellenmesi	Mayıs.2009	4.778.130,38
2009 emlak vergi değerine göre	23.06.2009	726.519,50
Trabzon Vakıflar Bölge Ekspertiz Raporu	27.08.2009	1.389.360,00 TL
Trabzon Vakıflar Bölge Komisyon Kararı	28.08.2009	1.600.000,00 TL

Buna göre birçok kez farklı kurumlarca ve farklı yöntemlere göre satış değeri hesaplanan vakıf taşınmaz için hesaplanan toplam satış miktarları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Vakıflar Meclisince de 1.600.000,00 TL bedel üzerinden devri uygun görülen vakıf taşınmaz Giresun İl Özel İdaresine okul olarak kullanmak şartıyla devredilmiştir.

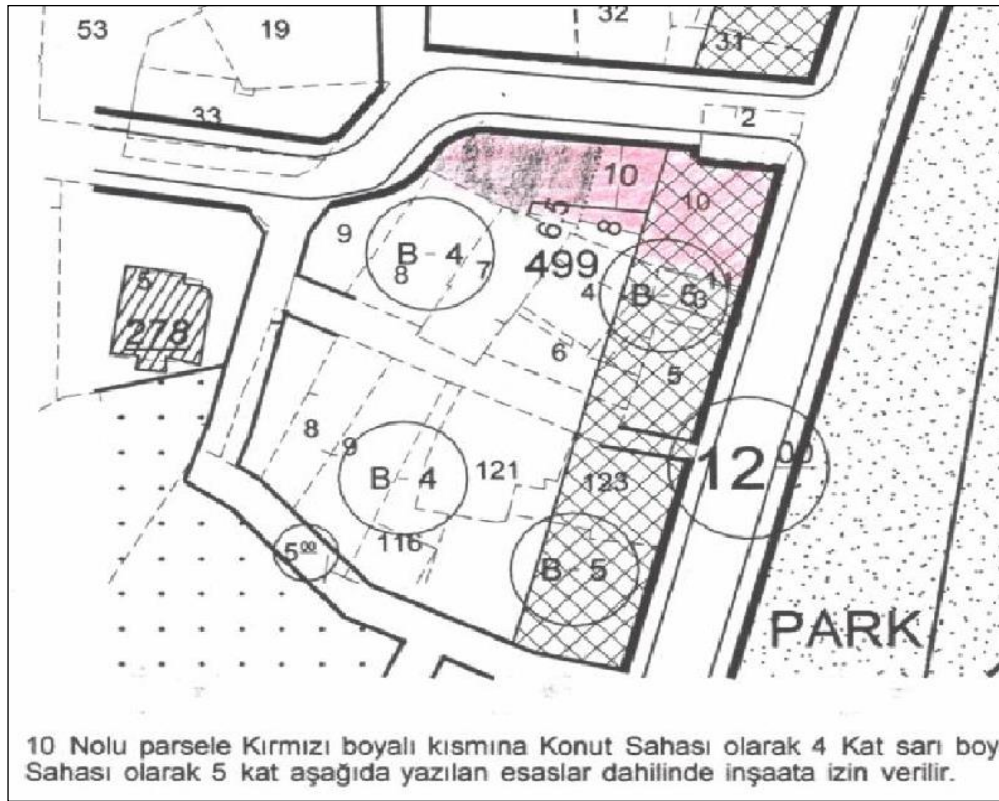
Taşınmazın imar durumunun 1985 den bu yana okul alanı olarak tahsis edildiği, kamulaştırma işleminin 2004 yılında kadar başlatılmadığı, İdarece plan değişikliği teklifi ile konut alanına çevrilmesi talebinin Millî Eğitim Bakanlığınca uygun görülmediği, Haziran 2006'da kamulaştırma sürecinin başlatıldığı, farklı kurumlarca farklı bedellerin tespit edildiği, konunun yargıya intikal ettirildiği, farklı bilirkişi heyetlerince farklı bedeller belirlendiği, belirlenen bedellerin kamulaştırıcı kurumca uygun görülmemesi üzerine davanın takibe bırakıldığı, kamulaştırma için tekrar görüşmelerin başlatıldığı, Ağustos 2009 itibarı ile kamulaştırma bedelinde mutabakata varıldığı, Vakıflar Meclis Kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 12 ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanunla değişik 30. maddesi gereğince Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesine devredilmesinin uygun olduğu, ancak kamulaştırmanın İl Özel İdaresince yapılması nedeniyle Meclis Kararındaki "Maliye Hazinesi" ifadesinin "Giresun Valiliği İl Özel İdaresi" şeklinde düzeltilmesi için ikinci bir Meclis Kararı alınarak tapu devir işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir.



### 6.3.4.3. İmar Uygulamaları Konulu Davalı Taşınmaz Örnekleri

#### Örnek Uygulama 23:

Trabzon Merkez Gazipaşa Mahallesi 499 ada 1 parsel sayılı akar vasıflı vakıf taşınmaz şehir merkezinde ticari fonksiyonun yoğun olduğu bölgede bulunmakta ve hâlihazırda otopark olarak kullanılmaktadır. İlgili Belediyesine yaptırılan revizyon imar planı ile vakıf taşınmazın mevcut imar planındaki yapılaşma şartları dolayısıyla yapı yoğunluğunun ( toplam inşaat alanının ) düşürülmesi ve yola terk miktarının artırılması sağlanmıştır. Akar vasıflı vakıf taşınmazın ilerideki olası yatırım getirisini düşürücü bu uygulama gerekçeleri ortaya konularak ilgili Belediye Başkanlığına iletilerek plan değişikliği talebinde bulunulmuştur. Ancak, yapılan talep reddedildiğinden konu yargıya intikal ettirilmiştir. Yapılan yargılama sonucunda revizyon imar planının yürürlüğünün vakıf taşınmaz için durdurulmasına karar verilerek dava vakıf lehine sonuçlanmıştır. Akabinde ilgili Belediye tarafından plan değişikliğinden önceki imar durumuna dönmüştür.



Şekil 6.21. İmar durumu

Haziran 2006 tarihli yukarıdaki imar durumu oluşmuştur. Daha sonra akar vasıflı vakıf taşınmazın taşınmaz geliştirme yöntemlerinden biri ile değerlendirilmesi için hazırlanan ekspertiz raporu doğrultusunda kira getirisinin yüksek olması nedeniyle amorti süresinin kısa olması sonucu kurumun kendi öz kaynaklarıyla yatırım yapılması daha

avantajlı olacağı öngörülmüştür. Vakıflar Meclisinin ilk kez 1994 yılında kat karşılığı modeli ile yatırıma uygun gördüğü bu taşınmaz nihayet 2007 yılında yeniden değerlendirilme imkanı yakalamıştır. Yapılan aplikasyonda taşınmazın 5,38 m<sup>2</sup> lik kısmında vakıf taşınmaza komşu 3 nolu parsel üzerine inşa edilen binanın bir kısmının taşkın şekilde tecavüzlü olduğu tespit edilmiştir. Bu durumun ortadan kaldırılması ve yatırımın geciktirilmemesi için tecavüz miktarı olan kısmın ifraz edilerek geriye yatırıma uygun kısmın bırakılması öngörülmüş, bu öngörü ile gerekli teklif Vakıflar Meclisine yapılmış ve Meclis Kararı uyarınca taşınmaz yaklaşık 200 m<sup>2</sup>lik yola terki ve ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece akar vasıflı taşınmaz yatırıma uygun hale getirilmiştir. Akabinde yeniden rapor hazırlanarak idare imkanları ile değerlendirilmesi talebi Vakıflar Meclisince de uygun görülerek yatırımın yapılması için gerekli Meclis Kararı alınmıştır. Anılan vakıf parseli üzerinde inşa olunan vakıf taşınmazın tamamlanarak kiraya verilmesi işlemlerine yönelik yapılan çalışmada, yapının yaklaşık % 95'inin tamamlanması ile kiralama ihalesinin yapılması gerektiği, bunun akabinde kiracılığın yapının geçici kabulü ile başlaması, yapı kullanma izin belgesinin alınmasının beklenilmesi durumunda kirasız geçecek ay sayısının ne kadar olacağını bilinememesi ve belediyenin işlerindeki yavaşlıkları düşüncesi ile ihalesi daha önce yapılarak kiraya verildi ve kiracılık 2010 yılı Temmuz ayında Geçici Kabul işlemleri yapılarak aylık toplam yaklaşık 30.000,00 TL bedel ile başlatıldı. Anılan yapının Ocak 2012 itibarı ile yapı kullanma izin belgesi alındığı düşünüldüğünde 19 ay\*30.000,00 TL /ay= 570.000,00 TL kira bedelinin alınarak erken kiralamanın önemi ortaya koyulmuştur.



Şekil 6.22. Trabzon Belediyesi kent bilgi sistemi uydu görüntüsü



Şekil 6.23. İnşa edilen vakıf taşınmaz fotoğrafları

1994 yılında Vakıflar Meclisince kat karşılığı değerlendirme yöntemi ile değerlendirilmesi uygun görülen vakıf taşınmazın imar durumunun plan değişikliği ile kısıtlanması ve terk alanlarının artması ile konunun yargıya intikali sonucu durumun vakıf lehine sonuçlandığı, yapılan tespitte taşınmazın yaklaşık 5m<sup>2</sup> lik kısmında komşu parseldeki binanın taşkın durumda olduğu, konunun bu taşkından dolayı yargıya intikal etmesi sonucunda yatırımın gecikeceğinin düşünüldüğü ve bu alanın ifraz edilerek vakıf parselden ayrılığı, taşınmazın değerlendirme çalışmalarının yapılarak projelendirildiği Vakıflar Meclis Kararı uyarınca yol terklerinin yapıldığı ve İdare imkânlarıyla değerlendirilmek üzere ihale edilerek inşaatla başlandığı, inşaatın tamamlandığı, inşaat bitmeye yakın ihale edilerek geçici kabul tarihi ile kiracılığın başlatılacağı ön şartı ile kiralamasının sağlandığı ve halen devam ettiği taşınmazın yapı kullanma izninin ise Ocak 2012’de alındığı düşünüldüğünde taşınmazın erken değerlendirilmesinin ne derece önemli olduğu, kat mülkiyeti kurulması çalışmalarının devam ettiği tespit edilmiştir.

#### Örnek Uygulama 24:

Artvin Yusufeli Merkez’de 18.madde uygulaması neticesinde oluşan arsa vasıflı 418 ada 8, 9 ve 24 parsel sayılı vakıf taşınmazın değerlendirilmesi çalışmaları doğrultusunda ve Artvin Yusufeli Barajı ve HES Projesi için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca alınan ‘Kamu Yararı Kararı’ ile 5753 sayılı ‘Artvin İli Yusufeli İlçesinin Merkezinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun doğrultusunda Yusufeli ilçesinin yeni yerleşim yerinin imar planı çalışmalarının devam ettiği ve yeni yerleşim yerinin ulaşım yolunun tamamlandığı öğrenilmiştir. Bu doğrultuda kamulaştırma alanı sınırı içerisinde kalan imar parseli niteliğinde arsa vasıflı 3 adet birbirine bitişik vakıf taşınmazın kamulaştırılması ilerde gündeme gelecektir.







Şekil 6.25. Vakıf taşınmazların Google-Earth uydu görüntüsü

Hal böyle iken Yusufeli Belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 20.maddesine göre gerekli belgelerin getirilmesi halinde anılan vakıf taşınmazlara inşaat yapılabileceği, 2942 sayılı Kanunun 7.ve 25.maddelerinde belirtilen işlemler ve usul uygulanmadan inşaat ruhsatı verilmemesinin mülkiyet hakkının ihlali anlamına geleceği, ilçe merkezinin değişmesinin 15-20 yılı bulacağından mevcut yapılaşmaların ihtiyaçlar doğrultusunda devam ettiği ve ruhsat alma konusunda herhangi bir sorunla karşılaşmayacağı bildirilmiştir.

Taşınmazların kamulaştırılması yönünde tapu sicilinde herhangi bir belirtme, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh bulunmamasıyla birlikte ilgili DSİ Bölge Müdürlüğü ile yapılan yazışmanın cevabı olarak da vakıf taşınmazların kamulaştırılmalarına ne zaman başlanacağı ile ilgili olarak; 2005 tarihinde Yusufeli Barajı ve HES Projesi için Kamu Yararı Kararı alınmış ancak baraj inşaatı ihalesi yapılmadığından Yusufeli ilçesinin merkezinde kamulaştırma çalışmaları henüz başlamamıştır denilmektedir.

Bu 3 adet imar parseli niteliğinde olan vakıf taşınmazın baraj sahasında kalacağı, kamulaştırıcı kurumca herhangi bir kamulaştırma işlemine başlanmadığı ve tapu sicilinde mülkiyeti kısıtlayıcı beyan ve şerh olmadığı, ancak uzun vadede de olsa bu taşınmazların ve çevrenin kamulaştırılacağına resmi olarak bildirildiği, bu durumda kısıtlayıcı bir şerh ve beyan olmasa dahi taşınmazların yapısız iken değerlendirme metodu ile yapıya hale dönüşlerinin İdarece düşünüldüğü, ancak kamulaştırıcı kurumla yapılan görüşmelerde anayasa ve medeni kanundaki toplum yararı ve dürüstlük ilkelerinin göz önüne alındığında bu taşınmazların değerlendirilmesinin devleti zarar uğratacağının belirtildiği, yatırımı teşvik eden Belediye ile yapılan görüşmelerden ise imar kanunu ve kamulaştırma kanunu maddelerinin açık olduğu inşaat yapılmasını engelleyici bir hukuki süreç ve işlem bulunmadığını belirttikleri, İdarece ne tür bir işlem yapılması gerektiği konusunda durumun kesinliğe kavuşturulmadığı tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 25:

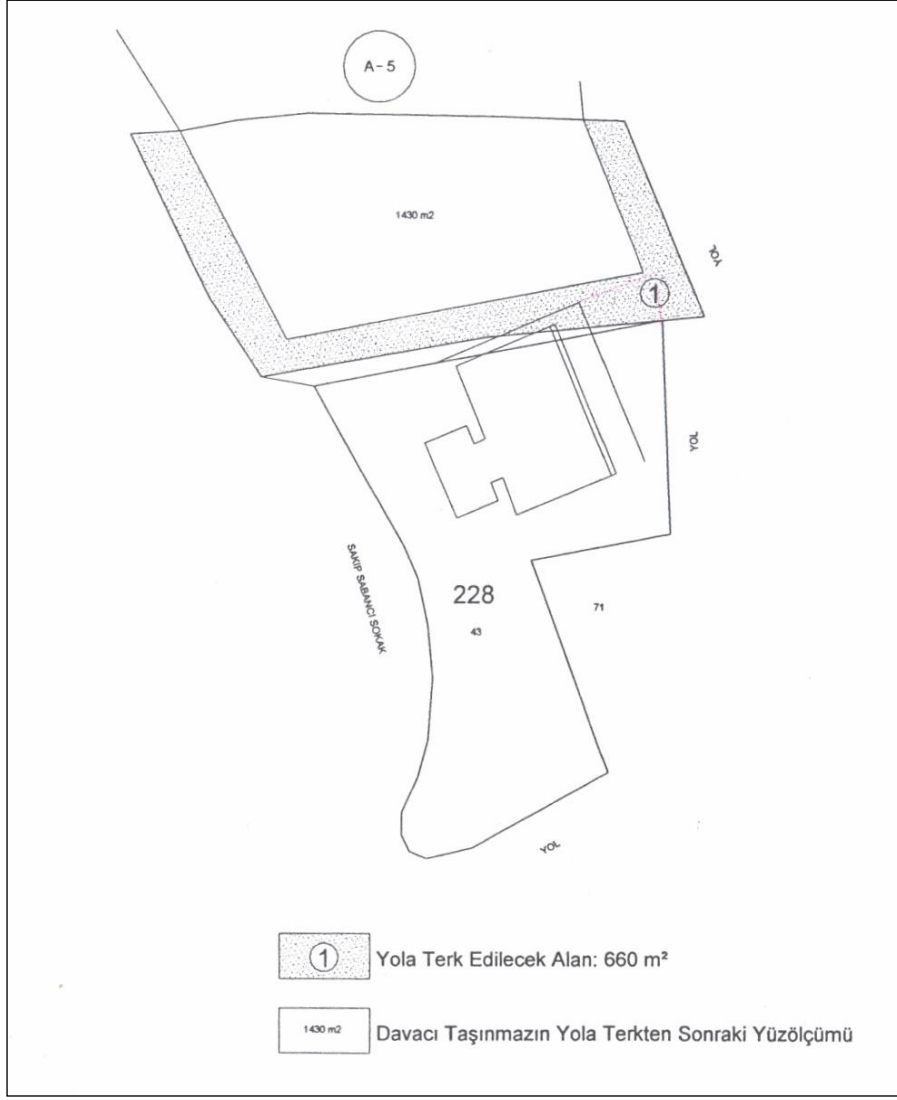
Artvin Merkez Orta Mahalle’de kâin, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 228 ada 43 parsel sayılı 2016,81 m<sup>2</sup> miktarlı, “Beton 8 katlı vakıf öğrenci yurdu ve arsası” olarak kayıtlı ve tapu sicilinin beyanlar hanesinde “bu parsel üzerindeki kargir 8 katlı vakıf öğrenci yurdu binası 10.37 m<sup>2</sup> miktarında imar yoluna tecavüzlüdür” belirtmesi ile tescillidir.

Anılan yurt binası Vakıflar Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlık ve Milli Eğitim Bakanlığı arasında düzenlenen protokol gereği tamamlanarak Artvin İl Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilerek erkek öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere inşa ettirilmiştir. İşbu taşınmaz üzerindeki yapının inşası Belediyece verilen yapı ruhsatı doğrultusunda yüklenicisi tarafından yürütülmekte idi.

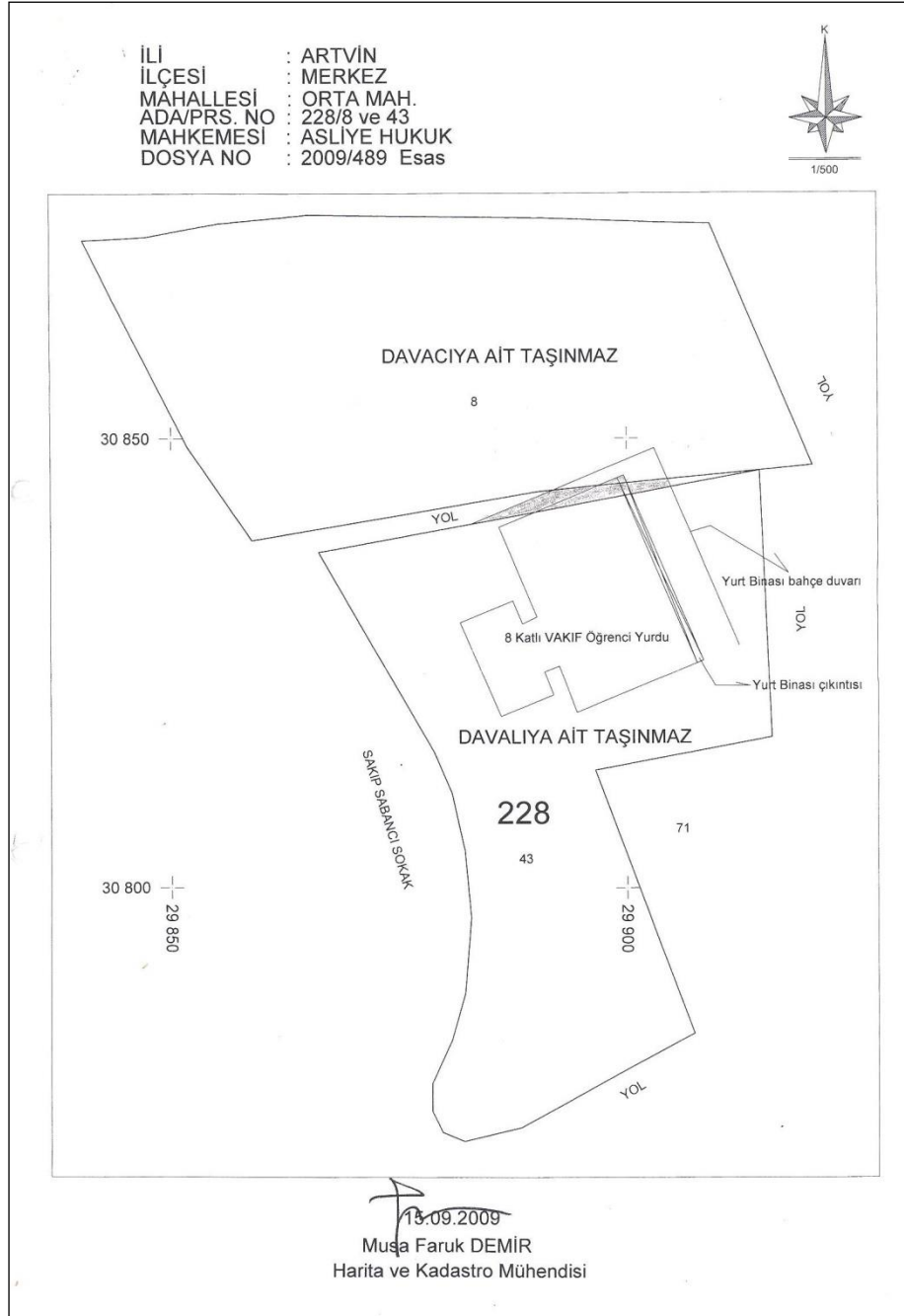
İnşaatin devam ettiği tarihteki kontroller esnasında yapılan tespitte anılan yapının bir kısmının ruhsata aykırı olarak vakıf parselin dışına taşkın şekilde kuruluşundan bahisle 1994 tarihinde Belediye Encümenince konu karara bağlanarak cezai yaptırım uygulanmış ve yapının projesine uygun ve tecavüzdü arındırılmış biçime getirilmesi durumunda mühürlenmiş binanın yapımına izin verilebileceği aksi taktide yıkılacağı idareye iletilmiştir.

Taşınmaz dosyasında yapılan incelemede yapının taşkın şeklini muhafaza edecek şekilde inşa edildiği ve tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alındığı ve yurt binası olarak kullanılmak üzere Milli Eğitim Bakanlığı nezdinde İl Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilerek erkek öğrenci yurdu olarak kullanıldığı anlaşılmıştır. Milli Eğitim Müdürlüğüne yurt kapatması üzerine anılan taşınmazın İdare imkânları doğrultusunda değerlendirilmesi düşünülmüştür. Taşınmaz onarım karşılığı olmak üzere yap-işlet-devret modeline göre 2008 yılında ihale edilmiş olup ihale üzerinde kalan yüklenicisi işi tamamlamıştır. Kiracı 2012 yılı için aylık 10.545,00 TL bedel ile özel kız öğrenci yurdu işletmesini sürdürmektedir.

Vakıf taşınmaza ilişkin İdare aleyhine özel kişilerce açılan men-i müdahale ve tazminat davası Artvin Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/489 Esas numarasıyla devam etmektedir. Davanın açılarak Mahkemece ilgili Belediye Başkanlığına iletilmesi sonucu Başkanlık İdareye bir yazı yazarak yapının taşkın kısımlarının 1994 tarihli Encümen Kararına istinaden yıkılması gerektiğini bildirmiştir. Dava ile ilgili düzenlenen 15.09.2009 tarihli bilirkişi raporunda, davaya konu binanın davacıların taşınmazı sınırları içerisinde ve imar yolunda kalan kısmının mülkiyetini talep edip etmediği Mahkemece İdareye sorulmuştur. 15.09.2009 tarihli bilirkişi raporunda; bahçe duvarının “8 nolu parsel” 27,21 m<sup>2</sup> tecavüzlü, bina ve çıkıntısının “8 nolu parsel” 1,38 m<sup>2</sup> tecavüzlü, bina ve çıkıntısının “yola” 10,63 m<sup>2</sup> tecavüzlü, bahçe duvarının “yola” 26,13 m<sup>2</sup> tecavüzlü olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın dosyası incelenmiş olup, dosyada Artvin Belediye Başkanlığınca verilen 24.10.1994 tarihli Yapı Ruhsatı, 17.10.2000 tarih 2000/8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 14.09.2000 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre yapılan cins değişikliğinin olduğu tapu senedi bulunduğu anlaşılmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerden vakıf parselinin dışına taşan kısımlardaki yapı ve duvarın yıkılması 3218 m<sup>2</sup>’lik yapı alanına sahip olan vakıf taşınmazın tamamını tehlikeye atacağından taşınmazın nizalı kısımlarında yer alan ve 43 numaralı vakıf parseli dışında “8 nolu parsel” ve “yola” isabet eden kısımlarının ifraz edilerek bedeli karşılığında vakıf parseli olan 43 parsel sayılı taşınmaza tevhit edilmesinin İdare menfaatine olduğu yönünde bilgi verilmiştir.



Şekil 6.26. Mevcut imar durumuna göre taşınmazın terk alanları ve taşkın imalatlar.



Şekil 6.27. Bilirkişi raporu eki taşkın yapı ve duvarı gösterir kroki

Ancak ilgili Belediyece bu ifrazın mümkün olmayacağı ancak plan değişikliği yapılarak konunun çözüme kavuşturulabileceği de ilgili Mahkemeye iletilmiştir. Mahkemece verilen süre içinde Belediyece hazırlanan öneri imar planı değişiklik teklifi Mahkemeye sunulmuştur.





Mevcut plandaki duruma göre kamusal terklerden sonra davacı taşınmazın inşaat ruhsatına esas olacak imar parselinin yüzölçümü yaklaşık 1430 m<sup>2</sup> iken, öneri durumunda plan değişikliği sonrası yeni yol güzergâhına göre oluşacak imar durumunda kamusal terklerden sonra davacı taşınmazın inşaat ruhsatına esas olacak imar parselinin yüzölçümü yaklaşık 1330 m<sup>2</sup> olacaktır.

Öneri plan değişikliğine esas yol kaydırması (no 1) sebebiyle davacı tarafa ait parselden ayrılarak (no 2) ayrıca oluşacak 73 m<sup>2</sup> lik parsel ile daha önce davalı tarafça yola terk edilen ve fakat hem fiili durumda, hem de öneri plan değişikliği durumunda yola tecavüz edilerek inşaat yapılan (no 3) 33 m<sup>2</sup> lik kısım oluşacaktır. 73 m<sup>2</sup> kısım imar yönünden davacı tarafa yaramayacağından, bu kısmın, tecavüzlü kısmın daha az olduğuna bakılmaksızın, tamamının davalı tarafça alınması, yola tecavüz nedeniyle Belediyenin de davaya dahil edilmesi ve taşkın kısmın kal'ı ile, bu durumun hukuken mümkün olmaması halinde bu kısmın davacı tarafça Belediyeden satın alınması yönünde hüküm kurulması “

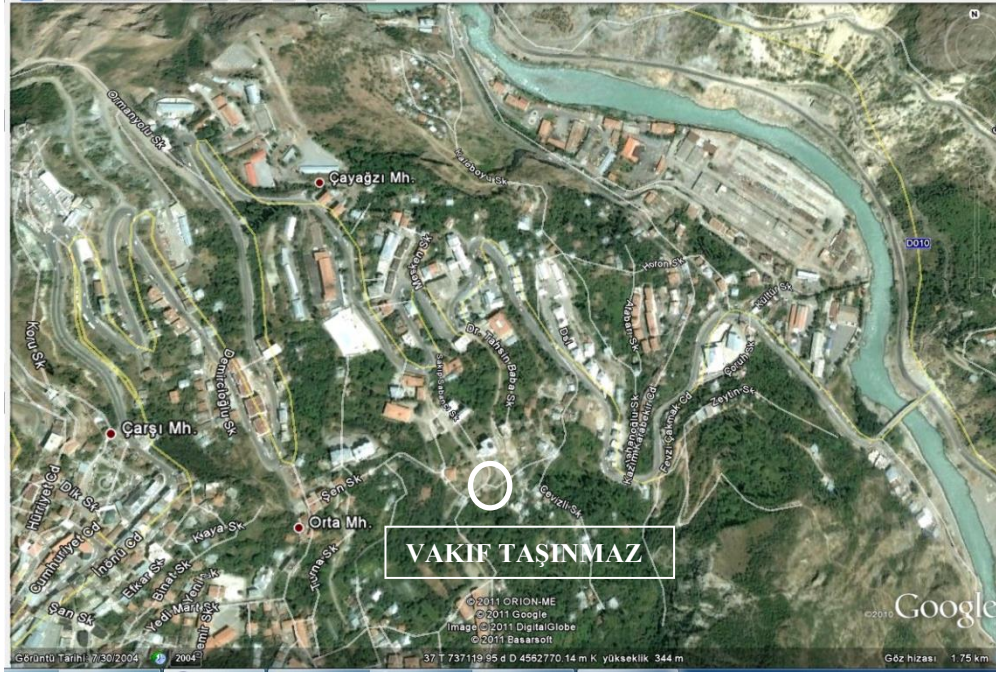
İdarece yapılan incelemede ise Belediyece verilen öneri imar planı değişikliğinde (no:2) ile gösterilen ve mülkiyeti davacı tarafa ait bölümde ve duvarın doğu kısmında yer alan yaklaşık 45,79 m<sup>2</sup> lik kısmına İdarece yapılmış taşkın inşaat ve duvar olmadığı gibi buranın ilgili Belediyece kamulaştırmasız el atılarak yol yapıldığı tespit edilmiştir.

Belediyenin öneri imar planı değişikliğinde (no:2) ile gösterilen, mülkiyeti davacı tarafa ait ve duvarın doğu kısmında yer alan ve aşağıdaki krokisinde gösterilen Davacı\_2 ile adlandırılan alana taşkın vakıf taşınmaz olmadığından, hâlihazırda yol vasfı ile kullanıldığından (kırmızı renkli) bölümün YOL olarak düzenlenmesi gerekmektedir. (eğer mümkün değilse maliki adına tescil edilmesi )

15.09.2009 tarihli bilirkişi raporunda sarı renkli gösterilen ve Belediye öneri plan değişikliğinde (no: 2) ile belirtilen bölümde yer alan, İdare taşınmazının taşkın alanına isabet eden ve mülkiyeti davacıya ait ve aşağıdaki krokisinde Davacı\_1 ile adlandırılan ( mavi renkli) alanın mülkiyetinin İdarece bedeli karşılığında alınarak 43 parsel sayılı vakıf taşınmaza tevhit edilmesi gerekmektedir.

Belediye öneri plan değişikliğinden anlaşılacağı üzere Belediye mülkiyetinde kalacak 33 m2 lik (no:3) bölümde yer alan ve krokide Belediye\_1 adı ile nitelendirilen ( yeşil renkli) kısmın mülkiyetinin 43 parsel sayılı vakıf taşınmaza tevhit edilmesi gerekmektedir.

Belediye öneri plan değişikliğinden anlaşılacağı üzere Belediye mülkiyetinde kalacak (no:3) bölümde yer alan ve yukarıdaki krokide Belediye\_2 adı ile nitelendirilen (sarı renkli) ve İdare taşınmazının tecavüzü altında kalmayan ve hâlihazırda yol vasfı ile kullanılan kısmın YOL olarak düzenlenmesi gerekmektedir. ( eğer mümkün değilse Belediye adına tescil edilmesi )

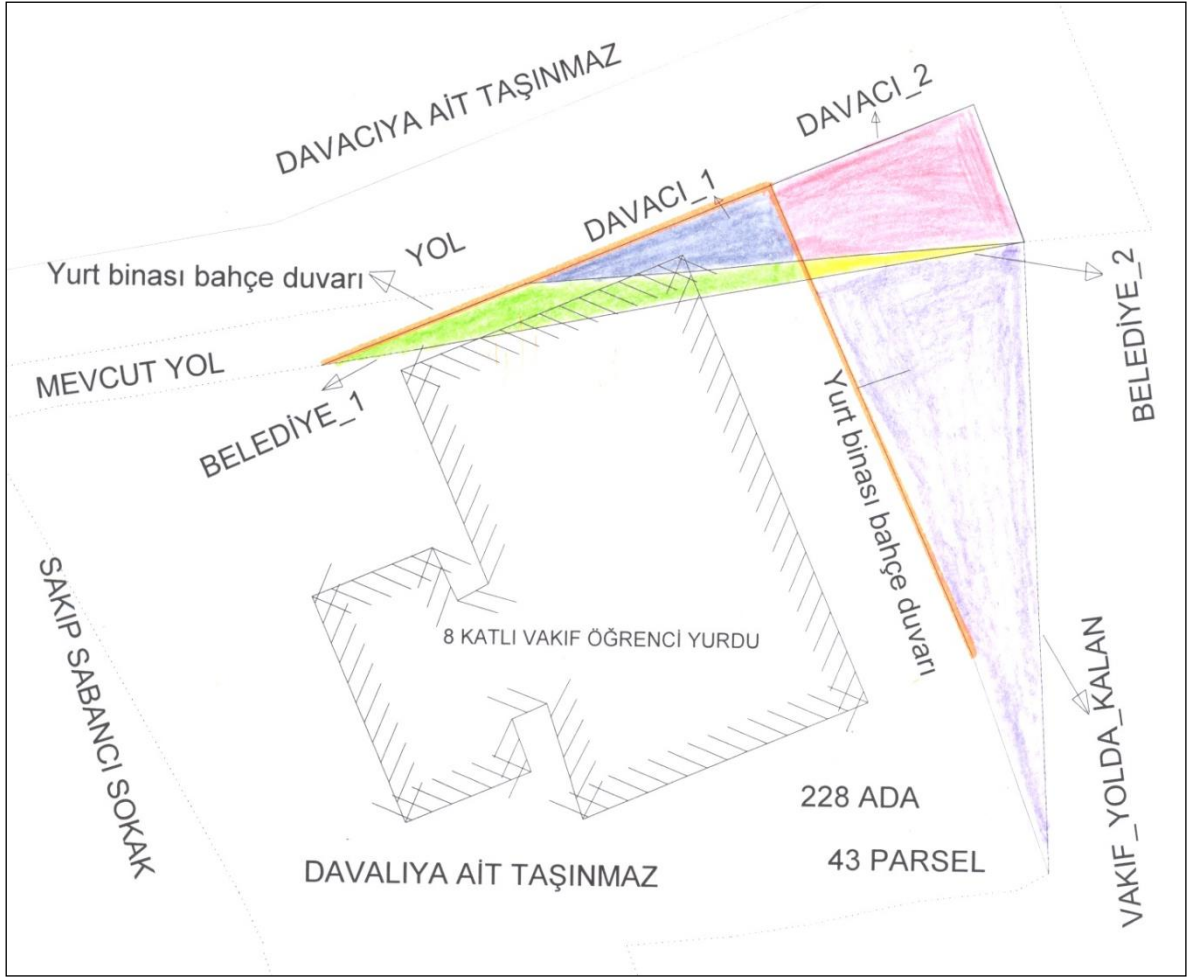


Şekil 6.29. Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü

Yukarıdaki krokisinde Vakıf\_yolda\_kalan olarak isimlendirilmiş (mor renkli) alanın mülkiyetinin İdareye ait olmasına karşın fiili olarak Belediyece kamulaştırmaz el atılmış olmasına karşın problemleri vakıf taşınmazın sorunlarını çözme karşılığında bu kısımda imar değişikliği kapsamında YOL olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Belediye\_2, Davacı\_2 ve Vakıf\_yolda\_kalan olarak nitelendirilen bölümlerin hâlihazırda yol olarak kullanılması nedeniyle Belediye öneri plan değişikliğinde yol olarak tasarlanıp imar değişikliğinin bu şekilde olması gerekmektedir.

Belediye öneri plan değişikliği olarak Mahkemeye iletilen durumun, İdare ile Davacı arasında mutabık kalınarak yukarıda izah edilen hususları da ihtiva edecek şekilde düzenlenerek plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı Mahkemeye sunulmuştur.



Şekil 6.30. İdarece hazırlanan mevcut durum krokisi

Daha sonra ilgili Belediyeye yazılan yazıda Mahkemeye sunulan plan değişikliği teklifi gerekçeleriyle birlikte izah edilerek kendilerinin düzenlediği öneri plan değişikliğinin uygun görülmemesi sebepleri de izah edilerek iletilmiştir. İdarece önerilen imar planı değişikliği teklifinin de Belediyece kabul edilmediği bilinmekte olup yargılama süreci devam etmektedir.

Vakıf taşınmaz olan parsel üzerine inşa edilen yurt binasının inşaatı devam ederken yapılan tespitte taşınmazın yol ve komşu parselde taşkın şekilde kurulduğu, taşkın inşaatın mühürlendiği ve inşaatın durdurulduğu, Belediye ve İdarece durumun farkında olduğu inşaat daha temel aşamasındayken duruma müdahale edildiği ve inşaatın taşkın halde devam etmesinin engellenmesi gerektiği, ancak inşaatın bir şekilde devam ettiği projenin tamamlandığı, yapı kullanma izninin alındığı ve taşkın inşaat için tapu siciline ve yapı kullanma iznine şerh verildiği, taşkın olduğu parsel malikince durumun yargıya intikal ettiği, yolun bir kısmında taşkın inşaat olması nedeniyle Belediyenin durumda müdahil olduğu, taşkın alanların ifraz edilerek alınmasının uygun olduğunun İdarece Mahkemeye bildirildiği ancak Belediyece bu durumun imar değişikliği olmadan yapılamayacağı, teklif edilen imar değişiklik tekliflerinde Belediye ve İdarenin mutabık kalmadığı ve yargılamanın devam ettiği tespit edilmiştir.

### Örnek Uygulama 26:

Gümüşhane İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait, 261 ada, 12 parsel sayılı 51 m<sup>2</sup> sahalı, "arsa" vasıflı taşınmaz İdare izni ve bilgisi dışında herhangi bir kamulaştırma talebi yapılmaksızın el koyulmak suretiyle yola dönüştürülmüştür. Taşınmazın bulunduğu mevki itibari ile yetkili kurum olan Karayolları Genel Müdürlüğü ile görüşülerek gerekli kamulaştırma işlemlerinin yapılması hususu talep edilmişse de sonuç alınamamıştır. Akabinde taşınmazla ilgili olarak İdarece Gümüşhane Asliye Hukuk Mahkemesinde kamulaştırmaz el koyma nedeniyle bedel davası açılmış, aynı mahkemenin 23.05.1997 gün ve 1997/29 esas, 1997/93 sayılı kesinleşen kararı doğrultusunda bedel tahsil edilmiştir. Konu Vakıflar Genel Müdürlüğüne sunularak taşınmazın vakıf kütüklerinden ve tapu sicilinden terkin için gerekli Meclis Kararının alınması talep edilmiştir. Bu talep üzerine Vakıflar Meclisinin 15.09.2000 tarih ve 777 sayılı kararı alınarak İdareye gönderilmiştir. Alınan kararda "Vakıflar Tüzüğü'nün 34.Envanter Yönetmeliğininin 13.maddesi gereğince anılan taşınmazın mevcut kütük kaydının terkin edilmesine" karar verildiği anlaşılmıştır. Bunun üzerine ada numarası da 261 iken 661 olarak değişen 12 parsel sayılı taşınmazın terkin vakıf kütüklerinden yapılmış olup tapu sicilinden devir ve akabinde yol nedeni ile terkin işlemine daire bir işlem yapılamamıştır.

Durum 10 Kasım 2010 tarihinde VGM'ye bildirilerek tapu sicilinden terkin yapılabilmesi için Karayolları Genel Müdürlüğü lehine tapuda devir yapılamaması bunun için de Vakıflar Meclis Kararının alınarak gönderilmesi talep edilmiştir. Aralık 2010 tarihli Vakıflar Meclis Kararında " 661 ada 5 parsel sayılı taşınmazın Karayolları Genel Müdürlüğüne kullanılmak üzere Maliye Hazinesi adına tapu ferağının verilmesinin uygun olduğuna" karar verilmiştir. İdareye iletilen kararda parsel numarasının yanlış olduğu bildirilerek kararın düzeltilmesi talep edilmiştir. Ocak 2011 tarihli Vakıflar Meclis Kararı ile bir önceki karardaki 5 parsel ibaresi 12 parsel şeklinde düzeltilmiştir.

Akabinde ilgili tapu sicil müdürlüğünde devir işleminin yapılabilmesi için Karayolları yetkilisi ile tapu sicil müdürlüğünde tapu ferağ işlemlerinin yapılması için buluşulmuştur. Tapu müdürlüğü 25.06.2010 tarihinde yürürlüğe giren 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 3. maddesi "Kanunlarla verilen görevleri yürütmek üzere, Ulaştırma Bakanlığına bağlı, kamu tüzel kişiliğine sahip, merkezi Ankara'da olan özel bütçeli Karayolları Genel Müdürlüğü kurulmuştur." hükmünde olduğundan ve aynı kanununun 43. maddesi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda değişiklik yapılarak Karayolları Genel Müdürlüğü, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinden çıkarılarak özel bütçeli diğer idareler kapsamına alındığından ilgi (b) Vakıflar Meclisi kararındaki "Karayolları Genel Müdürlüğüne kullanılmak üzere Maliye Hazinesi adına ferağ verilerek, yol olarak tapu sicilinden terkin edilmesi" ibaresinin tashih edilerek; "yol olarak kullanılmak kaydıyla Karayolları Genel Müdürlüğü adına devredilmesi" olarak değiştirilmesi kararı alınması durumunda işlem tesisinin mümkün olabileceğini iletmıştır. Bunun üzerine tekrar Vakıflar Meclis Kararı alınmak üzere VGM'ye talepte bulunulmuş ve Şubat 2011 tarihli Meclis Kararı alınarak idareye gönderilmiştir. Bunun üzerine Meclis Kararı ve Mahkeme Kararı ve yetki yazıları ile birlikte talepte bulunularak verilen günde diğer kurum yetkilisi ile buluşularak devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

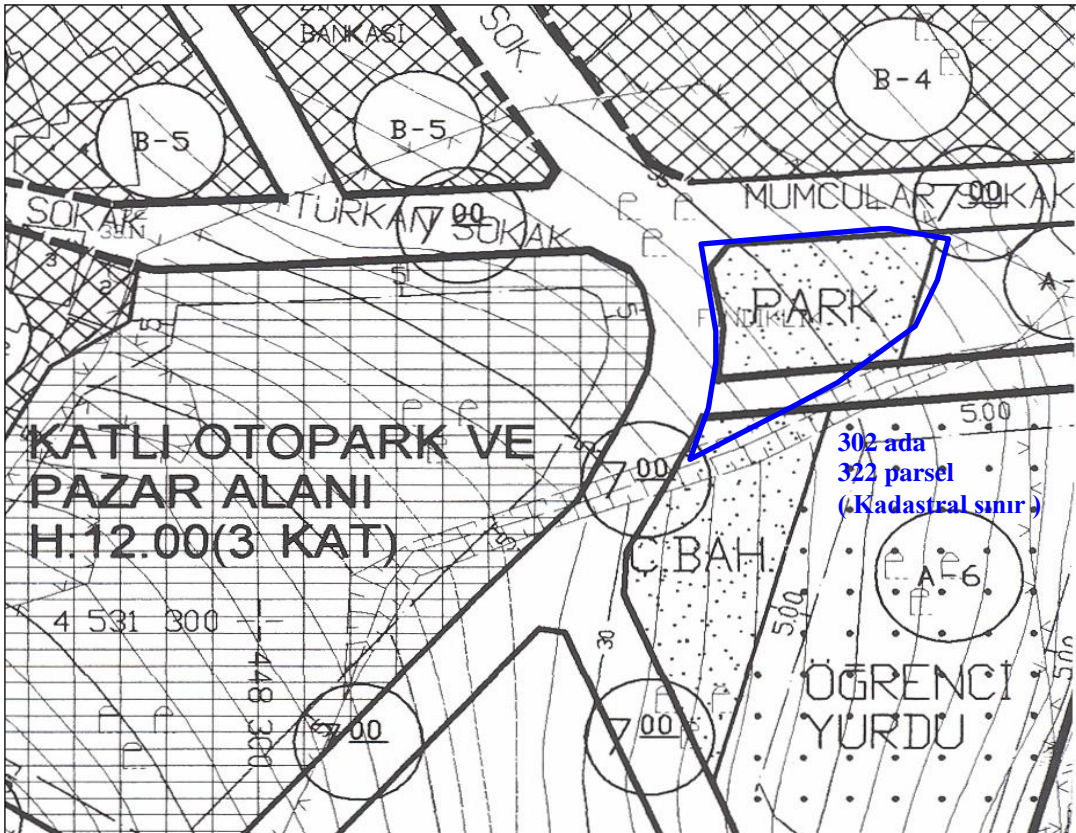
Vakıf taşınmaza kamulaştırmaz el atıldığı, durumun tespit edilerek gerekli kamulaştırma işleminin yapılması gerektiğinin ilgili kuruma bildirildiği ancak bir sonuç alınamadığı, konun yargıya intikal ettirilerek bedel tespitinin mahkemece sağlandığı ve



tahsil edildiği, Vakıflar Meclisince verilen karar uyarınca taşınmaz vakıf kütüklerinden terkin edildiği, tapu sicilinde devre yönelik bir işlem yapılmadığı, durumun tespiti ile Vakıflar Meclis Kararının alınmasının sağlandığı, devir için ilgili TM'ye gidilerek VGM den Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kullanılmak üzere Maliye Hazinesi adına tapu ferağının verilerek yol olarak tapu sicilinden terkin edilmesi yönündeki Meclis Kararını kanun değişikliği nedeniyle uygun olmadığı, Meclis Kararının tashih edilmesi gerektiğinin bildirildiği, bunun üzerinde Meclis Kararının tashih edilerek yol olarak kullanılmak kaydıyla Karayolları Genel Müdürlüğü adına devredilmesi şeklinde yeni bir karar alındığı ve bu kararla devir işleminin gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

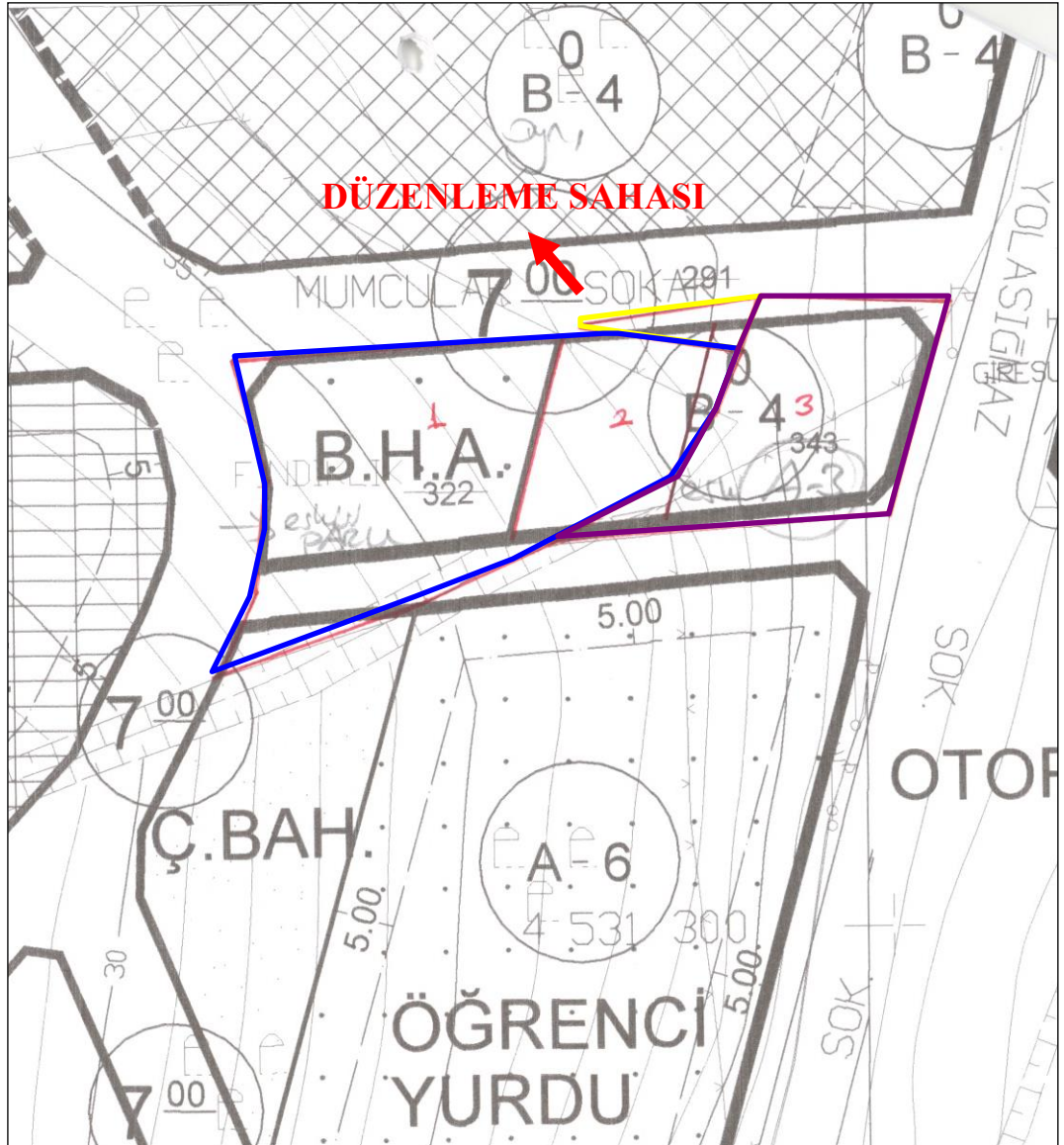
### Örnek Uygulama 27:

Giresun Merkez Nizamiye Mahallesinde bulunan akar vasıflı olan vakıf taşınmaz 8024.00 m<sup>2</sup> miktarlı ve tarla vasıflı olarak bulunmakta iken 1993 yılında 3194 sayılı Kanunun 15. ve 16.madde uygulaması neticesinde yapılan 6'ya ifraz ile 1783,73 m<sup>2</sup> lik kısmı bedelsiz yola terk edilmiştir. Söz konusu uygulamaya konu parselde bu ifraz işleminden sonra 302 ada 322 parsel olarak 662,43 m<sup>2</sup> olarak tapu siciline tescil edilmiştir. 1993 yılındaki 1/5000 lik nazım imar planını uygun olarak hazırlanan Uygulama İmar Planına göre 302 ada 322 parsel sayılı taşınmazın büyük kısmı PARK alanına isabet etmekteyken, bir kısmı A-4 yapı alanına bir kısmı da yine yol alanına isabet etmekte idi.



Şekil 6.31. Akar vasıflı vakıf taşınmazın meri imar durumu

İlgili Belediyenin 2009 yılı Mart ayındaki yazısından anlaşıldığı üzere taşınmaz 2007 yılının Temmuz ayında 3194 sayılı kanunun 18.maddesi kapsamında Arsa ve Arazi Düzenlemesi yapılması için karar alınarak dağıtım, tahsis cetvelleri ve imar durumu değişiklik tasarımı da eklenerek bildirim yapılmıştır. Evrakların ve imar durumunun incelenmesi ile imar planında da değişiklik yapıldığı ancak bu durumdan İdarenin haberinin olmadığı ilgili bildirimlerin yapılmadığı anlaşılmıştır. Mevcut duruma göre bakıldığında bir önceki imar planında park olan yer BHA olarak, A-4 olan yerde B-4 olarak ayrılmış ve bu haliyle 18.madde uygulamasına gidilmiştir.

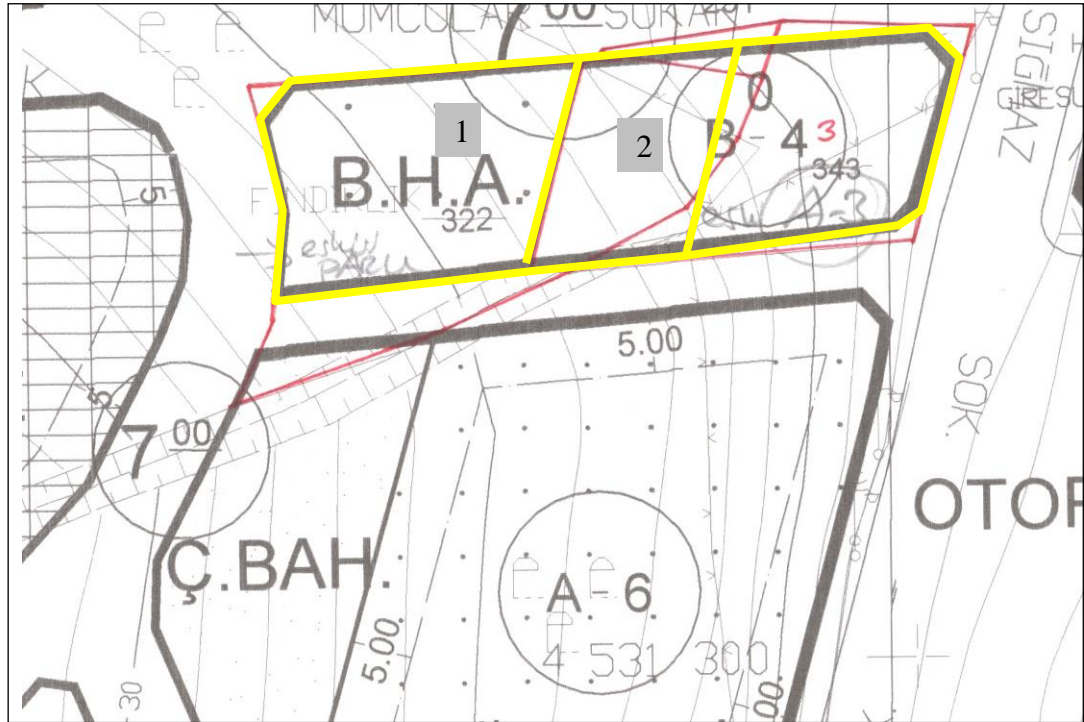


Şekil 6.32 1.Uygulama ile oluşan imar durumu

1.Uygulama:

Tablo 6.8. Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu

Pafta	:	15	Pafta	:	15
Ada	:	1544	Ada	:	1544
Parsel	:	1	Parsel	:	2
Yüzölçümü	:	363,37	Yüzölçümü	:	205,51
Niteliği	:	Arsa	Niteliği	:	Arsa
Hisse	:	Tam	Hisse	:	1709/2400 (Vakıf)
Malik	:	Vakıf	Malik	:	Vakıf ve hissedarları
İmar Durumu	:	BHA	İmar Durumu	:	B-4



Şekil 6.33. Uygulama sonucunda imar parsellerin tahsis durumu

**1.Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itiraz:**

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22 maddesi uyarınca yapılan düzenlemelerde İdarenin görüşünün istenilmesi gerektiğinden, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanacak yeni imar planının Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınmak üzere İdareye gönderilmesini, aksi takdirde ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde gerekli hukuksal sürecin başlatılacağı hususu ilgili Belediye Başkanlığına iletilmiştir.



### 1.Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:

Vakıf akarlarının devamının sağlanması noktasında gerekli imar düzenlemelerinin yapılarak askı ilanından önce görüş alınmak suretiyle İdareye gönderilmesi için gerekli değişikliğin yapılması talebi ilgili Belediye Encümenince RED edilerek konu Belediye Meclisine iletilmiş ve burada da talep uygun görülmemiş RED olunarak uygulama kesinleşerek yeni parseller tapu siciline tescil edilmişlerdir.

### 1.Uygulamaya 60 günlük süre içinde İdari Mahkemeye dava açılması

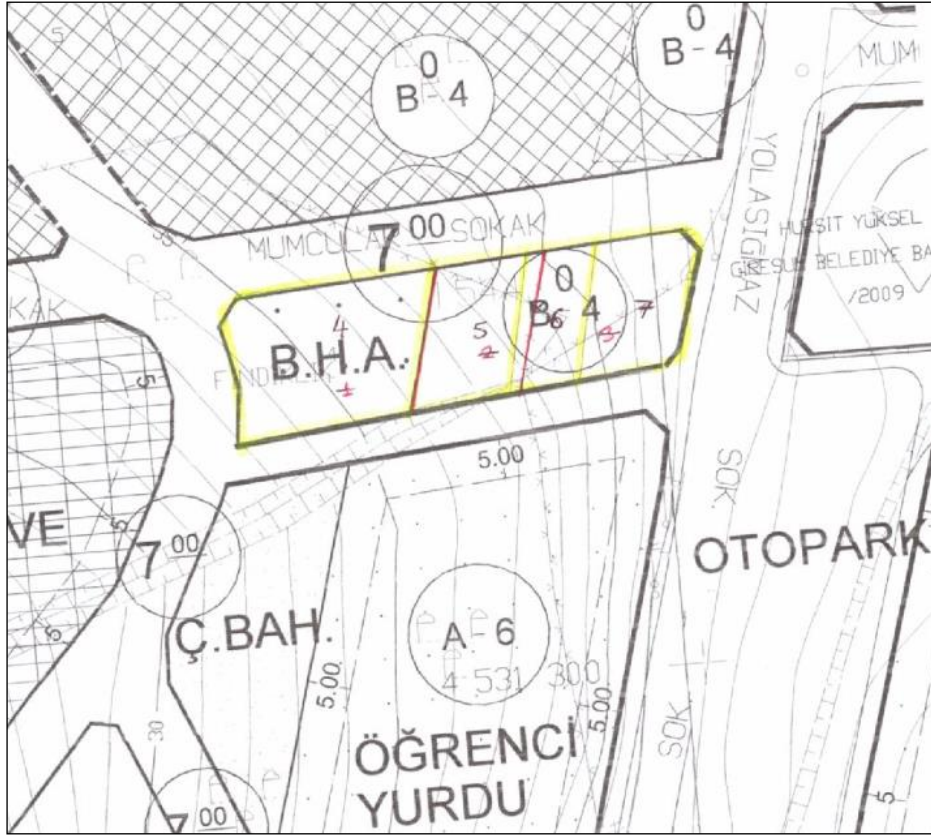
Söz konusu imar uygulamasının yürütmesinin durdurulması için ilgili İdari Mahkemeye gerekli işlemin yürütmesinin durdurulması talebiyle dava açılmıştır ve davanın ara kararı sonucunda uygulamanın yürütmesi durdurulmuştur. İlgili Belediyesince İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca ilgili taşınmazların yeniden düzenlemeye tabi tutulması için yeni bir düzenleme yapılmıştır.

### 2.Uygulama:

Yeni düzenlemeyle vakıf taşınmazların imar durumu aşağıdaki gibi oluşmuştur. 1.uygulama sonrası imar ada sınırı dikkate alınarak herhangi bir DOP kesintisi yapılmaksızın yeniden uygulama yapılarak vakıf adına tahsisi yapılan durumların özet tablosu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Tablo 6.9. Uygulama sonrası vakıf taşınmazların durumu

Pafta	:	15	Pafta	:	15	Pafta	:	15
Ada	:	1544	Ada	:	1544	Ada	:	1544
Parsel	:	4	Parsel	:	5	Parsel	:	6
Yüzölçümü	:	363,37	Yüzölçümü	:	177,55	Yüzölçümü	:	126,69
Niteliği	:	Arsa	Niteliği	:	Arsa	Niteliği	:	Arsa
Hisse	:	1438/2400	Hisse	:	Tam	Hisse	:	2169/2400
Hisse alanı	:	217,67	İmar Durumu	:	B-4	Hisse alanı	:	114,49
Malik	:	Vakıf ve his.	Malik	:	Vakıf	Malik	:	Vakıf ve his.
İmar Durumu	:	BHA		:		İmar Durumu	:	B-4



Şekil 6.34. Uygulama sonucunda imar parsellerin tahsis durumu

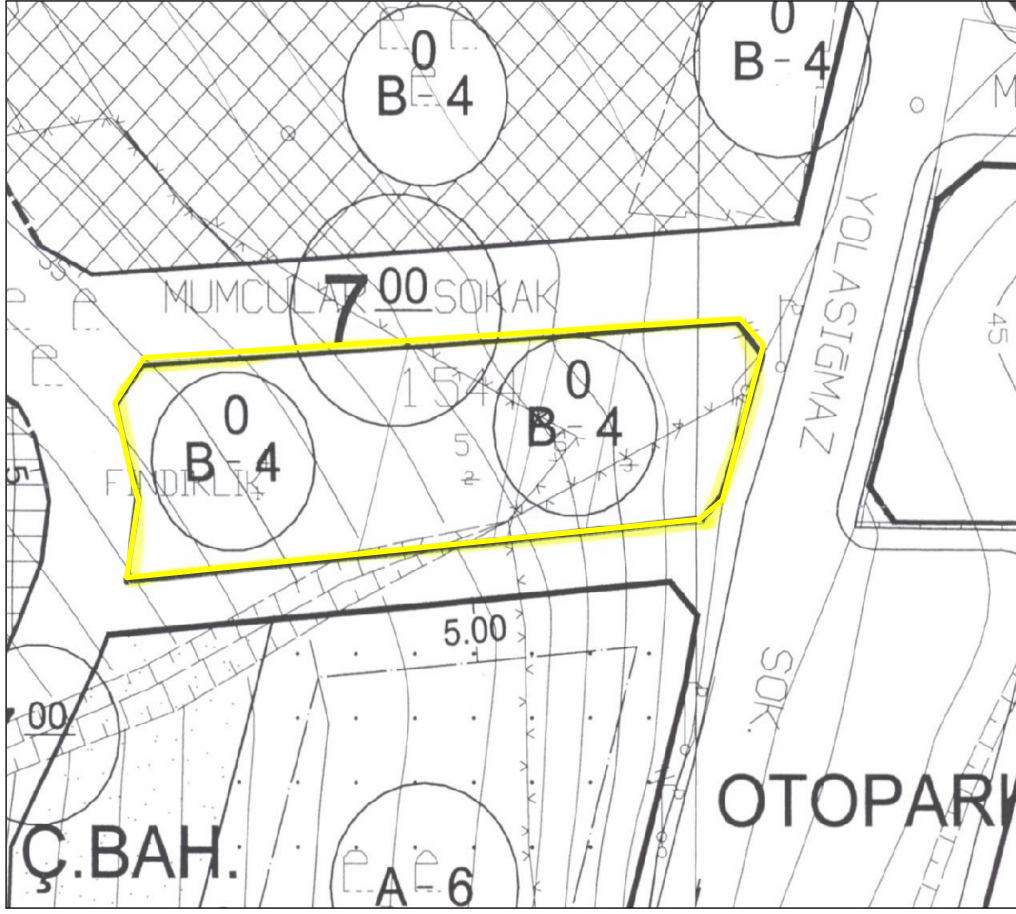
**Bu uygulama neticesinde 1.uygulamadaki teknik belirsizliklerin daha iyi vurgulanması ve sonuçta vakıf lehine bir kayıp olmaması için gerekli hesaplamalar yapılarak aşağıdaki durumlar tespit edilmiştir.**

**2.Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:**

Yapılan uygulamanın 1. uygulamadan pek bir farkı olmadığı BHA'nın yine vakıf taşınmazdan karşılandığı, hisse durumu tam olacak şekilde parsel üretme imkanı varken hisseli parsel üretildiği ve uygulamanın bu şekilde vakıf taşınmazları açısından uygun değerlendirilmediği, vakıf akarlarının devamını sağlayıcı nitelikte önce imar planı değişikliği daha sonra da 18.madde uygulaması yapılması gerektiği bildirilmiştir.

**3.Uygulama:**

Yeni düzenlemeyle oluşan vakıf taşınmazların imar durumu incelenerek ilgili Belediye Başkanlığına sunulmuştur. İlgili Belediye Meclisinin kararı ile itirazda belirtilen hususların dikkate alınarak İmar Planında BHA olarak işlenmiş alanın, B-4 olarak değiştirilerek değişimin 1/5000'lik nazım imar planına ve 1/1000'lik uygulama imar planına işlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 6.35. İmar değişikliği sonrası imar durumu

Daha sonra ilgili Belediyesi Encümeninin kararına istinaden 1544 adada yeniden 18.madde uygulaması ile Arsa ve Arazi Düzenlemesi 1. uygulamadaki DOPO dikkate alınarak DOP kesintisi yapılmadan gerçekleştirilmiştir. Yeni uygulamadan sonra vakıf adına kayıtlı 1544 ada da mevcut parseller düzenlemeye alınarak hiçbir DOP kesintisi yapılmadan eski parcel sınırları değiştirilerek yeniden 4, 5, 6, 7 parcel sayılı taşınmazlar oluşturulmuş olup, yeni oluşan parsellerin özet bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

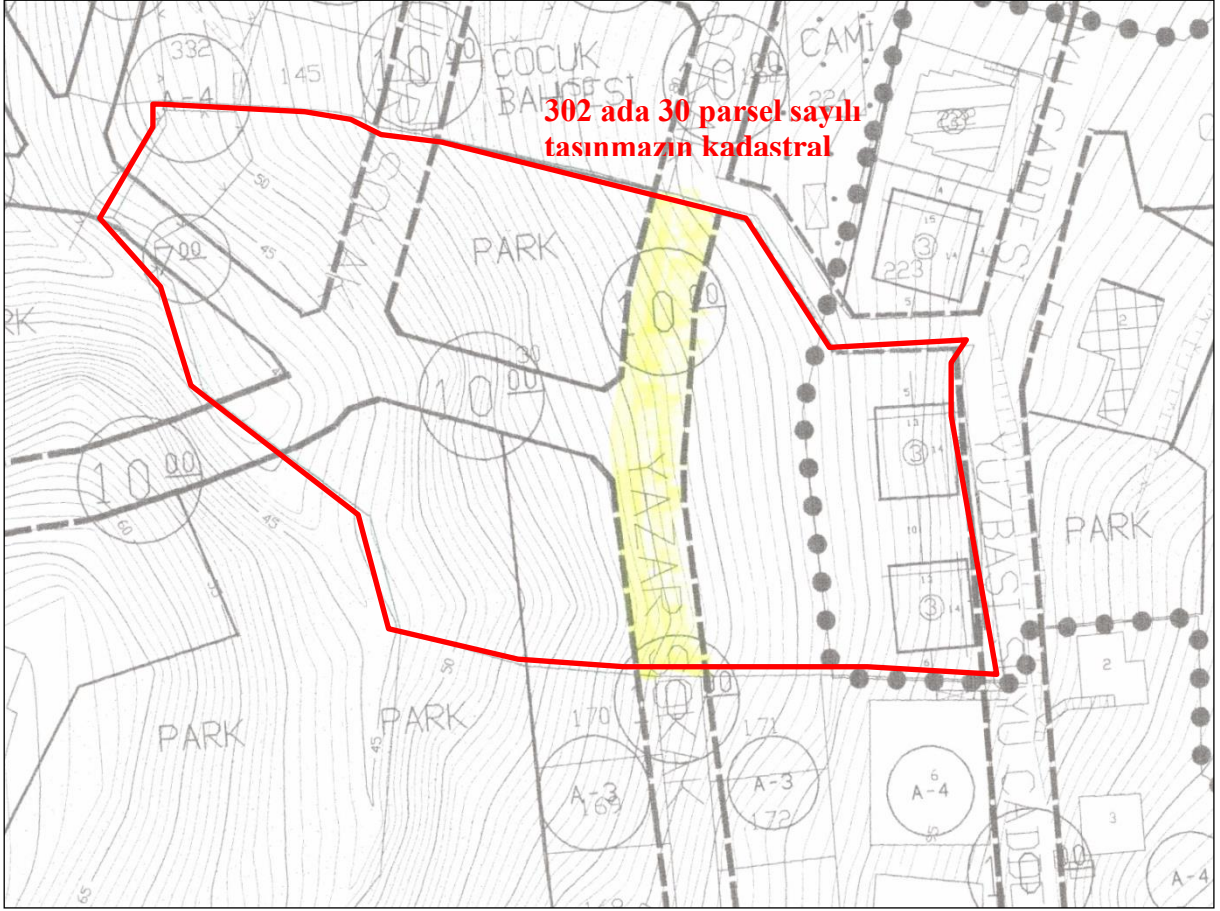


nedeniyle vakıf aleyhine oluşan durumlarla ilgili olarak askı ilanı içinde itiraz edildiği, bu itirazın belediye değerlendirilerek uygulamanın askıdayken yeniden düzenlenerek 3. Uygulamanın yapıldığı, bu uygulamada da imar değişikliği ile BHA'nın B-4 olarak düzenlendiği ve vakıf adına 2 adet hisse durumu tam olan ve 1 adet hisseli olmak üzere 3 adet imar parseli üretildiği, bu uygulamanın vakıf lehine olduğu değerlendirilerek uygulamanın uygun görüldüğü tespit edilmiştir (Çoruhlu ve Demir, 2013b).

### **Örnek Uygulama 28:**

1979 Tarihli tapu kayıt örneğinden anlaşıldığı üzere 30 parsel sayılı vakıf taşınmaz 8474,00 m<sup>2</sup> miktarlı olarak kayıtlı bulunmakla birlikte vakıf taşınmaz mallar sicillerinde akar vasfı ile tescillidir. Aşağıda görünen imar durumu 1985 tarihli olup imar uygulaması yapılmadığı bilinmektedir. 2004 yılında ilgili Belediye imar planında görülen imar yolunun açılması talebinde bulunmuştur. İmar Kanunu'nun 11. maddesinde; “ İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller hariç..., belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.” denilmektedir ancak yatırım yapılma olanağı bulunan vakıf taşınmazından Vakıflar Meclis Kararı uyarınca bedelsiz terk etmek mümkündür. Bunun dışındaki durumlarda İmar Kanununun 11.maddesi uyarınca terk etme imkanı vakıf taşınmazlar için istisna tutulmuştur.





Şekil 6.37.Meri imar durumu

### **1.Uygulama**

2005 yılında söz konusu 302 ada 30 parsel sayılı taşınmazın 1310 ada 30 parsel sayılı olarak uygulama dışı bırakılan bölümü hariç geri kalan kısmı 3194 sayılı kanun kapsamında 18. madde kapsamında "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" ne tabi tutulmuştur. Yapılan uygulamada DOPO %38,982896 çıkmış ve uygulama dağıtım tahsis parselasyon ve diğer tüm bilgi ve belgeleriyle vakıf İdaresine gönderilmiştir.

### **1.Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:**

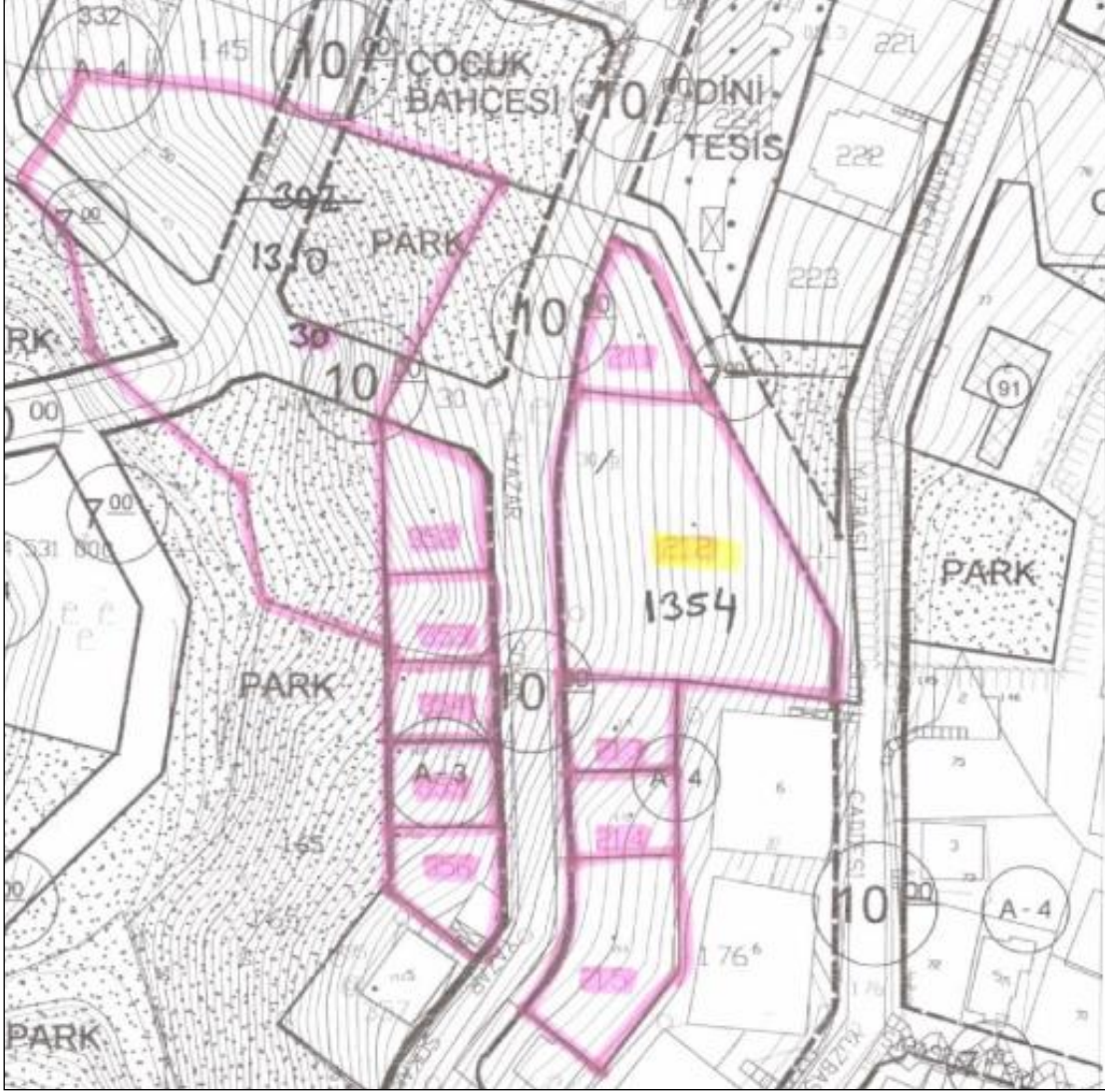
Uygulamaya vakıf akarlarının devamının sağlanması noktasında gerekli imar düzenlemelerinin yapılarak askı ilanından önce görüş alınmak suretiyle İdareye gönderilmesi için gerekli değişikliğin yapılması talebi ilgili Belediye Encümenince RED edilerek konu Belediye Meclisine iletilmiş ve burada da haklı olan talep uygun görülmemiş RED olunarak uygulama kesinleşerek yeni parseller tapu siciline tescil edilmişlerdir.





## 1.Uygulamaya 60 günlük süre içinde İdari Mahkemeye dava açılması

Uygulama kesinleşerek tapu siciline tescil edilmiştir. Akabinde 2005 yılında vakıf aleyhine oluşan durumlarla ilgili İdari Mahkemeye dava açılmış ve İmar Uygulaması yürütmesinin durdurulması talep edilmiştir. Yapılan yargılama neticesinde İmar Uygulamasının uygun olduğu gerekçesiyle açılan dava 2006 yılında reddedilmiş ve Danıştay’ca da İdare Mahkeme kararı 2009 yılında onanmıştır.



Şekil 6.39. Uygulama sonucunda oluşan imar ve kadastro parselleri

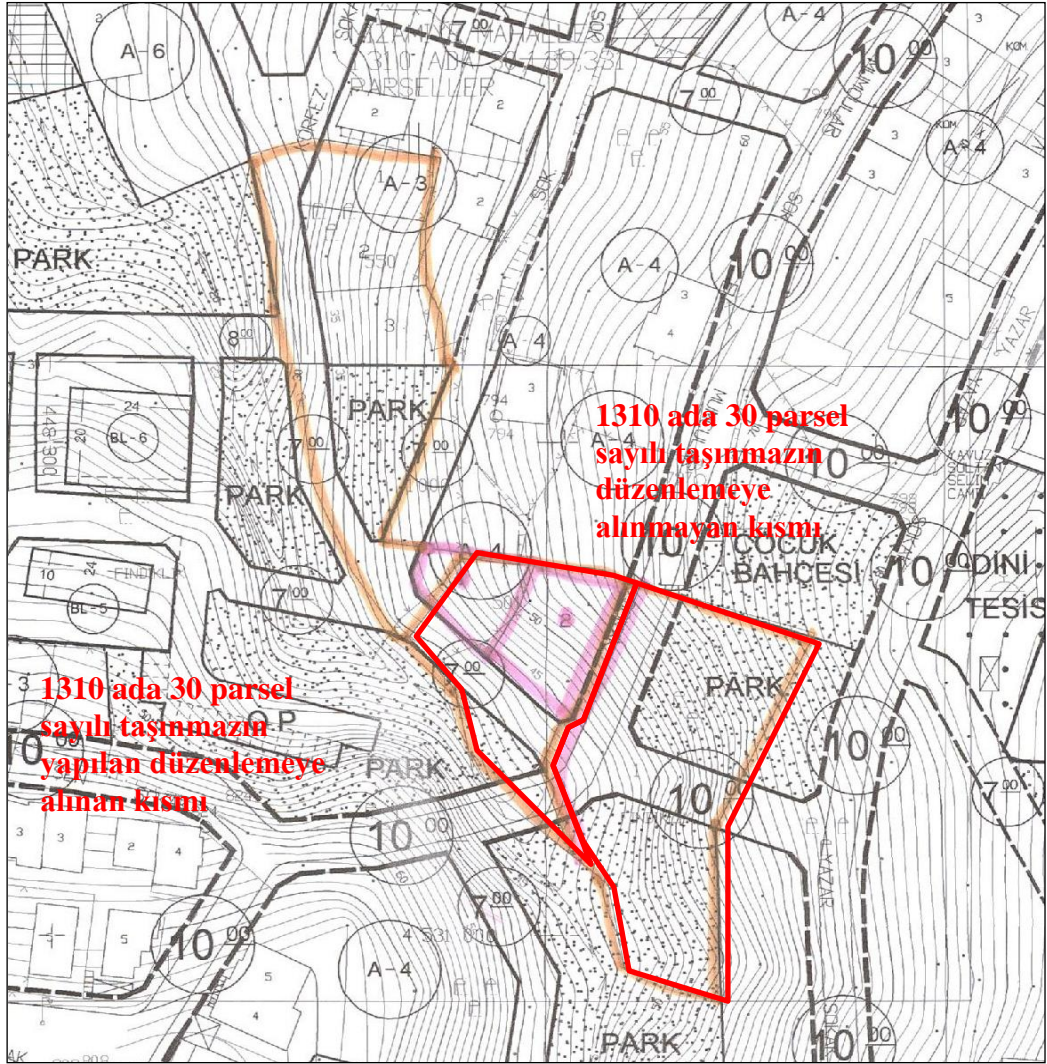
## 2.Uygulama:

Söz konusu 1.Uygulama neticesinde uygulama dışında bırakılan 1310 ada 30 parsel sayılı 3744.88 m<sup>2</sup> miktarlı taşınmaz 2009 yılında İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmuştur. Gerekli olan bildirimler VK'nın 22.maddesi uyarınca İmar

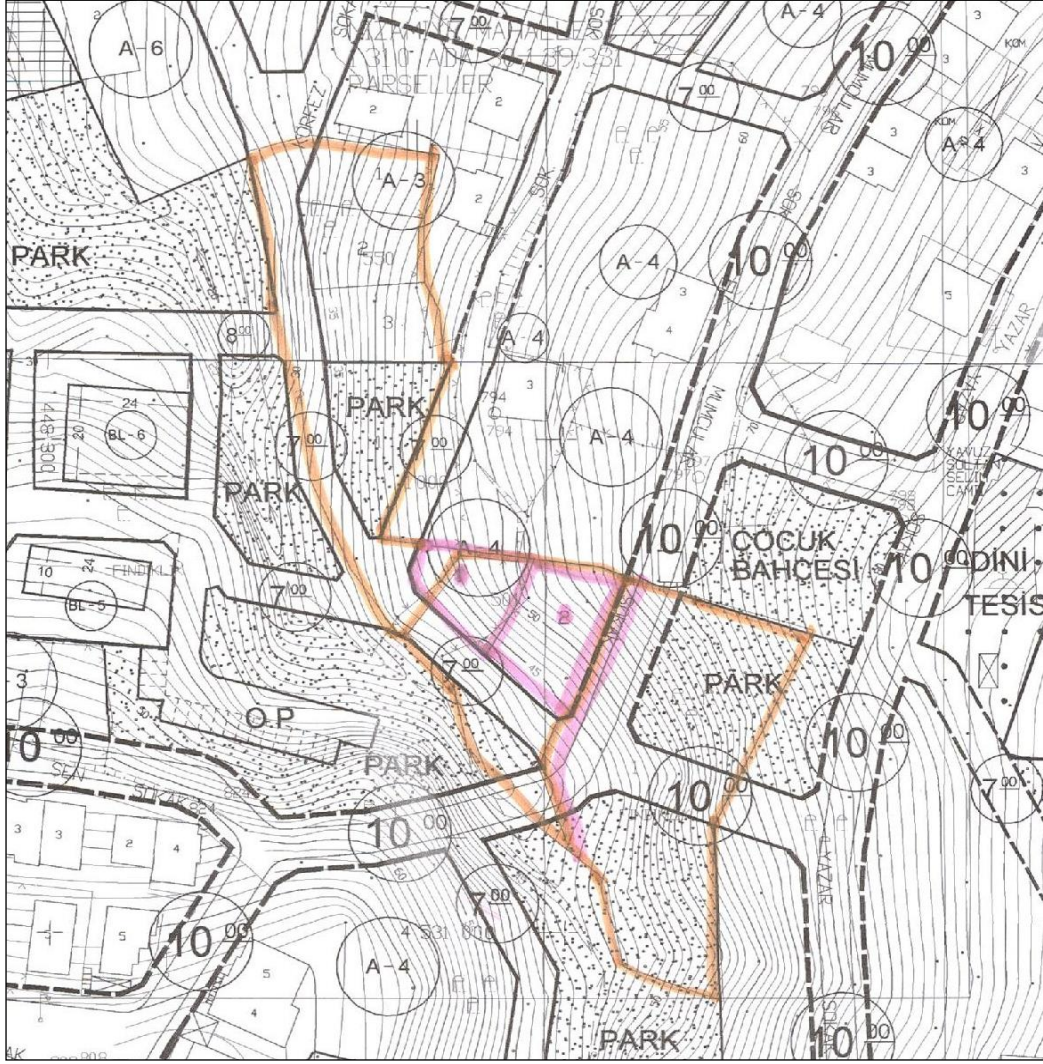


planı askıya çıkarılmadan yapılması ve görüş alınması gerekirken plan askıdayken yapılmıştır.

Vakıf adına tescilli uygulama gören taşınmazın meri imar durumundan anlaşılacağı üzere; yaklaşık olarak 1288 m<sup>2</sup> lik kısmında ayrık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına uygun olarak imar hakkı tesis edilebilmekteyken geriye kalan yaklaşık 2456 m<sup>2</sup> lik kısmı ise DOP kapsamında kamuya ayrılması zorunlu imar yolu ve park alanında rastlamaktadır.



Şekil 6.40. Düzenleme sahasındaki taşınmazlar



Şekil 6.41. Uygulama sonucu imar ve kadastro parselleri

Tablo 6.12. Uygulama sonrası vakıf taşınmaz bilgileri

Ada	:	501	Ada	:	501
Parsel	:	1	Parsel	:	2
Yüzölçümü	:	335,27	Yüzölçümü	:	515,26
Niteliği	:	Arsa	Niteliği	:	Arsa
Hisse	:	1848/2400	Hisse	:	Tam
Hisse alanı	:	258,16			
Malik	:	Vakıf	Malik	:	Vakıf
İmar Durumu	:	A-4	İmar Durumu	:	A-4

Uygulamanın bu şekilde kesinleşmesi ve bu duruma itiraz edilmemesi halinde imar planında 10 metrelik yolda ve park olarak ayrılmış alanda kalan vakıf taşınmazdan ifraz edilerek oluşan parselin ne zaman düzenlemeye alınacağı belirsiz durumda kalmaktadır.



Bu gerekçe ile gerekli itirazlar belediyeye yapılmış olup RED edildiğinden konu yargıya intikal ettirilmiş ve yargı süreci devam etmektedir.

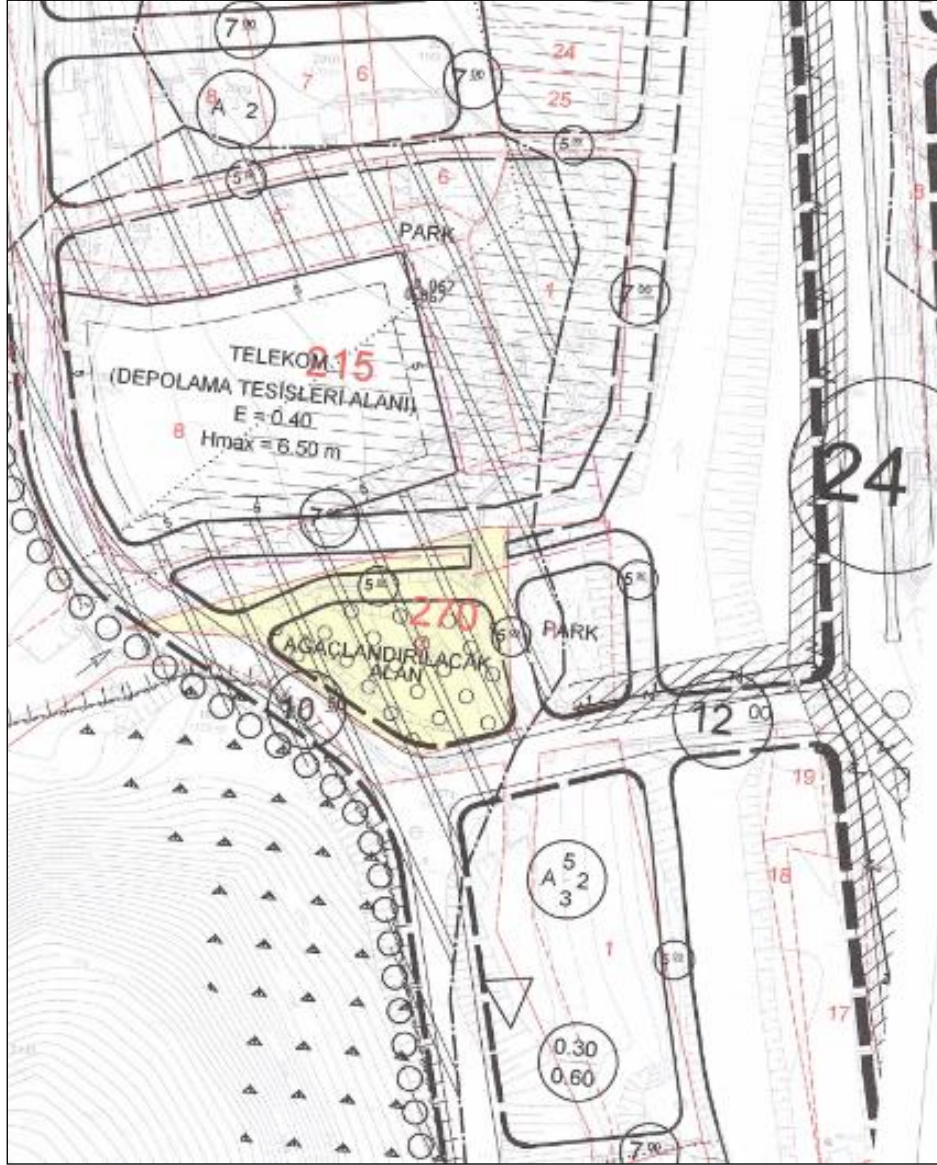
Vakıf taşınmazın imar durumundan görüleceği imar yollarının uygulama yapılmadan açılması talebi ilgili Belediyece iletilmiş olup İmar Kanununun madde 11 gereğince uygun olmadığı, taşınmazın imar uygulamasına tabi tutularak 2 ye ifraz edildiği ve bir kısmının uygulamaya alındığı, uygulamaya alınan bölümdeki uygulamaya askı ilanı süresinde 8 adet imar parselinden sadece 2 tane hisse durumu vakıf lehine tam olan imar parseli üretildiği ve taşınmazın tamamının uygulamaya alınmadığı gerekçeleriyle itiraz edildiği, Belediyece itirazın reddedildiği, konunun yargıya intikal ettiği, yapılan yargılamada davanın reddedildiği ve bu şekilde kesinleştiği, daha sonra uygulamaya alınmayan sahada bir uygulama yapıldığı, bu uygulamada vakıf taşınmazın 2 ye ifraz edilerek bir kısmının uygulama dışı bırakıldığı, uygulamada dışı bırakılan alanında uygulamaya dahil edilmesi gerektiği nedeniyle askı ilanı içinde Belediyeye itiraz edildiği, itirazın reddedildiği, konunun yargıya intikal ettirildiği ve yargılamanın devam ettiği tespit edilmiştir.

### **Örnek Uygulama 29:**

Mülkiyeti mazbut “Elhac Hasan Necmettin Efendi Bini Mehmet Vakfı”na, yönetim ve temsili Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait Gümüşhane İli, Merkez Karşıyaka Mahallesi’nde kâin ve tapunun 300 ada, 8 parsel sayılı akar vakıf taşınmaz; Gümüşhane Kadastro Mahkemesinin, Esas No: 1989/13, Karar No: 1994/12 kararıyla vakfi adına tescil edilmiştir. Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü’nün 1852 sayı 21.11.2003 tarihli yazısında; 300 ada 8 parsel sayılı vakıf taşınmazla, Gümüşhane Belediyesine ait imarlı bir arsa trampansın teklif edilmesi halinde, 300 ada 8 parsel sayılı vakıf taşınmazla Belediyece yapılan tecavüzle ilgili Gümüşhane Asliye Hukuk Hâkimliğine açılan “müdahalenin menî ve kal” davasından vazgeçileceği Gümüşhane Belediyesine bildirilmiştir.

Gümüşhane Belediyesince 300 ada 8 parsel sayılı taşınmazla takas için uygun taşınmaz bulunarak takas teklifinde bulunulmuş olmasına karşın, teklif edilen 270 ada 2 parsel sayılı taşınmazın imar durumunun; park alanından iskâna açık alana dönüştürülmesi durumunda konunun değerlendirileceği İdarece bildirilmiştir. Gümüşhane Belediye Meclisinde alınan kararlar, trampa düşünülen 270 ada 2 parsel sayılı taşınmazın imar durumunun, ayırık nizam 3 kat olarak tasarlandığı hükme bağlanarak İdareye iletilmiş ve İdarece Vakıflar Genel Müdürlüğüne sunulmuştur. Genel Müdürlükçe, 270 ada 2 nolu parsel için, ayırık nizam 3 kat olarak tasarlanan imar değişikliği kararının, imar planına işlenmesini ve bunu müteakiben 300 ada 8 nolu parselimizle trampa için uygun olacağı bildirilmiştir. Böylece alınan belediye meclis kararına uygun değişiklik teklifi imar planına işlenmiş ve akabinde takas işlemleri gerçekleştirilmiştir. Mazbut vakfa ait 300 ada 8 nolu parsel sayılı vakıf taşınmaz, Belediyeye ait 270 ada 2 nolu parsel sayılı taşınmazla 2006 yılında trampa edilmiş ve 308 ada 8 parsel terkin edilerek 270 ada 2 parsel vakıf taşınmaz mallar sicillerine tescil edilmiştir.

2008 yılında değerlendirilmesi muhtemel arsa vasıflı taşınmazlarla ilgili olarak yürütülen çalışmada gündeme alınan 270 ada 2 nolu parselin meri imar durumu istenmiş ancak ayırık nizam 3 kat imar durumuna sahip taşınmazın imar durumunun “ağaçlandırılacak alan” olarak İdareye gönderilmesi üzerine Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde anılan alanda imar değişikliği yapıldığı iletilmiştir.



Şekil 6.42. Vakıf taşınmazın imar durumu

Değişiklik teklif edilmesi durumunda yeniden değerlendirebilecekleri bilahare İdareye iletilmiştir. Bunun üzerinde, imar durumunun 270 ada 2 parsel sayılı vakıf taşınmazın akar niteliğini koruyacak şekilde yatırıma elverişli olarak düzenlenmesi talebine olumsuz yanıt alınmıştır. Konunun yeniden düzenlenerek vakıf hukukunun korunması yönünde gerekli imar düzenlemelerinin yapılarak İdarenin bilgilendirilmesi talep edilmiş olup, bu talepte uygun görülmemiştir.

Yukarıda safahatı verilen ve mülkiyeti mazbut “Elhac Hasan Necmettin Efendi Bini Mehmet” Vakfı’na, yönetim ve temsili Genel Müdürlüğüne ait Gümüşhane İli, Merkez Bağlarbaşı Mahallesi’nde kain ve tapunun 270 ada 2 parsel sayılı taşınmazı, karşılıklı mutabakat esasına göre gerçekleştirilen trampa işleminden sonra imar durumunun “ayrık nizam 3 kat” iken İdarenin bilgisi ve izni dışında “ağaçlandırılacak alan” olarak değiştirilerek İdare aleyhine oluşan durumun çözümü için yargı yoluna gidilmiştir. Ancak yapılan yargılamada dava imar planı değişikliğinin 2007 yılında yapıldığı ve 30 günlük

askı ilanı ve daha sonraki 60 günlük sürelerde itiraz yapılmadığı gerekçesiyle süre yönünden reddedilerek üst mahkemece de onanarak kesinleşmiştir.

#### 6.3.4.4. Diğer Davalı Taşınmaz Örneği

##### Örnek Uygulama 30:

Mülkiyeti mazbut Fatih Sultan Mehmet Vakfı'na ait, Trabzon Merkez Ayasofya Mahallesi'nde kain ve tapunun 24 ada 16 parsel sayılı, “çeşmesi olan bahçeli kargir cami” vasıflı, 6951,75 m<sup>2</sup> miktarlı vakıf taşınmaz vakıf taşınmaz mallar kütüklerinde Trabzon Merkez Mazbut Hayrat cilt: 1, sayfa: 1, sıra: 5 numarasında kayıtlı ve 2863 sayılı kanun kapsamında eski eser olarak tescillidir.



Şekil 6.43. Trabzon Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Uydu Görüntüsü

Taşınmazın tapu sicilinde tescilli olan niteliğinin her ne kadar “çeşmesi olan bahçeli kargir cami” olsa da müze olarak kullanıla geldiği, çevrede ihtiyaca cevap veren camii bulunduğu, taşınmazın tescilli eski eser oluşu, mimarı yapısı, tarihi, teknik özellikleri, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Ankara Bölge Kurulunun 24.01.1986 tarih ve 835 sayılı kararı gereği taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiğinden; Türk camii mimarisi özelliği taşımadığından kilise mimarisi özellikleri yanında iç duvarlarındaki freskleri, zemin mozaikleri ve dış duvarlarındaki kabartmaları ile sanat tarihinde ve turizmde çok önemli yeri olduğundan yapıya cami fonksiyonunun verilmesinin uygun olmadığına, Ayasofya kilisesinin müze olarak kullanımının ve bu





talep edilmiştir. Talep edilen bedel mevzuatta öngörülen sürelerde ödenmediğinden konu yargıya intikal ettirilmiştir.

Taşınmazın tapu sicilindeki cinsinin cami olması ve geçmişte bu özelliği ile kullanılmış olması, mülkiyet olarak mazbut vakfı adına tescilli olduğu ve VGM yönetim ve temsilinde olmasına karşın idari ve yargı kararları ile anayasada güvence altına alınan mülkiyet hakkını tapuda tescilli olan taşınmazın cinsinin aksine bir kullanıma zorladığı ve bu kullanımın İdarenin rızası olmaksızın devam ettirildiği, zorla olan bu kullanımdan dolayı hiçbir bedel ödenmediği, bedel talep edildiği halde ödenmediğinden dolayı konunun yargıya intikal ettirildiği ve yargılamanın devam ettiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Vakıflar Genel Müdürlüğünce; Yüksek Yargıtay 8.Hukuk Dairesi Başkanlığına 1976 yılında Müdahalenin Önlenmesi konulu olarak açılan dava 1976/5 esas 1983/4 karar sayılı dosyası görevsizlik kararı ile Trabzon 1.Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmiş ve 15.04.2011 tarihinde tevzi edilmiştir. Yapılan yargılamada Trabzon 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1996/409 esas sayılı dosyası ile meni müdahale davası açıldığı, yapılan yargılama sonucunda davanın reddine karar verildiği, verilen kararın kesinleştiği anlaşılınca, kesin hüküm nedeni ile açılan davanın reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm davacı tarafça temyiz edilmiş, Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 27.06.2012 tarih ve 2012/5916 esas ve 2012/8101 karar sayılı ilamı ile; somut olayda davalı ile davacı arasında taşınmazın kullanımına yönelik bir protokol veya sözleşme düzenlenmiş olmadığını, taşınmazın davalı tarafından müze olarak tahsis talebinin davacı tarafından reddedildiğini, bu durumda taşınmazın davalı tarafından fiilen müze olarak kullanımını haklı kılan bir anlayışın Anayasa'nın 35. ve Türk Medeni Kanununun 683.maddesinde tanımlanan mülkiyet hakkının ihlali anlamına geleceği nedenlerinden dolayı dava kabul edilmiştir. Davacı Vakıflar Genel Müdürlüğünün davasının kabulü ile Davalı Kültür ve Turizm Bakanlığının anılan vakıf taşınmaza yaptığı müdahalenin önlenmesine Trabzon 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/480 esas 2012/386 karar numaralı dosyası ile 28.12.2012 tarihinde karar verilmiştir.

#### **6.3.4.5. İmar Konulu Davalı Taşınmaz Örnek**

##### **Örnek Uygulama 31:**

Artvin Hopa Sundura Mahallesi'nde kâin ve tapunun 614 ada, 4 parsel sayılı mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazında da içinde bulunduğu alanda Hopa Belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununu 18.madde uygulaması yapılmıştır.

Vakıf taşınmazın cinsinin “kargir cami ve avlusu” olduğu yani 18.madde uygulamasının yapılış nedeni olan ve kanunda “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” belirtilen bir kullanımda olduğu bilinmektedir.

Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 23.03.2011 tarih ve 3282 sayılı Kararı ile anılan 614 ada 4 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan caminin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tespit ve tesciline karar verilmiş, karar Hopa Belediyesine gönderilmiş ve tapu siciline tescil edilmiştir.

Uygulamadan önce, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22 maddesine uygun şekilde İdareden görüş talep edilmiş olup talep edilen görüşe ilişkin cevap verilmiştir. Akabinde





taşınmaz açısından değerlendirildiğinde vakıf taşınmazın düzenlemeye girdiği gibi düzenlemeden çıktığı herhangi bir DOP kesintisi yapılmadığı görülmüştür.

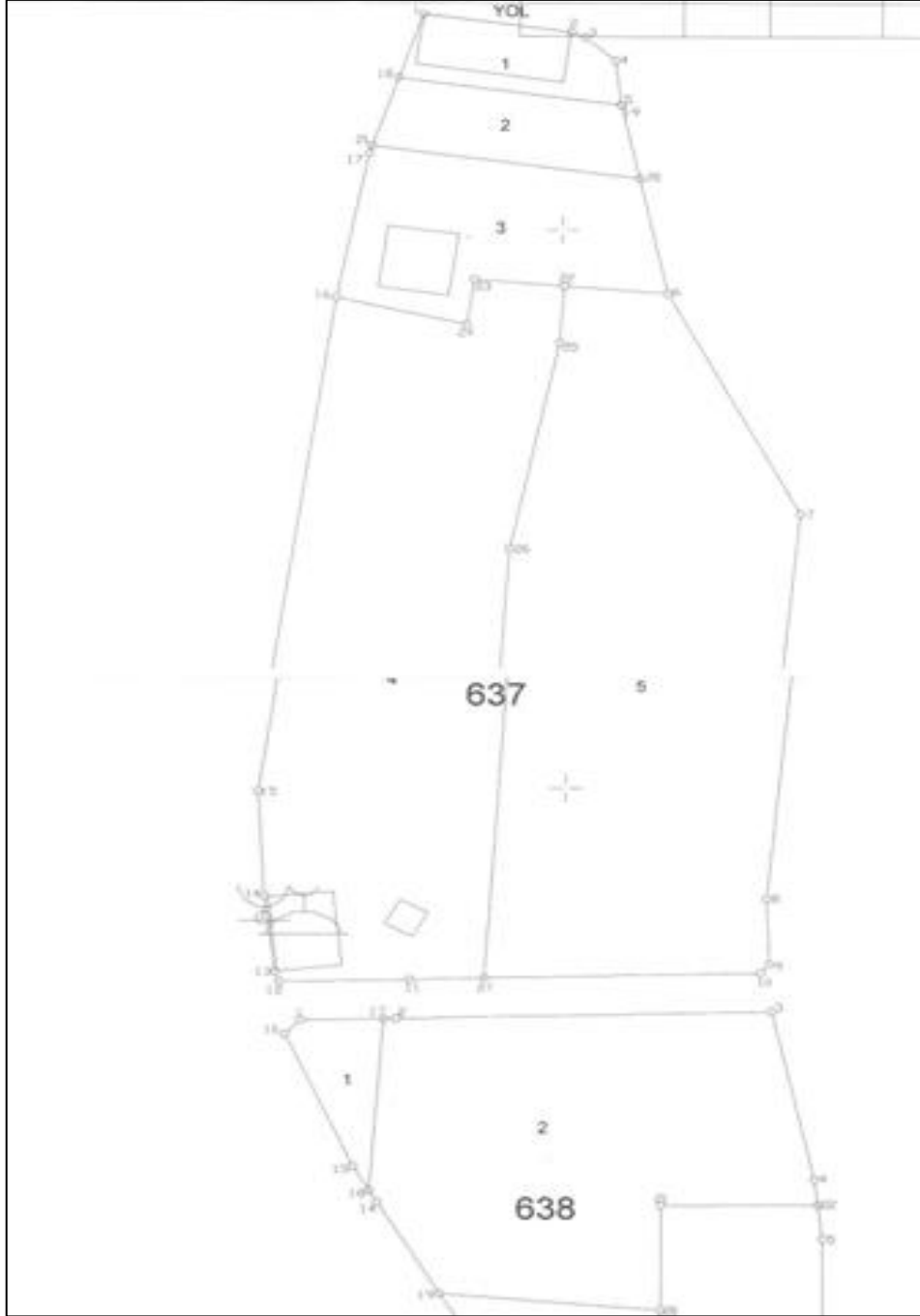
Böylece vakıf taşınmaz 614 ada 4 parsel olarak “kargir cami ve avlusu” olarak 4529,92 m<sup>2</sup> miktarlı olarak kayıtlı iken uygulama ile

- 637 ada 4 parsel 4273,19 m<sup>2</sup> miktarlı “kargir cami ve avlusu”
- 638 ada 1 parsel 256,73 m<sup>2</sup> miktarlı “arsa”

olarak iki adet parsel oluşturulmuştur. Uygulama sonrası vakıf taşınmaz olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne tahsis edilen 637 ada 4 parsel ve 638 ad 1 parsel sayılı taşınmazların alanları toplamı 4529,92 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Vakıf taşınmazın batı tarafında yer alan minarenin imar planında yol-kaldırım olarak ayrılan alana isabet etmesi sonucu uygulamanın kesinleşmesi halinde minarenin ve parsel üzerindeki bazı mezarların vakıf parseli dışında kalacağı tespit edilmiştir.

3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanununun 2.Maddesine göre; Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yine İçişleri Bakanlığının 19.12.2000 gün ve 583368 sayılı genelgesi uyarınca; ‘İmar planları yapılırken mezarlıkların bütünlüğünü bozmayacak şekilde imar yollarının mezarlık alanları dışından geçecek şekilde planlaması yapılmalıdır. Eğer yol mezarlık alanı içinden geçecek ise İçişleri Bakanlığından izninin alınması gerekmektedir.

Anılan taşınmaz üzerindeki cami taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş, akabinde röleve restitüsyon ve restorasyon projeleri hazırlanarak Hopa Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulunca onaylanmıştır. Ancak projeler hazırlanırken İdarece taşınmazın mevcut imar durumu dikkate alınmadan hazırlanmış, bu durum Hopa Belediyesi ve Koruma Kurulunca da aynı şekilde değerlendirilerek imar durumu hiç dikkate alınmadan projeler üç kurumun onayından geçmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 karar numaralı İlke Kararı uyarınca tescilli yapının bulunduğu parselin koruma alanı belirlenmemiş olsa dahi bu parsel ile komşu ve aralarından yol geçen karşı komşu parselleri de içeren alanın koruma alanı olarak kabul edilmesi, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamayacağı hükmü getirilmiştir. Bahse konu alanda yapılan 18.madde uygulaması tescilli yapının bulunduğu parselin sınırlarında( cami minaresinin yolda kaldığı, parselin ortasından yol geçirildiği) ve parsel içindeki mezarların konumlarında değişiklik öngördüğünden 2863 sayılı kanun ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2010/10 nolu genelgesinin 2.maddesinin b) bendi uyarınca tescil edilen parsellerde imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan işlemler ile yüzölçümü değiştiren işlemlerin ilgili Koruma Kurulundan izin alınarak yapılması gerekmektedir.



Şekil 6.46. Uygulamanın kesinleşmesi ile oluşan kadastral sınırlar

Uygulamanın; 3194 sayılı kanun ve ilgili 18.madde uygulama yönetmeliği açısından doğru ancak, 2863 sayılı kanun, 3998 sayılı kanun ve İçişleri Bakanlığının 19.12.2000 gün ve 583368 sayılı genelgesi açısından, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 karar numaralı İlke Kararı ve TKGM'nin 2010/10 nolu genelgesi açısından gerekli izinlerin alınmadığı anlaşıldığından yapılan uygulama İdarece uygun görülmemiştir.

Zaten bu tür tescilli yapıların bulunduğu alanlarda uygulamada ya da plan yapılırken mevcut durum dikkate alınarak işlem yapılması gerekmektedir. Mevcut durumda Mart

2011 itibari ile tescillenen taşınmazın korunma alanı belirlenmemiştir. Ancak koruma alanı belirlenmesi bile yukarıda belirtilen ilke kararı uyarınca tanımlanan alan korunma alanı olarak mevcuttur. Bu tür alanlardaki yapıların tescil durumunun söz konusu olması ve Koruma Kurulu Kararına bağlanması durumunda Kurul kararı ilgili Belediye Başkanlığına gönderilmektedir. Mevcut imar durumundaki halin koruma kurulunca uygun görülerek planın uygulanması durumunda bir sakınca olmayacağı tescil kararında belirtilmeli aksi takdirde tescil kararından sonra bu karar doğrultusunda imar planı değişikliği mutlaka yapılmalıdır ki bu tür sıkıntılar meydana gelmesin (Çoruhlu ve Demir, 2013c).

## ÖZGEÇMİŞ

Yakup Emre ÇORUHLU 1981 yılında Trabzon'da doğdu. Mimar Sinan İlkokulu, Cumhuriyet Ortaokulu ve Trabzon Lisesi olmak üzere orta öğrenimini tamamladı. 2000 yılında KTÜ Trabzon Meslek Yüksek Okulu Harita Kadastro Programı'ndan mezun oldu. 2000-2001 arasında özel sektörde harita teknikeri olarak çalıştı. 2004 yılında KTÜ Harita Mühendisliği Bölümü'nden dereceyle mezun oldu. Ardından, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans öğrenimine başladı. İlk olarak, KTÜ Yabancı Diller Yüksek Okulu'nda 1 yıl İngilizce eğitimi aldı. Ocak 2005'de KTÜ Gümüşhane Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'ne Araştırma Görevlisi olarak atandı. Daha sonra, Haziran 2007' de yüksek lisans öğrenimini tamamladı ve aynı bilim dalında Eylül 2007'de doktora öğrenimine başladı. 2007/5 ÖSYM yerleştirmesi ile Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü Trabzon Bölge Müdürlüğü'nde bulunan Harita Mühendisi kadrosunu kazanınca, Ekim 2007'de Gümüşhane'deki görevinden ayrılarak yeni görevine başladı. Bulunduğu bu görevi yanında Aralık 2008'den itibaren Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü görevini de yürütmektedir.

Yakup Emre ÇORUHLU evli ve iki çocuk sahibi olup, iyi derecede İngilizce bilmekte ve halen anılan görevlerine devam etmektedir.