

KADASTRO KAVRAMI VE TÜRKİYE KADASTROSU

Ahmet Yaşayan¹, Hüseyin Erkan¹, S. Gökşin Seylam¹

¹HKMO Kadastro Komisyonu, yasavan@hotmail.com husevinerkan35@gmail.com.

ÖZET

Kadastro kavramı, her ne kadar tek anlamlı ve mülkiyet bilgileri, yüzölçümü, sınırlarını haritada gösterme gibi kimi temel öğeleri içeriyorsa da, çözülecek başat soruna ve önceliklere göre kadastronun işlevleri ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin başlangıç yıllarında en önemli sorunlardan biri Osmanlı Devleti'nin toprak düzeni idi. Çok az istisnası ile tüm araziler devlete aitti ve çözülmesi gereken öncelikli soru özel mülkiyet sisteminin oluşturulması idi. Türkiye'de kadastronun başlamasına neden olan bu gereksinimdir. Bu projenin tamamlanması uzun bir zaman almıştır. Bu sıralar kadastronun tüm işlevlerinin yeniden düşünülmesi zamanıdır. Bu bildiri, bu konudaki görüşlerimizi özetlemektedir.

Anahtar Sözcükler: Osmanlı toprak mülkiyeti, özel mülkiyet, kadastronun işlevi.

ABSTRACT

Although the concept of cadastre is a unique and includes some basic elements such as ownership informations, areas, values of the land and boundaries and geometrical positions shown on the map, in practice, its functions can be different in some countries depending on major problems to be solved. During the beginning years of the Republic of Turkey the problem was the Ottoman Empire land property system, in which all lands with a few exceptions belong to the state, so private property ownership had to be established. This is starting objective of the cadastre in Turkey. It was long way to go to complete this project. Now it is time to consider all functions of the cadastre. The aim of this paper is to summarize our view in this contents.

Keywords: Property of Ottoman, privat ownership, function of cadastre.

1. GİRİŞ

50 yılı aşkın bir süredir kadastro çalışmalarının zaman zaman içinde ve daima yakınında olan, kadastro uygulamalarını ve sorunlarını kendilerine dert edinen bizler kadastronun geleceği nasıl olmalıdır sorusunun doğru yanıtını bulma çabası içindeyiz. Düşüncelerimizi meslektaşlarımıza aktarmak amacıyla bu bildiri hazırlanmıştır.

Her sistemin, her kurumun sorunları olabileceği gibi Türkiye Kadastrosunun da sorunları vardır. Dahası bu sorunların yapısal sorunlardan kaynaklandığı düşünülebilir. Geleceğe doğru bakabilmek için, bir yandan, bugünün gerçekliğini analiz ederken diğer yandan da, ortaya çıkan yeni sorunları, bunların çözümüne ilişkin genel yaklaşımları ve genel eğilimleri de irdelemek gerekir.

Türkiye'deki kadastro gerçekliğini anlayabilmek için önce kadastro kavramına, bununla ilgili uygulamalara ve kadastro algısına, kadastronun işlevine, tarihsel süreç içindeki gelişimine kısa bir göz atılacaktır. Böylece oluşturulan kuramsal bir çerçevede Türkiye Kadastrosu irdelenecektir. Bu sunuşun amacı öncelikle durumu anlamak ve analiz etmekle birlikte geleceğe ilişkin düşüncelerimiz de genel çizgileri ile ortaya konulacaktır.

2. KADASTRO KAVRAMI

Sözlüklerdeki ve ansiklopedilerdeki kadastro tanımları birbirine benzemektedir. Bu tanımlar şu öğeleri içerir :

- Kadastro özel ve tüzel kişilerin, iyelik söz konusu olan taşınmaz malları içindir.
- Kadastro ile taşınmaz malların konumu, sınırları, alanı ve değeri saptanır.
- Bu iş devlet eli ile yapılır, devletin görevidir.

Kadastro çalışmaları ile kadastro planları oluşturulur.

Kadastro kavramını ve işlevini daha iyi algılayabilmek için, genel çizgileriyle tarihsel gelişim sürecine bakmak gerekir. Bu süreç aşağıda özetlenmiştir:

- 18. Yüzyılda, feodal yapıdaki Avrupa ülkelerinde, federal devlete vergi yoluyla katkının adil bir biçimde sağlanabilmesi için kadastro yazımlarına gerek duyulmuştur. Kısa bir süre sonra da bu bilgilerin haritaya bağlanması gereği anlaşılmıştır. Bu tür kadastro vergi kadastrosu, ya da mali kadastro olarak adlandırılmıştır.
- 19. Yüzyılda, sanayi devrimi ile birlikte özel mülkiyet önem kazanmış, kadastro sistemi sağlam bir güvenceye dönüştürülmüştür. Taşınmaz mallar böylece önemli bir kaynak, kapital durumuna gelmiştir. Taşınmaz mal

kayıtlarındaki alan, değer gibi kadastro bilgileri için devlet güvencesi sağlayan bu tür kadastro hukuki kadastro olarak adlandırılmıştır.

- 20. Yüzyıl başlarında ve iki dünya savaşı sonrasında, kentlerin imarında, tarım alanlarının çeşitli amaçlarla yeniden düzenlenmesinde, taşınmaz mal sınırlarını gösteren kadastro haritaları başvurulacak temel bir altlık konumuna gelmiştir. Yükseklik bilgileri ile kadastro haritaları topoğrafik yüzeyi de gösterdikleri için bunlar üzerinde gerçekçi tasarımlar yapılabilmektedir. Çok yaygın olmamakla birlikte bu tür kadastro ya da idari, ya da teknik kadastro adı verilmiştir.
- Geçen yüzyılın sonunda ve bu yüzyılın başından itibaren, karşılaşılan çevre sorunları, çölleşme, orman ve meraların, doğal kaynakların azalması sorunları ortaya çıkmıştır. Yer yüzeyinin üstünün, altının, kısaca arazinin akılcı bir biçimde kullanılması, tüm araziye ilişkin projelerin gelecek kuşakları daha fazla düşünen ve sınırlı doğal kaynakları daha özenli kullanan, kısaca sürdürülebilir nitelikte olması görüşü benimsenmiştir. Sürdürülebilir projeler doğru ve eksiksiz çevre ve arazi kullanım bilgileri ile oluşturulabilir. Bu tür bilgileri içeren bir kadastroya, daha doğru bir söyleyişle, kadastro bilgi sistemine gereksinim açıktır. Bu bakış, çok yönlü ve çok işlevli bir kadastro bilgi sistemini gündeme getirmiştir.

Yukarıda özetlenen gelişim süreci kapitalist ekonomi modelini benimsemiş çoğu Orta Avrupa'daki ülkeler için geçerlidir. Farklı koşullardaki ülkelerde gelişimin ve kadastro işlevlerinin de farklı olması doğaldır. Söz gelimi özel mülkiyetin olmadığı sosyalist ve komünist ülkelerde kadastro arazi kullanım bilgilerini ve sınırları gösteren haritalar ve ilgili envanter bilgileridir.

Taşınmaz mallara ilişkin bir kayıt sistemi bulunmayan, mevcut sistemi yeterli olmayan ülkelerde de kadastro bir taşınmaz mal kayıt sistemi olarak gelişecektir. Özel mülkiyetin olmadığı ve sonradan ekonomik modeli değiştirerek özel mülkiyeti oluşturan, ya da yeniden özel mülkiyet oluşturan ülkelerde de kadastronun özel mülkiyete geçiş aracı olarak geliştirilmesi doğaldır. Bu duruma en güzel örnek Türkiye kadastrodur. Osmanlı İmparatorluğu topraklarının hemen hemen tamamının mülkiyeti devlete aittir. Cumhuriyetin kuruluşu sırasında karşılaşılan en önemli sorun toprak rejiminin kurulması, taşınmaz malların, kullananlarının adına kaydedilmesi, eski kayıt ve belgelerin yenilenmesidir. Kadastro bu amaçla başlamıştır.

Özetle, ülkelerin çözülmesi önceliği olan sorunlarına göre kadastro biçimlenir, duyulan gereksinime göre uygulama ve içeriği oluşur. Çoğu kapitalist ülkede, kadastro, hukuki niteliklidir; açıkçası, taşınmaz mal kayıtları devlet güvencesindedir. Bu nitelikte olmayanlar da bu sisteme dönüştürülmektedir. Bugünün ve yakın geleceğin kadastro da, doğayı çevreyi, araziye akılcı kullanımı için gerekli tüm bilgileri içeren bir kadastro bilgi sistemidir.

3. TÜRKİYE KADASTROSU

Bir önceki bölümde verilmeğe çalışılan kadastro kavramı ve algılaması çerçevesinde Türkiye Kadastro irdelenebilir. Ayrıntıya girmeksizin Türkiye Kadastrounun gelişim çizgisi, özellikle başlangıç yıllarındaki düşünce ve görüşlere vurgu yapılarak, verilecektir.

Osmanlı İmparatorluğu topraklarının hemen hemen tamamının mülkiyeti devlete aittir. Toprakların kullanım hakkı ise savaşlarda yararlık gösterenlere verilmiştir. Dirlik sahibi olarak tanımlanan bu kişilere, toprağı işleyen çiftçilerden belirli oranda vergi almak hakkı tanınmıştır. Zamanla bu sistem bozulmuş, sahipsiz kalan dirlikler, açık arttırma ile, vergileri peşin para karşılığı alınarak kullanım hakkı devredilmiştir.

Toprakların devlete ait olduğu, özel mülkiyet hakkının söz konusu olmadığı bir toprak düzeninde olduğu gibi, devlet katkısının adil olması amacı ile zaman zaman tahrir adı verilen taşınmaz mal yazımları yapılmıştır. Bu yazım bilgileri tahsis edilen arazinin sınırlarını tanımlamayı, yaklaşık yüzölçümlerini belirlemeyi amaçlamıştır. Bu bilgileri içeren tahsis belgeleri tahsis edilen imtiyazlı için bir güvence oluşturmuştur.

Kent ve kasabalarda konutlar ve işyerleri, özel kişilere tescil edilmiştir. Bunlar için özel kayıtlar oluşturulmuştur. Bu defterleri tutmakla sorumlu birimler – tapu daireleri– kurulmuştur.

1912 yılında yürürlüğe konulan “Emvali gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat” adlı yasayla Konya’da kadastro planları yapılmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti, başlangıçta Osmanlı İmparatorluğu’ndan devrolan mevcut kurumları korumuş, zaman içinde bu kurumları modern cumhuriyetle uyumlu olacak biçimde geliştirmiş, bunun için gerekli yasal düzenlemeler yapmıştır. Osmanlı Devleti Arazi İdaresi’nin yeniden düzenlenmesi, kurucuların düşüncelerindeki cumhuriyetin toprak politikasının ve arazi yönetiminin oluşturulması, kuşkusuz, öncelikli bir gereksinimdir.

Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuş, 1925 yılında da ardışık iki yasa yürürlüğe konmuştur. Bu yasalar 657 sayılı “Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu” ile 658 sayılı “Kadastro Kanunu” dur. Bu yasalar ile birlikte kadastro birimleri de eklenerek kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne dönüştürülmüştür.

1925 tarih ve 658 sayılı “Kadastro Kanunu”nun gerekçesinde, sorunun iki önemli boyutunun; eski kayıtların yenilenmesi ve mübadele işlemlerindeki sorunların çözümü olduğu, bu nedenle güvenilir bir sisteme gereksinim duyulduğu belirtilmektedir. Bunun için hedeflenen ve tanımlanan sistem Orta Avrupa ülkelerinde uygulanan bir kadastro sistemidir. Gerekçede sıralanan beklentilerden de, devlet güvencesi olan, değer ögesi de bulunan hukuki bir kadastro sistemidir. Genel ve yerel bayındırlık hizmetleri, doğal kaynakların yönetimi gibi konularda da kadastrodan önemli beklentileri olduğu yasanın gerekçesinden anlaşılmaktadır.

Yasanın gerekçesinde kadastro projesine ilişkin ayrıca şu bilgiler de verilmektedir:

- Orman alanları da içinde yalnız 100 bin km karelik bir alanın kadastro yapılacaktır
- Proje 30 yılda bitirilecektir. Daha fazla kaynak ayrılabilir ve gelişen teknolojiye yararlanabilirse bu süre kısaltılabilecektir.
- Yabancı uzmanlardan yararlanılacaktır. 50 öğrenci yurt dışında eğitimecek, Kadastro Okulu’nda yabancı dil bilen fen elemanları yetiştirilecektir.
- Harita Genel müdürlüğü ile işbirliği yapılacaktır.
- Arazi üç sınıfa ayrılacak, 1.derece arazilerde 1/500 – 1/2000 ölçekli, 2.derece arazilerde 1/2000 – 1/5000 ölçekli ve 3.derece arazilerde de 1/5000 – 1/10000 ölçekli kadastro haritaları üretilecektir.

1925 yılında hazırlanmış bu yasanın gerekçesinde, 2. Ve 3. derece arazilerde fotogrametrik yöntemle çalışılabileceği yazmaktadır. Kadastro planlarının nirengiye dayalı olarak yapılacağı, nirengisiz yapılan daha önceki kadastro çalışmalarının sonlandırılacağı ifade edilmektedir.

658 sayılı yasaya göre hukuki kadastro oluşturmak için uygulanan “...basit ölçüler ile ve nirengisiz yapılan...” ve tahdit olarak tanımlanan tahrir de bir tür kadastro sayılabilmektedir. Bu tür yazım mülkiyet hakları ve ilgili diğer bilgiler için bir güvence oluştursa da, doğal olarak taşınmaz malın geometrisine ilişkin, konum, sınır ve alan değeri devlet güvencesi kapsamında olmayacaktır. Hukuki kadastro, öncelikle güvenilir kadastro planları oluşturmayı gerektirir. Ancak nitelikli bir kadastro planı sınır güvencesi sağlar, verilen yüzölçümü değerleri devletin koruması altında olur. Türkiye kadastrounun hukuki niteliği, 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu’nun 645. Maddesinde :

“Taşınmaz malın sınırı, plan ve arz üzerinde konulan işaretler ile tayin olunur. Plandaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır.

İfadesi ile kesinleşmiştir.

1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Yasası’nın yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya’da kadastro çalışmalarına başlanmıştır. Harita Genel Müdürlüğü 1925-1936 yılları arasında Ankara, İstanbul, Kocaeli ve Malatya’da 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli planlar üreterek kadastro çalışmalarına destek olmuştur.

İlk uygulamalar sırasında yeni yasal düzenlemelere gerek duyulmuş ve aşağıda sıralanan yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır:

- Tapu Kayıtlarının Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun (2.6.1929).
- Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun (25.6.1932).
- Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu (15.12.1934)
- Tapu Kanunu (22.12.1934).
- Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun (29.5.1936).
- Orman Tahdit ve Kadastro Kanunu (8.7.1937).

Bu yasalar kümesine bütünüyle bakılırsa, bunların ilk düşünülen projenin doğal gereksinimi olan yasal dayanaklar ve gerekli olan kurumsal düzenlemeler olduğu anlaşılır.

1934 tarih ve 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu’nda, 1925 yılındaki, ilk düşünceler ve ilkeler daha ayrıntılı bir biçime dönüştürülmektedir. Bu yasa, uygulamanın duraksamasız gerçekleşmesini sağlayacak yönlendirici ve yol gösterici açıklamaları ve kuralları içermektedir.

2613 sayılı yasa, 1925 yılındaki ilk düşünceden farklı iki önemli değişiklik getirmiştir :

Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastro

- Hukuki kadastro yanında “fenni bilgileri” devlet güvencesi kapsamında olmayan tapu tahriri olanağı getirilmiştir.
- “Değer takdiri işinin Gelir İdaresi’nin görevi olduğu, kadastro ekiplerine bu çalışmaların ayrı bir masraf ve külfet getireceği” düşüncesi ile, taşınmaz malın değerinin belirlenmesi ve sürekli güncel tutulması işi Maliye Bakanlığı’nın görevi olduğu kabul edilmiştir.

İlk düşünceden diğer bir sapma da orman alanlarına ilişkin kadastro çalışmalarının, Orman Tahdit ve Kadastro Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü’ne verilmesidir.

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 1934 yılından itibaren, yalnız il ve ilçe belediye sınırları içinde kalan kentsel alanlarda uygulanmıştır. Kırsal alanlarda önemli bir kadastro çalışması yapılmamıştır. Geniş kırsal alanları olan ve sınırlı ekonomik olanakları bulunan bir Türkiye’nin ancak ikinci dünya savaşı sonrasında, makinalı tarımın başladığı günlerde 1950 yılında arazi kadastro uygulamasına konmuştur.

4. ARAZİ KADASTROSU

Daha sonra tapulama adı verilen kırsal alandaki kadastro çalışmaları, 15.3.1950 gün ve 5602 sayılı Tapulama Yasası ile başlamıştır.

Bu yasanın gerekçesinde, kırsal alan kadastrolarına farklı bakılması gerektiğini savunan ifadeler bulunmaktadır:

- Şehirlerde uygulanan kadastro Türkiye’nin kırsal alanına da uygulanırsa yüzyıllar gerekeceğini, bunun yerine “kadastroşuz bir tapulama” yapılması fikri ileri sürüldüğü ve bununla ilgili iki yasal teşebbüsün 1940 ve 1941 yıllarında kadük olduğu yazılmaktadır. “Basit bir tahrir yerine planlı ve kadastral bir tahrir imkanının tahakkuk ettirilmesi halinde zamanın kısılacacağı” belirtilmiştir.
- Daha sonra kadastro çalışmalarının hukuki ve fenni aşamaları irdelenmekte ve sonunda yasanın kabul edilmesi ile önce bir senet verilmesini sağlayacak bir tapulama ve bundan sonra da fenni işler yapılarak planlar ve yüzölçümler bulunacaktır.

5602 sayılı yasanın gerekçesinde, “kırsal alan için, Medeni Kanunun hedeflediği hukuki kadastro bu kez iki aşamalı gerçekleştirilecektir. Önce hukuki tespit ve sınır tahdidi, daha sonra da ölçme işleri. Bundan sonra siciller ve kadastro planı ile hukuki kadastro kurulmuş olacaktır.” İfadesi yer almaktadır. Ne var ki daha sonra gelişmeler ve uygulamalar farklı olmuştur.

Yasanın yürürlüğe girmesi ile kadastro çalışmalarına hızlı bir şekilde başlanmıştır. Önceleri ilkel ölçme yöntemleri ile çalışılmış, daha sonra kutupsal alım yöntemi tüm ölçme ekiplerince uygulanan yöntem olmuştur.

Kutupsal alım yöntemi; nirengiye dayanmayan, bağımsız, kapalı poligonlar oluşturularak ve yatay uzunluk ve açılar ile poligonları 1/2000 ve 1/5000 ölçeğinde çizerek, kaçınılmaz ölçme hatalarını da grafik olarak ve çizim sırasında dengeleyerek uygulanmıştır. Daha yapılan takeometrik ölçmelerle belirlenen parsel sınırları ve yüzölçümü değerlerinin yeteri güveni sağlayamaması doğaldır.

Bu uygulamalar 1959 yılında, yerel nirengi ağlarının oluşturulması hesaplı poligon uygulamaları ile daha güvenilir bir duruma getirilmiş ve uygulamalar bu biçimde sürmüştür.

Arazi kadastro çalışmaları, 1955 yılında Arazi Kadastro ve Fotogrametri Dairesi’nin kurulması ve Türkiye’de yetişen mühendislerin katılımı ile, kadastro çalışmalarına başlanıldığı günlerden itibaren sözü edilen ve önerilen fotogrametri yönteminin uygulanmaya başlaması ile yeni bir güç kazanmıştır.

İlk fotogrametrik çalışmalar 1957 ve 1958 yıllarında büyütülmüş hava fotoğrafları üzerine parsel sınırlarının çizilmesi ile oluşturulan identifikasyon fotoğrafları ile gerçekleştirilmiş, ancak bunlar kadastro planlarına dönüştürülemediği için bu yöntemden vazgeçilmiş, standart stereodeğerlendirme yöntemi uygulanmıştır. Önce 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritalar üretilmiş, daha sonra da arazi çalışmaları ile bu haritalar kadastro haritası biçimine dönüştürülmüştür.

1963 yılından başlayarak kadastro çalışmaları planlı bir anlayış içinde ve Devlet Planlama Teşkilatı’nda bir sektör olarak kabul edilmiş, beş yıllık ve yıllık kalkınma planları ve programları çerçevesinde Standart Topoğrafik Kadastral Haritalar üretimi sürdürülmüştür.

1987 yılında kentsel ve kırsal alanlardaki kadastro uygulamaları arasındaki farklar kaldırılmıştır.

1990'lı yıllarda ve günümüzde çağdaş teknolojik olanaklarla kadastro çalışmaları sürdürülmekte, daha nitelikli kadastro haritaları üretilmektedir. Türkiye kadastrosu bugünlerde, bir iki sorunlu yer dışında tamamlanmış olacaktır. Çağdaş teknolojiler terimi ile, küresel konumlama sistemleri, elektronik takeometreler ve sayısal fotogrametri anlatılmak istenmiştir. Mekansal bilgi sistemlerinin sağladığı olanaklar ise, kadastro haritalarının yerini kadastro bilgi sistemlerin alması sonucunu doğurmuştur. TAKBİS bu alanda önemli bir atılım, önemli bir başlangıçtır.

5. GENEL BİR DEĞERLENDİRME

Burada ortaya konulmağa çalışılan kadastro kavramı çerçevesinde Türkiye kadastrosu genel olarak değerlendirilirse şu gerçekliklerin altı çizilebilir:

- Kadastro çalışmaları sonunda eski mülkiyet sistemi tasfiye edilmiş, yeni bir sicil sistemi oluşturulmuştur. Taşınmaz malların alım satımında değişiklikler bu siciller üzerinde yapılmaktadır.
- Kentsel alanlarda kadastro planları, nirengi ve poligonlara dayalı olarak yapılmıştır. Kırsal alanlardaki haritaların önemli bir bölümü 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritalardır. İlk yıllarda ilkel yöntemle üretilen niteliksiz kadastro planları da hukuken geçerlidir. Büyük kentlerdeki kadastro planlarının kontrol ağı sorunları bulunmaktadır. Fotogrametrik kadastral haritaların da taşınmaz mal sınırlarındaki belirsizlikten söz edilebilir.
- Taşınmaz malların değer bilgisi bulunmamaktadır. Kaldırıldığı tarihteki gerekçeler haklı olsa bile daha sonraki yıllarda da tekrar gündeme gelmemiştir.
- Gerek üretilen kadastro planlarının bir bölümünün niteliksiz oluşu ve gerekse değer bilgisinin kadastro bilgileri arasında bulunmaması Türkiye Kadastrasının hukuki nitelikli bir kadastro olup olmadığı konusunda kuşku uyandırmaktadır.
- Türkiye kadastrosu çalışmaları sırasında taşınmaz malın sahibinin saptanması ve kazanım biçiminin araştırılması görevi yargı yerine kadastro ekiplerine verilmiştir. Bir tasfiye işlemi olarak ve hızlıca yapılmasını gerektiren bu görevin kadastraya verilmesi isabetli olabilir. Ne var ki bu durum, kadastronun temel işlevinin tapu vermek, tapulama yapmak olarak algılanmasına neden olmuştur.
- Taşınmaz mal mülkiyetinin incelenmesi görevi, bu nedenle asli görev varsayılmış, ölçme, harita üretme etkinliği ikinci plana atılmıştır. Oysa kadastro bugünün terminolojisi ile bir bilgi sistemidir, dünün diliyle taşınmaz mal sınırlarının gösterildiği haritalardır. Kadastro etkinliği öncelikle bu haritaların üretilmesi, bilgi sisteminin kurulması yönetilmesidir.
- Orman alanları, genel kadastro çalışmalarından ayrı olarak, kadastro standartlarında ölçülerinin ve haritalarının yapılarak hazine adına tescil işlemleri yapılmaktadır. Daha önce yapılan sınırlamaların kroki niteliğinde olduğu, tescil işlemlerinin tamamlanabilmesi için standartlara uygun biçimde bu sınırların haritalara aktarılması gerekmektedir.
- Kentsel alanlarda ve diğer küçük yerleşim alanlarında, bayındırlık ve imar çalışmalarında kadastro planları, yükseklik bilgilerinin bulunmaması nedeniyle, yeterli bir altlık olamamaktadır. Bunun için halihazır haritalar üretilmekte, kadastro planlarındaki parsel sınırları da bu haritalar üzerine aktarılarak çalışmalar sürdürülmektedir. Yerleşim alanlarındaki planlı gelişme gereksinimi nedeniyle, kadastronun dışında gelişen ve cumhuriyetin ilk yıllarında ve hatta daha sonraları da akılcı bir çözüm olan bu durum bugün de sürmektedir. Açık söyleyişle benzer içerikli ve aynı standartlardaki iki harita yapım etkinliği sürmektedir.
- Gerek tapu kütüğündeki taşınmaz mal bilgileri ve gerekse kadastro planları, haritaları güncel değildir. Sürekli güncel tutma için de bir mekanizma geliştirilmemiştir. Ancak gereksinim duyulduğunda güncelleme, ya da yenileme yapılmaktadır.
- Kadastro planlarının bir bölümü niteliksiz olduğu halde hukuken geçerlidir. Bunların sorunları genellikle, kırsal ve kentsel alanlarda düzenleme söz konusu olursa, bu sırada düzeltilenilmekte, bunun sonucunda da nitelikli kadastro planları oluşturulmaktadır.
- Grafik kadastro haritaları çoğu yerde sayısallaştırılmıştır. Bu alanlarda yeni bir düzenleme söz konusu değilse, parsel köşe noktalarından hesaplanan yüzölçümü ile tapu kütüğündeki yüzölçümünün farklı olması doğaldır.

Yukarıda sayılanlar Türkiye Kadastrasının özellikleri olarak alınabilir. Türkiye Kadastrasının bugünkü durumunu özetleyen bu özelliklere negatif-pozitif hiçbir yorum yüklemeyen, Türkiye Kadastrasının gerçekliği de denilebilir.

6. GELECEĞE BAKIŞ

Türkiye Cumhuriyeti bağımsız, laik, sosyal adalet ilkelerini benimsemiş demokratik bir hukuk devletinin yurttaşları olarak geleceğe umutla ve güvenle bakmak istiyoruz. Cumhuriyetimizin bu temel ilkelerindeki sorunların geçici olduğunu düşünüyoruz. Siyaset kurumlarının ve siyasi mekanizmaların bu sorunların üstesinden geleceğine inanıyoruz. Ekonomideki kayıt dışılık, bunun sonucu olan açık toplum olamayışımız, basın özgürlüğündeki kısıtlamalar, sağlık ve eğitim sistemlerindeki noksanlar, yetersizlikler bozulmalar, çarpık ve plansız, sağlıksız gelişmeler, arazi işgaller, 2B sorunları gibi, toplumumuzun ikincil sorunları da çok önemli ve gündemdeki sorunlardır. Bu sorunların bir bölümünün kadastro ile ilişkilendirilebileceğini, ya da en azından bu sorunların çözümüne kadastro olanakları ile katkı sağlanabileceğini düşünüyoruz.

Bir yanda ülkemizin önemli sorunları, bir yanda da burada açıklamağa çalıştığımız kadastro algılamasına göre nesnel, ya da öznel olarak saptadığımız Türkiye Kadastro gerçekliği, geleceğe, genel çizgileri ile aşağıda açıklanan biçimde bakılması gerektiği sonucunu ortaya koymaktadır :

- Eski mülkiyet sisteminin tasfiyesi tamamlandığına göre kadastro yönetimimiz asli görevine, açık söyleyişle, kırsal ve kentsel alanda standart, topoğrafik ve kadastral harita üretme görevine dönmelidir. Bunun için örgüt yapısı yeniden düzenlenmelidir. Buradaki harita sözcüğü bugünün ortamında bilgi sistemi olarak algılanmalıdır.
- Taşınmaz mallarla ilgili alım, satım vb işlemler bugün olduğu gibi sürmekle birlikte yine tapu birimlerinde, ancak kadastro bilgileri ile bağlantılı, bu yüzden kadastro denetiminde olacaktır. Hukuki sorumluluk ve taşınmaz mal iyeliği güvencesi, bu birimin yetkisi ve sorumluluğundadır. Teknolojik gelişmeler, çok yakın bir gelecekte, yurttaşların evlerinden ve ofislerinden, taşınmaz mallara ilişkin isteklerinin kolayca yerine getirilebileceğini göstermektedir. Bu düşüncemiz, bir bakıma teknolojik olanaklar ile gündeme gelecek ve çözümlenecektir.
- Kadastro bilgileri içinde değer ögesinin bulunmasının yararları ve katkıları açıktır. Bu bilgilerin toplanması değerlendirme uzmanlığı ile olanaklıdır. Ekonomideki kayıt dışılığın ve açık toplum olamayışımız gerçeğinin altında bu değer bilgisinin etkisi ve katkısı küçümsenemez.

Son söz olarak kadastromuz, yukarıda özetlediğimiz görüşler ışığında yeniden örgütlenmesine, değer bilgisi eksikliğini de giderek yeni kadastro bilgi sistemlerinin oluşturulması gerek var diyoruz. Araziye ilişkin tüm projelerin oluşturulmasında, tüm kararlarda, tüm uygulama ve denetlemelerde etkin olan katkı veren bir kadastro olsun istiyoruz.

KAYNAKLAR

Erkan, H.. Nisan 2010. Kadastro Bilgisi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, Ankara, güncellenmiş yeni baskı.

Erkan, H., Seylam, S.G., Yaşayan, A., 2010. Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğü, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2010

Seylam, S.G., Yurttaş, G., 2008. Türkiye’de Kadastro 1923-2006, TMMOB harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, İstanbul,

Yaşayan, A., Erkan, H., Seylam, S.G., 2009. Türkiye Kadastrona Genel Bakış, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Yönetim Kurulu’na sunulan basılmamış rapor, İstanbul.