

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE
MÜLKİYET PROBLEMİ VE ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN YAPILAN
ÇALIŞMALAR (SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ)

HÜDAİ TEMEL
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

GEBZE
2022

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÇOK HİSSELİ PARSELLERDEKİ GEÇMİŞTEN
GÜNÜMÜZE MÜLKİYET PROBLEMİ VE
ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN YAPILAN ÇALIŞMALAR
(SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ)

HÜDAİ TEMEL
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

DANIŞMANI
DR. ÖĞR. ÜYESİ ALİ LEVENT YAĞCI

GEBZE
2022

T.R.
GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

**PAST TO PRESENT WORKS RELATED TO
THE PROPERTY PROBLEM AND SOLUTION ON
MULTI-SHARE PARCELS (SULTANBEYLI CASE)**

HUDAI TEMEL

**A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF
MASTER OF SCIENCE**

**DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
GEODESY AND GEOGRAPHICAL INFORMATION TECHNOLOGIES PROGRAM**

**THESIS SUPERVISOR
ASSISTANT PROF. ALI LEVENT YAGCI**

GEBZE

2022



YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 30/01/2023 tarih ve 2023/07 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 09/02/2023 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Hüdai TEMEL'in tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Jeodezi ve Coğrafi Teknolojileri Programında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE
(TEZ DANIŞMANI) : Dr. Öğr. Üyesi Ali Levent YAĞCI

ÜYE : Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU

ÜYE : Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun
...../...../..... tarih ve/..... sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR

ÖZET

İstanbul'un 39 ilçesinden biri olan Sultanbeyli, coğrafi konumu itibariyle İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Tarihi konumu itibariyle ise merhum tarihçi Prof. Dr. Halil İnalçık'ın "İstanbul'un Kapısı" olarak ifade ettiği tarihi Aydos Kalesinin yer aldığı Aydos Dağı eteklerinde bulunmaktadır. Geçmiş yıllarda Sultanbeyliği Çiftliği ve Sultanbeylik köyü olarak anılan bu yerleşim yeri Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yapılan yoğun göçlerle birlikte büyümüş ve ilçe statüsünü kazanmıştır. Ancak bu büyümenin birtakım sonuçları olmuştur. İlçede uzun yıllardır devam eden mülkiyet sorunlu alanlar üzerine hızlı nüfus artışı ile birlikte yoğun ve plansız yapılaşmaların yaşanması çözülemeyen sorunu daha karmaşık bir hale getirmiştir. İlçedeki mülkiyet sorunlu alanların başında çok hisseli parseller gelmektedir. Bu alanlar ilçe merkezinin de aralarında bulunduğu yaklaşık 900 hektarlık alanı kapsamaktadır. Çok hisseli parseller, üzerinde devam eden davalar nedeniyle satış vaadi sözleşmeleri ile defalarca el değiştirmelerin yaşandığı, arazideki kullanıcı ile tapu sahibinin farklı kişiler olduğu bununla birlikte kullanıcıların işgalci konumuna geldiği mülkiyet sorununun yaşandığı alanlardır. Sorunun çözümü noktasında ilçe ve merkezi idareler birtakım çalışmalar yapmıştır. Yapılan çalışmalar mülkiyet sorununu tam manasıyla çözüme kavuşturmamış olsa da çözüme giden süreçte kolaylıklar sağlamıştır. 2018 yılına gelindiğinde ilçenin mülkiyet probleminin çözümüne yönelik 7143 Sayılı Kanun'un Geçici Madde-1 yürürlüğe girmiş ve önemli bir aşamaya geçilmiştir. Bu çalışmada ilçedeki mülkiyet probleminin tarihi, çok hisseli parsellerde yaşanan mülkiyet sorunu ve çözümü kapsamında yapılan çalışmalar incelenmiştir. İlçeye özel çıkan kanun maddesi ile birlikte çözüme giden süreçteki işlem adımlarının neler olduğu incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: 7143 Sayılı Kanun, Kadastro, Sultanbeyli, Mülkiyet Sorunu, Çok Hisseli Parsel.

SUMMARY

Sultanbeyli, which is one of the 39 districts of Istanbul, is located on the Anatolian side of Istanbul due to its geographical location. In terms of its historical location, the late historian Prof. Dr. It is located on the outskirts of the historical Aydos Castle, which Halil İnalçık referred to as "The Gate of Istanbul". This settlement, which was known as Sultanbeyliği Farm and Sultanbeylik Village in the past, grew with the intense migrations from various parts of Anatolia and gained the status of a district. However, this growth has had some consequences. With the rapid population growth on the property problem areas that have been going on for many years in the district, the dense and unplanned settlements have made the unsolved problem more complicated. Multi-share parcels are at the forefront of the problem areas in the district. These areas cover an area of approximately 900 hectares, including the district center. Multi-share parcels are areas where there is a property problem where users become occupiers, where the land user and title deed owner are different people, due to ongoing litigation, with the promise of sale contracts. District and central administrations have done some work to solve the problem. Although the studies have not completely solved the property problem, they have provided convenience in the process leading to a solution. In 2018, the Provisional Article-1 of the Law No. 7143 for the solution of the property problem of the district entered into force and an important stage was passed. In this study, the history of the property problem in the district, the property problem experienced in multi-share parcels and the studies carried out within the scope of its solution were examined. Along with the law article specific to the district, the process steps in the process leading to the solution were examined.

Keywords: Law No.7143, Cadastre, Sultanbeyli, Property Issue, Multi-Share Parcel.

TEŞEKKÜR

Eğitim hayatım boyunca maddi ve manevi yardımlarını esirgemeyen ve beni destekleyen aileme,

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışmam sırasında bilgi, beceri ve tecrübeleri ile bana yardımcı olan değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Ali Levent YAĞCI' ya,

Sultanbeyli Belediyesi gibi değerli bir kurumda çalışma hayatına başlamama vesile olan Belediye Başkanı Sayın Hüseyin KESKİN' e, görevim boyunca bana daima yol gösteren ve yardımlarını esirgemeyen Başkan Yardımcısı Sayın Yasir AĞIRMAN' a ve Emlak İstimlak Müdürü Sayın Ahmet ÜNAL' a,

Yaptığım çalışmada yardımlarını esirgemeyen Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğündeki tüm çalışma arkadaşlarıma,

Yüksek Lisans ve tez çalışmasının her aşamasında beni motive edip desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen kıymetli eşim ve canım oğluma teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	x
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
TABLolar DİZİNİ	xii
1. GİRİŞ	1
2. MÜLKİYET KAVRAMI VE YASAL DURUMU	4
2.1. Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı Kavramları	4
2.2. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Mülkiyet	6
2.3. Türk Medeni Kanununda Mülkiyet	7
2.4. Tapu Kanununda Mülkiyet	8
2.5. Kadastro Kanununda Mülkiyet	9
2.6. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet	10
3. ÇALIŞMA ALANI: SULTANBEYLİ İLÇESİ	11
4. SULTANBEYLİ İLÇESİNİN MÜLKİYET YAPISINA GENEL BAKIŞ	17
4.1. Çok Hisseli Parseller	18
4.2. 2B Parselleri	22
4.3. İmar Uygulaması Görmüş Parseller	24
5. İLÇEDEKİ ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN MÜLKİYET SORUNU VE TARİHSEL SÜRECİ	27
5.1. Hisseli Parsellerin Oluşumundaki Tarihsel Süreç	27
5.2. Hisseli Parsellerin Mevcut Durumu	28
6. ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK YAPILAN ÇALIŞMALAR	30

6.1. Yerel Yönetimin Yapmış Olduğu Çalışmalar	31
6.1.1. Hisseli Parsellerdeki Tapuların Kamulaştırılması	31
6.1.2. Emlak Beyanlarının Kayıt Altına Alınması	32
6.1.3. Arazi ve Bina Tespit Formu Düzenlenmesi	33
6.1.4. İmar Planı Çalışmaları	34
6.2. Merkezi Yönetimin Yapmış Olduğu Çalışmalar	36
6.2.1. Bakanlar Kurulu Kararı	37
6.2.2. Trampa İşlemleri	39
6.2.3. 3065 Sayılı Kanunun Ek Geçici 35. Maddesi	40
7. ÇOK HİSSELİ PARSELERDEKİ MÜLKİYET MESELESİNİN ÇÖZÜMÜ	41
7.1. 7143 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesi	41
7.2. Çok Hisseli Parsellerde Kanunun Uygulanışı	44
7.2.1. Belediye Uhdesine Hisselerin Geçici Devri	45
7.2.2. Hisseli Parsellerde Fıili Kullanım Kadastrusunun Yapılması	45
7.2.3. Yapılan Çalışmaların Mer'i İmar Planına Uygunluk Kontrolü	48
7.2.4. Uygunluk Kararı Alınan Parsellerin Askı Süreci	50
7.2.5. Askı Süreci Tamamlanan Parsellerin Tescil İşlemleri	50
7.2.6. Tescil Aşamasında Olan Parsellerin Takyidat Aktarım İşlemleri	52
7.2.7. Parsellerin Satışa Esas Rayiç Bedellerin Belirlenmesi	54
7.2.8. Hak Sahiplerine Tebligatın Yapılması	56
7.2.9. Hak Sahiplerine Doğrudan Tapu Devir/Satış İşlemlerinin Yapılması	56
7.2.10. Akdi Haleflik Yöntemi İle Devir İşlemlerinin Yapılması	59
7.2.11. Donatı Alanında Kalan Parsellerde İmar Hakkı Transferi Uygulanması	59
8. ÖNERİLER	66
9. SONUÇLAR VE YORUMLAR	68
KAYNAKLAR	71
ÖZGEÇMİŞ	73

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler ve Açıklamalar Kısaltmalar

AAD	: Arsa ve Arazi Düzenlemesi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
Ç.Ş.B	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
GTÜ	: Gebze Teknik Üniversitesi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İHT	: İmar Hakkı Transferi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TEM	: Trans European Motorway
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>Sekil No:</u>	<u>Sayfa</u>
3.1: İlçenin mevcut konumunu gösterir haritası.	11
3.2: 1893 tarihli Sultanbeyli Çiftliği haritası.	12
3.3: Tarihi Aydos Kalesinden ilçe görünümü.	13
3.4: 1960-2021 yılları ilçe nüfus grafiği.	14
3.6: İlçenin sırasıyla 1970, 1982, 2006 ve 2020 yıllarına ait ortofo görüntüleri.	16
4.3: Hisseli parsellerin ilçedeki konumları.	21
4.4: İlçe geneli 2b parsellerinin konumları.	22
4.5: Mahalle bazlı 2b parsel sayıları.	23
4.7: Sultanbeyli ilçesinin genel mülkiyet durumunu gösterir harita.	26
6.1: Satış senedi örneği	32
6.2: Arazi ve bina tespit formu örnek klişesi.	33
6.3: İlçenin 1/1000 ölçekli plan bölgelerini gösteren haritası.	35
6.4: İlçenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı.	36
7.1: Mülkiyet sorunu bulunan 1418 kadastral parsel görünümü.	47
7.2: 1418 parselde kadastro çalışması sonrası oluşan parselasyon planı.	47
7.3: Kadastro tespit çalışmaları sonrasında mahallelerde oluşan parsel sayıları.	48
7.4: Kanun kapsamında çalışması yapılan örnek bir uygulama.	49
7.5: 2009 yılı ilçe geneli kadastral durum.	51
7.6: 2020 yılı ilçe geneli kadastral durum.	52
7.7: Çalışma sonrasında ilçenin yeni mülkiyet dokusu.	54
7.8: Çalışma yapılan parsellerde fiyatların genel durumu.	55
7.9: İmar hakkı transferi gösterimi.	61
7.10: Kanun kapsamında oluşan mahalle bazlı donatı parsel dağılımı.	62
7.11: 2/b parsellerinde mahalle bazlı donatı parsel dağılımı.	63

TABLÖLAR DİZİNİ

<u>Tablo No:</u>	<u>Sayfa</u>
3.5: 1960-2021 yılları arası ilçe nüfus verisi.	15
4.1: Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet yapısı.	18
4.2: Hisseli parsellerin mahallelere göre dağılımı.	20
4.6: Mahallelerdeki mülkiyet dokusunun oransal olarak gösterimi.	25



1. GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, kişi ve eşya arasındaki ilişkiyi ifade etmekle birlikte kişinin sahip olduğu eşya üzerinde kanunun çizdiği sınırlar çerçevesinde onu dilediği gibi kullanma yetkisi tanımlayan en geniş aynı haktır. Kişi, mülkiyetinde bulunan eşyayı dilediği kullanma yetkisine sahipken mülkiyetin sorunlar barındırması bazı durumlarda bu tasarruf kısıtlanmaktadır. Mülkiyetin sorunlu olduğu ve bu alanların geniş bölgeyi kapsadığı durumlarda kişi mülkiyetini dilediği gibi kullanamamakta bunun yanı sıra bölgenin ihtiyacı olan kamu yatırımları zorlaşmaktadır.

Maddi sıkıntılar, iş bulma olanakları, daha iyi bir yaşam gibi nedenlerle köyden kente göçlerin yoğun bir şekilde yaşanması büyükşehirlerdeki kontrolsüz yerleşim alanlarının oluşmasına sebep olmuştur. Bu alanlara yapılan yoğun ve ani göçler barınma sorununu gidermek için inşa edilen kaçak yapılar ile sahiplenilen arazileri de beraberinde getirmiştir. Tüm bunların yanında yerleşime açılan alanların mülkiyet sorunu taşıması daha da karmaşık bir durumun ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Sultanbeyli, yerleşiminden önce de uzun yıllardır mülkiyet sorunu yaşayan ve bu alanlara Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun göçlerin yaşanması ile çözümün giderek daha da zor hale geldiği bir yerleşim yeridir. Sultanbeyli'deki mülkiyet sorununun temeli bu alanlarda uzun yıllardır devam eden mahkeme süreçlerinin etkisi olmuştur. Parseller üzerinde devam eden mahkeme süreçleri nedeniyle resmi yollarla yapılamayan satış işlemleri kişilerin kendi aralarında yapmış oldukları satış vaadi sözleşmeleri ile yapılmış ve defalarca bu şekilde el değiştirmeler yaşanmıştır. Parseller üzerindeki davanın sonuçlanması ile de problem çözülmemiştir. Çünkü tapu hissedarları arazide kullanımı bulunan ve daha önce senetlerle satmış oldukları yerlerin tapularını üçüncü şahıslara satmışlardır. Bu da tapu sahipleri ile arazide kullanımı bulunan hak sahiplerinin birbirinden farklı kişiler olmasına neden olmuştur.

Çalışmanın birinci bölümünde mülkiyet kavramı, mülkiyet hakkı ve yasal durumları üzerinde incelemelere yer verilmiştir. Anayasa ve Medeni Kanunda mülkiyetin yeri, kişilere sağlamış olduğu haklar ve bu haklara yasaların çizdiği sınırlar incelenmiştir. Bununla birlikte Tapu ve Kadastro Kanunlarında mülkiyetin yeri ve önemi konularına yer verilmiştir. Son olarak da Avrupa İnsan Hakları

Sözleşmesinde mülkiyetin ne anlam ifade ettiği ve mülk sahibine tanıdığı haklar konuları işlenmiştir.

İkinci bölümde çalışma alanı olarak seçilen Sultanbeyli İlçesi'nin genel durumu ifade edilmiştir. İlçenin tarihsel süreci, konumu, geçmişten günümüze nüfus bilgileri gibi konularına yer verilmiştir. Yapılan inceleme ve elde edilen sayısal veriler, yıllara göre görüntüler ile birlikte ilçenin gelişim ve değişim süreçleri açık bir şekilde ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde ilçenin mülkiyet yapısı incelenmiştir. Yapılan inceleme ile ilçenin mülkiyet dokusu içerisindeki en büyük paya sahip olan çok hisseli parseller, 2b parselleri ve imar uygulaması görmüş parseller incelenmiş ve bu alanların ne kadarlık alanı kapsadığı, ilçe genelindeki konumları ortofoto görüntüleri ve sayısal veriler ışığında anlatılmıştır.

Dördüncü bölümde mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parseller ile birlikte bu parsellerin oluşumundaki tarihsel süreç anlatılmıştır. Parsellerin ilçe genelindeki dağılımı, üzerinde bulunan bina sayıları ve nüfus verileri ile birlikte hisseli parsellerin etki alanı ifade edilmeye çalışılmıştır.

Beşinci bölümde ise hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununun çözümü hususunda yapılan bir takım çalışmalara değinilmiştir. Yapılan çalışmalar yerel yönetimin yapmış olduğu çalışmalar ve merkezi yönetimin yapmış olduğu çalışmalar olarak iki başlıkta incelenmiştir. Bununla birlikte çözüme yönelik yapılan çalışmaların problemi çözemediği ancak ilerleyen dönemde yapılacak çalışmalarda süreci kolaylaştırıcı faydalar sağladığı görülmüştür.

Son olarak da yıllardır ilçe halkının çözümünü beklediği ve bu noktada birtakım adımların atıldığı hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununun çözümü kapsamında Türkiye Büyük Millet Meclisi'nden çıkan 7143 Sayılı Kanunda yer alan Geçici-1. Maddesi incelenmiştir. Kanun maddesinin ne gibi kazanımlar getirdiği, ilçe için önemi ile birlikte kanununun yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile ilgili kurumların atmış olduğu adımlar ifade edilmiştir. Bununla birlikte mülkiyet sorunu bulunan çok hisseli parsellerde kanun metninin uygulanışı, işlem adımları ve belediyenin bu kapsamda getirmiş olduğu çözüm yöntemleri maddeler halinde anlatılmaya çalışılmıştır.

Bu süreçte ilçe genelinde yaklaşık 900 hektarlık alanlarda uygulanacak çalışmaların iş yükünü de beraberinde getirdiğini ifade etmek gerekir. İlçe merkezini de içerisine alan çalışmaların meskun sahada yapılacak olması personel ve ekipman

yönünden ihtiyaçların oluşmasına neden olmuştur. Ancak bunlar çalışmalarını sekteye uğratmamış getirilen çözüm önerileri ile bu durum telafi edilmeye çalışılmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda yaklaşık 22 bin adet imar parselinin ve yaklaşık 40 bin adet de hak sahibinin olduğu elde edilen verilerle sunulmuştur.



2. MÜLKİYET KAVRAMI VE YASAL DURUMU

2.1. Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı Kavramları

Mülkiyet kelimesinin Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğündeki karşılığı “sahiplenmek” olarak karşımıza çıkmaktadır. Arapça ‘mülk’ sözcüğünden türemiştir. Buna göre mülk bir şeye sahip olma, elinde bulundurma şeklinde tanımlanmaktadır. Öte yandan ‘melik’ kelimesi de mülke sahip olan, hükmeden, egemenliği altında bulduran anlamlarına gelmektedir. Mülkiyet ile melik (hükümdar) kelimeleri arasındaki ilişki bu şekilde ilişkilendirilebilir.

İnsanoğlunun nüfusa kaydı ile birlikte adı, soyadı, ülkesi, ili, ilçesi gibi kimlik bilgilerinin oluşması, toplumu oluşturan bir birey olmasının ilk adımıdır. Var olan kimliği ile beraber bireyin doğduğu yer, hakimiyetini sürdürdüğü mülkiyetini ifade etmektedir. Mülkiyet anlayışı, tarihsel süreç içerisinde yer, zaman ve ihtiyaca bağlı olarak farklı koşullar altında insan yaşamının bir parçası olarak devam etmiştir. Toplumsal mülkiyet anlayışından bireysel mülkiyete, taşınır mülkiyet anlayışından taşınmaz mülkiyet kavramına doğru eğilim görülmüştür. Tarihsel süreçte birey, yaşamını devam ettirebilmek ve ihtiyaçlarını (taşınır ve taşınmaz mal niteliğinde) karşılayabilmek için toprağı ekmek, işlemek ve üretmek zorunda kalmıştır. Böylece tarımsal faaliyetler ile topraklar bölünmeye, malikler oluşmaya başlamış ve tapu kütüğüne tescil ile birlikte taşınmaz mülkiyeti kazanılmıştır. Görüldüğü üzere mülkiyet ile sahiplenme kavramı arasında bir bağ bulunmaktadır [Baytar, 2022].

Mülkiyet kavramını eşyanın niteliğine ve hak sahibine göre iki ana başlık altında incelemek mümkündür. Eşyanın niteliğine göre taşınmaz (gayrimenkul) ve taşınır (menkul) mülkiyet, hak sahibine göre ise hisseli mülkiyet ve müstakil mülkiyet olarak alt başlıklara ayrılmaktadır.

Mülkiyet, kısa tanımı ile; herkese karşı ileri sürülebilen, hak sahibine hakka konu olan varlığı kullanma, yararlanma, tasarruf ve tüketme gibi en geniş yetkileri veren ve bazı yükümlülükler (vergiler gibi) yükleyen mutlak bir ayni haktır. [Toptancı, 2012].

Köktürk (2007), mülkiyetin tanımını diğer bir ifade ile, kişinin eşya üzerindeki egemenliğini sağlayan bir hak olduğu şeklinde yapmaktadır. Tanımın devamında ise bu hakkın kişiye, kanunların öngördüğü sınırlar içerisinde, eşyayı kullanma, eşyanın

kendisinden, hukuksal ve doğal ürünlerinden yararlanma ve eşya üzerinde dilediğini yapma yetkisini verdiğini ifade etmiştir.

Bununla birlikte mülkiyet hakkı ise; sahibine, hakka konu olan mal üzerinde yasalar ile çizilen çerçeveye içerisinde dilediği gibi kullanıp etme hakkı veren en geniş aynı hakktır.

Mülk sahibinin yetki ve ödevleri mülkiyet hakkının kapsamını oluşturmaktadır. Eren (2011), mülk sahibinin yetkilerini, fiili ve hukuki yetkiler olmak üzere iki başlıkta toplamaktadır. Mülk sahibinin fiili yetkilerine, eşyanın kişiye sağlamış olduğu ekonomik gelirinden faydalanma, kullanım hakkını elinde bulundurma (zilyetlik), eşyanın sınırlarını belirleyip koruma altına alma ve ifraz etme (ayırma) gibi örnekleri vermekle birlikte eşya üzerindeki fiili yetkilerin yasaların çizmiş olduğu sınırlar içerisinde kullanılmasını gerektiğini belirtmiştir.

Öte yandan mülk sahibinin hukuki yetkilerine ise, eşyanın satışını/devrini uygun gördüğü kişilere yapmak, eşyayı bağış işlemlerine konu etmek, eşya üzerinde borçlandırıcı işlemler yapmak gibi örnekler verilebilir.

Mülk sahibinin yetkilerinin yanı sıra bir takım ödevlerinin de olduğu yukarıda ifade edilmiştir. Eren (2011), mülkiyet hakkının kapsamı noktasında malikin ödevlerinin üçe ayrıldığını belirtmektedir. Bunları da; yapmama, katlanma ve yapma ödevleri olarak sıralamaktadır. Yapmama (kaçınma) ödevi; mülk sahibinin yetkilerini sınırlandırır ve yetki sahasını daraltır. Bu ifadeye göre mülk sahibi, mülkiyet hakkının kendisine vermiş olduğu yetkileri toplum yararına aykırı kullanmaktan kaçınacaktır. İkinci olarak katlanma ödevi, yasaların çizmiş olduğu sınırlar dahilinde kamu yararı gözetilen durumlarda mülkiyete yönelik yapılan müdahalelere mülk sahibinin katlanması gerektiğini ifade eder. Bunlar mülkiyetin bir kısmına yönelik yapılan müdahaleler olabileceği gibi tamamını da ortadan kaldıracak müdahalelerdir. Son olarak da yapma ödevi, mülk sahibinin mülkiyetinde bulunduğu taşınır ve taşınmaz malları için yerine getirmesi gereken şartları ifade etmektedir.

Ünlü Gökbaykar (2014), mülkiyet kurumunun temelini oluşturan hukuki dayanakları üç grupta toplamıştır. Bunlar:

- Taşınmaz mülkiyeti ve arazi kullanımına konularına ilişkin genel kuralları ifade eden 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası,
- 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK),

- Taşınmazların teknik ve hukuki durumlarının tespiti ve devletin sorumluluğuna alınması amacıyla yapılan kadastro haritaları ve tapu kayıtlarının düzenlenmesi görevlerini tanımlayan 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, 2644 Sayılı Tapu Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve bunların işleyişleriyle alakalı olarak çıkarılan yönetmelik, yönerge ve genelgelerdir.

2.2. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Mülkiyet

Mülkiyet hakkını düzenleyici kurallar Anayasamızın 35. Maddesinde yer almaktadır. Buna göre 35. Madde şöyledir:

“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Kanun maddesinin birinci fıkrası mülkiyet hakkını ifade ederken, ikinci fıkrası mülk sahibinin eşya üzerindeki hakkının hangi şartlarda sınırlandırılabilirliğini ifade etmektedir. Mülkiyet, miras yoluyla da kişilerin idaresi altına geçmektedir. Bu özel durumundan dolayı Anayasada mülkiyet hakkı ile miras hakkına aynı maddede birbiri ardına düzenlemeler getirilmiş, mülkiyet ve miras hakları güvence altına alınmıştır.

Anayasa'nın ilgili maddesinden de anlaşılacağı üzere hiç kimse sahip olduğu mülkiyetinden mahrum bırakılamaz. Malike tanınan bu geniş hak ancak kanunun öngördüğü sınırlar içerisinde kullanılabilir ve ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Sınırlandırma işlemi, eşyanın bir kısmına yapılabileceği gibi tamamına da uygulanabilir. Mülkiyet hakkı, malike bir takım maddi ve hukuki tasarrufta bulunma imkanı verirken çeşitli yükler de yüklemektedir. Bunlara vergi ve harçlarını ödeme örnekleri verilebilir.

Mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlandırılması konularına ilişkin hükümler Anayasanın 35. Maddesinde ifade edilenlerden ibaret değildir. 1982 Anayasası, mülkiyet hakkı üzerinde sınırlandırmalara yol açan çok sayıda hüküm içermektedir. Bunlar;

- Toprak mülkiyeti başlığı altında yer alan ve kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu ifade madde 43,
- Toprak mülkiyeti başlığı altında yer alan ve devletin gerekli tedbirleri alabileceği konularını ifade eden madde 44,
- Kamulaştırma başlığı altında yer alan ve kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda taşınmazların kamulaştırılabileceği konularını ifade eden 46. madde,
- Devletleştirme ve özelleştirme başlığı altında yer alan ve kamu yararının zorunlu olduğu durumlarda kamu hizmeti özelliğini taşıyan özel teşebbüslerin devletleştirilebileceği konularını ifade eden 47. madde,
- Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması başlığı altında yer alan ve bu varlıkların korunabilmesi adına özel mülkiyete sınır konulabileceğini ifade eden 63. madde,
- Tabii servetlerin ve kaynakların aranması ve işletilmesi başlığı altında yer alan ve bu kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu ifade eden 168. madde,
- Ormanların korunması ve geliştirilmesi konularını düzenleyen 169. madde olarak sıralanabilir [Yiğit, 2016].

2.3. Türk Medeni Kanununda Mülkiyet

Mülkiyet hakkının içeriği konusu Türk Medeni Kanununun 683. Maddesinde ifade edilmektedir. TMK 683. maddesinde geçen ifade şu şekildedir;

“Bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.”

Kanun, hak sahibi tarafından mülkiyetin dilediği gibi kullanılabilmesini ifade ederken bu hakkın ancak hukuk düzeni sınırları içerisinde olabileceği hususunda bir sınır ortaya koymuştur.

Anayasanın 35. Maddesi hükmü uyarınca mülk sahibine sınırlandırmalar getirilmiş olmasına rağmen Medeni Kanunun 683. Maddesinde “...dilediği gibi tasarruf etmek” ibaresinin geçtiği görülmektedir. Ancak bu ibareyi Anayasada

getirilen sınırlama hükümleri çerçevesinde değerlendirmek gerekir. Bu sebeple Medeni kanununa göre de mülk sahibi, eşyaya ilişkin ortaya çıkan yetkilerini kullanırken her şeyden evvel kamu yararını gözetmek zorundadır.

Mülkiyetin konusu olan eşya, niteliklerine göre taşınır ve taşınmaz eşya olarak ikiye ayrılmaktadır. Medeni Kanun da bu kapsamda taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) malları niteliklerine uygun bir mülkiyet sırasına göre tasnif etmiş ve ona göre hükümler getirmiştir. Medeni Kanun; 683 üncü maddesinden başlayarak 706 ıncı maddeye kadar mülkiyet hakkı ile ilgili genel ilkeleri ifade ederken, 704 üncü maddeden başlayarak 761 inci maddeye kadar taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyetini, 762 inci maddeden 778 inci maddeye kadar ise taşınır (menkul) mülkiyetini düzenlemiştir.

Karslı (2018), taşınmaz mülkiyetin konusunu Türk Medeni Kanunu'na göre üç başlık altında toplamıştır. Bunlar;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

Yukarıda sıralanan maddelere göre arazi, taşınmaz mülkiyeti olarak değerlendirilmiştir. Bununla birlikte tapu kütüğünde farklı sayfalara kaydedilmesi ile bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz sayılabileceği belirtilmiştir. Son olarak taşınmazın konusunu oluşturan varlıklar arasında “kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” yer almıştır.

2.4. Tapu Kanununda Mülkiyet

Taşınmaz malların alanı, geometrisi, konumu, üzerine kurulan şerh, beyan, irtifak (takyidat) ile birlikte mülk sahibi arasındaki ilişkinin kurulması ve tapu sicillerinin tutulması, devlet güvencesi altına alınması Tapu Kanunu ile sağlanmaktadır. Kanun hükümleri uyarınca kayıtların tutulması kişiler arasındaki ihtilafli durumların önüne geçerken satış ya da devirleri esnasında üçüncü kişilerin söz konusu taşınmaz hakkında bilgi edinebilmesini sağlamaktadır.

Bilgin (2019), tapu kavramını şu ifadelerle tanımlamaktadır: taşınmaz malın kime veya kimlere ait olduğunun tespitine yarayan bununla birlikte mülk sahibine mülkiyetten doğan yetkileri kullanmaya olanak sağlayan, tüzel değeri olan bir belgedir.

Hak sahibinin mülk üzerindeki her türlü yetkisi tapu siciline tescil işlemiyle birlikte başlamaktadır. Aynı zamanda tescil edilen taşınmaz devlet güvencesi altına alınmaktadır. Bu kayıtların tutulması mülk sahibine hakkı olan taşınmazda yetki vermesinin yanında devletin de taşınmazlar üzerinde vergi işlemlerini sağlıklı bir şekilde yapabilmesini sağlamaktadır.

2.5. Kadastro Kanununda Mülkiyet

Resmî gazetenin 22.02.2005 tarih ve 5304 sayılı kanunla değişik birinci maddesinde, Kadastro Kanununun amacı şu şekilde ifade edilmiştir:

“Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak” tır.

Buradan da anlaşılacağı üzere kadastro kanununun amacı, taşınmaz malların hukuki durumları ile sınırlarını tespit etmek ve bunların kayıt altında tutulmasını sağlamak amacıyla tapu sicillerini kurmaktır.

Kadastronun kapsamı taşınmaz malların belirlenmesi, ölçülmesi ve kayıt altına alınmasıdır. Kadastronun iyi bir şekilde uygulanması ile mülkiyet güvence altına almakta bununla birlikte arazi anlaşmazlıklarının önüne geçilmektedir.

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun dördüncü bölümünde mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar başlığı altında yer alan 13 ila 23. Maddeleri mülkiyet hakkının tespiti konusunda özel esaslar ortaya koymaktadır.

2.6. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet

Bu bölüme kadar yasalarımızda mülkiyet kavramına ilişkin belirtilen esaslar incelenmiştir. Son olarak da Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde (AİHS) mülkiyet konusuna ilişkin düzenleme yüzeysel olarak incelenecektir. AİHS mülkiyet konusunda malike tanınan hakla beraber yasalarımızdaki gibi sorumluluklar yüklemekte, sınırlar çizmektedir.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1. Protokol Madde 1' e göre:

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”

Buna göre Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1. Protokol Madde 1 üç farklı kuralı kapsamaktadır. Bu kurallar;

- Mülkiyetten barışçıl bir biçimde yararlanma hakkını,
- Belirli koşullara bağlı kalmak koşulu ile kişilerin mülkiyetten yoksun bırakılabileceği,
- Devletlerin, kamu yararını uygun gördükleri kanunları çıkartmak suretiyle bu amaca uygun olarak mülkiyetin kullanılmasını denetleyebilme şeklinde ifade edilmektedir.

Gelinen noktada gerek Anayasa'mızda gerek Medeni kanunumuzda mülkiyet hakkının koruma altına alındığı görülmektedir. Bir yandan kişi ile eşya arasındaki ilişkiyi dilediği gibi kullanma ve tasarruf etme hakkına sahip olabileceği şeklinde ifade edilirken bir yandan da bu tasarruf yetkisinin ancak yasaların çizdiği sınırlar çerçevesinde kullanılabileceği hususunda sınırlar konulmaktadır.

Tapu ve Kadastro Kanunlarının yetkisi mülk sahibi ile eşya arasındaki ilişki, elde edilme yöntemi, mülkiyetin sınırları, niteliği, konumu, alanı, hak sahibi gibi kriterlerin belirlenmesi ile birlikte kadastro kayıtlarında ve tapu sicillerinde yasalar çerçevesinde düzenli bir şekilde tutulmasını sağlamak ve güvence altına almaktır.

3. ÇALIŞMA ALANI: SULTANBEYLİ İLÇESİ

İstanbul İlinin 39 ilçesinden biri olan Sultanbeyli, Anadolu yakasında yer almaktadır. 1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarihinde ise 3806 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi sonucu ilçe olmuştur.

Yüzölçümü 29,1 km² olan Sultanbeyli, 537 metrelik yüksekliği ile İstanbul'un en yüksek noktası olarak geçen Aydos ile Teferrüç Dağları arasında yer almaktadır. TEM Karayolu ilçeyi kuzey ve güney olmak üzere iki bölgeye ayırmaktadır. Öte yandan Sultanbeyli İlçesinin; Kartal, Sancaktepe ve Pendik İlçelerine komşuluğu bulunmaktadır (Şekil 3.1).

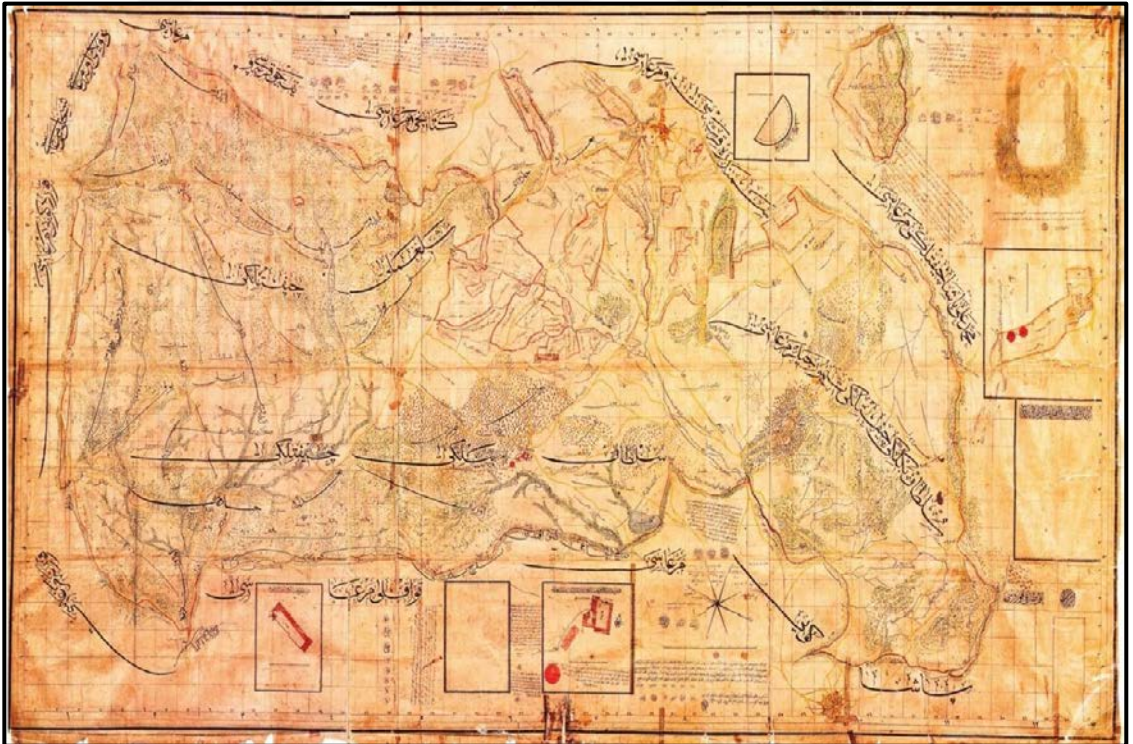
15 mahallesi bulunan ilçenin güney bölgesinde Hasanpaşa, Abdurrahmangazi, Fatih, Necip Fazıl, Hamidiye, Mehmet Akif, Akşemsettin, Yavuz Selim ve Orhangazi olmak üzere dokuz mahalle bulunurken kuzey bölgesinde ise Turgut Reis, Adil, Ahmet Yesevi, Mecidiye, Mimar Sinan ve Battalgazi olmak üzere altı mahalle bulunmaktadır.



Şekil 3.1: İlçenin mevcut konumunu gösterir haritası.

Sultanbeyli İlçesi, tarihi Aydos Kalesi etrafında oluşan bir yerleşim yeridir (Şekil 3.3). Merhum tarihçi Prof. Dr. Halil İnalçık'ın 'İstanbul'un Kapısı' ve 'İstanbul'un fethinin başladığı yer' olarak nitelendirdiği Aydos Kalesi ilçe ve bölge tarihi açısından büyük bir öneme sahiptir. Tarihi kale ve onun etekleri etrafında teşekkül eden coğrafi bölge Ortaçağ'da önemli bir ara durak konumunda olmuştur. Bu özelliği bakımından bölge uzun süre merkez olma statüsünü devam ettirmiştir. Aynı zamanda Anadolu ile İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ulaşım yollarına sahip olması ve tarihi İstanbul-Bağdat ticaret yolu güzergâhında yer alması bu bölgenin önemini ortaya koymaktadır.

Tarihi kaynaklarda, Türk akınlarını önlemek amacıyla 11 ve 12. yüzyıllarda yapıldığı tahmin edilen Aydos Kalesi Osmanlı Devleti tarafından 1328 yılında fethedilmiştir. Fetihden sonra bir müddet daha stratejik önemini koruyan kale İzmir'in fethinden sonra önemini yitirmiş ve terk edilmiştir. Ancak kalenin etrafında Türk gazileri yerleşim alanları oluşturmuş ve bölgede ilk tarımsal faaliyetlerin başlaması bu sayede olmuştur.



Şekil 3.2: 1893 tarihli Sultanbeyli Çiftliği haritası.

Eski adıyla Sultanbeyli iftliği olarak bilinen yer, Sultan Abdülmecid döneminde Mahmut Celalettin Paşa'nın mülkiyetine geçmiştir. Ardından II. Abdülhamit döneminde Sultanbeyli iftliği mirasçıları arasında taksim edilmiştir. Bu taksim iŐleminden sonra 1890-1891 yıllarında Bahriye Nazırı Hasan Hüsnü Paşa tarafından çiftlik satın alınmıştır. Bununla birlikte Sultanbeyli Belediyesi'nin arŐiv kayıtlarında yer alan ve o döneme ait olan 1893 yılına ait bölge haritası Şekil 3.2' de gösterilmiştir. 1903 yılında paşanın vefatı sonrası 1911 yılında Belçika vatandaŐı Frans Filipson'un satın alması ile çiftliğin mülkiyeti bir kez daha el deęiŐirmiŐtir. Satın alma iŐleminden sonra bölgede Yahudi yerleŐimi oluŐturulmaya çalışılmıştır. Ancak 1920'li yıllara gelindiğinde bir takım güvenlik sorunları olması nedeniyle Yahudiler burayı terk etmiş ve çiftlik kiraya verilmiştir. Kiralama işleminin bir müddet bu Şekilde devam etmesi ve genelde Müslüman iftilere kiraya verilmesi sonucu 1940'lı yıllarda Müslüman yerleşim alanlarının oluşumu başlamıştır.

Bölgenin giderek yerleşime açılması ile 1957 yılında Sultanbeylik Köyü kurulmuştur. 1987 yılında ise belde belediyesi olarak kurulan Sultanbeyli özellikle bu tarihlerden sonra yoğun bir Şekilde g almaya başlamıştır. Őehirlerdeki iş imkânlarının daha fazla olması nedeniyle yaşanan gler ve bölgenin ortasından geçen otoyolun da etkisi ile Sultanbeyli 1992 yılında ilçe vafını kazanmıştır.

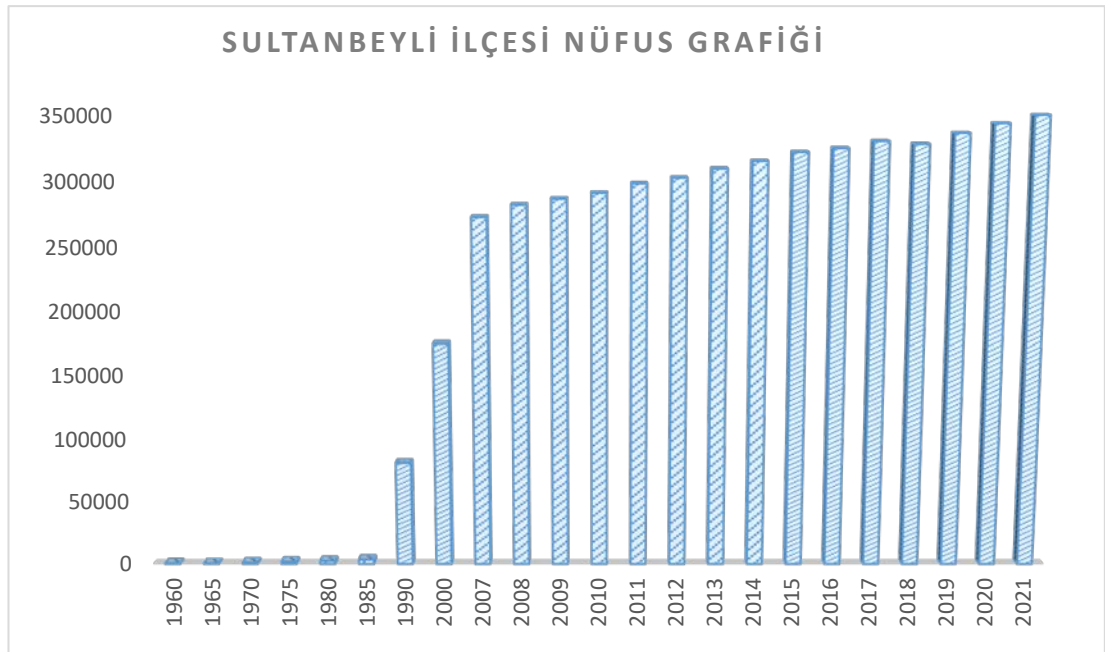


Şekil 3.3: Tarihi Aydos Kalesinden ilçe görünümü.

Sultanbeyli İlçesinde yaşanan değişim ve gelişimi en iyi şekilde yansıtan verilerden biri de nüfustür. Türkiye İstatistik Kurumundan (TÜİK) temin edilen nüfus verileri ışığında, 1960 yılından 2021 yılına kadarki süreçte ilçedeki nüfus değişimi net bir şekilde görülmektedir.

1960 yılında 433 olan ve o sıralarda Sultanbeylik Köyü adı ile anılan ilçe nüfusu 2021 yılına gelindiğinde yaklaşık 350 bin olmuştur. Yıllara göre nüfus verilerini gösteren Tablo 3.5’ te görüldüğü üzere özellikle 1985-1990 yılları arasındaki nüfus artışı dikkat çekmektedir. TEM Otoyolunun Sultanbeyli’nin içinden geçmesi bu bölgeyi daha cazip hale getirmiştir. 1985-1987 yılları arasında hızlı yapılaşma yaşamaya başlayan Sultanbeyli giderek büyümüştür. 31 Aralık 1987’de belediye merciinin kurulması kararı verilen Sultanbeyli’de ilk belediye seçimleri 26 Mart 1989’da yapılmış olup 1992 yılında da ilçe statüsüne kavuşmuştur.

2007 yılı öncesinde özellikle de 1980 ile 2007 yılları arasında ani ve düzensiz bir şekilde artış gösteren ilçe nüfusu, 2007 yılından 2021 yılına kadar geçen sürede artış hızının düştüğü ve düzenli bir seyir izlediği görülmektedir (Şekil 3.4). 2007 yılına kadar ilçenin nüfusu 272.758 iken 2021 yılında %28 oranında artış göstererek 349.485 olduğu görülmektedir (Tablo 3.5).

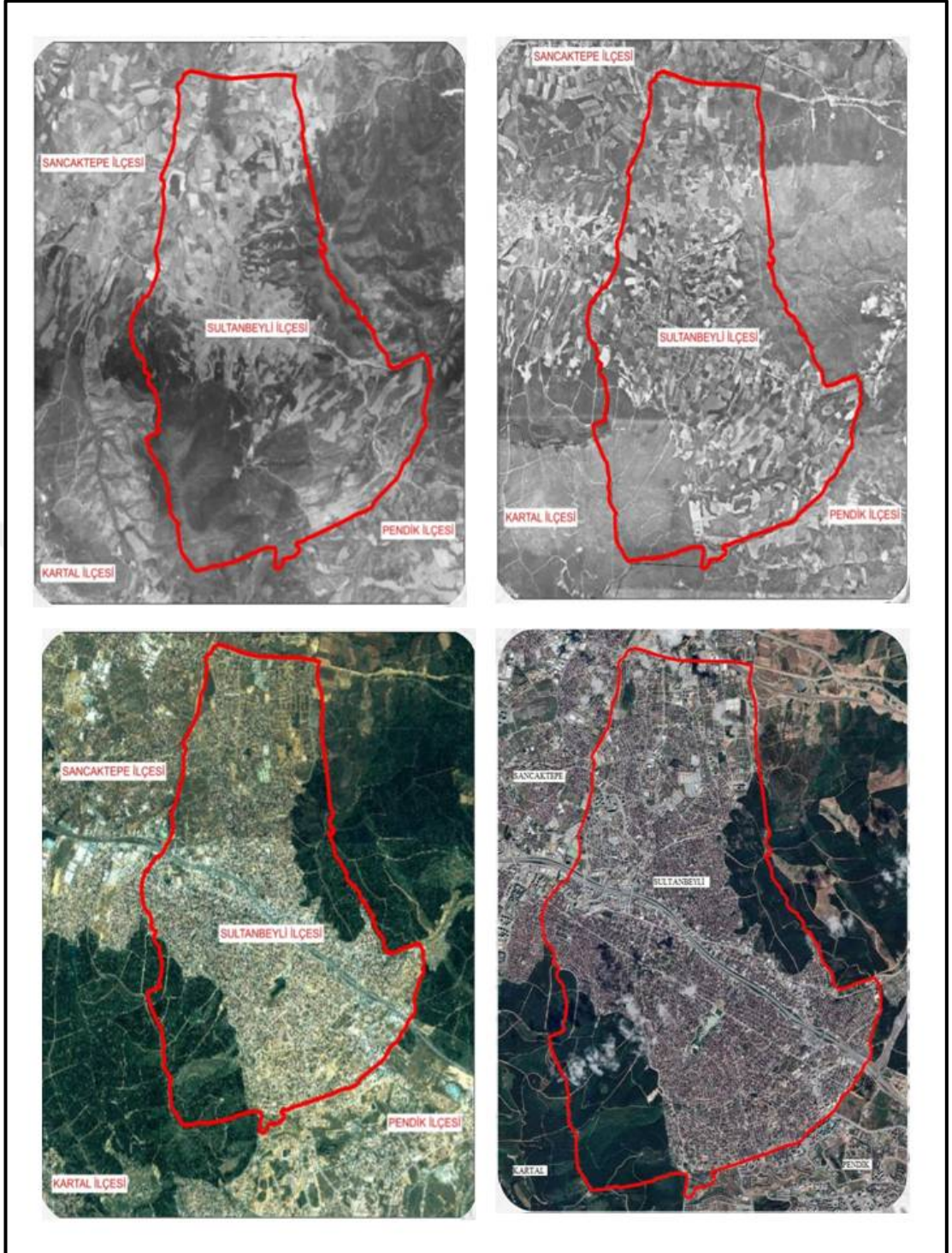


Şekil 3.4: 1960-2021 yılları ilçe nüfus grafiği.

Tablo: 3.5: 1960-2021 yılları arası ilçe nüfus verisi.

	YER ADI	YIL	NÜFUS
1	Sultanbeylik Köyü	1960	433
2		1965	499
3		1970	1105
4		1975	1804
5		1980	2431
6		1985	3471
7	Sultanbeyli Beldesi	1990	82298
8	Sultanbeyli İlçesi	2000	175700
9		2007	272758
10		2008	282026
11		2009	286622
12		2010	291063
13		2011	298143
14		2012	302388
15		2013	309347
16		2014	315022
17		2015	321730
18		2016	324709
19		2017	329985
20		2018	327798
21		2019	336021
22		2020	343318
23	2021	349485	

Nüfus verilerinin yanı sıra ilçedeki değişimi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Sultanbeyli Belediyesinden temin edilen ortofoto/uydu görüntülerinden rahatlıkla görmek mümkündür (Şekil 3.6). 1970 ve 1982 tarihli ortofoto görüntülerinde ilçede yapılaşmanın yok denecek kadar az olduğu görülmektedir. Ancak hızlı göçün beraberinde getirdiği yapılaşma sonrası ilçenin genel durumu 2006 ve 2020 yılı ortofoto görüntülerinde ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.6: İlçenin sırasıyla 1970, 1982, 2006 ve 2020 yıllarına ait ortofo görüntüleri.

4. SULTANBEYLİ İLÇESİNİN MÜLKİYET YAPISINA GENEL BAKIŞ

Sultanbeyli İlçesi 29,1 km² idari sınırlara sahip olmakla birlikte bu sınırlar içerisinde Teferrüçtepe ve Şalgamlı Devlet Ormanları yer almaktadır. Tablo 4.1 incelendiğinde ilçenin genel mülkiyet dokusunu orman alanları, 2b parselleri, imar uygulaması görmüş parseller ve mülkiyet sorunu bulunan çok hisseli parsellerin oluşturduğu görülmektedir.

İlçede yaklaşık olarak 622 hektar büyüklüğüne sahip orman alanı bulunmaktadır. Orman alanlarının ilçe genelindeki mülkiyet dokusu içerisindeki oranı yüzde 21,5' tir. Günümüze gelindiğinde ise bu alanların çok büyük kısmı orman vasfını devam ettirmektedir.

Orman alanlarının yanı sıra orman vasfını yitiren alanlar da bulunmaktadır. Bu alanlar, 6831 Sayılı Orman Kanununun 2b maddesi kapsamına alınmış olup 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi uyarınca fiili kullanım kadastro yapılmıştır. İlçedeki 2b parsellerin alanı yaklaşık 720 hektar olmakla birlikte bu alanların oranı yüzde 24,9' dur.

Bununla birlikte ilçede taşınmaz sahiplerinin talebi ya da belediyenin resen yapmış olduğu imar uygulaması sonucu oluşan parseller de bulunmaktadır. Bu parsellerin alanı ise yaklaşık 500 hektar olup mülkiyet dokusu içerisindeki oranı yüzde 17,39' dur.

Son olarak da Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununun temelini oluşturan ve yaklaşık 200 bin kişiyi ilgilendiren alanların başında olan hisseli parsellerdir. İlçenin neredeyse tamamına yayılan ve 22 adet olan hisseli parsellerin alanı yaklaşık 900 hektardır. Mülkiyet dokusu içerisinde en başta gelen hisseli parsellerin oranı ise yüze 30.59' dur.

Tablo 4.1: Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet yapısı.

Sıra	Mülkiyet Yapısı	Alan (m ²)	Yüzde (%)
1	Çok Hisseli Parseller	8.853.815,15	30,59
2	2/B Parselleri	7.206.265,74	24,9
3	Uygulama Görmüş Parseller	5.031.846,81	17,39
4	Orman Alanları	6.221.301,87	21,5
5	Kadastral Parseller	493.362,63	1,7
6	Diğer Alanlar	1.136.319,36	3,92
	TOPLAM	28.942.911,57	100

4.1. Çok Hisseli Parseller

Hisseli mülkiyetin tanımı Türk Medeni Kanununun 688. Maddesine göre, “Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.” şeklindedir. Bu ifadeye göre paylı (hisseli) mülkiyet, yekpare bir parçanın tamamında birden fazla kişinin hisse oranı miktarınca hak sahibi olunması durumudur.

Yukarıdaki paragrafta klasik anlamda hisseli parsel kavramı ifade edilmiştir. Ancak bu kavram Sultanbeyli İlçesinde biraz farklı durumda olmaktadır. Yukarıdaki ifadelerde hisseli parsellerde tapu maliklerinin birden fazla olması durumu zikredilmektedir. Sultanbeyli’de ise parsel üzerinde fiili kullanımı ve tapusu olan, fiili kullanımı olup tapusu olmayan ve fiili kullanımı olmayıp elinde hisse tapusu bulunduran olmak üzere karmaşık bir yapıyı oluşturmaktadır.

Uzun yıllardır süren mülkiyet probleminin temelini oluşturan çok hisseli kadastral parseller İlçe merkezini de içerisine alan, üzerinde yaklaşık 200 bin kişinin yaşadığı ve yaklaşık 900 hektarlık yüzölçümüne sahip alanlardır. İlçedeki hisseli parsellerin oluşumunu kısaca ifade etmek gerekirse, parseller üzerinde 1950’li yıllarda başlayan davaların uzun yıllar sürmesi sebebiyle resmi yollarla satışı yapılamayan hisselerin satış vaadi sözleşmeleri ile birçok kez değiştirmesi sonucu arazideki kullanım hakkına sahip olan kişi ile tapu hissedarı kişilerin birbirlerinden farklı olması durumudur.

İlçe merkezinin büyük bir bölümünü de içine alan çok hisseli parseller Şekil 4.6’ da görüldüğü üzere 15 mahalleden oluşan Sultanbeyli’nin tamamına dağılmış

durumdadır. İlçenin güney bölgesindeki mülkiyet sorunu bulunan çok hisseli parsellerin alan dağılımı kuzey bölgesine oranla daha fazladır. Şehrin kuzey bölgesinde yer alan hisseli parseller 1321, 1322, 1323, 1331, 1332, 1336, 1337, 1410, 1415, 1417, 1420, 1422 ve 1534 güney bölgesinde yer alan hisseli parseller ise 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1418, 1424 ve 1561'dir.

Bu parsellerden bazıları bir mahalle sınırı içerisinde kalmakta iken bazı parseller ise birkaç mahalle sınırlarını kapsamaktadır. Yaklaşık 6 milyon metrekarelik alanıyla ilçedeki en büyük hisseli parsel olan 1561 kadastral parsel 9 mahalleyi kapsamaktadır. Hisseli parsellerin hangi mahalle sınırları içerisinde kaldığını gösteren çalışma Tablo 4.2'de yer almaktadır.



Tablo 4.2: Hisseli parsellerin mahallelere göre dağılımı.

SIRA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	MAHALLE
1	1321	3750	ADİL
2	1322	1250	
3	1323	6250	
4	1324	16250	FATİH
5	1326	3750	
6	1329	31250	
7	1325	34932	YAVUZ SELİM
8	1327	3500	MEHMET AKİF
9	1328	3250	
10	1418	58578	
11	1331	32000	TURGUT REİS
12	1417	3952	
13	1332	75500	BATTALGAZİ
14	1336	142500	MİMAR SİNAN
15	1337	15500	
16	1410	553426	TURGUT REİS-MECİDİYE
17	1415	1130416	TURGUT REİS-AHMET YESEVİ ADİL-BATTALGAZİ
18	1420	212415	MECİDİYE
19	1422	1115	
20	1424	100210	AKŞEMSETTİN
21	1534	276062	BATTALGAZİ MİMAR SİNAN
22	1561	6011503	HASANPAŞA-ABDURRAHMANGAZİ MEHMET AKİF-FATİH-HAMİDİYE YAVUZ SELİM-ORHANGAZİ- AKŞEMSETTİN

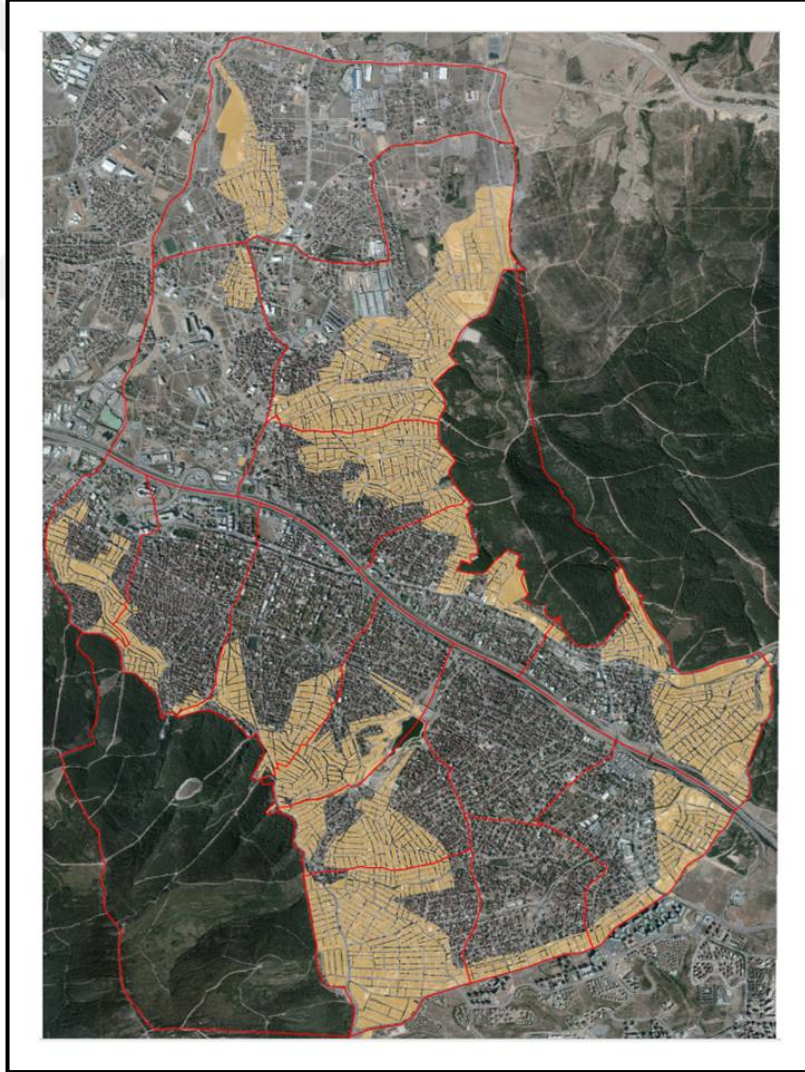


Şekil 4.3: Hisseli parsellerin ilçedeki konumları.

4.2. 2B Parselleri

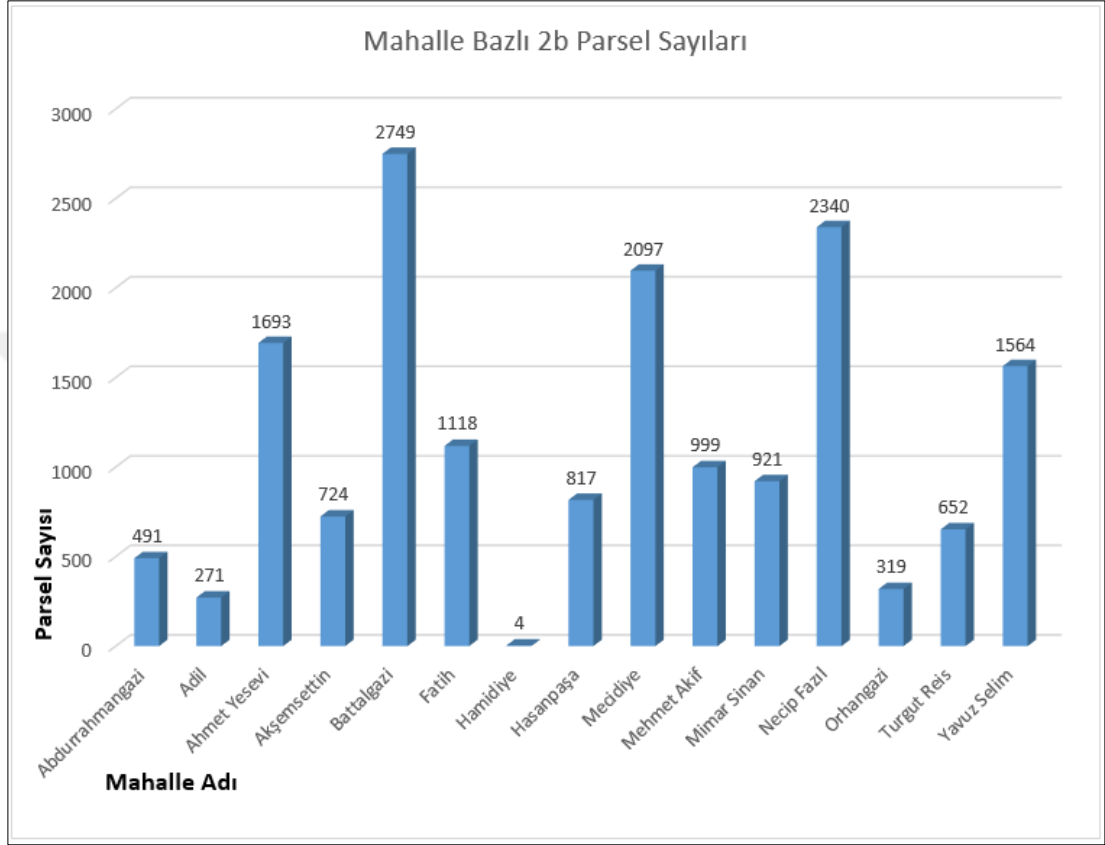
Sultanbeyli İlçesindeki bir diğ er mülkiyet dokusu da 2b parselleridir. Hisseli parseller gibi 2b parselleri de ilçenin her mahallesine yayılmış durumdadır. Bu parseller 6831 sayılı Orman Kanununun 2b maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılarak 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek-4 maddesi hükümlerine göre fiili kullanımların tespitine ilişkin kadastro çalışmaları yapılmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda 15 mahalle, 7300 dönümlük alanda yaklaşık 16 bin adet 2/b parseli oluşmuştur. Bununla birlikte bu parseller üzerinde yaklaşık 22000 adet hak sahibi olduğu tespit edilmiştir. İlçe genelindeki 2b parsel dağılımı Şekil 4.4' te gösterilmiştir.



Şekil 4.4: İlçe geneli 2b parsellerinin konumları

Son olarak 2019 yılında 434 dönümlük alana sahip 709 parselde 2/b çalışması yapılmıştır. Bu parselde yapılan fiili kullanım kadastro sonucunda 1124 adet parsel tapuda tescil edilmiştir. Çalışma sonrasında ilçe genelindeki 2b parsel sayısı da yaklaşık 17 bine yükselmiştir.



Şekil 4.5: Mahalle bazlı 2b parsel sayıları

İlçe genelinde yaklaşık 17 bin adet olan 2b parsel sayısının mahallelere göre dağılımı Şekil 4.5' te gösterilmiştir. Bu verilere göre ilçede en fazla 2b parsel yoğunluğuna sahip mahallenin Battalgazi olduğu görülmektedir. Bununla birlikte çoğunlukla hisseli parsellerden oluştuğu daha önce de ifade edilen Hamidiye Mahallesi'nin en az 2b parsel sayısına sahip olduğu tespit edilmiştir. Geline nokta 2b çalışmaları sonucunda ilçedeki mülkiyet sorunu bulunan alanların bir kısmı çözüme kavuşmuştur.

4.3. İmar Uygulaması Görmüş Parseller

Yukarıda da ifade edildiği üzere ilçede çok hisseli parseller, 6831 sayılı Orman Kanununun 2b maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılan parseller ve orman alanlarının yanı sıra ilgililerinin müracaatına istinaden ya da Belediyenin resen yapmış olduğu uygulamalar neticesinde oluşan parseller de bulunmaktadır. Yapılan bu uygulamalar ile ilçedeki yaklaşık 500 hektarlık alanda mülkiyet sorunu nispeten çözüme kavuşmuştur. İmar uygulaması görmüş bu alanların ilçenin mülkiyet dokusundaki oranı yaklaşık %17'dir.

İmar uygulama faaliyetleri daha çok ilçenin kuzey bölgesinde yapılmıştır. Bu nedenle kuzey bölgesinde bulunan mahallelerde özellikle de Adil mahallesinde mülkiyet sorunlu alanlar diğer bölgelere nispeten daha az bulunmaktadır. Yaklaşık 1913 dönüm yüzölçümüne sahip Adil Mahallesinde 1621 dönümlük alanda mülkiyet sorunu bulunmamaktadır. Yüzde 88'lik oranla ilçenin mülkiyet açısından en sorunsuz mahallesi olmaktadır.

Tablo 4.6'da mahallelerdeki mülkiyet dokusu ve bu doku içerisindeki oranı gösterilmiştir. Daha önce de ifade edildiği üzere hisseli parseller ilçenin tüm mahallelerine yayılmış durumdadır. Ancak bazı mahallelerde hisseli parsel yoğunluğu diğer mahallelere göre daha fazladır. Tabloyu incelediğimizde her mahallenin yüz ölçümü ve o mahallede yer alan 2b ve imar uygulaması görmüş parseller ile hisseli parsellerin alanları ve mahalle yüzölçümüne oranı görülmektedir.

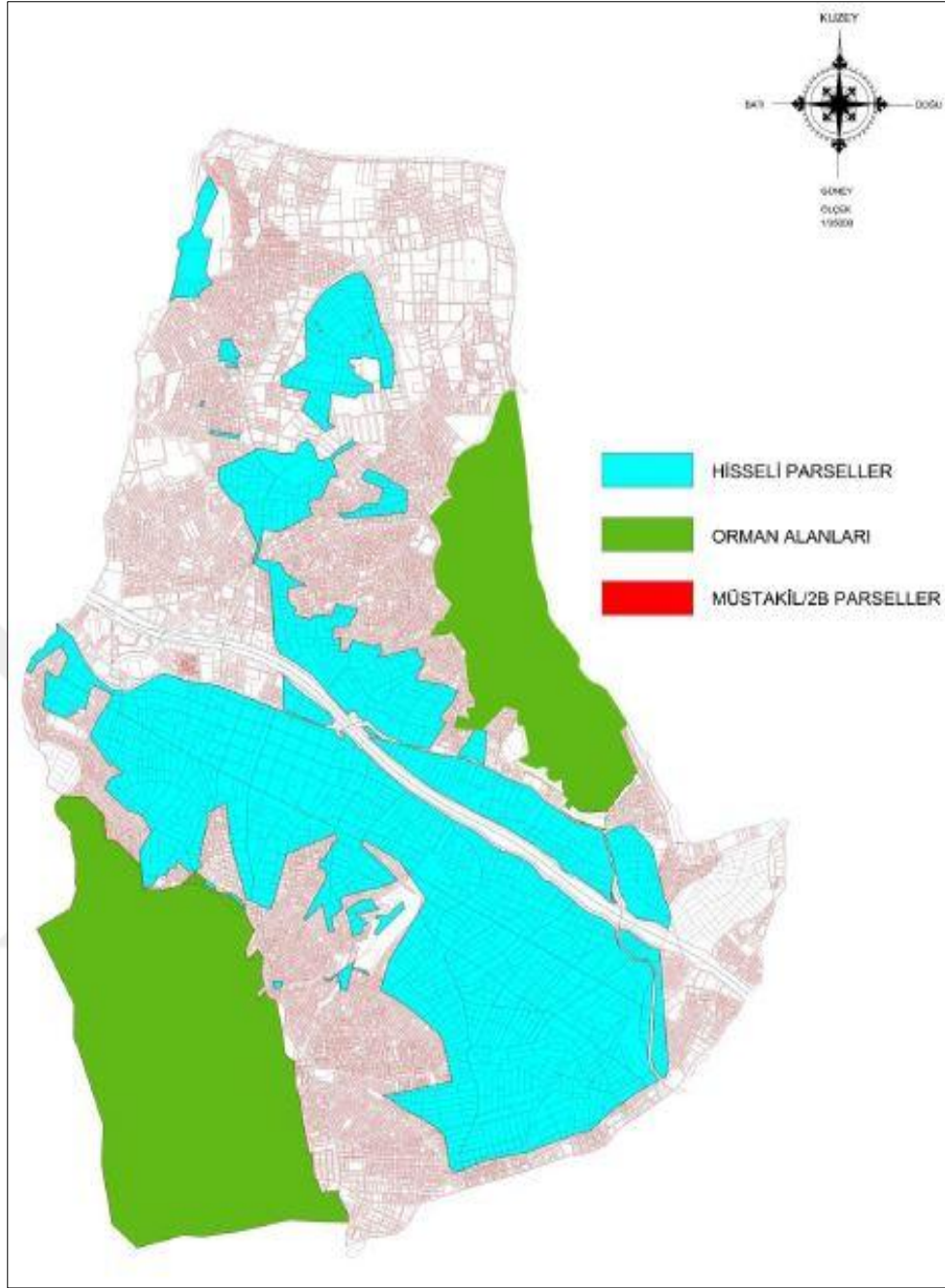
Bu veriler ışığında Hamidiye Mahallesi, hisseli parsel yoğunluğunun en fazla olduğu mahallelerin başında gelmektedir. Yüzölçümünün yaklaşık yüzde 99,9' u hisseli parsellerden oluşmaktadır. Hamidiye Mahallesini, yüzde 86,5 ile Orhangazi Mahallesi, yüzde 75 ile de Abdurrahmangazi Mahallesi takip etmektedir.

Bununla birlikte en az hisseli parsel yoğunluğuna sahip olan mahallenin ise Adil Mahallesi olduğu görülmektedir. Adil Mahallesini de yüzde 14 ile Mecidiye Mahallesi ardından yüzde 17 ile de Battalgazi Mahallesi takip etmektedir.

Gelinen noktada şu ana kadar ilçenin mülkiyet dokusunu oluşturan çok hisseli parseller, 2b parselleri ve imar uygulaması görmüş parseller tek tek incelenmiş ve genel durumları hakkında bilgi verilmiştir. Şekil 4.7' de ise mülkiyet dokusu ve ilçe genelindeki konumları gösterilmiştir.

Tablo 4.6: Mahallelerdeki mülkiyet dokusunun oransal olarak gösterimi.

MAHALLE	MAHALLE YÜZÖLÇÜMÜ (DÖNÜM)	2B+İFRAZLI PARSELLER (DÖNÜM)	HİSSELİ PARSELLER (DÖNÜM)
ABDURRAHMANGAZİ	1335	333 (%25)	1002 (%75)
ADİL	1913	1621 (%88)	226 (%12)
AHMET YESEVİ	1209	742 (%61)	467 (%39)
AKŞEMSETTİN	1182	440 (%37)	742 (%63)
BATTALGAZİ	3131	2606 (%83)	525 (%17)
FATİH	1029	426 (%42)	603 (%58)
HAMİDİYE	1166	0.5 (%0.1)	1166 (%99.9)
HASANPAŞA	806	421 (%53)	293 (%36)
MEHMET AKİF	1564	509 (%32)	1055 (%68)
MİMAR SİNAN	2983	2173 (%73)	810 (%27)
MECİDİYE	1495	1289 (%86)	206 (%14)
NECİP FAZIL	1377	1129 (%82)	248 (%18)
ORHANGAZİ	1040	140 (%13.5)	900 (%86.5)
TURGUT REİS	915	312 (%34)	603 (%66)
YAVUZ SELİM	1025	700 (%68)	325 (%32)



Şekil 4.7: Sultanbeyli ilçesinin genel mülkiyet durumunu gösterir harita.

5. İLÇEDEKİ ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN MÜLKİYET SORUNU VE TARİHSEL SÜRECİ

5.1. Hisseli Parsellerin Oluşumundaki Tarihsel Süreç

Hisseli parsellere ilişkin ilk kayıtlar II. Abdülhamit Han dönemine aittir. O dönemde eski adıyla Sultanbeyli çiftliği mirasçıları tarafından taksim edilmiştir. Daha sonra Bahriye Nazırı olan Hasan Hüsnü Paşa 1890 yılında arazileri satın alır. Ancak paşanın vefatından sonra 1911 yılında Frans Filipson isimli kişinin mülkiyetine geçmiştir.

1954 yılına gelindiğinde yaşanan bu el değiştirmelerin ardından arazilerin son sahibi olan Filipson ailesi 104 kişiye toplamda 155 hisse olacak şekilde satış vaadi sözleşmesi yapar ve devrini gerçekleştirir. Satış vaadi sözleşmesi ile arazilerin devrinin gerçekleştiği 104 kişi tapu tescil davası açmış ancak başka davalarla birlikte bölgede yaşayanların da bu konuya dâhil olması nedeniyle uzun yıllar sonuç alınamamıştır.

1954 yılında açılan tapu tescil davası tam 33 yıl sürmüş olup 1987 yılında Yargıtay tarafından karara bağlanmıştır. Karar sonrası Sultanbeyli arazileri 104 kişi adına tescil edilmiştir.

Mahkeme süreci devam ederken 1957 yılında Sultanbeylik köyü adı altında yerleşim merkezi kurulmuştur. Bu alanlara yerleşen köy halkı yaşadıkları yerlerin tapularını almak istemiş ancak tapu tescil davasının devam etmesi nedeniyle hisse satış işlemi gerçekleşmemiştir.

Resmi yollarla yapılamayan hisse satışları, satış vaadi sözleşmeleri ve el senetleri ile yapılır ve bu durum uzun yıllar böyle devam eder. Bunun sonucu olarak sürekli el değiştirmelerin yaşandığı bölgede araziler resmiyette olmasa da fiili durumda binlerce parçaya bölünmüştür.

İlerleyen dönemlerde, mahkeme tarafından tescil işlemi gerçekleştirilen 104 kişinin varisleri, ellerinde bulundurdukları hisse tapusunu arazideki hak sahiplerine vermek yerine birtakım yatırımcılara satmıştır. Bunun sonucu olarak da zamanında kullandığı yerini ücret karşılığında almış ancak elinde tapusu bulunmayan binlerce kişi ve diğer yandan aynı yerin tapusunu elinde bulunduran yatırımcılar olmuştur. Arazide fiili kullanımı bulunan kişilerden bazıları kullandıkları alanların hisse

tapularını emlakçılardan satın almışlardır. Yine de geline süreçte kişilerin bu çabası yeterli olmamıştır.

5.2. Hisseli Parsellerin Mevcut Durumu

Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerde mülkiyet problemi alanlar olsa da bu vatandaş açısından yapılaşmanın önüne engel bir durum oluşturmamıştır. Çünkü ilçeye yapılan hızlı göç beraberinde barınma sorununu da getirmiş ve bunun sonucunda hisseli parsellerin neredeyse tamamında yapılaşmalar ortaya çıkmıştır.

Söz konusu bölgelerde imar uygulaması yapılmadığı için sosyal donatı alanlarının temini noktasında da bazı güçlükler yaşanmıştır. Çünkü imar uygulaması yapılmamış alanlarda bölgenin ihtiyacı olan donatı alanlarının kamuya terkini de sağlanmadığından kamu hizmetlerini ulaştırmak maalesef daha büyük iş yükü ve maliyet gerektirmiştir.

Öte yandan şehirleşmenin olduğu ve mevzuata aykırı yapıların çoğaldığı bu bölgelerde yaşayanların sosyal ihtiyaçlarının karşılanması da kamu kuruluşları tarafından sağlanmıştır. Ancak her ne kadar bu alanlarda yaşayan nüfusun ihtiyacı olan kentsel donatı alanlarının yapımı sağlanmış olsa da en temel ihtiyaç olan mülkiyet yapısının çözüme kavuşmamış olması kentin gelişimi önündeki en büyük engellerden biri olmuştur.

Sultanbeyli İlçesinde mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parseller toplam 22 adettir. Bunlar; 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1331, 1332, 1336, 1337, 1410, 1415, 1417, 1418, 1420, 1422, 1424, 1534 ve 1561 numaralı parseller olup toplam alanı yaklaşık 900 hektardır.

Hisseli parsellerin ilçe genelindeki dağılımına bakılacak olursa; ilçenin kuzey bölgesinde 1321, 1322, 1323, 1331, 1332, 1336, 1337, 1410, 1415, 1417, 1420, 1422 ve 1534 parseller, güney bölgesinde ise 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1418, 1424 ve 1561 parseller bulunmaktadır.

İlçe genelindeki hisseli parseller üzerinde yer alan bina sayılarını elimizde güncel verinin bulunmaması nedeniyle Sultanbeyli Belediyesi'nin 2013 yılında hazırlamış olduğu veri üzerinden yorumlamak gerekecektir. Bunun yanı sıra belediye tarafından yapılan denetimlerin daha sık olması sayesinde hisseli parseller üzerinde

kaçak yapılaşmaların önüne geçilmiştir. Bu sebeple 2013 yılı verisi günümüz mevcut şartlarıyla yaklaşık olarak örtüştüğü düşünülmektedir.

Bu verilere göre 2013 yılında hisseli parseller üzerinde 18 bini aşkın yapının ve bu yapılarda yaklaşık 50 bin adet bağımsız bölümün bulunduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte elde edilen veriler ve yapılan hesaplamalara göre bu alanlardaki nüfusun yaklaşık 200 bin olduğu tahmin edilmektedir. Elde edilen veriler de göstermektedir ki mülkiyet sorunu bulunan hisseli parsellerin etki alanı ilçe nüfusunun neredeyse yarısından fazlasına tekabül etmektedir.



6. ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK YAPILAN ÇALIŞMALAR

Kuruluşundan bu yana özellikle de 2011 yılından sonra çok hisseli parsellerdeki mülkiyet meselesinin çözümü noktasında somut adımların atıldığı görülmektedir.

İlçedeki mülkiyet probleminin temelini oluşturan çok hisseli parsellere ilişkin bir takım çalışmalar yapılmıştır. İlçe belediyesinin kendi imkanları ile yapmış olduğu çalışmaların yanı sıra merkezi idarenin (bakanlıklar) de yapmış olduğu çalışmalar bulunmaktadır. Kurumlar tarafından atılan adımlar mülkiyet meselesini tam manasıyla çözüme kavuşturamamıştır. Ancak şunu ifade etmek gerekirse bu çalışmalar çözüme giden yolda ilçe için kazanımlar sağlamış ve bakış açısını değiştirmiştir.

Sultanbeyli Belediyesi sorunu kontrol altında tutabilmek ve çözüm sağlayabilmek için kendi imkanları ile bir takım çalışmalar yapmıştır. Bunlar; mülkiyet sorunu bulunan parseller üzerindeki zilyetliklerin kurum tarafından kayıt altına tutulabilmesi adına arazi ve tespit formlarının (çap dosyalarının) oluşturulması, sorunlu alanlarda mağduriyetlerin yaşanmaması adına belediyenin hisse tapu kamulaştırması, parsellerin genel dokusunu ortaya koyabilmek için kullanıcı ve tapu kayıtlarının eşleştirilmesi ile bu alanlarda yapılan imar planı çalışmalarıdır.

Bunun yanı sıra ilçe belediyesinin yapmış olduğu çalışmalar hazırlamış olduğu bilgilendirmeler ve bu sorunun çözümü noktasında sunduğu çözüm önerileri merkezi idarelerinde destek vermesini sağlamıştır. Merkezi idareler (bakanlıklar) bazında yapılmış olan çalışmalar ise; 26 Eylül 2011 tarihinde yürürlüğe giren 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında, yatırımcıların elinde bulundukları hisse tapununun kamulaştırılması ve kamu eline geçmesi için yapılan takas/trampa işlemleri, 2015 yılında ilçeye özel olarak çıkan ilk kanun maddesi olması özelliğini taşıyan 3065 Sayılı Kanuna Ek Geçici Madde-35' tir. Bu çalışmaların sonuncusu ise tam anlamıyla mülkiyet sorununu çözüme kavuşturan ve 2018 yılında yürürlüğe girmiş olan 7143 Sayılı Kanununun Geçici Madde-1 olmuştur.

6.1. Yerel Yönetimin Yapmış Olduğu Çalışmalar

Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununun çözümüne yönelik olarak Sultanbeyli Belediyesinin yapmış olduğu çalışmaların dört ana başlık altında incelenmesi mümkündür. Bu çalışmalar; hisseli parsellerdeki tapuların kamulaştırılması, arazideki fiili kullanıcı tespitlerinin belediye tarafından kayıt altına alınabilmesi için arazi ve bina tespit formu düzenleme işlemleri, tapu kayıtları ile fiili kullanıcı eşleştirmelerinin yapılması ve bölgede yapılan imar planı çalışmalarıdır.

İlçe belediyesi, mülkiyet meselesinin daha uzun yıllar sürmemesi ve vatandaşların mağdur duruma düşmemesi için yukarıda belirtilen işlem adımlarını yapmıştır. Ancak geline nokta da eşi ve benzeri bulunmayan ve çok büyük alanları kapsayan mülkiyet meselesinin çözümü hususunda yerel yönetimin imkânlarının yetmemesi başka arayışları da beraberinde getirmiştir. Belediye tarafından merkezi yönetimlere hazırlanan rapor ve bilgi notları sayesinde merkezi yönetim de bu konuya dâhil edilmiştir.

6.1.1. Hisseli Parsellerdeki Tapuların Kamulaştırılması

Mülkiyet sorunu olan çok hisseli parsellerde tapusu olup fiili kullanımı bulunmayan hissedarların hissesi Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçmiştir. Belediye tarafından yapılan bu işlemler neticesinde elinde hisse tapusu bulunduranların hissesi muhtemel yatırımcıların eline geçmemesi sağlanmıştır. Belediye kendi kısıtlı imkânlarının yanı sıra arazide fiili kullanımı olup elinde hisse tapusu olmayan vatandaşların desteği ile bu kazanımı elde etmiştir.

Bu sebeple belediye 2000 yılından sonra bir müddet Belediye Meclisi ile almış olduğu karar gereği fiili kullanıcılardan tapu müracaatı ücreti almıştır. Kullanıcılar tarafından yatırılan bu ücretler havuz hesabında birikerek hisse tapu kamulaştırmaları için kaynak oluşturulmuştur.

Bu işlemler sonrasında bazı parsellerde en büyük hissedar olmakla birlikte hisseli parsellerin tamamında Sultanbeyli Belediyesi hissedar konumuna gelmiştir.

6.1.2. Emlak Beyanlarının Kayıt Altına Alınması

Mülkiyet sorunu bulunan hisseli parsellerde yer alan fiili kullanıcılara ilişkin kayıtların belediye tarafından tutulması maksadıyla emlak beyanları alınmıştır. Emlak beyan kayıtlarının alınması zilyetliği elinde bulunduranların kim veya kimler olduğu hususunda veri havuzu oluşturmuştur. Bununla birlikte emlak beyanının alınması ile zilyetliği elinde bulunduranlar vergi mükellefiyeti haline gelmiş ve bu veriler belediye sisteminde kayıt altında tutulmuştur.

Belediye tarafından emlak beyanının alınması için önceki yıllarda alıcı ve satıcı arasında düzenlenen ve Şekil 6.1'de bir örneği gösterilen satış senedi ile özel parselasyon krokilerinin belediyeye sunulması ve kişilerin bahse konu yere ilişkin adres beyanı vermesi koşulları aranmıştır. Yapılan işlemler kişilerin beyanına istinaden yürütülmüştür. Bu sebeple aynı yere ilişkin mükerrer emlak beyan kayıtlarının da oluştuğu durumlar meydana gelmiştir.

Şekil 6.1, bir satış senedi ve bir harita örneğini göstermektedir. Sol tarafta, başlığı 'SATIŞ SENEDİ' olan bir belge yer almaktadır. Belgenin içeriği, İstanbul ili Sultanbeyli ilçesi sakinlerinden İsmail oğlu Murat Kuvvet ile Selma M. oğlu Tahsin Algan arasında yapılan bir satış işlemiyle ilgili olarak düzenlenmiştir. Belgenin tarihi 01/01/1990'dur. Belgenin altına, alıcı Murat Kuvvet ve satıcı Tahsin Algan'ın imzaları ve noterin imzası yerleştirilmiştir. Belgenin altına, 'Noti beyanı yapıldı - 01/11/94' yazılmıştır. Sağ tarafta, 'Harita Örneği' başlıklı bir harita yer almaktadır. Harita, bir parselasyon krokisi olarak gösterilmiştir. Haritanın üst kısmında, 'VİLAYETİ : ... KAZAN : ... MAPANININ SÜLEYMAN ...' bilgileri yer almaktadır. Haritanın alt kısmında, 'P.05.2014 TARANDI' yazılmıştır. Harita, bir parselasyon krokisi olarak gösterilmiştir. Haritanın ortasında, 1-20 numaralı parseller yer almaktadır. Haritanın sağ tarafında, 1-10 numaralı parseller yer almaktadır. Haritanın alt kısmında, 11-20 numaralı parseller yer almaktadır. Haritanın ortasında, 1-20 numaralı parseller yer almaktadır. Haritanın sağ tarafında, 1-10 numaralı parseller yer almaktadır. Haritanın alt kısmında, 11-20 numaralı parseller yer almaktadır.

Şekil 6.1: Satış senedi örneği

6.1.3. Arazi ve Bina Tespit Formu Düzenlenmesi

Mülkiyet sorunu bulunan alanlarda, yapılması muhtemel parselasyon işlemlerine altlık oluşturması amacıyla arazideki fiili kullanıcıların talebi ve emlak beyan kayıtları referans alınarak arazi ve bina tespit formu düzenleme işlemleri yapılmıştır.

Sultanbeyli’de uzun yıllardır süregelen hisseli parsellerdeki mülkiyet problemi dolayısıyla herhangi bir imar uygulama çalışması yapılamamış ve bunun sonucu olarak da müstakil ya da hisseli parsel oluşması sağlanamamıştır. Bunun yanı sıra almış olduğu göç nedeniyle nüfusu hızla artan ilçe yoğun ve plansız yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir.

Sultanbeyli Belediyesi, arazideki kullanım sınırlarını, yapılaşmaları ve el değiştirmeleri kayıt altına alabilmek amacıyla arazi ve bina tespit formu (çap dosyası) düzenleme işlemlerini başlatmıştır (Şekil 6.2).

EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ		ARAZİ TESPİT FORMU		DOSYA NO: 29077																																																																																																																																	
Sultanbeyli Belediyesi		ARAZİNİN ADRESİ: A.ÖZEL KALE CAD. NO:4		EMLAK PAZARLARI: 0																																																																																																																																	
		SULTANBEYLİ / İSTANBUL		KAPAR NO: 1561																																																																																																																																	
ARAZİ ZİLYETLİĞİNDE BULUNDURAN KİŞİNİN			MÜLKİYETİ DEĞERLENDİRİLEN:																																																																																																																																		
AD/SOYADI	BABA ADI	T.C. KİMLİK NO / SİCİL NO	DÖŞEM YERİ	DOĞUM TARİHİ	HİSSE KARIMI KAMET ADRESİ																																																																																																																																
NOT: 1) BU BELGEDE ÖZGİRLERİN ARAZİ LİGİLERİNİN ZİLYETLİK EĞİŞİMİNDE BULUNDUKLARI YERLER 2) ŞİŞİ BU TESPİT FORMU ENERJİ HATLARI VE BEYAN DİKKATE ALINMAYACAKTIR. 3) TAHLİKAN BU ARAZİ TESPİTİNİN AMACI İL GİMLİNİN İBARETTİR. 4) İMAR PLANI VE İNŞAATLILUĞU HER TÜRLÜ VEYA KİŞİLERE AİTTİR. 5) ARSA / ARAZİNİN İMAR DURUMU BİLEŞİMİN İÇİN İMAR MÜKURU LİGİNE MURAKATİ GEREKMEKTEDİR.																																																																																																																																					
ASAMETA ÇİZİMİ NAFİAN ARAZİ ZİLYETLİK İÇİN İP SİNER NOTLARI İNŞAATIN ÖZGİRLERİNİN YUKARIDA YER ALAN BİLGİLERİ OKUDUM KABUL EDİYORUM																																																																																																																																					
İm Boyun		Sıra No		Y	X																																																																																																																																
İm		1	438042.028	433272.730																																																																																																																																	
		2	438050.809	433287.753																																																																																																																																	
		3	438057.814	433278.026																																																																																																																																	
		4	438051.279	433278.702																																																																																																																																	
		5	438050.391	433278.026																																																																																																																																	
		6	438053.833	433278.702																																																																																																																																	
		İm																																																																																																																																			
		421.584																																																																																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>1 KAT</td> <td>İŞYERİ</td> </tr> <tr> <td>ZEMİN</td> <td>İŞYERİ</td> </tr> <tr> <td>BODURUM</td> <td>İŞYERİ</td> </tr> </table>						1 KAT	İŞYERİ	ZEMİN	İŞYERİ	BODURUM	İŞYERİ																																																																																																																										
1 KAT	İŞYERİ																																																																																																																																				
ZEMİN	İŞYERİ																																																																																																																																				
BODURUM	İŞYERİ																																																																																																																																				
<table border="1"> <tr> <td>SIRA NO</td> <td>KAT</td> <td>EMİR NO</td> <td>TAHAKKAT ALANI</td> <td>ARSA PAYI</td> <td>HİSSE</td> <td>NİTELİK</td> <td>MALİGİN ADI / SOYADI</td> </tr> <tr> <td>MAHALLE</td> <td>A.ÖZEL</td> <td>1</td> <td>300</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>İŞYERİ</td> <td>....</td> </tr> <tr> <td>BULVAR</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td>300</td> <td>1/3</td> <td>İŞYERİ</td> <td>....</td> </tr> <tr> <td>ÇADDE</td> <td>KALE</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>400</td> <td>1/3</td> <td>İŞYERİ</td> <td>....</td> </tr> <tr> <td>SOKAK</td> <td></td> <td>4</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KAPU NO</td> <td></td> <td>5</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>APT. NO</td> <td></td> <td>6</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KAT ADEDI</td> <td>1-2-1</td> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KAD. PAZEL NO</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BİNA ALANI</td> <td></td> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ARSA ALANI</td> <td></td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GEÇ. PARSEL NO</td> <td></td> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GEÇÜK ADI NO</td> <td></td> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						SIRA NO	KAT	EMİR NO	TAHAKKAT ALANI	ARSA PAYI	HİSSE	NİTELİK	MALİGİN ADI / SOYADI	MAHALLE	A.ÖZEL	1	300	1/3	1/3	İŞYERİ	BULVAR		2	2	300	1/3	İŞYERİ	ÇADDE	KALE	3	3	400	1/3	İŞYERİ	SOKAK		4	2					KAPU NO		5	3					APT. NO		6	4					KAT ADEDI	1-2-1	7						KAD. PAZEL NO		8						BİNA ALANI		9						ARSA ALANI		10						GEÇ. PARSEL NO		11						GEÇÜK ADI NO		12								13								14								15					
SIRA NO	KAT	EMİR NO	TAHAKKAT ALANI	ARSA PAYI	HİSSE	NİTELİK	MALİGİN ADI / SOYADI																																																																																																																														
MAHALLE	A.ÖZEL	1	300	1/3	1/3	İŞYERİ																																																																																																																														
BULVAR		2	2	300	1/3	İŞYERİ																																																																																																																														
ÇADDE	KALE	3	3	400	1/3	İŞYERİ																																																																																																																														
SOKAK		4	2																																																																																																																																		
KAPU NO		5	3																																																																																																																																		
APT. NO		6	4																																																																																																																																		
KAT ADEDI	1-2-1	7																																																																																																																																			
KAD. PAZEL NO		8																																																																																																																																			
BİNA ALANI		9																																																																																																																																			
ARSA ALANI		10																																																																																																																																			
GEÇ. PARSEL NO		11																																																																																																																																			
GEÇÜK ADI NO		12																																																																																																																																			
		13																																																																																																																																			
		14																																																																																																																																			
		15																																																																																																																																			
YUKARIDAKİ BİLGİLER TARAFIMIZDAN BEYAN EDİLMİŞTİR. YUKARIDA YER ALAN BİLGİLERİ OKUDUM KABUL EDİYORUM																																																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <td>İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır</td> <td>İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır</td> </tr> </table>						İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır	İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır																																																																																																																														
İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır	İlgilinin Beyanına Göre Çizim Yapılmamıştır																																																																																																																																				
<p>Çaplı Arazî/Parsel n'leri her uygulanmadan sonra yenilenecektir. Bu tespit formu beyana göre hazırlanmış olup, resmi evrak niteliğinde olmayıp, var olan tespitine yitirilebilir bir belgedir.</p>																																																																																																																																					

Şekil 6.2: Arazi - bina tespit formu örnek klişesi.

Arazi ve bina tespit formlarının düzenlenebilmesi için bir takım şartların aranması, yapılacak çalışmanın daha sağlıklı yürümesi açısından önemli olmuştur. Arazi üzerinde kullanım sınırlarını çeşitli şekillerle (tel çit, duvar) belirlemiş ya da üzerine yapısını yapmış kişilerin belediyeye başvuru yaparak emlak beyanı üzerinden arazi ve bina tespit formlarını düzenletmesi kurum açısından daha kolay olmuştur. Ancak bu şekilde kullanım sınırları net olmayan yerlerde bu belgeleri düzenlemek biraz daha zor olmuştur. Bu gibi alanlar için ilgisinin belediyeye sunmuş olduğu satış senetleri, kullandığı yeri gösterir özel parselasyon krokisi, emlak beyanı ve ihtilafa yer vermeyecek şekilde kişinin yerini göstermesi koşulları aranmıştır. Bunların yanı sıra sunmuş olduğu bu verilerin birbiri içerisinde tutarlılık göstermesi gerekmektedir.

Bu çalışmalar mülkiyet sorununu çözüme kavuşturan 7143 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesinin yürürlüğe girdiği 2018 yılına kadar uzun yıllar sürmüş olup hisseli parseller üzerindeki bina ve bağımsız bölüm sayısı, kullanıcı sayısı gibi verileri sunarak genel durumu ortaya koymuş ve kullanım sınırlarının belirlenmesi ile ileride yapılacak olan çalışmalara iyi bir altık sağlamıştır.

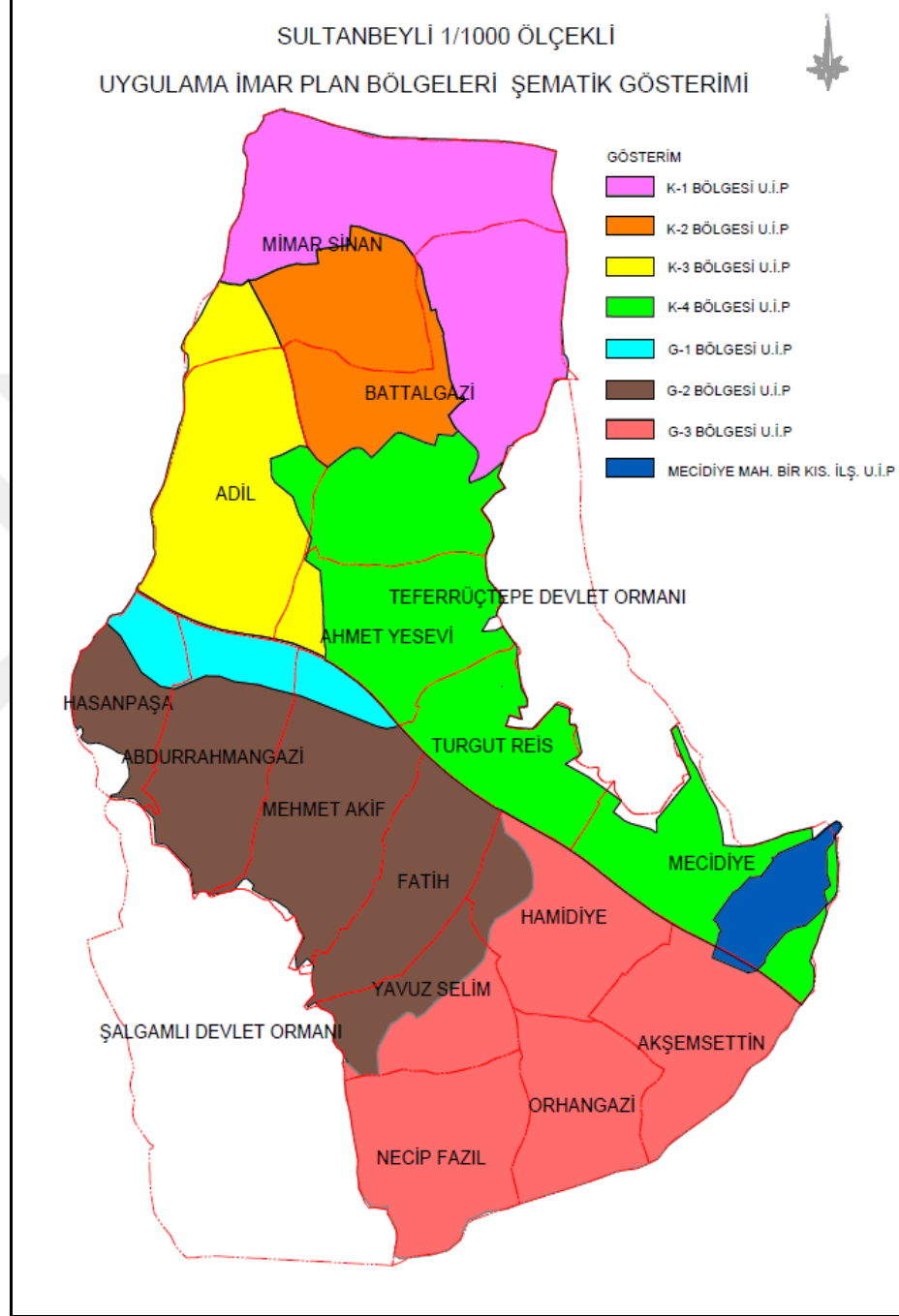
6.1.4. İmar Planı Çalışmaları

İlçedeki kamu yatırımlarının (okul, cami, park, vb.) daha sağlıklı bir şekilde yerine getirilebilmesi maksadıyla imar planı çalışmaları yapılmıştır. Söz konusu çalışmalar ilçede var olan mülkiyet meselesi nedeniyle güç bir hal almıştır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu yürürlüğe girmeden evvel Sultanbeyli Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve buna uygun olarak da 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapmış ve ilçe meclisinden onay alarak imar planlarını yürürlüğe koymuştur.

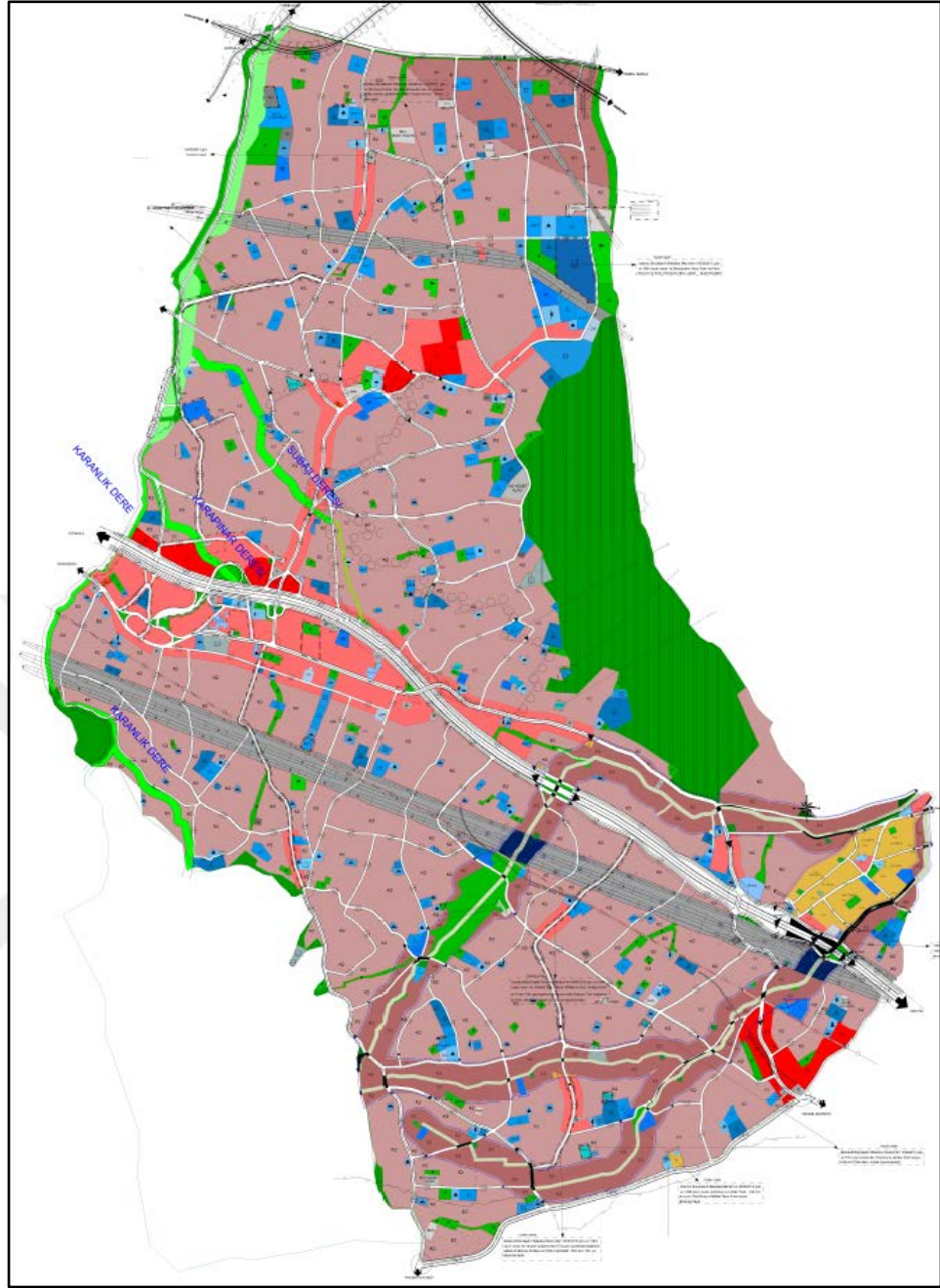
Ardından 2008 yılında Sultanbeyli'nin İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olması ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli imar planı yapma ve onaylama yetkisi Büyükşehir Belediye Meclisinde, buna uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapma yetkisi de Sultanbeyli Belediyesinde olmuştur.

Bu kapsamda özellikle 2009 yılı ve sonrasında Büyükşehir Belediyesi tarafından ilçe geneli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmış olup meclis onayının

ardından yürürlüğe girmiştir (Şekil 6.4). Nazım İmar Planı ve mülkiyet dokusuna uygun olarak etaplar halinde yapılan Uygulama İmar Planı çalışmaları 2014 yılına gelindiğinde ilçe geneline uygulanmıştır (Şekil 6.3).



Şekil 6.3: İlçenin 1/1000 ölçekli plan bölgelerini gösteren haritası.



Şekil 6.4: İlçenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

6.2. Merkezi Yönetimin Yapmış Olduğu Çalışmalar

Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununun çözümüne yönelik ilçe belediyesi tarafından çeşitli çalışmalar yapılmış olmasına rağmen çok büyük alanları ve nüfusu kapsayan bölgede sorun çözülememiştir. Sultanbeyli Belediyesinin yukarıda da bahsetmiş olduğumuz işlem adımları neticesinde bu sorun çözüme kavuşturulmamış

olsa da ilerleyen yıllarda yapılacak olan çalışmaları büyük oranda kolaylaştırmış ve iyi bir altlık veri oluşmasını sağlamıştır.

Yerel yönetimin harcamış olduğu yoğun mesai diğer kamu kurumlarının da katkı sunması ile daha da artış göstermiştir. 2009 yılına gelindiğinde İstanbul Valiliği, Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın duruma dahil olmasıyla sorunun çözümüne yönelik birtakım çalışmalar yapılmıştır. Söz konusu çalışmaların ilki 2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı olmuştur. Atılan bu ilk adımı mülkiyet sorununun çözümü kapsamında yürütülen trampa işlemleri takip etmiştir. Daha sonra trampa yoluyla kamulaştırılan taşınmazların devir işlemleri esnasında ortaya çıkacak vergi ve tapu harçlarından muaf tutulması maksadıyla ilçeye özel ilk kanun olma özelliği taşıyan 3065 Sayılı Kanunun Ek Geçici 35. Maddesi yürürlüğe girmiştir.

Son olarak da ilçe genelinde bulunan hisseli parsellerin mülkiyet problemini ortadan kaldıracak olan 7143 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesi yürürlüğe girmiştir.

Bu bölümde merkezi yönetimin yapmış olduğu çalışmalardan Bakanlar Kurulu Kararı, trampa işlemleri ve 3065 Sayılı Kanunun Geçici 35. Maddesi konularına değinilecektir.

6.2.1. Bakanlar Kurulu Kararı

İlçede yer alan çok hisseli kadastral parsellerin mülkiyet sorununun çözümü kapsamında merkezi idareler tarafından yürütülen çalışmaların ilki 6 Ekim 2011 tarih ve 28076 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 26 Eylül 2011 tarih ve 2011-2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı olmuştur.

Sultanbeyli İlçesinde bulunan bazı alanların iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamına alındığını belirten Bakanlar Kurulu Kararında;

“İstanbul İli, Sultanbeyli ilçesinde bulunan bazı alanlarda yürütülecek iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkilendirilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16/9/2011 tarihli ve 102533 sayılı yazısı üzerine, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Kanun

Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 26/9/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.” şeklinde ifadelere yer verilmiştir.

Kararın ekinde yer alan kroki incelendiğinde Sultanbeyli İlçesinin tamamının bu kapsama dahil edildiği görülmekle birlikte yapılacak çalışmalarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkilendirildiği ifade edilmektedir.

Bunun yanı sıra kararın ilk maddesinin birinci fıkrasında;

“İstanbul İli, Sultanbeyli ilçesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) ve (ı) bentleri ile 7’nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması, bu alanda kalan taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılması, gerektiğinde bu işlemlerin 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yaptırılması, belirtilen işlemler ile uygulama sırasında üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili işlemlerin yürütülmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.” ibaresi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkileri ifade edilmiştir.

Kararın birinci fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilerini ifade eden Bakanlar Kurulu Kararının birinci maddesinin ikinci fıkrasında ise Maliye Bakanlığın yetkilerinin çerçevesi çizilmiştir. Bu karara göre;

“Birinci fıkrada belirtilen alan sınırları içerisinde kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile kamulaştırma suretiyle edinilen taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine tahsisi, trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalar için ihtiyaç duyulan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların tespiti ve temini, üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili tapudaki işlemlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine yürütülmesi, uygulama sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan veya ihtiyaç kalmayan taşınmazların herhangi bir işleme gerek olmaksızın tahsislerinin kaldırılması amacıyla Maliye Bakanlığın yetkilendirilmiştir.”

Bakanlar Kurulu Kararının devamında ise şu ifadeler yer almaktadır.

“Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen uygulamalar kapsamında ihtiyaç duyulan ödeneğin, gerektiğinde ilgili aktarılmak üzere Maliye Bakanlığı ilgili tertibine konulmasına ilişkin işlemler Maliye Bakanlığınca yürütülür.”

“Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.”

“Bu Karar hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Maliye Bakanı müştereken yürütür.”

Her ne kadar bakanlar kurulu kararının ilgili maddesinde belirtilen haritada ilçenin tamamı gösterilmiş olsa da kararın çıkış nedeni ve uygulama bölgesi mülkiyet sorunu bulunan hisseli parsellerdir. Bu karar ile amaçlanan arazide kullanımı olmayan tapu hissedarlarının yapılan anlaşmalarla hisse tapularının kamulaştırılmasıdır. Aynı zamanda trampa yönteminin bu amaçla kullanılabileceği kararda ifade edilmiştir.

6.2.2. Trampa İşlemleri

Bu çalışma kapsamına arazide kullanımı (zilyetlik) bulunmayan hisse tapu sahipleri dahil edilmiştir. Burada amaçlanan ise yatırım maksadıyla elinde hisse tapu bulunduran şahısların tapularının kamu eline geçirilmesidir.

Bu işlem için öncelikle zilyetliği olmayıp elinde hisse tapu bulunduran şahıslar belirlenmiş ve bu kişilerle görüşmeler yapılmıştır. Bu kişilerin elinde tutmuş oldukları yüklü miktardaki hisselerin trampa yolu ile kamu eline geçmesi mülkiyet sorunlu alanların çözüme kavuşması yolunda atılan iyi bir adım olarak düşünülmektedir.

Hisseli parsellerde yeri bulunmayan tapu hissedarlarına 2011-2266 sayılı Bakanlar Kurulu Karar’ında belirtilen kamulaştırma yöntemlerinden takas trampa işlemlerinin yapılması hedeflenmiştir. Bu işlem için öncelikle trampaya konu edilecek olan taşınmazların değerlemesi yapılmıştır. Maliye Bakanlığının mülkiyetinde bulunan ve trampa için kullanılacak taşınmazların bedel tespiti ile ilçede yer alan çok hisseli parsellerin değerlemesi yapılarak birbirine eş değer taşınmazların takas trampa yapılması düşünülmüştür.

6.2.3. 3065 Sayılı Kanunun Ek Geçici 35. Maddesi

Sultanbeyli İlçesinde yer alan çok hisseli parsellerin mülkiyet probleminin çözümüne yönelik olarak 2015 yılında yürürlüğe giren 3065 Sayılı Kanun'un Ek Geçici 35. Maddesi olmuştur. Bunun önemi ise mülkiyet sorununun giderilmesi kapsamında ilçeye çıkan ilk kanun olarak ifade etmek gerekir. Bu kanun maddesine göre;

“Geçici Madde 35- 6/10/2011 tarihli ve 28076 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 26/9/2011 tarihli ve 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile uygulama usul ve esasları belirlenen ve sınırları ve koordinatları gösterilen alanda yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm projeleri kapsamında, trampa yolu ile kamulaştırılan taşınmazların Hazineye devir ve teslimi işlemleri 31/12/2018 tarihine kadar katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harcından müstesnadır. Bu taşınmazların 31/12/2018 tarihine kadar Hazineye devrinden dolayı Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazanç oluşmuş sayılmaz.”

Bu kanun maddesi ile 2011 yılındaki Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen trampa yolu ile kamulaştırılan taşınmazların devir ve teslim işlemleri sırasında ortaya çıkacak katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harçlarından muaf tutulması amaçlanmıştır.

7. ÇOK HİSSELİ PARSELLERDEKİ MÜLKİYET MESELESİNİN ÇÖZÜMÜ

7.1. 7143 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesi

Mülkiyet meselesinin odak noktasını oluşturan hisseli parseller 9 milyon metrekareyi bulan alanı ve üzerinde yaşayan yaklaşık 200 bin kişilik etki alanı ile halkın deyimiyile sadece ‘tapu sorunu’ olmaktan öteye geçmiş ve ilçede yaşayan halk için sosyolojik bir sorun haline gelmiştir. Bu alanlarda her geçen gün nüfusun daha da artması çözüme kavuşmayı bekleyen alanlardaki çözümsüzlüğün de artmasına neden olmuştur.

Ancak bu noktada Sultanbeyli İlçe merkezi de dahil olmak üzere yerleşim alanının yaklaşık yüzde ellisini oluşturan ve bu alanlarda 200 bine yakın kişinin yaşamını sürdürdüğü çok hisseli kadastral parsellerin mülkiyet meselesinin çözüme kavuşması hususunda yürütülen çalışmaların son aşamasına gelinmiştir.

Çok hisseli parseller; kadastral parseller üzerinde önceki yıllarda devam eden uzun mahkeme süreçleri nedeniyle resmi yollarla tapu satışının yapılamayıp arazide zilyetliklerin ortaya çıktığı bunun sonucu olarak da fiili kullanıcının başka tapu sahibinin başka kişiler olması nedeniyle de uyuşmazlıkların yaşandığı sorunlu alanlardır.

Bu noktada, Sultanbeyli İlçesi’nde bulunan bazı bölgelerde uzun yıllardır devam eden mülkiyet meselesinin çözüme kavuşturulması maksadıyla TBMM tarafından 11.05.2018 tarihinde kabul edilerek Resmi Gazete’nin 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı nüshasında yayımlanması ile yürürlüğe giren 7143 Sayılı ‘Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un Geçici 1 inci maddesi ile yeni bir aşamaya geçilmiştir.

İlçe için çok büyük öneme sahip olan bahse konu kanun maddesini kısımlara ayırarak inceleyecek olursak;

(1) 26/9/2011 tarihli ve 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile sınırları gösterilen alanda bulunan ve iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında bulunan taşınmazlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları

yapılarak fiili kullanıcılara devredilmek üzere talebi halinde tapuda aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhe ilişkin muvafakat aranmaksızın Sultanbeyli Belediyesi adına tescil edilir. Bu taşınmazlarla birlikte daha önce bu kapsamda Maliye Bakanlığınca Belediyeye devredilen taşınmazlar, zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrusu yapılarak Belediye adına tescil edilir.

Dikkat edilecek olursa daha önce yukarıdaki bölümlerde ifade edilen 2011 yılındaki Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen alanlar olarak çalışmanın sınırları çizilmiştir. Her ne kadar ekli kroki ilçenin tamamını gösterse de aslında mülkiyet sorunu bulunan hisseli parselleri ifade etmektedir. Ardından bu çalışma kapsamına alınan taşınmazların fiili kullanıcılarına devredilmek üzere geçici olarak Sultanbeyli Belediyesi adına tescil edileceği ve bu tescil işlemi yapılırken tapu üzerinde yer alan kısıtlayıcı şerhlere ilişkin herhangi bir muvafakatın aranmayacağı ifade edilmiştir. Yine devamında bu alanlarda yapılacak çalışmanın 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek-4 maddesi hükümleri uyarınca yapılacağı belirtilmiştir.

(2) Bu kapsamda bulunan taşınmazların kullanıcılarına ve/veya muhdesat sahiplerine satış işlemlerinde 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 6'ncı maddesi hükümleri hak sahipliğinin düşürülmesine ilişkin hükümler haricinde kıyasen uygulanır. Satışa konu edilecek taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesinde; varsa üzerindeki muhdesata bedel belirlenmeksizin 6292 sayılı Kanuna göre daha önce Maliye Bakanlığınca satılan taşınmazların rayiç bedelleri emsal alınır.

Kanun maddesinin ikinci fıkrası, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 4'üncü maddesi uyarınca fiili kullanım kadastrusu yapılan taşınmazların satışına ilişkin konuları ifade etmektedir. Buna göre taşınmazların satış işlemlerinde 6292 sayılı

Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 6'ncı maddesi hükümleri kıyasen uygulanabilecektir.

(3) *Bu madde kapsamında kalan taşınmazlardan; fiili kullanımı bulunan tapu maliklerine fiilen kullandıkları alanlar, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle, fiilen kullanımı bulunmayan veya kullandığı alandan fazla hisseye sahip olan tapu maliklerine ise, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle öncelikle kullanıcı olmayan parseller tam ve/veya hisseli olarak Belediyeye bedelsiz olarak doğrudan devredilir. Bu alanların yetmemesi halinde kalan hisseler hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun acele kamulaştırmaya ilişkin hükümleri uygulanır. Bu yerlerden 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre bir daha kesinti yapılmaz. Uygulama sonucunda tahsil edilen bedellerden Hazine payına isabet eden tutar kamulaştırma için yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgili Hazine hesaplarına aktarılır.*

Kanunun üçüncü fıkrasında ise kadastro tespiti yapılmasının ardından tescil olan parsellerde yapılması gereken işlemler anlatılmaktadır. Buna göre; fiili kullanımı tespit edilen tapu maliklerinin hisselerinden yüzde kırk kesinti yapılarak kullanımı bulunan taşınmaza aktarılacağı, fiili kullanımı bulunmayan tapu maliklerinden ise yine yüzde kırk kesinti yapılmasının ardından kullanıcı olmayan parsellere tam veya hisseli olarak aktarım yapılacağı hususu ifade edilmiştir. Bununla birlikte bu alanlarda ilerleyen zamanlarda uygulama yapılması durumunda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre kesintinin yapılmayacağı da ayrıca belirtilmiştir.

(4) *Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Belediye yetkilidir.*

Son olarak kanununun dördüncü fıkrasında ise Belediye'ye verilen yetkinin kapsamı belirtilmiştir. Bu ifadeye göre yapılacak olan çalışmalarda usul ve esasın

Belediye tarafından belirleneceği ifade edilmiştir. Bu işlemlere; tebligat gönderimi sonrası başvuru süresinin ne kadar olacağı, ödemelerin nasıl ve ne şekilde olacağı, işleme hangi parsellerin alınacağı gibi konuları örnek olarak gösterilebilir. Kanununun bu fıkrası işlemlerin daha sağlıklı ve hızlı bir şekilde yürümesini sağlamıştır. Çünkü uygulamanın her aşamasında kurumlar arası görüş ve muvafakat alınması işleyişi çok yavaşlatan ve yoran bir durum olacaktır.

7.2. Çok Hisseli Parsellerde Kanunun Uygulanışı

7143 Sayılı Kanunun Geçici Madde-1 hükmüne göre ilçe geneline yayılan hisseli parsellerde mülkiyet sorununun giderilmesi için atılması gereken adımlar aşağıda kısaca sıralanmıştır.

Bu kapsamda ilk önce “2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararında gösterilen sınırlar içerisinde yer alan bölge, tapudaki aynı ve şahsi hakları kısıtlayıcı bir duruma muvafakat aranmadan Sultanbeyli Belediyesi adına tescili yapılır.” Hükmü gereği hisseli parsellerin Sultanbeyli belediyesi adına tescil işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Ardından yine kanun maddesinin devamında belirtilen “Bu taşınmazlarla beraber, daha önceki yıllarda Bakanlık tarafından Sultanbeyli Belediyesine devredilen taşınmazların fiili kullanıcıları tespit edilip kimlere ait oldukları kullanım durumu ile beraber kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilerek 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılarak fiili kullanıcılarına daha sonradan devredilmek üzere Belediye adına tescil edilir.” hükmü gereğince fiili kullanım kadastrosu yapılmıştır.

Kanun maddesi kapsamında yapılan çalışma adımları özetlenecek olunursa;

- Belediye uhdesine hisselerin geçici devri,
- Hisseli parsellerde fiili kullanım kadastrusunun yapılması,
- 1/1000 Ölçekli Mer’i İmar Planına uygunluk kontrolü ve Belediye Encümen Kararı alınması,
- Uygunluk kararı alınan parsellerin askı süreci,
- Askı süreci tamamlanan parsellerin tescil işlemleri,

- Tescil işlemleri sonrası oluşan imar parsellerinin satışa esas rayiç bedellerinin belirlenmesi,
- Hak sahiplerine tebligatın yapılması,
- Kullanıcılara doğrudan tapu devir/satış işlemlerinin yapılması.

İşlem adımlarının maddeler halinde sunulması sonrasında bu işlemlerin hangi hükümler uyarınca nasıl yapıldığı ayrıntılı bir şekilde anlatılacaktır. Bununla birlikte işlemlerin uygulanması esnasında kullanılan farklı yöntemlerle birlikte hak sahiplerine tanınan kolaylıkların neler olduğu ifade edilecektir. Bu açıklamalar ile kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla tapu müdürlüğünde başlayıp yine tapu müdürlüğünde biten çalışmalar özetlenmek istenmiştir.

7.2.1. Belediye Uhdesine Hisselerin Geçici Devri

Resmî Gazetenin 18 Mayıs 2018 tarih 30425 sayılı nüshasında yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanunun Geçici 1 inci Maddesi ile Sultanbeyli İlçe sınırlarında yer alan 22 (yirmi iki) adet çok hisseli parsellerden 7 (yedi) adedinin (1331, 1332, 1337, 1337, 1410, 1418, 1418/A ve 1420 nolu parseller) mülkiyeti 24.05.2018 tarihinde kanun metninde ifade edildiği gibi Sultanbeyli Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

Bu kapsamda Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçen parsellerde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek-4 Maddesi uyarınca fiili kullanım alanlarının tespiti amacıyla İstanbul Kadastro Müdürlüğü tarafından çalışmalara başlanılmıştır.

Öte yandan ikinci etap çalışmaları kapsamına dahil edilen 16 adet parselin (1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1336, 1415, 1417, 1422, 1424, 1534, 1561 nolu parseller) kanunda belirtildiği gibi geçici olarak Belediye uhdesine geçiş işlemleri yapılmış ve akabinde kadastro tespit çalışmaları yapılmaya başlanılmıştır.

7.2.2. Hisseli Parsellerde Fiili Kullanım Kadastrosunun Yapılması

Belediye mülkiyetine geçen parsellerde “...*Bu taşınmazlarla birlikte daha önce bu kapsamda Maliye Bakanlığınca Belediyeye devredilen taşınmazlar, zilyetleri veya*

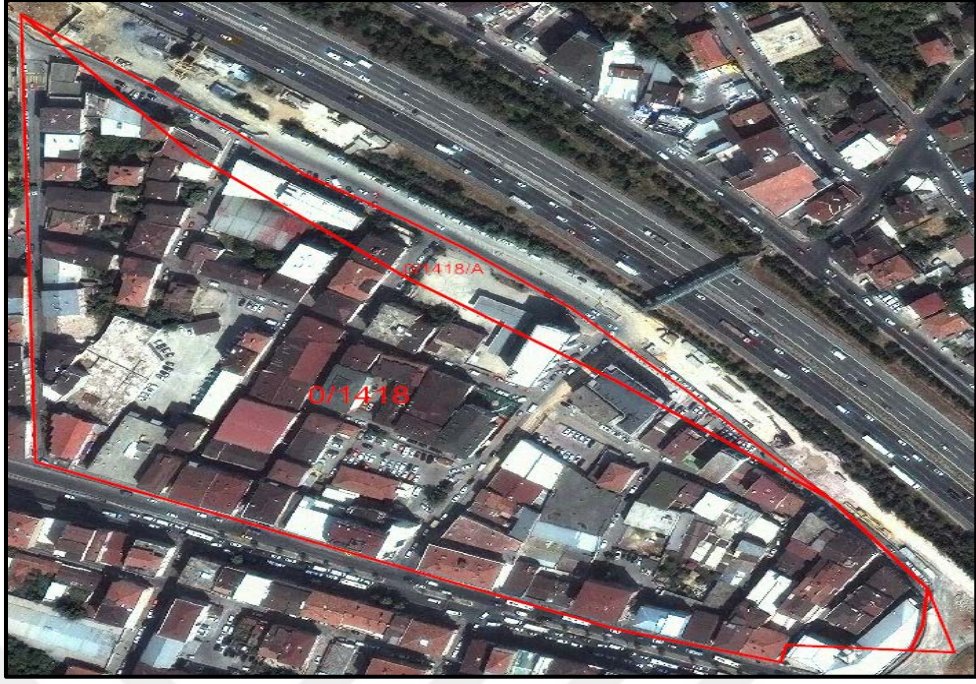
fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastronu yapılarak Belediye adına tescil edilir.” hükmü gereği kadastro çalışmalarına başlanılmıştır.

Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan aynı zamanda belediyenin de destek sağladığı ilk etap tespit çalışmaları hem arazi hem de ofis ortamında eş zamanlı olarak devam etmiştir.

Sultanbeyli ilçesi 15 mahalleden oluşmakla birlikte mülkiyet sorunu olan hisseli parseller bu mahallelerin tamamına yayılmış durumdadır. Çalışma alanının bu kadar geniş bir alanı kapsaması ve ilçe nüfusunun yaklaşık yüzde ellisini ilgilendirmesi nedeniyle Sultanbeyli Belediyesi tarafından gerek görsel medya gerek yazılı medya aracılığı ile ilçe halkına yapılacak çalışmalar kapsamında bilgilendirmeler yapılmıştır.

Mülkiyet sorunu bulunan çok hisseli parsellerde yeri olup ilçede ikamet etmeyen vatandaşların da yapılacak ya da yapılması planlanan çalışmalar hususunda bilgi sahibi olması bakımından “*mülkiyetsüreci.com*” adı altında internet sayfası açılmıştır. Bu internet sitesinde; çok hisseli parsellerdeki iş akışının hangi aşamada olduğu (arazi çalışması, askı süreci, satış/devir aşamasında...) gibi güncel bilgilendirmelerin yanı sıra soru-cevap seçeneği de bulunmaktadır.

Bununla birlikte ilçenin belirli noktalarında bilgilendirme ofisleri açılmıştır. Bilgilendirme ofisleri çalışma sahasına giren çok hisseli parsellerdeki hak sahiplerine ilişkin belgelerin (arazi ve bina tespit formu, emlak beyan kayıtları, satış senetleri...) ilgilileri tarafından görevli personellere teslim etme imkânı sunmuştur.



Şekil 7.1: Mülkiyet sorunu bulunan 1418 kadastral parsel görünümü

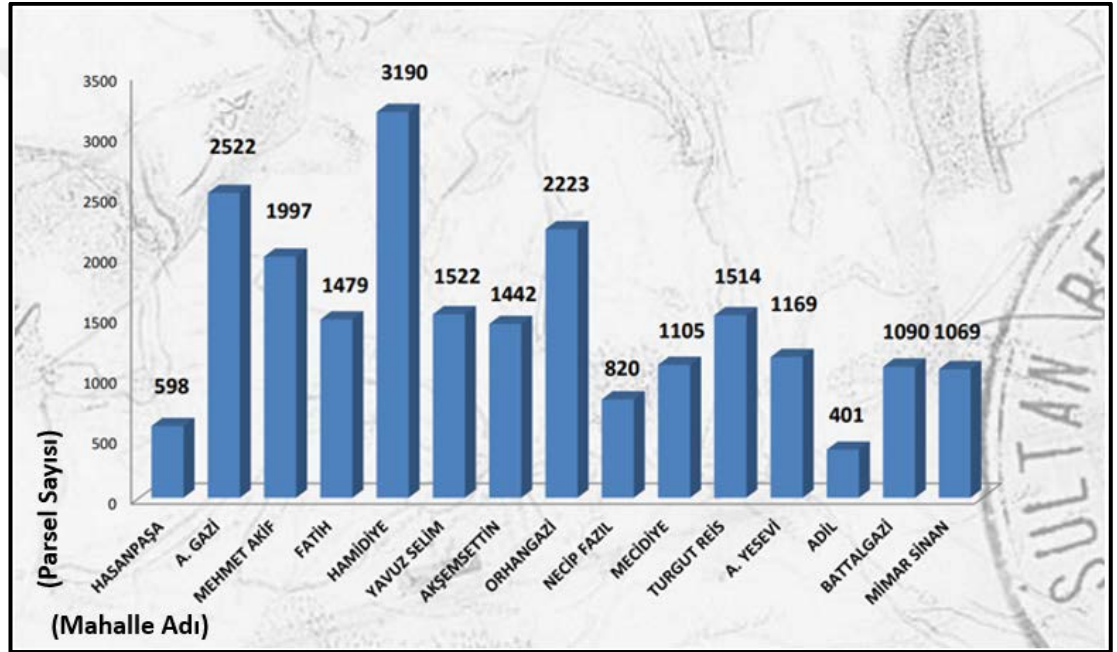


Şekil 7.2: 1418 parselde kadastro çalışması sonrası oluşan parselasyon planı

Sultanbeyli ilçesi 15 mahalleden oluşmakla birlikte mülkiyet sorunu olan hisseli parseller bu mahallelerin tamamına yayılmış durumdadır. Bu parsellerden en büyüğü olan ve alanı yaklaşık 6 milyon metrekare olan 1561 parsel 9 mahalleyi birden kapsamaktadır. Bu alanlarda yapılan çalışmalara örnek olarak Mehmet Akif

Mahallesinde bulunan 1418 kadastral parsel Şekil 7.1’ de gösterilmiştir. Kadastro çalışması öncesi yaklaşık 65 dönümlük alana sahip olan 1418 kadastral parselde fiili kullanıcıların tespiti sonrası imar parsellerinin oluşumu Şekil 7.2’ te görülmektedir.

Kanun kapsamına alınan kadastral parsellerin 3402 sayılı kadastro kanununun Ek-4 hükmü uyarınca fiili kullanım kadastrosu sonrası mahalle bazında oluşan parsel sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bu tabloya göre 15 adet mahallede toplam 22.141 adet imar parseli oluşmuştur. Çalışma sonrası en fazla imar parseli 3190 adet ile Hamidiye mahallesinde, en az imar parseli ise 401 adet ile Adil mahallesinde oluştuğu görülmektedir (Şekil 7.3).



Şekil 7.3: Kadastro tespit çalışmaları sonrasında mahallelerde oluşan parsel sayıları

7.2.3. Yapılan Çalışmaların Mer’i İmar Planına Uygunluk Kontrolü

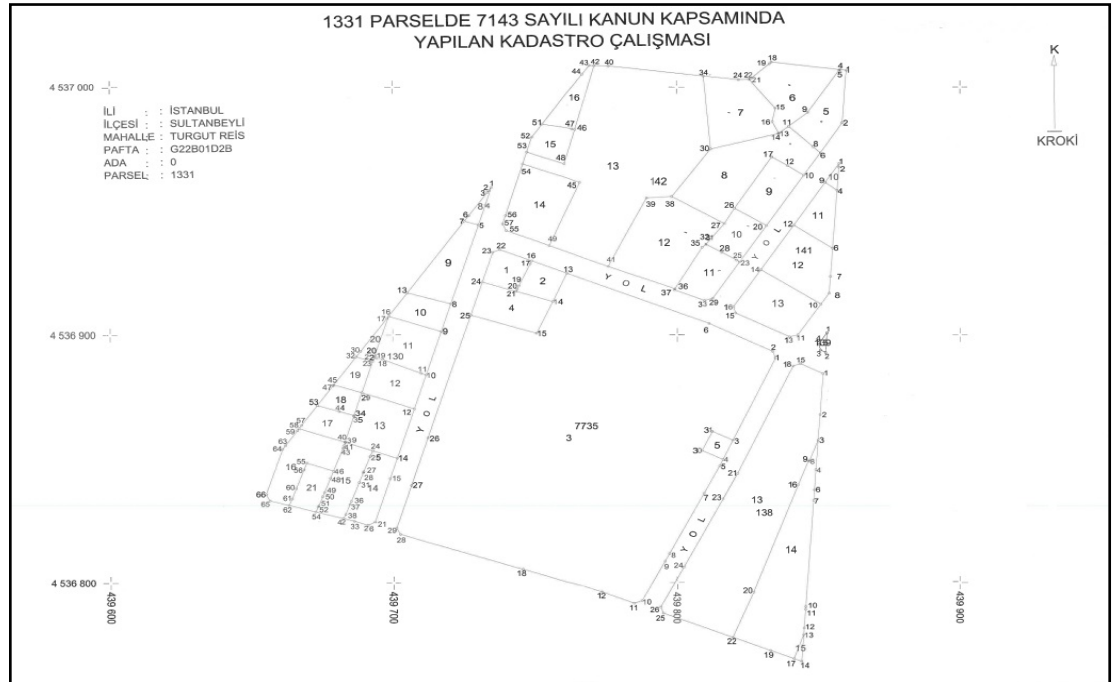
Sultanbeyli İlçesinin bazı bölgelerinde yer alan çok hisseli kadastral parsellerin tamamında 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmaları yapılmış ve planı olmayan bölge bırakılmamıştır. Plan bölgesi kuzey ve güney olmak üzere iki ana başlığa ayrılmış olup toplamda 8 bölüme ayrılmıştır. İlçenin kuzeyinde yer alan uygulama imar planı bölgeleri K-1, K-2, K-3, K-4 ve Mecidiye Mahallesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Plan Bölgeleri şeklinde adlandırılmaktadır. Aynı şekilde

İlçenin güneyinde yer alan uygulama imar planı bölgeleri de G-1, G-2, ve G-3 şeklinde adlandırılmaktadır.

İlçe genelinde yapılan çalışmalar her ne kadar 3402 sayılı kadaströ kanunun Ek-4 hükmü uyarınca fiili kullanım kadaströsu olsa da mer'i imar planlarına uygun arsa niteliğinde parsellerin oluşması amaçlanmıştır.

Bu bağlamda Kadaströ Müdürlüğü tarafından etaplar halinde hisseli parsellerde yapılan fiili kullanım kadaströsu sonrası mer'i imar planını tatbik ederek plana uygun parsellerin oluşması sağlanmıştır (Şekil 7.4).

Bunun yanı sıra Kadaströ Müdürlüğü bitirmiş olduğu çalışmaları Sultanbeyli Belediyesine ulaştırarak encümen kararı alınmasını talep etmiştir. Yapılan çalışmaların 1/1000 ölçekli mer'i imar planına uygunluğu; parsellerin isabet ettiği fonksiyon bilgileri (park alanı, ilköğretim tesis alanı, dini tesis alanı, ...), imar planında belirtilen imar ada istikametine uyulup uyulmadığı şeklindedir. Öte yandan kadaströ çalışmaları, kadaströ komisyonu marifetiyle gerçekleşmesi sebebiyle oluşturulan parsellerin arka ve yan cephe sınırlarına ilişkin inceleme yapılmamıştır. Bu aşamaların ardından Belediye Encümen Kararı alınmış ve Kadaströ Müdürlüğüne iletilmiştir.



Şekil 7.4: Kanun kapsamında çalışması yapılan örnek bir uygulama

7.2.4. Uygunluk Kararı Alınan Parsellerin Askı Süreci

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 11. Maddesinde;

“Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir. Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır. Müdür, Genel Müdürlüğün iznini alarak, kadastro henüz tamamlanmayan çalışma alanlarında mahalle bucak merkezi ve köyde, bir ada veya mevkiden daha küçük olmamak üzere kadastro çalışmaları sonuçlanan taşınmaz mallara ait kısmi ilanı yukarıdaki esaslara göre yapabilir. Bu Kanun gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.”

İfadesi yer almaktadır. Bu sebeple kanun metnindeki ifade gereği 1/1000 ölçekli mer'i imar planına ilişkin kontrolü yapılarak encümen kararı alınan parsellerde askı aşamasına geçilmiştir.

Çalışması tamamlanan bölgeye ilişkin askı cetvelleri ile pafta örnekleri belediye ana hizmet binası başta olmak üzere kadastro müdürlüğü ve ilgili mahalle muhtarlıklarına 1 (bir) aylık süre ile asılarak vatandaşların bilgi edinmesi sağlanmıştır.

Bu süre içerisinde yeri ile alakalı itirazı olan şahıslar hak kaybına uğramamak adına kadastro mahkemesine dava açabilmektedirler.

7.2.5. Askı Süreci Tamamlanan Parsellerin Tescil İşlemleri

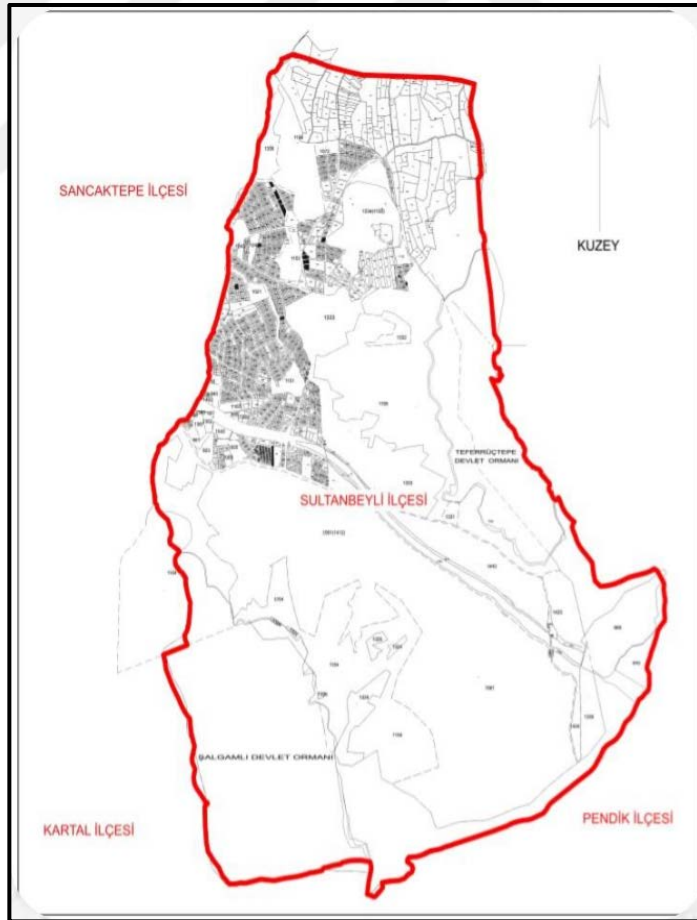
3402 sayılı kadastro kanununun 12. Maddesinde;

“30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir. Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme

tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.”

İbaresini almaktadır. Bu hükme istinaden askı süreci tamamlanan parsellerin tescil işlemleri Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü tarafından yapılmıştır. Tescil işlemlerinin ardından ilçe genelinde toplam 22.141 adet imar parseli tescil edilmiştir.

Mülkiyet sorunu bulunan alanlardaki çalışmaların tamamlanıp tescil işlemlerinin de bitmesi ile birlikte ilçe genelinin kadastral haritası da değişmiştir. Bu kadastral değişimi en iyi şekilde yansıtabilmek için ilçe geneline ait 2009 yılındaki kadastral haritası ile 2020 yılındaki kadastral haritasını karşılaştırmak gerekmektedir. Şekil 7.5'te yer alan 2009 yılına ait kadastral durum haritasına bakılacak olursa ilçe genelinin büyük bir kısmının kadastral parsellerden oluştuğu görülmektedir. Bununla birlikte Şekil 7.6'te yer alan haritada ise kadastral parsellerin yerini yapılan çalışmalar sonucu yeni oluşan parsellerin aldığı görülmektedir.



Şekil 7.5: 2009 yılı ilçe geneli kadastral durum

Bu konu Şu açıdan önemini korumaktadır. Őöyle ki; kadastral parseli bir havuz olarak dŐnrssek bu havuzda var olan takyidatların da yeni oluşan parsellere aynen aktarılma durumları söz konusu olmaktadır. Öte yandan bu işlem sonrasında hisse tapusunda herhangi bir haciz, Şerh, beyan gibi takyidatları olmayan fiili kullanımı olan hak sahiplerinin taŐınmazlarını istediği tasarrufta bulunma hakkını kısıtlayan bir durumu ortaya çıkaracaktır. Bu sebeple ŐahıŐların hak kaybı yaşanmaması açısından fiili kullanıcı, tapu sahibi ve takyidat eşleştirilmesi yapılmıştır.

Bu yöntemde bahsedilen eŐleŐtirme alıŐmaları, 7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1 inci Maddesinin son fıkrasında “(4) *Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Belediye yetkilidir.*” hükmüne istinaden Belediye tarafından yapılmış Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü tarafından da sisteme entegrasi sağlanmıştır.

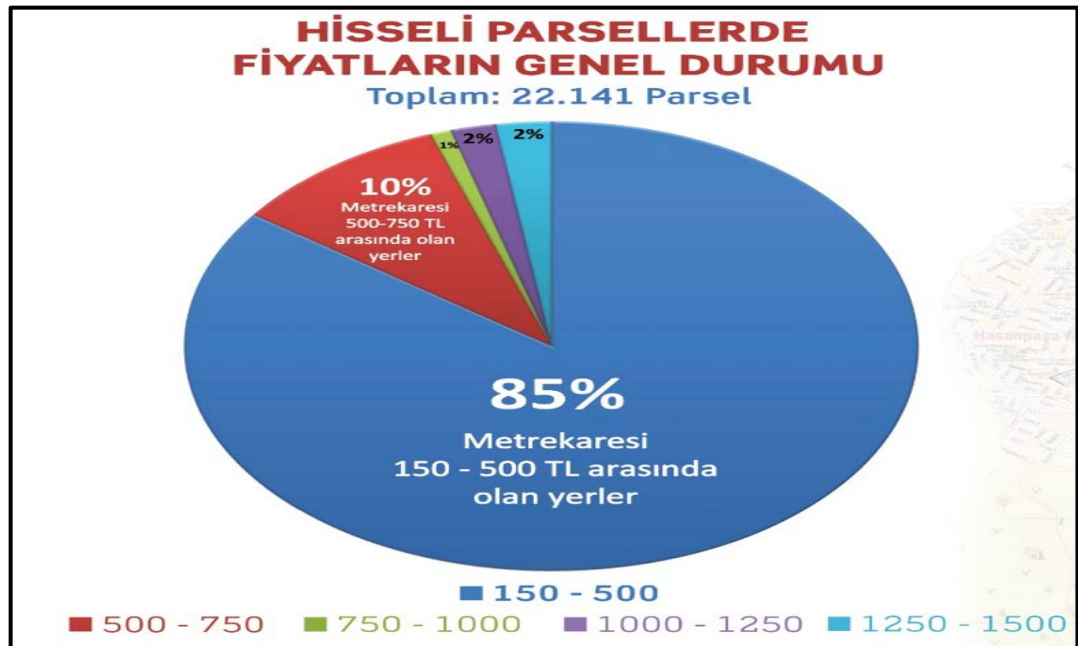
Bahse konu takyidat eşleştirmeleri aşağıda ifade edilen esaslara göre yapılmıştır. Buna göre;

- Kanun maddesi kapsamında belediye adına geçici tescil edilen hisselerde var olan takyidatların (haciz, Şerh, beyan vs.) kadastro çalışması esnasında hissedarın tespit edilen fiili kullanım parseline aktarılacaktır.
- Kanun maddesi kapsamında belediye adına geçici tescil edilen hisselerde var olan takyidatların, kadastro çalışması esnasında hissedarın fiili kullanım alanı tespit edilemeyen durumlarda, fiili kullanımı tespit edilemeyen veya kamu adına tespit yapılan parsellere aktarılacaktır. Bu takyidatların ileriki süreçte 7143 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak hisse kamulaştırma işlemleri sonucunda bankalar hesaplarında oluŐturulacak bedeller üzerinden sonuçlandırılması kanun gereği planlanmaktadır.

7143 Sayılı Kanununun Geçici 1 inci Maddesinin 2. fıkrasında;

“(2) Bu kapsamda bulunan taşınmazların kullanıcılarına ve/veya muhdesat sahiplerine satış işlemlerinde 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 6'ncı maddesi hükümleri hak sahipliğinin düşürülmesine ilişkin hükümler haricinde kıyasen uygulanır. Satışa konu edilecek taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesinde; varsa üzerindeki muhdesata bedel belirlenmeksizin 6292 sayılı Kanuna göre daha önce Maliye Bakanlığınca satılan taşınmazların rayiç bedelleri emsal alınır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki kanun metninde belirtilen ifadeye göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 7143 sayılı Kanununun Geçici 1 inci maddesi kapsamında bulunan alanlarda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-4 Maddesi doğrultusunda fiili kullanım kadastro çalışmaları tamamlanan ve tescil edilen taşınmazlar için Belediye Kıymet Takdir Komisyonu marifetiyle bedeller belirlenmiştir. Bedeller belirlenirken taşınmaz üzerinde yer alan muhdesatlar kapsam dışı tutulmuştur. Bununla birlikte daha önce Maliye Bakanlığı tarafından 6292 sayılı kanun hükümlerine göre satış işlemi gerçekleştirilen taşınmazların rayiç bedelleri emsal olarak alınmış ve günümüz bedellerine uyarlanmıştır.



Şekil 7.8: Çalışma yapılan parsellerde fiyatların genel durumu

Öte yandan Sultanbeyli Belediyesinin yayınlamış olduğu verilere göre çok hisseli parsellerde yapılan fiyat tespit çalışmalarının genel durumu incelendiğinde %85'i metrekaresi 150 ile 500 TL arasında, %10'u 500 ile 750 TL arasında, %5 oranında kalan kısmının ise 750 ile 1500 TL olduğu görülmektedir (Şekil 7.8).

7.2.8. Hak Sahiplerine Tebligatın Yapılması

Satışa esas bedellerin tespit edilmesinin ardından kadastro müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen kullanım kadastrosu çalışmalarında hak sahipliği belirlenen şahıslara ilişkin tebligat gönderimi yapılmıştır.

Tebligat gönderimi yapılan ve hak sahipleri tarafından teslim alınan belgeler ile birlikte başvuru süresi de başlamış olmaktadır. Bu süre 7143 sayılı Kanunun uygulamasına yönelik çalışmalarda, kanun metninde açıkça ifade edilmeyen hususlar için aynı kanun maddesinin son fıkrasında “(4) *Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Belediye yetkilidir.*” hükmüne istinaden belediye tarafından iki yıl olarak belirlenmiştir. Yani tebligatı eline ulaşan hak sahiplerine satış ve devir işlemlerini yapabilmeleri için iki yıllık süre tanınmıştır. Bu süre zarfından tebligatta belirtilen satış bedelinde herhangi bir değişiklik yapılmamış ve başvuru süresi aynı zamanda bedelin (peşin ya da taksitli) ödeneceği son günü kapsayacak şekilde uygulamaya konulmuştur.

Bununla birlikte tebligatta belirtilen bedeli başvuru süresi olan iki yıl içerisinde peşin ya da taksitli ödemeyenlere ilişkin yeni bedel tespitleri yapılmıştır. Hak sahiplerine yapılan tebliğ belgesinde belirtilen sürenin son gününü takip eden günden idareye başvuru yapıldığı güne kadar geçecek olan süre için satış bedeli, açıklanmış en son aya kadar tüfe aylık değişim oranları toplamında arttırılmak sureti ile yeniden hesaplanarak satış iş ve işlemleri yapılmıştır.

7.2.9. Hak Sahiplerine Doğrudan Tapu Devir/Satış İşlemlerinin Yapılması

Kadastro çalışmaları tamamlanan ve kullanıcı tespitleri beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle Sultanbeyli Belediyesi adına tescil edilen parsellerin rayiç bedellerinin belirlenmesi ile hak sahiplerine satış ve devir işlemlerinin yapılmasının önü açılmış bulunmaktadır.

Bedel tespitlerinin nasıl yapılması gerektiği hususu ilgili kanun maddesinin 2. fıkrasında belirtilmiştir. Bununla birlikte satışa esas rayiç bedel tespitleri yapılan parsellere ilişkin satış/devir işlemlerinin hangi kriterlere göre yapılacağı ise ilgili kanun maddesinin 3. fıkrasında açıkça ifade edilmiştir.

7143 sayılı kanunun geçici 1 inci maddesinin 3. Fıkrasında;

“(3) Bu madde kapsamında kalan taşınmazlardan; fiili kullanımı bulunan tapu maliklerine fiilen kullandıkları alanlar, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle, fiilen kullanımı bulunmayan veya kullandığı alandan fazla hisseye sahip olan tapu maliklerine ise, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle öncelikle kullanıcısı olmayan parseller tam ve/veya hisseli olarak Belediyeye bedelsiz olarak doğrudan devredilir. Bu alanların yetmemesi halinde kalan hisseler hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun acele kamulaştırmaya ilişkin hükümleri uygulanır. Bu yerlerden 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre bir daha kesinti yapılmaz. Uygulama sonucunda tahsil edilen bedellerden Hazine payına isabet eden tutar kamulaştırma için yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgili Hazine hesaplarına aktarılır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki kanun metninde yer alan ifadeye göre kadastro tespit çalışmaları, askı süreci, tescil işlemleri ve satışa esas bedel tespitlerinin tamamlanmasının akabinde 7143 Sayılı Kanunun Geçici Madde 1 kapsamında dahil edilen taşınmazlardan;

- Arazide fiili kullanımı olan tapu sahiplerine fiili olarak kullandıkları alanlar, Belediye’ye devri gerçekleşen hisse tapularından yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle devredilecektir,
- Arazide fiili kullanımı olmayan veya kullandığı alandan fazla payı elinde bulunduran tapu sahiplerine ise, Belediye’ye devri gerçekleşen hisselerinden kullanıcısı bulunmayan parseller müstakil veya hisseli olarak Belediye tarafından bedelsiz olarak doğrudan devredilecektir. Bu alanların yeterli olmaması durumunda kalan hisseler için acele kamulaştırmaya ilişkin hükümler uygulanacaktır.

- Fiili kullanımı bulunmasına rağmen hisse tapusu bulunmayan fiili kullanıcılara kullandıkları alanların tapuları, satışa esas rayiç bedeller üzerinden Belediye tarafından doğrudan satılması sağlanacaktır.

Tüm bu anlatılanların yanı sıra hak sahibi kişilerin ödeme konusunda maddi sıkıntı yaşamaması adına Sultanbeyli Belediyesi tarafından bir takım seçenekler ortaya konulmuştur. Bu seçenekler şu şekildedir;

- Kadastro tespitleri sonucunda 400 m² ve altında oluşan parsellerin hak sahiplerine söz konusu fiyat üzerinden yüzde elli indirim uygulanması (bu şartı sağlayan birden fazla taşınmazı olanlar ancak tercih ettikleri bir taşınmazda bu indirimi kullanacaktır),
- Peşin ve taksit ödeme seçeneği,
- Peşin ödemelerde yüzde yirmi indirim uygulanması,
- Taksitli ödemelerde ise başvuru yapılmasının ardından ödeme kolaylığı oluşması için altı aylık periyotlarla beş yıl süre ile taksit imkanı.

Yukarıda belirtilen ödeme seçeneklerinden herhangi birini seçen hak sahipleri için satış işlemleri hızlı bir şekilde tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin ardından Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü ile yazışmalar gerçekleştirilmektedir. Bu yazışmada, geçici olarak Sultanbeyli Belediyesi mülkiyetinde olan ve beyanlar kısmında kullanıcıları belirtilen taşınmazın hak sahibi ya da sahipleri adına devrinin yapılmasında herhangi bir engelin bulunmadığı ve işlemlerin başlanması gerektiği hususları belirtilmektedir. Buna istinaden tapu müdürlüğündeki işlemlerin ardından hak sahipleri yeni tapularına kavuşmuş bulunmaktadır. Bununla birlikte taksitli yapılan satış işlemlerindeki devirlerde borcun kalan miktarı taşınmazın tapu kayıtlarına ipotek olarak işlenmektedir.

Uzun yıllardır tapusunu almayı bekleyen hak sahiplerinin bir kısmı bu imkana kavuşunca deprem öncesi yapılan ve ihtiyaçlarını karşılamayan binalarını yenileme yoluna gitmiştir. Bununla birlikte yerinde binası olmayan hak sahiplerinin bir kısmı da yeni binalarını yapabilmek için çalışmalara başlamıştır. Bu sayılar, o dönemde patlak veren ve ekonomik sıkıntılar nedeniyle durağan bir süreç yaşanmasına neden olan pandemi koşulları da göz önüne alınacak olursa azımsanmayacak seviyededir. İlçenin dönüşümü ve gelişiminin önünde engel teşkil eden mülkiyet sorununun

çözülmesi üzerine bu alanlarda yönetmeliklere uygun yapılar yükselmeye başlamış olup ileriki süreçte de bu sayıların giderek artacağı tahmin edilmektedir.

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan veriler ile tapusunu alan kişilerin bir kısmının inşaat faaliyetlerine başladığı görülmüştür. 2020 yılından 2022 yılına kadar geçen sürede bu alanlarda toplam 355 adet ruhsat onayı verildiği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün sağlamış olduğu verilerde ise ilgisinin yapmış olduğu müracaat üzere yaklaşık 524 adet yapının kentsel dönüşüm kapsamına alındığı ve yıkımının gerçekleştiği görülmüştür.

7.2.10. Akdi Haleflik Yöntemi İle Devir İşlemlerinin Yapılması

Akdi haleflik yani diğer adıyla hak sahipliği devri 2/b taşınmazlarında olduğu gibi kanun kapsamında mülkiyet sorunu çözülen parsellerde de uygulamaya konulmuştur. Buna göre kadastro tutanaklarında adı geçen şahıs ya da şahıslar hak sahipliğini devretmek istediği kişi ile süresi içerisinde idareye başvuru yapabilecek ve işlemleri başlatabilecektir.

Buna göre, kadastro askı tutanağında ya da tapunun beyanlar hanesinde taşınmazın paylaşımına ilişkin bir hisse oranı belirtilmeyen taşınmazlar için öncelikle ilk hak sahiplerinin parseldeki hisse oranlarını taahhüt altına alması gerekmektedir. Akdi haleflik işlemlerinin bu adımdan sonra başlaması ileride yaşanması muhtemel mağduriyetlerin önüne geçilmesini ve taşınmazda yer alan diğer hak sahiplerinin haklarını güvence altına alınmasını sağlamıştır.

Hisse oranlarının belirlenmesinin ardından hak sahipliği devri yapacak kişi ile devir alacak kişiler arasında noterde muvafakatname düzenlenmesi gerekmektedir. Düzenlenen bu muvafakatname ile idareye başvurulması halinde hak sahipliği devir işlemleri yerine getirilebilecektir.

7.2.11. Donatı Alanında Kalan Parsellerde İmar Hakkı Transferi Uygulanması

İmar hakkı transferi kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için bu kavramın tanımının yapılmasının ardından ilçedeki mülkiyet problemi çözülmüş alanlardaki basit kullanımına geçilecektir.

Genel olarak imar hakkı transferi kapsamına giren taşınmazlara ‘gönderen bölge’, bu taşınmazların transferinin gerçekleştirileceği taşınmazlara ise ‘alıcı bölge, gelişme alanı’ denilmektedir. İHT olgusunun çıkış nedeni; koruma bölgesi olarak seçilen ve imar hakkı transferine konu olan taşınmaz mülklerinin korunması, herhangi bir inşa faaliyetinde bulunulmamasını bunu yaparken de mülk sahibinin o bölgedeki taşınmazına ilişkin imar haklarını gözetmektir.

İmar hakkı transferi yapılırken aşağıda belirtilen hususlar amaçlanmaktadır;

- Gönderen bölgenin korumaya alınması,
- Koruma altındaki taşınmaz sahiplerinin menfaatlerinin gözetilerek hak kaybına uğramaması,
- İmar transferinin gerçekleşeceği alanların yani alıcı bölgelerin kentsel gelişimini sağlayarak yeni cazibe merkezlerinin oluşturulması,
- İmar transferi sonucunda, gönderici bölgedeki yoğunluk azalarak toplumun ihtiyacına yönelik alanların (park, yeşil alan, vb.) oluşması sağlanacaktır. Bu açıdan yapılan işlemler bir yönden de kamu yararı sağlamaktadır.

Dündar (2010), imar hakkı transferi konusunu, “*mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı haklarının bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında da denklik esasına dayanarak ve gereğinde kendisine bedel ödenerek önceden “gelişme alanı (alan bölge)” olarak belirlenmiş bölgelere aktarılması*” şeklinde tanımlamaktadır.

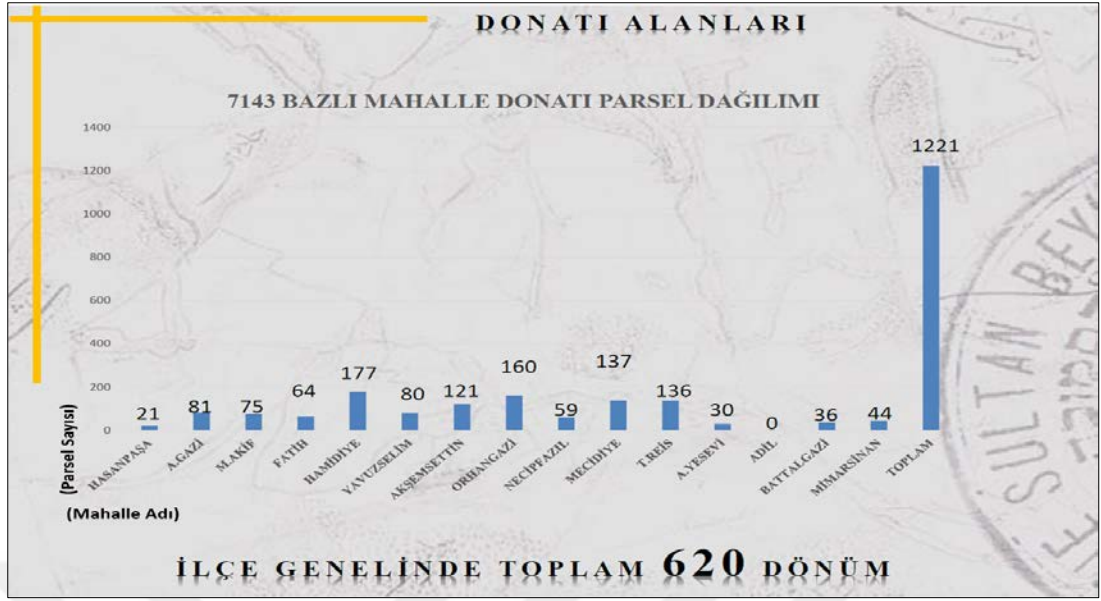
İmar hakkı transferi kavramının temel çıkış noktasının koruma amaçlı olduğu görülmektedir. Planlarla birtakım koruma sahasına alınan yerlerin amacı dışında kullanılmaması ancak bunu yaparken de mülk sahiplerinin hakkının muhafaza edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda Mengilli (2013), İHT’yi “*Muhafaza edilmesi gereken önemli alanların koruma amaçlarını bir araya getirmek için kullanılan bir araç*” şeklinde tarif etmiştir. Öte yandan Ayten (2003) ise, “*Bir alandaki gelişme haklarının başka bir alana transfer edilerek ilk alanın korunmasına dair geliştirilmiş bir yöntem*” olarak tanımlamasını yapmıştır (Şekil 7.9).



Şekil 7.9: İmar hakkı transferi gösterimi. Kaynak: [Yanık,2020]

7143 sayılı kanunun geçici 1. Maddesi kapsamında yapılan çalışmalar sonucunda meri imar planında konut ya da ticaret alanlarında kalan parseller olmakla birlikte donatı alanlarında (okul, park, yeşil alan, ...) kalan parseller de bulunmaktadır. İmar planında yapılaşmaya uygun alanlarda (konut, konut+ticaret, ticaret) satış/devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Tescil işlemlerinin ardından satışa esas bedellerinin belirlenmesi ile bu alanların satışına başlanılmıştır. Ancak donatı parsellerindeki satış işlemlerine hukuki nedenlerden dolayı geçilememiştir.

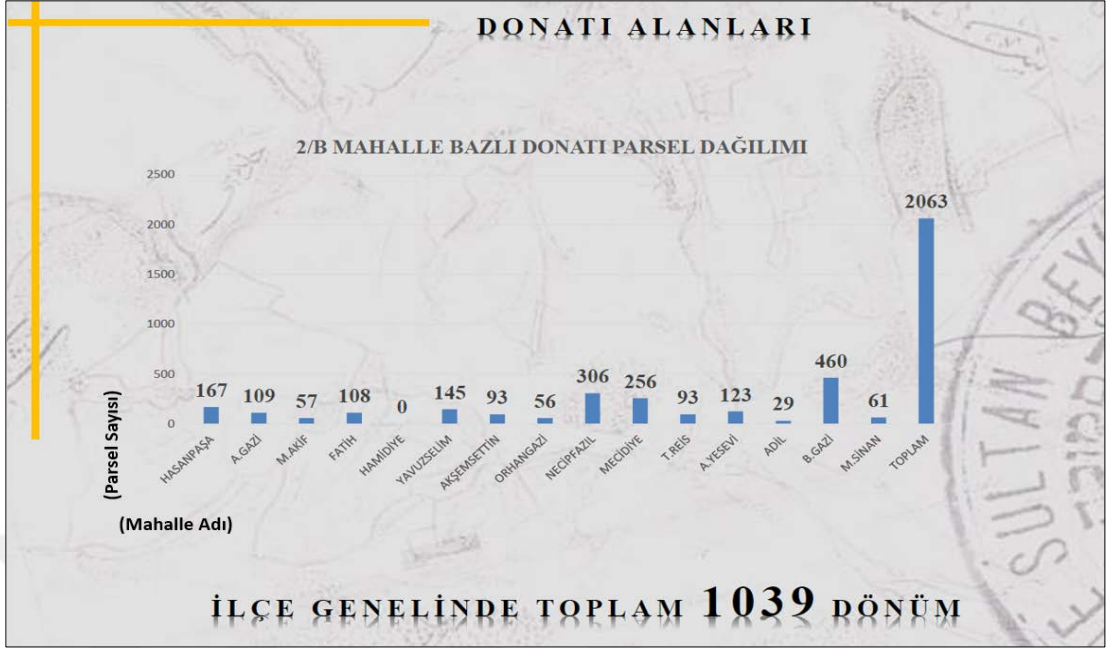
Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden elde edilen veriler ışığında, 7143 Sayılı Kanununun Geçici 1. Maddesi kapsamında yapılan kadaströ tespit çalışmaları neticesinde oluşan toplam 22.141 adet parselden 1221 adedinin meri imar planına göre donatı alanında kaldığı tespit edilmiştir. Oluşan 1221 adet donatı parselinin alansal karşılığı ise yaklaşık 620 dönümü bulmaktadır (Şekil 7.10). Aşağıda yer alan mahalle bazlı grafiğe göre çalışmalar sonucunda hangi mahallede kaç adet parselin 1/1000 ölçekli imar planında donatıda kaldığı görülmektedir. Buna göre en fazla donatı parselinin olduğu mahalle 177 adet ile Hamidiye Mahallesi olmuştur. Bunun sebebi ise hisseli parselin mahallenin büyük bir kısmını kapsamasıdır.



Şekil 7.10: Kanun kapsamında oluşan mahalle bazlı donatı parsel dağılımı

Bununla birlikte önceki yıllarda 2b parsellerinde yapılan kadastro tespit çalışmaları sonrasında donatı alanında kalan parsellerin sayısı toplam 2063 olarak tespit edilmiştir. Oluşan 2063 adet parselin alansal olarak karşılığı ise yaklaşık 1039 dönüme tekabül etmektedir (Şekil 7.11).

Gelinen noktada hem 7143 Sayılı Kanun kapsamında hem de 2b kapsamında oluşan ve planlarda donatıda kalan parsellerin sayıları ve ilçe genelindeki alanları incelenmiştir. Bu alanlarda hak sahipliği tespit edilmesine rağmen kişilerin tapularını alamaması kurumu başka çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Kadastro tespit çalışmaları sonrası hak sahiplerinin kullanım alanları üzerinde herhangi bir tasarrufla bulunamaması nedeniyle bu alanlarda İmar Hakkı Transferi yöntemi seçilmiştir. Buna göre plan gereği okul, yeşil alan, park, otopark, dere taşkın gibi alanlardaki hak sahiplerinin inşaat hakkını ilçe sınırları içerisinde anlaşmış olduğu yere taşıyabilme imkanı sunulmuştur. Yapılacak işlemle donatı alanlarının korumaya alınıp planlardaki fonksiyon gereği kullanıma açılması ve bu alanlarda yaşayan nüfusun hak kaybı yaşamamasının önüne geçilmesi hedeflenmiştir.



Şekil 7.11: 2/b parsellerinde mahalle bazlı donatı parsel dağılımı

İmar hakkı transferi ile ilgili olarak Sultanbeyli Belediyesi'nin Plan notlarının ilk kısmında bu alanların (gönderen bölge) neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre tamamı; İlköğretim Tesis, Sağlık Tesis, Temel Eğitim Öncesi Eğitim (TEÖE), İdari Tesis, Dini Tesis, Belediye Hizmet, Spor, Park, Yeşil, Pazar, Otopark, Mesleki ve Teknik Öğretim, Ortaöğretim Tesis, Dere Koruma, Enerji Nakil Hatları, İski Hizmet, Sosyal Tesis, Özel Eğitim, Özel Sağlık, Sosyal Kültürel Tesis vb. alanlarında kalan taşınmazlar kapsama dahil edilmiştir. Bunun yanı sıra kısmen donatıda kalıp da yapı yapılmasının mümkün olmadığı taşınmazlar da bu kapsama dahil edilmiştir. Bu kapsama dahil edilen taşınmazların kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla başka parsel ya da parsellerde kullanılmak üzere imar transferinde kullanılabileceği ifade edilmiştir.

Yukarıda plan notunun bir kısmına ilişkin açıklamalar getirilmiştir. Öte yandan transfer konusuna ilişkin Sultanbeyli Belediyesinin uygulama imar planı plan notunun devamında aşağıdaki ifadeler yer verilmiştir. Buna göre;

“İmar transferine konu parsel veya parsellerin emsal değeri bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarına göre ya da bulunduğu bölgenin yakın çevresindeki yapılaşma koşullarına göre belirlenecektir.”

Yukarıdaki kısımda donatıda kalan ve transfer işlemine konu edilecek parsellerin emsal değerinin nasıl belirleneceği konusunda bilgi verilmiştir. Plan notunun devamında ise;

“Özel donatı alanlarında kalan parsellerde, hak sahiplerinin tamamının muvafakati alınarak bölgenin ihtiyaçlarına göre belirlenecek kamusal donatı alanına çevrilmeden bu plan notuna göre uygulama yapılamaz. Ticaret Alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz.” koşullarına yer verilmiştir.

Özel donatı bölgelerine isabet eden taşınmazların transfer işleminde hangi koşullara dikkat edileceği belirtilmiş olmakla birlikte imar hakkı transferinin planlarda ticaret alanlarında bulunan parsellere uygulanamayacağı belirtilmiştir. Plan notu ile getirilen hükümlerin devamı ise son olarak;

“İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla % 50 artırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı başka parsel veya parsellere transfer edilen parsel veya parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.”

Plan notunda son olarak transfer işleminin yapıldığı parselde (alıcı bölge) ne kadarlık bir imar hakkının bu kapsamda değerlendirilebileceği ifade edilirken gönderen bölgedeki taşınmazın kamu eline geçmeden işlemin tesis edilmeyeceği hususunda çerçeve çizilmiştir.

İlçe genelinde tamamı donatı alanında kalan parsellerde uygulanacak imar hakkı transferi ile;

- Kamulaştırma maliyeti ortadan kalkacaktır,
- Donatı alanlarının yatırıma uygun hale gelmesi sağlanacaktır,
- İlçe halkının sosyal yaşam kalitesi artacaktır,
- Üzerinde yapılaşmanın mümkün olmadığı donatı alanlarında kentsel dönüşüm sağlanacak ve depreme dayanıklı yeni yapılar ortaya çıkacaktır. (İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Sultanbeyli Olası Deprem Kayıp Tahminleri kitapçığında mevcut yapılarının %67'sinin 1980-2000 yılları arasında, %1'inin ise 1980 yılı öncesi

yapılmış olduğu ifade edilmektedir. Buna göre yapıların %68'i 1999 depremi öncesi yapılmıştır.)

- Mevcut yapı yoğunluğunun seyreltilmesi ile nefes alan bir kent oluşacaktır,
- Yeri donatıda kalan hak sahiplerinin mağduriyetleri giderilmiş olacaktır.



8. ÖNERİLER

Gelinen noktada ilçe özeline çıkan kanun maddesi sayesinde uzun yıllar mülkiyet problemi yaşanan alanlar çözüme kavuşmuş ve bölge halkı tapularını almış bulunmaktadır. Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet probleminin çözümüne yeni bir yaklaşım getiren kanun, her ne kadar ilçenin içerisinde bulunduğu soruna özel olarak çıkmış olsa da ülkede benzeri alanların çözümüne ışık tutması bakımından önemini korumaktadır. Bu önemine binaen, kanun kapsamında yapılan iş ve işlemlerde görülen bazı hususları belirtmek ileride başka bölgelerdeki yapılması muhtemel çalışmalara kolaylık sağlayacağı düşünülmektedir.

İlçe genelinde yer alan çok hisseli parsellerde fiili kullanım kadastrounun tamamlanmasının akabinde bir aylık askı sürecine geçilmiş ve hak sahiplerinin bilgilendirilmesine sunulmuştur. Hak sahipleri bu süre zarfında belediye, kadastro müdürlüğü ve ilgili mahalle muhtarlıklarına giderek çalışmalar sonrasında oluşan parsellerini kontrol etme imkânı bulmuşlardır. Fiili kullanım sınırları ya da hak sahipliği ile ilgili hata olduğunu düşünen vatandaşlar askı süresi içerisinde Kadastro Mahkemelerine dava açabilmişlerdir.

Açılan bu davaların bir kısmının haklı görülerek kabul edildiği ve gerekli düzenlemelerin yapıldığı bir kısmının ise mahkeme tarafından reddedildiği durumlarının yaşandığı bilinmektedir. Her iki durumda da vatandaş zaman kaybına uğramakta mahkeme ise dosya yoğunluğu ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu sürecin, kesin askı öncesinde yapılacak kontrol (bilgilendirme) askısı ile elimine edilebileceği kanaatindeyim. Kontrol askısı ile yaşanabilecek hak kayıplarının önüne geçilmesi sağlanacak ve mahkemelere yansıyacak iş yükü bir nebze olsun hafifleyecektir.

Bir diğer husus ise fiili kullanıcılara ilişkin hisse oranlarının arazi çalışmaları esnasında belirlenmemesidir. Bilindiği üzere arazi çalışmalarının akabinde tescil olan parsellerdeki fiili kullanıcılar hisse oranlarını belirten muvafakat metni ile birlikte tapu müracaatında bulunmaktadırlar. Parseldeki kullanıcılardan birinin bu muvafakata imza atmaması diğer kullanıcıların tapusunu almalarına engel olmaktadır. Bu tür anlaşmazlıkların devam etmesi durumunda hisse oranlarının belirlenmesine yönelik davalar açılmaktadır.

Yapılan incelemelerde, ilçedeki çalışmaların genel olarak hisse oranları belirtilmeden fiili kullanıcıların kimler olduğu şeklindedir. Ancak fiili kullanıcı

tespiti yapılırken parseldeki hisse oranlarının da belirtilmesi ileride doğması muhtemel anlaşmazlıkların önüne geçecek ve süreci rahatlatacaktır.

Öte yandan kanun kapsamında yapılan kadastro işlemleri fiili kullanımın tespitine yönelik olması ve kadastro komisyonu marifetiyle gerçekleşmesi nedeniyle bazı dezavantajları da beraberinde getirmiştir. Yapılan çalışmaların ardından yola cephesi olmayan ara parsellerle birlikte yapılaşmaya elverişsiz küçük parsellerin olduğu görülmüştür. Bu gibi alanlarda tapusunu alan kişilerin inşa faaliyetine başlamasının öncesinde yola cephesi olan komşu parsel ile anlaşarak müracaat etmesi durumunda tevhit edilerek uygun parsellerin oluşması sağlanmıştır.

Yapılan arazi ölçümleri ve saha çalışmaları esnasında arazi ekipleri ilgili hak sahiplerinden gerekli belgeleri (satış senedi, arazi ve bina tespit formu, emlak beyanı vb.) alarak hak sahipliği tespit çalışmalarını yürütmüşlerdir. Bunun yanı sıra belgesini teslim edemeyen ya da eksik belgelerini tamamlamak isteyen hak sahipleri ilçenin belirli bölgelerinde açılan bilgilendirme ofislerine ulaşarak belgelerini teslim ederek çalışmalar hususunda bilgi alabilme imkanına erişmiştir. Bilgilendirme ofisleri ilçede yaşayan vatandaşların çalışmaların gidişatı ve genel seyri hususunda bilgi edinebilmesini ve belge teslimini yapabilmelerini sağlamıştır. Ancak şehir dışında yaşayan hak sahiplerinin belgelerini ulaştırabilmeleri konusunda herhangi bir kolaylığın sağlanmadığı görülmüştür. Bu hususun belediye tarafından bilgilendirme amacıyla açılan “mülkiyetsüreci.com” adlı websitesi üzerinden sağlanabileceği düşünülmektedir. Şehir dışındaki hak sahiplerinin online ortamda belgelerini ulaştırma imkanının tanınması yapılacak çalışmaların daha sağlıklı yürütülmesini sağlayacaktır.

9. SONUÇLAR VE YORUMLAR

İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan Sultanbeyli ilçesi 1980'li yıllardan sonra yoğun bir şekilde göç almıştır. İş bulma ihtimalinin yüksek olması, akraba ilişkileri ve çeşitli imkanlardan ötürü Anadolu'nun çeşitli yerlerinden ilçeye göçler yaşanmıştır. Yaşanan bu göç dalgaları, ilçe genelinde kontrolsüz ve plansız bir şekilde yapılaşmaları da beraberinde getirmiştir.

Sultanbeyli ilçesi, ülke genelinde benzeri olmayan bir mülkiyet yapısına sahiptir. Bu mülkiyet yapısı içerisindeki en büyük problem, uzun yıllardır çözüme kavuşturulmayı bekleyen mülkiyet sorunu bulunan çok hisseli parsellerdir. Aşırı göçün getirdiği hızlı nüfus artışı ve bunun sonucunda oluşan plansız yapılaşmalar, ilçedeki mülkiyet problemi ile birleşince daha karmaşık bir durum ortaya çıkmıştır.

Bu tez çalışması ile asırlık sorun haline gelen mülkiyet probleminin temelini oluşturan çok hisseli parsellerin ortaya çıkış nedenleri, tarihsel gelişim süreçleri ifade edilmiştir. Hisseli parsellerin ilçedeki önemine vurgu yapabilmek için genel mülkiyet dokusu incelenmiş ve bu doku içerisinde hisseli parsellerin kapladığı alan, konum, bu sorunun etki alanı ve yansımaları konuları ele alınmıştır.

Yapılan çalışmalar da gösteriyor ki mülkiyet probleminin temelini oluşturan çok hisseli parseller ilçenin gelişiminin önünde duran bir set konumuna ulaşmıştır. Şehirleşme noktasında daha iyi bir konumda olmayı hak eden Sultanbeyli, önünde engel teşkil eden ve çözümü noktasında büyük emekler sarf edilen hisseli parsellerdeki mülkiyet sorunu devam ederken bile ilçe halkının ihtiyaç duyduğu kamu yatırımları kazandırılmaya çalışılmıştır.

Tezin konusu, çok hisseli parsellerdeki mülkiyet problemi ve çözümüne ilişkin yapılan çalışmalar olması sebebiyle ilçedeki mülkiyet sorununun çözülmesi noktasında yapılan çalışmalar da ele alınmıştır. Yapılan incelemeler de gösteriyor ki hem yerel idare hem de merkezi idareler ilçe halkının mülkiyet sorununun çözümü hususunda birtakım çalışmalar ve bunlar tek tek incelenmiştir. Belediyenin yapmış olduğu çalışmalar, getirdiği çözüm önerileri ve kapsamlı bilgi notları bu konunun merkezi yönetim tarafından da desteklenerek çözülebileceği kanaatini oluşturmuştur. Bununla birlikte bu alanlara ilişkin kurumların birlikte yapmış olduğu çalışmalar neticesinde önemli bir yol kat edildiği görülmüştür.

Yapılan araştırmalar da gösteriyor ki mevcut mevzuat hükümleri ile ilçedeki hisseli parsel sorununun tam manasıyla zlemeyeceği anlaşılmıştır. Bu parseller üzerinde imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi-AAD) yapmak da problemi zme noktasında yetersiz kalmaktadır. nk imar uygulamasında esas alınacak olan tapudur ve hisseli parseller üzerinde tapusu olmayan kişiler çoğunlukta bulunmaktadır. Bu şekilde fiili kullanıcı ile tapu hissedarı karşı karşıya gelecek ve sorun zme kavuşmayacağı gibi daha da karmaşık bir yapı ortaya çıkacaktır.

İlçedeki probleme halkın ifadesi ile sadece “tapu sorunu” olarak bakmamak gerekir. Hisseli parseller üzerinde yaklaşık 18 bin adet binanın bulunduğu yapılan araştırmalarla tespit edilmiştir. Bununla birlikte ülkemizin deprem kuşağında olduğu gerçeğini de göz önünde bulundurmak şüphesiz ki mülkiyet meselesinin üzümünün kaçınılmaz olduğunu ortaya koymaktadır. Binaların uzun yıllar evvel herhangi bir denetime tabi tutulmaksızın kaçak yapıldığı düşünülürse depreme dayanıklı bina ihtiyacının karşılanması, mevcut binaların dönüşümü gibi hususlar mülkiyet sorununun zme kavuştuğu 2018 yılına kadar sorun teşkil etmiştir.

Gelinen noktada verilen uğraşlar sonucu çok hisseli parsellerdeki mülkiyet sorunu zme kavuşmuştur. İlçedeki mülkiyet problemi, 11.05.2018 tarihinde TBMM’ ince kabul edilerek Resmi Gazete’nin 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı nüshasında yayımlanan 7143 Sayılı ‘Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un Geçici 1 inci maddesi ile yeni bir aşamaya geçilmiştir.

Yapılan incelemede çıkan kanunun Sultanbeyli ilçesine özel olduğu ve mülkiyet sorunlu alanların zmne yeni bir bakış açısı getirdiği grlmştir. Toplamda dört başlık altında toplanan kanun ile arazide fiili kullanımı bulunan hak sahiplerinin tapularına kavuşmaları sağlanmıştır.

Kanun maddesinin yürürlüğe girmesi ile birlikte çalışmalara hızlı bir şekilde başlandığı görülmektedir. Uygulamanın yaklaşık 900 hektarlık bir alanı kapsaması yapılacak çalışmanın da uğraştırıcı ve zor olduğunu ortaya koymaktadır. Sultanbeyli Belediyesi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasındaki işbirliği ile süreç analizi yapılmış ve ardından sahaya inilmiştir. Sahanın büyük alanları kapsaması nedeniyle çalışmaların etaplar halinde yapılması daha uygun grlmştir.

3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre arazide fiili kullanım kadastro yapılmıştır. Yapılan çalışmaların daha sağlıklı yürütülebilmesi açısından belediyenin düzenlemiş olduğu arazi, bina tespit formları

ile kayıt altında tuttuğu emlak beyanları dikkate alınmıştır. Bu veriler çalışma yapılan alanlar için iyi bir altlık veri olmuş ve süreci hızlandırmaya katkı sunmuştur.

Yapılan çalışmalarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da dikkate alınmış olduğundan meri imar planına uygun arsa niteliğinde parsellerin oluştuğu tespit edilmiştir. Bu şekilde yapılmasının vatandaş açısından en büyük avantajı tapusu alınan taşınmazın herhangi bir kadastral işlem (yola terk, ihdas...) gerektirmeyecek olmasıdır. Mevcut planlar dikkate alınmadan fiili kullanım ve tespit çalışmaları yapılmak suretiyle parseller tescil edilmiş olsaydı tapusunu alan kişiler plana göre varsa terk ve ihdas işlemleri için ikincil uygulamalar yaptırmak zorunda kalacaktı. Bu da tapusunu alan kişiler için zaman ve para kaybı anlamına gelmektedir. İmar planına uygun bir şekilde kadastro çalışmalarının yapılması bunun önüne geçmiş olup kişi ve kurumlar adına avantaj sağlamıştır.

Tez çalışması kapsamında yapılan incelemede, kadastro tespit çalışmaları tamamlanan parsellerin tescili aşamasında uygulanan takyidat eşleştirmesi yöntemi göze çarpmaktadır. Bu yöntem ile eski kadastral parselde tapusu ve fiili kullanımı olan hak sahiplerinin hisse tapuları üzerinde kendi takyidatları (şerh, beyan, haciz) yine kendi adına çıkacak olan tapusuna aktarılması sağlanmıştır. Bununla birlikte fiili kullanımı olmayıp tapusu bulunan özel ya da tüzel kişilerin takyidatları ise belediye tarafından her bölgede belirlenen ve kamu adına tescili gerçekleşen depo parselde aktarılmıştır. Bu işlem sayesinde Belediyeye geçici devri yapılan taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların eşleştirmeleri yapılmış ve fiili kullanımı bulunan şahısların kendilerini ilgilendirmeyen şerh, beyan, haciz gibi kısıtlayıcı hak kaybına uğramasının önüne geçilmiştir.

Sonuç olarak 7143 Sayılı Kanunun Geçici Madde 1 kapsamında yaklaşık 22 bin adet imar parseli ve 40 bin hak sahibi ile çalışmaların ilk kısmı tamamlanmış bulunmaktadır. Öte yandan tezin yazıldığı 2022 yılı sonuna kadar tebligatı eline ulaşan ya da kendi isteği ile belediyeye başvuru yapıp tapusunu alanların oranı yaklaşık yüzde elliye ulaşmıştır. Tapusunu alan hak sahipleri ilçede inşaat hareketliliğini de beraberinde getirmiştir. Kullandığı alana yapı yapmak isteyip yapamayanlar ile birlikte mevcutta yapısı olsa bile depreme dayanıksız ve ihtiyaçları karşılamayan binaların kentsel dönüşüm kapsamına alınıp mevcut mevzuat hükümlerine göre yeniden yapılması ilçe genelindeki dönüşüme olumlu yönde katkı sağlamış ve süreci hızlandırmıştır.

KAYNAKLAR

Ağırman Y., (2014), “Kentsel Dönüşüme Ekonomik Perspektiften Bakış: Sultanbeyli Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi.

Baytar A., (2022), “Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakları Transferi Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Trabzon Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Artvin Çoruh Üniversitesi.

Beyazıt İ.H., (2016), “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı”, 1. Baskı, Hukuk Vakfı Yayınları .

Bilgin C., (2019), “Türkiye’deki Kadastro ve Mülkiyet İlişkisinin Toplumsal Yaşamdaki Yeri”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2015), “İmar Hakkı Transferi Çalıştay Sonuç Raporu”, Ankara.

Dağlı H., (2007), “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığı Altında Mülkiyet Hakkı”, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi.

Derindere A.M., (2014), “Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı”, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi.

Dünder S., (2010), “İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Efe Ü., (2019), “Çok Hisseli Parsellerde Taşınmaz Değerlemesi: Sultanbeyli Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi.

Engin V., Afyoncu E., Şahin C., Mazak M., Yılmaz C., (2013) “Sultanbeyli Tarihi”, 1. Baskı, Sultanbeyli Belediyesi Kültür Yayınları.

Eren F., (2011), “Mülkiyet Hukuku”, Yetkin Yayınları.

Ertaş Ş., (2008), “Eşya Hukuku”, 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık.

Güriz A., (1969), “Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Karslı S., Baz İ., (2018), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Mülkiyet Kavramının Rolü: Başıbüyük ve Gülsuyu Mahalleleri Örneği”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 1 (1), 37-52.

Köktürk E., (2007), “Mülkiyet Hakkının Kullanılmasında Hangi Yarar: Kamu Yararı mı Toplum Yararı mı?”, Kocaeli Kent Sempozyumu.

Terzioğlu A.G., (2015), “Çok Hisseli Parsellerde İmar Planı Uygulaması: Sultanbeyli Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi.

Toptancı C., (2012), “Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğü”, Çınar Basım Yayın.

Ünlü Gökbayrak T., (2014), “Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri: Esenler Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi.

Yanık T., (2020), “İmar Hakkı Transferi-Pendik İlçesi Uygulama Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi.



ÖZGEÇMİŞ

Hü dai TEMEL, 2009 yılında lisans eğitime başladığı Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünden 2013 yılında mezun oldu. 2019 yılında Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında yüksek lisans eğitime başladı. 2014 yılından itibaren Sultanbeyli Belediyesinde çalışmaya başladı. Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bünyesinde Kontrol Mühendisliği görevinde bulunmuş olup 2019 yılından itibaren ise Harita Şefi olarak görev yapmaktadır.

