

# DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24 NİSAN 2015

HALIÇ KONGRE MERKEZİ - İSTANBUL

## KADASTRO'nun EKONOMİK İŞLEVİ ÜZERİNE

Hüseyin ERKAN – s. Gökşin SEYLAM

[hsynrkn3496@gmail.com](mailto:hsynrkn3496@gmail.com) [aylin.seylam@gmail.com](mailto:aylin.seylam@gmail.com)



# DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

**SUNUM PLANI**

**KADASTRO KAVRAMI**

**TAŞINMAZ KAVRAMI**

**TÜRK MEDENİ KANUNU'nda DURUM**

**T.C. ANAYASA MAHKEMESİ'nin – YORUMU**

**TAŞINMAZLAR KALKINMANIN SERMAYESİ OLABİLİR**

**BİR ÖRNEKİ**

**SONUÇ ve ÖNERİLER**

2/23



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### KADASTRO KAVRAMI

Kadastro toplumsal yaşamda çok değerli varlıklar olan taşınmazları, tespit eden, onlar üzerindeki hak ve yükümlülükleri devlet adına güvence altında ve güncel tutan bir kamu hizmetidir.

Kadastro, taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüz ölçümünün ve değerinin Devlet tarafından saptanması ve plana bağlanması işi olarak tanımlanır ve algılanır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### KADASTRO KAVRAMI

Türk Dil Kurumu kadastroyu :

*“Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi”*

tanımlamaktadır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### KADASTRO KAVRAMI

bu tanım kadastronun:

- taşınmaz malların yeryüzü üzerindeki yerlerinin,
- alanlarının,
- sınırlarının,
- değerlerinin,
- Devlet eli ile belirlenmesi ve plana bağlanması

çalışmalarını yerine getiren bir hizmet dalı olduğu ortaya konmaktadır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### KADASTRO KAVRAMI

Kadastro bilgi ve planlarının Devlet güvencesi altında olması anlamına gelen hukuki kadastro, Türkiye’de yeteri kadar doğru anlaşılamamıştır.

Hukuki kadastro, bir kavram olarak, Devletin oluşturduğu plan ve sicillerdeki bilgilerin her hal ve durumda geçerli ve devlet güvencesinde olduğu anlamındadır.

Bu güvencenin olmadığı ülkeler de, günümüzde gelişen küreselleşme sonucu arazi piyasalarının gereği olarak, sistemlerini hukuki kadastroya dönüştürmektedirler.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZ KAVRAMI

Taşınmaz, yer yüzü üzerindeki yeri ve konumu değiştirilemeyen, yerinde kalıcı olan eşyadır. Türk Medeni Kanunu'nun 704. Maddesi taşınmaz malları tanımlamakta ve saymaktadır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.”



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZ KAVRAMI

Taşınmaz, yasalarla getirilen kısıtlamalar dışında, iyelerine diledikleri gibi kullanma hakkına konu yeryüzü parçası, toprağın altı ve üstü ve tüm yapılarıdır.

Bir eşya hukuku terimi olan taşınmaz, genellikle **ekonomik** bir terim olarak algılanmaktadır. Arsa, arazi, bina, apartman, konut, villa, fabrika ve benzeri değerlerin genel adı olarak kullanılır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZ KAVRAMI

Taşınmazlar, toplumsal yaşamda büyük değere sahip varlıklardır. Taşınmaz tanımına, taşınmazın bütünleyici parçası olan unsurlar da girer.

**Bütünleyici parça, Kanununun 684. Maddesinde:**

*“Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılamayan parçadır.”*

biçiminde tanımlanmıştır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TÜRK MEDENİ KANUNU'nda DURUM

Türk Medeni Kanunu, taşınmazın ekonomi için, gerekli olduğunda bir sermaye olarak kullanılması imkanını, **İRAD SENEDİ** adı altında düzenlemiştir.

*İrad Senedi, şahsi nitelikte olmayan bir alacak için, karşılık gösterilen taşınmazla sınırlı sorumlu olmak koşulu ile, tapu siciline tescil ile oluşan bir taşınmaz ipoteğidir. Türkiye’de uygulama pek yaygınlaşmamış olmakla birlikte, bu imkanın geliştirilerek ekonomiye katkı sağlanabilmesi mümkündür.*



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TÜRK MEDENİ KANUNU'nda DURUM

İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı oluşturur. İrat senedinin güvencesini, ancak tarım arazisi, konutlar ve arsalar oluşturabilir.

İrat senedi, kişisel borç doğurmaz ve borcun nedenini de göstermez. Yüklü taşınmazı edinen kimse irat senedinin borçlusu olur ve eski iye başka bir işleme gerek kalmaksızın borcundan kurtulur.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### T.C. ANAYASA MAHKEMESİ YORUMU

T.C. Anayasa Mahkemesi,

08.02.1973 gün ve Esas No: 1972/52, Karar No. : 1973/5 sayılı kararında,  
kadastronun ekonomik faydası konusunda:

*“Ülkede büyük taşınmaz serveti bulunmaktadır. TM Kanunu, taşınmazlar, karşılık gösterilerek tedavül ettirilmesini öngörmüş olmasına karşın kadastro yapılmamış olması sebebiyle Medenî Kanunumuzun bu hükümleri emin ve serbest bir tatbik mazhar olamamıştır*

*Kadaastro ile tesis edilecek tapu sicilleri sayesinde ki, taşınmazlara tedavül kabiliyetini de vererek ona iktisadî fonksiyonunu da kazandırmak kabil olabilir.*



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Dünyanın önemli ekonomistlerinden Nobel ödüllü  
Hernando de Soto

gelişmiş ülkelerle gelişmekte olan ülkeler arasındaki  
farkı, “mülkiyet sistemi” ile açıklamakta ve  
gelişmekte olan ülke ekonomileri için tek çıkış  
yolunun

**kayıt dışı mülkiyetin sisteme kazandırılması**  
olduğunu öne sürmektedir



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

**De Soto'ya göre:**

**Batının ekonomik zaferi,**

**“mülkiyeti sermayeye dönüştürebilme başarısında  
yatmaktadır”.**

**Gelişmekte olan ülkelerde yaşayanların ellerinde  
bulunan, ancak yasal olarak mülkiyetine sahip  
olmadıkları taşınmazların toplam değerinin 9.3  
trilyon doların üzerinde olduğuna işaret etmektedir**



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

gelişen ekonomiler için işaret ettiği çıkış yolunu  
ise:

**"Ölü sermayenin sisteme kazandırılması"**

olarak göstermektedir.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Hernando De Soto,

gelişmiş ülkelerin tek farkının varlıklarının kayıtlı  
olmasında yattığını ifade etmektedir.

Sermaye birikimi için öncelikle **kayıtlı varlıklar** olması  
gerektiğini, yoksul kesimin bile mülklerini garanti  
göstererek kredi alabileceği bu sistemde insanların  
**üretkenliğe yönlendirileceğini** öne sürer..





## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Gelişmekte olan ülkelerin yabancı sermaye aramak yerine, öncelikle yerli sermayeyi ekonomiye kazandırmalarının daha önemli olduğunu öne sürmektedir.

De Soto'nun ifadesiyle,

**"Üretkenliğin yolu, herkesins isteme katılmasından geçiyor."** Atıl durumdaki sermayenin kayıt altına alınmasıyla ekonomide yaşanacak olumlu gelişmenin, toplumun her kesiminin yararına olacağı kesindir.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Mülkiyet hakkı ile kalkınma arasındaki ilişki,

Hernando De Soto tarafından aşağıdaki gibi ortaya konulmaktadır:

***"eğer bireylerin mülkiyet hakları güven altında değilse, kendilerine ait topraklarında bile yatırım yapmaları ve gelişmelere ayak uydurmaları bir yük haline gelir."***



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Dünyanın önemli ekonomistlerinden Nobel ödüllü  
Hernando de Soto

gelişmiş ülkelerle geliştirmekte olan ülkeler arasındaki  
farkı, "mülkiyet sistemi" ile açıklamakta ve  
geliştirmekte olan ülke ekonomileri için tek çıkış  
yolunun

**kayıt dışı mülkiyetin sisteme kazandırılması**  
olduğunu öne sürmektedir



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### TAŞINMAZLAR SERMAYE OLABİLİR

Dünyanın önemli ekonomistlerinden Nobel ödüllü  
Hernando de Soto

gelişmiş ülkelerle geliştirmekte olan ülkeler arasındaki  
farkı, "mülkiyet sistemi" ile açıklamakta ve  
geliştirmekte olan ülke ekonomileri için tek çıkış  
yolunun

**kayıt dışı mülkiyetin sisteme kazandırılması**  
olduğunu öne sürmektedir



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### BİR ÖRNEK

**Mongolia KHAN BANK 01 Ocak 2007 den buyana bir uygulama başlatmıştır:**

- **Kişiler ve firmalar malik oldukları ya da kullandıkları taşınmaz varlıkları karşılığında bir borç edinebilmekte ve bu amaçla taşınmazın maliki ile uygun bir sözleşme yapılmaktadır.**
- **Borç karşılığı taşınmaz için Devlet Kayıt Ofisinden (Tapu Dairesi), taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükleri gösteren bir sertifika alınır..**
- **Taşınmazın değerlendirme işlemi yapılır, (Değerleme, taşınmazın ekonomik sürece sokulması için gereklidir)**

## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### SONUÇ VE ÖNERİLER

**Taşınmazların oluşturduğu yerli ve özellikle Türkiye açısından çok büyük miktarda olan taşınmazlar sermayesinin ekonomiye kazandırılması konusunda Türkiye Kadastrocularına önemli görev düştüğü kanısındayız.**

**Konuyu, en azından bugünden gündeme getirmeye ihtiyaç vardır.**



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### SONUÇ VE ÖNERİLER

**Türkiyenin ekonomik gelişmesi için:**

**Türkiye’de büyük sermaye olan ve atıl durumda olduğu gözlenen taşınmazlar sermayesinin, ekonominin hizmetine sunulmasına ciddi gereksinim olduğu açıktır.**

■



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### SONUÇ VE ÖNERİLER

**İlgili kamu organlarına, kuruluşlara ve kişilere konuyu anlatmaya, onları inandırmaya ve tabii bunun yol ve yöntemlerini oluşturmaya, geliştirmeye çaba göstermek öncelikle Harita ve Kadastro Uzmanlarına düştüğü kanısındayız.**



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### SONUÇ VE ÖNERİLER

#### Harita Kadastro Uzmanlarının Moderatörlüğünde:

- Kadastro uzmanları,
  - Ekonomik gelişme ile ilgili uzmanlar,
  - Kalkınma Plancıları,
  - Medeni Hukuk Uzmanları,
  - Taşınmaz Değerleme Uzmanları
- ile tartışmalı ve uygun bir çözüm araştırmalıdır.



## DÜNYA KADASTRO ZİRVESİ

20 – 24.04.2015 - İstanbul

### SONUÇ VE ÖNERİLER

#### Konu ile ilgili olan:

- Kadastro uzmanları,  
Ekonomik gelişme uzmanları,  
Kalkınma Plancıları,  
Medeni Hukuk Uzmanları,  
Taşınmaz Değerleme Uzmanları
- ile tartışmalı ve uygun bir çözüm araştırmalıdır.

