

Kadaastro ve tarihçesi

Yazan : Alb.
Abdurrahman Aygün

Kadaastro, bir çok müellifine göre “KAPİTASTROM” dan müştakdır ki, “Vergi esas defteri,” manasına gelir. Bazıları da; “arazi hudutlarına dikilen taşlara verinen isimdir.” derler.

“Grand larousse,; “kadaastro, bir memleketin emlâkını hudut ve vüsatlerle beyan eden bir sicildir.” diye yazar. “Jupikar,” nam âlim de; pılanları dahi ihtiva eden ve sureti umumiyyede emvali gayri menkulenin vergi resimleri kayıt edilen sicillerden ibarettir.” mutalaasında bulunmuştur.

Her nereden gelirse gelsin; kadaastro mefhumile malî ve hukukî veyahut hem malî ve hem hukukî gayeleri kıymetlendiren bir nevi haritacılık mesleki; yani emvali gayri menkulenin vaziyetini, hududunu, şeklini, kıymetini ve mal sahiplerinin isimlerini gösteren vesaikin heyeti umumiyesi murat edilmektedir. Binaenleyh; bu tariflerin hulâsasına göre: “emlâk vergisinin adilâne bir surette tanzimi için kadaastro zaruri ve elzemdir ve bir esastır. Bundan başka; efradın tasarruf noktai nazarından birbirine ve hükûmete karşı vaziyetlerini sarahatle gösteren, toprağın doğru bir hal tercümesini irae eden vesikalar mecellesidir.” denilmek icabeder.

Bittabi; pek iptidai bir şekilde başlamış olmakla beraber, kadaastroculuk pek eskidir. Milâttan (4000) sene evvel büyük büyük medeniyetler doğurmuş olan Sümer, Asur ve Keldani

Türkleri, velev ki o zamanın ihtiyaclarına göre basit usullerle olsun, kadastronun lüzumunu anlayarak Babil şehrinin bu yolda bir haritasını vücade getirmişlerdir. O havalide daha bir çok kadastro haritalarının meydana getirildiği, Babil civarındaki Telloh mevkiinde yapılan hafriyattan çıkan asarı atika tetkikatından anlaşılmıştır.

Mısırlılarda dahi; kadastrya hususi bir ehemmiyet verilmişti. Zamanımızdan 32,5 asır evvel, Firavun ikinci “Ramses,, zamanında yapılmış. haritalardan dahi elimizde vesikalar vardır.

Mezopotamya ve Mısır haritalarının mahiyetleri tetkik edildiği vakit bilhassa usulü tersim mesailinde şayanı dikkat derecedeki yeknesaklığı görmemek mümkün değildir. Bundan anlarıyoruz ki, kadastroculuk Mısırda, Sumerlerden geçmiştir. Binaenaleyh Türk üstadları bu ilmi Mısırda dahi neşir ve tatbik eylemişlerdir.

Türk himmetile kadastroculuğun daha hangi memleketlere girdiğini bilemiyoruz. Yalnız bu ilme müteallik kuyudatın tanzimi mesalesinde, eski milletlerin ne dereceye kadar muvaffak olduklarına dair az çok malûmat sahibi bulunuyoruz. Ezcümle Roma imparatorlarından “Augüst,, “Gaule,, de bir takım vergi kayıtları tutturmuştu. Bu kayıtlar, bilahara “Franc,, hükümdarları ve daha sonra derebeyleri tarafından az çok tadil edilerek tam dokuz asır vergilerin tarhına esas ittihaz olunmuştur. Hatta miladın 580 tarihinde, Fransa hükümdarı “Chilperic,, umumi bir nüfus sayımı ile beraber kadastro yapılmasını da emreylemişti.

Yine miladın 1100 tarihine doğru, derebeyler ve kiliseler tarafından tanzim edilen tımar ve zeamet kayıtları da görülmeye başlamıştır. Papalık makamı da bunu daha umumi ve kendisine daha müsait bir şekilde tatbik eylemiştir.

Fakat şurası şayanı kayıttır ki: vergiler için takdiri kıymet, bizim yaptığımız gibi sahalardan değil, arazinin hasılatı üzerinden hesap edilmiştir ki islamiyetin bu bapta esaslarına tevafuk eylemesi itibarile son derece haizi ehemmiyettir.

Filvaki daha islamiyetin zuhurile beraber vakıf muame-lâtı da ortaya çıkmış ve verginin mesahai sathiyelerden değil, hasılat onda birinin alınması suretile bir nevi aşar kadastro-su ortaya konmuştur. Bu usul tam manasile kadastro demek olmamakla beraber hiç olmazsa bazı cebabirenin ve zalim hükümdarların fenalıklarına sed çekerek bu günkü kadastro-dan beklenilen masuniyeti milkiye meselesini temin itibarile ozamana göre çok faydalı olmuştur.

Evet, tarihlerin bize müttefikân verdikleri haberlere göre, sefahetlerine para yetiştiremeyen sultanlar ve onların tabileri bilaperva musaderei emval muamelesini sık sık tatbik suretile erbabı namus ve mülkün bütün hukukunu bir anda gasp ederler ve alâkadaranı nanpareye muhtaç bırakırlardı. Vakıa; birçok zalemenin de musadereden kurtulmak üzere ufak bir mescit inşasile gayri meşru surette topladığı emlâkinden kısmı azamının vakıf şekline ifrağına müsaraat eyledikleri kabili inkâr değilse de binnetice bu usul ile olsun mülklerin musadereden kurtulması gibi bir faide temin edilmiştir. Daha açık ifade edersek, eşhasa ait emlâkin musaderesinden çekilmediği halde, evkafa kolaylıkla el uzatılamadığından, dolayısıyla bu günkü kadastrodan beklenilen faydalar daha ilk asırlardan itibaren kendi kendine hasıl olmuştur.

Böylelikle; evkafın kudsiyetine herkes tarafından riayet edildiği ve binnetice masuniyeti mülkiye meselesi zıman altına alındığı cihetle, yalnız Türklerde değil, alelumum İslamlık

aleminde yakın zamanlara kadar kadastroya rağbet gösterilmemişti. Fakat vakit vakit evkaf işlerinin aldığı nahoş eşkâl ve suiistimal yüzünden kadastro esasına doğru temayüller çoğalmağa başlamıştı.

Bahusus; emvali metrukenin kolaylıkla mekel ittihazını temine medar olabilmesi maksadile, evkaf usul ve eşkâlinin entrikan surette teaddüt ettirilmesi ve kuyudatının da daima tahrifata uğratılabilmesi meseleleri, erbabı namus nezdinde kadastro emellerini tezyit eylemekte idi. Bu ihtiyaç Osmanlılarda daha üç buçuk asır evvel anlaşılmış ve icabına da tevessül olunmuştur. Netekim; kuyudu kadime hakkında “Ahkâmülevkat „ muharriri bize şu malûmatı vermektedir:

(Hicretin 1057 tarihinde, ulema ve ricali devleti aliyeden intihap edilmiş olan müemmen ve mevsuk muharrirler marifetile tanzim ve tahrir kılınmış olan defterler ki memaliki mahrusai şahanede bulunan kura ve mezari ve mera ve orman ve yaylak ve kışlak ve arazii saire ve ciheti merbutiyetleri kemali itina ile tesbit ve tenmik ve her birinin balası hattı hümayunu şehinşah ve tuğrayı garâyı cihanbanî ile tezyin ve tevşih olunarak hini teessüsünde devletçe vazedilmiş olan usul ve kavaide tevfiikan defterhanei amire mahzeni mahsusunda hifzolunmaktadır. Defatiri mezkûrenin berveçhi muharrer muhafazasına dikkat ve itina edildiği cihetle, munderiç bulunan kuyudata hiç bir suretle hâlel ve fesat tetarruk edemeyip şüphei tezvîr ve tazyikten salim kalmış olduğundan, defatiri mezkûre kuyudatı, müteehbirini fukahânın mazharı kabul ve tasdikleri olarak anların bila beyyine mazmunlarile amel ve hüküm tecvîz olunmuş olduğundan olveçhile meccellenin 1737. maddesine derç ve tahrir olunmuştur.)

Kanunî devrine müsadif bu mesainin şekli umumisine dikkat edilirse haritasız olarak şimdiki kadastro esaslarını az çok ihtiva eylediği anlaşılır. Mahzeni evrakımızda o vakitlerden bizlere intikal etmiş ihticaca salih kuyudu atika miktarı 28000 kûsur cildi mütecavizdir. Bununla beraber; eski zaman kadastro ile halihazır kadastro arasında dağlar kadar fark vardır. Eski zamanlardaki kadastro, sırf vergiyi ve hukuku tasarrufiyeyi temin için yalnız şehirlere inhisar ettirilmişti. Ve bittabi mesaha işleri de, eraziye ve kayıtlara nazaran suhuletle ceryan ediyordu. Halbuki tepelerin rakımlarını ölçecek ve büyük buutleri doğru mesaha edecek alet ve vesait bulunmadığı için, asarı kadimede kadastro sahra işlerine tatbik edilemiyerek bundan dolayı aşar usulüne müracaat olunmuştu.

Şunu da itiraf lâzım gelir ki; ulûm ve fûnun az çok terakki eylediği ve alâtı hendesiye ile rakım hesabı yapılabildiği zamanlarda bile kadastroya kolaylıkla geçilememiş ve bu günkü mefhuma nazaran malûm kastroculuğa kadar az çok eski usullerle didişilmiştir.

Asrî denebilecek kadastro işlerine, ihtilâlî kebirden sonra en evvel Fransada başlanmıştır. Miladın 1818 senesinde Fransa maliye nazırı "Duc de Gaen," kadastro lehinde mecliste okuduğu meşhur kanun layihasile efkârı umumiye bu yola sevk ederek uzun münakaşalardan sonra, Fransız kadastro sununun tecdiden ve asrî bir surette ihyasına muvaffak olmuştur.

O vaktin sayılı fen adamları ve mühendisleri diyorlar ki: "Kadastronun tecdidi, Fransada faal ve hak şinas bir idarenin arazi sahiplerine yapabileceği en büyük bir eyiliştir.

Bu baptaki hendesî mesainin çok zahmetli olduğunu biliyoruz. Fakat diğer taraftan şüphe edilmemelidir ki bizden uzak olmayan bir istikbalde, yani keşfedilen fotoğrafın o, hayret verici cihazın mahir ellere geçmesi lâzımdır. „

Filhakika; bu kehanet tahakkuk ettikten başka hatta daha fazlasile fotoğrametri usulü elyevm bu meslekte en büyük rolleri deruhte eylemiştir. Netekim, İsviçrenin yeni kadaastro kanunundan bahsederken M. "Baltensprenger „ namındaki mütehassıs alim, fotoğrametrinin bu baptaki yüksek kudretini tasdikan şöyle der:

"İsviçre Kanunu Medenisi; yüksek ve alçak Alplarda kâin vasi ve dağlık arazinin, orman ve meraların tapu siciline tescili lâzım geldiğini ve kaidei umumiyyeye nazaran bu tescilin bir mesaha esasına istinat eylemesi iktiza eylediğini derpiş eylemiştir. Fakat vazii kanun, bu havali için bir hulâsa pilânı almakla iktifa eylemek icap ettiğini sureti mahsusada zikreylemiştir.

İsviçre Kanunu Medenisinin mevkii meriyete girdiği 1912 tarihine kadar pılan ahzı hakkında kabul edilen usuller, mesaha masrafile arazinin asgarî kıymeti beynindeki nisbeti muhafaza edebilmeği gayri mümkün kılacak derecede bahlıya mal oluyordu. Bize lâzım olan dağlık ve meralık arazide pılan alınması için evveleminde fen mülâhazalarını ve iktisadî mutalaaları tatmin edecek bir usulün elde edilmesidir. Bu usul fotoğrametridir. Fotoğrametri, kadaastro mesahaları için kemali ehemmiyetle istimal edilebilir.

İsviçrede; fotoğrametri ile pılan ahzi yeni bir mesele değildir. Daha 1877 tarihinde "Sigpişvel „ nahiyesinde bu usul tecrübe edilmişti. İstihsal edilen netayıç kifayet ettiği gibi, pilânçete istimali ile elde edilen derecei sıhhata muadil

bulunmuştu. Bu usuller ile yapılan haritalar, en müsait şeraiti iktisadiyeyi haiz olmakla beraber emlâkin hududunu kemali sadakatla tesbit eylemesi dolayısıyla de çok büyük bir ehemmiyeti haizdir. Ümit değil; kaviyen söyleyebilirim ki fotoğrametrinin kadastral kudreti, bu işe başlamış milletleri serian iş başına celp ve davet edecektir. „

Almanyada dahi kadastro işleri esaslı tereddütler geçirmiş, kanunlar sık sık tebdil edilmiş olmakla beraber kıymeti hiç bir vakit inkâr edilmemiş ve bu gün tamamilen yeni ve şayanı gıpta usullere bağlanmıştır. Bilhassa havaî fotoğrametriden büyük istifadeler edileceği tahakkuk ettikten sonra asrî kadastro işlerine büsbütün yeni mecralar verilmiştir. Berlin civarında “Lufthansa „ müessesesi, havaî fotoğrametri usulile kadastro işlerini en ziyade ileri götüren bir fen ocağı olmuştur.

İsviçreli M. “Baltensprenger „ nin dediği gibi; fotoğrametri büyük kudretile mesaha işlerindeki bariz tefevvukunu temin ettikten sonra, bütün milletlerde kadastro nun sahai tatbikatı ziyade tevessü eylemiştir.

Binaenaleyh; bu gün kadastro hem şehirlerde ve hem de kırlarda olmak üzere :

- a) Malî kadastro.
- b) Zerî kadastro.
- c) Parsel kadastro.
- d) Fennî kadastro.
- e) Toprak altı kadastro.
- f) Ağaçlar ve ormanlar kadastro.
- g) Binalar kadastro.
- h) Sular kadastro.

i) Islahî arazi kadastrosu.

j) Umuru sıhhiye kadastrosu.

gibi bir çok sınıflara ayrılmıştır. Bunlardan:

Fennî kadastro; Umur ve müessesatı nafiânın icabatı fen-
niye dairesinde başarılıp vücuda getirilmesinde.

Toprak altı kadastrosu; Satılan her hangi bir mülkün
tahtezzemin kısmına müteallık hususatın hukukî cihetlerinde,

Binalar kadastrosu; Büyük müessesatın tavsifile sigorta
işlerinin tesbitinde,

Sular kadastrosu; Suların vaziyetlerini tefrikle bu bapta-
ki mesaili muallakanın hallinde.

Umuru sıhhiye kadastrosu; Kabili şurp suların, lağımların
ve kanalizasyon işlerinin sıhhi bir surette tanziminde müs-
tameldir.

Bizde de ta kanuni devrinden başlayup muhtelif şekillerle
zamanımıza kadar dayanıp gelmiş olan hukuku tasarrufiye
ve hukuku hazine meselelerinin bu günkü mefhumda olarak
kadastro usulile bir mecrayı salime ircaı zımında Türkiye
Cümhuriyeti berveçhi ati bir kanun kabul eylemiştir ki cidden
şayanı iftihadır.

- Türkiye Cümhuriyeti Kadastro Kanunu -

1. Madde — Emvali gayri menkuleye ait hukuk ve mua-
melâtı tasarrufiyenin temin ve tevsikine ve bunların eşkâli
hendesiyeye ve vaziyeti mevkiye ve hukukiyelerini icra ile
gayri menkulât vergisinin tayinine salih defatir ve vesai-
ki tasarrufiyenin tertip, tesis ve muhafazası için Tapu müdiriyeti
umumiyesine merbut bir kadastro teşkilâtı vücuda getirile-
cektir.

2. Madde — 1341 senesi zarfında işbu teşkilâtın vücade hetirilmesi için tapu müdiriyeti umumiye bütçesinin senesi mezkûre bütçesine 500.000 lira tahsisat verilmiştir.

3. Madde — İşbu kanun tarihi neşrinden itibaren mer-
iyyülicradır.

4. Madde — İşbu kanunun icrayı ahkâmına Maliye vekili
memurdur. 28 Ramazan 1343 ve 22 nisan 1341