

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

* * *

Sahibi: Hüseyin KAVLAK (Başkan)
Yazı İşleri Müdürü: Metin BEYAZ
Genel Yayın Koordinatörü: Hüseyin KOÇAK

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.
* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.
Dizgi Baskı - BİRLİK Matbaacılık - Yayıncılık Tel: 309 08 40

Abone Hesap No:
Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

Yazışma Adresi:
Tapu ve Kadastro
Müfettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2** Eşler Arasındaki Mal Rejim Sözleşmeleri
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 6** İmar Yollarının İhdası ve Kontrolü
Hüseyin KOÇAK
- 9** Özel Meraların Doğuşu ve Tasarruf Şekilleri
İsa CEYLAN
- 10** Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Bünyesindeki Bankaların Gayrimenkul ve Hakları
Salih Yılmaz KAFADAR
- 12** Kadastro Sektöründe Kaliteli Hizmet Standartları
A. Hakan AYBER
- 14** Tapu ve Kadastro'da Döner Sermaye Uygulamasına Dair Görüş
Sinan ESEN
Mehmet DURUKAN
- 16** Taşınmaz Mal Değerlendirilmesinde Hukuki Mevzuat
Fatih İŞCAN
Tayfun ÇAY
- 29** Tapu ve Kadastro Mevzuatı İle İlgisi Bulunan Ya da Genel Olarak En Çok Uygulanması Olan Kanunlar Listesi
O. Sedat CEYLAN

Yazı İşleri'nden

Merhaba 45. sayımızla yine sizlerle.

Son günlerde Milli Takımımızın Dünya Kupasında tur atlamasının verdiği sevinçle geçicide olsa günlük sıkıntımızı unuttuk. Milli Takımımızın başarılarıyla enflasyonu, ekonomik krizi, Avrupa Birliği konularını unuttuk. Milli Takımımızın çeyrek, yarı final ya da final oynayıp oynayamayacağını tartıştık. Bu nedenle bizleri, ülkemizi kupada başarı ile temsil eden milli takımımıza candan teşekkür ediyoruz.

Bu sayımızda yeni Medeni Kanunla gündeme oturan eşler arasında edinilmiş mallara katılım rejimini ve diğer mal rejimlerini gündeme aldık. Devamlı yazarlarımızdan Gürsel Öcal DÖRTGÖZ bu konuya ışık tuttu. Avrupa Birliğine uyum sürecinde, kadınlarımızı erkeklerle eşit statüde tutabilme amacıyla hazırlandığı ifade edilen yeni Medeni Kanun değişiklikleri; Büyük önderimiz Atatürk'ün kadınlarımıza verdiği önemi bir kez daha bizlere hatırlattı. Bu nedenle bu sayımızda Yüce Önder Atatürk'ün bu konudaki veciz sözünü kapak yapmayı uygun bulduk.

Bu sayıda yine önemli konulara değinen, okuyucularımıza ışık tutan yazılar bulacaksınız. Özellikle son günlerde önem kazanan taşınmaz değerleri, ekspertiz konusu ile ilgili olarak Selçuk Üniversitesi'nden iki akademisyen arkadaşımızın oldukça güncel bir makalesini okuyacaksınız. Yine derginin sonunda üstadımız Osman Sedat CEYLAN'ın teşkilatımızı ilgilendiren kanunları sıraladığı çok güzel hazırlanmış bir liste bulacaksınız. Yine bu sayımızda Başmüfettiş Hüseyin KOÇAK'ın "Yenileme" mevzuatı ile ilgili hazırladığı çok geniş kapsamlı çalışmasını dergimizin eki olarak bulacaksınız.

Daha huzurlu, daha sağlıklı günlerde buluşmak üzere hoşça kalın

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

EŞLER ARASINDAKİ MAL REJİM SÖZLEŞMELERİ

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Eşler veya evlenecek olanlar mal varlıklarının akibeti hakkında aralarında mal rejimi sözleşmesi yapabilirler Yeni Medeni Kanunun 202. maddesine göre "Eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanması asıldır.

Eşler mal rejimi sözleşmeleriyle kanunda belirlenen diğer rejimlerden birini kabul edebilirler"

Mal rejimi sözleşmesi evlenmeden önce veya sonra noterde düzenleme veya onaylama şeklinde yapılabilir. Ancak, taraflar evlenme başvurusu sırasında hangi mal rejimini seçtiklerini yazılı olarak da bildirebilirler. Mal rejimi sözleşmelerinin taraflarca ve gerektiğinde yasal temsilcilerce imzalanması zorunludur (MK.205).

Medeni Kanun eşler için dört mal rejimi görmüştür:

- 1) *Edinilmiş mallara katılma rejimi* (MK.218),
- 2) *Mal ayrılığı* (MK.242),
- 3) *Paylaşmalı mal ayrılığı* (MK.244),
- 4) *Mal ortaklığı* (MK.256).

1) EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ (MK.218)

a) Genel Bilgi

Yeni Medeni Kanunun aksine sözleşme olmadıkça eşler için kabul ettiği yasal mal rejiminin adı "*Edinilmiş Mallara Katılma Rejimidir.*" Bu mal rejimi Medeni Kanunun 218-242. Maddelerinde düzenlenmiştir. Başka bir mal rejimini sözleşme yaparak kabul etmedikçe tüm evliler ve evlenecekler bu rejime tabidir.

Eşler evlenme akdi öncesinde, sonrasında veya evlenme merasimi sırasında her hangi bir mal rejimini seçebilirler. Eğer eşler kanunda belirlenmiş her hangi bir mal rejimini seçmemişlerse "*eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanması asıldır.*" (MK.202).

Edinilmiş mallara katılma rejimi, edinilmiş

mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsar (MK.218).

Her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş mallarını, yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir.

Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz (MK.223).

b) Eşlerin Malları Üzerinde Tasarruf Yetkileri

Yasal mal rejiminde eşlerin tüm malları üzerinde diledikleri gibi yönetim, yararlanma ve tasarruf hakları vardır. Mallarının tamamını veya bir kısmını diğer eşe veya üçüncü bir kişiye satabilir, bağışlayabilir, trampa yapabilir, rehnedebilir, irtifak hakları ve kişisel haklar kurabilir. Her hangi bir tasarruf için diğer eşin rızasını almaya gerek yoktur. Her eş evlilik birliğinin kurulmasından önce veya sonra edinmiş oldukları tüm malları diledikleri gibi tasarruf edebilirler. Yasal mal rejiminin tapuya yönelik hükümleri *boşanma halinde önem kazanacaktır.*

Ancak kanun koyucu eşler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde bu tür tasarrufları diğer eşin iznine tabi tutmuştur. 223. Maddenin ikinci fıkrasındaki "*paylı mülkiyet konusu*" ibaresini, "*eşler arasında paylı mülkiyet konusu*" olarak esas almak gerekir. Eşle üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde tasarruf için bu izne ihtiyaç yoktur. Fakat, eşle diğer eş ve üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı yerlerde eşin diğer hissedarlar veya dışardan birisi ile yapacağı tasarruflar için bu izne ihtiyaç vardır.

c) Eşlerin Edindikleri Malların Adlarına Tescil Şekli

Edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerin evlilik birliğinden önce edinilmiş veya sonra edinilecek mallarının, önceki kanun döneminde olduğu gibi kendi adlarına tapuda tescili yapılır.

Her eşin malı kendi adına tescil edilir, yasal mal rejiminde eşler adına paylı mülkiyet olarak tescil söz konusu değildir. Ancak boşanma halinde, mahkeme kararı istinaden diğer eş adına da paylı mülkiyet olarak tescil yapılacaktır.

d) Boşanma Halindeki Durum

1) Mülkiyet Hakkının Verilmiş Olması

Edinilmiş mallara katılma rejimi devam ettiği sürece bu rejimin tapu sicilini ilgilendiren bir yönü yoktur. Bu rejim ancak boşanma halinde tapu sicilini ilgilendirir ki, o da boşanma kararındaki hükümlere istinaden eşlerden her biri adına tescilli tüm malların mahkeme kararı doğrultusunda eşler adın paylı mülkiyet olarak tescili işlemidir.

2) Ölüm Halinde İntifa veya Oturma Hakkı Tanınmış Olması

Medeni Kanununun 240. Maddesine göre eşlerden birinin ölümü halinde "sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine ...intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir... Haklı sebeplerin varlığı halinde, ... intifa veya oturma hakkı yerine konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir."

Mahkeme kararı ile mülkiyet hakkı tanınmış ise aile konutunun mülkiyeti sağ kalan eş adına tescil edilir. İntifa veya oturma hakkı tanınmış ise tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda sağ kalan eşin talebi ile gerekli haklar kurulur.

e) İşlemin Mali Yönü

Boşanma veya evliliğin iptali halinde kesinleşmiş mahkeme kararı incelenerek hangi taşınmazların yarı payının diğer eş adına tescil edileceği belirlenir ve Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifinin 13/c pozisyonu uyarınca *tashih harcı* alınarak gerekli tescil yapılır.

Ölüm nedeniyle aile konutu üzerinde mülkiyet, intifa veya oturma hakkı tanınmış ise yine kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden tashih harcı alınarak gerekli tescil yapılır.

2) MAL AYRILIĞI (MK.242)

Mal ayrılığı rejimi, eşlerin mal varlıklarının tamamen bir birinden ayrı olduğu bir rejimdir. Diğer eşin mal varlığı üçüncü bir kimsenin mal varlığı gibidir. Eşlerin bir birlerinin mal varlıklarına müdahale etme yetkileri yoktur. Tasarruf ve idaresine hiç bir şekilde karışamazlar. "Mal ayrılığı rejiminde eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf hakkını korur." (MK.242).

Ancak bu rejimin geçerliliği için, eşlerin noterde mal ayrılığı sözleşmesi imzalamaları veya evlenme sırasında yazılı olarak evlendirme memuruna bildirmeleri gerekir.

Mal ayrılığı rejiminin tapu sicilini ilgilendiren bir yönü yoktur. Tapu kayıtlarına bu konuda her hangi bir şerh vermek veya tescil yapmak gerekmez.

3) PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI (MK.244)

a) Genel Bilgi

Paylaşmalı mal ayrılığı, eşler arasında bu yönde bir sözleşmenin imzalanmasından sonra edinilmiş olup, ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar ve bunların yerine geçen değerlerin, mal rejiminin sona ermesi halinde, eşler arasında eşit olarak paylaşılmasını esas alan bir mal rejimidir (MK.250).

Bu mal rejiminde eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur (MK.244). Eşlerden her biri, kendi borçlarından bütün malvarlığı ile sorumludur (MK.246).

Paylaşmalı mal ayrılığı rejimi feshedilmediği sürece tapu kütüğünde işlem yapılmasını gerektirmez.

Miras yolu ile edinilen mallar, bağış yolu ile edinilen mallar, vasiyetname veya miras mukavelsine istinaden ile edinilen mallar paylaşmaya dahil değildir. Ancak bağışlayan veya vasiyet eden bunların da paylaşmaya dahil olacağını şart edebilir (MK.250).

Paylaşmalı mal ayrılığı rejimini eşler başka bir mal rejimini seçerek sona erdirebilirler. Boşanma, ölüm, mahkeme kararı ile de bu rejim sona erer.

Paylaşmanın ayın (mal) olarak yapılması asıldır. Buna olanak yoksa bedel eklemek suretiyle paylar denkleştirilir. Bedel hemen ödenemeyecekse kanuni ipotek yapılması mümkündür (MK.253).

Eşler paylaşmayı tapu dairesine başvurarak kendileri yapabileceği gibi, paylaşmanın yapılması için mahkemeye de başvurabilirler.

b) Paylaşmanın Eşlerin Rızası ile Yapılması

Eşler başka bir mal rejimini seçerek, örneğin mal ayrılığı rejimine geçerek paylaşmalı mal

ayrılığı rejimini sona erdirebilirler. Eşler hangi mal rejimini seçmişlerse tapu sicilinde o mal rejiminin hükümlerine göre gerekli tescil işlemi yapılır. Eşler hiçbir mal rejimini seçmeden aralarındaki rejimi feshetmişlerse, yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimine geçtikleri kabul edilir.

Eşler, aralarındaki rejimi feshederek edinilmiş mallara katılma rejimine veya mal ayrılığı rejimine geçmişlerse tapu dairesine gelerek paylaşmaya tabi olduğunu düşündükleri malları Tapu Kanununun 26. Maddesine göre düzenlenecek paylaşma (taksim) resmi senedi ile paylaşabilirler. Tapu dairesince bu paylaşma resmi senedine uygun olarak eşler adına gerekli tescil yapılır. Eşler bu rejime dahil malları eşit hisselerle paylaşabilecekleri gibi farklı oranlardaki hisselerle de paylaşabilirler. Bir kısım taşınmazları bir eş bir kısım taşınmaz veya taşınmazları veya hakları diğer eş olarak da paylaşabilirler. Tapu dairesince eşler arasındaki bu paylaşma şekline müdahale edilemez.

c) Paylaştırmanın Mahkeme Kararı ile Yapılması

Paylaşma konusunda eşlerin anlaşamaması veya evliliğin boşanma veya iptal ile sona ermesi halinde paylaşma eşlerin aralarındaki mal rejimi sözleşmesi dikkate alınarak mahkeme tarafından yapılır. Mal rejiminin ölüm ile sona ermesi halinde ise miras hükümlerine göre işlem yapılır. Mahkemeden getirilecek mirasçılık belgesine göre ölenin mirasçıları adına gerekli tescil yapılır.

Tapu dairesi mahkemenin kesinleşmiş kararına uyarak gerekli tescili yapar.

d) İşlemin Mali Yönü

Paylaşmalı mal ayrılığı rejiminin kurulması tapu kütüğünde her hangi bir işlem yapılmasını gerektirmediğinden mali yönü de yoktur.

Bu mal rejiminin sona ermesi halinde eşlerin rızası ile veya mahkeme kararı ile malların paylaşılması halinde ise Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 13/c pozisyonu uyarınca **tashih harcı** alınarak işlem yapılır.

4) MAL ORTAKLIĞI (MK.256)

A- KURULMASI

a) Genel Bilgi

Mal ortaklığı, ortaklığa giren malların mülkiyetine eşlerin elbirliği ile (iştirak halinde) sahip oldukları bir mal rejimidir. Genel mal ortak-

lığı ve sınırlı mal ortaklığı şeklinde ikiye ayrılır.

1- Genel mal ortaklığında, eşlerin kanun gereğince kişisel mal sayılanlar dışındaki malları ile gelirleri ortaklık mallarını oluşturur (MK.257).

2- Sınırlı mal ortaklığı da kendi içerisinde ikiye ayrılır:

a) Edinilmiş mallarda ortaklık; eşler mal rejimi sözleşmesiyle sadece evlilik birliği süresince edinilmiş mallarda ortaklık kabul etmişlerse, bu edinilmiş mallarla sınırlı mal ortaklığıdır.

b) Diğer mal ortaklıkları; eşlerin mal rejimi sözleşmesiyle belirli mal varlığı türlerini, özellikle taşınmaz malları ortaklık dışında tutmalarıdır.

Mal ortaklığına konu mallara eşler bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar. Bu itibarla eşlerden her birine ait taşınmaz mal elbirliği şeklinde (iştirak halinde) eşlerin her ikisi adına tapuda tescil edilir. Bu tescilden sonra artık elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) hükümleri işleyeceğinden "*Hiçbir eş, ortaklık payı üzerinde tek başına tasarruf hakkına sahip değildir*" (MK.257)

Mal ortaklığının tescilinden sonra iştirak halinde mülkiyet hükümleri uygulanacağından temlik, rehin, taksim gibi işlemleri eşler ancak birlikte yapabilirler (TKGM.Gn.484).

Olğan yönetim işleri dışında kalan konularda eşler, ancak birlikte veya biri diğerinin rızasını almak suretiyle ortaklığı yükümlülük altına sokabilir veya mallarda tasarrufta bulunabilir (MK.263). Eşlerden biri, diğerinin rızasıyla ortaklık mallarını kullanarak, tek başına bir meslek veya sanat icra ederse, bu meslek ve sanata ilişkin bütün hukuki işlemleri yapabilir (MK.264).

Hangi taşınmaz mal veya hakların ortaklık kapsamına girdiği mal ortaklığı sözleşmesine bakılarak anlaşılır. Sözleşmede bir kısım mallar ortaklık dışında bırakılmış olabilir. Tapu sicil müdürlüğünün, sadece ortaklığa giren taşınmaz malları iştirak halinde tescili gerekir. Sözleşme ile "*Bir eşin kişisel malı olduğu ispatlanmadıkça tüm mal varlığı değerleri ortaklık malı sayılır*" (MK.261).

Ortaklığa dahil olmayan mallar eski sahipleri adına kalır. "*Eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi kişisel mallarını yönetme ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir*" (MK.267).

b) İstenen Belgeler

a) Malik olan eşin istemi (Eğer sözleşmede yetki varsa diğer eşin istemi de yeterlidir),

b) Malik olan eşin nüfus cüzdanı veya pasaportu, bir adet vesikalık fotoğrafı.

c) Mal ortaklığı sözleşmesi. (Noterce düzenlenmiş veya onaylanmış mal rejimi sözleşmesi, evlenme sırasında imzalanmış ise evlendirme memuruna onanmış taraflarca imzalı mal rejimi bildirimi)

c) Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı Ben Kadir ÖZER adına kayıtlı iken, eşim Yadigar ÖZER ile Ankara 11. Noterliğinde tanzim ettirdiğimiz 11.04.2002 tarih ve 22156 sayılı mal ortaklığı sözleşmesi uyarınca işbu taşınmaz malın ben Kadir ÖZER ve eşim Yadigar ÖZER adlarına, mal ortaklığı sebebiyle elbirliği mülkiyeti şeklinde (iştirak halinde) tescilini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanununa göre yukarıda gösterilen değerlerin emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilerek uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın V.U.K. na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafıma bildirildiğini beyan ederim.

d) Mal Ortaklığının Tapuya Tescil Şekli

Eşler, ortaklık mallarına bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar (MK.257). Demek ki, mal ortaklığında sözleşme kapsamına giren eşlerden her birine ait tüm malların, eşlerin her ikisi adına elbirliği şeklinde (iştirak halinde) tescili gerekir.

Örnek:

20.5.2002 - 2855

Kadir ÖZER : Mustafa oğlu } (Elb.M.) Mal Ort. 20.5.2002 - 2855
Yadigar ÖZER: Ahmet kıızı } Mal Ort. 20.5.2002 - 2855

e) Tapu Senedinin Yazımı

İş bu taşınmaz malın tamamı Kadir ÖZER adına kayıtlı iken, eşi Yadigar ÖZER ile Ankara 11. Noterliğinden tanzim ettirdikleri Mal Ortaklığı Sözleşmesi uyarınca tesciline istinaden düzenlenmiştir.

f) İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 9. Pozisyonu uyarınca mal ortaklığının tescilinde

kayıtlı değer üzerinden, **Binde 5.4** oranında harç tahsili gerekir.

B) SONA ERMESİ VE TERKİNİ

Mal ortaklığı rejimi aşağıdaki hallerden biri ile sona erer (MK.271):

- Eşlerden birinin ölümü,

Bu halde elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete dönüştürmeye gerek yoktur. Elbirliği mülkiyeti zaten mirasın intikalinin yapılması ile sona erer. Bu itibarla, mirasın intikali için alınacak harç dışında bir harç almaya da gerek yoktur.

- Diğer bir mal rejiminin eşler tarafından kabulü,

Eşler tarafından mal ortaklığı rejimi feshedilerek yeni bir mal rejimi kabul edilebilir. Bu halde noterden onaylı yeni mal rejimi sözleşmesine istinaden eşlerden birinin istemi üzerine elbirliği mülkiyeti terkin edilerek yeni mal rejimi sözleşmesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır. Örneğin, mal ayrılığı rejimi kabul edilmişse elbirliği mülkiyeti terkin edilerek bu taşınmaz elbirliğinden önce kimin ise o eş adına eskisi gibi tescil edilir. Bunun için Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 13/c pozisyonu uyarınca **tashih harcı** alınarak işlem yapılır.

- Boşanma veya evliliğin mahkemece iptali,

Boşanma halinde mal ortaklığı sona erer ve mahkeme kararında belirtildiği şekilde eşler adına tescil yapılır. Bunun için Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 13/c pozisyonu uyarınca **tashih harcı** alınarak işlem yapılır.

- Eşlerden birinin iflasına karar verilmesi,

Eşlerden birinin iflasına karar verilmesi ile mal ortaklığı sona erer ve iflas idaresinin talebi üzerine elbirliği mülkiyeti feshedilerek paylı mülkiyet şeklinde eşler adına tescil yapılır. İflas kararının infazı her hangi bir harç ve vergiye tabi değildir.

- Mahkemece mal ayrılığına geçilmesine karar verilmesi.

Mahkemece mal ayrılığı rejimine geçilmesine karar verilirse, eşlerden birinin istemi üzerine mahkeme kararında belirtildiği şekilde elbirliği mülkiyeti feshedilerek gerekli tescil yapılır. Bunun için Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 13/c pozisyonu uyarınca **tashih harcı** alınarak işlem yapılır.

İMAR YOLLARININ İHDASI VE KONTROLU

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci madde ikinci fıkrası; *"Belediyeler veya Valiliklerce, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeterli kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında 'düzenleme ortaklığı payı' olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %35'ini geçemez"* hükmündedir.

Yine aynı maddeye göre; Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden başka maksatla kullanılamayacaktır.

Uygulamada, imar tadilatı adı altında, daha önce DOP kesintileri ile oluşturulmuş yol, park,..... vs. gibi tesislerin ihdasa konu edilmesiyle karşılaşılabilir.

Halbuki; yukarıda bahsi geçtiği üzere 18'inci madde gereğince DOP kesintileri, umumi hizmetlerden başka maksatla kullanılamaz. Ayrıca, İMAR PLÂNI YAPILMASI VE DEĞİŞTİRİLMESİNE AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN, 21'inci madde ikinci fıkrası; *"İmar plânındaki bir sosyal ve teknik altyapının kaldırılması, ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölgede eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir"* hükmündedir.

Maddede, tesisin ihdasından değil o yerden **'kaldırılmasından'** bahsedilmektedir. İhdasın yapılabileceği konusunda yoruma açık herhangi bir ifade de bulunmamaktadır.

Bu madde gereğince; herhangi bir imar yolunun ya da parkının kaldırılması halinde, aynı bölgede verilecek eşdeğer yer, DOP'lardan oluşturulmuş umuma ait yerler olamayacağına göre, geriye konut alanları ve tescile tabi diğer alanlar kalmaktadır. Yani kapatılan yol, park,..... vs. gibi tesislere karşılık ayrılacak yer ancak bu alanlar olabilecektir. Buna karşılık, konut alanının da otomatikman, kapatılan tesisin bulunduğu yere aktarılması gerekecektir.

Bu ise; imar plânı gereği oluşmuş yol, par,

..... vs tesislerin hiçbir zaman ihdas edilemeyeceği sonucuna götürmektedir.

Zaten Yönetmelikte, bu yerlerin ihdas edilebileceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Ayrıca, 3194 sayılı Yasanın 11/son maddesinde; plân gereği kullanma amacına tabi yolların kadastral yollar olduğu özellik belirtilmektedir.. O nedenle de, imar yollarının, 2644 sayılı Yasanın 21'inci maddesi kapsamında değerlendirilmesi olanağı bulunmamaktadır.

(Eğer, eşdeğer yer, belediyeye ait parsellerden veriliyorsa, buna karşılık, kapatılan yer de belediyeye geçecektir. Bu bir ihdas değil, tadilatın gereğidir.)

Kontrol Çalışmaları

İmar uygulamasıyla oluşmuş yol, park, vs. gibi tesisler *-eşdeğer yer bırakılmaksızın-* belediye tarafından ihdas edilmiş olarak kontrol için kadastro müdürlüğüne gelmişse; ne yapılmalıdır?

Bilindiği üzere 3194 sayılı Yasa, belediye ve mücavir alan içinde, imar düzenlemesiyle ilgili yetkiyi belediyelere vermiş, ancak aynı yasa ve yönetmeliklerle de yetkinin sınırları belirlenmiştir.

İmar yolu ya da parkının ihdası ile, yetki sınırları dışına çıkılmaktadır. Böyle bir durumda kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin herhangi bir müdahalesi olabilecek midir?

Her ne kadar uygulama yetkisi belediyede olsa da, ortada bir hatalı uygulama bulunmaktadır ve bu hatalı uygulamanın teknik kontrolü kadastro müdürlüklerince, tescili ise tapu sicil müdürlüklerince yapılmaktadır. Dolayısıyla hem kadastro ve hem de tapu sicil müdürlükleri, yapılan bu hataya resmi olarak tanık olmaktadır. Hal böyle olunca da, tapu ve kadastro elemanları Türk Ceza Yasasının 235'inci maddesi gereğince sorumluluk altına girmektedir. 235'inci madde; *"Memurlardan biri görevini yaptığı sırada görevine ilişkin olarak kamu adına kovuşturmayı gerektiren bir suç işlendiğini öğrenip de ilgili daireye bildirmede ihmal ve gecikme gösterirse dört aydan iki yıla kadar hapis cezasıyla cezalandırılır....."* hükmündedir.

Bilindiği üzere kadastro müdürlüğünün ret yetkisi bulunmamaktadır. Ancak, kadastro müdürlüğü elemanları tarafından yapılan kontrol sonucu, diğer eksikliklerin tamamlanmasının gerektiği bildirilirken, hatalı uygulamanın da düzeltilmesi gerektiği, ilgili belediyeye bildirilmesi gerekir. Belediyece, diğer eksiklikler giderildiği halde hatalı ihdasın tesciline ısrar ediliyorsa;

Sorumluluk altında kalınmaması bakımından;

Kadastro müdürlüğünce, diğer kontrol işlemleri tamamlanıp, kontrol raporu düzenlendikten sonra, işlem dosyasının tapu sicile gönderiliği ön yazıda; BÖHYH. Kapsamındaki teknik hususlarda, tescil için bir sakınca bulunmadığı yazılırken, yapılan ihdasın, İmar Plânı Yapılması ve Değiştirilmesine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 21/2'nci maddesinde bulunan "eşdeğer yer ayrıl-

ması" kuralına uyulmamış olduğu özellikle belirtilmelidir.

Aynı işlem Tapu sicil müdürlüğünce; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23'üncü maddesi gereğince reddedilmesi gerekir.

Ancak uygulamada bu tür işlemler için ret müessesesi işletilememekte ya da ret edilse bile belediyenin ısrarı karşısında tescil edilmek zorunda kalınmaktadır. Tescile rağmen, T.C.K.nun 235'inci maddesi gereğince İçişleri Bakanlığınca ihbar aşaması ise işletilememektedir.

Bu ise, imarla ilgili kontrol mevzuatının daha net hale getirilmesini ve de hatalı uygulamalara karşı alınacak konumda Merkez desteğinin sağlanmasını gerekli kılmaktadır.

* * *

HAZİNE TAŞINMAZLARININ GERİ DÖNMESİ

3194 sayılı Yasanın 11'inci maddesi;

"Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir sınırları içinde belediyeye, dışında ise özel idareye terkin edilir.

*.....
Bu yerlerin kullanım şekli, yeni bir imar plânıyla değiştirilip, özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye aynı usulle iade edilir";*

Yasanın 18'inci maddesi; *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz" hükmündedir.*

İmar Plânı Yapılması ve Değiştirilmesine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2'nci maddesine göre ise bu tesislerin kaldırılması ancak, bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer bir alanın ayrılmasıyla mümkün olacaktır.

Bu bilgilere göre;

Örneğin daha önce Hazine taşınmazından oluşmuş bir park, bir imar tadilatı ile konut alanına dönüşmüş olsa, Yönetmeliğin 21/2'nci maddesi gereğince aynı bölgede eşdeğer yer bırakılırken, eşdeğer yerin bırakıldığı yerdeki konut alanlarında hak sahibi olanların hakları iptal edilemeyeceğine göre bunlara da yer verilmesi gerekir ki, bu yer, kaldırılan parkın yeri olacaktır. O halde kaldırılan park Hazineye dönecektir. Bu da gösteriyor ki, Yasanın 11'inci maddesiyle, Yönetmeliğin 21'inci maddesi çakışmaktadır. Yönetmelik maddesine karşı Yasa maddesinin önceliği vardır. Ancak, Yönetmelik maddesi, Yasanın 18'inci madde üçüncü fıkrasının gereğini yapılmasını sağlayan bir düzenlemedir.

Diğer taraftan; tümden yeni bir imar düzenlemesi söz konusu olacak olursa, bu uygulamada, daha önce Hazineye ait taşınmaz üzerinde oluşan park, konut alanına dönüşmüşse, o takdirde Hazineye geri döner mi? ... Hazineye ait yerin açığa çıkması için, yeni uygulamada bir önceki uygulamaya oranla DOP oranının düşürülmesi gerekecektir. Böyle bir uygulama yine 18/3'üncü maddeye aykırı bir uygulama olacaktır. (Zira, böyle bir uygulamaya izin verilmiş olsa idi, belediyeler bunu, daha önce DOP'lardan oluşturulan umuma ait yerlerden kendilerine yer kazanmak için diledikleri gibi kullanırlar idi.)

Sonuç olarak;

İmar Yasasının 11'inci maddesinde bulunan; *"..... plân değişikliği halinde, devir alınan idareye aynı usulle geri iade edilir....."* şeklindeki hüküm, uygulamada işlerliği olmayan bir hükümdür.

Hüseyin KOÇAK

Ayırma/Parselasyon (Döner Sermaye Uygulamalarında Özel Durumlar)

Serbest mühendislerce, yapım bedeli için belirlenmiş asgari ücretten daha az ücretle fatura kesilmişse, döner sermaye bedeli asgari ücret dikkate alınarak mı, yoksa fatura bedeline göre mi belirlenecektir?

Döner sermaye ile ilgili 1992/3 sayılı genelge eki yönerge ile, her türlü ayırma işlemlerinin yapımı serbest mühendislere bırakılmıştır. Yönergenin 16'ncı maddesi gereğince de; yapım sorumluluğu serbest çalışan mühendislerce üstlenilen, tescile konu harita ve plânların kontrol ücreti, bu işlemin ihale bedeli veya yapım sözleşmesinde belirtilen bedeli üzerinden %5 kontrol ücreti tahsil edilecektir.

Serbest mühendisler tarafından yapılacak işlemlerin asgari ücreti TMMOB Harita Mühendisleri Odası tarafından, yılda iki kez olmak üzere altı aylık olarak belirlenmektedir. Ve tarifeye ekli ilçe bazında yöresel katsayılar bulunmaktadır.

Asgari ücretten daha aşağı bir ücretle düzenlenmiş yapım bedeli sözleşmesi ya da fatura, parselasyon işlemine ekli olarak kadastro müdürlüğüne geldiğinde; döner sermaye bedeli asgari ücret dikkate alınarak mı belirlenecek, yoksa fatura bedeli mi dikkate alınacaktır?

İşlemin, oda temsilcisi tarafından denetimi sırasında mali konular da denetlendiğinden, asgari ücretten az miktarda bir faturanın kesilemeyeceği düşünülebilir.

Ancak bu, ne yazık ki uygulamada her zaman işletilmemektedir. Bu nedenle de, asgari ücretten az yapım bedeli belirlenip belirlenmediğinin, kadastro müdürlüklerince de kontrol edilmesini gerekli kılmaktadır.

Çünkü, her ne kadar yapım sözleşmesinde

ya da faturasında belirtilen bedelin asgari ücretten az kesilip kesilmediğinin takipçisi kadastro müdürlüğü değil, Mühendisler Odası temsilcisi olması gerekirse de, kadastro müdürlüğünün böyle bir kontrolü yapmasının gerekçesi şu olmalıdır;

Yönergenin 16'ncı maddesindeki ifadeden anlaşılabilir ki; kontrol edilen işlemin boyutu büyüdükçe döner sermaye ücreti de artmaktadır.

Uygulamada çoğu zaman en düşük döner sermaye bedeli TL.na tekabül eden bedel, yapım bedeli olarak beyan edilmektedir. Beyanın kadastro müdürlüğü tarafından doğrudan kabulü durumunda, basit ayırma işlemi ile, arazi kontrolü uzun süre alabilecek bir parselasyon işlemini farksız kılmaktadır.

Kadastroya gelen her türlü beyan, kontrolsüz kabul edilmesi durumunda; Oda temsilcisine onaylatılan bedel ile kadastroya yapılacak beyan arasında farklılık olması durumunda, bunu tespit etmek de her zaman mümkün olmayabilir... Bu durum ise, her ne kadar yapım bedelinin Mühendisler Odası temsilcisi tarafından denetlenecek husus gibi görünen konuyu kadastro müdürlüklerinin de kontrolü altına alınması gereğini ortaya çıkarmaktadır.

*** Kanımızca, standart oluşturulabilmesi için TMMOB Harita Mühendisleri Odasının belirlediği asgari ücretten az fatura kesilmişse, döner sermaye bedeli fatura değil asgari ücret üzerinden tahsil edilmelidir.....**

*** Fatura bedelinin asgari ücretten fazla olması durumunda ise, herhangi bir sorun yoktur; Döner sermaye bedeli fatura üzerinden tahsil edilmelidir.**

Hüseyin KOÇAK

☑ Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünün 02.05.2002 tarih, 1311 sayılı Talimatı:

"..... bundan böyle tescile konu harita ve plânların kontrolünde; ihaleli işlerde ihale bedeli üzerinden, özel işlerde kontrol ve tescil amacıyla kadastro müdürlüklerine geldiği tarihteki, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'na yayımlanan en az ücret tarifesinden yapım bedeli hesaplanıp, fatura bedeli ile karşılaştırılarak; fatura bedeli yüksekse fatura bedeli üzerinden, hesaplanan yapım bedeli yüksekse yapım bedeli üzerinden %5 Döner Sermaye Kontrolük ücreti alınacaktır....."

ÖZEL MERALARIN DOĞUŞU VE TASARRUF ŞEKİLLERİ

İsa CEYLAN

Edirne Bölge Müdürlüğü
Kadastro Şube Müdürü

Osmanlı Devleti Toprak Rejimi sistemi gereği, savaşta kazanılan arazilerden bir kısmı, Anadolu'dan getirilen Osmanlı Tebalı ailelere iskan edilmiş, bir kısmı da 10.000 dönüm ila 100.000 dönüm miktarlarında çiftlikler oluşturularak, bu çiftlikler toprak beyi denilen ve savaşta yararlılık gösteren şahıslara tahsis edilerek tescil edilmişlerdir.

Anılan çiftlik arazileri, miktarlarına göre belli orantılar kurularak, çiftlik evi (konak), tarla, bağ, bahçe, değirmen, mera, çayır, kuru niteliklerinde tescil edilmişlerdir.

Edirne İli civarındaki; Köşen Köyü (*Hanımın Çiftliği*), Saray Akpınar Köyü (*Dertli Mustafa Bey Çiftliği*), Tayakadın Köyü (*İtalyan Çiftliği*), Hacıumur Köyü (*Küçük Gerdelli Çiftliği*), Lalapaşa İlçesi Vaysal Köyü (*Karapınar Çiftliği*), Süloğlu İlçesi Bekir Kovankaya Çiftliği, Uzunköprü İlçesi Salarlı Köyü (*Rauf Bey Çiftliği*), Meriç İlçesi Saatağacı Köyü (*İbrahim Görece Çiftliği*). Bunlardan bazılarıdır.

Zamanın şartlarında çiftlik arazilerinin sahiplerince kullanılabilmesi için emirlerine, ırgat tabir edilen aileler verilmiş, çiftliğin hizmet ve ziraat işleri bu ırgatlarca yürütülmüştür. Örneğin; Yukarıda değinilen Saatağacı köyü halkının köy içinde bulunan evleri dahil hiç arazisi yoktur. Halen çiftlik sahiplerine ait arazileri ekip biçmekte, sonucunda çıkan mahsulün 2 payını kendileri almakta, 1 payını da çiftlik sahiplerine vermektedirler. Tayakadın Köyü (*İtalyan Çiftliği*) de aynı durumda iken 1940 lı yıllarda istimlak edilerek ırgat olan köy halkına 4753 sayılı yasa kapsamında iskan (tevzi) edilmiştir.

Anılan çiftlik arazilerinin mera, çayır, bağ, bahçe, değirmen, kuru niteliklerinde tescil edilme ve verilme nedenleri, çiftlik ırgatlarının yakacak ihtiyaçlarının karşılanması için kuru; beslenme ihtiyaçlarının karşılanması için tarla, bağ, bahçe; un ihtiyaçlarının karşılanması için değirmen, et ve süt ihtiyaçlarının karşılanması için büyük ve küçük baş hayvanlar; hayvanların beslenme ihtiyaçları için de çayır ve mera olarak düşünüldüğü;

Keza, aynı çiftlik sahiplerine çiftliklerinin büyüklük durumuna göre belli miktarlarda donanım ve eğitimi tamamlanmış, sipahi tabir edilen asker bulundurarak, savaş anında gelen ferman üzerine, savaşa iltihak ettirilmesinin sağlandığı anlaşılmaktadır.

Osmanlı Devleti Toprak Rejimi, 1274 (1858) Arazi Kanunu ile düzenlenmiş ve araziye Mülk Arazi, Miri Arazi, Vakıf Arazi, Metruk Arazi ve Mevat Arazi olarak beş çeşide ayrılmıştır.

Metruk Araziler; bir veya birkaç köy halkının yararlanmasına tahsis edilmiş yerler olup bunlar bataklıklar, harman yerleri, mera, yaylak ve kışlalardır. (*Kaynak Galip Esmer-"Mevzuatında Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili" sayfa 42*). Anılan bilginin dip notu ile "**Memleketimizin çeşitli bölgelerinde özellikle büyük çiftliklere ait tapu kayıtlarının kapsamında bulunan ve tapu kayıtlarında mera diye yazılan yerler özel mülkiyet konusu olan taşınmazlardır.**" şeklinde açıklama getirilmiştir.

Keza; Arazi Kanununun 24. Maddesinde herhangi bir kimsenin veya birkaç kişinin yararlanmasına bırakılan özel yaylak ve kışlakta söz edilmiş ise de özel meranın da varlığının kabulü gerekmektedir. Çünkü bunlar arasında özellik bakımından hiçbir fark olmadığı Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 09.11.1976 tarih, 5173/5416 sayılı kararı ile açıklanmıştır. Kaynak (*İhsan Özmen, Halim Çorbacı 3402 sayılı Kadastro Kanunu Şerhi sayfa 569*)

Aynı kaynağın 606 sayfasında; Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 21.01.1985 tarih ve 648 sayılı kararında, köyün tapuda kayıtlı merası olduğu ve böylece mera niteliğinde bulunduğu belirlenen taşınmazın kayıt maliki adına tesciline karar verilir. Denilmektedir.

Buradan da anlaşılacağı üzere, her ne kadar gerek 1274 (1858) tarihli *Arazi Kanunu*, gerekse 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve mülga 5602, 509 ve 766 sayılı *Tapulama Kanunları ile 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunlarında* özel meralardan bahsedilmemiş ise de, yukarıda değinilen nedenlerle, tapuda tescilli bulunan ve miri araziden tahsis edilen ve niteliği mera olan gayrimenkuller özel mülk olduklarından maliki adına tescili gerekli yerler olarak düşünülmelidir.

Söz konusu özel meraların cins tashihlerinin ne şekilde yapılacağı konusu, Mülkiyet Dergimizin 43. sayısında (*Sayın Müfettişlerimiz Metin BEYAZ ve Yener KARATAŞ tarafından*) tereddüde yer vermeyecek şekilde açıklanmıştır.

TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU BÜNYESİNDEKİ BANKALARIN GAYRİMENKUL VE HAKLARI

Salih Yılmaz KAFADAR
Tasarruf İŞ. D. Başkanlığı
Tapu Şube Müdürü

GİRİŞ:

Ülkemizin, yaşamakta olduğu ekonomik kriz nedeniyle gerek Bakanlar Kurulu ve gerekse Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından, bankacılık sektörüne yönelik bir dizi kararlar alınmakta olup, alınan kararlar ile;

Bazı kamu bankalarının yeniden yapılandırılmasına, bazı özel bankaların ise yönetiminin Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na geçmesine veya fon bünyesinde bir başka banka çatısı altında birleştirilmesine veyahutta fon tüzel kişiliği adına tesciline veya 3. kişilere satılmasına yönelik kararlar verilmektedir.

Bahsi geçen kararlardan, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca Genel Müdürlüğe intikal ettirilenerle ilgili olarak Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan genel emirlerle bu hususlar tüm birimlere açıklanmaktadır.

Ancak, Bankacılık sektörüne yönelik alınan kararların fazlalığı nedeniyle, bu hususların özetlenmesinin yerinde olacağı düşüncesindeyim.

1- TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş.

4603 sayılı Kanun ile; Türkiye Emlak Bankası ile birlikte T.C. Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankasının yeniden yapılandırılmasına ve yapılandırılmalarına dair usul ve esasların ise Bakanlar Kurulunca belirleneceği hükmedilmiş olup, bu kanun çerçevesinde yapılacak işlemlerin de her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna tutulacağı belirtilmiştir.

Bankacılık Faaliyetleri Dışındaki Taşınmaz malların ve hakların Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Devri

3/Nisan/2001 tarih, 24362 sayılı Resmi Ga-

zetede yayımlanan 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, Türkiye Emlak Bankasının bankacılık faaliyetleri dışında kalan taşınmaz mal ve haklarının, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (iki idare arasında yapılacak) protokolle devredilmesine karar verilmesi üzerine bu husus **20/Haziran/2001 tarih, 074/115-2567 sayılı genel emir** ile tüm birimlere iletilmiştir.

Genel emir ile, iki idare arasında yapılmış protokolün ibrazı halinde, Türkiye Emlak Bankası A.Ş adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tashih harcı ve özel işlem vergisi tahsil edilmeden, sadece EKP ve Döner Sermaye Ücreti tahsili ile yetinilerek taleplerin karşılanması gerektiği belirtilmiştir.

Bankacılık alanına tahsisli taşınmaz mallar ve hakların T.C.Ziraat ve Halk Bankalarına Devri

Türkiye Emlak Bankası A.Ş, Türkiye Halk Bankası ve Türkiye Ziraat Bankalarının yönetim kurulları arasında imzalanan ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca'da uygun bulunan protokol ile; Türkiye Emlak Bankasının, bankacılık alanına tahsis edilmiş bulunan gayrimenkullerin (mülkiyet hakları daha sonra Türkiye Halk Bankası A.Ş'ye devredilmek üzere) T.C. Ziraat Bankası A.Ş. adına tesciline karar verilmesi üzerine bu husus **18/Eylül/2002 tarih, 074/115-3667 sayılı genel emir** ile tüm birimlere iletilmiştir.

Genel emir ile, **T.C.Ziraat Bankası A.Ş'ce, Türkiye Emlak Bankası adına kayıtlı olan ve bankacılık alanına tahsis edilmiş bulunan ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri gerektirmeyen gayrimenkul ve hakların olduğunun belirtilmesi halinde, tashih harcı ve özel işlem vergisi tahsil edilmeden, sadece EKP ve Döner Sermaye ücretinin tahsili ile yetini-**

lerek taleplerin karşılanması ve ayrıca, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye devri öngörülen taşınmaz malların tescilinin talep edilmesi durumunda da iki banka arasında (Halk- Ziraat) düzenlenen protokolün ibrazı halinde başkaca bir işleme gerek kalmaksızın tescilinin yapılması gerektiği açıklanmıştır.

2-EGEBANK, YAŞARBANK, YURTBANK VE BANK KAPİTAL

18/Şubat/2001 tarih, 24322 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 178 ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulunun 26/Ocak/2001 tarih 17 sayılı kararları ile; Egebank, Yaşarbank, Yurtbank ve Bank Kapitalin taşınmaz mal ve haklarının, Sümerbank A.Ş bünyesinde birleştirilmesine karar alınması üzerine bu husus 30/Mart/2001 tarih, 074/114-1307 sayılı genel emir ile tüm birimlere açıklanmıştır.

3- İNTERBANK A.Ş. VE ESBANK ESKİŞEHİR BANKASI

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 15/Haziran/2001 tarih, 346 ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulunun aynı tarih, 101 sayılı kararında, İnterbank ve Esbank Eskişehir Bankası A.Ş'nin tüm aktif ve pasiflerinin Etibank A.Ş. bünyesinde birleştirilmesine karar alınması üzerine bu husus 23/Temmuz/2001 tarih, 074/117-2989 sayılı genel emir ile tüm birimlere iletilmiş olup, söz konusu işlemin Etibank'ın talebine istinaden tapu harcı ve özel işlem vergisi alınmadan, sadece EKP ve Döner Sermaye Ücretinin tahsili ile yetinilmesi gerektiği açıklanmıştır.

4- EGE GİYİM SANAYİCİLERİ BANKASI A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 26/Aralık/2001 tarih, 562 ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Yönetim Kurulunun aynı tarih, 428 sayılı kararlarında, Ege Giyim Sanayicilere Bankası A.Ş'nin tüm aktif ve pasifleriyle Bayındır Bank A.Ş. bünyesinde birleştirilmesine karar alınması üzerine bu husus 11/Şubat/2002 tarih, 074/126-484 sayılı

genel emir ile tüm birimlere iletilmiş olup, söz konusu işlemin Bayındırbank A.Ş.'nin talebine istinaden tapu harcı ve Özel İşlem Vergisi alınmaksızın, sadece EKP ve Döner Sermaye Ücretinin tahsili ile yetinilerek karşılanması gerektiği açıklanmıştır.

5- KENTBANK A.Ş. VE ETİBANK A.Ş.'NİN REHİN HAKLARININ TOPRAK BANK' A DEVRİ.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun 13/Aralık/2001 tarih, 390 ve 392 sayılı kararları ile, Kentbank ve Etibank A.Ş'nin nakdi ve gayrinakdi kredilerinin Toprakbank A.Ş.'ye devredilmesine karar verilmesi üzerine bu husus 25/Nisan/2002 tarih, 074/129-1329 sayılı genel emir ile tüm birimlere iletilmiştir.

Söz konusu genel emir ile, Kentbank ve Etibank A.Ş adına kayıtlı bulunan rehin haklarının, Toprakbank'ın talebine istinaden harç ve Özel İşlem Vergisi alınmaksızın sadece EKP ve Döner Sermaye Ücreti alınarak düzeltilmesi gerektiği açıklanmıştır.

6- FON BÜNYESİNDEKİ BANKALARA AİT TAŞINMAZ MAL VE HAKLARIN GEREK FON TÜZEL KİŞİLİĞİ ADINA VE GEREKSE GÖSTERECEĞİ KİŞİLER ADINA TESCİLİNDE HARÇ

Bu konuda hazırlanan 7/Ocak/2002 tarih, 074/124-50 sayılı genel emirde; 4389 sayılı Bankalar Kanununun 15/1 nci fıkrası gereğince, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun kamu tüzel kişiliğine haiz bulunduğu, 3 üncü fıkrasında ise fonun her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna olduğundan bahisle, fon bünyesindeki bankaların taşınmaz malları ve haklarının gerek Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu adına tescilinde gerekse Fon'un doğrudan veya bünyesindeki banka veya iştirakçileri aracılığıyla yapacağı satış ve devir işlemleri sırasında, işlem taraflarından harç, özel işlem vergisi alınmadan sadece EKP ve Döner Sermaye Ücreti alınarak karşılanması gerektiği açıklanmıştır.

**

KADASTRO SEKTÖRÜNDE KALİTELİ HİZMET STANDARTLARI

A. Hakan AYBER
Konya Meram Kadastro Md.

Kadastro müdürlükleri her ne kadar 3402 sayılı Kanunun uygulayıcısı ise de tescile konu diğer bütün yapılan ya da yaptırılan işlemlerin kontrolünü de üstlenir. Böyle olunca da doğrudan veya dolaylı olarak bir çok yasanın uygulayıcısı konumunu üstlenmiş olur. Kadastro müdürlükleri bu tür işlemleri uygularken yasaları aynen uygulaması kaçınılmaz bir gerçektir. Uygulama sırasındaki yorum eksiklikleri, yapılan işi üstlenen personelin yanlış bilgisini doğru gibi algılayarak bu durumu adet haline getirmesi hatta gösterilen doğruyu kabul etmemesi gibi hususlar, yapılan işin doğruluğunu da olumsuz yönde etkilemektedir. Bütün bu hususlar dikkate alınarak kadastro müdürlüklerinde taşra uygulayıcıları olarak aşağıdaki önerilerin uygulanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

A - Uygulanması gereken kuralların netliği ve uygulama normları,

B - Yasaları uygulayacak personelin durumu,

C- Yasaları uygulayacak birimin fiziki durumu ve teknik imkanlar.

A- Uygulanması Gereken Kuralların Netliği ve Uygulama Normları

Demokrasi ile yoğrulmuş ülkelerin en önemli göstergesi hukuk kurallarının işlenmesi, bu kuralların herkese eşit şekilde uygulanması ve kuralların doğru yorumlanmasını esas kılar. "*Mal canın yongasıdır*" atasözünün bizleri yönlendirdiği yol, mülkiyete ilişkin kuralların doğru uygulanmasını ve mal sahibinin (*kamu dahil*) hak kaybına uğramaması gerekliliğini esas kılar. Bilindiği üzere taşra hizmeti veren kadastro müdürlükleri, kuralları yorumlaması mantık

veya inandığını doğru algılamak şeklinde olmaktadır. Kaldı ki, geniş anlamda hukuk yorumu yapmak biraz da hukuk bilgisini, hukuk eğitimini almak kaydıyla pekiştirmekle mümkün olmaktadır. Her ne kadar yasa, tüzük, yönetmelik, genelge veya tamim hazırlayan birimler eldeki bütün doneleri kullanarak bu kuralları hazırlasalar da; Bu kurallar yürürlüğe girdikten sonra ve uygulama esnasında birtakım sorunların yaşandığı bir gerçektir.

Bu nedenle;

Çıkarılan kuralların, uygulama esnasında ve normlarının hiçbir yoruma gerek kalmadan konması, kuralları koyarken çeşitli taşra birimlerinin konu ile ilgili tecrübelerinin alınması ve sorunlarına başvurulması, işlemlerin daha net ortaya konmasını sağlayacaktır. Bu şekilde hazırlanan norm kurallar, uygulayıcıların iyi veya kötü niyetini ortaya çıkaracağı gibi çok başlı uygulama sorunlarını ortadan kaldıracaktır.

B - Yasaları Uygulayacak Personelin Durumu

Kadastro müdürlükleri, kadastro genel tanımındaki taşınmazların, geometrik konumlarını ve hukuki durumlarını aynı anda belirleyip, tapuya bağlama işlemi yapar. Kaldı ki, bu işlemlerin yanısıra, kadastro biten yerlerdeki talebe bağlı hizmetler ile tescile konu haritaların kontrolü, bilirkişilik hizmetleri ve karar altlıklarının hazırlanması yine kadastro müdürlüklerince yapılmaktadır. Ayrıca uygulama esnasında birçok yasa ile karşılaşmaktadır. Bunlar hakkında profesyonel bir bilgiye sahip olunmasa da, genel bilgilere sahip olunması gerekliliği kaçınılmaz bir gerçektir. Bütün bu

hususlar dikkate alınarak uzmanlık gerektiren bu işlemleri yapmak doğal olarak uygun donanım ve personelle yerine getirilecektir. Bilineceği üzere profesyonel eleman çalıştıran bütün kurum ve kuruluşların bir personelde aradığı özellikler aşağıdaki gibidir.

- 1 - Yetenek ve işi sahiplenme,
- 2 - Motivasyon ve işi sevme,
- 3 - Konuya hakimiyet derecesinde öğrenim,
- 4 - Özveri ve çalışma azmi,
- 5 - İyi niyet ve dürüstlük.

Yukarıda sıralanan bu özelliklerin birinin eksikliği, personelde önemli bir aksaklığa yol açar. Zira, yukarıdaki hususlar birbirini tamamlayan, birinin eksikliği diğerini etkileyen hususlardır.

Personelin, bu hususların birine sahip olması yetmez. Örneğin, personelin, ünvanı sadece anahtar olarak algılanabilir. Ünvana sahip olup da iş kabiliyetinden vs. yoksun olmak aslında ünvanın iş yapamayacağı anlamına gelir.

Kadastro müdürlüklerinde saygı, sevgi ve güven, personelin üstlenmesi gereken en önemli meziyetlerdendir. Tarafsızlık, resmiyetle hususiyeti ayırma yeteneği de yine yapılan işin icabı uyulması gereken kurallardandır. Bu özelliklerin arandığı personel; kişiliğini bulmuş, eğitimini tamamlamış yetenekli kişidir. Daha doğrusu yaptığı işle, tavır ve davranışları ile bir profesyoneldir. Bu tür personelin elde tutulması, iyi ve tarafsız denetim, hak ettiği kadar ücret yaptığı işi sonuçlandıracak kadar imkan verilmesi ile mümkün olur.

Kurumumuzda personel, işin tamamına yakın bir rol üstlenir. Bu işi üstlenen insanların en azından diğer kurumlardaki kadar hak ve yetkiye sahip olması, personeli yaptığı işe adapte edecektir. Özellikle imkanı kısıtlı taşra birimlerimizde lojman, iyi bir çalışma ortamı gibi imkanlar büyük önem arz etmektedir.

Yapılan işin icabı, çalışan personelin iyi niyetli ve dürüst olması gerekmektedir. Halkla

içiçe çalışan kurumlarda, bir noktada çalışanlar o yerde kurumu temsil ettiğinden, yapılan bir hata bütün personelin ve kurumun yanlış anlaşılmasına sebebiyet verebilmektedir. Bütün bu hususlar dikkate alındığında;

Kadastro sektöründe çalışan müdürlerden jalonusuna bütün personelin gerekli eğitimi alan, ihtiyaç duyulan bütün aşamaları geçen ve kendini aşan insanlar arasından seçilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

C - Yasaları Uygulanacak Birimin Fiziki Durumu ve Teknik İmkanları

Yasaları uygulayan birimlerin fiziki durumunun hem personel, hem de vatandaş üzerindeki etkisi herkesin bilgisi dahilindeki bir husustur. Zira kurum binaları, çalışma ortamı ve teknik standartları yüksek olan kurumlardaki personelin çalışma şevki ile tersi kurumdaki personelin çalışma şevki maalesef bir olmamaktadır. Kaldı ki, vatandaşın yaklaşımı da aynı oranda artmaktadır. Kurumdaki teknik donanım ve araç gereç yeterliliği de personelin emeğinin karşılığı üretim yapılmasını sağlayacağından hem vatandaşın işi süratle bitmekte hem de personel iş huzuru tatmaktadır.

Sosyal tesislerin varlığı personele artılar sunduğundan iş hevesini bu durum artırmaktadır. Lojman, kantin, lokal, misafirhane gibi tesislerin sayı ve konumlarının fazlalığı personeli birbiri ile de kaynaştırmakta, vatandaşla hususi ilişkilerini azaltmaktadır. Bu durumda vatandaşın resmiyetteki işleri hız kazanmakta, işin kalite ve kapasitesi artmaktadır.

SONUÇ;

Kadastro hizmetleri yapan personel ve bu işleri yaptıran vatandaş, mevcut işini en az hata, en yüksek kapasite ile yapmak zorundadır. Bu durum dikkate alındığında özellikle teşkilatımızda uygulanan kuralların, uygulayıcıların ve uygulama şartlarının yüksek normlarda tutulması, teşkilatımızı bir adım ileri götürecektir kanaatindeyim.

* * *

TAPU VE KADASTRO'DA DÖNER SERMAYE UYGULAMASINA DAİR GÖRÜŞ

Sinan ESEN
Meram Kad. Md. Kont. Müh.

Mehmet DURUKAN
Meram Kad. Md. Kont. Müh.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 37 nci maddesinde yer alan döner sermaye kurulması hakkındaki hüküm ve 47 nci maddesinin "g" bendi gereğince kurulmuş, Döner Sermaye İşletmesinin faaliyet alanları, gelir kaynakları, mali işlemleri ve harcama usul ve esasları hakkında çıkarılan yönetmeliğin yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle 1988 yılından bu yana faaliyetine devam etmektedir.

3402 sayılı Kanun ve döner sermaye çalışmalarını düzenleyen yönetmelik gereği döner sermaye gelirlerinden hizmetin özelliği ve güçlüğüne göre ilgili bakanın onayı ile belirtilen miktarda aylık ek ücret kanunun yürürlüğe girmesinden ancak 8 yıl sonra 1995'te bir defaya mahsus Tapu ve Kadastro çalışanlarına ödenmiş, daha sonra ödemeler Anayasa Mahkemesince, anılan maddenin uygulaması halinde ileride giderilmesi güç ya da imkansız durum ve zararlar gerekçesi ile durdurulmuştur.

Döner sermaye işletmeleri kamu kurumlarında, esas hizmetin ifası sırasında ortaya çıkan kaynakları rasyonel şekilde değerlendirmek, bazı yaygın hizmetlerin özel gelirlerle karşılanması yoluyla daha etkin görülmesini sağlamak, mal, hizmet üretimini verimli kılmak ve mal ve hizmeti üretenlere (yani çalışanlarına) verdiği hizmet ve ürettiği mal güçlüğüne göre ilgili mercilerce onay-

lanan miktarlarda ücret ödemek amacı ile oluşturulan kuruluşlardır.

Sağlık Kurumlarında, Tarımsal işletmeler ve Eğitim Kurumlarında, Ceza Evlerinde, Silahlı Kuvvetler Fabrikaları, Bakım Kademeleri ve Tersane İşletmelerinde, Sosyal Hizmetler ve Kültür Hizmetlerinde, Adli Tıp Kurumunda, Yüksek Öğretim Kurumlarında, Adli Tıp Kurumunda, Yüksek Öğretim Kurumlarında ve ismini sayamadığımız birçok kuruluşlarda döner sermaye işletmeleri bu amaçla çalışmakta ve çalışanlarına belirli miktarlarda aylık, 200.000.000 - 300.000.000 TL.ye varan ödeme yapmaktadır.

Tapu ve Kadastro çalışanlarına ödemelerin durdurulduğu 1995 yılından bu yana sadece kadastro çalışanlarına arazide çalıştıkları gün karşılığı verilen arazi tazminatı dışındaki ücret, bir mühendis için günlük 1.100.000 TL, teknisyen için ise 900.000 TL'dir.

1995 yılından bu tarafa personele ödeme yapılacağı ödentilerin otomatik olarak banka tarafından hesaba yatırılarak bankamatik ile verileceği, Döner Sermaye İşletmesi gelirlerinin bir kısmının mal ve hizmeti üretenlere ödeneceği belirtilmesine rağmen henüz ödeme yapılmadığı gibi gerekli çalışmaların da yapılmadığı, sermayenin taşra çalışanlarına dönmeyeceği görülmektedir.

1995 yılında görevde bulunan Tapu ve

Kadastro Genel Müdürü; "*Tapu ve Kadastro Teşkilatı çok büyüktür, bu nispette ihtiyaçlar fazladır. Döner Sermaye gelirlerinin harcamasında öncelik sırasına göre ihtiyaçlar karşılanmaktadır*" diyerek çalışanlara ödeme yapılmasındaki öncelik sırasının gelmesinin zor olduğunu belirtmiştir.

Çünkü Tapu ve Kadastro Teşkilatının donanım, masa, sandalye, bilgisayar, alet ve vasıta giderlerinin ve ülke tesis kadastro sunun biteceği ve sonra çalışanlarına döner sermayeden ödeme yapılacağına sıranın geleceği düşünülüyor ise, bu, yakın gelecekte olması imkansızdır.

Ancak ivedi olarak yönetmelik ve ödeme kurallarında yapılacak düzenlemeler ile döner sermaye işletmesine hizmet ve belgelerden aktarılan gelirlerden, hizmetlerde çalışan elemanlara (*verdikleri hizmet ve güçlüğü göz önüne alınarak*) aylık ödeme yapılması Tapu ve Kadastro çalışanlarını daha fazla ve daha verimli iş üretmeye yöneltecektir.

Tapu ve Kadastro Teşkilatına yüklenen görevlerin yapılması ve gelişen teknolojiye

uygun olması, hızlı ve verimli olması, tapu ve kadastro çalışmalarının tamamlanması ve yürütülmesi için döner sermaye sisteminin amacına uygun ve diğer kurumlara benzer şekilde çalışır duruma (*örneğin Sağlık Bakanlığının bünyesindeki hastane ve sağlık ocaklarında işletildiği gibi*) getirilmesi gerekmektedir.

Tapu ve Kadastroda hizmetlerin, teknolojinin yetişmediği ve kadastro yapılışı öncelikli olan yerlerde veya ülke genelinde kadastro tamamlanması düşünülüyor ise özel kurum ve kuruluşlardan faydalanılmalı ve döner sermaye işletmesini devreye sokmak suretiyle teknik işler ihale edilerek sorunlara hızlı çözüm yolları aranmalıdır.

Teşkilatta mühendislerin ve teknisyenlerin özlük hakları ve yolluklarına ilişkin bazı sorunların çözülmesi daha fazla çalışan ve parsel üreten personele daha fazla ücret ödemesi halinde Tapu ve Kadastro hizmetleri istenen seviyeye gelecektir.

(*) - TÜRKİYE Kamu Çalışanları Vakfı Konya Şubesi Yayını, Ocak-Şubat-2002, Yıl:2, sayı:6, sayfa: 54, 55

Haber....Haber...../ P A N E L /.....Haber....Haber

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi tarafından 27 Nisan 2002 tarihinde; "**Orman ve Kadastro**" konulu bir PANEL düzenlendi.

Kastamonu'da yapılan panelin yöneticiliği Tapu ve Kadastro Başmüfettişi (*ve Harita-Kadastro Mühendisler Odası Ankara Şubesi Başkanı*) **İlyas OSMANGAOĞLU** tarafından yürütüldü.

Tapu ve Kadastro emekli Genel Müdürlerinden **Halim ÇORBALI**, Orman Genel Müdürlüğünden Orman Yüksek Mühendisi **Salih TURHAN** ve Özel sektörü temsilen katılan **Orhan KASAP**'ın yanısıra, Panelist olarak Tapu ve Kadastro Başmüfettişi **Hüseyin KOÇAK** da yer aldı.

Panelde Hüseyin KOÇAK;

Kadastro Müdürlüklerince 3402 sayılı Kadastro Yasası gereğince yapılan tesis kadastro sırasında orman sınırlarının belirlenmesinde izlenecek yol ve karşılaşılan sorunlarla birlikte konuyla ilgili önerilerini sundu...

TAŞINMAZ MAL DEĞERLENDİRİLMESİNDE HUKUKİ MEVZUAT

Arş. Görv. Fatih İŞCAN
S.Ü. Müh. Mim. Fak.

Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY
S.Ü. Müh. Mim. Fak.

1. GİRİŞ

Taşınmaz malların değerlendirilmesi, binalı ve binasız parselleri kıymet ve ekonomi bakımından kapsar. Kamulaştırmalar, İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre arsa düzenlemeleri, vergilendirmeler, özelleştirmeler, belediye maliye tekniği, kayıt, sigorta ve açık artırmalar, miras, ipotek ve vesayet işlemlerinde taşınmaz malların objektif değerlendirilmesine gereksinim duyulur. İstatistiki bilgilerle yapılan değerlendirmeler piyasaya uygun olmalıdır. Böylece genel arsa pazarı saydam hale getirilerek saptanan birim m² fiyatları 1/2500 ya da 1/5000 ölçekli genel değer haritalarında bölge bölge hazırlanıp ilan edilmek suretiyle halkın yararlanmasına sunulur. Bir kez hazırlanan haritaların iki yılda bir yenilenmesi başlangıçtaki kadar fazla zaman emeği gerektirmez. Bu işlemler sonucunda toprak spekülasyonunun nedenlerinden biri ortadan kaldırılabilir.

Taşınmaz malların değerlendirilmesi; satış fiyatları, sağlanan brüt veya net gelir ve yapı maliyetine göre yapılır. Satış fiyatlarından yararlanılabilmesi için piyasa durumu, duygusal davranışların dikkate alınması vb yardımıyla gereken düzeltmeler getirilir. Yapı maliyetine göre değer tahmininde, taşınmaz malın, değerlendirme anındaki kıymeti, yeni yapılmış gibi düşünülür ve eskime payları göz önüne alınır. Bütün bunlar, değerlendirme dairelerinde uzman elemanların bulunmasını gerektirir. Böylece, değer tesbitleri bilimsel kıstaslara dayanacağından vatandaşların Devlete güvenini de artırmaya yararlar.

Ülkemizde değişik değerlendirme için çeşitli komisyonlarca kıymet takdirleri yapılmaktadır. Örneğin, vergi için Emlak Vergisi Kanunu, kamulaştırmalar için Kamulaştırma Kanunu ve diğer bazı değerlendirmeler için de Vergi Usul Kanunu'na göre kurulan komisyonlarca yapılan değer tesbitleri vatandaşlar arasında geniş hoşnutsuzluklar oluşturmaktadır. Bu nedenle, imar mevzuatının en önemli eksikliklerinden biri, taşınmaz malların rayiç değerlerini belirleyecek hükümleri içermemesidir.

Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değerlerinin bilinmesi ve izlenmesini gerektiren çeşitli kanunlar ve bunlarla ilgili yönetmelikler vardır. Bunların başlıcaları ve taşınmaz değerlerinin

tespiti yönünden anayasa dışında önemli olanları arasında; Kamulaştırma Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Tüzüğü, özelleştirme kanunu, Arsa Ofisi Kanunu ve Yönetmeliği, Devlet İhale Kanunu, Gecekondu Kanunu, İmar Kanunu, Harçlar Kanunu, Kadastro Kanunu ve Vergi Usul Kanunu'nu sayabiliriz. Bu çalışmada, bahsedilen kanunların taşınmaz mal değerlerinin bilinmesine ya da belirlenmesine ilişkin hükümleri incelenmiştir.

2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLENDİRİLMESİNİN HUKUKİ YÖNDEN İNCELENMESİ

Anayasa ve kanunlarımızda öngörülen taşınmaz mal değerlendirmesi ile ilgili kanunlar ve ilgili maddeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.1. ANAYASALARIMIZDA TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ

Özel mülkiyet hakkının var olduğu ülkelerde taşınmazlara ilişkin devletin iki asil görevi vardır. Bunlardan birincisi, kendisine ve özel mülkiyete konu olan taşınmazları korumak, ikincisi taşınmazların tasarrufunu sağlamaktır. Devletin taşınmaz mülkiyetini koruması genel bir görevidir. Devlet tüm özel, tüzel kişilere ait taşınmazları korur. 1982 Anayasasının 35'inci maddesinde "*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" Denilmekte, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahipliliği güvence altına alınmaktadır. Bu haklar, kamu yararı için kanunla sınırlandırılabilir ifadesinin amacı, kamunun toplum yararına yapacağı yatırımlar nedeniyle kamulaştırma ya da devletleştirme işlemlerine imkan sağlamaktadır. Maddenin son cümlesindeki "*mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" hükmü taşınmazların topluma zarar verecek tarzda kullanımını önlemektedir. Diğer taraftan ülkemizde kıyılar, maden, orman vb alanların tasarrufu devlete aittir. Anayasamızdaki bu hükümlerin; Medeni Kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda da yapılacak değişikliklerle daha saygın hale getirilmesi, mülkiyet hakkını zedeleyici bir biçimde kullanılması önlenmelidir.

Anayasalarımıza taşınmaz değerleriyle dolaysız ilintili olan hükümler, özel mülkiyetteki

taşınmazların kamulaştırılması ya da devletleştirilmesi için konulmuştur. Her iki işin en önemli kesimini, taşınmaz mal değerlerinin tespiti oluşturmaktadır.

Mülga 1961 Anayasamızın 38'inci maddesinin 1'inci fıkrasında 1488 sayılı yasa ile 1971 yılında yapılan değişiklik sonucu, kamulaştırma karşılığı **gerçek değer**, ifadesi kaldırılmış yerine 38'inci maddesinin 2 ve 3'üncü fıkraları ile **vergi bildirimindeki değer** (bildirge değeri) bir tavan olarak konmuştur. Bu hüküm, daha sonra Anayasa Mahkemesi'nin 20.01.1977 tarih, 38/46 sayılı kararıyla iptal edilmiş ve bildirge değerinin kamulaştırma hukukuna olan bağlayıcılığı kaldırılmıştır.

Milli Güvenlik Konseyi, döneminde çıkan iki kanunla kamulaştırma karşılıklarının tekrar **bildirge değerine** bağlı olarak belirlenmesi ilkesi kabul edilmiştir. Ancak bildirge tarihi ile kamulaştırma günü arasında bir yılı aşan bir süre geçmişse, bu süre içinde Ticaret Bakanlığı'nca yayınlanan toptan eşya fiyatları indeksindeki artışlar oranında bildirge değerleri de bir katına kadar artırılabilir fikri benimsenerek bildirge değeri mal sahipleri lehine değiştirilmiştir.

1982 Anayasası'nın kamulaştırma ve devletleştirmeye ilişkin maddeleri şöyledir:

"**MADDE 46** - Devlet ve Kamu tüzel kişilikleri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. *Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.*

Kamulaştırma bedeli, nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödeme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörülebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir."

"**MADDE 47** - Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.

Devletleştirme **gerçek karşılığı** üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir."

Anlaşacağı gibi 1982 Anayasası, kamulaştırma bedelinin ve devletleştirmede gerçek karşılıkların belirlenmesinin yeni bir kanunla düzenlenmesini öngörmekte; kamulaştırma bedelinin hesaplanması ve açıklanan durumlarda taksitle ödenmesinde göz önünde tutulması zorunlu olan önemli etkenleri saymaktadır. Bu Anayasayla taşınmaz karşılıklarının bildirge değerine bağımlılığı tamamen kalkmıştır.

2.2. TÜRK MEDENİ KANUNU

1926 Tarih 743 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 912'inci maddesi "Kimsenin hususi mülkiyetinde bulunmayan ve ammenin kullanılmasına tahsis edilen gayrimenkuller, onlara müteallik ve tescili muktazi aynı bir hak olmadıkça, tescile tabi değildir" şeklindedir.

Medeni Kanun'un bu maddesi kimsenin özel mülkiyetinde bulunmayan taşınmazları tescile bağımlı tutmamakta, devlet taşınmazlarının yüzölçümü, sınırlarının belirlenmesini ve korunmasını öngörmektedir. Bu ise pek çok durumda özel mülkiyetin bittiği yerde belirsizlik başlatmaktadır. Kimsenin mülkiyetinde bulunmayan yol, meydan, kıyı, orman vb taşınmazların da tapuya bağlanması, taşınmaz değerlerinin tespiti ve özel mülkiyetin daha iyi kullanılması açısından da önemlidir.

Kent topraklarını düzenlemek için belediye yada hazinenin taşınmazlarını belli bir bedel karşılığında sattıklarını görmekteyiz. Böyle bir satışın yapılabilmesi için önce Medeni Kanun'un 912'inci maddesi uyarınca "tescili muktazi aynı hak" doğması nedeniyle taşınmazın tescilinin devlet adına yapılması gerekmektedir. Bu tür satışlarda **devlet taşınmazlarının belli olmayan değerleri, kıymet takdir komisyonlarının yapacağı bir değerlemeyle** belirlenmekte ve genellikle çok düşük olmaktadır.

Ülkemizdeki taşınmazların haritasının yapılması ve tapuya bağlanmasını öngören 766 sayılı Tapulama ve 2613 sayılı Kadastro Kanunlarını birleştirerek yeni hükümler getiren 21.6.1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun amacı 1'inci maddesinde şöyle açıklanmaktadır: "*Bu kanunun amacı, memleketin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır.*"

Kanun, taşınmazların hukuki durumunu tespit

edip, tapu sicili oluşturmayı amaçlamakta; fakat devlet mallarının salt tespitine değinerek, yukarıda açıklanan Medeni Kanun'un 912'nci maddesindeki hüküm nedeniyle bunlarının tesciline hükmetmemektedir. Bu hüküm eksikliği, mahkemelerimizde süregelen hazine mülkiyeti davalarını artırmakta ve devlet taşınmazları değer belirlemelerini güçleştirmektedir.

2.3. KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kamulaştırma Kanunundaki taşınmaz mal değerlendirmesine ilişkin hükümler şöyledir:

Madde 7 - 2.Paragrafına göre; İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:

Madde 11 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.): 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arealarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynağa meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

Madde 24 -kamulaştırılmasında, vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Trampa yolu ile kamulaştırma:

Madde 26 - Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.

Acele kamulaştırma:

Madde 27 - 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilânda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

Vergilendirme

Madde 39 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.) Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi

değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır (Resmi Gazete: Tarih: 8/11/1983, Sayı: 18215; Değişik Tarih: 24.4.2001, Sayı:4650)

2.4. EMLAK VERGİSİ KANUNU VE TÜZÜĞÜ

Emlak vergisi kanunundaki taşınmaz mal değerlemesine ilişkin maddeler:

Beyan esası:

Madde 10 - (Değişik: 21/1/1982 - 2587/4 md.) Bina Vergisi, mükelleflerin **yazılı beyanı** üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, mükelleflerin beyan edecekleri değerler Maliye ve Bayındırlık bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleriyle bu Kanunun 20 nci maddesine göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak, 31 nci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanacak maliyet bedelinden düşük olamaz. Düşük beyanda bulunulması halinde, mükellefin beyanı vergi dairesince maliyet bedeline yükseltilerek tahakkuka esas alınır ve mükellefe bildirilir

Verginin tarh ve tahakkuku:

Madde 11 - (Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 - 3239/103 md.) Bina vergisi ilgili belediye tarafından mükellefin beyanı üzerine yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalara ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye ilgili valiler tarafından belirlenir.

(Değişik:22/07/1998 - 4369/66 md.) Genel beyan dönemi veya vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda, bu Kanunun 29. maddesinin üçüncü fıkrasına göre tespit edilen matrah üzerinden hesaplanan bina vergisi, her takvim yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

*Madde 17 -*Arazi vergisinin matrahı arazinin bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.

Madde 18 - (Değişik: 22/07/1998 - 4369/67 md.)

Arazi vergisinin oranı binde birdir. Arsalarda bu oran binde üç olarak uygulanır. Bakanlar kurulu bu oranları, yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

Beyan esası:

Madde 20 - (21/01/1982-2587/7 md.) Arazi

vergisi, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir.

(Değişik: 4/12/1985-3239/107 md.). Şu kadar ki; mükelleflerin arsalar ve arazi ile ilgili olarak beyan edecekleri değerler. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tesbitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler, arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan miktardan düşük olamaz. Düşük beyanda bulunulması halinde, mükellefin beyanı vergi dairesince birim değere göre hesaplanan miktara yükseltilerek tahakkuka esas alınır ve mükellefe bildirilir.

(Değişik: 4/12/1985-3239/107 md.) İkinci fıkra hükmü, turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller için yapılacak takdirler hakkında da tatbik edilir.

Geçici ve daimi muafiyetten faydalanacak olanların da beyanname vermeleri mecburidir.

Ancak Devlete ait arazi için beyanname verilmez.

Bir vergi dairesi faaliyet bölgesi içindeki bir mükellefe ait arazi bir beyannamede, arsalar ise ayrı bir beyannamede birleştirilerek beyan olunur.

Verginin tarh ve tahakkuku:

Madde 21 - (Değişik birinci fıkra: 4/12/1985- 3239/108 md.) Arazi vergisi ilgili belediye tarafından **mükellefin beyanı** üzerine yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziye ait arazi vergisini tarha yetkili olacak belediye ilgili valiler tarafından belirlenir.

(Değişik : 22/07/1998 - 4369/68 md.) Genel beyan dönemi veya vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda, bu Kanunun 29 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre tespit edilen matrah üzerinden hesaplanan arazi vergisi, her takvim yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Vergi değeri:

Madde 29 - Vergi değeri, emlak vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

(Değişik :22/07/1998-4369/69 md.) Genel beyan dönemi veya değerini tadil eden sebeplerin mevcudiyeti halinde, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda emlak vergisi matrahı, her yıl, bir önceki yıl matrahının Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit

edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunur. Ek süreye rağmen beyanname verilmemesi halinde, 32 nci maddeye göre belirlenen matrahlar hakkında da, ilgili bulunduğu yılı takip eden yıllarda aynı işlem yapılır. Bu fıkranın uygulanması ile ilgili usulleri belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir

Vergi dairesince yapılacak işlem:

Madde 31 - (Değişik: 17/7/1972 - 1610/21 md.)

2. fıkrasına göre;

"Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir."

Beyanname verilmemesi veya düşük beyanda bulunulması halinde yapılacak işlem:

Madde 32 - (Değişik: 22/07/1998-4369/70 md.) Ek süreye rağmen beyanname verilmemesi halinde; vergi bu Kanun hükümlerine göre idarece tarh edilir. Şu kadar ki, gayrimenkulün maddi delillere göre tespit edilen değerinin beyan edilmesi gereken asgari değerden fazla olması halinde, bu değer üzerinden ikmalen vergi tarh olunur. Beyanname ek süreye rağmen vermeyen mükellefler adına vergi ziyai cezası kesilir.

Mükellefin beyanının maddi delillere göre tespit edilen rayiç bedelden düşük olması halinde, rayiç bedelle tarhiyata esas değer arasındaki fark üzerinden ceza uygulanmaksızın ikmalen vergi tarh olunur (Resmi Gazete: Tarih: 11/8/1970 Sayı: 13576).

EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Vergi değeri:

Madde 2 - Vergi değeri, emlak vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Vergi haritaları:

*Madde 5 - Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle **vergi haritaları** düzenleyebilirler.*

Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskün yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydana, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibarıyla kısımlara ayrılır.

Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibarıyla ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.

Takdirde esas:

Madde 7 - Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur.

Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

1 - İşyerleri ve meskün yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,

2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevki,

3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,

4 - Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,

5 - İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,

6 - Ön ve arka cephede bulunması,

7 - Mamurluk derecesi,

8- Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,

9 - Müstemilatı,

10 - Manzara görme durumu.

Vergi değerinin takdirinde binada bulunan mobilya v.s eşya ile sabit istihsal tesisleri nazara alınmaz.

Tamamı itibarıyla takdir, ayrı takdir:

Madde 11 - Yapılış veya kullanılış itibarıyla iktisadi bir birlik ve bütünlük teşkil eden ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değeri, tamamı itibarıyla takdir olunur.

Apartman ve iş hanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değerleri, ayrı ayrı takdir olunur.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 12 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibarıyla takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 13 - İştirak halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibarıyla takdir olunur.

Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

Mütemmim cüzler, eklentiler ve müstemilatın takdiri:

Madde 14 - Vergi değerinin takdirinde, Vergi

Usul Kanununda yazılı bina müteemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır.

Binaların kullanım amaçlarından herhangi birini tamamlayan müstemilatı ile eklentilerine, inşaat nevi, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğe göre ayrı değer takdir edilir ve bağlı olduğu bina değeri ile birleştirilir.

Kat mülkiyetinde ortak yerler:

Madde 15 - Kat mülkiyeti kurulmuş bulunan binalardaki ortak yerlerin vergi değerlerinin takdirinde 12 nci madde hükmü uygulanır.

Bina vergi değerinin takdiri:

Madde 16 - Binaların normal alım satım bedeli, **emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde, ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.**

Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:

Madde 17 - Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7 nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur.

Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır.

Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.

Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanır.

Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:

Madde 19 - Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur.

Binanın maliyet bedeli, 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun % 20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır.

Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır.

Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıdaki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23 üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma

payı düşülür.

Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder.

Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini, devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.

Madde 24 - Maliyet bedelinin hesaplanmasında, bina arsasının normal alım satım bedeli, bu tüzüğün arsaaların vergi değerinin takdirine ilişkin hükümlerine göre bulunur.

Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması:

Madde 25 - Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde; normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafı kira miktarıdır.

Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutad olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır.

Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralara esas alınır.

Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir (Resmi Gazete, Tarih: 15.3.1972, Sayı: 14129).

2.5. ÖZELLEŞTİRME KANUNU

24.11.1994 tarih 4046 sayılı Özelleştirme kanununda; özelleştirilmesi yapılacak bir taşınmazın değer tespitinin ne şekilde yapılacağı 18. Maddenin (b) bendinde verilmiştir. Buna göre özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespit işlemleri, bu kuruluşların nitelikleri ve bunlara uygulanacak özelleştirme yöntemleri de dikkate alınarak;

- İndirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer),

- Temettü verimi,
- Defter değeri,
- Net aktif değeri,
- Amortize edilmiş yenileme değeri,
- Tasfiye değeri
- Fiyat/ kazanç oranı,
- Piyasa kapitalizasyon değeri,
- Piyasa değeri/ defter değeri,
- Ekspertiz değeri.,
- Fiyat/ nakit akım oranı gibi.

Genel kabul görmüş değerlendirme metotları kullanılarak yapılır.

Yine aynı kanunun 19. Maddesinde özelleştirme programına alınan taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlendirme için (c) fıkrasında açıklama getirilmiştir. Buna göre, özelleştirme sırasında idarece genel değer tespiti yapılırken değer tespitine konu taşınmazın bedeli 2942/4650 sayılı kamulaştırma kanunundaki kıymet takdir esasları göz önünde tutularak özelleştirme kanununun 18. Maddesinde belirtilen "Değer Tespit Komisyonları" tarafından belirlenir (Yomralıoğlu 1997, Arıcı 2000).

2.6. VERGİ USUL KANUNU

Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:

Mükerrer Madde 49 - (Ek: 23/6/1982 - 2686/11 md.):

a) Maliye ve Bayındırlık bakanlıkları Emlak Vergisi Kanununun 10 ncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 nci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini (söz konusu tüzük hükümlerine göre yapılan yıllık tespitler hariç olmak üzere) genel beyanın yapılacağı sürenin başlangıcından dört ay önce müştereken tespit ve Resmi Gazete ile ilan ederler.

b) (Değişik: 4/12/1985 - 3239/4 md.) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin takdirleri genel beyanın yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu İl ve İlçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile vergi dairelerine (1/3/1986 tarihinden itibaren belediyelere), araziye ait olanlar İl merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve vergi dairelerine (1/3/1986 tarihinden itibaren belediyelere) imza karşılığında verilir.

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları 15 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine 15 gün içinde Danıştay'a başvurulabilir.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili vergi dairelerinde, belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yerlere asılmak suretiyle genel beyan süresince ilan edilir.

c) Yukarıdaki fıkralara göre, Danıştay ve Vergi Mahkemelerinde dava açılması halinde, davalının 15 gün içinde vereceği tek savunma ile dosya tekemmül etmiş sayılır. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar dosyanın tekemmül

ettiği tarihten itibaren en geç 1 ay içinde karara bağlanır.

d) (Ek: 30/5/1985 - 3210/1 md.; Değişik: 4/12/1985 - 3239/4 md.) (a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri Emlak Vergisi genel beyan dönemleri ile ilgili olmak üzere gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye ve Gümrük Bakanlığı yetkilidir.

Değerlemenin tarifi:

Madde 258- Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.

Değerlemede esas:

Madde 260- Değerlemede, iktisadi kıymetlerden her biri tek başına nazara alınır. Teamülen aynı cinsten sayılan malları ve düşük kıymetli müteferrik eşyayı toplu olarak değerlemek caizdir.

Değerleme ölçüleri:

Madde 261 - Değerleme, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre, aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılır:

1. Maliyet bedeli;
2. Borsa rayici;
3. Tasarruf değeri;
4. Mukayyet değer;
5. İtibari değer;
6. Vergi değeri;
7. (Ek: 30/12/1980 - 2365/46 md.) Rayiç bedel,
8. Emsal bedeli ve ücreti. (Bentteki sıra numarası, 30/12/1980 tarih ve 2365 sayılı Kanunun 46 ncı maddesi ile değiştirilmiştir.)

Maliyet bedeli:

Madde 262 - Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferrik bilimum giderlerin toplamını ifade eder.

Borsa rayici:

Madde 263 - Borsa rayici, gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerinin ortalama değerlerini ifade eder.

Normal temevvüçler dışında fiyatlarda bariz kararsızlıklar görülen hallerde, son muamele günü yerine değerlemeye takaddüm eden 30 gün içindeki ortalama rayici esas olarak almaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Tasarruf değeri:

Madde 264 - Tasarruf değeri, bir iktisadi

kıymetin değerleme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.

Mukayyet değer:

Madde 265 - Mukayyet değer, bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir.

İtibari değer:

Madde 266 - İtibari değer, her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir.

Rayiç bedel:

Mkerrrer Madde 266 - (Ek: 30/12/1980-2365/47 md.)

Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeridir.

Emsal bedeli ve emsal creti:

Madde 267 - Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan, veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

Birinci sıra: (**Ortalama fiyat esası**). Aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satıŐların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan "Ortalama satış fiyatı" ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran % 25 ten az olmaması şarttır.

İkinci sıra: (**Maliyet bedeli esası**). Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satıŐlar için % 5, perakende satıŐlar için % 10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.

(Değişik: 23/6/1982-2686/35 md.) nc sıra: (**Takdir esası**) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araŐtırılmak ve kullanılmıŐ eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.

Emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetveller ispat edici kağıtlar olarak muhafaza edilir.

Yukarıdaki esaslarla mukayyet olmaksızın kaza mercilerinin re'sen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tespit eden karamamelerde yer alan unsurlar emsal bedeli yerine geçer.

cretle yapılan imalatta ücretin gerçek miktarının bilinmemesi veya doğru olarak tayin edilememesi hallerinde tespit edilecek emsal ücret de aynı esaslara göre tayin olunur.

Vergi değeri:

Madde 268 - (Değişik: 30/12/1980 - 2365/48 md.). Vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedelidir. (Bu cümle 4369 s. Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır.)

Zirai mahsuller:

Madde 276 - Zirai mahsuller maliyet bedeli ile değerlenir. Maliyet bedeli, zirai mahsullerin hususiyetlerine göre 275 inci maddede yazılı unsurlara mütenazır olarak Maliye Bakanlığınca tespit edilecek esaslar dairesinde hesaplanır.

Bina ve arazi:

Madde 297 - (Değişik: 29/7/1970 - 1318/92 md.): Ticari sermayeye dahil olsun olmasın bilimum binalarla arazi vergi değeri ile değerlenir.

(İkinci ve üçüncü fıkralar mülga: 30/12/1980 - 2365/52 md.).

Madde 299 - Binaların vergi değerine esas tutulan gayrisafi iratları tahrir ve tadilat komisyonlarınınca bu bölümde yazılı esaslara göre tahmin olunur.

Gayrisafi irat

Madde 300 - Bir binanın yıllık gayrisafi iradı, o binanın bulunduğu mahalde cari olan normal kiralara nispetle sahibinin kiraya verdiği takdirde alabileceği kira bedelinden ibarettir.

Gayrisafi iradın takdirinde; bina kiraya ve-rilmiŐ ve kira bedeli yukarıdaki fıkra dairesinde emsalinin cari olan normal kiralalarına uygun bulunmuŐ ise bu bedel esas tutulur. Aksi halde aşağıda yazılı esaslar gözetilmek suretiyle gayrisafi iradın takdiri yapılır.

1. Normal şartlar dahilinde ve genel surette binanın bulunduğu mahalde cari olan kiralaların seviyesi;

2. Aynı neviden bulunan binaların getirdiği irat;

3. Binanın mevki;

4. Binanın büyüklüğü, kat sayısı ve her katta-ki oda ve daire adedi;

5. Dahili taksimatı itibariyle kullanıŐ durumu ve mamurluk derecesi;

6. Asansör, kalorifer tesisatı bulunup bulunmadığı;

7. KullanıŐ tarzı.

Fabrika, değirmen ve imalathanelerin iratlarının takdirinde içerlerinde bulunan sabit istihsal tesisatı dahi nazara alınır.

Arazi Kıymetlerinin Tespiti: Tahmin esası:

Madde 308 - Arazinin vergi değerine esas tutulan kıymetleri, tahrir ve tadilat komisyonlarınca bu bölümde yazılı esaslara göre tahmin olunur.

Arazi kıymeti:

Madde 309 - Arazinin tahmin olunacak kıymeti alelade alım-satım kıymetidir. Arazi kıymetinin tahmininde aşağıdaki esaslar nazara alınır:

1. Normal şartlar dahilinde ve genel surette arazinin bulunduğu birlikte arazi satış kıymetlerinin seviyesi;

2. Aynı neviden arazinin satış kıymetleri;

3. Arazinin mevkii;

4. Tarımda kullanılan arazinin yetiştirme kuvveti, sulaklık derecesi, tarımın nevi;

5. Arazinin büyüklüğü ve küçüklüğü;

6. Meskun yerlere, iskele ve istasyonlara yakınlığı.

Kıymet rayiçleri:

Madde 310 - Arazi kıymetinin tahmininde genel tahririn veya mevzii tadilatın başladığı, ferdi tadilat halinde tadilatın yapıldığı yılda cari satış kıymetleri esas tutulur.

Kıymet - kira münasebeti:

Madde 311 - Tahrir (Genel tahrir ve tadilat) esnasında arazinin alım, satım kıymetlerinin tayini mümkün olmazsa, o yerin kiraya verilmesi halinde getireceği kira tahmin ve bunun 10 misli arazinin kıymeti olarak kabul edilir.

Arazide kira:

Madde 312 - Bir arazinin getireceği kiranın bilinmesi icabeden hallerde arazi kıymetinin onda biri emsal kirası sayılır (Resmi Gazete: Tarih: 10/1/1961, Sayı: 10703 - 10705).

2.7. ARSA OFİSİ KANUNU

Arsa ile İlgili Hükümler

Madde 7 - (Değişik: 19/06/1994 - KHK-542/9. md.). Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce bu kanunda yazılı amaçlarda kullanılmak üzere talep edilen arazi ve arsalar Hazineye ait olanlar Hazine tarafından ve evvelce Hazine'den intikal etmiş olup belediyelerce herhangi bir hizmete tahsis edilmemiş bulunan arazi ve arsalar da, karşılığı 775 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde sözü geçen fona yatırılmak kaydıyla, belediyelerce, Milli Emlak ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüklerinden müştereken takdir edilecek kıymetleri üzerinden Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne devredilir.

Bunlardan kamu hizmetleri için lüzumlu

olduğu gerekçesiyle Hazine veya Maliyece talep edilenler, devir fiyatına bu arsalar Ofişçe yapılan masraflar ilave edilerek bulunacak bedel esas alınmak suretiyle Hazineye veya belediyelere iade edilir.

Bu devir işlemleri talep tarihinden itibaren üç ay içerisinde tekemmül ettirilir.

28/12/1960 tarih ve 189 Sayılı Kanun kapsamına giren veya herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan arazi ve arsalar bu madde hükümleri dışındadır.

Madde 10 - 3. ve 4. Paragraflarına göre;

"Tapu dairelerine yapılacak bildiri üzerine Arsa Ofisi en geç 30 gün zarfında şüfa hakkını kullanacağını bildirmediği ve bu süre içinde ödenmiş **satış bedeli** ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak, malik adına yatırmadığı takdirde, şüfa hakkının kullanılmasından vazgeçmiş sayılır.

30 günlük süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafların yatırılmasını müteakip, tapu dairelerince re'sen eski satışın iptali ile yeni maliki adına tescil işlemi yapılır."

Madde 13 - Bu kanun gereğince Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılan, satın alınan, planlanan veya çeşitli kamu hizmet ve tesisleri yapılarak değerlendirilen sahalar, bunlar içinde ve civarındaki binalı ve binasız diğer arazi ve arsaların değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak üzere, Ofişçe Başbakanlığa bildirilir (Resmi Gazete: Tarih: 10/5/1969, Sayı: 13195).

2.8. DEVLET İHALE KANUNU

Tahmin edilen bedelin tespiti:

Madde 9 - Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.

Ancak, yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır.

Uygun bedelin tespiti:

Madde 28 - Artırmalarda uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

Eksiltmelerde uygun bedel; tahmin edilen bedeli geçmemek şartı ile, teklif edilen bedellerin tercihe layık görülenidir.

Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde; bedel tahmini yapılmışsa uygun bedel, teklif

edilen bedellerden tahmin edilen bedeli geçmemek şartıyla tercihe layık görüleni; bedel tahmini yapılmamışsa uygun bedel, teklif edilen bedellerin tercihe layık görülenidir. Tercih gerekçeleri kararlarda belirtilir. Ancak, bedel tahmini yapılmamış kapalı teklif usulü ihalelerde, ihalenin geçerli sayılması bizzat ilgili bakanın onayına bağlıdır.

Milli firmalar lehine hangi orana kadar ayırım yapılabileceği Bakanlar Kurulunca (Değişik: 2/3/1984 - 2990/6 md.). Uygun bedelin tercihinde kullanılacak kriterler ile eksiltmelerde kabul edilecek azami indirim miktar veya oranları; işin niteliği, nevi ve miktarı, birim fiyatları, istekli tarafından talep edilen avans miktarı ve isteklinin buna benzer teknik ve mali yeterliği ile ilgili diğer hususlar da göz önünde bulundurulmak ve gerektiğinde diğer bakanlıkların da görüşleri alınmak suretiyle her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanının koordinatörlüğünde Milli Savunma, Maliye ve Gümrük, Tarım Orman ve Köy İşleri, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlarınca tespit olunarak Resmî Gazete' de yayımlanır.

İhtiyaçların kamu kuruluşlarından karşılanması:

Madde 71 - Son iki paragrafına göre;

"Bu usulle yapılan mal ve hizmet alımları ile yapım ve taşıma işlerinin kıymet takdirleri satış fiyatları devletçe veya görevli mercilerce tespit olunanlar için bu fiyatlar esas alınmak suretiyle, fiyatları bu şekilde tespit olunmayanlar için ise 9 uncu maddedeki usule göre alıcı kuruluşlarca yapılır.

Satış fiyatları devletçe veya görevli mercilerce tespit olunan mallar, dağıtım yapan kuruluşlarda bulunmadığı belgelenmek şartıyla bu fiyatlarla en yakın piyasadan da satın alınabilir."

Kamu yararına çalışan derneklere taşınmaz malların satımı:

Madde 72 - Kamu yararına çalışan derneklere, kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetinde kayıtlı bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmaz malları, satış tarihindeki alım satım rayicisi nazara alınarak kıymet takdiri suretiyle satılabilir.

Bu yolla edinilen taşınmaz mallar verilmiş maksadı dışında kullanılamaz ve satılamaz.

Beş yıl içinde kuruluş gayesine uygun olarak kullanılmadığı takdirde, taşınmaz mal, satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınır.

Tarihi ve bedii değeri olan taşınmaz malların kiraya verilmesi:

Madde 73 - Tarihi ve bedii değeri olan taşınmaz mallar Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınarak, Maliye Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikte tespit olunacak esas ve şartlara göre,

Maliye Bakanlığınca kiraya verilebilir.

Vakıflara ait özel hükümler saklıdır (Resmî Gazete: Tarih: 10/9/1983, Sayı: 18161).

2.9. HARÇLAR KANUNU

Harç alma ölçüleri:

Madde 60 - Tapu ve kadastro harçları, (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınır.

Değer esası:

Madde 61 - Değer ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (4) sayılı tarifede yazılı değerler esastır.

İpotekli gayrimenkuller:

Madde 62 - Rehin ile takyid edilmiş bir gayrimenkulün bağışlanmasında bağışlama yapıldığı anda bakiye kalan rehinli borç miktarı gayrimenkulün mukayyet kıymetinden indirilir.

Kayıtlı değer:

Madde 63 - Bu kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" deyimi, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit edilen vergi değerlerini ifade eder.

(Ek:25/6/1992-3824/14 md.) Bu Kanunun uygulanmasında, vergi değerinin tespitinde aşağıdaki hususlar ayrıca dikkate alınır:

a) Kayıtlı değer (emlak vergisi değeri); beyan dönemini takip eden yıllarda Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre hesaplanacak değerden az olmamak üzere mükellef tarafından beyan edilen değer, her yıl için Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenmiş olan "yeniden değerlendirme oranı" nda artırılması suretiyle tespit olunur.

b) Yeniden değerlendirme oranı; daha önce yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunan değer ile mükellef tarafından emlak vergisi veya tapu ve kadastro harcına esas olmak üzere beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanına uygulanır.

c) Yeni inşa edilen binalarda harca esas değer hesaplanmasında, Emlak Vergisi Kanununun 10 uncu maddesine göre arsa veya arsa payı (arazi dahil) değeri olarak daha önce beyan edilmiş olan değere "yeniden değerlendirme oranı" uygulanmak suretiyle tespit olunan, değer esas alınır.

d) Tapu ve kadastro harcı, yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunan değer ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

e) Mükelleflerin yukarıdaki hükümlere göre tespit edilecek değerlerden daha düşük beyanda bulunmaları halinde; harcın hesabında yeniden değerlendirme oranı uygulanarak tespit edilecek değerler esas alınır. Aradaki farka isabet eden

harç, kusur cezalı olarak ikmalen tarh edilir.

f) Harcın hesabında yüzbin liraya kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

2.10. KADASTRO KANUNU

Yargılama giderleri, kadastro harcı ve tahakkuku:

Madde 36 - Taraflardan her biri dava harcını, dinlenmesini talep ettiği tanık ve bilirkişi ücretini ve diğer yargılama giderlerini karşılamak zorundadır. Davacı hakim tarafından belirlenecek süre içinde gerekli giderleri mahkeme veznesine yatırmadığı takdirde, onunla ilgili delillere dayanmaksızın vazgeçmiş sayılır. Bu Kanun gereğince resen yapılması gereken soruşturma ve tebligat işlemleri için zaruri giderler, ileride haksız çıkacak taraftan alınmak üzere bütçeye konulan ödenekten karşılanır.

Kadaastro hakimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait **son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır.**

Hakim, hükmün kesinleşmesinden itibaren onbeş gün içinde giderin miktarı ile mükellefin kimliği ve en son ikametgahını bir yazı ile maliyeye bildirir.

Bu yazıda belirtilen giderler maliye tarafından yapılacak tebligattan başlayarak iki ay içinde ödenir. Süresi içinde ödenmeyen giderler için Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Kadastronu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir.

Kadastronu yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir (Resmi Gazete: Tarih: 9/7/1987, Sayı: 19512).

Kadastronu yapılan yerlerde **emlak vergisi kıymeti belli olmayan** taşınmaz malların, kıymetini takdir etme usul ve esasları' na ait yönetmelik hazırlanmıştır.

2.11. SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU

Arazi düzenleme çalışmalarında Taşınmaz mal değerlendirmesi daha çok, Toprak derecelendirmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. 3083/4626 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nda derecelendirme ile ilgili hükümler şu şekildedir:

Madde 2 - h ve i bendine göre;

"h) Toprağın Derecelendirilmesi: Toplulaştırma işlemlerinde toprağın uygulama tarihindeki **rayiç bedeli, verimliliği, özellikleri, yerleşim yerlerine olan mesafesi, konumu** gibi unsurlar esas alınarak değiştirilecek toprakla denklğini sağlamaktır.

i) Tarımsal İşletme Geliri: Brüt gelirden değişken masraflar düşüldükten sonra kalan miktardır."

Sahibine bırakılacak arazi

Madde 5 - 6. Paragrafına göre;

"Arazi ve mevcut ise üzerindeki diğer gayrimenkullerin bedel tespiti, ilgili kuruluşça kendi teşkilatından görevlendirilecek üç ve mahallin en büyük mülki amirince görevlendirilecek iki bilirkişi üyeden oluşan "Bedel Takdir Komisyonu" nca yapılır. Kamulaştırma işlemlerine dair diğer hususlar, yönetmelikte belirtilir."

Arazi dağıtımı

Madde 8- Dağıtımdan faydalanacaklara verilecek toprak büyüklüğü, iklim ve toprak özellikleri ile bölge için öngörülen tarımsal işletme tipleri de göz önünde bulundurularak, 1984 yılı toptan eşya fiyatları endeksine göre yıllık tarımsal işletme geliri bir milyon liradan aşağı olmamak kaydı ile bulunacak miktardır.

Bu miktar, uygulayıcı kuruluş tarafından hesap edilerek uygulamanın duyurulması ile birlikte dağıtılacak "Toprak Normu" Bakanlar Kurulunca tespit edilerek Resmi Gazete'de yayımlanır.

Dağıtılacak toprak büyüklüğü Bakanlar Kurulu Kararı ile birinci fıkrada belirtilen miktarın bir katını geçmeyecek miktarda artırılabilir. Verilecek tarım arazisinin bir kısmı sulu bir kısmı kuru ise aynı tarımsal işletme gelirinin sağlanması kaydı ile sulu arazi kuru araziye tahvil edilir.

Dağıtım normundan daha az toprağı olanlara, kendi toprağı ile birlikte birinci fıkrada tespit edilen geliri getirecek miktarda toprak verilir.

Tarım toprağının dağıtımından faydalanacaklar ile bunlarda aranacak şartlar ve dağıtımda göz önünde bulundurulacak sıra ve öncelikler, yönetmelikle tespit edilir (Resmi Gazete: Tarih: 1/12/1984 , Sayı: 18592)

2.12. İMAR KANUNU

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 - 8., 9. ve 12. paragrafına göre;

"Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuan giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır."

"Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı,

ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur."

"Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler."

Geçici Madde 5 - 2., 3., ve 4. paragraflarına göre;

"Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin miktar ve taksitler 40 000 TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashiher resen yapılır." (Resmi Gazete: Tarih 9/5/1985 , Sayı: 18749) .

2.13. KÖY KANUNU

Ek Madde 1- Son paragrafına göre; "Köy haricinde oturup da köyde maddi alakası bulunanların vergi miktarı, o köydeki alaka ve istifadelerinin derecesi nispetiyle ölçülür ve ona göre tayin olunur."

Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m2 olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile **rayiç bedel** üzerinden satılır.

Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır.

Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur.

Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle

başkalarına devir ve temlik edemezler.

Ek Madde 15 - (20/5/1987 - 3367/1 md. ile gelen ek 17 inci md. hükmü olup madde numarası teselsül ettirilmiştir.)

Komisyounun teşkili, çalışma ve karar verme esas ve usulleri, köy tüzelkişiliği adına yapılacak tesciller, köy yerleşme planı düzenleme esas ve usulleri, ihtiyaç sahiplerinde aranan vasıflar, devir yasakları, taşınmaz malların amaca uygun kullanılma esasları, rayiç bedel tayini, satış esasları ve diğer hususlar, bir yönetmelikle belirlenir.

Bu yönetmelik, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki ay içinde Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğe ve ilgili kuruluşların görüşleri alınarak hazırlanır (Resmi Gazete: Tarih 7/4/1924, Sayı: 68) .

2.14. GECEKONDU KANUNU

Madde 4 - Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu v.s. hususlar da göz önünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında **anlaşma yolu** ile tespit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz. Vakıflar İdaresi ve tapu daireleri vakıf taşınmaz malların cins, miktar ve yerleri ile diğer vasıflarını açıkça belirten listeleri, talepleri üzerine en geç 2 ay içerisinde ilgili belediyelere bildirmekle yükümlüdürler.

Belediyeler, kendi mali güçleri ve programlarına göre, bu taşınmaz malların tamamen veya peyderpey tescilini isteyebilirler.

Sözü geçen bölgelerde devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için lüzumlu vakıf taşınmaz mallar da yukarıdaki esaslara göre bu idarelere intikal ettirilir.

Madde 26 - (Değişik : 6/6/1984-3016/1 md.). 25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi

gerekenlere dağıtılır.

Arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan **emsal bedel** üzerinden yapılır.

Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yermibesi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir.

Şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Madde 28 - Bu kanun hükümleri gereğince ıslah edilecek veya yeniden inşa olunacak konutlarda kullanılacak lüzumlu orman emvali, onaylı ihtiyaç belgeleri ile İmar ve İskan Bakanlığının talebi dikkate alınarak (6831 sayılı Orman Kanununun 33 üncü maddesi hükmü saklı kalmak şartıyla) orman idarelerince öncelikle ve maliyet bedeli üzerinden verilir.

Bunun dışında, bu gibi yapılar için yapılacak diğer malzeme yardımları ve sağlanacak sair kolaylıklar yönetmelikte belirtilir (Resmi Gazete: Tarih 30/7/1966, Sayı 12362).

3. SONUÇ

Yukarda açıklanan kanunlarda da taşınmaz mal değerlendirmesi ile ilgili; maliyet bedeli, rayiç değer, emsal bedeli, borsa rayici, yazılı beyan, itibari değer ve tasarruf değeri gibi değerleme ölçülerinden bahsedilmektedir. Taşınmaz mal değerlendirmesinde bu yöntemlerden birini kullandığımızda diğer yöntemlere göre farklılıklar göstermektedir (Servet 1997 ve Arıcı 2000).

Mevcut kanunlar içerisinde; Kamulaştırma Kanunu diğer kanunlara göre daha çok değerleme ölçülerini (vergi beyanı, kıymet takdiri, net gelir, emsal değer vs) dikkate almaktadır. Günümüzde değer tesbitinde geçen süre ve enflasyon oranları göz önüne alındığında bununda yeterli olduğunu söylememiz mümkün değildir.

Taşınmazlardan vergi almak, taşınmazları kısmen yada tamamen kamulaştırmak yada devletleştirmek, taşınmazlar üzerine bir hak tesis etmek, anlaşmazlık durumunda taşınmaz kiralalarını belirlemek ve bunlara ilişkin benzer işlemleri yürütmek için, taşınmazların ilgili mevzuatta tanımlanan değerlerinin bilinmesi gerekmektedir.

Taşınmaz değerlerinin tespitine ilişkin yasal dayanaklar açıklanmaya çalışılmıştır. Çeşitli kurumlarda görevli olan yöneticilerle yapılan kişisel temaslardan taşınmaz değerlemesiyle ilgili hükümlerin yetersiz olduğu anlaşılmıştır. Bunun

için bugünkü gereksinimlere cevap verecek yönde iyileştirilmesi için gerekli girişimlere geçilmesi, ve bu yönde uğraş vermek için hazırlık yapılması gerektiği sonucuna varılmıştır. Her ne kadar bazı yasa değişikliklerine ya da yeni kurumların kurulmasına gayret gösterilmişse de bunların birbiriyle ilişkileri üzerimde çalışılmamış, her bakanlık, tasarıları kendi yönünden ele alarak kanunlaştırmış, ilgili diğer kurumların ve yüksek öğretim kuruluşlarının görüşlerine yer verilmemiştir.

Taşınmaz mal değerlendirmesine iyi bir altlık oluşturması bakımından, "Taşınmaz Mal Değer Haritalarının" üretilmesi (bu haritaların üretilmesi ve sunulması Coğrafi Bilgi Sistemi içerisinde düşünülmelidir.) ve mevzuattaki karmaşıklığı önlemek için "Taşınmaz Mal Değerlendirmesi kanunu" nun çıkartılması daha iyi sonuçlar almamıza yardımcı olacaktır.

4. KAYNAKLAR

RESMİ GAZETE, 1924. Köy Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 7.4.1924, Sayı: 68, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1961. Vergi Usul Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 10.1.1961, Sayı: 10703-10705, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1964. Harçlar Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 17.7.1964, Sayı: 11756, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1966. Gecekondu Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 30.7.1966, Sayı: 12362, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1969. Arsa Ofisi Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 10.5.1969, Sayı: 13195, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1970. Emlak Vergisi Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 11.8.1970, Sayı: 13576, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1972. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi DeğerlerininTakdirine İlişkin Tüzük. T.C. Resmi Gazete, 15.3.1972, Sayı: 14129, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1983. Devlet İhale Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 10.9.1983, Sayı: 18161, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1983. Kamulaştırma Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 8.11.1983, Sayı: 18215, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1984. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 1.12.1984, Sayı: 18592, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1985. İmar Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 9.5.1985, Sayı: 18749, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1987. Kadastro Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 9.7.1987, Sayı: 19512, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

RESMİ GAZETE, 1994. Özelleştirme Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 24.11.1994, Kanun No: 4046, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

ARICI, Ş.,2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği. S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. S.113, Konya.

SERVET, U.,1997. Emlak Vergi Sisteminde Arsa Değerlendirmesinin İrdelenmesi , Yüksek Lisans Tezi

YOMRALIOĞLU, T., UZUN B., 1997. Özelleştirme Mevzuatında Taşınmaz Mülkiyet Açısından İrdelenmesi. Ekonomi Dergisi, Sayı 130.

TAPU VE KADASTRO MEVZUATI İLE İLGİSİ BULUNAN YA DA GENEL OLARAK EN ÇOK UYGULAMASI OLAN KANUNLAR LİSTESİ

O. Sedat CEYLAN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I - OSMANLI HUKUKİ MEVZUATINDAN HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE NİZAMNAMESLER

-21 Şubat 1298 (1882) Tarih Ecanibin Hakkı İstimlakı Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun

-6 Haziran 1317 (1901) Tarih Taş Ocakları Nizamnamesi

-25 Haziran 1328 (1912) Tarih Cevamii Şerife Vesair Müessesatı Hayriyenin Tahtında veya Fevkiinde veya Harim ve Müstemilatında Bulunan Mahallerin İstimlakı Hakkında Kanun

-13 Mart 1329 (1913) Tarih İl Özel İdaresi Kanunu (Kanunun adı idarei Umumiye Vilayat Kanunu Muvakkatı İken 16 Mayıs 1987 tarih 3368 Sayılı Kanunla son şeklini almıştır.)

-1 Şubat 1329 (1913) Tarih Ameliyatı İskaiye İşletme Kanunu Muvakkatı

-9 Şubat 1330 (1914) Tarih Menafii Umumiye Mütcellik Hususat için Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkaten İşgali Hakkında Kanun

II - TÜRKİYE CUMHURİYETİ KANUNLARI

A - T.B.M.M. DÖNEMİ (23 Nisan 1920 26 Mayıs 1960)

2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti ANAYASASI (Son Anayasa)

7 Sayılı 16 Mart 1336 (1920) Tarihinden itibaren İstanbul Hükümetince Akdedilen Bilocümle Mukavelat, Uhdut ve Sairenin Keenlemyekün Addi Hakkında Kanun

340 İla 343 Sayılı Lozan Sulh Muahednamesinin Kabulüne Dair Kanunlar

406 Sayılı Telgraf ve Telefon Kanunu

430 Sayılı Tevhidi Tedrisat Kanunu

431 Sayılı Hilafetin ilgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun

442 Sayılı Köy Kanunu

469 Sayılı Mehakimi Şer'iyenin İlgasına ve Mehakim Teşkilatına Ait Ahkamı Muaddil Kanun

618 Sayılı Limanlar Kanunu

657 Sayılı Harita Genel Komutanlığı Kanunu

677 Sayılı Tekke ve Zaviyelerle Türbelerin Seddine

ve Türbedarlıklar ile Bir Takım ünvanların Men ve ilgasına Dair Kanun

743 Sayılı Medeni Kanun

765 Sayılı Türk Ceza Kanunu

818 Sayılı Borçlar Kanunu

831 Sayılı Sular Hakkında Kanun

864 Sayılı Kanunu Medeninın Sureti Meriyeti ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun

927 Sayılı Sıcak ve Soğuk Maden Sularının İstismanı İle Kaplıcalar Tesisatı Hakkında Kanun

1003 Sayılı Binaların Numaralanması ve Sokaklara İsim Verilmesi Hakkında Kanun

1050 Sayılı Muhasebei Umumiye Kanunu

1062 Sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaalar Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanun

1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu

1111 Sayılı Askerlik Kanunu

1151 Sayılı Bozcaada ve İmroz Kazalarının Mahalli İdareleri Hakkında Kanun

1217 Sayılı Mübadeleye Gayrı Tabi Ahaliye Verilecek Gayrimenkuller Hakkında Kanun

1341 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti İle Bulgaristan.....Verilecek Emval Hakkında Kanun

1353 Sayılı Türk Harflerinin Kabul ve Tatbiki Hakkında Kanun

1515 Sayılı Tapu Kayıtlarında Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun

1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun

1580 Sayılı Belediyeler Kanunu

1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu

1711 Sayılı Tasarruf Sandıkları Hakkında Kanun

1905 Sayılı Menkul ve Gayrimenkul Emval İle.....Dair Kanun

1918 Sayılı Kaçakçılığın Men ve Takibine Dair Kanun

2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu

2502 Sayılı Kars Vilayetiyle, Beyazıt, Erzurum ve Çoruh Vilayetlerinin Bazı Parçalarında Muhacir ve Sığıntıların Yerleştirilmesi ve Yerli Çiftçilerin Topraklandırılması Hakkında Kanun

2510 Sayılı İskan Kanunu

2525 Sayılı Soy Adı Kanunu

2644 Sayılı Tapu Kanunu

2762 Sayılı Vakıflar Kanunu

2804 Sayılı Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Kanunu

- 2950 Sayılı Vakıf Mallarının Taksitle satılması.....Hakkında Kanun
- 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun
- 3522 Sayılı Devlet Tarafından Kurulacak Demir ve Çelik Fabrikalarının Haiz Olacakları Muafiyet Hakkında Kanun
- 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabaniliklerin Aşılattırılması Hakkında Kanun
- 3653 Sayılı Yalova Kaplıcalarının.....Hakkında Kanun
- 3780 Sayılı Milli Koruma Kanunu
- 3867 Sayılı Ereğli Kömür Havzasındaki Ocakların Devletçe İşletirilmesi Hakkında Kanun
- 4325 Sayılı Ankara Elektrik ve Havagazı veMüesseselerin idare İşletmeleri Hakkında Kanun (Bu Kanununun 10/10/1983 tarih ve KHK/112"ye aykırı olan hükümleri, anılan KHK"nin 3/9 fıkrasıyla yürürlükten kaldırılmıştır).
- 4353 Sayılı Maliye Vekaleti Baş Hukuk Müşavirliğinin ve, Devlet Davalarının Takibi Usullerine..... Dair Kanun
- 4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu
- 4326 Sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun
- 4759 Sayılı İller Bankası Kanunu
- 4792 Sayılı "İşçi Sigortaları Kurumu Kanunu" (Kurumun adı 17/07/1964 tarih 506 sayılı Kanunla Sosyal Sigortalar Kurumu" olarak değişmiştir.)
- 5243 Sayılı Erzincan'da Yaptırılacak Meskenler Hakkında Kanun
- 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- 5434 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu
- 5441 Sayılı Devlet Tiyatrosu Kuruluşu Hakkında Kanun
- 5442 Sayılı İl İdaresi Kanunu
- 5516 Sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun
- 5539 Sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
- 5590 Sayılı "Ticaret ve Sanayi Odaları", "Ticaret Odaları", "Sanayi Odaları", "Deniz Ticaret Odaları", "Ticaret Borsaları" ve "Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği" Kanunu
- 5659 Sayılı Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Kuruluş Kanunu
- 5775 Sayılı Limanların İnşa, Tevsi, Islah ve Teçhizine Dair Kanun
- 6023 Sayılı Türk Tabipler Birliği Kanunu
- 6092 Sayılı Vakıf Zeytinlik, İncirlik, Fındıklık, Narenciye ve Meyvalıkların Satış Şekli Hakkında Kanun
- 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun
- 6200 Sayılı Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilatı ve Vazifeleri Hakkında Kanun
- 6224 Sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu
- 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu
- 6326 Sayılı Petrol Kanunu
- 6343 Sayılı Veteriner..... Hekimleri Birliği ve Odalarının Teşekkül Tarzına.....Dair Kanun
- 6433 Sayılı Türkiye Petrolleri A.O.Kanunu
- 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- 6593 Sayılı Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun
- 6643 Sayılı Türk Eczacılar Birliği Kanunu
- 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
- 6831 Sayılı Orman Kanunu
- 6964 Sayılı Ziraat Odaları ve Ziraat Odaları Birliği Kanunu
- 7044 Sayılı Aslında Vakıf Olan Tarihi ve Mimari Kıymeti Haiz Eski Eserlerin Vakıflar Umum Müdürlüğüne Devrine Dair Kanun
- 7201 Sayılı Tebligat Kanunu
- 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dair Kanun
- 7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
- 7397 Sayılı Sigorta Murakebe Kanunu
- 7478 Sayılı Köy İçme Suları Hakkında Kanun
- B - MİLLİ BİRLİK KOMİTESİ DÖNEMİ KANUNLARI**
- 132 Sayılı Türk Standartları Enstitüsü Kuruluş Kanunu
- 155 Sayılı Harita ve Planlara Ait İşaretlerin Korunması Hakkında Kanun
- 167 Sayılı Yer altı Suları Hakkında Kanun
- 205 Sayılı Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanunu
- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
- 221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları ve Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun
- 222 Sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu
- 237 Sayılı Taşıt Kanunu
- C - KURUCU MECLİS DÖNEMİ KANUNLARI**
- 351 Sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Kanunu
- D - TBMM DÖNEMİ (9 Temmuz 1961 Tarih ve 334 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sına göre kurulan TBMM'nin 25/10/1961'de yaptığı ilk toplantıdan itibaren kabul ettiği ve halen devam etmekte olan (1) no'dan başlayan kanunlar)**
- 203 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Uçucularına Verilecek Uçuş Tazminatı Hakkında Kanun
- 278 Sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanun
- 403 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu
- 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu
- 492 Sayılı Harçlar Kanunu
- 506 Sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu
- 507 Sayılı Esnaf ve Küçük Sanatkarlar Kanunu
- 625 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- 657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu
832 Sayılı Sayıştay Kanunu
1136 Sayılı Avukatlık Kanunu
1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu
1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu
1211 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası kanunu
1318 Sayılı Finansman Kanunu
1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu
1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu
1447 Sayılı Ticari İşletme Rehni Kanunu
1475 Sayılı İş Kanunu
1512 Sayılı Noterlik Kanunu
1581 Sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu
1587 Sayılı Nüfus Kanunu
1606 Sayılı Bazı Dernek ve Kurumların Bazı Vergilerden Bütün Harç ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanun
1618 Sayılı Seyahat Acentaları Birliği Kanunu
1774 Sayılı Kimlik Bildirme Kanunu
2082 Sayılı İstanbul, Kayseri, Bursa Kapalı Çarşılarının Onarımı ve İmarı Hakkında Kanun
2247 Sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun
2429 Sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun
2451 Sayılı Bakanlıklar ve Bağlı Kuruluşlarda Atama Usulüne İlişkin Kanun
2461 Sayılı Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulu Kanunu
2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu
2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
2531 Sayılı Kamu Görevlerinden Ayrılanların Yapamayacakları İşler Hakkında Kanun
2547 Sayılı Yüksek Öğretim Kanunu
2549 Sayılı Devlet Mezarlığı Kanunu
2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
2575 Sayılı Danıştay Kanunu
2576 Sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu
2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
2674 Sayılı Karasuları Kanunu
2675 Sayılı Milletler Arası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
KHK/190 Sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
KHK/233 Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
KHK/90 Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
KHK/91 Menkul Kıymetler Borsaları Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
2820 Sayılı Siyasi Partiler Kanunu
2821 Sayılı Sendikalar Kanunu
2828 Sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu
2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun
2860 Sayılı Yardım Toplama Kanunu
2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
2872 Sayılı Çevre Kanunu
2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu
2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
2893 Sayılı Türk Bayrağı Kanunu
2908 Sayılı Dernekler Kanunu
2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun
2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
2946 Sayılı Kamu Konutları Kanunu
2954 Sayılı Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu Kanunu
2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu
2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun
2982 Sayılı Konut İnşaatında.....Hakkında Kanun
2983 Sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun
2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu
3030 Sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun
3045 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
3071 Sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun
3082 Sayılı Kamu Yararınının Zorunlu Kıldığı Hallerde,.....Devletleştirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun
3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
3091 Sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesine Dair Kanun
3155 Sayılı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
3194 Sayılı İmar Kanunu
3202 Sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
3213 Sayılı Maden Kanunu
3218 Sayılı Serbest Bölgeler Kanunu
3224 Sayılı Türk Dış Hekimleri Birliği Kanunu
3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu
3238 Sayılı Savunma Sanayii Müsteşarlığının Kurulması Hakkında Kanun
3254 Sayılı Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
3289 Sayılı Beden Terbiyesi ve Spor Genel Müdürlüğü Kanunu
3291 Sayılı Kamu İktisadi Teşebbüslerinin Özelleştirilmesi Hakkında Kanun
3294 Sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu
3303 Sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun
3385 Sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri Hakkında Kanun
3388 Sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanunu
3402 Sayılı Kadastro Kanunu

- 3488 Sayılı Uygulama İmkanı Kalmamış Olan Kanunların Yürürlükten Kaldırılması Hakkında Kanun
- 3561 Sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun
- 3568 Sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhabecisi, Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu
- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu
- 3628 Sayılı Mal Bildiriminde Bulunulması, Rüşvet ve Yolsuzluklarla Mücadele Kanunu
- 3646 Sayılı Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun
- 3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun
- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Dair Kanun
- 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
- 4071 Sayılı 1924 Tarih ve 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devrine Dair Kanun
- 4072 Sayılı Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlar İle Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgilere Devrine Dair Kanun
- KHK/555 Coğrafi İşaretlerin Korunması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
- 4122 Sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu
- 4208 Sayılı Kararın Aklanmasının Önlenmesine Dair Kanun
- 4325 Sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yarattırılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle Hakkında Kanun
- 4342 Sayılı Mera Kanunu
- 4358 Sayılı Vergi Kimlik Numarası Kullanımının Yaygınlaştırılması Hakkında Kanun
- 4389 Sayılı Bankalar Kanunu
- 4442 Sayılı Çıkar Amaçlı Suç Örgütleri ile Mücadele Kanunu
- 4452 Sayılı Doğal Afetler..... Kanunu
- KHK/587 Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname
- KHK/588 Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname
- 4457 Sayılı Türk Akreditasyon Kurumu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
- 4458 Sayılı Gümrük Kanunu
- 4481 Sayılı 17.8.1999 ve 12.11.1999 tarihlerinde Marmara Bölgesi ve Civarında Meydana Gelen Deprem Yol Açtığı..... Hakkında Kanun
- 4483 Sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun
- 4505 Sayılı Sosyal Güvenlikle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Temsil Tazminatı Ödenmesi Hakkında Kanun
- 4533 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
- 4572 Sayılı Tarım Satış Kooperatif ve Birlikleri Hakkında Kanun
- 4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanun
- 4603 Sayılı TC Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası A.O ve Türkiye Emlak Bankası AŞ Hakkında Kanun
- 4616 Sayılı 23 Nisan 1999 Tarihine Kadar İşlenen Suçlardan Dolayı Şartla Salıverilmeye, Dava ve Cezaların Ertelemesine Dair Kanun
- 4628 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
- 4632 Sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu
- 4634 Sayılı Şeker Kanunu
- 4646 Sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu
- 4686 Sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu
- 4688 Sayılı Kamu Görevlileri Sendikaları Kanunu
- 4698 Sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve KDV Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
- 4722 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
- 4733 Sayılı Tütün, Tütün Mamulü, Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 4736 Sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 4739 Sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

AÇIKLAMA:

1 - Sadece yürürlükte olan kanunlar sıralamaya alınmış olup, Mülga (yürürlükten kalkan) kanunlar değerlendirilmemiştir.

2 - Kanunlara l'dan başlayarak sıra numarası ve-tilmesinde üç dönem yer almış olup

(23 Nisan 1920 - 26 Mayıs 1960 arası TBMM dönemi; Milli Birlik Komitesi ve Kurucu Meclis görev dönemi; 1961 Anayasası'nın kabulünden sonra oluşan TBMM dönemi -12 Eylül 1980 tarihinden sonra ve 1982 Anayasasının yürürlüğü ile birlikte oluşan TBMM dönemi kadar geçen dönem dahil-), bu nedenle kanun numaralarında mükerrerlik düşünülmemektedir yürürlüğü ile birlikte dikkate alınmalıdır.

3) Sıralamada her iki Türk Medeni Kanun numaraları (Ve Tatbikat Kanunları) yer almış olup, uygulamada ortaya çıkacak olan hususlar önemli görüldüğünden bu yolda hareket edilmiştir.

4) İhale Kanunları ile ilgili olarak her iki Kanun metinde yer almış olup, uygulama açısından önemli görüldüğünden bu şekilde düzenlenmiştir.