

BAŞBAKANLIK GENELGESİ

1982/28

27 Ocak 1982 tarihli ve 17587 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2587 sayılı Kanunun Geçici 2 nci madde'sinin uygulanması ile ilgili olarak bazı tereddütler olduğu, vaki müracaatlardan anlaşılmaktadır. Bu Kanunun söz konusu maddesinin uygulanmasında tereddüde düşülen konularda aşağıda belirtilen esaslara uyulacaktır:

1. Kamulaştırma Tarihi:

6830 sayılı İstimlâk Kanununun 5 ve 6 ncı maddelerine göre alınan umumi menfaat kararının tasdik tarihi, kamulaştırma tarihi olarak kabul edilecektir. Ancak, tasdikli imar plânına veya ilgili bakanlıklarca tasdikli hususi plân ve projesine göre yapılan inşaat ve tesisler için ayrıca umumi menfaat kararı alınmasına ve tasdikine gerek olmadığından; bu hallerde, imar plânı veya plân, ve projenin ilgili Bakanlıkça tasdikinden sonra ve kıymet takdiri yaptırılmadan önce, kamulaştırmayı yapacak idarenin veya kuruluşun yetkili amiri tarafından, yıllık icraat programları ve ödenekler de gözönünde bulundurularak, plan ve projenin uygulamaya konulması için verilecek yazılı emir veya kamulaştırma kararı tarihi, kamulaştırma tarihi olarak kabul edilecektir.

2. Toptan Eşya Fiyatları Genel İndeksi:

2587 Sayılı Kanunun Geçici 2 inci maddenin uygulanmasında, Ticaret Bakanlığına yayımlanmakta olan "Toptan Eşya Fiyat İndeksleri"nin "Genel İndeks" sütunundaki indeks sayıları kullanılacaktır.

Son Emlâk vergisi beyan tarihinden bu genelgede açıklanan "Kamulaştırma Tarihi"ne kadar bir yıldan fazla bir sürenin geçmiş olması halinde, toptan eşya fiyatları indeksi kullanılarak, gayri menkulün kamulaştırmaya esas olabilecek azami değerinin bulunmasında izlenecek yol aşağıda belirtilmiştir:

a) Emlâk vergisi beyannamesinin verildiği tarihten oniki ay geriye gidilerek, beyanname tarihine kadar geçen oniki aylık süre içerisindeki toptan eşya fiyatları genel indeks aylık değerlerinin basit aritmetik ortalaması alınarak (oniki ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp onikiye bölünerek) beyan dönemi ortalama aylık genel indeks sayısı bulunur.

b) "Kamulaştırma Tarihi"nden oniki ay geriye gidilerek, kamulaştırma tarihine kadar geçen oniki aylık süre içerisindeki toptan eşya fiyatları genel indeks aylık değerlerinin basit aritmetik ortalaması alınarak (oniki ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp onikiye bölünerek) kamulaştırma dönemi ortalama aylık genel indeks sayısı bulunur.

c) Beyan dönemine ait ortalama aylık genel indeks sayısı 100 kabul edilerek, kamulaştırma dönemindeki ortalama aylık genel indeks sayısının hangi değere ulaştığı, oranlama suretiyle ve yüzde (%) olarak hesap edilir. Bu değerden, beyan tarihindeki değeri temsil eden 100 sayısı çıkarılarak, beyan tarihinden kamulaştırma tarihine kadar toptan eşya fiyatlarındaki artış miktarı yüzde (%) olarak hesaplanır.

d) Gayrimenkulün emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen ve emlak vergisine esas alınan değeri ile yukarıda belirtildiği şekilde bulunan toptan eşya fiyatlarındaki artış nisbeti çarpılarak, artırılacak miktar tesbit edilir. Ancak, bu şekilde yapılabilecek artırma, hiçbir şekilde, beyan edilen değerlerin bir katından (%100'ünden) fazla olamaz. Ayrıca bu şekilde yapılabilecek artırma ile birlikte elde edilecek toplam kamulaştırma karşılığı, gayrimenkulün rayiç bedelinden fazla olamaz.

e) Oniki aylık dönemlerin tesbitinde esas alınacak tarihler:

Emlak vergisi beyanı tarihi ve kamulaştırma tarihi "gün" olarak ifade edilmekte; indeks hesaplamasında ise aylık dönemler esas alınmakta olduğundan, uygulamada, emlak vergisi beyan tarihinden ve kamulaştırma tarihinden önceki oniki aylık dönemlerin hesabında, bu tarihler, içinde buldukları ayın 1 - 15 inci günlerinden biri ise, bu ay hariç olmak üzere, bir önceki aydan başlayarak geriye doğru oniki aylık bir dönem belirlenecektir. Eğer, bu tarihler, içinde buldukları ayın 16 sından (16 sı dahil) ay sonuna kadarki bir gün ise, kamulaştırma tarihinin içinde bulunduğu aydan başlanarak geriye doğru oniki aylık bir dönem tesbit edilecektir.

f) Toptan eşya fiyatları indeksine göre yapılabilecek artış nisbetinin ve miktarının hesaplanması konusunda aşağıda iki örnek verilmiştir:

Örnek: 1. Tamamı kamulaştırılacak bir gayrimenkul için 25 Mayıs 1980 tarihinde emlak vergisi beyannamesi verilmiş; değeri 400.000.- TL. olarak beyan edilmiş ve bu değer emlak vergisine esas alınmıştır. Kamulaştırma tarihi ise, 12 Ocak 1982'dir.

Beyannamenin verilmiş tarihinden geriye doğru oniki aylık dönemi belirlemek için beyannamenin ayın kaçınıcı gününde verildiğine bakılır. Örnekte bu tarih 25 Mayıs olduğuna göre ve bu genelgenin (e) bendinde açıklandığı gibi ayın 16 sından (16 sı dahil) sonraki günler için oniki aylık dönemin geriye doğru saymada başlangıç ay'ı o ay olacağından, Mayıs 1980'den başlayarak geriye doğru oniki ay sayıldığında, beyan dönemi, Haziran 1979 - Mayıs 1980 oniki aylık dönemi olarak bulunur.

Kamulaştırma tarihinden önceki oniki aylık dönemin belirlenmesinde, örnekte kamulaştırma tarihi 12 Ocak 1982 olduğuna göre, geriye doğru saymanın başlangıç ay'ı (Kamulaştırma tarihi, içinde bulunduğu ayın ilk 15 gününü içinde bulunduğu) bir önceki ay olan Aralık 1981 olur ve geriye doğru oniki ay sayıldığında, kamulaştırma dönemi, Ocak 1981 - Aralık 1981 oniki aylık dönemi olarak bulunur.

Ticaret Bakanlığınca yayımlanan toptan eşya fiyatları aylık genel indeks sayıları kullanılarak her iki dönem için bulunacak ortalama aylık genel indeks sayıları

şöyledir:

Haziran 1979 - Mayıs 1980 döneminde (beyan döneminde) ortalama aylık genel indeks sayısı (12 ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp, 12'ye bölünerek bulunan sayı) 1729.8 dir.

Ocak 1981 - Aralık 1981 döneminde (Kamulaştırma döneminde) ortalama aylık genel indeks sayısı (12 ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp, 12'ye bölünerek bulunan sayı) 3488.4'dür.

Beyan dönemine ait ortalama aylık genel indeks sayısı olan 1729.8'i 100 kabul ederek, buna göre, kamulaştırma dönemindeki ortalama indeks sayısının hangi değere ulaştığı, oranlama suretiyle ve yüzde (%) cinsinden hesaplanırsa:

$$\frac{3488.4 \times 100}{1729.8} = 201.7 \text{ 'dir.}$$

Beyan tarihinde 100 kabul edilen değer, kamulaştırma tarihinde 201.7'ye ulaşmıştır. Beyan tarihinde 100 olan değer bu değerden çıkarılırsa, bu süre içinde toptan eşya fiyatlarındaki artış nisbeti:

$201.7 - 100.0 = 101.7$ 'dir. Bu suretle bu iki dönem arasındaki artışın % 101.7 olduğu görülür. Buna göre yapılabilecek artırma:

$400.000 \times 1.07 = 406.800$.- TL. olarak bulunmakta ise de, beyan değerinin en fazla, bir katına kadar artırma yapılabileceğinden söz konusu gayrimenkulün kamulaştırma karşılığı en çok ($400.000 + 400.000 = 800.000$.-) 800.000.- TL. olacaktır. Diğer taraftan, bu gayrimenkulün rayiç bedeli 800.000 liradan az ise, kamulaştırma karşılığı, rayiç bedelden fazla da olamayacaktır.

Örnek: 2. Tamamı kamulaştırılacak bir gayrimenkul için 15 Aralık 1980 tarihinde emlak vergisi beyannamesi verilmiş; değeri 1.000.000.- TL. olarak beyan edilmiş ve bu değer emlak vergisine esas alınmıştır. Kamulaştırma tarihi 22 Aralık 1981'dir.

Beyanname 15 Aralık günü verildiğine göre, Kasım 1980'den başlayarak geriye doğru oniki ay sayıldığında, beyan dönemi, Aralık 1979 - Kasım 1980 oniki aylık dönemi olarak bulunur.

Kamulaştırma tarihi 22 Aralık olduğuna göre, Aralık 1981'den başlayarak geriye doğru oniki ay sayıldığında, kamulaştırma dönemi, Ocak 1981 - Aralık 1981 oniki aylık dönemi olarak bulunur.

Ticaret Bakanlığınca yayımlanan toptan eşya fiyatları aylık genel indeks sayıları kullanılarak her iki dönem için bulunacak ortalama aylık genel indeks sayıları şöyledir:

Aralık 1979 - Kasım 1980 döneminde (beyan döneminde) ortalama aylık genel indeks sayısı (12 ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp, 12'ye bölünerek bulunan sayı) 2414.0'dir.

Ocak 1981 - Aralık 1981 döneminde (kamulaştırma döneminde) ortalama aylık genel indeks sayısı (12 ayın aylık genel indeks sayıları toplanıp, 12'ye bölünerek bulunan sayı) 3488.4'dür.

Beyan dönemine ait ortalama aylık genel indeks sayısı olan 2414.0'ı 100 kabul ederek buna göre kamulaştırma dönemindeki ortalama indeks sayısının hangi değere ulaştığı, oranlama suretiyle ve yüzde (%) cinsinden hesaplanırsa:

$$\frac{3488,4 \times 100}{2414,0} = 144,5 \text{ dir}$$

Beyan tarihinde 100 kabul edilen değer, kamulaştırma tarihinde 144.5 olmuştur. Beyan tarihinde 100 olan değer bu değerden çıkarılırsa, bu süre içinde toptan eşya fiyatlarındaki artış nisbeti:

144.5 – 100.0 = 44.5 dir. Bu suretle bu iki dönem arasındaki artışın %44.5 olduğu görülür. Buna göre yapılabilecek artırma:

1.000.000 X 0.445 = 445.000.- TL. olarak bulunmaktadır. Bu durumda, söz konusu gayrimenkulün kamulaştırma karşılığı, yapılabilecek artırma ile birlikte en fazla; 1.000.000 (beyan tarihindeki vergiye esas değer) + 445.000 (verilebilecek azami değer artışı) = 1.445.000.- TL. olacaktır. Ancak, gayrimenkulün rayiç bedeli 1.445.000 liradan az ise o takdirde kamulaştırma karşılığı rayiç bedelden fazla olamayacaktır.

g) Toptan eşya fiyatları indeksi uygulamasında ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi için, Ticaret Bakanlığına veya Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığına müracaat edilebilir.

3. Kamulaştırma karşılığının tesbiti ile tebligat ve ilâna esas olacak değer:

a) Kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluş, 6830 sayılı Kanuna göre kurulan "Takdiri Kıymet Komisyonu"nun başkan ve üyelerine yapacağı tebligatta, 2587 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesinde yer alan hükümlere uyulması lüzumunu da belirtir. Ayrıca, kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluş vergi dairelerinden aldığı, kamulaştırma tarihinden önce emlak vergisine esas olan son vergi beyan değerini; beyanname verilmemiş veya geçerli sayılmamış olması hallerinde ise, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 ve 31 inci maddelerine göre tesbit edilen değeri; Takdiri Kıymet Komisyonuna bildirir.

b) 6830 sayılı Kanuna göre teşekkül eden Takdiri Kıymet Komisyonu, 2587 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesinde yer alan hükümlere de uyarak, kıymet takdiri yapar.

Yukarıda belirtilen esasa uyulmadığının kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluşça tesbit edilmesi halinde, Takdiri Kıymet Komisyonundan yeniden 2587 sayılı Kanuna uygun olarak kıymet takdiri yapması ve ek rapor düzenlemesi istenir.

c) Takdiri Kıymet Komisyonunun yukarıda belirtilen hususlara göre tesbit ettiği kamulaştırma karşılığı, 6830 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine göre yapılacak tebligat ve ilânda esas alınır ve bu miktar bankaya bloke edilir.

d) Kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluş, gerekirse kendi içinde oluşturacağı kıymet takdiri özel komisyonlarına da inceleterek, 6830 sayılı Kanuna göre teşekkül eden Takdiri Kıymet Komisyonunun takdir ettiği kamulaştırma karşılığının kendi açısından kabule şayan olup olmadığını tesbit eder; eğer kabule şayan görmüyorsa hangi miktara indirilmesi için tenkisi bedel (bedel azaltma) davası açılması gerektiğini karara bağlar ve Takdiri Kıymet Komisyonunun takdir ettiği bedelin kendi tesbit ettiği bedele indirilmesi için, 6830 sayılı Kanunda belirtilen süreler içinde, tenkisi bedel davası açar.

Kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluşun tesbit edeceği bedel, 2587 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi hükümlerine göre ödenebilecek azami kamulaştırma karşılığından fazla olamaz.

4. Taşınmaz mal üzerinde yıllık tarım ürünü bulunması veya yıllık ürün elde edilmesi için masraf yapılmış olması hali:

Kamulaştırmayı yapan idare veya kuruluşca taşınmaza, yıllık tarım ürünü kaldırılmadan önce, acele elkonulması gereken hallerde bu ürün için yapılan masraf veya elde edilecek yıllık ürün karşılığı, hak sahibince yazılı olarak istenmesi durumunda, elkoyma tarihindeki değer esas alınıp tesbit edilerek ayrıca ödenebilir.

1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununa göre emlâk vergisi beyan değeri içinde mütalâa olunan mütemmim cüzler için, tesbit edilen kamulaştırma karşılığı dışında herhangi bir ödeme yapılamaz.

6830 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine dayanılarak yapılan tebligat ve ilândan sonra, aynı Kanunun 25 inci maddesinde hükme bağlandığı gibi, taşınmaz üzerinde yapılan inşaat veya zeriyyat veyamevcut inşaatla vücuda getirilen esaslı tadilat için de tesbit edilen kamulaştırma karşılığı dışında herhangi bir ödeme yapılamaz.

5. Devam etmekte olan kamulaştırma işlemleri:

Devam etmekte olan kamulaştırma işlemlerinde, 2587 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde ve genelgenin 1. maddesinde belirtilen "Kamulaştırma tarihi" 27 Ocak 1982 tarihinden önce ise, 2587 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi hükümleri uygulanmaz. "Kamulaştırma Tarihi" 27 Ocak 1982 veya daha sonraki bir tarih ise, kamulaştırma işlemleri 2587 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak yapılır.