

SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI MESLEKİ MEVZUAT SINAV SORULARININ ANALİZİ

Erdal KÖKTÜRK¹, Erol KÖKTÜRK²

¹ Dr.-Müh., Emekli Beykoz Belediye Başkan Yardımcısı, erdalkokturk@yahoo.com

² Prof. Dr.-Müh., Kocaeli Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Arazi Yönetimi Anabilim Dalı, erolkokturk@superonline.com

1. GİRİŞ

Türkiye’de, taşınmaz (gayrimenkul) konusunu düzenleyen çok sayıda yasa, tüzük, yönetmelik, tebliğ, genelge ve yönerge yayımlanmış bulunmaktadır. Taşınmazlar konusunda çok sayıda kuruma ve kuruluşa görev, yetki ve sorumluluk da verilmiştir. Ekonomik ve toplumsal yaşamımızın önemli bir bölümünü ilgilendiren taşınmaz konusunun kişiler üzerinde mali, psikolojik, sosyal vb. gibi pek çok etkisi de bulunmaktadır. Son yıllarda, taşınmazların menkulleştirilmesiyle birlikte, taşınmazlar, dünya ve ülke ekonomisinde önemli bir role de sahip olmuşlardır. Birçok uzman geçimini bu alandaki değerlendirme faaliyetleri ile sağlamaktadır. Toplumsal yaşamda, taşınmazları da kapsayan ve taşınmazlarla doğrudan ilgili olan yatırımların (konut, alışveriş merkezleri, ticaret, turizm vb.) yoğunlaşarak artması ve son yıllarda taşınmaz değerlendirme konusunun mortgage ile birlikte daha da önem kazanmasıyla birlikte bu alana ilgi artmış ve nitelikli ve uzmanlığını belgelendiren personele gereksinme doğmuş bulunmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme konusunda, bir yandan üniversitelerimizde yeni eğitim programları açılırken, diğer yandan Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Başkanlığı tarafından yapılan sınavlarda başarılı olanlara, “**Lisans**” olarak da nitelenen “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifikası**” verilmektedir.

Bu süreçte, sınavlarda sorulan soruların pek çoğunun tartışmalı olması, soru hazırlama ve önermede ilke ve standartların olmayışı da eleştirilere konu olmaktadır.

Bildiride, SPK Başkanlığı tarafından düzenlenen, “**SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavı**”nda, “**Mesleki Mevzuat ve Etik Kuralları**” konusunda, **Eylül 2002-Mayıs 2008** yılları arasında sorulan toplam **690** soru incelenmiş, değerlendirilmiş ve analiz edilmiştir. Soruların analizi 6 kategori üzerinde yapılmıştır. Bu kategoriler şunlardır:

1- Soruların dağılımı sorunu, 2- Yanlış sorulan sorular, 3- Yanıtı yanlış olan sorular, 4- Dil birliğinin olmaması-Yasaların terk ettiği kavramlar, 5- Yürürlükten kalkmış yasalar, 6- İfade yanlışlıkları.

Bildiride, 690 sorudan tartışmalı ve hatalı olduğu saptanan 75 adedinin (% 10.2’sinin), SPK’nın internet sitesinde yayımlanan diğer sorular arasında yer almasının, bu sınava hazırlananları yanlış bilgilere ve sonuçlara yöneltebileceği; bu sakıncayı gidermek için, hatalı oldukları belirlenen soruların aynı sitede hatalı olduklarının duyurulması, ilgililenlerin ve sınava hazırlananların bilgilerine sunulması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Çeşitli mesleklere sahip pek çok kişinin girdiği bu sınavda sorulan soruların, yasa ve yönetmeliklerde kullanılan tanım, dil, ifade özellikleri bakımından arıtılmış olmaları yanı sıra, mevzuattaki değişiklikleri de gözetenek ve herhangi bir kuşkulu duruma yol açmayacak kesinlikte seçeneklere sahip olmaları gerekir.

2. SORULARIN DAĞILIMI SORUNU

SPK internet Sitesinde, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı “**MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR**” sınav konuları arasında aşağıda belirtilen 17 yasa sayılmış ve olasılıkla bu yasalardan soru sorulacağı izlenimi yaratılmıştır:

1-Değerlemenin Hukuki Boyutu; 2-İmar Kanunu ve İmar Affı, 3-İskan Kanunu, 4-Belediye Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 5-Kamulaştırma Kanunu, 6-Tapu Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 7-Kadastro Kanunu, 8-Orman Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 9-Kooperatifler Kanunu, 10-Kat Mülkiyeti Kanunu, 11-Medeni Kanun, 12-Arsa Ofisi Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 13-Devlet İhale Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 14-Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 15-Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 16-Çevre Kanunu’nun İlgili Hükümleri, 17-Meslek İlkeleri ve Etik Kurallar,

Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar ile ilgili sınavda, yukarıda sayılan 17 yasadaki soruların sorulacağı aklı gelmektedir. Ancak, Eylül 2002 – Eylül 2008 yıllarında sorulan 690 adet soru incelenmiş ve 29 ayrı yasadaki soru geldiği belirlenmiştir (Çizelge 1).

Çizelge 1 incelendiğinde, soruların ağırlıklı olarak, aşağıda belirtilen 6 yasadaki sorulduğu görülmektedir:

1-4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 2-2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 3-3194 sayılı İmar Kanunu, 4-2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 5-634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 6-3402 sayılı Kadastro Kanunu.

Geriye kalan 23 yasadaki ise belirsiz sayıda sorular geldiği, bazı yasalardan uzun aralıklarda hiç soru sorulmadığı görülmektedir. Dolayısıyla, soru dağılımlarında bir standart bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Çizelge 1: SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar Sınavında Çıkan Soruların Yasalara Göre Dağılımı

Soru çıkan YASALAR	2008 MYS	2008 Ocak	2007 EYL	2007 MYS	2007 OCK	2006 EYL	2006 MYS	2006 OCK	2005 EYL	2005 MYS	2005 OCK	2004 EYL	2004 MYS	2004 OCK	2003 EYL	2003 MYS	2003 OCK	2002 EYL
2499 SPK	3	1	4	6	2	3	-	3	3	5	4	7	5	3	4	3	3	7
4721 TMK	9	14	12	16	12	10	5	7	11	11	14	5	11	11	12	11	12	8
3194 İmar	8	9	13	6	14	10	14	18	12	11	9	20	3	7	10	10	7	2
2942 Kamulaştırma	3	3	4	3	2	4	7	3	5	4	5	3	3	4	2	3	3	1
634 Kat Mülkiyeti	3	4	-	2	5	2	4	-	2	1	3	2	4	5	3	1	3	5
3402 Kadastro	4	1	1	1	3	5	7	3	4	5	1	2	2	2	2	1	1	3
5393 Belediye	1	2	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3621 Kıyı	2	1	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
2981 İmar Affı	-	-	2	-	-	2	1	4	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-
2960 Boğaziçi	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-
2985 TOKİ	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arsa Ofisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
2644 Tapu	1	-	1	1	1	-	-	-	1	-	1	-	1	-	-	3	1	2
5403 Toprak Koruma	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5543 İskan	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
6831 Orman	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
1163 Kooperatifler	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
4708 Yapı Denetimi	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	1
6570 Gayrimenkul Kira	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
2873 Çevre, CED	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	1	-	1	-
4046 Özelleştirme	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2886 Devlet İhale	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Kentsel Yenileme	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vergi Usul Yasası	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
İçer ve İflas	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2859 Kadastro yenileme	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2863 KTVKK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Tarım Reformu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kurumlar Vergisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

Oysa hangi yasalardan hangi ağırlıkta soruların sorulacağı önceden açıklanmalıdır. Böylece, sınava hazırlananların çalışmalarını nasıl sürdürecekleri de ortaya çıkacak ve bir sistem kurulmuş olacaktır. Bu durum ayrıca başarı oranını da etkileyecektir. Bu konuyu standart bir çerçeve ile tanımlayarak, herhangi bir kuşkuyla yer vermeyecek şekilde netleştirmek ve kesinleştirmek gerekmektedir.

SPK internet sitesinde yayınlanan 17 yasadaki biri olan 1164 sayılı “**Arsa Ofisi Kanunu**”nun 08.12.2004 tarih ve 5273 sayılı yasa ile önce adı “**Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun**” olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır. Ayrıca, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün tüm varlıkları, hakları, yükümlülükleri ve her türlü taşınmazları ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün diğer hak ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Buna rağmen, SPK İnternet sitesinde **Arsa Ofisi Kanunu**’ndan söz edilmesi hatadır ve yürürlükten kaldırılan yasalarla ilgili bilgilerin ayıklanması ve var olan tüm bilgilerin hızla güncellenmesi gerekmektedir.

Bazı sorularda ve yanıtlarında, Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar konusu dışında (soru sorulması öngörülen 17 yasa içinde de olmayan) genellikle Vergi Mevzuatı kapsamındaki yasalardan soru sorulmuştur. Bu sorular şunlardır; **(2003/I. Dönem, Soru 1), (2006/III. Dönem, Soru 29), (2007/III. Dönem, Soru 36), (2005/II. Dönem, 3. Soru), (2008/I. Dönem, 39. Soru), (2003/I. Dönem, 8. Soru).**

3. YANLIŞ SORULAN SORULAR

3.1. (2003/I. Dönem, 32. Soru), Arsa Ofisi Yasası uyarınca yapılacak değerlendirme ile ilgili soru yanlıştır. Çünkü Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile ilgili yasadaki “Değer Belirleme” diye bir madde, bir bölüm veya bir tanımlama yoktur. Kaldı ki, bu yasa da yürürlükten kaldırılmıştır.

3.2. (2005/II. Dönem, 25. Soru), Kadastro Kanunu'na göre aşağıdaki sahipsiz yerlerden hangisi tescile tabidir? sorusunun kaynağını oluşturan 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 16. maddesinin birinci fıkrasında “tescil” değil “tespit” denilmektedir. Ayrıca, soruya bakıldığında yanıtların tümünün “sahipsiz yerlerden” olmadıkları da görülmektedir. Sorunun, “hangisi tespiti tabidir?” şeklinde sorulması gerekirdi!

3.3. (2005/III. Dönem, 5. Soru), İmar planı gereği 18. madde uygulaması yapılmış bir bölgede “hangisi kesinlikle doğrudur” ifadesinden, yanıtlar arasında birden fazla doğru seçenek olduğu hemen anlaşılmaktadır. Gerçekte de, üç doğru seçenek (C, D, E) vardır. Oysa seçeneklerden yalnızca bir tanesinin doğru olması gerekmektedir. Ayrıca, sorudaki “kesinlikle” deyimini ile sözü edilen kriter de (ölçüt) belirsizdir?

3.4. (2006/I. Dönem, 15. Soru), 2863 sayılı Yasada, “sit” alanı ibaresinden ayrı olarak, “sit koruma” şeklinde bir ibare yoktur. Yanlış olduğu belirtilen “A” seçeneğindeki “Tarımsal niteliği korunacak özel tarım alanları”nın sit ilan edilen alanlar içinde olamayacağına dair ne yasadaki ne de yönetmelikte herhangi bir kural bulunmaktadır.

3.5. (2006/II. Dönem, 1. Soru), Hangilerine ait taşınmazların, imar uygulamasında Maliye Bakanlığı'nın izniyle belediyelere bedelsiz terki yapılamaz? sorusunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. maddesinde, sorudaki şekliyle Maliye Bakanlığı'nın izni değil, belediye veya valiliğin teklifi Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı deyimi kullanılmaktadır. Her iki deyim arasında büyük farklar olduğu ortadadır. Soru sorulurken, yasadaki ifadeleri aynen almak ve kullanmak gerekmektedir. Tersi bir durum, yasada belirtilmeyen ifadelerin soru ile doğru gibi yansıtılmasına ve konunun yanlış algılanmasına yol açabilir.

3.6. (2006/III. Dönem, 25. Soru), soruda, kadastro, gayrimenkullerin şekillerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin fenni ve geometrik usullerle tespit edilerek planlar içinde gösterilmesi olarak tanımlanmaktadır. Oysa, 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 1. maddesinde “kadastro” şöyle tanımlanmıştır: “Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak.” Bu tanımla, sorudaki tanım arasında büyük fark olduğu hemen görülmektedir. Soruyu hazırlayanlar, kendi algılarına göre tanım yapmışlardır. Bunun yerine, yasadaki ifadeyi aynen kullanmaları gerekirdi.

3.7. (2006/III. Dönem, 27. Soru), kamu taşınmazlarının tasnifi sorulmakta ve yanıtı A) Sahipsiz mallar, orta malları, hizmet malları ve özel mallar olarak verilmektedir. Doğru seçenekte, kamu malları dışında “özel mallar” ibaresi de yer alması bir çelişkidir. Türkiye’de en büyük eksiklik, kamu taşınmazlarını düzenleyen, tanımlayan ve kavrayan bir mevzuatın olmayışıdır. Konu, değişik yasalarda ve birbiriyle kopuk bir şekilde düzenlenmiştir. Bu bakımdan, kamu taşınmazlarının sınıflandırılması konusu, sorudaki biçimiyle, hiçbir yasada yer almamıştır. Ancak, sınırlı sayıdaki araştırmacılar, çeşitli ülkelerdeki düzenlemelerden de yararlanarak bazı sınıflandırmalar önermişlerdir. Bu bakımdan, soru ve yanıtları arasındaki ilişkiyi doğru bir şekilde kavrayabilmek için gerekli yasal ve hukuki dayanaklar bulunmamaktadır.

3.8. (2006/III. Dönem, 28. Soru), “Kadastro tapusuz arazilerde, özel mülkiyete konu olarak belirleme, hangi koşullar altında yapılmaktadır?” sorusunda ne demek istendiği anlaşılammakta ve hangi seçeneğin doğru kabul edilebileceği bilinmemektedir.

3.9. (2008/I. Dönem, 21. Soru), soruda “ayni sistem ilkesi (ayni aleniyet esası)”nın “B-Tapu kütüğünde her taşınmaz için ayrı ve bağımsız bir sayfa açılır,” ifadesinin karşılığı olduğu doğru kabul edilmektedir. Oysa, bu ilke tapu sicilinin “tescil ilkesi”dir. Doğru yanıtın ise “tapu kütüğünü ilgisi olan herkes inceleyebilir,” şeklindeki “E” seçeneği olması gerekirdi.

3.10. (2003/II. Dönem, 15. Soru), (2008/I. Dönem, 14. Soru), (2008/II. Dönem, 16. Soru), Sorular ve yanıtlarının ortak noktası “parsel derinliği” ile ilgili olmalarıdır. Ancak, gerek sorularda ve gerekse yanıtlarda yönetmelikteki tanımdan farklı tanımların kullanıldığı görülmektedir. Oysa 3194 sayılı İmar Yasası'nın tanımlar başlıklı 5. maddesine göre, “Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır,” şeklinde tanımlanmaktadır. Soruyu zorlaştırmak için, gerek soruda ve gerekse seçeneklerde tanımları değiştirme gereği duyulduğu anlaşılmaktadır. Oysa soruda ve seçeneklerden birinde yasadaki tanımları aynen kullanmak gerekmektedir. Kaldı ki, 2008 yılı Ocak dönemi sorusunda “Arsa Derinliği” denilerek yasadaki tanımları aynen kullanılması da yanlışır.

4. YANITI YANLIŞ OLAN SORULAR

4.1. (2002/III. Dönem, 3. Soru), Tapu siciline hakim olmayan ilke sorulmakta ve yanıtı (tescil, açıklık, güven, illiyet, tespit seçeneklerinden) “B” seçeneği olan “açıklık ilkesi” olarak verilmektedir. Türk Medeni Kanunu’nda, tapu siciline hakim olan ilkeler arasında, “tespit ilkesi”ne yer verilmemiştir. Sorunun yanıtı, “açıklık ilkesi” yerine “tespit ilkesi” olmalıydı.

4.2. (2003/II. Dönem, 17. Soru), Kamulaştırma ile ilgili seçeneklerden yanlış olanı sorulmakta ve yanıtı, “**E) Kamulaştırılan taşınmaz kamulaştırılma amacı dışında da kullanılabilir,**” olarak verilmektedir. Ancak, “E” seçeneğinin yanı sıra “**B) Kamulaştırma tüzüğüne uygun yürütülmelidir,**” seçeneği de yanlıştır. Çünkü Kamulaştırma Yasası gereği çıkarılmış bir “Kamulaştırma Tüzüğü” yoktur.

4.3. (2003/II. Dönem, 27. Soru), Doğal ürünler ve eklentiler için yapılan nitelendirmelerden yanlış olanı sorulmaktadır. Oysa, doğal ürünler ve eklentiler iki ayrı statüdeki varlıklardır ve Türk Medeni Kanunu’nda ayrı ayrı tanımlanmışlardır. Elma ile armut’un toplanması gibi, doğal ürünler ve eklentilerin de aynı kategoride soru konusu yapılmaları yanlıştır. Nitekim “Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olurken”, “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.” Bu nedenle “B” seçeneği de doğru değildir.

4.4. (2003/III. Dönem, 31. Soru), Taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmayan seçenek sorulmaktadır. Yanıtların hepsi (bazı bağımsız ve sürekli haklar, arsa, arazi, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, tarıma elverişli olmayan yerler) taşınmaz mülkiyetinin konusudurlar. Bu sorunun yanıtı bulunmamaktadır. Ancak, “E) Tarıma elverişli olmayan yerler,” yanlış sayılmıştır. Tarıma elverişli olmayan bir yer tapuya tescil edilirse, doğal olarak taşınmaz mülkiyetinin konusunu da oluşturur. Bu bakımdan soru yanlıştır ve sorunun doğru yanıtı da yoktur.

4.5. (2004/I. Dönem, 4. Soru), Düzenleme ile başkasına ait parsel üzerinde kalan bina ile ilgili doğru seçenek sorulmakta ve yanıtı “C) Arsa rayiç bedelinin % 65’i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir,” olarak verilmektedir. Oysa, sorunun, DOPO % 35 oranına göre hazırlandığı görülmektedir. Bilindiği üzere, İmar Yasası’nın 18. maddesinde değişiklik yapan 5006 sayılı

yasaya göre düzenleme ortaklık payı oranı % 35'den % 40'a çıkarılmıştır. Sorunun sorulduğu dönemde bu değişiklik yürürlüğe girmiş olduğundan, sorunun yanıtı % 35'e göre değil % 40 oranına göre düzenlenmeliydi.

4.6. (2004/I. Dönem, 7. Soru), Yanlış seçenek sorulmakta ve yanıtı "D) Yapı kullanma izin belgesi alımı inşaatın bitmesini gerektirmez." olarak verilmektedir. Oysa "B) Belediyeler brüt imar parselinin % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı almaya yetkilidir." seçeneği de yanlıştır. Çünkü sorunun sorulduğu dönemde, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde yer alan "otuzbeşini" ibaresi, 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunla değiştirilmiş, oran % 40'a çıkarılmış ve sorunun sorulduğu sırada yürürlüğe girmişti.

4.7. (2004/II. Dönem, 22. Soru), Devremülk ile ilgili yanlış seçenek "E) Devremülk hakkının rehni mümkün değildir." olarak verilmektedir. Ancak, "A) Devre mülk hakkı, müşterek mülkiyete tabi gayrimenkullerde söz konusudur." seçeneği de yanlıştır. Çünkü devre mülk hakkı, paylı mülkiyete değil, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda söz konusu olur (Bakınız 634 sayılı Kat Mülkiyet Yasası, madde: 58). Dolayısıyla sorunun iki adet doğru yanıtı vardır!

4.8. (2004/III. Dönem, 18. Soru), soruda, yatırımcının uygulama sonucunda kalan taşınmazlarının toplam değeri sorulmakta ve yanıtı, "E) 2,0925 trilyon." seçeneği kabul edilmiştir. Oysa sorudaki verilere göre doğru yanıt "D) 1,755 trilyon." olarak verilmektedir. "E" seçeneğinin doğru kabul edilebilmesi için, taşınmazın değerindeki artışın soruda belirtildiği gibi % 520 değil, % 620 olması gerekirdi.

4.9. (2005/I. Dönem, 12. Soru), imar planıyla ilgili yanlış ifade, "C) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerlerde yapılacak planlar ilgili belediye tarafından onaylanır." olarak verilmektedir. Ancak "A) İmar planları, nazım imar planı ve imar planlarından oluşur." seçeneği de yanlıştır. Çünkü "İmar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planlarından oluşur." Dolayısıyla, "A" seçeneğinde "uygulama" ibaresi unutulmuş ve bu seçenek de yanlış duruma gelmiştir.

4.10. (2005/II. Dönem, 25. Soru), Kadastro Yasası'na göre, sahihsiz yerlerden tescile tabi olmayanların bulunduğu "C) Karakol, okul binaları, kütüphane, genel mezarlık, çeşme, meydanlar ve benzeri hizmet alanları." seçeneği doğru kabul edilmektedir. Ancak, doğru kabul edilen seçenek içinde, konunun uzmanlarınca hemen fark edilebileceği gibi "sahihsiz yerler" dışında, "orta malları", "kamunun özel malları" arasında sayılan diğer kamu mallarını da kapsamaktadır. Soru, artırılmış ve doğruluğu test edilmiş bir soru değildir ve soru ile yanıt arasında çelişkiler vardır.

4.11. (2005/III. Dönem, 26. soru), Hangileri kadastro komisyonunda bulunabilir? sorusunun dayanağı olan 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 3. maddesinde, "Kadastro Komisyonu", "...kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması halinde yerine fen kontrol memuru katılır," şeklinde tanımlanmıştır. Yasa metninde, bu komisyona üye olarak katılacaklar açık ve tartışmasız açıklanmıştır. Oysa soruda, doğru yanıt "E) I, II ve III" seçeneği olarak verilmiş ve buna göre, mahalle ve köy muhtarı da komisyon üyesi sayılmıştır. Bu durum, yasaya açıkça aykırıdır ve yanıt yanlıştır.

4.12. (2005/III. Dönem, 39. Soru), Hangisi tapu kütüğünün beyanlar sütunundan öğrenilebilir? sorusunun yanıtı "B) Aynı haklara ilişkin bilgiler." seçeneği olarak verilmiş ve tapu kütüğünün Beyanlar hanesine "ayni haklara ilişkin bilgilerin" yazılacağı belirtilmiştir. Oysa "ayni haklar" genel bir deyimdir. Her aynı hakkın beyanlar hanesine kaydedilmesi söz konusu değildir. Örneğin, irtifak hakkı, haciz, ipotek, taşınmaz rehni gibi haklar aynı hak kapsamındadır ve tapu kütüğünün Beyanlar hanesine değil, özel yerlerine kaydedilmektedirler. Kaldı ki, yanıtlar arasında bulunan "C) Kat karşılığı sözleşmelerine ilişkin bilgiler." seçeneğindeki sözleşmeler de Beyanlar hanesine kaydedilebilirler. 2644 sayılı Tapu Yasası'nın bununla ilgili hükmü şöyledir, "Madde 26 – (Değişik: 6/1/1954 - 6217/1 md.) ... Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir." Aynı durum, "E) Kira sözleşmelerine ilişkin bilgiler." seçeneği için de geçerlidir. Görülmektedir ki, soru iyi artılmış, rafine edilmiş değildir ve yanlışlıklar içermektedir.

4.13. (2006/I. Dönem, 7. Soru), Düzenleme ile oluşan parsel üzerinde başkasına ait bina konusunda doğru yanıt "C) Arsa rayiç bedelinin % 65'i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir." olarak verilen seçeneğin, DOPO'nun %35 olduğuna göre hazırlandığı görülmektedir. Oysa İmar Yasası'nı değiştiren ve 17.12.2003 günlü ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5006 sayılı yasaya göre düzenleme ortaklık payı oranı % 35'den % 40'a çıkarılmıştır. Sorunun sorulduğu dönemde bu değişiklik yürürlüğe girmiş olduğundan, sorunun yanıtı % 35'e göre değil % 40 oranına göre düzenlenmeliydi. Bu durumda, soruda doğru seçenek yoktur.

4.14. (2006/I. Dönem, 33. Soru), Soruda "yanlış" seçenek sorulmuştur. Seçenekler incelendiğinde sorunun 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. maddesinde açıklanan "ikinci kadastro" ile ilgili olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum, soruda belirtilmeliydi. Sorunun yanıtı, "E) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'a göre yenileme yapılacak yerlerde ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır." seçeneği olarak verilmiştir. Diğer seçenekler arasında da yanlış olanlar vardır. Soru sorulurken eksik ifade edilmesi konuyu bilenleri bile yanıltabilecek düzeydedir.

4.15. (2006/II. Dönem, 20. Soru), Kamulaştırma işlemlerine hazırlık yapan idarenin öncelikle gerçekleştirmek zorunda olduğu husus hangisidir? sorunun yanıtı, "B) Kamulaştırma bedeli konusunda bütçesine yeterli ödenek koymak." seçeneği olarak verilmektedir. Bunun dayanağının 2942 sayılı Yasanın 3. maddesinin son fıkrasındaki, "... (Ek : 24/4/2001 - 4650/1 md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz ..." hükmü olduğu kabul edilse de, bu

hükümün sorulan soruyu tam karşılamadığı ortadadır. Sorunun, “hangi koşul yerine getirilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz,” şeklinde sorulması gerekirdi. İdarelerin, kamulaştırma işlemine başlamadan önce, bir başka ifadeyle bütçeye ödenek koymadan önce, hangi plana dayalı hangi parselleri kamulaştıracakları konusunda 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 7. maddesine göre yapacakları işlemler de öncelikle gerçekleştirilmesi gereken işlemlerdir. Bu bakımdan, “C) Kamulaştırma konusu taşınmazı tespit etmek, E) Kamulaştırılacak taşınmazın malikini tespit etmek.” seçenekleri de doğru kabul edilmelidir. Kamulaştırılacak taşınmazlar ve bedelleri belirlenmeden ödenek konulamayacağı bilinmelidir. Soru eksik ifade ile sorulmuş ve birden fazla seçenek doğru duruma gelmiştir.

4.16. (2006/II. Dönem, 27. Soru), Hangi seçeneğin “yanlış” olduğu sorulmakta, doğru seçenek olarak “C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, Orman Kanunu hükümlerine tabidir.” biçimindeki seçenek verilmektedir. Kadastro Yasası’nın 16. maddesinin d fıkrası, “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir,” demektedir. Buradaki özel kanun 6831 sayılı Orman Kanunu’dur. Bu durumda, “C” seçeneğinin yanlış sayılması çelişkilidir.

4.17. (2006/II. Dönem, 31. Soru), Kat irtifakı kurulması için zorunlu olmayan belge, “A) İnşaat izin belgesi” olarak verilmiştir. Bilindiği üzere, kat irtifakının kurulması için “yapı ruhsatı”, kat mülkiyetinin kurulması için “yapı kullanma izni (iskan)” zorunludur. “inşaat izni belgesi” diye belirtilen bir terim yasalarda ve yönetmeliklerde yer almamaktadır. Bu terim, halk içinde, yapı ruhsatının karşılığı olarak kullanılmaktadır. Bu bakımdan, soruda terminoloji hatası vardır. Gerçekte, “A” seçeneğindeki İnşaat izin belgesi ibaresi yerine “Yapı ruhsatı” deyiminin kullanılması; B) Yapı kullanma izin belgesinin kat irtifakı değil kat mülkiyeti kurulması için zorunlu belge olması nedeniyle sorunun yanıtının da “B” seçeneği olması gerekirdi.

4.18. (2006/II. Dönem, 39. Soru), Kamulaştırmada, malikin geri alma hakkı, hakkın doğumundan itibaren ne kadar sürede kullanılmalıdır? Sorusunun yanıtı “D) 5 yıl” olarak verilmektedir. Oysa doğrusu “C) 1 yıl” seçeneğidir. Sorunun dayanağı olan 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın “Mal sahibinin geri alma hakkı”nı düzenleyen 23. maddesinde, eğer idare, “... Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde ...” kamulaştırdığı taşınmazı kamulaştırma amacı doğrultusunda düzenlemezse, beşinci yılın bitiminden itibaren mal sahibinin geri alma hakkı doğmaktadır. Aynı maddeye göre, “... Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer ...” hükmü gereği doğru yanıtın “D” seçeneği değil “C” seçeneği olması gerekirdi.

4.19. (2006/III. Dönem, 18. Soru), Soruda “Doğru” seçenek sorulmakta, ancak seçenekler arasında yanlış olan “E) Hisseli bir parsel yeni doğan imar parseline de her durumda hisseli olarak verilmelidir.” seçeneği doğru kabul edilmektedir. Gerçekte, soruda, hangi seçeneğin “doğru” olduğu değil, “yanlış” olduğu sorulmalıydı. Seçenekler arasında “A”, “B”, “C”, “D” olmak üzere 4 doğru seçenek vardır. Dolayısıyla, bu soru yanlış sorulmuştur.

4.20. (2007/I. Dönem, 3. Soru), üst ölçekten alt ölçeğe doğru plan sıralamasında, “C) Kalkınma Planı-Bölge Planı-Arazi Kullanım Planı-Çevre Düzeni Planı-Nazım İmar Planı-Uygulama İmar Planı.” seçeneği doğru kabul edilmekle beraber, seçenekteki “Arazi Kullanım Planı” ibaresi, planları tanımlayan ve kademelerini sayan literatürde hiç belirtilmemektedir. Böylesi deyimlere gelişigüzel yer verilmesi karışıklığa ve çelişkilere sebep olmaktadır.

4.21. (2007/I. Dönem, 4. Soru), İmar planlarıyla ilgili seçeneklerin hangisinin doğru olduğu sorulmakla beraber, yanıt olarak “E) Mücavir alan sınırları içinde belediyelere yapılır.” seçeneği kadar “A) İl genel meclislerince onaylanarak yürürlüğe girer.” seçeneğinin de doğru olduğu görülmektedir.

4.22. (2007/I. Dönem, 32. Soru), Oturma (sükna) hakkı ile ilgili doğru ifade olarak “A) Taşınmazın oda gibi bir bölümü üzerinde de kurulabilir.” seçeneği verilmektedir. Sorunun dayanağı olan Türk Medeni Kanunu’nda, oturma hakkı, “Madde 823- Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir...” şeklinde tanımlanmaktadır. Yasaya göre, yararlanılan bölüm, bir bina veya bir bölümdür. Sorudaki gibi “Taşınmazın oda gibi bir bölümü,” değildir. Tersine, kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm kastedilmektedir. Bu bakımdan sorunun doğru kabul edilen seçeneğinde ifade hatası vardır.

4.23. (2007/II. Dönem 29. Soru), mülkiyet hakkıyla ilgili doğru ifade, “B) Mülkiyet hakkı her durumda eşyanın eklentilerini de kapsar.” olarak verilmiştir. Türk Medeni Kanunu’nun 686. maddesinde, “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar,” denildiğinden, “B” seçeneğinin doğru kabul edilmesi yerindedir. Ancak, Türk Medeni Kanunu’nun 684 maddesinde, “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünüyle parçalarına da malik olur,” hükmü de bulunmaktadır. Bu durumda, “D) Mülkiyet hakkı her durumda eşyanın bütünüyle parçalarını da kapsar.” seçeneği de doğrudur. Bu bakımdan, sorunun iki doğru yanıtı vardır.

4.24. (2007/II. Dönem, 15. Soru), 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine göre “Yanlış” seçenek sorulmakta ve “D) Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının üçte iki çoğunluğunun kararıyla ilan edilir.” seçeneği kabul edilmektedir. “D” seçeneği gerçekten yanlıştır. Ancak, “A) Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları (dışında) bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.” seçeneği de yanlıştır. Çünkü “Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları “dışında” değil “içinde” bulunması gerekir.

4.25. (2007/III. Dönem, 8. Soru), Yapı kullanma izniyle ilgili doğru ifade olarak, “A) Kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmiş olması zorunludur.” seçeneği verilmektedir. Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 30. maddesine göre, “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamına,”

kullanım izni verilebilmektedir. Bu hüküm “B) Yapının tamamı bitmeden yapı kullanma izni düzenlenemez.” seçeneğinde yer almasına karşın bu seçenek doğru kabul edilmemiştir. Gerçekte sorunun “A” seçeneği kadar “B” seçeneği de doğrudur.

4.26. (2008/I. Dönem, 6. Soru), (2008/I. Dönem, 11. Soru), Her iki soruda da, , kamulaştırılması gereken toplam alan kaç m²'dir? Denilmektedir. Bu sorular içerik olarak aynıdır. Bir sınav döneminde yalnızca rakamları değişik olan benzer soruların peş peşe ardışık olarak sorulmaları doğru değildir. Bir diğer soru şudur: 2008/I. Dönem, 6. soruda doğru kabul edilen **D) 4.000** seçeneğinin bulunduğu işleme göre hesap yapıldığında 2008/I. Dönem 11. sorunun yanıtı da 4.000 m² çıkmaktadır. Ancak bu yanıt 11. sorunun seçenekleri arasında bulunmamaktadır. Görülmektedir ki, yalnızca rakamları farklı olan sorularda, aynı işlemlerle farklı sonuçlara ulaşılması soruların eksik sorulduğunun ve hatalı hazırlandığının kanıtıdır.

5. DİL SORUNU OLAN-TERK EDİLEN KAVRAMLARI İÇEREN SORULAR

5.1. (2003/II. Dönem, 24. Soru), (2004/I. Dönem, 26. Soru), (2005/II. Dönem, 19. Soru), (2006/III. Dönem, 23. Soru), (2006/III. Dönem, 32. Soru), (2008/I. Dönem, 28. soru), Belirtilen sorular ve seçenekleri incelendiğinde, yasalarda artık kullanılmayan ve terk edilen eski deyimlere yer verildiği görülmektedir. Bu soruların dayanağı Türk Medeni Kanunu'dur. 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu, 2001 yılında baştan aşağı değiştirilmiş ve dil olarak da birçok sözcüğün yeni karşılıkları kullanılmıştır. Dolayısıyla, sözü edilen sorular ve seçenekleri arasında yer alan, şüfa, vefa, iştirâ, süknâ gibi sözcükler halen yürürlükte olan 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yer almamaktadırlar. Yasada yer almayan ve hiç değinilmeyen sözcükleri soruda kullanmak yanlıştır. Sınava girenlerin, yasadaki yer almayan ve yıllar önce terk edilen sözcükleri öğrenmesi ve /veya bilmesi zorunlu değildir. Soruların, yasa diliyle hazırlanmasına ve sorulmasına dikkat etmek gerekmektedir. Bu bakımdan, yukarıdaki sorular, dil sorunu taşımaları ve terk edilen kavramları içermeleri bakımından soru tekniğine aykırıdır ve yanlıştır. Ayrıca 2006/III. Dönem, 32. sorunun “E) Arızı irtifak hakkı.” seçeneğindeki “Arızı” deyiminin de “Arzi” olması gerekir.

5.2. (2004/III. Dönem, 39. Soru), (2005/II. Dönem, 22. Soru), Sorularda, “re'sen tescil” deyiminin anlamı sorulmakta ve “kimseye danışmaksızın, kendi başına sicile kayıt” seçeneği doğru kabul edilmektedir. Sorunun dayanağı, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. ve 19. maddeleridir. Arazi ve arsa düzenlemesi başlıklı 18. maddede belediye veya valiliklerin, arsa düzenlemesi işlemini, “... malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, ... re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya ...” yetkili oldukları; 19. maddede ise, bu idarelerin, “... parselasyon planları yapılarak, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer ...” hükmü gereği ilgili kurulların onayını almak zorunda oldukları, “... Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir ...” hükmü gereği, tapu idarelerinin de, “... ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ...” edebilecekleri belirtilmiştir. Yasa kurallarından görüleceği üzere, “re'sen tescil” doğru kabul edilen seçenekteki gibi, kimseye danışmadan kullanılmamakta ve kendi başına da sicile kaydedilmemektedir. Bu durumda, seçenekler arasında, “... idarelerin parsel sahiplerinin muvafakatlarını aramadan yaptıkları ve ilgili organlar eliyle yürürlüğe giren düzenlemenin aynı şekilde tapu idaresince tescili...” şeklinde bir ifadenin yer alması doğru olurdu.

6. YÜRÜRLÜKTEN KALKMIŞ YASALAR

“Mesleki Mevzuat ve Etik Kuralları” sınavı açısından en çok dikkat edilmesi gereken konu, çok sık görülen yasa değişiklikleri nedeniyle, soruların pek çok sorunun geçersiz ve/veya yanlış duruma gelmesidir. Bu nedenle, soru bankasındaki soruların, mevzuatta yapılan değişiklikler dikkate alınarak sıkça gözden geçirilmeleri gerekmekte, bu değişikliklerden etkilenen sorulara rastlandığında bunların ayıklanmasına gerek bulunmaktadır.

Bu durum, Sermaye Piyasası Kurumu Başkanlığı'nca, geçmiş sınavlarda soruların yayınlanması nedeniyle daha da önem kazanmaktadır. Bilindiği üzere, bu sınavı başarmak isteyenler, geçmiş yıllarda soruların soruları çözerek çalışmaktadırlar. Yasalar ve konular sınırlı olduğundan, sınavlarda, geçmiş yıllarda çıkan soruların aynı olmasına da benzerleri çıkmaktadır. Geçmiş yıllarda yapılan sınavlarda çıkan sorular arasında da, yasa değişikliklerinden etkilenen ve yanlış duruma gelen pek çok soru bulunmaktadır.

Yukarıda yanlışlıkları açıklanan soruların yanı sıra yasa değişiklikleriyle de yanlış duruma gelen soruların ayıklanmaması, bir bilgi karmaşası yaratmakta ve sınava hazırlananları yanlış yönlendirerek olumsuzlukları artırmaktadır. Bu sorular şunlardır;

6.1. (2005/I. Dönem, 6. Soru), Sorunun dayanağı SPK'nın 35 nolu Tebliğinin 4. maddesindeki, “Kurulca Listeye Alınmak İçin Başvuru Koşulları” ile ilgili kurallardır. Bu madde gereği 2005 yılında yalnızca “C) Hisse senetlerinin tamamının hamiline yazılı olması,” seçeneği yanlış iken, söz konusu tebliğ de zamanla yapılan değişikliklerle, “B) Ödenmiş sermayesinin en az 300 milyar TL (300 bin YTL) olması” ve “D) Ödenmiş sermayesinin asgari % 90'ının, Sermaye Piyasası Kurulundan Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi almış en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması halinde ödenmiş sermaye miktarının asgari 75 milyar TL (75 bin YTL) olması,” seçenekleri de yanlış duruma gelmişlerdir. Buna karşın, bu soru, SPK internet sitesinde geçmiş yıllarda sorular arasında yer almayı sürdürmekte ve sınava girmek isteyenler kaçınılmaz ve zorunlu olarak bu soruya da çalışmaktadırlar. Bu hatalı durum düzeltilmelidir.

6.2. (2006/I. Dönem, 25. Soru), Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği incelendiğinde, arazi ve arsa düzenlemesi işlemi sırasında tahsis edilecek imar parselleri için, sorudaki biçimiyle “kısıtsız

(serbest) alan” deyimini ve tanımı hiç yoktur. Yasada ve uygulama yönetmeliğinde tanımlanmayan, yalnızca soruyu hazırlayanların kişisel olarak tercih ettikleri tanımlara bu tür sınavlarda yer verilmesi yanlıştır.

6.3. Kamusal ortaklık payı oranı ile ilgili sorular, (2006/II. Dönem, 13. Soru), (2006/III. Dönem, 11. Soru), (2007/I. Dönem, 9. Soru), (2006/I. Dönem, 23. 23 – 25), (2005/III. Dönem, 20. Soru), (2005/III. Dönem, 31. Soru), (2005/II. Dönem, 13. Soru), 2006/II. Dönem, 13. Sorunun yanıtı “C) DOPO ve KOPO kesintisi yapılır,” olarak verilmiştir. Ayrıca, diğer sorularda da kamusal ortaklık payı deyiminin sıkça kullanıldığı görülmektedir.

3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesinde “Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)” dışında, “KOPO (Kamu Ortaklık Payı Oranı)” adıyla bir başka kesintiden söz edilmemektedir. Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinde, “Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis” adıyla bir hisselendirme biçimi açıklanmıştır. Ancak, bu hisselendirme biçiminin, sorularda belirtildiği şekliyle KOPO olarak belirtilen kesinti biçimiyle bir ilgisi bulunmamaktadır. KOPO şeklindeki tanım ve uygulama biçimi, tam anlamıyla fiilen ortaya çıkmış ve uygulanmaya başlanmıştır. Harita ve kadastro mühendisliği mesleğinde bu konu tartışmalıdır ve SPK sınavlarında, ilgili meslek içinde bile üzerinde uzlaşmanın sağlanmadığı bir konuyu soru konusu yapmak yanlıştır.

6.4. (2007/II. Dönem, 24. Soru), Kat irtifakıyla ilgili sorunun yanıtı olarak “A) Arsa payına bağlı bir haktır,” seçeneği kabul edilmektedir. Oysa sorunun sorulduğu tarihten 6 ay sonra, 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı yasanın 4. maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nda yapılan değişiklikle, “Madde 11 – Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur,” kuralı getirilmiş ve kat irtifakının da kat mülkiyeti kütüğüne kaydedileceği belirtilmiştir. Böylece, yasa değişikliğiyle sorunun “A” seçeneğinin yanı sıra “D) Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir,” seçeneği de doğru duruma gelmiştir. Buna karşın, bu soru halen diğer sorularla birlikte SPK internet sitesinde yayımlanmaktadır. Sınava hazırlananlar bu soruya da çalışmaktadırlar. Yanlış bilgi edinmeye neden olan durum düzeltilmeli ve ya soru siteden çıkarılmalı ya da yasa değişikliği ile ortaya çıkan durum açıklanarak herkes bilgilendirilmelidir.

6.5. (2002/III. Dönem, 31. Soru), (2003/I. Dönem, 32. Soru), Sorularda adı geçen, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmış, hakları ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na (TOKİ) devredilmiştir (08.12.2004 tarihli ve 5273 sayılı Yasa).

Dolayısıyla, her iki soru da geçerliliklerini yitirmişlerdir. Buna karşın, SPK’nın internet sitesinde yayınlanan geçmiş yıllarda sorulan sorular arasındaki yerlerini korumaktadırlar. Oysa bu tür soruların ayıklanması ve diğer sorular arasından çıkarılmaları gerekmektedir.

7. İFADE YANLIŞLIKLARI

7.1. (2003/II. Dönem Soru 1), Tarım Reformu Yasası’na göre tapulaştırılan arazilerden projenin özelliğine göre yol ve kanal gibi genel hizmet alanları sağlanmasında, aşağıdakilerden hangisinin yapılması yanlıştır? Sorulmakla beraber, ülkemizde “Tarım Reformu Yasası” diye bir yasa yoktur. Böyle bilinen, ama adı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” olan 3083 sayılı kanun vardır. Bu soruda kullanılan “tapulaştırma” kavramı, ilgili mevzuatın hiçbirinde kullanılmamaktadır.

7.2. (2004/I. Dönem Soru 32), İpoteğe ilişkin yanlış ifade olarak E) İpotekte borçlu ile taşınmaz sahibinin aynı kişi olması zorunludur seçeneği verilmiştir. Ancak “A” seçeneğindeki “İpotek salt güvence sağlayan taşınmaz bir rehin hakkı türüdür,” ifade bozukluğu dikkat çekicidir.

7.3. (2005/III. Dönem, 24. Soru), Paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ile elbirliği mülkiyet arasındaki temel fark olarak D) Paylı mülkiyette paylar eşit olarak bölünmüştür. seçeneği doğru kabul edilmiştir. Bu seçeneğin içinde “Paylı mülkiyette paylar eşit olarak bölünmüştür,” denilmektedir. Paylı mülkiyetin kesinlikle eşit paylara bölünmesi gerekmez. Paydaşların, aralarında yapacakları anlaşmalar dışında, sahip olduğu paylara göre bölünme esastır.

7.4. (2006/I. Dönem Soru 9), Bir gayrimenkul yatırım ortaklığının portföyündeki varlıkların değer tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek aşağıdakilerden hangisinin faaliyet kapsamındadır? Sorusunda “raporların hazırlanmasını temin etmek,” denilmektedir. Bir şeyin hazırlanması temin edilebilir mi? Sorunun sorulma biçiminde bozukluk vardır.

7.5. (2006/II. Dönem Soru 37), Tapu siciline hakim olmayan ilke olarak E) Tescilin sebepten bağımsızlığı ilkesi. seçeneği verilmektedir. “A” seçeneğinde ise “Her tescil ayrı bir sicile kaydedilir ilkesi” denilmektedir. Soruda her bir “taşınmaz”ın, tapu kütüğünde ayrı birer sayfaya kaydedileceği anlatılmak istenmekte, ancak bu ifade edilememektedir. Seçeneklerde ifade bozuklukları vardır.

7.6. (2007/II. Dönem Soru 26), “Aşağıdakilerden hangisi tapu asli sicillerinden biri değildir?” sorusunda, “tapu asli sicillerinden” gibi yasada hiç belirtilmeyen, ifade edilmeyen bir deyişe yer verilmektedir. Gerçekte, “tapu” sözcüğünden sonra “sicilinin” ifadesi gelmeliydi. Bu eksiklik, soruyu tartışmalı duruma getirmektedir.

7.7. (2008/I. Dönem Soru 21), Tapu siciline hakim olan ilkelere aynı sistem ilkesi (aynı aleniyet esası) aşağıdakilerden hangisinin karşılığı olarak kullanılmaktadır? Soruda belirtilen ilke en açık ve yalın ifade ile, “Açıklık İlkesi” olarak

bilinmektedir. Sorunun da böyle bir ifade kullanılarak sorulması gerekir. Soru sorulurken zorlandı ve ifade bozukluğuna yol açıldığı görülmektedir.

7.8. (2008/I. Dönem Soru 29), Aşağıdakilerden hangisi, arsa niteliğindeki bir taşınmazın üzerindeki şeylerin arsanın bütünüleyici parçası sayılması kuralının istisnalarından biri değildir? Soru yeterince anlaşlamadığı gibi, yanıtların tek tek incelenerek doğru seçeneğin aranması soruyu tartışmalı duruma getirmektedir.

7.9. (2008/II. Dönem Soru 7), Sermaye piyasasında "Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"e göre, aşağıdakilerden hangisi, pazar değeri dışı değer unsurlarından biri değildir? Soruda, "pazar değeri dışı değer unsurları" tartışma konusu yapılmaktadır. Oysa terminoloji olarak "Pazar Değeri" ifadesinin kendisi üzerinde bile herkesin uzlaştığı söylenemez.

7.10. (2008/II. Dönem Soru 10), İmar uygulaması işlemleriyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır? Soruda "Yanlış" seçenek sorulmakta ve doğru olarak "**B) Uygulama imar planları on beş günlük süreyle halka duyurulmalıdır.**" seçeneği verilmektedir. Ancak, "**A) imar uygulamaları, uygulamalı imar planına dayanmalıdır.**" seçeneği de doğru değildir. Çünkü "**uygulamalı imar planı**" diye bir plan türü yoktur. "**Uygulama imar planı**" vardır.

8. SONUÇ

Bildiride, 2002 Eylül-2008 Eylül dönemlerinde sorulan 690 sorudan 75 adedinin (%10.2'sinin) tartışmalı ve hatalı olduğu tespit edilmiştir. Bu miktar, sınavı olumsuz etkileyecek kadar yüksektir.

Sermaye Piyasası Kurulu, şeffaflık ve açıklığın bir gereği olarak, "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" sınavı ile ilgili sorulan tüm soruları yayımlamış bulunmaktadır. Bu sorular arasında, hatalı olduğu belirlenen sorular da bulunmaktadır. Sınava pek çok farklı meslekten çok sayıda kişinin girdiği ve sınav öncesi bu sorulara çalışarak hazırlandıkları dikkate alındığında, yanlış soruların ileride önemli sorunlara neden olması kaçınılmazdır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, kendi eliyle yanlış bilgilendirmeye yol açması beklenmemelidir. Bu nedenle, hatalı olduğu saptanan soruların diğer sorulardan ayıklanması ve hatalı olduklarının belirtilmesi gerekmektedir.

Konuya ilişkin olarak, bildirin yazarları, 10.11.2008 tarihli dilekçe ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurarak

Hatalı bulunan soruların internet sitenizde yayınlanan diğer sorular arasında yer alması, bu sınava hazırlananları yanlış bilgilere ve sonuçlara yönelebilecektir. Bu sakıncayı gidermek için, hatalı oldukları tespit edilen soruların aynı sitede yayınlanması ve ilgilenenlerin bilgilerine sunulmasında yarar olduğu kanısına varılmıştır.

Çeşitli mesleklere sahip pek çok kişinin girdiği bu sınavda sorulan soruların, yasa ve yönetmeliklerde kullanılan tanım, dil, ifade özellikleri bakımından arıtılmış olmaları yanı sıra, mevzuattaki değişiklikleri de gözetenek ve herhangi bir kuşku duruma yol açmayacak kesinlikte seçeneklere de sahip olmaları gerekmektedir.

Önerilerinde bulunulmuştur. SPK Hukuk İşleri Dairesi çıkışlı 05 Ocak 2009 gün ve B.02.1.SP.K.0.31.00/2-138 sayılı cevabi yazıda;

Kurulumuzca düzenlenen Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavı'nın "Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar" başlıklı modülünde 2002-2008 yılları arasında sorulan soruları değerlendirmiş olduğunuz ilgi yazınız ekinde yer alan rapor Kurulumuz ve Anadolu üniversitesi tarafından incelenmiş olup, anılan rapordaki önerileriniz değerlendirilerek dikkate alınacaktır.

İlginiz için teşekkür eder, bilgi edinilmesini rica ederim.

denilmiştir.

Bu kez, konunun, Harita Mühendisliği Mesleğinin bilgisine sunulması ve eşgüdüm ve ortak çözüm fırsatları yaratılması hedeflenmiştir. Bu yaklaşımın önemli bir nedeni, "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı**"na sahip olanların % 20'sinin Harita ve Kadastro Mühendisi olmasıdır.

06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5582 sayılı "**Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**" ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 40/D maddesi uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanların, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne üye olmaları öngörülmektedir.

Yakın gelecekte, bildiride incelenen sınav sorularının hazırlanması ve değerlendirilmesinde yeni yaklaşımların ortaya çıkacağı beklenmelidir. Bu konuda harita mühendisliği mesleğine ve harita ve kadastro mühendislerine önemli görevler düşmektedir.