



**TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL
ve TEKNİK KURULTAYI**



SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI MESLEKİ MEVZUAT SINAV SORULARININ ANALİZİ

Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK

Kocaeli Üniversitesi

Dr. Erdal KÖKTÜRK

Emekli Beykoz Belediye Başkan
Yardımcısı

ANKARA 11 - 15 Mayıs 2009
ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası



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 belirlenen 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 saptanan soruların aynı sitede hatalı olduklarının duyurulması, ilgilenenlerin 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 artırılmış olmaları yanı sıra, mevzuattaki değişiklikleri de gözeterik ve herhangi bir kuşku ya da ikircikli duruma yol açmayacak kesinlikte seçeneklere de sahip olmaları gerektiği özellikle belirtilmelidir.



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



Çizelge incelendiğinde, soruların ağırlıklı olarak 6 yasadan sorulduğu görülmektedir:

| Yasa No | Yasa Adı | Soru Sayısı | % |
|---------|-------------------------|-------------|----|
| 4721 | Türk Medeni Kanunu | 191 | 28 |
| 3194 | İmar Kanunu | 183 | 27 |
| 2499 | Sermaye Piyasası Kanunu | 66 | 10 |
| 2942 | Kamulaştırma Kanunu | 62 | 9 |
| 634 | Kat Mülkiyeti Kanunu | 49 | 7 |
| 3402 | Kadastro Kanunu | 48 | 7 |
| | Toplam | 599 | 87 |

| | | |
|------|-----------------|---|
| 5393 | Belediye Kanunu | 6 |
|------|-----------------|---|

2006'dan bu
yana soru
yok



OLMASI GEREKEN TÜZEL ÇERÇEVE

1. 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası

2. 22.11.2001 Tarihli Ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

2.1. Tapu Sicili Tüzüğü (Resmi Gazete: 07/06/1994, No: 21953)

2.2. Tapu Plânları Tüzüğü (Resmi Gazete: 27/08/2008, No: 26980)

3. 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

3.1. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu

Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35)

3.2. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45 (RG:

06.03.2006); Seri: VIII, No: 48 (RG: 25.08.2008))

3.3. Uluslararası Değerleme Standartları

3.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11)

4. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

5. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

6. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

7. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu

8. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu



9. 3194 Sayılı İmar Kanunu

9.1. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik

9.2. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

9.3. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

9.4. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

9.5. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

9.6. İstanbul İmar Yönetmeliği

9.7. Otopark Yönetmeliği

9.8. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik

10. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

11. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

12. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu

13. 2644 Sayılı Tapu Kanunu

14. 2859 Sayılı Tapulama Ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun

15. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

16. 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (08.12.2004 – 5273)

(Resmi Gazete: 15.12.2004 – 25671)

17. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun

18. 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

(24.02.1984 – 2981) (Resmi Gazete: 08.03.1984 – 18335)



- 19. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (20.07.1966 – 775) (Resmi Gazete: 30.07.1966 – 12362)**
- 20. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**
- 21. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu**
- 22. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**
- 23. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu**
- 24. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu**
- 25. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu**

- 26. 2872 Sayılı Çevre Kanunu**
 - 26.1. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği (R. G.: 16.12.2003)

- 27. 383 Sayılı Başbakanlık Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname (KHK: 19.10.1989 - No: 383) (Resmi Gazete: 13.11.1989 - 20341)**
- 28. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu**
- 29. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu**
- 30. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun**
- 31. 5543 Sayılı İskan Kanunu**
- 32. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu**



- 33. 4342 Sayılı Mera Kanunu**
- 34. 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu**
- 35. 6831 Sayılı Orman Kanunu**
- 36. 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu**
- 37. 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun**
- 38. 442 Sayılı Köy Kanunu**
- 39. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**
- 40. 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun**
- 41. 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (18.12.1981 – 2565)**
(Resmi Gazete: 22.12.1981 - 17552)
- 42. 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (15.05.1959 – 7269) (Resmi Gazete: 25.05.1959 – 10213) Ek**
- 43. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu**
- 44. 3218 Sayılı Serbest Bölgeler Kanunu**
- 45. 4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu**
- 46. 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu Ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) (09.01.2002 – 4737)**
(Resmi Gazete: 19.01.2002 – 24645)
- 47. 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu**
- 48. 388 Sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (KHK: 27.10.1989 - No: 388) (Resmi Gazete: 06.11.1989 – 20334)**
- 49. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (22.11.1984 – 3083) (Resmi Gazete: 01.12.1984 - 18592)**



ÖRNEKLER



2003/I. Dönem, 1. Soru: Aşağıdaki yasaların hangisinde taşınmaz değerlendirilmesiyle doğrudan ilişkili hükümler bulunmaz?

- A) Emlak Vergisi Yasası
- B) Arsa Ofisi Yasası
- C) Kamulaştırma Yasası
- D) Kurumlar Vergisi Yasası
- E) Özelleştirme Yasası

2007/III. Dönem, 36. Soru: İcra ve İflas Kanunu'na göre aşağıdakilerden hangisi taşınır rehni kapsamında olmayıp taşınmaz olarak kabul edilmektedir?

- A) Alacak hakları üzerindeki rehinler
- B) Teslime bağlı rehinler
- C) Ticari işletme rehni
- D) Hapis hakkı
- E) Gemi siciline bağlı gemiler

2006/III. Dönem, 29. Soru: Aşağıdakilerin hangisinde, değer biçme komisyonlarının ya da kurullarının nitelikleriyle ilgili hükümler bulunmaktadır?

- A) Sermaye Piyasası Yasası'nda
- B) Harçlar Yasası'nda
- C) Vergi Usul Yasası'nda
- D) İmar Yasası'nda
- E) Kadastro Yasası'nda

Açıklama: Yukarıdaki sorular incelendiğinde, Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar dışında, genellikle Vergi Mevzuatı kapsamındaki yasaları kapsayan sorulardır. Konu dışındaki yasaların soru kapsamına alınması bir karmaşa yaratmaktadır ve soru tekniğine aykırı bir durum oluşturmaktadır.



2008/I. Dönem, 39. Soru: Aşağıdakilerden hangisi, Vergi Usul Kanunu'ndaki temel değerlendirme ölçütlerinden biri değildir?

- A) Maliyet bedeli
- B) Hasıla veya gelir değeri
- C) Borsa rayici ve tasarruf değeri
- D) Mukayyet değer ve vergi değeri
- E) Rayiç bedel, emsal bedel ve emsal ücret

Açıklama: Yukarıdaki sorular, “mesleki mevzuat ve etik kuralları” kapsamında olmayıp, “vergi mevzuatı” kapsamında sorulardır. Bu nedenle, bu kategori de sorulmaları doğru değildir.

2003/I. Dönem, 8. Soru: Bir yapı şirketi 117 milyar TL'ye mal olan bir arazisini A ve B parsellerine ifraz ettiriyor. A parselini maliyet fiyatına göre % 20, B parselini ise % 10 kârla satarak toplam 135 milyar TL elde ediyor. Buna göre B parselinin maliyet değeri kaç milyar TL'dir?

- A) 27
- B) 45
- C) 52
- D) 54
- E) 56

2005/II. Dönem, 3. Soru: Emlak vergisi matrahının hesabında kullanılan arsa-arazi birim değerlerini tesbit eden kıymet takdir komisyonları hangi yasaya göre oluşturulur?

- A) Özelleştirme Yasasına
- B) Vergi Usul Yasasına
- C) Gelir Vergisi Yasasına
- D) Emlak Vergisi Yasasına
- E) Kamulaştırma Yasasına

Açıklama: Bu soru, “mesleki mevzuat ve etik kuralları” kapsamında olmayıp, “gayrimenkul değerlendirme esasları” kapsamında bir sorudur. Bu nedenle, bu kategori de sorulması doğru değildir.



YANLIŞ SORULAN SORULAR



2003/I. Dönem, 32. Soru: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce satılacak bir arsanın değeri belirlenirken hesaplamalarda aşağıdakilerden hangisi kullanılmaz?

- A) Arazinin (iktisap) edinim bedeli
- B) Altyapı tesislerinin projelendirilmesi ve yapılması için harcanan paralar
- C) Arsanın gelir yöntemiyle belirlenen değeri
- D) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan vergi ve harçlar
- E) Arazi ve arsanın haritasının alınması, imar planının ve uygulamasının yapılması için harcanan paralar

2005/II. Dönem, 25. Soru: Kadastro Kanunu'na göre aşağıdaki sahipsiz yerlerden hangisi tescile tabidir?

- A) Deniz, göl ve nehir gibi sular
- B) Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan kayalar, tepeler, dağlar ve bunlardan çıkan kaynaklar
- C) Karakol, okul binaları, kütüphane, genel mezarlık, çeşme, meydanlar ve benzeri hizmet alanları
- D) Tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler
- E) Mer'a, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri

Açıklama: Bu soru yanlıştır. Çünkü Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile ilgili yasada “Değer Belirleme” diye bir madde, bir bölüm veya bir tanımlama yoktur. Kaldı ki, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü de günümüzde kaldırılmış ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir.

Açıklama: Soruda “hangisi tescile tabidir?” sorusu sorulmakta, doğru yanıt “C” seçeneği olarak verilmektedir. Sorunun kaynağını oluşturan 3402 sayılı Kadastro Yasasının 16. maddesinin birinci fıkrasında “tescil” değil “tespit” denilmektedir. Ayrıca, bu madde incelendiğinde yalnızca “sahipsiz yerler” değil, devletin özel mülkiyetindeki yerler hakkında da hüküm ifade edilmektedir. Sorunun yanıtı içindeki yerlere bakıldığında da bu durum açıkça görülebilmektedir. Soruyu soranın bu ayrımı bilmesi ve farketmesi gerekirdi. Gerçekte, soru da, “sahipsiz yer” ifadesinin yer almaması bir yana, Kadastro Yasası'nda belirtildiği şekliyle, “hangisi tespite tabidir?” şeklinde sorulması gerekirdi! Her tespit işleminin, tapu siciline tescili gerekmemektedir.



2005/III. Dönem, 5. Soru: İmar planı gereği 18. madde uygulaması yapılmış bir bölgede aşağıdaki ifadelerden hangisi kesinlikle doğrudur?

- A) Mülk sahibinin kadastral arazisi % 35 oranında küçültülmüştür.
- B) Arazilerin alanları değişmemiştir.
- C) Kadastral araziler re'sen imar parseline dönüştürülmüştür.
- D) Mülk sahiplerine müstakil imar parseli verilmiştir.
- E) Araziler fiilen düzenlenmiştir.

2006/I. Dönem, 15. Soru: Aşağıdakilerden hangisi imar planlarında sit koruma alanları içinde yer almaz?

- A) Tarımsal niteliği korunacak özel tarım alanları
- B) Görünüşleri ve gabarileri ile korunarak yenilenecek yapılar
- C) Restore edilerek aynen korunacak yapılar
- D) İçi ve dışı olduğu gibi korunması gerekli yapılar
- E) Tarihi değeri olan önemli ağaçlar

Açıklama: Soruda “kesinlikle doğru” olan seçenek sorulmakta ve yanıt olarak “C” verilmektedir. Oysa “D” ve “E” seçenekleri de doğru olabilir. Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Yasası'nın arazi ve arsa düzenlemesi başlıklı 18. maddesine göre yapılan işlem, aynı zamanda bir “düzenleme”dir ve bu işlem sonucu parsel sahiplerine müstakil imar parselleri de verilmektedir. Bir soruda, “en doğru yanıt” şeklinde bir yaklaşımın tercih edilmesi yanlıştır. Ayrıca, sorudaki “kesinlikle” deyimini ile sözü edilen kriter (ölçüt) belirsizdir?

Açıklama: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği (madde: 57), bir yerin sit ilan edilmesi Koruma Bölge Kurullarının yetkisindedir ve sit ilan edilerek koruma alanı kapsamına alınan bölgelerin içinde tarım alanları olabileceği gibi, bu alanların çoğunlukla özel kişi veya işletmelerin mülkiyetinde oldukları da bilinmektedir. Kaldı ki, sit ilan edilen yerler içinde, soruda yanlış olarak değerlendirilen “A” seçeneğindeki “Tarımsal niteliği korunacak özel tarım alanları”nın olamayacağı iddiasının hukuki ve teknik dayanağı da bulunmamaktadır. Bu konu, planlama tekniğinde “lejad” kapsamı içindedir ve her zaman plan notlarında tanımlanarak koruma amaçlı imar planları içinde yer alabilir. Bu bakımdan soru yanlıştır ve konuyla ilgilenenleri yanlış yönlendirmektedir.



2006/II. Dönem, 1. Soru: I. Özel İdare, II. Hazine, III. Vakıflar Genel Müdürlüğü, IV. Türk Silahlı Kuvvetleri. Yukarıdaki kurumlardan hangilerine ait taşınmazların, imar uygulamasında Maliye Bakanlığı'nın izniyle belediyelere bedelsiz terki yapılamaz?

- A) I ve II
- B) I ve IV
- C) II ve III
- D) II ve IV
- E) III ve IV

2006/III. Dönem, 25. Soru:

Gayrimenkullerin şekillerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin fenni ve geometrik usullerle tespit edilerek planlar içinde gösterilmesine ne ad verilir?

- A) İmar planı
- B) Tapu sicili
- C) Geometrik plan
- D) Puantaj planı
- E) Kadastro

Açıklama: Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. maddesindeki tanım, aynen şöyledir, "... belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir..." Görüldüğü gibi, yasada, sorudaki şekliyle Maliye Bakanlığının 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. Ters bir durum, yasada belirtilmeyen ifadelerin soru ile doğru gibi yansıtılmasına ve konunun yanlış algılanmasına yol açabilir.

Açıklama: Sorunun dayanağını oluşturan yasa, 3402 sayılı Kadastro Yasası'dır. Bu yasanın amacı, 1. maddesinde şöyle açıklanmıştır. "... Madde 1 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/1 md.)Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.". Yasanın amacı, aynı zamanda kadastro nun tanımı olarak ta kabul edilmektedir. Oysa bu maddedeki tanımla, sorudaki tanım arasında büyük farklar vardır ve soruyu hazırlayan, kendi düşüncesine ve algısına göre bir tanım yaratmış görünmektedir. Bunun yerine, yasadaki ifadeyi aynen kullanması ve soruda yer vermesi gerekirdi.



2006/III. Dönem, 27. Soru: Kamu taşınmazları tasnifiyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Sahipsiz mallar, orta malları, hizmet malları ve özel mallar
- B) Ormanlar, kıyıları, hizmet malları ve orta malları
- C) Ormanlar, sahipsiz mallar, kıyıları ve hizmet malları
- D) Ormanlar, hizmet malları, orta malları ve kamu yapıları
- E) Hizmet malları, özel mallar, orta malları ve kamu yapıları

2.8. 2006/III. Dönem, 28. Soru: Kadastro tapusuz arazilerde, özel mülkiyete konu olarak belirleme, hangi koşullar altında yapılmaktadır?

Açıklama: Türkiye’de en çok tartışılan konu kamu taşınmazları konusudur. Ülkemizdeki en büyük eksiklik, bu konuyu tanımlayan ve kavrayan bir mevzuatın olmayışıdır. Konu, değişik yasalar da ve birbiriyle kopuk bir şekilde düzenlenmiştir. Bu bakımdan, kamu taşınmazlarının sınıflandırılması konusu, sorudaki biçimiyle, hiçbir yasa da 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. Kaldı ki, soruda, kamu taşınmazlarının tasnifi sorulurken, yanıt olarak verilen “A” seçeneğinde “özel mallar” a da yer verilmesi bir çelişkidir ve yanıltıcı olduğundan doğru kabul edilmesi de yanlıştır.

Açıklama: Soruda, “Kadastro tapusuz arazilerde, özel mülkiyete konu olarak belirleme, hangi koşullar altında yapılmaktadır?” denilmektedir. Bu soruda neyin sorulduğu anlaşılamamaktadır.



2008/I. Dönem, 21. Soru: Tapu siciline hakim olan ilkelerden aynı sistem ilkesi (aynı aleniyet esası) aşağıdakilerden hangisinin karşılığı olarak kullanılmaktadır?

- A) Aynı hakların kazanılması tapu kütüğüne yapılacak tescile bağlıdır.
- B) Tapu kütüğünde her taşınmaz için ayrı ve bağımsız bir sayfa açılır.
- C) Tapu kütüğüne yapılan tescil illidir (sebebe bağlıdır).
- D) Tapu sicilinin yolsuz tutulmasından doğan zararlardan devlet sorumludur.
- E) Tapu kütüğünü ilgisi olan herkes inceleyebilir.

Açıklama: Soruda doğru yanıt olarak kabul edilen “B” seçeneği, gerçekte, tapu sicilinin “tescil ilkesi”dir. Doğru yanıtın ise “E” seçeneği olması gerekirdi.



1954



2003/II. Dönem, 15. Soru: Parselin ön cephe hattı ile arka cephe hattının en yakın noktası arasındaki dik hattın ortalama uzaklığına ne ad verilir?

- A) Parsel cephesi
- B) Parsel derinliği
- C) Saçak seviyesi
- D) Parsel genişliği
- E) Parsel eğimi

2008/I. Dönem, 14. Soru: "Arsa_derinliği" kavramının tanımı, aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Arsanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en kısa noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- B) Arsanın yol cephesi ile arka cephe hattı arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- C) Arsanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki uzaklığın ortalamasıdır.
- D) Arsanın oturduğu parselin ön cephe hattı ile arka cephe hattının arasındaki uzaklığın ortalamasıdır.
- E) Arsanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

2008/II. Dönem, 16. Soru: Parselin ön cephe hattı ile arka cephe hattının en yakın noktası arasındaki dik hattın ortalama uzaklığına ne ad verilir?

- A) Parsel derinliği
- B) Parsel genişliği
- C) Parsel eğimi
- D) Saçak seviyesi
- E) Parsel cephesi

Açıklama: Yandaki 1.12, 1.13 ve 1.14 ile sorulan soruların dayanağı olan 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. Yukarıda sorulan soru ve yanıtları incelendiğinde, konuyu bilen bir kişinin bile gerek soruyu ve gerekse yanıtlarını anlaması zordur. Soruyu zorlaştırmak için tanımı değiştirme gereği duyulduğu anlaşılmaktadır. Oysa yasadaki tanımı aynen kullanmak gerekmektedir. Kaldı ki, 2008 yılı Ocak dönemi sorusunda (1.13) "Arsa Derinliği" denilerek yasada olmayan bir ifadenin kullanılması da yanlıştır.



YANITI YANLIŞ OLAN SORULAR



2002/III. Dönem, 3. Soru: Aşağıdakilerden hangisi tapu siciline hakim olan ilkelere biri değildir?

- A) Tescil ilkesi
- B) Açıklık ilkesi
- C) Güven ilkesi
- D) İlliyet ilkesi
- E) Tespit ilkesi

Açıklama: Sorunun yanıtı “B” seçeği ve “açıklık ilkesi” olarak verilmiştir. Bu yanıt yanlıştır. Şöyle ki, Türk Medeni Kanunu, kadastro sonucu üretilen mülkiyet ve mülkiyetin dışındaki haklara ve yükümlülöklere ilişkin bilgilerin ve belgelerin düzenlenmesini şu ilkelere bağlamıştır;

1. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için tapu siciline “tescil ilkesi” (madde: 705, 780, 795, 826, 840, 856, 882, 1022).
2. “Yolsuz tescilin geçersizliđi” ilkesi (madde: 1024).
3. İyiniyete dayanarak kazanılan hakların korunması ilkesi (madde: 1025).
4. Tapu sicilinin ilgisini inanılır kılanlara açık olması ilkesi (madde: 1020).
5. Tapu sicilinin tutulmasından Devletin sorumlu olması ilkesi (madde: 1007).
6. İlgililerin yazılı oluru ya da mahkeme kararı olmadan tapu sicilinde düzeltme yapılamayacağı ilkesi (madde: 1027).
7. Taşınmaz sınırlarının belirlenmesi (harita-plan) ilkesi (madde: 719).

Türk Medeni Kanunu’nda, tapu siciline hakim olan ilkelere arasında, “tespit ilkesi”ne yer verilmemiştir. Doğru yanıt olarak verilen “açıklık ilkesi” (Türk Medeni Kanunu, madde: 1020), gerçekte, tapu siciline hakim olan en temel ilkelere biridir ve olumsuz sorunun yanıtı olarak verilmesi yanlıştır.



2003/II. Dönem, 17. Soru: Kamulaştırmayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Kamu yararı kararı yetkili organlarca alınmalıdır.
- B) Kamulaştırma tüzüğüne uygun yürütülmelidir.
- C) Büyük enerji ve sulama projeleri için yapılan kamulaştırmalarda bedel taksitle ödenebilir.
- D) Kamulaştırılan taşınmaz özel iyelikte olmalıdır.
- E) Kamulaştırılan taşınmaz kamulaştırılma amacı dışında da kullanılabilir.

2003/II. Dönem, 27. Soru: Doğal ürünler ve eklentiler için aşağıdaki nitelendirmelerin hangisi yapılamaz?

- A) Her ikisi de asıl şeyden ayrılmakla, bağımsız olarak ayrı bir mülkiyet konusu olabilirler.
- B) Asıl şeyi satın alan kimse, doğal ürünleri ve eklentisini de satın almış olur.
- C) Doğal ürünler asıl şeye kendiliğinden bağlı olmalarına karşılık, eklentilerin asıl şeye bağlılığı, tahsis iradesiyle olmaktadır.
- D) Doğal ürünler gayrimenkul, eklentiler ise menkul mallardır.
- E) Asıl şeyden ayrı olarak temlik tasarrufların konusu olabilirler.

Açıklama: Bu sorudaki “E” seçeneğinin yanı sıra “B” seçeneği de yanlıştır. Çünkü gerek Anayasa ve gerekse Kamulaştırma Yasası gereği çıkarılmış bir “Kamulaştırma Tüzüğü” yoktur.

Açıklama: Doğal ürünler ve eklentiler iki ayrı statüdeki varlıklardır ve aynı soru içinde sorulmaları yanlış olabilir. Nitekim “Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olurken”, “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.” Yani “aksi belirtilmedikçe.” Bu nedenle “B” seçeneği de doğru değildir.



2003/III. Dönem, 31. Soru: Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz mülkiyetin konusunu oluşturmaz?

- A) Bazı bağımsız ve sürekli haklar
- B) Arsa
- C) Arazi
- D) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler
- E) Tarıma elverişli olmayan yerler

2004/I. Dönem, 4. Soru: İmar planı uygulamasında tamamı umumi hizmet alanına denk gelen arsanın üzerinde bina bulunmakta ise kamuya geçen bu parsel için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Arsa rayiç bedelinin % 35'i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir.
- B) Yalnız arsanın rayiç bedeli ödenir.
- C) Arsa rayiç bedelinin % 65'i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir.
- D) Arsa rayiç bedelinin tamamı, bina rayiç bedelinin % 50'si ödenir.
- E) Yalnız binanın rayiç bedeli ödenir.

Açıklama: Bu sorunun yanıtı bulunmamaktadır. Çünkü tüm seçeneklerde belirtilen nesnelere taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluştururlar. Bilindiği üzere, Türk Medeni Kanunu'na göre, taşınmaz mülkiyetinin konusunu tapu kütüğüne tescil edilecek taşınmazlar oluşturmaktadır. Soruda yanlış olarak değerlendirilen "E) Tarıma elverişli olmayan yerler" de, konuta, ticarete veya sanayi alanına elverişli olabilir ve tapuya tescil edilebilir. Tarıma elverişli olmayan yer ifadesi, taşınmaz mülkiyeti ile ilgili olmayıp, arazi kullanım türlerini tanımlayan planlama ile ilgilidir. Bu bakımdan, soru, kişileri yanlış bilgilendirmeye de yönelmektedir.

Açıklama: Yanıt yanlıştır. Çünkü 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.



1954



2004/I. Dönem, 7. Soru: Aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır? (SPK 2004 Ocak)

- A) Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz.
- B) Belediyeler brüt imar parselinin % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı almaya yetkilidir.
- C) Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır.
- D) Yapı kullanma izin belgesi alımı inşaatın bitmesini gerektirmez.
- E) Ruhsat yenilenmesinde veya plan tadilinde inşaat sahasında artış olmadıkça tekrar harç alınmaz.

2004/II. Dönem, 22. Soru: Devremülk hakkıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır? (SPK 2004 Mayıs)

- A) Devre mülk hakkı, müşterek mülkiyete tabi gayrimenkullerde söz konusudur.
- B) Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli yapı veya bağımsız bölümlerde kurulabilir.
- C) Devre mülk hakkının kurulması için, tapu sicil muhafızlığında resmi senet düzenlenmelidir.
- D) Devremülk hakkı, mirasçılara intikal eder.
- E) Devremülk hakkının rehni mümkün değildir.

Açıklama: Sorunun yanıtı “D” seçeneği olarak verilmiştir. Oysa “B” seçeneği de yanlıştır. Çünkü sorunun dayandığı 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde yer alan “otuzbeşini” ibaresi, 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunla değiştirilmiş ve oran % 40'a çıkarılmıştır.

Açıklama: Soruda yanlış seçenek sorulmakta ve “E” seçeneği verilmektedir. Oysa yanlış olan “A” seçeneğinin de verilmesi gerekirdi. Çünkü devre mülk hakkı, müşterek mülkiyete değil, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda söz konusu olur. Sorunun dayandığı 634 sayılı Yasanın 58. maddesinde, “...Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir ...” denilmektedir. Bu hakkın müşterek mülkiyetle olan bağı ise, 57. maddede şöyle açıklanmıştır, “... Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir ...” Dolayısıyla sorunun iki adet doğru yanıtı vardır!



2004/III. Dönem, 18. Soru: Bir yatırımcı, nazım imar planı hazırlanmış bir bölgeden m²'si 50 milyon TL'den 1 hektar taşınmaz satın almıştır. Daha sonra bu bölgede uygulama imar planı yapıp 18. madde uygulaması gerçekleştirilmiş, uygulama sonucunda taşınmazların değeri % 520 artmıştır. Yapılan 18. madde uygulamasında taşınmazlardan % 32,50 düzenleme ortaklık payı kesildiğine göre, yatırımcının uygulama sonucunda kalan taşınmazlarının toplam değeri aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 175,5 milyar
- B) 209,25 milyar
- C) 384,5 milyar
- D) 1,755 trilyon
- E) 2,0925 trilyon

2005/I. Dönem, 12. Soru: İmar planıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) İmar planları, nazım imar planı ve imar planlarından oluşur.
- B) Bölge planları Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılır ya da yaptırılır.
- C) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerlerde yapılacak planlar ilgili belediye tarafından onaylanır.
- D) Son nüfus sayımında, nüfusu 10 000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yapılması zorunludur.
- E) İmar planları alenidir.

Açıklama: Doğru yanıt "E" olarak verilmektedir. Oysa sorudaki verilere göre doğru yanıt "D"dir. "E"nin doğru yanıt olabilmesi için taşınmazın değerindeki artışın % 520 değil, % 620 olması gerekmektedir.

Açıklama: Soruda yanlış sorulmakta ve "C" seçeneği verilmektedir. Ancak "A" seçeneği de yanlıştır. Çünkü "İmar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planlarından oluşur." Oysa "A" seçeneğinde "uygulama" ifadesi yazılmayarak seçeneğin yanlış duruma getirildiği ve bir bakıma sorunun yanıtı olabileceği gözden kaçmış görünmektedir.



2005/II. Dönem, 25. Soru: Kadastro Kanunu'na göre aşağıdaki sahipsiz yerlerden hangisi tescile tabidir?

- A) Deniz, göl ve nehir gibi sular
- B) Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan kayalar, tepeler, dağlar ve bunlardan çıkan kaynaklar
- C) Karakol, okul binaları, kütüphane, genel mezarlık, çeşme, meydanlar ve benzeri hizmet alanları
- D) Tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler
- E) Mer'a, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri

Açıklama: Sorunun dayanağı 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 16. maddesinin birinci bendidir. Bu bend içinde, birbirinden farklı türde ve ayrıca kamu malları bakımından farklı kategorilerdeki yerler sayılmaktadır. Özellikle madde metni dikkatle okunursa, bu yerler sayılmadan önce,

1. Kamunun ortak kullanılmasına veya
2. Bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle
3. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden

denilerek bu yerlerin olası hangi tür kamu malları kapsamına girebilecekleri belirtilmiş bulunmaktadır. Böylece, sayılan yerlerin, yalnızca "sahipsiz yerler" ile değil, aynı zamanda diğer iki tür yer arasında da kalabilecekleri vurgulanmıştır.

Oysa soru, yalnızca "sahipsiz yer" şeklinde sorulmuştur. Yanıt olarak verilen "C" seçeneği içinde sayılanlar, konunun uzmanlarınca hemen fark edilebileceği gibi "sahipsiz yer" kategorisi içinde değil, "kamunun özel malları" arasında sayılan yerlerdir. Dolayısıyla, soru, "kamu malları" gibi oldukça tartışmalı ve tek bir yasa yerine birden çok yasa ile düzenlendiği için çok karıştırılan bir konu içinden seçilmiş ve yanlış sorulmuştur.



2005/III. Dönem, 26. soru: Aşağıdakilerden hangileri kadastro komisyonunda bulunabilir?

I. Mahalle veya köy muhtarı II. Kontrol mühendisi III. Kadastro müdürü IV. Kadastro hakimi

- A) I ve II
- B) II ve III
- C) II ve IV
- D) III ve IV
- E) I, II ve III

2005/III. Dönem, 39. Soru: Aşağıdakilerden hangisi tapu kütüğünün beyanlar sütunundan öğrenilebilir?

- A) Geri alım hakkına ilişkin bilgiler
- B) Aynı haklara ilişkin bilgiler
- C) Kat karşılığı sözleşmelerine ilişkin bilgiler
- D) İhtiyati tedbir kararlarına ilişkin bilgiler
- E) Kira sözleşmelerine ilişkin bilgiler

Açıklama: Sorunun dayanağı olan 3402 sayılı *Kadaströ Yasası*'nda, "*Kadaströ Komisyonu*", 3. maddede, "...kadaströ müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadaströ 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 bellidir. Oysa soruda, doğru yanıt "E" seçeneği olarak verilmiş ve buna göre, mahalle ve köy muhtarı da komisyon üyesi sayılmıştır. Bu durum, yasaya açıkça aykırıdır ve soru yanlıştır.

Açıklama: Sorunun doğru yanıtı "B" seçeneği olarak verilmiş ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine "aynı haklara ilişkin bilgilerin" yazılacağı belirtilmiştir. Oysa "aynı haklar" genel bir deyimdir. Her aynı hakkın beyanlar hanesine kaydedilmesi söz konusu değildir. Örneğin, irtifak hakkı, haciz, ipotek, taşınmaz rehni gibi haklar da aynı hak kapsamındadır ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmemektedirler. Kaldı ki, yanıtlar arasında bulunan "C" 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, yanıtlar arasındaki "E" seçeneği için de geçerlidir. Görülmektedir ki, soru iyi arıtılmış, rafine edilmiş değildir ve yanlışlıklar içermektedir.



2006/I. Dönem, 7. Soru: İmar planı uygulamasında tamamı umumi hizmet alanına denk gelen arsanın üzerinde bina bulunmakta ise kamuya geçen bu parsel için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Arsa rayiç bedelinin % 35'i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir.
- B) Yalnız arsanın rayiç bedeli ödenir.
- C) Arsa rayiç bedelinin % 65'i, bina rayiç bedelinin tamamı ödenir.
- D) Arsa rayiç bedelinin tamamı, bina rayiç bedelinin % 50'si ödenir.
- E) Yalnız binanın rayiç bedeli ödenir.

2006/II. Dönem, 27. Soru: Kadastro Kanunu'na göre kamu mallarının sınırlandırılmasıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir.
- B) Yol, meydan, köprü gibi orta malları haritasında gösterilmekle yetinilir.
- C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, Orman Kanunu hükümlerine tabidir.
- D) Panayır yerleri sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.
- E) Resmi bina ve tesisler, kayıt, belge veya özel kanunlara göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

Açıklama: Doğru seçenek "D" olarak verilmektedir. Yukarıda açıklandığı üzere, 2004 Ocak ayındaki benzer yanlışlıklar sürdürülmektedir. Çünkü DOP oranını 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı yasa değiştirmiş, % 35 oranını % 40'a çıkarmıştır. Bu durumda, soruda doğru seçenek yoktur.

Açıklama: Hangi seçeneğin "yanlış" olduğu sorulmakta, doğru seçenek olarak "C" 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 Orman Kanunu değil midir? O zaman "C" seçeneği nasıl yanlış olur?



2006/İ. Dönem, 33. Soru: Aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.
- B) Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde yeniden kadastro yapılabilir.
- C) 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi yerlerde ikinci defa kadastro yapılabilir.
- D) Sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde yeniden kadastro yapılabilir.
- 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.

Açıklama: Soru “yanlış” sorulmaktadır. Çünkü seçenekler incelendiğinde sorunun dayanağının 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. maddesi olduğu anlaşılmaktadır. Bu madde, kadastro çalışmalarında genel kuraldan ayrı olarak, ikinci kadastro yapılabilecek istisnai uygulamalar ile ilgilidir. Bu durum, soruda belirtilmeliydi. Ters durumda, “A” seçeneği de yanlıştır ve soru sorulurken eksik ifade edilmesi konuyu bilenleri bile yanıltabilecek düzeydedir.



1954



2006/II. Dönem, 20. Soru: Kamulaştırma işlemlerine hazırlık yapan idarenin öncelikle gerçekleştirmek zorunda olduğu husus hangisidir?

- A) Kamulaştırma konusu taşınmazın bedelini tespit etmek
- B) Kamulaştırma bedeli konusunda bütçesine yeterli ödenek koymak
- C) Kamulaştırma konusu taşınmazı tespit etmek
- D) Kamulaştırma kararı almak
- E) Kamulaştırılacak taşınmazın malikini tespit etmek

Açıklama: Soruda “B” seçeneği doğru 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 hükmün sorulan soruyu tam karşılamadığı ortadadır. Sorunun, “hangi koşul yerine getirilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz” şeklinde sorulması gerekirdi. Ters durumda, idarelerin, kamulaştırma işlemlerine başlamadan önce yapacakları araştırmaları engelleyen bir yasa kuralı yoktur. İdarelerin, kamulaştırma işlemine başlamadan önce, bir başka ifadeyle bütçeye ödenek koymadan önce, hangi plana dayalı hangi parselleri kamulaştıracakları konusunda inceleme ve araştırma yapacakları, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 7. maddesinde açıklanmış ve şöyle ifade edilmiştir. “... Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir ...” Görüldüğü gibi, 7. maddede belirtilenlerin, bütçeye ödenek konulması için zorunlu yapılması gereken prosedüre ilişkin olduğu açıktır. Bütçeye konulacak ödenek ile, bundan önce yapılması gereken işlemlerin birbirinden ayrılması gerekmektedir.



2006/II. Dönem, 31. Soru: Kat irtifakı kurulması için aşağıdaki belgelerden hangisi zorunlu değildir?

- A) İnşaat izin belgesi
- B) Yapı kullanma izin belgesi
- C) Yönetim planı
- D) Tapu idaresine hitaben yazılmış dilekçe
- E) Bağımsız bölümlere ilişkin liste

Açıklama: Kat irtifakının kurulması için “yapı ruhsatı”, kat mülkiyetinin kurulması için “yapı kullanma izni (iskan)” zorunludur. Seçenekler arasındaki, A şıkkında “inşaat izni belgesi” diye belirtilen bir terim yasalarda ve yönetmeliklerde yer almamıştır. Bu terim, halk içinde, yapı ruhsatının karşılığı olarak kullanılmaktadır. Bu bakımdan, soruyu hazırlayan terminoloji açısından hatalı hareket etmiştir.

Sorunun dayanağı olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın “Kat irtifakının kurulması” başlıklı 14. maddesinde, “...(Değişik birinci fıkra: 14/11/2007-5711/7 md.) Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ve plân, (b) bendindeki yönetim plânı ile (c) bendindeki listeyi tapu idaresine vermeleri lazımdır ...” denilmekte, sözü edilen “proje” ise, 12. maddenin (a) bendinde, “... proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ...” şeklinde tanımlanmaktadır. Yasada “yetkili kurum ve kuruluşlarca onaylanan” nitelemesi ile belediye ve mücavir alan içinde belediyeler, dışında ise il özel idareleri kastedilmekte ve bu projenin, 3194 sayılı İmar Yasasının 22. maddesinde belirtilen yapı ruhsatı için gerekli proje olduğu kuşkuyla meydan vermeyecek şekilde açık bulunmaktadır.

İmar Yasasına göre, projeler, yapı ruhsatının ekidir ve Danıştay'a göre de, yapı ruhsatı iptal edildiğinde, projeler de kendiliğinden iptal edilmiş sayılmaktadır. İmar Yasası'nın 26. maddesine göre, kamu yapıları için bile proje onayı yeterli değildir, yapı ruhsatı almak zorunludur. Görülmektedir ki, yapı ruhsatı, halk deyimiyle ve soruda da belirtildiği şekliyle “inşaat izni belgesi” kat irtifakı kurmanın olmazsa olmaz bir belgesidir, koşuludur. Yapı kullanma izni ise, Kat Mülkiyeti Yasasının 12. maddesinde belirtildiği üzere, kat irtifakının kurulması için değil, kat mülkiyetinin kurulması için zorunlu belgelerden biridir.



2006/II. Dönem, 39. Soru: Kamulaştırmada, malikin geri alma hakkı, hakkın doğumundan itibaren ne kadar sürede kullanılmalıdır?

- A) 1 ay
- B) 5 ay
- C) 1 yıl
- D) 5 yıl
- E) 10 yıl

2006/III. Dönem, 18. Soru: 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası'na göre aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Parsel iyeleri aleyhine kanuni ipotek kurulabilir.
- B) Özel parselasyon planında görülen umumi hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin edilir.
- C) Yapılar, yeniden doğan imar ada ya da parseli içinde kalan yapı sahiplerine verilir.
- D) İslah imar planıyla düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik ya da belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.
- E) Hisseli bir parsel yeni doğan imar parseline de her durumda hisseli olarak verilmelidir.

Açıklama: Doğru seçenek “D” olarak verilmektedir. Oysa doğru seçenek “C”dir. 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 yanıt “C” seçeneğidir.

Açıklama: Soruda “Doğru” seçenek sorulmakta, ancak seçenekler arasında yanlış olan “E” seçeneği doğru kabul edilmektedir. Gerçekte, sorunun yanıtı “A”, “B”, “C”, “D” seçenekleridir. Çünkü soruda, hangi seçeneğin “doğru” olduğu değil, “yanlış” olduğu sorulmalıydı. Böyle sorulsaydı, “E” şıkkı doğru olurdu. Dolayısıyla, bu soru yanlış sorulmuştur.



2007/İ. Dönem, 3. Soru: İmar, çevre ve arazi koruma mevzuatına göre aşağıdakilerin hangisinde planlar, üst ölçekten alt ölçeğe doğru en uygun biçimde sıralanmıştır?

- A) Kalkınma Planı-Çevre Düzeni Planı-Bölge Planı-Nazım İmar Planı-Uygulama Planı
- B) Çevre Düzeni Planı-Bölge Planı-Nazım İmar Planı-Uygulama Planı-Kalkınma Planı
- C) Kalkınma Planı-Bölge Planı-Arazi Kullanım Planı-Çevre Düzeni Planı-Nazım İmar Planı-Uygulama İmar Planı
- D) Çevre Düzeni Planı-Arazi Kullanım Planı-Bölge Planı-Uygulama İmar Planı-Nazım İmar Planı
- E) Arazi Kullanım Planı-Bölge Planı-Çevre Düzeni Planı-Uygulama İmar Planı-Nazım İmar Planı

2007/İ. Dönem, 4. Soru: İmar planlarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) İl genel meclislerince onaylanarak yürürlüğe girer.
- B) Nüfusu 2.000'i aşan yerleşmeler için yapılması zorunludur.
- C) Uygulama imar ve parselasyon planlarından oluşur.
- D) Yalnız ilgilisi olduğunu kanıtlayanlar tarafından incelenebilir.
- E) Mücavir alan sınırları içinde belediyelerce yapılır.

Açıklama: planların kademelenmesinde, C şıkında belirtilen "Arazi Kullanım Planı" literatürde sıralama kapsamında tanımlanmamaktadır.

Açıklama: İmar planları belediye ve mücavir alan içinde belediye meclislerince onaylanırken, dışında ise "A" seçeneğinde ifade edildiği üzere il genel meclislerince onaylanmaktadır. Dolayısıyla, yanıt olarak "E" seçeneği kadar "A" seçeneği de doğrudur.



2007/I. Dönem, 32. Soru: Oturma (sükna) hakkıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Taşınmazın oda gibi bir bölümü üzerinde de kurulabilir.
- B) Hak sahibi taşınmazı ticari, sanayi amaçlı kullanabilir.
- C) Yapılı ve yapısız tüm taşınmazlar üzerinde kurulabilir.
- D) Mirasa konu olur, devredilebilir.
- E) Yasadan doğan oturma hakkı süresi en çok 30 yıldır.

2007/II. Dönem 29. Soru: Mülkiyet hakkıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Mülkiyet hakkı her durumda eşyanın kanun gereği bütünlüycü parça sayılan kısımlarını kapsamaz.
- B) Mülkiyet hakkı her durumda eşyanın eklentilerini de kapsar.
- C) Mülkiyet hakkının her durumda eşyanın eklentilerini kapsaması için bu konuda yerleşmiş bir örf bulunmalıdır.
- D) Mülkiyet hakkı her durumda eşyanın bütünlüycü parçalarını da kapsar.
- E) Mülkiyet hakkı eşyanın doğal ürünlerini kapsamaz.

Açıklama: 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 bir yanıtı bulunmamaktadır.

Açıklama: Sorunun dayanağı olan Türk Medeni Kanunu'nun 686. maddesine göre, "... Madde 686- Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar." Bu bakımdan sorunun "B" seçeneği doğrudur. Ancak, Türk Medeni Kanunu'nun 684 maddesinde belirtilen "Madde 684- Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünlüycü parçalarına da malik olur," hükmü gereği yanıtlar arasındaki "D" seçeneği de doğrudur. Bu bakımdan, sorunun iki doğru yanıtı vardır.



2007/II. Dönem, 15. Soru: 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine göre aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- 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.
- D) Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının üçte iki çoğunluğunun kararıyla ilan edilir.

2007/III. Dönem, 8. Soru: Yapı kullanma izniyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmiş olması zorunludur.
- B) Yapının tamamı bitmeden yapı kullanma izni düzenlenemez.
- C) Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmayan yapıya ruhsat ve eklerine uygun hale getirmek şartıyla yapı kullanma izni düzenlenebilir.
- D) Yapıda kısmi kullanma izni düzenlenmiş bölümler olması durumunda ayrıca yapının tamamının kullanılmasına ilişkin yapı kullanma izni düzenlenmesi zorunlu değildir.
- E) Sadece bağımsız bölüme yapı kullanma izni düzenlenebilir.

Açıklama: Soruda “Yanlış” seçenek sorulmakta, doğru yanıt olarak “D” verilmektedir. “D” seçeneği gerçekten yanlıştır. Ama “A” seçeneği de doğru değildir. 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.

Açıklama: Sorunun doğru yanıtı olarak “A” seçeneği verilmektedir. Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 30. maddesine göre, “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamına,” kullanım izni verilebilmektedir. Bu hüküm “B” seçeneğinde yer almasına karşın doğru kabul edilmemiştir. Gerçekte sorunun “A” seçeneği kadar “B” seçeneği de doğrudur.



3.26. 2008/I. Dönem, 6. Soru: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan bir arazi ve arsa değerlemesinde, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların toplam alanı 260.000 m², genel hizmetlere ayrılan toplam alan 112.400 m²'dir. Bir hayırsever tarafından uygulama imar alanında yeşil alana karşılık gelen 10.000 m² bağışlandığına göre bölgede kamulaştırılması gereken toplam alan kaç m²'dir?

- A) 1.000
- B) 2.000
- C) 3.000
- D) 4.000
- E) 5.000

3.27 2008/I. Dönem, 11. Soru: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan bir arazi ve arsa düzenlemesinde, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların toplam alanı 210.000 m², umumi hizmetlere ayrılan toplam alan 93.000 m² ve bağışlanan arazi ve arsaların toplam alanı 11.000 m² olduğuna göre, bu düzenleme alanında kamulaştırılması gereken toplam alan kaç m²'dir?

- A) 2.400
- B) 3.000
- C) 7.000
- D) 8.000
- E) 9.000

Açıklama: Bu sorular içerik olarak aynıdır. Bir sınav döneminde aynı sorunun ardışık olarak sorulması zaten doğru değildir. Bir diğer sorun ise şudur: Aynı yöntemle hesap yapılırsa, sorulardan birindeki seçenek yanlış olacaktır. 6. sorudaki doğru seçenek doğrudur. Ancak 11. soruda hesap yapılırsa sonuç 4.000 m² çıkmaktadır. Bu değer ise seçenekler arasında bulunmamaktadır.



DİL SORUNU OLAN-TERK EDİLEN KAVRAMLARI İÇEREN SORULAR



1954



2003/II. Dönem, 24. Soru: Aşağıdakilerden hangisi "şahsi irtifak hakkı"dır?

- A) Geçit hakkı B) Sükna hakkı C) Kaynak hakkı D) İpotek E) Miras

2004/I. Dönem, 26. Soru: Satıcının sattığı taşınmazı sattığı şartlarda geri alabilmesini sağlayan şahsi hakka ne ad verilir?

- A) Vefa hakkı B) Şufa hakkı C) Hibe hakkı D) İştira hakkı E) Satış vaadi hakkı

2005/II. Dönem, 19. Soru: Satıcının sattığı taşınmazı sattığı şartlarda geri alabilmesini sağlayan şahsi hakka ne ad verilir?

- A) İştira hakkı B) Satış vaadi hakkı C) Şufa hakkı D) Vefa hakkı E) Hibe hakkı

2006/III. Dönem, 23. Soru: Bir taşınmazın satılması halinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkına ne ad verilir?

- A) İntifa hakkı B) Üst hakkı C) Şufa hakkı D) Vefa hakkı E) İştira hakkı

2006/III. Dönem, 32. Soru: Bir taşınmazın satıldığı koşullarla eski iyeyince geri alınmasına olanak sağlayan hak, aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Üst hakkı B) Şufa hakkı C) Aynı irtifak hakkı D) Vefa hakkı E) Arızı irtifak hakkı

2008/I. Dönem, 28. soru: Bir evin tamamında veya bir kısmında oturma, ikamet etme hakkı aşağıdakilerden hangisidir? (SPK 2008 Ocak)

- A) Kaynak hakkı B) Üst hakkı C) Şufa hakkı D) İntifa hakkı E) Sükna hakkı

Açıklama: Yanda belirtilen sorular incelendiğinde, soruların dayanağının Türk Medeni Kanunu olduğu görülmektedir. Bilindiği üzere, 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu, 2001 yılında baştan aşağı değiştirilmiş ve dil olarak da birçok sözcüğün yeni karşılıkları kullanılmıştır. Dolayısıyla, yukarıdaki sorularda yer alan, şufa, vefa, iştira, sükna 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. Yasayı okuyan kişinin, yıllar önce terk edilen ve yürürlükten kaldırılan yasada kullanılan sözcükleri de öğrenmesi sınav tekniğine aykırılık oluşturur. Bu bakımdan, yukarıdaki sorular, dil sorunu taşımaları ve terk edilen kavramları içermeleri bakımından soru tekniğine aykırıdır ve yanlıştır. Sorudaki sözcüklerin yeni yasadaki karşılıklarını herkesin bilme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ayrıca 32. sorusunun "E" seçeneğindeki ifadenin "Arızı" değil "Arzi" olması gerekir.



2004/III. Dönem, 39. Soru: "Re'sen Tescil" için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Kimseye danışmaksızın, kendi başına sicile kayıt İmar ihlali B)
C) Bir şahsın tapu kaydı çıkarması D) Belediyelerce zorunlu kamulaştırma işlemi
E) Hissedarların tapuya müracaatı

2005/II. Dönem, 22. Soru: "Re'sen Tescil" için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Bir şahsın tapu kaydı çıkarması
B) Belediyelerce zorunlu kamulaştırma işlemi
C) İmar ihlali
D) Hissedarların tapuya müracaatı
E) Kimseye danışmaksızın, kendi başına sicile kayıt

Açıklama: Yukarıdaki 3.7. ve 3.8. sorularda, "re'sen tescil" deyimi ile neden söz edildiği 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 yapılıp, 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 ..." edecekleri belirtilmiştir. Yasa kurallarından görüleceği üzere, "re'sen tescil" doğru kabul edilen seçenekteki gibi, kimseye danışmadan kullanılmamakta ve kendi başına da sicile kaydedilmemektedir. Bu durumda, doğru seçeneğin, "... idarelerin parsel sahiplerinin muvafakatlerini aramadan yaptıkları ve ilgili organlar eliyle yürürlüğe giren düzenlemenin aynı şekilde tapu idaresince tescili..." şeklinde olması gerekirdi.



**YÜRÜRLÜKTEN KALKMIŞ YASALAR VEYA
YASA MADDELERİNİN YOL AÇTIĞI
YANLIŞLIKLAR İLE YASALARDA
TANIMLANMADIĞI HALDE SORULAN SORULAR**



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

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



2005/I. Dönem, 6. Soru: Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin sağlaması gereken koşullardan biri değildir?

- A) Esas sözleşmesinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması
- B) Ödenmiş sermayesinin en az 300 milyar TL (300 bin YTL) olması
- C) Hisse senetlerinin tamamının hamiline yazılı olması
- 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
- E) Sorumlu değerlendirme uzmanları dahil en az 5 adet değerlendirme uzmanını istihdam etmesi

2006/I. Dönem, 25. Soru: Parsel sahibine tahsis edilen kısıtsız (serbest) alan tutarı kaç m²'dir?

- A) 1 254 B) 1 596 C) 1 680 D) 2 200 E) 2 400

Açıklama: 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" seçeneği yanlış iken, yapılan değişikliklerle, "B" ve "D" seçenekleri de yanlış duruma gelmişlerdir. Buna karşın, bu soru, SPK internet sitesinde geçmiş yıllarda sorulan sorular arasında yer almaktadır ve sınava girmek isteyenler kaçınılmaz ve zorunlu olarak bu soruya da çalışmaktadırlar. Bu yüzden, bu ve benzeri soruların siteden kaldırılmalarında, ya da düzeltme notlarının düşünülmesinde yarar vardır.

Açıklama: Sorunun dayanağı olan 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği incelendiğinde, arazi ve arsa düzenlemesi işlemi sonrası verilecek parseller için, sorudaki biçimiyle "kısıtsız (serbest) alan" deyimini ve tanımı kullanılmamaktadır. Yasada ve uygulama yönetmeliğinde tanımlanmayan, yalnızca soruyu hazırlayanların kişisel olarak tercih ettikleri tanımlara bu tür sınavlarda sorulan sorularda yer vererek oluşacak karmaşa giderek içinden çıkılmaz sorunlar yaratabilir. Bu bakımdan, yasada ve uygulama yönetmeliğindeki tanımı ve ifadeleri birebir alıp soruda kullanmak gerekir. Bu sınavlara, farklı mesleklere sahip birçok kişi girmektedir. Bir mesleğin içinde bile kullanılmayan ve yer verilmeyen ifadeleri bu meslek dışındaki diğer kişilerin anlamaları oldukça zordur.



2006/II. Dönem, 13. Soru: İmar Yasası'nın 18. maddesi İmar Affı Yasası'nın 10/c maddesine dayanılarak yapılan arazi arsa düzenlemeleriyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Her iyeye mutlak hissesiz parsel dağıtımı yapılır.
- B) Uygulama imar planına dayalı olarak yapılır.
- C) DOPO ve KOPO kesintisi yapılır.
- D) KOPO kesintisinin oranı Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca belirlenir.
- E) Zilyetlere tapu tahsis belgesi verilir.

2006/III. Dönem, 11. Soru: Kamusal ortaklık payı oranı yüzde kaçtır?

- A) 1,97
- B) 7,89
- C) 8,55
- D) 8,96
- E) 9,45

2007/I. Dönem, 9. Soru: Kamusal ortaklık payı oranı % 3 ve kamusal hizmet alanları toplamı 12.000 m² olan bir düzenleme bölgesinde toplam genel hizmet alanı 140.000 m² olduğuna göre teorik değer artışı yüzde kaçtır?

- A) 3
- B) 35
- C) 40
- D) 54
- E) 67

2006/I. Dönem, 23. 23 - 25. sorular aşağıdaki bilgilere göre cevaplandırılacaktır.

4 000 m² yüzölçümlü bir kadastro parselinin 2 800 m²'lik kesimi, İmar Yasası'nın 18 nci maddesine göre arsa ve arazi düzenlemesi uygulaması yapılan alan içinde kalmıştır. 180 000 m² lik uygulama alanında düzenleme ortaklık payı oranı 0,42 ve kamusal ortaklık payı %3 tür. Kamulaştırılması gereken alan yöredeki belediye arsalarından sağlanacaktır. Buna göre: Kadastro ayırma çapı düzenlenen alan tutarı kaç m² dir?

- A) 1 200
- B) 1 600
- C) 1 800
- D) 2 800
- E) 4 000

2005/III. Dönem, 20. Soru: İmar Yasası'nın 18'nci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılan bir kadastro parselinden yasanın öngördüğü üst sınır üzerinden düzenleme ortaklık payı alınmıştır. Düzenleme alanında kamusal ortaklık payı 0,05 olarak hesaplanmış ve taşınmaz iyesine toplam 2 200 m² serbest-kısıtsız alan tahsis yapılmıştır. Buna göre, kadastro parselinde düzenlemeye giren alanın tutarı kaç metrekaredir?

- A) 4 000
- B) 5 000
- C) 6 000
- D) 7 000
- E) 8 000

2005/III. Dönem, 31. Soru: İmar Yasası'nın 18'nci maddesine göre aşağıdakilerden hangisi kamusal ortaklık payından karşılanmalıdır?

- A) Otopark
- B) Dini tesis alanı
- C) Sağlık tesisi alanı
- D) Karakol
- E) Yeşil alan

2005/II. Dönem, 13. Soru: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasında hazinenin 12500 m² lik alanı imar planındaki imar yolu ile çakışmaktadır. Toplam katılım kitesi 41921 m² olan uygulama bölgesinde, imar planına göre 13800 m² yol, 1250 m² sağlık ocağı, 5500 m² ilköğretim alanı, 2000 m² yeşil alan, 850 m² kreş, 2380 m² dini tesis alanı tahsis edilmiştir. Buna göre uygulama bölgesinin kamusal ortaklık payı oranı nedir?

- A) 0,05
- B) 0,07
- C) 0,17
- D) 0,18
- E) 0,26



Açıklama: Yukarıdaki sorularda geçen, “kamusal ortaklık payı” deyimine ve sorularda yapıldığı şekliyle bir kesinti şekline gerek 3194 sayılı İmar Yasası’nda ve gerekse Uygulama Yönetmeliğinde yer verilmemiştir. Bu 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 sağlanamadığı bir konuyu soru konusu yapmak yanlıştır.



2007/II. Dönem, 24. Soru: Kat irtifakıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Arsa payına bağlı bir haktır.
- B) Ahşap binalar üzerinde de kurulabilir.
- C) Kişiyeye bağlı bir haktır, devredilemez.
- D) Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir.
- E) Yapılı-yapısız tüm taşınmazlar üzerinde kurulabilir.

Açıklama: Soruda doğru seçenek sorulmakta ve “A” seçeneği gösterilmektedir. 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” seçeneği de doğru duruma gelmiştir.



2002/III. Dönem, 31. Soru: Aşağıdakilerden hangisi Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevlerinden biri değildir?

- A) Kamu tesisleri için arazi satın almak
- B) Gerçek ve tüzel kişilerden avans almak
- C) Arsa stoku yapmak
- D) Döner sermayesini üç katına kadar artırmak
- E) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmak

2003/I. Dönem, 32. Soru: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce satılacak bir arsanın değeri belirlenirken hesaplamalarda aşağıdakilerden hangisi kullanılmaz?

- A) Arazinin (iktisap) edinim bedeli
- B) Altyapı tesislerinin projelendirilmesi ve yapılması için harcanan paralar
- C) Arsanın gelir yöntemiyle belirlenen değeri
- D) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan vergi ve harçlar
- E) Arazi ve arsanın haritasının alınması, imar planının ve uygulamasının yapılması için harcanan paralar

Açıklama: Yukarıda 4.15 ve 4.16. sorularda adı geçen, 29.04.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun 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 (08.12.2004 tarihli ve 5273 sayılı Yasa-Resmi Gazete: 15.12.2004-25671).

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne ait Döner Sermaye İşletmesi Maliye Bakanlığınca tasfiye edilmiş; nakit parası, Karayolları Genel Müdürlüğüne aktarılmış; her türlü araç-gereçleri ve mevcut hizmet binaları ile lojman binalarının bulunduğu taşınmazlar tapuda re'sen Maliye Hazinesi adına tescil edildikten sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün diğer hakları ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) devredilmiştir.

Dolayısıyla, her iki soruda 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.



İFADE YANLIŞLIKLARI



2003/II. Dönem, 1. Soru: Açıklama; 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.

2004/I. Dönem, 32. Soru: Açıklama: “E” seçeneği doğrudur. Ancak “A” seçeneğinde ifade bozukluğu vardır. “İpotek salt güvence sağlayan taşınmaz bir rehin hakkı türüdür.”

2005/III. Dönem, 24. Soru: Paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ile elbirliği mülkiyet arasındaki temel fark aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Elbirliği mülkiyetinde paydaşlar kendi payları üzerinde mutlak tasarruf hakkına sahiptir.
- B) Elbirliği mülkiyeti mirastan kaynaklanır; paylı mülkiyet adi şirket yoluyla kurulur.
- C) Karı kocanın mal ortaklığı sözleşmesi paylı mülkiyettir.
- D) Paylı mülkiyette paylar eşit olarak bölünmüştür; elbirliği mülkiyetinde ise haklar mülkün tamamına yaygındır.
- E) Elbirliği mülkiyetinde mülkün taksimi yapılamaz.

Açıklama: Doğru seçenek “D” olarak verilmektedir. Bu seçeneğin içinde “Paylı mülkiyette paylar eşit olarak bölünmüştür,” denilmektedir. Paylı mülkiyetin ille de eşit paylara bölünmesi gerekmez. Paylara bölünmesi yeterlidir.



2006/I. Dönem, 9. Soru:

Açıklama: Soruda “raporların hazırlanmasını temin etmek” denilmektedir. **Bir şeyin hazırlanması temin edilebilir mi? Bu, Türkçe olarak ne demektir?**

2006/II. Dönem, 37. Soru:

Açıklama: Doğru seçenek “E” olarak 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. İfade doğru değildir.**

2007/II. Dönem, 26. Soru:

Açıklama: Buna benzer birçok soruda “tapu sicilinin asli ya da yardımcı sicilleri” gibi doğru ifadeler kullanılırken, bu soruda “**tapu asli sicillerinden**” gibi yasa da hiç belirtilmeyen, ifade edilmeyen bir deyişe yer verildiği görülmektedir. Bu ifade soruyu tartışmalı duruma getirmektedir.

2008/I. Dönem, 21. Soru:

Açıklama: “Tapu siciline hakim olan ilkelere aynı sistem ilkesi (aynı aleniyet esası)...” ifadesi kullanılmaktadır. **Oysa bu ilkenin en açık ve yalın durumu, “Açıklık İlkesi”dir. Sorunun da böyle bir ifade kullanılarak sorulması gerekir.**

2008/I. Dönem, 21. Soru:

Açıklama: Soruda, “Aşağıdakilerden hangisi, arsa niteliğindeki bir taşınmazın üzerindeki şeylerin arsanın bütünleyici parçası sayılması kuralının istisnalarından biri değildir?” denilmektedir. **Ancak bu soru pek de iyi anlaşıl原因amamaktadır.**

2008/II. Dönem, 7. Soru:

Açıklama: Soruda, “Sermaye piyasasında “Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”e göre, aşağıdakilerden hangisi, pazar değeri dışı değer unsurlarından biri değildir?” denilmektedir. **“pazar değeri dışı değer unsurlarından biri değildir” ifadesi ne anlam gelmektedir?**

2008/II. Dönem, 10. Soru:

Açıklama: Soruda “Yanlış” seçenek sorulmaktadır. Doğru yanıt olarak “B” seçeneği verilmektedir. **Ama “A” seçeneği de doğru değildir. Çünkü “uygulamalı imar planı” diye bir plan türü yoktur. “Uygulama imar planı” vardır.**



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 tespit edilen 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 sebep olması kaçınılmazdır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun, kendi eliyle yanlış bilgilendirmeye yol açması beklenmemelidir. Bu nedenle, hatalı olduğu tespit edilen soruların diğer sorulardan ayıklanması ve hatalı olduklarının belirtilmesi gerekmektedir.



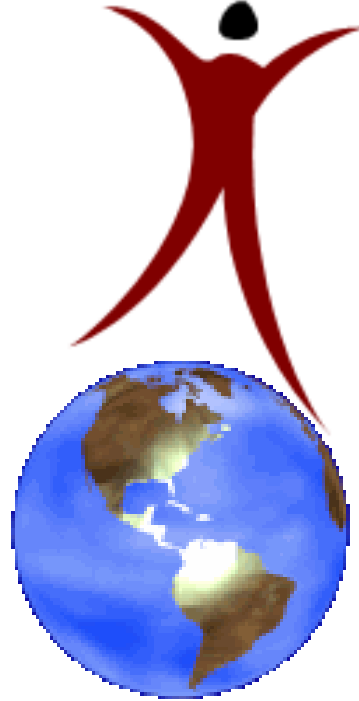
Konu hakkında, bildiri sahipleri, 10.11.2008 tarihli dilekçe ile Sermaye Piyasası Kuruluna yaptıkları başvuruda şunları özellikle belirtmişlerdir:

Hatalı bulunan soruların internet sitenizde yayınlanan diğer sorular arasında yer alması, bu sınava hazırlananları yanlış bilgilere ve sonuçlara yöneltebilecektir. 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 gözeterik ve herhangi bir kuşku duruma yol açmayacak kesinlikte seçeneklere de sahip olmaları gerekmektedir.



TEŞEKKÜRLER...



KÖKTÜRK & KÖKTÜRK