Kamulaştırma Bedelinin Takdirinde Arsa/Arazi Ayrımı (E-Yaklaşım)

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TAKDİRİNDE ARSA – ARAZİ AYRIMI

Yazar: Seyit HAYRAN*
E-Yaklaşım / Şubat 2012 / Sayı: 230

GİRİŞ

Türkiye'de insanların yaşam standartlarının yükseltilmesi ve kalkınmanın desteklenmesi amacıyla, her yıl önemli miktarda kamu yatırımı gerçekleştirilmekte, kamu yararı gerekçesiyle yapılan bu yatırımlardan ötürü, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması söz konusu olmaktadır. Kamulaştırmada değerleme işlemleri özellik arz etmekte ve teknik bilgiye ihtiyaç göstermektedir. Değerleme işlemleri Kamulaştırma Kanunu uyarınca kamu kurumlarında oluşturulan kıymet takdir komisyonları ve mahkemelerce görevlendirilen bilirkişilerce yapılmaktadır. Değerleme işlemlerinde en önemli aşamalardan birisi kamulaştırılacak taşınmazın arsa-arazi ayrımının doğru bir şekilde yapılmasıdır. Bilindiği gibi Kamulaştırma Kanunu uyarınca arazilere gelir yöntemlerine, arsalara ise pazar yöntemlerine göre değer takdir edilmektedir. Dolayısıyla arsa-arazi ayrımının hatalı yapılması Kamulaştırma Kanunu uyarınca değerlemede kullanılacak yöntemleri ve bu durum da takdir edilecek değeri etkilemektedir. Kıymet takdir komisyonları ya da bilirkişiler arsa-arazi ayrımını hatalı yaptıklarında, olması gerekenden daha düşük ya da daha yüksek bedel takdir etmektedirler. Birinci durumda taşınmazı kamulaştırılacak kişinin, ikinci durumda da kamunun zararı söz konusu olmakta ve anlaşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Mahkemeye intikal eden davalar kamu yatırımlarını ve bu yatırımlarla gerçekleştirilmesi öngörülen kamu yaranının oluşumunu geciktirmektedir. Bütün bu sebeplerle kamulaştırma bedelinin takdirinde, öncelikle arsa-arazi ayrımının doğru yapılması gerekmektedir. Bu makalede arsa - arazi ayrımının nasıl yapılacağı, ilgili mevzuat ve Yargıtay kararları çerçevesinde incelenmiştir.

II- ARSA-ARAZİ AYRIMI İLE İLGİLİ KAVRAMLAR

Türkiye'de arsa - arazi tanımlamaları ve ayrımı belediye sınırları, mücavir alan sınırları ile imar planları (nazım imar planı ve uygulama imar planı) dikkate alınarak yapılmaktadır. Burada arsa-arazi tanımlamalarında ve ayrımında etkili olan bu kavramlar kısaca açıklanacaktır. Bu kavramların bilinmesi arsa-arazi ayrımının temel ölçütlerinin geliştirilmesinde ve konunun mevzuat ile birlikte değerlendirilmesinde etkili olmaktadır.

Belediye sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanunu'na göre kurulan belediyenin hizmet götürmekte yükümlü olduğu ve mezkur Kanun'un 5. maddesine göre tespit edilmiş idari sınırı kapsamaktadır.

Mücavir alan ve mücavir alan sınırı: Belediye sınırları dışında olup imar mevzuatı uyarınca belediyenin kontrol ve sorumluluğu altına bırakılmış alanlar mücavir alanlar olarak tanımlanır. Bu alanların sınırları ise mücavir alan sınırlarını ifade eder. İmar Kanunu'nun 45. maddesine göre, mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce ilgili Bakanlığa (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir. Ayrıca İmar Kanunu'nda mücavir alanların, ilgili belediyenin sınırına bitişik olmasının gerekmediği ve bu alanların köyleri de ihtiva edebilecekleri belirtilmiştir. Belediye sınırları birer idari sınır olmalarına rağmen, mücavir alan sınırları idari sınır değildirler.

İmar planları: İmar planlarları 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre uygulama imar planları ve nazım imar planları olarak hazırlanır. İmar planları belediye sınırları içerisinde ilgili belediye tarafından yapılır ya da yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Belediye ve mücavir alanları dışında kalan yerlerde ise imar planlarının hazırlanması sorumluluğu valiliklere bırakılmıştır. Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri çerçevesinde ilgili izinler alınmadan tarım dışı amaçla kullanılmak üzere planlanamaz. Bu amaçla gerekli izinler Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan alınır. **Nazım imar planı:** İmar Kanunu'nda nazım imar planları ***"varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan"*** şeklinde tanımlanmıştır. Nazım imar planlarında geleceğe dönük olarak arazi parçalarının genel kullanış biçimleri, nüfus artış beklentileri ve bu artış beklentilerine göre gerekli yapı yoğunluğu ve yerleşim alanlarının gelişim yön ve büyüklükleri gibi uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas teşkil edecek bilgiler bulunur. **Uygulama imar planı:** İmar Kanunu'nda uygulama imar planları ***"tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan"*** şeklinde tanımlanmıştır. Uygulama imar planları taşınmaz üzerinde yerleşime elverecek şekilde imar mevzuatına göre yapılacak işlemleri ihtiva eder.

III- MEVZUAT VE İÇTİHATLAR

Türkiye'de kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun 4650 sayılı Kanunla değişik 11. maddesinin (f) bendinde, ***"arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin"***, aynı maddenin (g) bendinde , ***"arsalarda, kamulaştırma gününden önceki***

özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin" bedel takdirinde dikkate alınacağı hüküm altına alınarak, arsa ve arazinin bedel takdirlerinde hangi yöntemlerin kullanılacağı belirtilmiş, ancak arsa - arazi ayrımına ilişkin herhangi bir tanımlama hüküm altına alınmamıştır. Arsa - arazi ayrımına ilişkin esaslara 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve Bakanlar Kurulu Kararı'nda yer verilmiştir. Emlak Vergisi Kanunu'nun 1610 sayılı Kanunla değişik 12. maddesinde ***"belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır"*** hükmü ile belediye sınırları içerisinde bulunan belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı belirtilmiş, belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin Emlak Vergisi Kanunu'na göre arsa sayılacağının Bakanlar Kurulu kararı ile belirleneceği ifade edilmiştir. 6122 numaralı Bakanlar Kurulu Kararı'nda arsa-arazi ayrımı daha ayrıntılı bir şekilde tarif edilmiş ve konu daha da detaylandırılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu'nda belediyece parsellenmiş alanların arsa sayılacağı belirtilmiş olmasına rağmen Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1. maddesinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan ya da fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılacağı, ancak bu gibi yerlerdeki arazi ve arazi parçalarında zirai faaliyette bulunulması halinde bu gibi yerlerin arsa sayılmayacağı, yine Karar'ın 3. maddesinde bu yerlerin (zirai faaliyette bulunulma nedeniyle arsa sayılmayan) hangi hallerde arsa sayılacağı belirtilmiştir. Söz Konusu Bakanlar Kurulu Kararı emlak vergisi yönünden parsellenmemiş araziden hangisinin arsa sayılacağını belirlemiş olup, kamulaştırma davalarında bu konudaki ilkelerin bazıları Yargıtay tarafından benimsenerek uygulanmıştır.

Türkiye'de diğer birçok dava konusunda olduğu gibi, kamulaştırma davalarında da Yargıtay kararları, bilirkişiler ve değerleme uzmanları için önemli bir yol göstericisi konumundadır. Bu sebeple Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, Yargıtay Beşinci Hukuk Dairesi ve Yargıtay Onsekizinci Hukuk Dairesi'nin kamulaştırma davalarında arsa-arazi ayrımına ilişkin kararları inceleme kapsamına alınmıştır. Yargıtay'ın kamulaştırma davarı ile ilgili verdiği kararlarda, İmar Kanunu'nda öngörülen nazım ve uygulama imar planlarını dikkate alarak arsa-arazi ayrımını oluşturduğu görülmektedir. Yargıtay'ın 1998 yılındaki İçtihadı Birleştirme Kararı'ndan önceki kararlarında, uygulama imar planı bulunan yerlerdeki taşınmazlar başka hiçbir koşul aranmaksızın **"arsa"** olarak kabul edilirken, nazım imar planı bulunan yerlerdeki taşınmazların durumlarının tespitinde farklı uygulamalar mevcut durumdaydı. Söz konusu farklı uygulamalar Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 1998 tarihli Kararıyla giderilmeye çalışılmıştır. Bu kararda **"Belediyelerce yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir"** denilerek nazım imar planı bulunan bir alanın arsa kabul edilebilmesi için, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, alt yapı hizmetleri, taşınmazın yerleşim merkezine olan mesafesi, plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurların da göz önünde bulundurulabileceği, arsa - arazi ayrımında yalnızca belediyelerce hazırlanmış nazım imar planlarının dikkate alınacağı ifade edilmiştir. Ayrıca kararda, bazı nazım imar planlarının yerleşim yerlerine ve belediyece hizmet götürülen bölgelerin çok uzağında

bulunan ve bölgedeki yerleşim yerinin genişliği ve nüfus artışı ile nüfus yoğunluğuna göre yakın zamanda iskana açılması mümkün olmayan yerleri de kapsayabildiği belirtilmiştir. Bu İçtihada göre, belediyelerce hazırlanan nazım imar planları kapsamında bulunan taşınmazların kamulaştırma hukuku yönünden arsa olarak nitelendirilebilecekleri belirtilmişse de, nazım imar planı dahilinde olan bir taşınmazın bu durumunun salt bir şekilde arsa kabul edilemeye yetmeyebileceği görüşü benimsenmiştir. Kararda bazı nazım imar planlarının, yerleşim yerine ve belediye tarafından hizmet götürülen bölgelerin çok uzağında ve geniş bir alanı kapsayacak şekilde düzenlenebildiği, bölgedeki yerleşim yerinin genişliği, nüfus yoğunluğu ve nüfus artışı dikkate alındığında, bu gibi yerlerin yakın zamanda iskâna açılmasının mümkün görülmediği belirtilmiştir. Dolayısıyla İçtihada göre, nazım imar planı bulunan bir alanın arsa kabul edilebilmesi için, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmama durumu, yararlanılan alt yapı hizmetleri, taşınmazın yerleşim merkezine olan mesafesi, plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurların da göz önünde bulundurularak karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

IV- KAMULAŞTIRMADA ARSA-ARAZİ AYRIMI

Emlak Vergisi Kanunu'nun 12. maddesinin 2. fıkrası gereğince belediye sınırları içerisinde belediyece parsellenmiş taşınmazların arsa kabul edildiği açıktır. Bu halde taşınmazın arsa niteliğinin tespiti için başkaca bir ölçüt aramaya gerek yoktur. Tanım kapsamında bulunan taşınmazlar uygulama imar planı içerisinde bulunan taşınmazlardır. Bu durumdaki taşınmazların arsa olarak kabulünde herhangi bir tartışma mevcut olmamakla birlikte, belediyelerce hazırlanan nazım imar planları dahilinde bulunan taşınmazların durumu üzerinde bir görüş birliği bulunmamaktadır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun E. 1996/3, K. 1998/1) 1998 tarihli kararı çerçevesinde, uygulama imar planı içerisinde bulunmayan ancak nazım imar planı içerisinde bulunan taşınmazın durumunun tespitinde, nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilce, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar göz önüne alınarak, yerleşim yerlerinin ve belediyece hizmet götürülen bölgenin çok uzağında bulunan ve bölgedeki yerleşim yerinin genişliği, nüfus yoğunluğu ve artış hızına bağlı olarak yakın bir zamanda iskana açılması mümkün olmayan yerlerin ve sırf kamulaştırmanın sağlanması amacıyla nazım imar planı kapsamına alınan yerlerin arsa kabul edilmemesi gerekmektedir.

Belediyece hazırlanmış imar planı kapsamında bulunmayan ancak belediye ya da mücavir alan sınırları içerisinde kalan taşınmazın arsa kabul edilebilmesi için etrafının meskun olması, belediye tarafından sunulan yol, su, toplu taşıma, aydınlatma, kanalizasyon gibi hizmetlerden tam olarak yararlanması gerekmektedir. Belediyece hazırlanmış imar planları içerisinde bulunmayan ancak belediye ya da mücavir alan sınırlarında kalan bu gibi yerler belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmıyor ve nüfus yoğunluğu az ise arsa olarak kabul edilemez. Ayrıca belediyece hazırlanmış planlarda **"tarımsal niteliği korunacak alan"** olarak ayrılmış taşınmazların arazi kabul edilmesi gerekmektedir.

Belediye ve mücavir alanlar dışında kalan taşınmazların arsa kabul edilmesi kural olarak mümkün olmamakla beraber, taşınmazın İmar Kanunu'na göre valiliklerce ya da valiliklerin sorumluluğunda hazırlanan imar planları kapsamında olması ve Bakanlar Kurulu Kararı'nın (1983 tarih ve K.83/6122) 1. maddesinde belirtilen konut, turistik veya sınai tesis yapmak amacıyla mezkur Kanun'un 19. maddesi uyarınca imar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, bu planlar ilan edilerek kesinleştirildikten sonra tapuya tescil edilmesi; taşınmaz Bakanlar Kurulu Kararı'nın (1983 tarih ve K. 83/6122) 1. maddesinin (d) bendi uyarınca deniz, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerde ise arsa olarak kabul edilebilmektedir.

Uygulama da bazen, kamulaştırılacak taşınmazın bir kısmının imar planının içerisinde diğer kısmının da dışında kalması haliyle karşılaşılabilir. Bu gibi hallerde taşınmazın arsa-arazi olarak ayrımı, yapılacak değerleme tekniğinin seçimi ve bu teknikler sonunda farklı sonuçlara ulaşılacağından ötürü önem arz etmektedir. Bu gibi hallerde taşınmazın tamamının arsa ya da arazi olarak kabul edilmesi doğrultusunda genel bir kural mevcut değildir. İmar planı içerinde kalan kısmın yararlanmaya elverişli büyüklükte olmaması halinde, taşınmazın arsa olarak kabulüne ilişkin yukarıda belirtilen hallerin de bulunmaması halinde taşınmazın tamamının arazi olarak kabul edilmesi gerekir. Taşınmazın uygulama imar planı dışında kalan kısmı hakkında belediye nezdinde ve alanda yapılacak araştırma sonucunda, plan dışında kalan kısmın arsa olarak kabule ilişkin olarak yukarıda açıklanan hallere sahip olması durumunda taşınmazın tamamının arsa olarak kabul edilmesi gerekir.

Köy yerleşim yeri içerisinde bulunan taşınmazlar, köy sınırları içerisinde yer alan tarla, çayır, bağ ve bahçe gibi taşınmazlardan farklılık göstermektedir. Bu gibi yerler üzerinde yapı bulunabileceği gibi boş vaziyette de bulunabilir. Köy yerleşim yerleri içerisinde bulunan bu gibi yerlerin arsa-arazi ayrımı önemli bir konudur. Yargıtay bu gibi yerleri, üzerinde yapı bulunsun ya da bulunmasın arazi olarak kabul etmemektedir. Bu gibi yerlerin arazi olarak gelir yöntemlerine göre değerlemesinin yapılması, üzerinde yapı bulunması halinde yapının ayrıca değerlemesinin yapılarak bunun arazi değerine eklenmesi, ayrıca taşınmazın köy yerleşim yerinde bulunmasının Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi gereğince değer artırıcı objektif bir unsur olarak kabul edilerek katkısının kamulaştırma bedeline ilave edilmesi ve buna göre toplam kamulaştırma bedelinin bulunması gerekmektedir.

V- SONUÇ

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, belediye tarafında parselasyonu yapılmış alanlar kural olarak arsa kabul edilir. Dolayısıyla uygulama imar planları içerisinde yer alan alanların arsa olarak kabulü için başkaca bir ölçüt aramak gerekmemektedir. Ayrıca belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan yerler belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanması, etrafının meskun olması ve nüfus yoğunluğunun fazla olması halinde arsa olarak kabul edilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalmakla beraber turistik veya sınai tesis yapmak amacıyla valiliklerce planlanmış ya da deniz, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi

yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan taşınmazlar arsa olarak kabul edilir. Köy yerleşim yeri içerisinde bulunan taşınmazların arazi kabul edilip, buna göre değerleme işlemlerinin yapılması gerekir ve bulunacak bu değere taşınmaz üzerindeki yapının değeri eklenerek bulunan değerin de, taşınmazın köy yerleşim yerinde bulunmasının objektif değer artırıcı unsur olarak kabul edilip buna göre düzeltilmesi gerekmektedir. Yukarıda sayılanlar dışında kalan taşınmazlar ile belediye imar planlarında "tarımsal niteliği korunacak alan" olarak belirlenmiş alanların arazi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma davalarında görev alacak bilirkişilerin, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde uygulama imar planı olmayan yerlerde arsa - arazi ayrımı yaparken, taşınmazın su, toplu taşıma, aydınlatma, çöp toplama, kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığına dair ilgili belediyeden alacakları bir resmi yazıyı raporlarına eklemeleri, ayrıca taşınmazın etrafının meskun olup olmadığını gösteren fotoğraflarla raporlarını desteklemeleri yerinde bir hareket olacaktır. Nazım imar planı içerisinde kalan taşınmazın arsa - arazi ayrımı yapılırken Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun (E: 1996/3, K: 1998/1) 1998 tarihli Kararı'nda belirtilen hususların ayrıntılı bir şekilde tetkiki ve buna göre ayrımın yapılaması gerekmektedir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalmakla beraber turistik veya sınai tesis yapmak amacıyla valiliklerce planlanmış ya da deniz, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan taşınmazların değerleme işlemlerinde ilgili kamu kurumlarından alınacak resmi yazıların bilirkişi raporuna eklenmesi önem arz etmektedir.

Özellikle küçük ilçe ya da belde belediyelerinde siyasi ilişkiler, akrabalık, husumet vb. nedenlerle arazi olarak kabul edilmesi gereken alanların arsa olarak kabul edilmesini, arsa olarak kabul edilmesi gereken alanların arazi olarak kabul edilmesini ya da her ikisi de aynı nitelikte olan taşınmazlardan birinin arsa, diğerinin arazi olarak kabullünü sağlayabilecek cevabi yazılar düzenlenebilir. Bu gibi durumların önüne geçmek için belediyelere yazılacak yazılarda, **"belediye hizmeti"** ifadesinden ne kastedildiğinin ve taşınmazın hangi hizmetlerden yararlanıp yararlanmadığının ayrı ayrı ve açık bir şekilde ifade edilmesi, gerçekleştirilecek keşiflerde ise taşınmazın etrafının meskun olup olmadığı ve nüfus yoğunluğuna ilişkin etraflıca araştırma yapılaması gerekmektedir.

Belediye Kanunu (2005), Kanun No: 5393

İmar Kanunu (1985) Kanun No: 3194

Mazı F. ARSLAN. NT (2003) Şehirleşme sürecinde mücavir alan ve uygulamalarının hukuk ve planlama açısından değerlendirilmesi, **Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi,** Sayı: 2, s. 39-56

İmar Kanunu (1985) Kanun No: 3194

Emlak Vergisi Kanunu (1970) Kanun No:1319

Bakanlar Kurulu Kararı (1983) Karar No:83/6122.

Emlak Vergisi Kanunu (1970) Kanun No:1319

Yrg. İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun, 17.04.1998 tarih ve E.1996/3, K.1998/1 sayılı Kararı.

Emlak Vergisi Kanunu (1970) Kanun No:1319

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 06.11.2002 tarih ve E.2002/5-1026, K.2002/880 sayılı; Yrg. 5. HD.'nin, 15.02.2005 tarih ve E.2004/11673, K.2005/1198 sayılı; Yrg. 5. HD.'nin, 24.02.2004 tarih ve E.2003/12128, K.2004/1656 sayılı; Yrg. 5. HD.'nin, 22.01.2004 tarih ve E.2003/12377, K.2004/294 sayılı; Yargıtay 18. HD.'nin, 27.05.2002 tarih ve E.2002/5266, K.2002/6061 sayılı Kararları.

Yrg. 5. HD.'nin, 03.06.2004 tarih ve E.2004/4728, K.2004/6539 sayılı Kararı.

Yrg. HGK'nın, 08.12.1999 tarih ve E.1999/18-1053, K.1999/1027 sayılı; Yrg. 18. HD'nin, 05.02.1998 tarih ve E.1997/11379, K.1998/749 sayılı; Yrg. 5 HD.'nin, 22.11.1999 tarih ve E.1999/17276, K.1999/18638 sayılı Kararları.

Yazarlar : 'SEYİT HAYRAN'