

Tapu Harçları hakkındaki 1451 sayılı Kanuna ek Kanun tasarısı ve Bütçe Komisyonu raporu (1/741)

T. C.

Başbakanlık

Muamelât Genel Müdürlüğü

Tetkik Müdürlüğü

Sayı : 71 - 1054, 6/944

3 . III . 1950

Büyük Millet Meclisi Yüksek Başkanlığına

Tapu Harçları hakkındaki 1451 sayılı Kanuna ek olarak Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Bakanlar Kurulunca 2 . III 1950 tarihinde Yüksek Meclise sunulması kararlaştırılmış olan Kanun tasarısı ile gerekçesinin ilişik olarak sunulduğunu saygılarımla arz ederim.

Başbakan

Ş. Günaltay

GEREKÇE

Gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapuya tescilin şart bulunduğu Medeni Kanunumuz hükümleri icabından olduğu gibi mülkiyete ve mülkiyetin gayri aynı haklara mütaallik muamelelerin resmî şekilde Tapu Sicil Muhafız veya memurları tarafından yapılması kanuni mevzuatımıza göre zaruri bulunmaktadır.

Bu şekle riayet edilmeksizin yapılan akitler kanunen muteber addedilmemektedir. Buna rağmen memleketimizde ve bilhassa köylerimizde cereyan eden birçok gayrimenkul alım ve satımlarının tapuya intikal ettirilmeden alıcı ile satıcı arasında hususi şekilde düzenlenen alelâde senetlerle icra edildiği görülmektedir. Kanunen muteber olmayan bu muameleler neticesinde birçok nizalara raslanmakta ve bu yüzden vatandaşlar arasında anlaşmazlıklar meydana gelmektedir.

Vatandaşların tapuya müracaatlarında kanunen mâruz buldukları bâzı zorluklar bertaraf edilmezse bu nevî işlemlerin eskisi gibi devam edeceği ve niza ve anlaşmazlıkların ortadan kaldırılamıyacağı şüphesizdir.

Gayrimenkul malların satış, bağışlama, trampa ve ölünceye kadar bakma akdiyle temlik vesair aynı haklara taallük eden akit ve tescil işlemlerinin tapu sicil muhafız ve memurluklarında yapılıp tamamlanması nihayet bir saat işi olduğu halde bu işlerin günlerce ve hattâ aylarca uzadığı oluyor. Bu uzama sebepleri resmî daire ve müesseselerin vergi, taviz bedeli ve saireden doğan alacaklarının ait olduğu daire ve müesseselerce tahakkuk veya tahsil edilmesi için yapmakta oldukları işlemlerin sonucunu beklemek zaruretidir.

Bu zarureti doğuran kanuni sebepler ve bu sebeplerin kaldırılmasını gerektiren haller:

a) Tahsili Emval Kanununa müzeyyel 2560 sayılı Kanun hükmü gereğince satılan gayrimenkulün satış akdi yapılmazdan evvel birikmiş vergileriyle birlikte satış senesinde tahakkuk etmiş Bina ve Arazi Vergisinin tahsili için ilgisinin özel saymanlık idaresine gitmesi ve bu vergiyi ödemesi lâzımdır.

Özel saymanlık idarelerinde borç hesaplarında ekseriya tahsildar hesaplarına müracaat edilmesi zaruretinin hâsıl olması ve tahsildarların da köylerde bulunmaları sebebiyle süratle çıkarılmaması yüzünden sahiplerinin özel saymanlık idarelerinde uğraşmalarını ve tahsildarların peşinde doluşmalarını gerektirmektedir. Bundan başka vergilere itiraz edildiği hallerde derecattan geçinciye

kadar beklemek zorunda kalan iş sahibinin tapudaki satış işi bizzarur itiraz neticelerinin alınmasına talik edilmektedir.

b) 796 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 26 nci maddesi gereğince mirasçılara yapılacak intikal işlerinin Veraset Vergisinin tahakkukuna bağlı olduğu gibi bunların satışı halinde ise bu vergi tamamen tahsil edilmedikçe satışın yapılması mümkün değildir.

Bu sebeple gerek intikal yaptıracak mirasçılar ve gerek bunlardan satışı istenilen gayrimenkulün Veraset Vergisinin tahakkuku için Maliye tahsil şubelerine gitmeleri ve bu işi bitirdiklerine dair beyanname getirmeleri ve satışta ise verginin tamamen tahsil edildiğine dair makbuz ibraz etmeleri zaruridir.

Veraset Vergisi esasen tevhidî matrah esasına göre tahakkuk ettirilen bir vergi olup müteveffanın muhtelif yerlerdeki menkul ve gayrimenkul bütün mallarının kıymetlerini tesbit için Maliye dairelerince süratle tahakkuk ve tahsil muamelesi yapılamamaktadır. Bu suretle uzun bir zamana muhtaç olan veraset ve intikal tahakkuku o nispette de tapu işlerini sürüncemede bırakmakta ve vatandaşları müşkül bir duruma sokmaktadır.

c) 5 Haziran 1935 tarihli ve 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 30 neu maddesi gereğince icareteynli ve mukataalı gayrimenkul malların taviz bedelleri vakfa ödenmedikçe temlik tasarrufları tapu idarelerince tescil edilemiyor.

Taviz bedelleri vakıf gayrimenkul malların icare ve mukataalarının yirmi mislidir. Bunların hesapları ödeme senedindeki kıymetlerden bulunacak icare ve mukataa miktarlarına göre Vakıflar İdaresinde yapılmaktadır. Bu hesabın müstenidi olan kıymetin elde edilmesi ve buna göre hesabın yapılması ve tahsili günlerce uzamakta olduğu gibi vakfın mahiyeti itibariyle sahih vakıf ve gayri-sahih vakıf olması gibi ihtilâflar yüzünden aylarcasonuçlandırılmıyor ve tapu işi de bu suretle uzayıp gidiyor.

d) 14 Haziran 1935 tarihli ve 2814 numaralı Kanunun 10 neu maddesinin 3 neu fıkrası gereğince gayrimenkul malların satış, bağışlama ve sair temlik işlemlerinde bunların Ziraat Bankası ile ilgili olup olmadıklarının Ziraat Bankasından sorulması mecburiyeti vardır.

Bankanın ipotekli alacakları tapu siciline geçirilmekte ise de müteselsil kefalet yoliyle zürraa yaptığı ikrazlar sebebiyle köylülerimizin tapu idarelerinde yaptırmak istedikleri satış ve sair işlemleri için Ziraat Bankasından malûmat istenilmesi mecburiyeti tapuya müracaat eden iş sahiplerinin işlerinin gecikmesine sebep olmaktadır.

Gerek Bina ve Arazi ve Veraset vergileri ve gerekse vakfın taviz bedelinin tahakkuk ve tahsillerinin yetkili idarelerce her zaman sağlanması mümkün olduğu gibi bunların tapuca yapılan muamele zımnında tahsil edilen miktarları, rastlanan zorluklar karşısında mühim olmadığından tapuda yaptırılan alım, satım intikal ve sair muamelelerinin bu gibi vergi ve alacakların tahakkuk ve tahsiline talik edilmemesini sağlamak maksadiyle birinci madde hazırlanmıştır. Bu daireler şayet vergiden doğan bu nevi alacakları için tapuya bir haciz kararı tebliğ etmişlerse hacizli borcun ödenmesi lâzımgeleceğinden bu cihet aynı maddeye bir istisna fıkrası konulmak suretiyle muhafaza olunmuştur.

Gayrimenkul malların ifraz ve taksim işlerinden gayri bütün akit ve tescil işlemlerinde alınması gereken harç, kaydiye ve pul hesaplarında vergi kıymetlerinin esas tutulması zaruri olduğundan vergiye matrah tutulan kıymetler hakkında tapu idarelerince istenilen malûmatı ve vukuat ilmühaberini özel saymanlık idarelerinin tercihan ve derhal vermelerini, tapu idarelerinin de akit ve tescil işlemini yaptıktan nihayet bir hafta sonra tapu kaydiyle vergi kaydındaki tenazuru temin için yeni malikin adını ve soyadını ve satış işlerinde satış bedellerini özel saymanlık idarelerine bildirmelerini sağlamak için ikinci madde hazırlanmıştır.

Gayrimenkul malların ifraz ve taksim suretiyle yapılacak tescil işlemlerinde bunların kıymetinden 1451 sayılı Kanunun 11 nei maddesi gereğince binde bir kaydiye resmi alınmak için özel saymanlık idaresinden kıymet ve vukuat ilmühaberi alınmaktadır. Tatbikatta bunun ilgilisi talepnameyiyle Özel Saymanlık İdaresine gönderilmekte ve bu idareler bu nevi müracaatları tadilât komisyonlarına göndermekte ve komisyonlar tarafından da mahalline gidilerek her parçaya ayrı ayrı kıymet

takdir olunmaktadır. Bu kıymetlere gayrimenkulün sahibi itiraz etsin veya etmesin itiraz ve temyiz komisyonlarından geçirmek suretiyle kesinleşmesi zaruri olduğundan ve bu işler aylarca neticelen- dirilmediğinden bir ifraz işi için müracaat eden vatandaşın nihayet kaydiye resmi matrahının bulun- masını temin bakımından aylarca uzaması mecburiyeti hâsıl olmaktadır.

Binde bir kaydiye alınması için bukadar zaman iş sahibini uğraştırmaktansa ifrazı istenilen gayrimenkule ait vergi kıymetinin ifraz edilen parçalara tapu sicil muhafız ve memurları tarafından her parçanın ölçü miktarına göre ayrılarak bu parçalara düşen miktar üzerinden kaydiye resminin istifası mümkün görülmüş ve 3 ncü madde bu esas temin maksadiyle düzenlenmiştir. Ancak bu nevi ifraz muameleleri neticesinde vergiye matrah olan kıymetlerde bir değişiklik yapılması lâzımgelinceğün- den tapuya intikal ettirilen bu muameleler sonunda bir hafta içinde alâkadar vergi dairesine keyfi- yetten malûmat verilmesi için tasarının 2 nci maddesine hüküm konulmuştur. Satış bedeli vergide nakkayyet kıymetden fazla ise vergi matrahını alâkadar eden bu cihetin de kezalik tapu idaresince özel saymanlık dairelerine bildirilmesi mecburiyeti tasarıda düşünülmüştür.

Bütçe Komisyonu Raporu

T. B. M. M.
Bütçe Komisyonu
Esas No. 1/741
Karar No. 107

20 . III . 1950

Yüksek Başkanlığa

Tapu harçları hakkındaki 1451 sayılı Kanuna ek olarak Adalet Bakanlığınca hazırlanıp Başba- kanlığın 3 . III . 1950 tarihli ve 71 - 1554 ve 6/944 sayılı tezkeresiyle Yüksek Meclise sunulan Kanun tasarısı Komisyonumuza havale edilmekle Tapu ve Kadastro Genel Müdürü ve Maliye Ba- kanlığının yetkili temsilcisi hazır olduğu halde incelendi.

Medenî Kanunumuzun hükümlerine göre gay- rimenkul mülkiyetini iktisap için tapuya tescil şart olduğu gibi mülkiyete ve mülkiyetin gayri aynı haklara ait muamelelerin, resmî şekilde Ta- pu sicil muhafız veya memurları tarafından ya- pılması zaruridir. Tapu idarelerinde yapılacak bu muameleler haddi zatında basit ve vatandaş- lar için külfetsizdir. Ancak âmmeye ait bazı vergi ve alacakların tapulardaki muamele sıra- sında tahsili yoluna gidildiğinden gayrimenkul- lerin tedavülüne ve takyidinde ait işler güçleşmiş bulunuyor.

Şöyle ki:

a) Tahsili Emval Kanununa ek 2560 sayılı Kanun hükümlerine göre gayrimenkulün Bina ve Arazi Vergileri ödenmedikçe satış akti ya- pılamaz.

b) 796 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Ka-

nununun 26 ncü maddesi gereğince intikal işleri Veraset Vergisinin tahakkukuna bağlıdır.

c) 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 30 ncü maddesine göre de icareteynli ve mukataalı gayri- menkul malların taviz bedelleri ödenmedikçe temlik tasarrufları tapuca tescil edilemez.

d) 2814 sayılı Kanunun 10 ncü maddesinin 3 ncü fıkrasına göre ise gayrimenkullerin satış, bağışlama ve sair temlik işlerinde bunların Zi- raat Bankası ile ilgili olup olmadığı araştırılır.

Vergi ve âmme alacaklarının tahsili baki- mından tapu muameleleri için konulan bu ka- yıtlar; ya işleri uzatarak vatandaşları üzüyor yahut alım ve satımların hukuki kıymeti eksik harici senetlerle yapılmasına müncer oluyor. Bilhassa intikal muameleleri yapılmıyarak gayrimenkulün hayattaki sahipleriyle tapudaki sahip birbirinden ayrı kalıyor. Bütün bu hal- lerin nihayet birçok ihtilâflara sebep olduğu, mahkemelere baş vurulduğu, vatandaşların ağır külfetlere katlandığı bir gerçektir. Halbuki yu- karda sayılan vergilerin tahsilini sağlayıcı başka hükümler bulunduğu gibi âmme alacaklarını te- minata bağlayıcı hükümler de vardır. Binaen- aleyh tapu muamelelerinin yalnız bu sebeplerle geciktirilmemesi yolunda Hükümetçe alınan ka-

rar yerinde ve memnurlukla karşılanmaya değer görülmüştür.

Tasarının birinci maddesinin birinci fıkrasıyla «gayrimenkul mallara mütaallik Tapu idarelerine» yapılacak her çeşit işlemler» in yukarıda sayılan vergilerin ve alacakların «tahakkuk ve tahsiline talik» edilemeyeceği prensipi konulmuştur.

Halbuki aynı maddenin ikinci fıkrası gayrimenkullerin satışında yine vergi tahsilini şart koymaktadır. Böylece prensip gayrimenkul satışlarında zedelendiğinden Komisyonumuz hem gayrimenkul satışlarını geciktirmemek hem de vergi tahsilini sağlamak için ikinci fıkranın şu şekilde değiştirilmesini yerinde bulmuştur.

«Gayrimenkul malların satışında Tapu idareleri tescilden önce keyfiyeti Bina ve Arazi vergileri bakımından derhal ilgili vergi dairelerine bildirir. Malikin tasarrufu zamanına ait olarak bu mallardan alınması gereken vergiler bakayısından vukuat ilmühaberinin tanzimi tarihinde kesinleşmiş olanlarla cari yılın ödeme zamanı gelmiş vergi taksitleri bir hafta içinde ödenirse veyahut ilgili vergi dairesinden haciz kararı gelmemiş olursa ferağ muamelesi yapılır.»

Teklif edilen bu fıkra ile satışlarda tapu muamelesi vergi bakımından nihayet bir haftalık bir gecikmeye uğrayacak, vergilerin tahsili de emniyet altına alınmış olacaktır.

Tasarının birinci maddesinin sonuncu fıkrasında intikal ettirilerek satılacak gayrimenkullerin Veraset vergileri için bir kolaylık düşünülmüştür. Veraset Vergisinin tahakkuk işlerinin zorluğu satış yapılmıyan intikalleri daha güçleştirmekte olduğundan ve esasen bu intikaller her hangi bir vergi ziyana da imkân vermiyeceğinden tahakkuk beklenmeksizin intikalin yapılabilmesi için son fıkraya bir fıkra daha eklenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Fıkra :

«Satış olmiyan intikallerde tapu idareleri

muameleyi Veraset Vergisinin tahakkuk ve tahsiline tâlik edemez.»

Tasarının 3 ncü maddesindeki «kıymetlerin» tâbirinin «vergi kıymetlerinin» olarak düzeltilmesi uygun görülmüştür.

Bu maddeye ikinci fıkra olarak komisyonumuzca eklenen fıkra ile ifraz ve taksim suretiyle yapılan satışların tapu harçlarını tâyin için de bir kolaylık düşünülmüştür. Arzedilen fıkraya göre ifraz edilip satılacak parçalar için harca esas olacak vergi kıymeti, yüz ölçümü esasına göre gayrimenkulün bütünüün vergi kıymetinden ayrı'acak kısım olacaktır. Satış bedeli bu asgari miktardan yüksek olduğunda tabiatıyla yeni satış bedelleri harca esas tutulur. Bu sebeple üçüncü maddenin sonuna komisyonumuzca aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

«İfraz ve taksim suretiyle yapılan satışlarda tapu harçlarının asgari miktarının tâyinde birinci fıkrada olduğu gibi parçalara düşen vergi kıymeti harca matrah ittihaz olunur.»

Tapu muamele'lerinde temin edeceği çabukluk ve kolaylık sebebiyle gerçekten vatandaşları ferahlığa ulaştıracak olan tasarının Kamutayda ivedilikle konuşulması dileğiyle raporumuz Yüksek Başkanlığa sunulur.

| | | |
|-----------------|--------------|------------------|
| Başkan | Başkan V. | Bu rapor Sözcüsü |
| Mardin | Diyarbakır | Isparta |
| R. Erten | I. H. Tigrel | K. Turan |
| Kâtip | | |
| Ankara | Ankara | Ankara |
| F. Öymen | M. Eriş | C. Gölet |
| Edirne | Isparta | İstanbul |
| M. N. Gündüzalp | Kemal Turan | Dr. A. Adıvar |
| İstanbul | İzmir | Kastamonu |
| E. Amaç | A. İnan | T. Coşkan |
| Kırklareli | Kırşehir | Niğde |
| Korgl. K. Doğan | Ş. Torgut | R. Gürsoy |
| Ordu | | Seyhan |
| H. Yalman | | A. R. Yüregir |

HÜKÜMETİN TEKLİFİ

Tapu harçları hakkındaki 1451 sayılı Kanuna ek Kanun tasarısı

MADDE 1. — Gayrimenkul mallara mütaallik tapu idarelerince yapılacak her çeşit işlemler, Devlet, il özel idareleri ve belediyelerin kamu haklarından doğan alacaklarıyla vakıf taviz bedellerinin tahakkuk ve tahsiline talik edilmez. Tapuya tebliğ edilmiş haciz kararları bu hükmün dışındadır.

Gayrimenkul malların satışı halinde, malikin kendi tasarrufu zamanına ait olarak bu mallardan alınması gereken vergiler bakayasından vukuat ilmühaberinin tanzimi tarihinde kesinleşmiş olanlara cari yılın ödeme zamanı gelmiş vergi taksitleri ferağ verenden derhal ve ferağdan evvel tahsil olunur.

797 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 26 ncı maddesi hükmü saklıdır.

Ancak Veraset ve İntikal vergileri henüz tahakkuk safhasında bulunan şahıslar kendilerine intikal eden gayrimenkul malları, vergi kıymetinin % 15 ni mal dairesine emaneten yatırmak ve buna dair vezne makbuzunu tapu idaresine göstermek şartıyla, adlarına tescil ettirerek başkasına satabilirler.

MADDE 2. — Tapu harç ve kaydiyelerine matrah olmak üzere tapu daireleri tarafından özel saymanlıktan istenecek vergi kıymetlerine ait malûmat ile vukuat ilmühaberinin özel saymanlıklarca derhal verilmesi mecburidir. Tapu Sicil Muhafız ve memurları da akit ve tescili mütaakıp yeni malik ile satış bedelini ve ifraz ve taksimlerde gayrimenkulün son durumunu, işlemin yapıldığı tarihten itibaren bir hafta içinde özel saymanlık idaresine bildirmekle mükelleftirler.

MADDE 3. — İfraz ve taksimi istenilen gayrimenkul mallara ait kıymetlerin, parçalara düşen miktarları kaydiye resmine matrah itti haz olunur.

BÜTÇE KOMİSYONUNUN DEĞİŞTİRİŞİ

1451 sayılı Tapu Harçları Kanununa ek Kanun tasarısı

MADDE 1. — Gayrimenkul mallara mütaallik tapu idarelerince yapılacak her çeşit işlemler, Devlet, il özel idareleri ve belediyelerin kamu haklarından doğan alacaklarıyla vakıf taviz bedellerinin tahakkuk ve tahsiline talik edilmez. Tapuya tebliğ edilmiş haciz kararları bu hükmün dışındadır.

Gayrimenkul malların satışında tapu idareleri tescilden önce keyfiyeti Bina ve Arazi vergileri bakımından derhal ilgili vergi dairelerine bildirir. Malikin tasarrufu zamanına ait olarak bu mallardan alınması gereken vergiler bakayasından vukuat ilmühaberinin tanzimi tarihinde kesinleşmiş olanlarla cari yılın ödeme zamanı gelmiş vergi taksitleri bir hafta içinde ödenirse yahut ilgili vergi dairesinden haciz kararı gelmemiş olursa ferağ muamelesi yapılır.

797 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 26 ncı maddesi hükmü mahfuzdur.

Ancak Veraset ve İntikal Vergileri henüz tahakkuk safhasında bulunan şahıslar kendilerine intikal eden gayrimenkul malları vergi kıymetinin % 15 ni mal dairesine emaneten yatırmak ve buna dair vezne makbuzunu tapu idaresine göstermek şartıyla adlarına tescil ettirerek başkasına satabilirler.

Satış olmiyan intikallerde tapu idareleri muameleyi Veraset Vergisinin tahakkuk ve tahsiline talik edemez.

MADDE 2. — Tapu harç ve kaydiyelerine matrah olmak üzere tapu daireleri tarafından ilgili vergi dairelerinden istenecek vergi kıymetlerine ait malûmat ile vukuat ilmühaberinin derhal verilmesi mecburidir. Tapu sicil muhafız ve memurları da akit ve tescili mütaakıp yeni malik ile satış bedelini ve ifraz ve taksimlerde gayrimenkulün son durumunu, işlemin yapıldığı tarihten itibaren bir hafta içinde ilgili vergi dairelerine bildirmekle mükelleftirler.

MADDE 3. — İfraz ve taksimi istenilen gayrimenkul mallara ait vergi kıymetlerinin, parçalara düşen miktarları Kaydiye Resmine matrah itti haz olunur.

İfraz ve taksim suretiyle yapılan satışlarda

Hü.

B. K.

MADDE 4. — 1833, 1837, 2560, 2762, 2814 sayılı kanunların bu kanuna uymıyan hükümleri kaldırılmıştır.

MADDE 5. — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6. — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

| | |
|---|--|
| Başbakan <i>Ş. Günaltay</i> | Devlet Bakanı Başbakan Yardımcısı <i>N. Erim</i> |
| Devlet Bakanı <i>C. S. Barlas</i> | Adalet Bakanı <i>Fuad Sirmen</i> |
| Millî Savunma Bakanı <i>H. Çakır</i> | İçişleri Bakanı <i>E. Erişirgil</i> |
| Dışişleri Bakanı <i>N. Sadak</i> | Maliye Bakanı <i>İ. R. Aksal</i> |
| Millî Eğitim Bakanı <i>T. Banguoğlu</i> | Bayındırlık Bakanı <i>Ş. Adalan</i> |
| Ekonomi ve Ticaret Bakanı <i>Vedat Dicleli</i> | Sa. ve So. Y. Bakanı <i>Dr. K. Bayizit</i> |
| Gümrük ve Tekel Bakanı <i>Dr. F. Ş. Bürge</i> | Tarım Bakanı |
| Ulaştırma Bakanı <i>Dr. K. Satar</i> | Çalışma Bakanı <i>Reşat Ş. Siner</i> |
| İşletmeler Bakanı <i>M. Birsal</i> | |

tapu harçlarının asgari miktarının tâyininde birinci fıkrada olduğu gibi parçalara düşen vergi kıymeti harea matrah ittihaz olunur.

MADDE 4. — Hükümetin 4 ncü maddesi aynıyle kabul edilmiştir.

MADDE 5. — Hükümetin 5 nci maddesi aynıyle kabul edilmiştir.

MADDE 6. — Hükümetin 6 nci maddesi aynıyle kabul edilmiştir.