



Bağımsız ve Sürekli Hak Olan Üst Hakkının Değeri

Üst hakkına konu olan taşınmaz üzerinde iki türlü hak oluşmuş olmaktadır. Bunlar, arazinin çıplak (kuru) mülkiyet hakkı ile yararlanma (intifa) hakkıdır.

Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda başvurulabilecek kimi düzenlemeler bulunmaktadır.

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi, “mukataalı” ve “icareteynli” vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (*rayiç*), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde tutan kişi, arazi için belirlenecek değer yüzde yirmisini Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödemekle, çıplak mülkiyeti de kendi üzerine alabilecektir. Başka bir deyişle, arazi değerinden yüzde yirmisi çıplak mülkiyet hakkına, yüzde sekseni yararlanma hakkına verilmektedir. Güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesinde ise, vakıf taviz bedeli, işlem günündeki taşınmaz (*emlak*) vergisi değerinin yüzde onu olarak belirlenmiştir. Buna göre de, arazi değerinden yüzde onu çıplak mülkiyet hakkına, yüzde doksani yararlanma hakkına verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Örfü Belde, Paftos” başlıklı geçici 5. maddesinde de, çıplak mülkiyet hakkı için, arazinin son taşınmaz (*emlak*) vergisi değerinin yüzde yirmisi oranında değer belirlenmiştir. Geriye kalan yüzde seksenlik değer, yararlanma hakkının karşılığıdır.

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; “Çıplak mülkiyet ve yararlanma haklarına ilişkin vergi benzerlerinin (*harçların*) belirlenmesinde, tapu yönetiminde yapılan işleme ilişkin değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de yararlanma hakkına ayrılır.” denilmektedir.

Vakıf taşınmazları ile “örfü belde” ve “paftos” için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma hakkı, genel olarak en çok hak sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak görünmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır.

Üst hakkı değerinin saptanabilmesi için öncelikle arazi değerinin belirlenmesi gereği açıktır. Arazi değerinin belirlenmesinde en geçerli yöntem de karşılaştırma (*emsal*) yöntemidir. Karşılaştırma yöntemi ile arazi değeri saptandıktan sonra, üst hakkı değerinin belirlenmesi aşamasında aşağıdaki değişik durumlar göz önünde bulundurulmalıdır:

- Üst hakkına dayanılarak arazi üzerine yapılan yapıların, üst hakkı süresi sonunda, arazinin bütünüleyici parçası olarak, arazi sahibine kalacak olması durumunda; üst hakkının elde edilmesi karşılığında ödenecek tutar, arazinin gerçek geliri olarak ele alınamaz. Bunun ana nedeni, arazi sahibinin, üst hakkı verme karşılığında alacağı tutarın dışında üst hakkı süresi sonunda bir yapıya da kavuşacak olmasıdır. Arazi sahibinin, üst hakkına dayanılarak yapılacak yapılarla ilgili belirlemelerde bulunma hakkının olması da, yapıların, üst hakkı süresinin sonunda arazi sahibi için de bir değer taşımakta olacağına



göstergesidir. Bu nedenle de, üst hakkı verme karşılığında elde edilen tutar, gelir yöntemiyle arazi ve dolayısıyla üst hakkı değerlemesinde kullanılmamalıdır. Buna karşın, bir biçimde belirlenecek üst hakkı değerinden, üst hakkının geriye kalan süresi için ödenecek olan tutarların bugünkü değeri düşülmelidir. Üst hakkı değerlemesi, yararlanma hakkı süresinin geriye kalan bölümü üzerinden yapıldığından, geçmiş kullanım dönemleriyle ilgili ödemeler, üst hakkı değerinden düşülmemelidir.

- Süre sonunda arazinin eski durumuna getirilerek sahibinin kullanımına geri verilmesi söz konusu olduğunda; üst hakkı karşılığında ödenmekte olan tutarların en son yıla karşılık gelen bölümü (*sözleşmede belirlenmişse, yıllık artışlar da göz önüne alınarak*), yıllık kira geliri gibi ele alınıp, arazi ve de üst hakkı değerinin saptanmasında gerçek gelir olarak kullanılabilirse de, bu yolla ulaşılan tutarların arazi ve üst hakkının güncel değerlerini yansıtmayacağı iyi irdelenmelidir. Süre sonunda arazi eski durumuna getirilerek sahibinin kullanımına geri verilecekse, arazinin eski durumuna getirilmesi için yapılması öngörülen güncel harcama tutarı, üst hakkı değerinden düşülmelidir.
- Üst hakkı süresi sonunda, arazi sahibine kalacak yapılar karşılığında üst hakkı sahibine bir ödeme yapılacak ise; bu ödeme tutarının bugünkü değeri, üst hakkı değerine eklenmelidir. Yine bu durumda da, üst hakkının geriye kalan süresi için ödenecek tutarların bugünkü değeri, üst hakkı değerinden düşülmelidir.

Arazi değerinin saptanabilmesi için karşılaştırılabilir (*emsal*) araziler bulunamadığında, gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden yıpranma paylı (*amortismanlı*) yapı değeri ve uygun bir girişimci kazancı düşülerek, arazi değerine ulaşılabilir ve bu arazi değeri üzerinden de üst hakkı değeri bulunabilir.