

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

7/36615

Sayı : B.07.0.MEG.0.07.00.00/ 3361-47370/
Konu : Yazılı Soru Önergesi

ACELE VE GÜNLÜDÜR
TELEFAKS

013023 18.03.2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 12/02/2009 tarihli ve 11154 sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sayın Prof. Dr. Metin ERGUN tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına verilen 19/01/2009 tarihli ve 2009/2883 sayılı yazılı soru önergesinin bir örneği ilgi yazınız ekinde gönderilerek, Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 99 uncu maddesi gereğince 15 gün içerisinde cevaplandırılması istenilmiştir.

Konu hakkında Muğla Valiliğinden (Defterdarlık) alınan 10.11.2008 tarih ve 5158 sayılı yazıda;

Köyceğiz İlçesi, Hamit Köyü, Döğüşbelen Köyü, Toparlar Köyü, Zeytinalanı Köyü, Ekincik Köyü ve Beyobası Köyünde bulunan yaklaşık 3.500 adet taşınmazın 2/B kadastrounun yapıldığı ve orman sınırları dışına çıkarıldığı, bu taşınmazlardan sadece Ekincik Köyünde bulunanların hak sahipliğinin kesinleştiği,

Söz konusu taşınmazlar hakkında, İdarelerince 2007 yılında tapu kayıtlarının tarandığı ve tapusu olmayan bütün bu taşınmazların kayıtlarının temin edilerek dosyalarının oluşturulduğu ve 2008 yılında söz konusu taşınmazların tespit çalışmalarına başlandığı, bu taşınmazlar için önceki yıllarda tespit işlemlerinin yapılmamış olduğu ve herhangi bir ecrimisil tahakkuku yapılmadığı,

2008 yılında İlçeleri, Hamit Köyünde bulunan 2/B arazilerinin bir kısmının tespit işleminin gerçekleştiği ve tespiti yapılan 79 adet taşınmazın Ecrimisil İhbarnamesinin düzenlendiği, anılan taşınmazlara ait ecrimisil ihbarnamesinden 62 adeti için itirazda bulunulduğu, itiraz konusu 2 adet ecrimisil ihbarnamesinin Defterdarlık yetkisinde bulunduğu için Defterdarlığa gönderildiği ve yapılan itirazın Defterdarlıklarınca red edildiği, söz konusu ihbarnamelerden 12 adedine ait ecrimisil bedelinin rızaen ödendiği ve 5 adet ihbarnamenin de tahsilatının yapılması için Vergi Dairesine gönderildiği,

Ecrimisil bedelleri tespit edilirken aşağıdaki hususların göz önünde bulundurulduğu,

- Taşınmazın değerini etkileyebilecek hususlar (imar durumu, yüzölçümü, niteliği, verimi (tarım arazilerinde), alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, konumu ve işgalden önceki haliyle kullanılması halinde getirebileceği gelir gibi objektif kriterler)

- Aynı mahal ve yerde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri,

- İlçe Tarım Müdürlüğünce hesap edilen kapitalizasyon faiz oranları,

308

- Arazilerin günümüz rayıçlarına göre değerleri,

- 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin V. Kira Bedelinin Tespiti başlıklı bendinde esas alınacak rayıç bedelin hesabında "Tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değer %5 (Yüzdebeş)'inden az olmamak üzere idarece doğrudan" hesap edileceği, yine 312 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 5. maddesinin 5. fıkrasına göre "Ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur." hükümlerinin dikkate alındığı,

belirtilerek, Hamit ve Döğüşbelen Köyleri halkının arazilerden elde etmiş olduğu gelirleri ışığında ekonomik durumlarının çok iyi durumda olduğu, narenciye işinden başka işle uğraşmadıkları ve geçmiş dönemden günümüze kullanmış oldukları 2/B arazileri için bugüne kadar herhangi bir kira veya ecrimisil ödemediklerinin anlaşıldığı ifade edilmiştir.

Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünün 12/12/2007 tarihli ve 42806 sayılı yazısında;

-Danıştayın istikrar kazanmış kararlarında, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına tescil edilmek üzere orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden ecrimisil alınmaması durumunun, ancak 2924 sayılı Kanunun 11. ve 12. maddelerinde öngörülen satış işlemlerinin yapılması koşuluyla sınırlandırıldığı, yasa koyucunun buradaki asıl amacının orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden hiçbir şekilde ecrimisil alınmaması değil, sadece satış işlemlerine başlanılmış olması halinde bu tarihten itibaren satış işlemleri tamamlanıncaya kadar geçen sürede ecrimisil alınmaması olduğunun belirtildiği,

-Yasa koyucunun geçici ve istisnai bir durum için ecrimisil alınmamasını öngördüğü, bu istisnai durum haricinde, ecrimisil alınmasını kısıtlayan bir durumun mevcut olmadığı,

belirtilmiştir.

Ayrıca, Danıştay İdari Davalar Dairesi Genel Kurulunun 11.12.1998 tarih ve E:1997/169, K:1998/633 sayılı kararında, Hazine taşınmazları için tespit tarihinden geriye doğru 10 (on) yıllık süre için ecrimisil alınacağı hükmü yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Kemal UNAKITAN
Maliye Bakanı