

7/16052

Gk 23

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.07.00.00-310/06[3100-2308]

İVEDİ VE GÜNLÜDÜR

Konu : Kiralama

043194 24.12.2010

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
BAŞKANLIĞINA

İlgi : Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Sekreterliğinden alınan
05/10/2010 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.02/25222 sayılı yazı.

Tokat Milletvekili Orhan Ziya DİREN tarafından yazılı olarak cevaplandırılması istemiyle Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına (TBMM) verilen ve TBMM Genel Sekreterliğinin (Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanlığı) ilgi yazısı ekinde alınan 7/16057 esas numaralı yazılı soru önergesinde belirtilen hususlara ilişkin cevaplarımız aşağıda sunulmaktadır:

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların İdarenin izni dışında kullanılması halinde yapılacak işlemler 2886 Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesinde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci ve devamındaki maddelerde ve 312 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde hüküm altına alınmıştır. Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiili durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilmekte, tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle belirtilen mevzuat çerçevesinde ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınmaktadır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca; ecrimisilin tespit ve takdirinde, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekline bakılmaz. Ecrimisilin tespitinde; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, 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.

Ecrimisilin tespit ve takdiri, yukarıda belirtilen yerlerden sorulmak suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun, **01/08/2010** tarihinde yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanunla değiştirilen 75 inci maddesi uyarınca **idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyon** tarafından gerçekleştirilmektedir.

Köylerde tarım, hayvancılık, konut vb. amaçlarla kullanılanlar da dahil olmak üzere, Hazine taşınmazlarının kullanım durumlarına ilişkin tespitler, anılan mevzuat çerçevesinde yapılmakta ve taşınmazın mahallinde düzenlenen Taşınmaz Tespit Tutanağında işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilmektedir. Bu bilgilerin temininde, mevcut olan şahısların, muhtarların ve

belediye yetkililerinin de beyanları alınmakta olup, ecrimisil takdir edilmeden önce de ilgili oda ve meslek kuruluşları ile kamu kurumlarından birim fiyatlara ilişkin bilgiler alınarak, işgal süresince ecrimisil talep edilmektedir.

01/08/2010 tarihli ve 27659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanun ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yapılan değişiklikler neticesinde;

— Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde **yüzde yirmi**, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca **yüzde onbeş indirim** uygulanacağı,

— Ecrimisilin **tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere** tespit ve takdir edileceği, ecrimisili takdir ve tespit edilmesi için yukarıda da belirtildiği üzere idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonun oluşturulacağı,

— 01/08/2010 tarihinden önce tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacaklarının **tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmının hangi aşamada olursa olsun düzeltiliceği veya terkin edileceği**, tahsil edilmiş olanların iade edilmeyeceği,

— Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin **yüzde beşinin**, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde **bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere** emanet nitelikli hesaplara kaydedileceği ve Maliye Bakanlığının bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkili olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlerden de çıkarılacağı üzere, işgalen kullanılan Hazine taşınmazlarından mevzuatta belirtilen usul ve esaslar dahilinde ecrimisil alınması kanuni zorunluluk arz etmektedir. Ecrimisil bedelleri, yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine göre, itiraza konu olmaması halinde % 20, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca % 15 indirim tabi tutulacaktır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 87 inci maddesinde yapılan ve 24/04/2010 tarihli ve 27561 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklik ile ecrimisilin ödenmesini kolaylaştıran düzenlemeler yapılmıştır. Anılan maddeye göre; *ecrimisil borçlusunun ödeme gücüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisilin, en az yüzde yirmibeş peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir, alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.*

Ayrıca, anılan Yönetmeliğin “Tahmin edilen bedelin tespiti” başlıklı 12 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (ç) bendinde *“irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir. Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla, tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar için ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş, sonraki yıllar için yüzde elli indirim uygulanarak; aynı amaçla yapılacak kiralamalarda ise ilk yıl bedeli ihale bedeline, sonraki yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde elli indirim uygulanarak tahsil edilir”* hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm, tarımsal amaçlı kullanılan Hazine taşınmazlarının işgalen kullanılması yerine, kiralama yoluyla kullanılmasının özendirilmesini ve taşınmazların yasal çerçevede

düzenlenen bir sözleşmenin getireceği tüm hak ve yükümlülüklerle sahip olarak kullanılmasını sağlamak maksadıyla bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla, tarım veya organize hayvancılığa yönelik kiralama işlemlerinde kira bedellerinin **yüzde elli indirimli** tahsil edilmesine olanak tanımaktadır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75 inci maddesinin 2 nci fıkrasında "*Ecrimisil fuzuli şağil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur*" hükmü bulunmaktadır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 87 nci maddesinin 2 nci fıkrasına göre; *ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, millî emlak birimlerin 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir. Vergi daireleri veya gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını millî emlak birimlerine bildirirler.*

Bu hükümlere göre, süresinde ödenmeyen ecrimisil alacağı, **6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun** kapsamına giren diğer amme alacakları gibi tahsil ve takip edilmekte, gerektiği takdirde anılan Kanun hükümleri uyarınca ilgi İdarece cebren tahsil usullerine başvurulabilmektedir.

19/2/1995 tarihli ve 22207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun** ile Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına, kiracılarına, hissedarlarına ve taşınmazın bulunduğu köy veya belde ile sosyo-ekonomik ilişkisini kesmemiş olanlara doğrudan satış imkanı getirilmiştir. Söz konusu Kanuna göre doğrudan satış işleminin yapılabilmesi için ilgililerin yasal müracaat süreleri olan 19/03/1995 ile 19/03/1997, 13/07/2001 ile 13/07/2003 ve 19/07/2003 ile 19/07/2006 tarihleri arasında ilgili Defterdarlık veya Malmüdürlüğüne başvuruda bulunmuş olmaları gerekmektedir.

Bahsi geçen Kanunun başvuru süresi 19/07/2006 tarihinde sona ermiş olup, bu tarihten sonra yapılan başvurular 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre sonuçlandırılmaktadır.

Bilgi edinilmesini arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı