

7/7232

GK 169

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

SÜRELİDİR

Sayı :B.07.0.MEG.0.14.00.00/310-48 [3313-0]

18.07.12 19846

Konu: Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.05.2012 tarihli ve 67305 sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sayın Ömer Süha ALDAN tarafından, 2/B arazileri ve ecrimisil hakkında verilmiş olan ve ilgi yazı ekinde gönderilerek Bakanlığımca yazılı olarak cevaplandırılması istenilen yazılı soru önergesinin cevabı aşağıdadır;

1- 6292 sayılı Kanunla, bugüne kadar sürüncemede kalmış olan mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi amaçlanmıştır.

2- Kanun kapsamında değerlendirilecek 2/B arazilerinden iadeye konu edilecek olanlar için herhangi bir bedel alınmayacaktır. Halen kişilerin mülkiyetinde bulunan ancak tapu kaydında 2/B şerhi olan taşınmazlar için de tapu kaydındaki şerhlerin terkinin yapılması olup bu işlemler için de herhangi bir bedel ödenmesi söz konusu değildir. Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan ve kadastro veya güncelleme işlemlerinde kullanıcı olarak gösterilen kişilere ise doğrudan satış işlemi yapılacaktır. Kanuna göre bu durumdaki taşınmazların satış bedeli taşınmazın rayiç değerinin % 70'i olarak belirlenmiş, bedelin tamamının peşin ödenmesinde ayrıca % 20 indirim uygulanması da hükme bağlanmıştır. Bununla birlikte hak sahiplerine 3 ve 4 yıllık sürelerde taksitle ödeme imkanı getirilmiştir. Bedelin yarısının peşin ödenmesi halinde de rayiç bedelin % 70'i oranındaki satış bedelinden ayrıca % 10 indirim yapılması imkanı getirilmiştir. Yasada taksitlerin faizsiz olarak tahsil edilmesi ve taşınmaz üzerindeki muhdesatın da hak sahibine ait olduğu kabul edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazları, kullanıcılarının doğrudan satın alabilmeleri için, genel satış prosedürünün dışında, oldukça avantajlı bir fırsat yaratılmıştır. Buna rağmen hak sahiplerinin başvuru yapmaması halinde söz konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki şerhler kaldırılacak ve taşınmazlar ormanla ilgisi olmayan, Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmazlar haline gelecektir.

3- Kanunda 2/B alanlarında kalan ve kullanıcılarına satışı yapılacak olan taşınmazların satış bedeli "rayiç bedelin % 70'i" olarak tanımlandığından her bir taşınmaz için öncelikle rayiç bedel araştırması yapılmaktadır. Bu kapsamda halen 54 ilde kıymet takdir çalışmaları devam etmektedir.

Kıymet takdirleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 üncü maddelerine uygun olarak Defterdarlıklarca ve Mal Müdürlüklerince oluşturulan komisyonlarca yapılmaktadır. Rayiç değer araştırması yapılırken ilgili Belediyeden, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerinden, Ziraat Odalarından ve yöredeki bilirkişilerden görüş alınmakta, emsal satış bedelleri, kamulaştırma bedelleri vs. de dikkate alınmaktadır. Yapılan

kıymet takdirleri ayrıca illerde görevli Defterdarlık Uzmanları tarafından incelenmektedir. Tereddüt oluşması halinde Bakanlığımız merkez elemanlarınca da konu mahallinde incelenmektedir.

4- Yürürlükte bulunan mevzuata göre, işgalen kullanılan Hazine taşınmazlarından mevzuatta belirtilen usul ve esaslar dahilinde ecrimisil alınması kanuni zorunluluk arz etmektedir.

Ecrimisil bedellerinin ödenmesinin kolaylaştırılması amacıyla, mevzuatta bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan biri, 2886 sayılı Kanunun 6009 sayılı Kanunla değiştirilen ve 01/08/2010 tarihinde yürürlüğe giren 75. maddesinin 2. fıkrasındaki "Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır." hükmü ile getirilen indirim müessesesidir. Bu hüküm ile öngörülen koşulların mevcudiyeti halinde ecrimisil bedellerinde toplam % 35 oranında indirim yapılmaktadır.

Diğer bir kolaylık ise, detayları 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 10 uncu maddesinde yer alan taksitlendirme uygulamasıdır. Bu hükme göre; ödeme güçlüğü çeken ecrimisil borçlusunun yazılı olarak talep etmesi ve ecrimisilin en az yüzde yirmi beşinin peşin olarak ödenmesi kaydıyla kalan kısmının üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenmesi mümkündür.

Ayrıca, hukuk dışı bir kullanım biçimi olan işgallerin sona erdirilerek, taşınmazların kira ve irtifak hakkı gibi sözleşmeye dayalı olarak kullanılmasını teşvik edici uygulamaların geliştirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Bu amaçla getirilen önemli düzenlemelerden bir tanesi Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin 2/ç bendinde yer alan indirim müessesesidir. Anılan Yönetmelik hükmüne göre; tarım veya organize hayvancılık yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar için ilk üç yıl bedeline yüzde yetmiş, sonraki yıllar için yüzde elli indirim uygulanacak; aynı amaçla yapılacak kiralamalarda ise kira bedellerine yüzde elli indirim uygulanacaktır.

6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 12 nci maddesi ile 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıl süreyle tarımsal amaçla işgal edilmiş taşınmazların kullanıcılarına satılması olanağı getirilmiş olup, bu Kanun hükümlerine göre hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez. Anılan Kanun ile işgallerin ve tali bir yönetim şekli olan ecrimisilin mümkün mertebe azaltılması ve tarım arazilerinin ekonomiye kazandırılması amaçlanmıştır.

Bilgilerine arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı