

7/6190
GK 150

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.05.00.00-310/10[3100-2486]
Konu : Soru önergesi

İVEDİ VE GÜNLÜDÜR

18.07.12 19748

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 10/05/2012 tarihli ve A.01.0.000 .0.10.00.00/65658 sayılı yazınız

Balıkesir Milletvekili **Av. Ayşe Nedret AKOVA** tarafından yazılı olarak cevaplandırılması istemiyle Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına verilen soru önergesinde özetle; Balıkesir İli, Erdek İlçesinde vatandaşlar tarafından kullanılmakta olan arazilerin yetkili kurum tarafından Hazine adına işaretlendiği, 90 yıldır kullanılan arazilere kira bedeli olarak kurumun takdir ettiği bedeller üzerinden ecrimisil ödendiği, bölgeden gelen şikâyetlerde kurum tarafından belirlenen yıllık ecrimisil bedellerinin çok yüksek belirlendiği, 90 yıldır ödedikleri toplam ecrimisil bedellerinin arazilerin değerini geçtiğinin belirtildiği, Cumhuriyetten evvel Erdek'te ikamet eden vatandaşların ellerinde bulunan çeşitli T.C. tapulu gayrimenkullerden Şehzade Fatih Sultan Mehmet Han Vakfı ismi ile vakıf ücreti alındığının taraflarına bildirildiği, bu nedenlerle;

1. Vatandaşın daha fazla mağdur edilmemesi için yüksek belirlenen ecrimisil bedellerinin daha makul düzeylere çekilmesi için çalışma yapılmasının planlanıp planlanmadığı,

2. Vakıfların herhangi bir ad altında tapulu gayrimenkullerden vakıf ücreti alınmasının yasal olup olmadığı, yasal değilse bu tarz halkı mağdur eden uygulamalara neden izin verildiği,

sorulmaktadır.

Söz konusu sorulara ilişkin cevaplarımıza aşağıda yer verilmiştir:

1. Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların İdarenin izni dışında kullanılması halinde yapılacak işlemler 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesinde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci ve devamındaki maddelerde ve 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde hüküm altına alınmıştır. Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî 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. Yürürlükte bulunan mevzuata göre, işgalen kullanılan Hazine taşınmazlarından mevzuatta belirtilen usul ve esaslar dahilinde ecrimisil alınması kanuni zorunluluk arz etmektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin “ Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi” başlıklı 85 inci maddesinin 2 nci fıkrasında; “*Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, 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. İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibariyle asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.” hükmü bulunmakta olup, “işgalin devamı” başlıklı 88 inci maddesinde de “Füzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.” hükmü yer almaktadır.

Ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenleyen 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 5 inci maddesinin 10 uncu ve 11 inci fıkraları uyarınca, ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği gibi hususlar göz önünde bulundurulur. Ayrıca Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek imar durumu, yüzölçümü, niteliği, tarım arazilerinde verimi, altyapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, konumu gibi her türlü ölçüt dikkate alınır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü ve 18 inci maddelerine göre ecrimisil bedelini tespit ve takdir edecek **bedel tespit komisyonları**; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi memurları arasından seçilir.

Balıkesir İli, Erdek İlçe merkezinde 4 mahalle (Atatürk-Alaattin-Yalı, Halitpaşa), ilçeye bağlı 2 belde (Karşıyaka, Ocaklar) ve 20 adet köy (Aşağıyapıcı, Ballıpınar, Balıklı, Belkis, Çakıl, Çayağzı, Çeltikçi, Doğanlar, Hamamlı, Harmanlı, İlhan, Kestanelik, Narlı, Ormanlı, Paşalimanı, Poyrazlı, Tatlısu, Turan, Tuzla, Yukarıyapıcı) bulunmakta olup, anılan mahalle ve köylerin kadastro çalışmaları Kadastro Müdürlüğünün resmi verilerine göre 1975 ila 2001 yılları arasında tamamlanarak kesinleşmiştir. Görüleceği üzere Hazineye ait taşınmazların büyük bir kısmı kadastronun uygulandığı 1975 ila 2001 yılları arasında Hazine adına tespit ve tescil edilmiştir.

Balıkesir İli, Erdek İlçesinde, Hazineye ait halen 1.253 adet işgalli taşınmaz bulunmakta olup, söz konusu taşınmazların büyük bir kısmı 1/25000 ölçekli Erdek-Kapıdağ Yarımadası Çevre Düzeni İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bu taşınmazların çoğunluğu zeytinlik olarak kullanılmakta ve gelir elde edilmektedir. Söz konusu taşınmazların, ecrimisil tespit ve takdir işlemlerinde, yukarıda belirtilen hükümler uyarınca ilçede sanayi odası ve borsa gibi kuruluşlar bulunmadığından ilgisi gereği Erdek Ziraat Odası ve İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden soruşturulmak suretiyle elde edilen veriler ile diğer ölçütler göz önünde bulundurularak son 5 yılda 1 (bir) dönümüne 2008 yılı için 80.-TL, 2009 yılı için 90.-TL, 2010 yılı için 95.-TL, 2011 yılı için 104.-TL ve 2012 yılı için 115.-TL ecrimisil takdir edilmektedir. Takdir edilen bedeller günün rayiçlerine uygun olarak belirlendiği gibi ayrıca tespit ve takdir edilen ecrimisil bedellerine Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtildiği şekilde itirazsız ve peşin olarak ödenmesi halinde **yüzde otuzbeş** indirim uygulanmaktadır.

26/04/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren 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 maddesinde, 31/12/2011 tarihi itibariyle en az 3 yıl süreyle tarımsal amaçla işgal edilmiş taşınmazların anılan Kanunda belirtilen şartların varlığı halinde kullanıcılarına satılması öngörülmüş olup, bu madde kapsamında hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmayacağı, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin

terkin edileceği, başvuru tarihi itibariyle son beş yıl için tahsil edilen ecrimisillerin satış bedelinden mahsup edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu Kanun kapsamında yapılması planlanan satış işlemleri ile birlikte tarımsal amaçlı işgallerin azaltılması planlanmaktadır.

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 yürütölmektedir. Bu amaçla getirilen önemli düzenlemelerden bir tanesi Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğın 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.

2. Vakıflara ilişkin soru hakkında ise Vakıflar Genel Müdürlüğünün (Balıkesir Bölge Müdürlüğü) 09/05/2012 tarihli ve 1360 sayılı yazısında şu açıklamalara yer verilmiştir:

5787 sayılı Vakıflar Kanununun 18 inci maddesine göre, tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı vakıf şerhi bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufundaki taşınmazlar, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde onu oranında taviz bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilir. Ancak miri arazilerden mukataalı hayrata tahsis edilmeyenler ile aşar ve rüsumu vakfedilen taşınmazlar taviz bedeline tabi değildir.

Taviz bedelinin hesaplanmasında; ortaklığın giderilmesi veya cebri icra yoluyla satışlarda satış bedeli, kamulaştırmalarda ise kamulaştırma bedeli esas alınır.

Vakıf şerhleri ile ilgili olarak, diğerk kanunlarda yer alan zamanışımı ve hak düşürücü sürelerle ilişkin hükümler uygulanmaz.

Balıkesir İli, Erdek İlçesinde bulunan ve tapu kayıtları üzerinde Şehzade Fatih Sultan Mehmet Han Vakfından şerh bulunan taşınmazların şerhlerinin terkinine ilişkin işlemler de, yukarıda zikredildiğı şekilde, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 18 inci maddesi hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Tapu kaydında vakıf şerhi bulunan bir taşınmazın maliki o taşınmazla ilgili herhangi bir temlik tasarrufta bulunmak üzere tapuya başvurduğunda, önce vakıf şerhinin terkinini için gerekli işlemleri yapması gerekmektedir. Bu amaçla Vakıflar Bölge Müdürlüğüne yazıyla müracaat edilmesi, Bölge Müdürlüğünün taşınmazın "*miri arazilerden mukataalı ve aşar ve rüsumu vakfedilen taşınmaz*" olup olmadığının Vakıflar Genel Müdürlüğüne sorulmasını müteakiben, inceleme neticesine göre söz konusu vakıf şerhinin terkinini için taviz bedeli tahsil edilmekte veya edilmemektedir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı