

7/2013

T.C
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 51019184-310/0 [3151-0]

Konu : Yazılı Soru Önergesi

18.07.13 28750

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 1/7/2013 tarihli ve 131041 sayılı yazınız.

Başkanlığınızdan alınan ilgi yazı ekinde; Niğde İli, Merkez İlçesine bağlı Kömürcü Köyünde Hazineye ait farklı ada ve parsellerde bulunan taşınmazlara ilişkin köy sakinlerine uygulanan ecrimisil işlemleri hakkında Niğde Milletvekili Sayın Doğan ŞAFAK tarafından verilen 7/26434 esas numaralı yazılı soru önergesinin süresi içinde cevaplandırılması istenilmektedir.

Bilindiği üzere; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “Ecrimisil ve tahliye” başlıklı 75 inci maddesine göre; Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, füzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilerek ecrimisil istenir. Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır.

“Tahmin edilen bedelin tespiti” başlıklı 9 ucu maddesine göre ise, tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir.

Ayrıca; Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde, İdarece yürütülecek ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemlerine ilişkin usul ve esasların düzenlemesi amacıyla 20/8/2011 tarihli, 336 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği yürürlüğe konulmuştur.

Söz konusu Tebliğin 5 inci maddesinde özetle; Hazine taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere, tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde birbuçğundan; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında veya köy sınırları içinde olan ve tarımsal amaçla kullanılmakta iken, belediye sınırlarının genişlemesi sonucunda belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve/veya imar planına tabi tutulan taşınmazların tarımsal amaçlı kullanımından dolayı ecrimisil tespit ve takdirinde, tarımsal kullanım dikkate alınır. Ancak, bu taşınmazların ecrimisil bedeli; taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu ilçede taban, kiraç ve sulu arazi için belirlenen emlak vergisine esas asgari arazi metrekare birim bedellerinin yüzde bir buçğundan az olamaz.

Ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek; imar durumu, yüzölçümü, niteliği, verimi (tarım arazilerinde), alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, konumu, taşınmazın kullanım şekli ve işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği gibi her türlü ölçütler dikkate alınır. Ecrimisilin tespitinde ayrıca; 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 takdirinde göz önünde bulundurulacak bilgiler, gerektiğinde köy, mahalle, cadde ve sokak itibariyle sorulabilir.

Ayrıca; söz konusu Tebliğin 10 ve 11 inci maddelerinde ecrimisilin taksitle ödenmesi ve ecrimisilde indirim hususları ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş olup,

-İlgilisine tebliğ edilen ve itiraz süresi olan otuz günü geçmeyen ecrimisillere itiraz edilmemesi şartıyla yüzde yirmi,

-Ödeme süresi içerisinde ve 1/8/2010 tarihinden sonra yapılan peşin ödemelerde yüzde onbeş,

-Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden toplam yüzde otuzbeş,

-Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden taksitle ödenmesi halinde yüzde yirmi,

Oranlarında indirim uygulanmaktadır.

-Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğinden itibaren otuz günlük süre içinde ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi ve toplam veya kısmi ödeme yapılmış ise kalan ecrimisilin en az yüzde yirmi beşinin peşin olarak ödenmesi kaydıyla ecrimisil, en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir.

Buna göre, yürürlükteki söz konusu mevzuat hükümleri uyarınca, ecrimisilin nasıl ve ne şekilde tespit ve takdir edildiği, ecrimisilde indirim ile ecrimisilin taksitle ödenmesi hususları belirlenmiş olup, ecrimisil bedellerinin ertelenmesi ve yeniden düzenlenmesine ilişkin bir çalışma gündemde bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı