

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.MEG.0.38/3361-0/
Konu : Kiralama

61816 *27 08

ANTALYA VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verilmesi görev ve yetkisi, Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (b) bendine göre Bakanlığımıza aittir. Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri esasen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile Bakanlığımızca çıkarılan Genel Tebliğ ve Genelgelere göre yürütülmektedir.

19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (ç) bendinde; "ecrimisil Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminat," olarak tanımlanmıştır.

312 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi Hakkında başlıklı 5 inci maddesinde; ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değeri etkileyebilecek her türlü objektif ölçülerin dikkate alınarak rayiç değer tespit edilebileceği ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazların için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa ve diğer kuruluşlardan veya birliktişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurların göz önünde bulundurulacağı belirtilmiştir.

Valiliklerden (Defterdarlık) alınan muhtelif yazılarda; kıyı ve sahil şeritleri ile sınırlanan taşınmazların işgalen kullanılması nedeniyle tahakkuk ettirilen ecrimisilin tespitinde kıyıya bitişik veya yakınındaki tescilli taşınmazların emlak vergisi değerlerinin esas alınması görülmüştür.

Kıyı ve sahil şeridinin kullanılmasına ve bu kapsamda kalan taşınmazların emlak vergisi yararlanmaya ilişkin hususlar 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanması Hakkında Dair Yönetmelikle belirlenerek ayrı bir düzenlemeye tabi tutulmuştur. 3621 sayılı Kanununun 5 inci maddesinde de belirtildiği üzere, kıyıları Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmaktadır. 3621 sayılı Kanun kapsamında kalan taşınmazların, nitelikleri gereği emlak vergisi kullanımları kısıtlanmış, kullanma ve faydalanma biçimi sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla ecrimisil bedelinin tespitinde, anılan Kanuna tabi bulunmayan ve benzer nitelikte olmayan taşınmazların, emsal alınması mümkün bulunmamaktadır.

Dikmen Caddesi 06100 ANKARA
Telefon: (0 312) 415 18 94
e-posta: mileweb@milliemark.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Faks: (0 312) 425 09 00
Elektronik Ağ: www.millieemark.gov.tr

a

Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünden alınan yazıda; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine istinaden çıkartılan Yönetmelikte, Hazineye ait taşınmazların kiralanmasına esas idare tarafından belirlenecek rayiç değerini taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaşe birim değerinin %5' inden az olmayacağını belirtildiği, denizden doldurulmak suretiyle kazanılmış ve **3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince kullanımları kısıtlanmış olan dolgu sahalarının emlak vergisine esas asgari birim değeri olmaması nedeniyle**, en yakın taşınmazın emlak vergisinin esas alındığı, dolgu alanlarının niteliği gereği rayiç değerinin en yakın taşınmazın emlak vergisine esas asgari birim değerinin altında olduğu, bu itibarla **en yakın taşınmazın emlak vergisine esas asgari birim değeri yerine, kiraya verilecek dolgu alanlarının rayiç değerlerinin esas alınması** gerektiği, belirtilmiştir.

Anılan Genel Müdürlüğün diğer bir yazısında ise; sakat bir idari işlemin, idarenin alacağı bir başka idari karar ile hükümsüz hale getirilmesinin, alındığı tarihten itibaren hukuk aleminden silinmesinin mümkün bulunduğu, geri alma idari işlemlerin geriye yürümezliği kuralının bir istisnası olduğu, ilgisine yüküm yükleyen sakat işlemlerin ise idarece her zaman geri alınabileceği, zira bu tür işlemlerin belli bir süre geçtikten sonra idarece geri alınmasının hukuki ilişkilerde istikrar ilkesini zedelemeyeceği gibi adalet ilkesini ve hukuk devleti olmanın gereğine uygun olacağı belirtilerek bir idari işlemin onu yapan idarece geri alınmasının, değiştirilmesinin, kaldırılmasının ve düzeltilmesinin mümkün olduğu bildirilmiştir.

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında kalan taşınmazların işgalen kullanılması nedeniyle ecrimisil takdir edilirken, Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünün yukarıda bahsedilen görüşleri doğrultusunda rayiç değerini esas alınması ve bu kapsamdaki yerler için yazımız tarihinden önce varsa hatalı tahakkuk ettirilen ecrimisil ihbarnamelerinin iptal edilerek yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, gereğini ve konuyla ilgili olarak ilinize bağlı ilçelere de bilgi verilmesini rica ederim.



H. Abdullah KAYA
Bakan. a.
Genel Müdür

DAĞITIM:

Ekli Listede Belirtilen 28 İl Valiliğine (Defterdarlık)