

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.MEG.0.14.00.00-020[3100-2379]
Konu : Bedel tespit komisyonunun oluşumu

000147 03.01.2012

ACELE
TELEFAKS

...81... VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Bazı Valiliklerden (Defterdarlıklar) alınan çeşitli yazılarda özetle; 10/4/2011 tarihli ve 27901 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değiştirilen Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 18 inci maddesinde yer alan hükümler gereğince;

-İllerine bağlı ilçelerden bazılarında bedel tespit komisyonunun oluşturulması için gerekli şartları taşıyan yeterli personel (uzman veya şef) bulunmaması nedeniyle bedel tespit komisyonunun oluşturulamadığı belirtilerek, konuyla ilgili yapılacak işlemin bildirilmesi,

-Adı geçen Yönetmeliğin 18 inci maddesinin dördüncü fıkrasında; "*Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitlerinin, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilceği*" yönünde düzenlemeye yer verilmiş olmasına rağmen, bu uygulamanın tüm taşınmazların bedel tespitlerinin yapılmasında uygulanamayacağı düşünüldüğünden, anılan Yönetmeliğin 18 inci maddesinin uygulanmasında tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konuyla ilgili Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi,

-Anılan Yönetmelik değişikliği ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 84 üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen; "*taşınmazların tespitlerinin yılda en az bir defa yapılacağına, ancak tespit programlarının süresinin beş yıldan fazla olamayacağına*" ilişkin düzenleme ile yine adı geçen Yönetmeliğin 85 inci maddesinde yer alan; "*ecrimisil bedellerinin tespit ve takdir işlemlerinin de bedel tespit komisyonu tarafından yapılacağı*" yönündeki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde; bir yönetim sistemi olmamakla birlikte ecrimisil, milli emlak birimlerinde çok yoğun olarak yürütülen işlemlerden biri olduğundan; il merkezindeki bedel tespit komisyonunun il ve ilçelerde bulunan taşınmazların bedellerinin tespit ve takdirini yapmasının, iş yoğunluğu nedeniyle, hem işlerin gecikmesine, hem de sağlıklı bir tespit ve takdir işleminin yapılamamasına neden olacağı düşünülüyor ve ayrıca, ilçelerdeki taşınmazların yerleri ve konumları ile gerekli özelliklerini yeterince bilmeyen il bedel tespit komisyonunun alacağı kararların doğruluğunun tartışılır olacağı, buna rağmen, ilçelerdeki taşınmazların bedel tespit ve takdirlerinin yapılabilmesi için ilçelerde tespit görevli milli emlak memurlarının da bu komisyonda yer almasının gerektiği, bu durumda da, çoğu ilçede tek milli emlak memurunun olması nedeniyle ilçelerdeki işlerin aksamasına yol açılabilceği belirtilerek, anılan Yönetmelikte yer alan düzenlemelerin bu açılardan yeniden değerlendirilmesi ve bu konuda yapılacak işlemlerin bildirilmesi,

-İllerine bağlı ilçelerin bazılarında adı geçen Yönetmeliğin 18 inci maddesinde belirtildiği şekilde personel bulunmayan yerlerde bedel tespit komisyonu başkanı olarak görevlendirilebilecek unvana sahip personel bulunmadığından, bedel tespit komisyonu başkanı olarak bir personel görevlendirilemediği ve bu ilçelerde bedel tespit komisyonunun oluşturulamadığı belirtilerek, bu ilçelerde başkan olarak görevlendirmenin ne şekilde yapılacağı ve ayrıca, İllerine bağlı ilçelerde adı geçen Yönetmeliğin öngördüğü ancak personel yetersizliğinden dolayı oluşturulamayan bedel tespit komisyonlarının yeterli personel atanıncaya kadar mevcut ihale komisyonlarının oluşumu suretiyle teşekkül edip edemeyeceği konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi,

-İlleri merkezinde ve İllerine bağlı ilçelerde yapılması gereken bedel tespit ve takdir işlemlerinin çözümlenebilmesi için bedel tespit komisyonuna milli emlak müdür vekili olarak görev yapan milli emlak müdür yardımcısının başkanlık yapıp yapamayacağı, İllerine bağlı bazı ilçelerde oluşturulacak bedel tespit komisyonunda başkan olarak gelir şefi görevlisinin görevlendirilmesinin uygun olup olamayacağı ve ayrıca, illerine bağlı bazı ilçelerin malmüdürlüklerinde görevli gelir uzmanının bedel tespit komisyonlarının oluşumunda görev alıp alamayacağı konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi,

-Personel sayısının yetersiz olduğu illerine bağlı bazı ilçelerde malmüdürü veya malmüdürü vekilinin oluşturulacak bedel tespit komisyonunda görev yapıp yapamayacağı, adı geçen Yönetmeliğin 18 inci maddesinde komisyon başkanı olarak ilçelerde görev yapabileceği belirtilen personelin bulunmaması halinde üye olarak görevlendirilebileceği belirtilen personelin komisyon başkanı olarak görevlendirilip görevlendirilemeyeceği konusunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi,

İstenilmektedir.

Bilindiği üzere, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesinde; Kanun kapsamında yapılacak ihaleleri yürütmek üzere ihale komisyonlarının kuruluşu ve işleyişi konusunda düzenleme yapılmıştır.

Aynı Kanunun 75 inci maddesinin birinci fıkrasında ise; ecrimisilin ihale komisyonunca tespit ve takdir edileceği yönünde hüküm yer almakta idi.

Ancak, ecrimisil işlemlerine ilişkin tespit ve takdir işlemlerinin yoğunluğu ile mahiyeti dikkate alındığında, bu işlemlerin 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi çerçevesinde oluşturulan ihale komisyonları yerine münhasıran bu işlemleri yerine getirecek ayrı bir komisyon marifetiyle yerine getirilmesinin daha uygun olacağı değerlendirildiğinden; 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun çerçeve 24 üncü maddesiyle, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde yapılan değişiklik ile; *"ecrimisilin takdir ve tespiti konusundaki görevlerin, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan değerlendirme komisyonları tarafından yerine getirileceği"* yönünde düzenleme yapılmıştır.

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde yapılan bu değişiklik doğrultusunda; ecrimisil ile ilgili işlemlerin daha etkin bir şekilde yerine getirilebilmesi için ecrimisilin tespit ve takdiri konusundaki görevlerin, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyona verilmesi amacıyla, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/7/2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin bazı maddeleri, 10/4/2011 tarihli ve 27901 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Belirtilen Yönetmelik değişikliği ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin *"Tanımlar"* başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen (c) bendi ile; *"Bedel tespit komisyonu: Bu Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı olan memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyonu,"* şeklinde; (i) bendi ile de; *"İhale komisyonu: Bu Yönetmelikte belirtilen ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere ita amiri tarafından seçilen üyelerden oluşan komisyonu,"* şeklinde tanımlanmış, belirtilen komisyonların oluşumunu düzenleyen 17 ve 18 inci maddeleri ise yeniden düzenlenmiştir.

200

Adı geçen Yönetmeliğin;

-17 nci maddesi;

“İhale komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 17– (1) İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri, görevlendirilir.

(2) Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. Bu durumda, komisyon başkanı olarak millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı veya millî emlak şefi görevlendirilebilir.

(3) İtâ amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya uzmanın adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir. Komisyonunda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

(4) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalınmaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

(5) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.” şeklinde,

-18 inci maddesi ise;

“Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ve çalışması

MADDE 18 – (1) Bedel tespit komisyonlarına, itâ amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi; ilçelerde varsa milli emlak müdür yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şeflerden biri,

b) Üye olarak, illerde milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü; ilçelerde milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından iki kişi,

bir yıllık süre için görevlendirilir. İtâ amiri gereken hallerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.

(2) Bedel tespit komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi olan milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi, diğer şefleri, teknik elemanları ve memurları arasından seçilir.

(3) Gerekli görülen hâllerde il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir.

(4) Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitleri, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilir.

(5) Bedel tespit komisyonlarına İdarece Yönetmeliğin 84 üncü maddesindeki görevler de verilebilir.

180

(6) *Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon, "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"nu (Ek-17) düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.*" şeklinde,

Yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan bu düzenlemeler ile;

-“İhale komisyonları”; “münhasıran”, “adı geçen Yönetmelik kapsamında kalan ihale ile ilgili işleri yürütmek üzere” ve “Yönetmeliğin 17 inci maddesinde unvanları sayılan kişiler arasından ita amiri tarafından seçilen üyelerden”,

-“Bedel tespit komisyonları” ise; “münhasıran”, “adı geçen Yönetmelikte yer alan; tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak, ecrimisili tespit ve takdir etmek ve İdarece verilecek diğer görevleri yürütmek üzere” ve “Yönetmeliğin 18 inci maddesinde unvanları ihale komisyonundan ayrı olarak sayılan kişiler arasından ita amiri tarafından seçilen üyelerden”,

Oluştugundan; ihale ve bedel tespit işlemlerinin ayrı ayrı yürütülmesini sağlamak amacıyla bu iki komisyon arasında, hem yaptıkları görev, hem de üyeleri açısından kesin bir ayırım ve farklılık getirilmiştir.

Ayrıca; *“gerekli görülen hâllerde il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilmesi” ve “Bakanlıkça veya defterdarlıkça ihtiyaç duyulması halinde, ilçelerdeki taşınmazların tahmin edilen bedellerinin tespitlerinin, illerde bulunan bedel tespit komisyonlarına da yaptırılabilmesi”* imkânı getirilmiştir.

Buna göre, yukarıda yapılan açıklamalar dikkate alınarak konu hakkında Bakanlığımızca yapılan inceleme sonucunda;

-Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılan değişiklikler nedeniyle; “personel yetersizliğinden dolayı oluşturulamayan bedel tespit komisyonlarının, yeterli personel atanıncaya kadar mevcut ihale komisyonlarının oluşumu suretiyle teşekkül ettirilmesinin mümkün olmayacağı”,

-Buna karşılık, adı geçen Yönetmeliğin 18 inci maddesi uyarınca; “bedel tespit komisyonlarına”, “ita amirleri tarafından”;

Başkan” olarak”;

-“İllerde milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi”; “ilçelerde varsa milli emlak müdür yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği milli emlak uzmanı veya milli emlak şefi, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şeflerden biri”,

-“Üye olarak”, “illerde milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü; “ilçelerde milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından iki kişi”,

Bir yıllık süre için görevlendirilebildiğinden ve gerekli görülen hâllerde il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabileceğinden ve bu bedel tespit komisyonlarına İdarece Yönetmeliğin 84 ve 85 inci maddelerindeki görevlerin yani *“taşınmazların tespitine” ve “ecrimisil tespit ve takdirine”* ilişkin görevler de verilebildiğinden; *“hem illerde, hem de ilçelerde kurulan bedel tespit komisyonlarına; Yönetmeliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasında başkan olarak görevlendirileceği belirtilen unvanlara vekalet eden kişilerin de görevlendirilebilmesinin”* ve ayrıca, *“ilçelerde (malmüdürlüklerinde) aynı fıkra da sayılan unvanlarda milli emlak personeli bulunmaması halinde, diğer şeflerden birinin (gelir şefi olarak görevlendirilen yoklama memuru gibi) de başkan olarak görevlendirilebilmesinin”* mümkün olabileceği,

-Diğer taraftan; "personel yetersizliği sebebiyle ilçelerde bedel tespit komisyonlarının kurulamaması halinde veya gerekli görülen hallerde; illerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilmesinin, kurulacak bu komisyonların ise; komisyon başkanı olarak illerde görev yapan ve Yönetmelikte unvanları sayılan personelin görevlendirilmesi; üye olarak ise, komisyonun görev yapacağı ilçeye göre ve bu ilçede görev yapan ve Yönetmelikte unvanları sayılan personelin görevlendirilmesi suretiyle oluşturulabilmesinin mümkün olduğu",

-Bununla birlikte, "ilçelerde (malmüdürlüklerinde) Yönetmeliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasında sayılan unvanlarda milli emlak personeli bulunmaması halinde, ilçeleri malmüdürlüğünde görevli gelir uzmanının bedel tespit komisyonlarında görevlendirilebilmesinin mümkün olmayacağı",

-Diğer taraftan, "adı geçen Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince ilçede kurulacak ihale komisyonunun oluşumunda görev alması gereken malmüdürü veya malmüdürü vekilinin, personel sayısının yetersiz olduğu illere bağlı bazı ilçelerde oluşturulacak bedel tespit komisyonunda görev yapmasının ve ayrıca, komisyon başkanı olarak ilçelerde görev yapabileceği belirtilen unvanlarda personelin bulunmaması halinde üye olarak görevlendirilebileceği belirtilen unvandaki personelin komisyon başkanı olarak görevlendirilebilmesinin" mümkün olmayacağı,

-Ayrıca, İlinize (Defterdarlığınıza) bağlı ilçeler (malmüdürlükleri) bünyesinde bedel tespit komisyonunda görev alacak niteliklere haiz personel bulunmaması nedeniyle bu komisyonun oluşturulamaması halinde ise; adı geçen Yönetmeliğin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, İliniz Defterdarlıklarında birden fazla bedel tespit komisyonu oluşturularak, bu komisyonların, bedel tespit komisyonunda görev alacak niteliklere haiz personel bulunmayan İlinize bağlı ilçelerde bulunan taşınmazlara ilişkin tahmini bedel ile ecrimisil tespit ve takdiri işlemlerinde görevlendirilebilmesinin uygun ve yerinde olacağı,

Değerlendirilmiştir.

Ayrıca, adı geçen Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (c) bendi ile 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenlemeler uyarınca; "bedel tespit komisyonu başkan ve üyelerinin; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi olan milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi, diğer şefleri, teknik elemanları ve memurları arasından seçilmesi" gerektiğinden; bedel tespit komisyonunun başkan ve üyelerinin, İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi olan personelden seçilmesi ve bu komisyonlarda üye olarak yukarıda belirtilen nitelikleri haiz unvanları sayılan personelin yanında teknik elemanların da görevlendirilebilmesi mümkündür.

Bilgilerini, gereğinin buna göre ifasını rica ederim.

DAĞITIM:

81 İl Valiliğine (Defterdarlık)

09 - 01 - 2012



H. Abdullah KAYA
Bakan. a.
Genel Müdür

3229

DEFTERDARLIK

...../...../200.....

Vali Adına
Vali Yardımcısı