

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

ÖNEMLİDİR

TELEFAX

06/10/2015

Sayı : 22387626-300-[3313-0]-24347

Konu : 2/B taşınmazlarının değerlendirilmesi.

D O S Y A

- İlgi : a) 07/02/2013 tarihli ve 4791 sayılı yazımız.
b) 07/10/2013 tarihli ve 38262 sayılı yazımız.

Bilindiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazların değerlendirilmesine yönelik hükümlerin de yer aldığı 6292 sayılı Kanun kapsamında 2/B taşınmazlarının satış dahil değerlendirme işlemleri yürütülmektedir.

Bu kapsamda, yapılan yazışmalar ve görüşmeler ile Bakanlığımıza verilen dilekçelerden 2/B taşınmazlarının değerlendirilmesine ilişkin bazı hususların açıklanması gerektiği anlaşılmıştır.

Buna göre;

1-) 6292 sayılı Kanun kapsamında satış işlemleri gerçekleştirilen ancak, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendine göre yapılan çalışmalar (yenileme çalışmaları) sonucunda tapu bilgileri ile yüzölçümleri değişen taşınmazlar açısından;

- Peşin satış yapılan taşınmazlarda (yada taksitli satış yapılarak bedelinin tamamı tahsil edilen taşınmazlarda) yüzölçümü değişikliği nedeniyle fazla yada eksik tahsil edilen bedelin kanuni faiziyle birlikte iade edilmesi yada tahsil edilmesi,

- Taksitli satış yapılan ve taksit ödemeleri devam eden taşınmazlarda (ipotek tesis edilenler dahil) yeniden kıymet takdirı yapılmaksızın ve yeni vade tarihleri oluşturulmaksızın taşınmazın yeni oluşan tapu bilgilerine göre yeni ödeme planı oluşturularak satış işlemlerinin tamamlanması gerekmekte olup satış işlemleri tamamlanırken daha önce tahsil edilen bedellerin aktarılması ve muhasebe kayıtlarının uyarlanması,

Gerekmektedir.

3402 sayılı Kanun kapsamında yapılan yenileme çalışmaları sonucunda tapu bilgileri değişen taşınmazlara ilişkin kıymet takdir kararları, ödeme planları, taksit ödemeleri vs. bilgilerin yeni oluşan taşınmaz üzerine aktarılması mümkün olmadığından yüzölçümleri değişsin yada değişmesin yenileme çalışmaları sonucunda tapu bilgileri değişen taşınmazlara ilişkin düzenlenmesi gereken hak sahipliği belgesi, tahmin edilen bedel tespit raporu vb. belgelerin yeni oluşan tapu bilgilerine göre düzenlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 3402 sayılı Kanun kapsamında yapılan yenileme çalışmaları sonucunda bahse konu taşınmazlarda meydana gelen değişikliklerin önceki kayıt bilgileri de işlenmiş olarak MEOP tarafından KBS' ye yeni bir ödeme planı olarak bildirilmesi durumunda, yenileme çalışmaları sonucunda oluşacak farkın envanter ve tahakkuk kayıtlarının KBS' den oluşturulabileceği ve yeni ödeme planına göre tahsilat

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RWwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dfK7LSF/) kodunu yazınız.

kayıtlarının yapılabileceği hususunda Muhasebat Genel Müdürlüğü ile yapılan toplantı ve yazışmalar sonucunda fikir birliğine varılmış olup, konu hakkında çalışmalar (sistem çalışmaları) devam etmektedir.

2-) 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasında; "Taksitli satışlarda kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve taksitlendirmeye uygun süreli banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde; taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilir. ... Düzenlenen hak sahipliği belgelerinin idarece yazılı olarak tapu idaresine bildirilmesi üzerine, devir ve kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilir. İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazların üçüncü kişilere satılması hâlinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Bu hususta tapu kütüğünde gerekli belirtme yapılır. Hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, hak sahibi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutar hak sahibine aynen ve faizsiz olarak iade edilir." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Buna göre, hak sahiplerinin yükümlülüklerini yerine getirdikleri ve hak sahiplikleri sona ermediği müddetçe 2/B taksitli satış sözleşmesi imzalandıktan sonra dahi (hatta ödenen taksit bedelleri bulunsa bile) taşınmazın ipotek tesis edilerek devredilmesini istemeleri halinde taşınmazın üzerinde kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve taksitlendirmeye uygun süreli Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilerek taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilecektir.

Bu durumda, 345 sıra sayılı Tebliğin eki EK-6 Hak Sahipliği Belgesi kalan taksit bedeli kadar Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilecek şekilde düzenlenerek Tapu Müdürlüğüne Tebliğ eki EK-7/B yazının yazılması gerekmektedir.

Taksitli satış sözleşmesi imzalandıktan sonra hak sahiplerince akdi halefiyet tesis edilmek istenilmesi halinde bu talepler kabul edilmeyerek istenilmesi halinde taşınmazın ipotek tesis edilerek kendilerine devredilebileceği hususunda hak sahiplerine bilgi verilecektir.

3-) 2/B taşınmazlarının satışında; satış bedelinin tamamı peşin olarak ödenerek tapuda ferağ işlemleri tamamlananlar hariç, Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilerek taksitli satış yapılan ve taksit bedellerinin ödemesi (tahsilatı) devam edenler dahil olmak üzere hak sahiplerince satış işleminin iptal edilerek ödemiş oldukları bedellerin (başvuru ve peşinat bedeli ve/veya taksit bedelleri ile satış bedeli) iadesini talep etmesi halinde hak sahiplerinden ödemiş olduğu bedellerin faizsiz olarak kendisine iade edilip taşınmazın/tapunun koşulsuz olarak Hazineye verilmesine muvafakat ettiği dair yazılı beyanı alınması ve taşınmazın teslim alınarak tapunun Hazineye iadesi sağlandıktan sonra hak sahiplerinin satış işlemi nedeniyle ödemiş oldukları bedellerin varsa ecrimisil mahsuplaşması dikkate alınarak kendilerine iade edilmesi uygun görülmüştür.

Ancak, satış bedelinin tamamı peşin olarak ödenerek tapuda ferağ işlemleri tamamlananlar ve ipotek tesis edilerek taksitli satışı yapılanlardan taksit bedellerinin ödemesi (tahsilatları) tamamlananlar ile taksitli satışlarda taksit bedellerinin ödenmesi tamamlanarak tapuda ferağ verilenler açısından satış yapılan hak sahiplerince satış işleminin iptal edilerek bedelin iade edilmesinin talep edilmesi halinde bu talepler yerine getirilmeyerek bedel iadesi yapılmayacaktır.

4-) Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde; "(12) Bu maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan ... hak sahiplerine satılmaz. Bu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir. (14) Bu maddeye göre hak sahibi bulunmayan veya doğrudan satın almaya ilişkin hak sahipliği kalmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir." şeklinde,

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RWwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dfK7LSF/) kodunu yazınız.

Kanunun 7 nci maddesinde; "(3) Birinci fıkrada kapsamında kalan taşınmazlardan tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar hakkında aynı fıkrada belirtilen süre içerisinde idareye başvurmayan ilgililerin hakları bu süre sonunda sona erer, bu kişiler idareden başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar. Bu taşınmazlardan Hazine adına tescilli olanlar idarece satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir. (4) Bu maddeye göre ilgililerine iade edilmesi gereken taşınmazlardan ... taşınmazlar ilgililerine iade edilmez. Bu taşınmazların yerine, idarece belirlenen ve ilgililerin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen rayiç bedelleri ödenebilir veya rayiç bedellerine uygun taşınmazlar verilebilir." şeklinde ve Kanunun 11 nci maddesinde; "(5) Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile bu Kanun hükümlerine göre işlem yapılmak üzere hak sahipleri veya ilgilileri tarafından süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması veya başvuruda bulunulmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi ya da gerekli şartları sağlayamaması sebebiyle doğrudan satılmamaları veya iade edilmemeleri sebepleriyle haklarında işlem yapılamayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca genel hükümlere göre değerlendirilir. ..." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Konu hakkında, 345 sıra sayılı Tebliğde de; uygulama usul ve esasları belirtilmiş olup Tebliğin 16 ncı maddesinde; "(2) Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya başvuruda bulunulmasına rağmen satış bedelini süresi içinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle doğrudan satın alma hakları düşen ya da hak sahipliği koşullarının bulunmaması sebebiyle doğrudan satılması mümkün olmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin terkinini, bu hususların tespiti üzerine İdarece en geç otuz gün içinde tapu idaresinden talep edilecektir." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Buna göre, hak sahibi olmayan ve hak sahipliği kalmayan 2/B taşınmazlarının, satılmayan ve iade edilemeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak satılması ve verilmesi (iade) gerektiğinden Bakanlığımızca özel olarak talimat verilenler haricindeki 2/B taşınmazlarının bu işlemler (karşılık taşınmaz işlemleri) bitmeden genel hükümlere göre değerlendirilmemesi (satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi vb. işlemlere konu edilmemesi) gerekmektedir.

Ayrıca, başvuruda bulunmayan veya satış bedelini ödemeyenler açısından Kanunla süre verilme ihtimali bulunması ve satılmayan ve iade edilemeyen taşınmazların rayiç değerine karşılık taşınmaz satılması ve verilmesi işlemlerinin öncelikle gerçekleştirilmesi gerektiğinden (Bilindiği üzere bu işlemler Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır); hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya satış bedeli ödenmeyen taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin karşılık taşınmaz işlemleri tamamlanana kadar terkin edilmemesi gerekmektedir. Ancak, Kanunda ve Tebliğde yer alan hükümler kapsamında daha önce bahse konu belirtmelerin terkin edildiği taşınmazlar bulunması halinde bu taşınmazlarda MEOP sisteminde 2/B olarak izlenmeye devam edilmesi ve karşılık taşınmaz işlemlerinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

5-) 2/B taşınmazlarının bulunduğu 57 İl Valiliğine (Defterdarlık) gönderilen ilgi (a) yazımızda; "Anılan Tebliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında; '3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesinde yer alan; ... Bunların dışında, tapu kütüğünde veya dosyasında taşınmazın satışa konu edilemeyeceğine dair bilgi ve belge bulunması durumunda satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.' hükmü yer almaktadır. Yukarıdaki düzenlemelere ilaveten, ilgili İdarelerin üç aylık süre içerisinde bildirilse dahi parsel bazında olmayan genel nitelikli (satış işlemi için parsel numarası belirtmeksizin idarelerinden izin alınması gerektiği, taşınmazların koordinatlarının bildirilmesinin istenildiği vb.) bildirimleri dikkate alınmayacaktır. Ancak, koordinatları veya sınırları net bir şekilde ilgili idarece bildirilen (örneğin, A köyünün tamamının birinci derece doğal sit alanında kaldığının bildirilmesi vb.) yerler satılmayacaktır.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakkodogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RWwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dfK7LSF/) kodunu yazınız.

Kanunun bildirim için belirttiği üç aylık sürenin bitiminden sonra da ilgili idarece özel kanun kapsamında kaldığı parsel bazında bildirilen taşınmazlar ile sınırları net bir şekilde bildirilen yerler satışa konu edilmeyecektir." şeklinde talimat verilmiştir.

Diğer taraftan, ilgi (a) yazımızda; maden sahalarında kalan 2/B taşınmazlarına ilişkin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığında (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) alınan 12/09/2013 tarihli ve 57363 sayılı yazıda; Hazine taşınmazları ile ilgili hususların Madencilik Faaliyet Yönetmeliğinin 122. maddesinde belirtildiğinden bahisle Genel Müdürlüklerince verilen ruhsat alanlarında ruhsat sahiplerinin bilgilendirilmesi, verilmiş olan ruhsatların Kanunlardan gelen haklarının muhafaza edilmesi gerektiğinin belirtildiği bildirilmiş ve maden sahalarında kalan taşınmazların aynı zamanda 6292 sayılı Kanun kapsamında kalması halinde hak sahiplerinin başvurularının 345 ve 355 sıra sayılı Tebliğlere göre işlemlerin yürütülmesi uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Bu defa, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) işletme ruhsatı verilen sahada kalan 2/B taşınmazlarının 6292 sayılı Kanun kapsamında satışının mı yapılacağı yoksa 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında ruhsat sahibi şirketin tasarrufuna mı bırakılacağı hususunda tereddüte düşüldüğü Bakanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (b) yazımızda belirtildiği üzere; Maden sahalarında kalan ve aynı zamanda 6292 sayılı Kanun kapsamında kalan taşınmazlarda anılan Kanuna göre hak sahiplerinin satış ve iade hakkı bulunduğu Maden İşleri Genel Müdürlüğünce ruhsatlandırılan alanlarda kalan taşınmazların satış işlemlerine şartname düzenlenmeden ve tapu kütüğüne şerh konulmadan yalnızca ruhsat sahipleri bilgilendirilerek devam edilmesi, İl Özel İdarelerince ruhsatlandırılan alanlarda kalan taşınmazların satış işlemlerine İl Özel İdaresinin görüşü alınarak devam edilmesi gerekmektedir.

6-) 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi kapsamında süresi içinde satın alma başvurusu yapan ve İdarece yapılan değerlendirme sonucunda hak sahibi olduğu tespit edilerek kendisiyle taksitli satış sözleşmesi yapılan kişinin vefat etmesi halinde bu kişinin mirasçılarının murisle yapılan sözleşmede belirtilen süreler içerisinde miras hisseleri oranında ödemeleri gereken bedelleri ödemeleri ve yükümlülüklerini yerine getirmeleri durumunda işlemlerin miras hisselerine göre bu kişiler üzerinden devam ettirilmesi gerekmektedir.

Ancak, bu işlemler murisle yapılan sözleşmenin devamı niteliğinde olması gerektiğinden mirasçılar açısından yeniden vade tarihleri ve ödeme seçenekleri ile hak sahipliğinin devri şeklinde değerlendirilmesi mümkün değildir.

7-) Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde; "... (2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır. (3) Hak sahiplerinden ... ikinci fıkrada kapsamında olanlar ise, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak, bu taşınmazların bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilirler. ..." şeklinde hüküm yer almaktadır. (345 sıra sayılı Tebliğin 5 ncı maddesinde de bu husus açıklanmıştır.)

Ayrıca, Bilindiği üzere, 10/01/2013 tarihli ve 28524 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2012/4146 Karar Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde; "(1) 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun ... (2) ... 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RWwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dfK7LSF/) kodunu yazınız.

düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre 2/B alanlarındaki taşınmazların kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerin başvuru süresi iki ay uzatılmıştır." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Buna göre, 6292 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına (Bakanlar Kurulu Kararının yayımlandığı tarihten sonra dahi olsa) göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre 2/B alanlarındaki taşınmazların kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerin başvuru süresi 10 ay olmuştur.

Diğer taraftan, bilindiği üzere 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlara ilişkin 09/07/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadaastro Kanununun 5831 sayılı Kanunla değişik Ek Madde 4 gereğince fiili kullanım kadastrosu ve daha önce kadastraya tabi tutularak tescili yapılanların güncelleme çalışmaları ile bu çalışmalar sonucunda oluşturulan taşınmazların 6292 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilme işlemleri devam etmektedir.

Bu kapsamda, Orman Genel Müdürlüğü tarafından ülkemiz genelinde 6831 sayılı Orman Kanununun 1744 sayılı Kanunla değişik 2 ncı maddesi ile 2896 sayılı ve 3302 sayılı Kanunlarla değişik 2/B maddeleri uygulamaları yapılmış, ancak, 5831 sayılı Kanuna (3402 sayılı Kanun Ek 4 üncü maddesi) göre kullanım kadastrosu yapılmamış birimlerin tespit edilerek Bakanlığımıza bildirilmesi üzerine bu yerlerin 5831 sayılı Kanun çalışmalarına dahil edilmesi, bu husus da mahalline gerekli talimatın verilmesi ve yapılan işlemler sonucundan Bakanlığımıza da bilgi verilmesi 23/07/2015 tarihli ve 18885 sayılı yazımızla Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünden istenilmiştir.

Buna göre, 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre kullanım kadastrosu yapılan yerlerin takip edilerek bu çalışmalara ve sonucuna ilişkin ilgililerin ve kamuoyunun bilgilendirilmesi ve başvuruların zamanında yapılmasının sağlanması gerekmektedir.

8-) Muhasebat Genel Müdürlüğünün 13/04/2015 tarihli ve 3716 sayılı yazısında; 6292 sayılı Kanun uyarınca satış yapılacak olan 2/B alanlarının envanter, tahakkuk ve tahsilat kayıtları HYS-MEOP entegrasyonu ile yapılmakta olduğu, buna göre taksit bedelleri hak sahipleri tarafından muhasebe birimleri veznelerine veya muhasebe biriminin banka hesabına yatırılarak ödenobildiği, muhasebe birimleri veznelerince vadesi geçmiş taksit bedelleri tahsil edilirken, MEOP' tan anlık olarak yapılan sorgu sırasında gecikme faizi tutarı da ekrana geldiği ve tahsilatların buna göre yapılmakta olduğu, kısmi tahsilata izin verilmediği, Genel Müdürlüklerine intikal eden bilgilerden, bazı hak sahiplerinin vadesi geçmiş olduğu halde taksit tutarının sadece anaparasını muhasebe biriminin banka hesabına yatırdığı, yatırılan tutarın gecikme faizli tutardan küçük olması nedeniyle taşınmazın taksitine mahsup edilemediği için hak sahibi adına emanet hesabına alındığı ve bu tür durumlarda geriye doğru gecikme faizi hesabına ilişkin tereddütler olduğu bildirilerek (örneğin; son ödeme tarihi 30/06/2014 olan 1.000 TL' lik taksit 01/07/2014 tarihinde banka aracılığıyla tahsil edildiği, ancak bir günlük gecikme faizi olmaksızın tahsil edilen tutarın MEOP 'dan yapılan ödeme planı bilgisine göre (gecikme faizli tutar) HYS sisteminden borca mahsup edilemediğinden hak sahibi adına emanet hesabına alındığı, hak sahibinin 10/07/2014 tarihi itibarıyla durumdan haberdar edildiği ve 11/07/2014 tarihinde gecikme faizini ödemek üzere muhasebe birimine geldiği) bu ve benzeri durumlarda gecikme faizinin, hak sahibinin gecikme faizini ödemek için geldiği 11/07/2014 tarihi itibarıyla mi yoksa anaparanın geç yatırıldığı 01/07/2014 tarihi itibarıyla mi hesap edileceği hususunda tereddüt olduğu belirtilerek MEOP-HYS entegrasyonunda yapılacak güncellemelere esas olmak üzere, gecikme faizinin hesabında hangi tarihin esas alınacağı hususunun bildirilmesi istenilmiştir.

Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasında; "Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı veya taksitleri vadesinde ödememek suretiyle

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RwwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dfK7LSF/) kodunu yazınız.

yükümlülüklerini yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer. Ancak, taksitli satışlarda, taksit süresinin sonuna kadar ödenmek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmez. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır." şeklinde hüküm yer almaktadır.

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesinde;
"Gecikme Zammı, Nispet ve Hesabı:

Madde 51- (Değişik: 25/12/2003-5035/4 md.)(3)

Amme alacağının ödeme müddeti içinde ödenmeyen kısmına vadenin bitim tarihinden itibaren her ay için ayrı ayrı % 4 oranında gecikme zammı tatbik olunur. Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir. [(3) 19/10/2010 tarihli ve 27734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 12/10/2010 tarihli ve 2010/965 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararın 1 inci maddesiyle, birinci fıkrada yer alan gecikme zammı oranı her ay için ayrı ayrı uygulanmak üzere %1,40 olarak belirlenmiştir.]

Gecikme zammı birmilyon liradan az olamaz.

Gecikme zammı; 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre uygulanan vergi ziyat cezalarında bu madde uyarınca belirlenen oranda, mahkemeler tarafından verilen ve ceza mahiyetinde olan amme alacaklarında ise bu oranın yarısı ölçüsünde uygulanır. Bunların dışındaki ceza mahiyetinde olan amme alacaklarına gecikme zammı tatbik edilmez.

Bakanlar Kurulu, gecikme zammı oranlarını aylar itibarıyla topluca veya her ay için ayrı ayrı, yüzde onuna kadar indirmeye, gecikme zammı oranı ile gecikme zammı asgari tutarını iki katına kadar artırmaya, ayrıca gecikme zammı oranını aylar itibarıyla farklı olarak belirlemeye ve gecikme zammını bileşik faiz usulüyle aylık, üç aylık, altı aylık veya yıllık olarak hesaplatmaya yetkilidir." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Buna göre, 2/B taksit bedellerinin (taksitlerden ikisinin) ödenmemesi veya eksik ödenmesi halinde ödenmeyen kısmına bu bedellerin ödendiği güne kadar gecikme zammı uygulanarak tahsil edilmesi gerekmektedir. Ancak, bu durumda ödenmeyen taksit bedellerinin (anaparanın) ödendiği günden itibaren (emanet hesabında izlense dahi) gecikme zammı hesaplanmaması ve gecikme zammına gecikme zammı (bileşik faiz) uygulanmaması gerekmektedir.

Bu husus, 21/05/2015 tarihli ve 12736 sayılı yazımızla Muhasebat Genel Müdürlüğüne bildirilmiş olup hak sahipleri ve ilgililer bu konuda bilgilendirilerek varsa emanet hesabında bu şekilde bekleyen paraların (taksit ödemelerinin) gecikme zamlarının tahsil edilerek muhasebeleştirilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve İlçelerinizin de (Malmüdürlüğü) bilgilendirilerek gereğinin yapılmasını rica ederim.

H. Abdullah KAYA
Bakan A.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (RWwzeC-Vgq1Gx-4LYfBC-xGZrJg-dEK7LSF/) kodunu yazınız.