

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO : 336)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1-(1) Bu Genel Tebliğin amacı; Hazinesinin 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 esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Genel Tebliğ; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri kapsar.

Hukuki dayanak

MADDE 3- (1) Bu Genel Tebliğ; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 ve geçici 3 üncü maddeleri ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/7/2007 tarihinde yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Genel Tebliğde geçen;

- a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
- c) Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı,
- ç) Fuzuli şağil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, Yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,
- d) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adı,
- e) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
- f) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- g) İtâ amiri: İllerde defterdar ve yetki devredilen hâllerde millî emlak dairesi başkanını, ilçelerde kaymakamı,
- ğ) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- h) Yetkili İdare: Merkezde Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğünü; illerde defterdarlığı, millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğünü ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü,
- ı) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Esaslar

Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi

MADDE 5- (1) Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiili durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilerek düzenlenen Yönetmelik eki "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na dayanılarak, işgalen kullanılanlar için tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir. Taşınmaz tespit tutanağında; işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir. Komisyon eksiksiz toplanır ve kararlar çoğunlukla alınır. Takdir işlemi, tespit tarihinden itibaren en geç onbeş gün içerisinde yapılır.

(2) Taşınmazların tespitlerinin yılda en az bir defa yapılması esastır. Ancak, zorunlu durumlarda tespit programlarının süresi bir yıldan fazla olabilir. Fakat, tespit programları beş yıldan fazla süreli yapılamaz. Programların hazırlanmasında; taşınmazların beş yılda en az bir defa, önemli görülen taşınmazların her yıl, tarımsal amaçla kullanılan taşınmazların hasat zamanları da dikkate alınarak, belediye mücavir alanlarındaki taşınmazların her yıl (zorunlu hallerde daha uzun süreli) tespitinin yapılması hususları dikkate alınır. Bu tespitlerin yapılması konusunda illerde defterdarlar, ilçelerde ise malmüdürleri veya varsa millî emlak müdürleri gerekli tedbirleri alırlar.

(3) 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 birbuçüğundan; 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.

(4) 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 metrekaresi birim bedellerinin yüzde bir buçüğundan az olamaz.

(5) Emlak vergisine esas asgari metrekaresi birim değeri belirlenmemiş olan Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler için ecrimisil tespit ve takdirinde, birim değeri belirlenen en yakın emsal taşınmazın emlak vergisine esas metre kare birim değeri dikkate alınır.

(6) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kuruluş kanunlarıyla verilen ve yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetleri doğrultusunda Hazine taşınmazları üzerinde izinsiz olarak yapılan sosyal, kültürel, sportif ve benzeri amaçlı tesislerin ticari amaca konu edilmemesi ve tahsis veya devir talebinde bulunulması ve bu talebin Yetkili İdarece uygun görülmesi halinde ecrimisil tahsis tabiatı yapılmaz. Tahsis veya devir işlemlerinin gerçekleşmesi durumunda, tahakkuk etmiş ecrimisiller tahsil edilmez, tahsil edilmiş olanlar ise iade edilmez.

(7) Hazine taşınmazının adına tahsis yapılan idare tarafından üçüncü kişilere kiraya verildiğinin tespiti halinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde kiracı ve tahsisli idareye; taşınmazın kiralınmasında Yetkili İdarenin Defterdarlığı/Malmüdürlüğü olduğu belirtilerek, Yetkili İdareden kiralama talebinde bulunulmaması veya talepte bulunulmakla beraber kiralınmasının uygun görülmemesi halinde; taşınmazın tahliye edileceği ve bildirim tarihi itibarıyla geriye dönük tahsisli idarenin sözleşmede belirlediği kira bedellerinin onbeş gün içinde Hazineye ödenmesi gerektiği, aksi takdirde gerekli yasal yollara başvurulacağı yazıyla bildirilir. On beş günlük süre içerisinde ödenmeyen kira bedellerinin (genel bütçeye gelir kaydedilenler hariç) kiracı ve tahsisli idareden müşterek ve müteselsilen tahsili için yasal yollara başvurulur. Ödeme süresinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi veya Yetkili İdare nezdinde kiralınması için talepte bulunulmaması veya talepte bulunulmakla beraber bu talebin uygun görülmemesi halinde taşınmaz tahliye edilir. Ayrıca, taşınmaz tahsisli idare tarafından kira bedeli alınmaksızın kullanılıyor ise, geriye yönelik olarak da ecrimisil tespit ve takdiri yapılır.

(8) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazlarda, taşınmazın paydaşı ya da paydaşlarınca kullanılması halinde, kullanılan miktar paydaş/paydaşların

kendi payına düşen miktardan fazla olmadıkça ecrimisil istenmez. Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazlarda, taşınmazın üçüncü kişilerce kullanılması halinde, Hazinesinin payı oranında ecrimisil takibati yapılır. Ancak, evveliyatında kişiler adına kayıtlı iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinesinin sonradan paydaş olduğu taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde, yapının bulunduğu alan paydaş/paydaşların paylarına isabet eden yüzölçümden daha fazla olsa dahi ecrimisil takibati yapılmaz, tahakkuk etmiş ecrimisiller tahsil edilmez, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez. Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardaki Hazine payları, koşulları mevcut ise öncelikle 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre paydaşına/paydaşlarına doğrudan veya genel hükümlere göre satılır ya da bu taşınmazlar hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır. **(Ek iki cümle:RG-1/2/2012-28191)** Diğer taraftan, evveliyatında kişiler adına kayıtlı iken, imar uygulaması nedeniyle tamamı Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde de, yapının bulunduğu alan için ecrimisil takibati yapılmaz, tahakkuk etmiş ecrimisiller tahsil edilmez, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez. Bu nitelikteki taşınmazların değerlendirilebilmesi amacıyla, üzerlerinde bulunan yapıların genel hükümlere göre tasfiyesi yoluna gidilir.

(9) Ayrıca, evveliyatında kişiler adına kayıtlı ve tarımsal amaçlı kullanılıyor iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinesinin sonradan paydaş olduğu taşınmazlar ile bu şekilde tamamı Hazine adına tescil edilen taşınmazların tarımsal amaçla kullanılmaları nedeniyle hasat sezonu sonuna kadar ecrimisil alınmaz ve bu taşınmazların tahliyesine ilişkin işlemler hasat sezonu sonunda yapılır.

(10) 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.

(11) Ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek;

- İmar 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.

(12) 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. Ecrimisil tespit ve takdirinde göz önünde bulundurulacak bilgiler, gerektiğinde köy, mahalle, cadde ve sokak itibarıyla sorulabilir.

(13) Ayrıca, 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 19/7/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazları üzerinde yapılan yasal olmayan her türlü yapı ve tesisler (takılıp-sökülebilir nitelikli olanlar hariç), başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal edeceğinden; bu nitelikteki işgaller için ecrimisil, zeminle birlikte muhdesat da dikkate alınarak tespit ve takdir edilir.

(14) Kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetdeki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

Ecrimisil İhbarnamesinin Tebliği ve İdari Hataların Düzeltilmesi

MADDE 6 -(1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde Yönetmelik eki "Ecrimisil İhbarnamesi" düzenlenerek fuzuli şağile 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir.

(2) Taşınmazın tespiti ile ecrimisil tespit ve takdirinin bedel tespit komisyonunca yapıldığı durumlarda; ilgilinin de hazır bulunması halinde, düzenlenen ecrimisil ihbarnamesi fuzuli şağile elden tebliğ edilebilir. Bu durumda düzenlenen ihbarname tespit tutanağı, kıymet takdir kararı ile tebliğe ilişkin bilgiler MEOP sistemine girilmemiş ise beş iş günü içerisinde MEOP sistemine girişi sağlanır.

(3) Ecrimisil işleminde İdarece; maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

Düzeltilme Talepleri ve Taleplerin Değerlendirilmesi

MADDE 7- (1) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

(2) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu Genel Tebliğin 8 inci maddesinde belirtilen komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek Yönetmelik eki "Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi" ile ilgisine tebliğ edilir.

(3) Komisyonlar, gerektiğinde mahallinde inceleme yapmak veya yaptırmak suretiyle itirazları inceler. Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır ve çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimsiz kalınmaz. Komisyon kararları gerekçeli yazılır. Muhafif kalan üye karşı oy gerekçesini belirtmek zorundadır.

(4) Düzeltme taleplerini inceleyen komisyon kararlarına karşı, fuzuli şağiller tarafından İdareye başka bir itirazda bulunulamaz.

(5) Malmüdürlüklerince düzenlenen, ilgililerince itiraz edilen ve inceleme yetkisi illerde oluşturulan komisyonlara ait olan itirazlar, malmüdürlüklerince en geç beş iş günü içinde taşınmazın dosyası, ecrimisil takdirine ilişkin diğer belgeler ve itiraza ilişkin görüş ile birlikte yetkili komisyonca incelenmek üzere defterdarlığa gönderilir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda verilen karar, ilgisine süresi içerisinde ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile tebliğ edilmek üzere ilgili malmüdürlüğüne bildirilir.

Düzeltilme Taleplerini İnceleyecek Komisyonlar

MADDE 8-(1) İl veya ilçelerde oluşturulan bedel tespit komisyonunca düzenlenen ve toplam tutarı yılı merkezî yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde Kanunun 76 ncı maddesi için taşınmazın bulunduğu il veya diğer ilçeler ile ilgili olarak belirlenen parasal sınıra;

a) Yüzde otuzuna kadar olan (yüzde otuz dâhil) ecrimisil ihbarnamesine yapılacak düzeltme talepleri takdiri yapan komisyon tarafından,

b) Yüzde yüzüne kadar olan (yüzde yüz dâhil) ecrimisil ihbarnamesine yapılacak düzeltme talepleri; defterdar yardımcısının, milli emlak dairesi başkanlığı bulunan illerde milli emlak dairesi başkanının başkanlığında milli emlak müdürü veya emlak müdürü ile milli emlak müdür yardımcısı veya emlak müdür yardımcısından oluşan komisyon tarafından,

c) Yüzde yüzünden fazla olan ecrimisil ihbarnamesine yapılacak düzeltme talepleri ise; defterdarın başkanlığında, defterdar yardımcısı veya milli emlak dairesi başkanı ile milli emlak müdürü veya emlak müdüründen oluşan komisyon tarafından, incelenir.

Ecrimisilin vade tarihi ve tahsili

MADDE 9-(1) Ecrimisil; ecrimisil ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili muhasebe birimlerine ödenir. Ödeme; ecrimisil bedelinin tamamına itiraz edilmemek kaydıyla ve otuz günü geçmemek üzere kısım kısım da yapılabilir.

(2) Vadesinde ödenmeyen veya vadesinde bir kısmı ödenenlerden kalan ecrimisiller;

a) Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemiş ise; milli emlak birimlerince, dava açma süresi olan altmış gün geçtikten sonra en geç

onbeş gün içinde ecrimisil bedeline yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle,

b) Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmiş ise; ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmemesi halinde, millî emlak birimlerinde, dava açma süresi olan altmış gün geçtikten sonra en geç onbeş gün içinde,

21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir. Vergi daireleri veya gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını anılan Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil ederek sonuçlarını millî emlak birimlerine bildirirler.

(3) Füzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, mahkemelerde yürütmenin durdurulması kararı verilmedikçe, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz. Ancak, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarının takip ve tahsili işlemleri sırasında yapılan haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları hakkında ilgilileri tarafından açılan davalarda mahkemelerce verilen kararlar hakkında, bu kararların kesinleşmesinden sonra ilgili vergi daireleri veya gelir servislerince işlem tesis edilir.

(4) Köy sınırları içerisinde yer alan Hazine taşınmazlarının işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere muhasebe birimince emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Bakanlık tarafından bu oran iki katına kadar artırılabilir. 1/8/2010 tarihinden sonra gecikme zamları hariç olmak üzere tahsil edilen ecrimisil tutarlarından köy tüzel kişiliklerine pay verilir. Süresinde ödenmeyen ecrimisillerden köy tüzel kişiliğine pay verilmesi gerekenler, ilgili köy tüzel kişilikleri belirtilerek vergi dairesi veya gelir servislerine intikal ettirilir.

(5) Tüzel kişiliklerini kaybederek mahalleye dönüşen köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının işgali nedeniyle tahsil edilen ecrimisil gelirlerinden tüzel kişiliğin sona erdiği tarihten itibaren bu köylere pay verilmez.

Ecrimisilin taksitle ödenmesi

MADDE 10- (1) 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. Ancak, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde Kanunun 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırnın yüzde birini geçmeyen ecrimisil bedellerinin taksitlendirilmesi talepleri kabul edilmez.

(2) Ecrimisil taksitlerine kanuni faiz oranı uygulanır. Taksitle ödeme sürecinde, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu Kararıyla yeni kanuni faiz oranının belirlenmesi halinde, Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen tarihten itibaren kanuni faiz, yeni oran üzerinden hesaplanır.

(3) Ecrimisil taksitlerinin vadeleri ile taksit sayısı ve taksit tutarı, ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğinden itibaren otuz günlük sürenin son günü esas alınarak en fazla üç yıl içinde olmak üzere İdare tarafından, füzuli şağilin talebi de dikkate alınmak suretiyle tespit edilir. Tespit edilen taksitlere ilişkin olarak, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan ödeme planı düzenlenir. Füzuli şağil tarafından imzalanmış ödeme planının bir örneği kendisine verilir, bir örneği de dosyasında saklanır.

(4) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir. Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren kalan ecrimisil alacağının tamamı gecikme zammı uygulanmak suretiyle 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine onbeş gün içerisinde intikal ettirilir.

Ecrimisilde indirim

MADDE 11-(1) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesiyle Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasına eklenen indirimle ilişkin hükümlerin yürürlüğe girdiği 1/8/2010 tarihi itibarıyla;

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

b) Ödeme süresi içerisinde ve 1/8/2010 tarihinden sonra yapılan peşin ödemelerde yüzde onbeş, oranında indirim uygulanır.

Örnek: Füzuli şağil (A) şahsına 1/10/2010 tarihinde ecrimisil ihbarnamesi tebliğ edilmiştir. İtiraz süresi/ödeme süresi 31/10/2010 tarihinde sona ermektedir. Bu durumda ecrimisile/ecrimisilin;

-İtiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

-Peşin ödenmesi halinde yüzde onbeş indirim uygulanır.

-İtirazsız ve peşin olarak ödenmesi halinde yüzde otuzbeş indirim uygulanır.

-İtiraz edilmemesi ve davaya konu edilmemesi halinde, dava açma süresi geçtikten sonra yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle vergi dairesi/gelir servisine bildirilir.

(2) Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği 1/8/2010 tarihinden önce 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisillerde indirim uygulanmaz.

(3) **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** Ecrimisil ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük ödeme süresi içerisinde;

a) Ecrimisile karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi halinde (rızaen peşin veya taksitle ödeme yapılmasa dahi) yüzde yirmi,

b) Ecrimisile karşı bu süre içinde dava açılmış ise aynı süre içinde davadan kayıtsız şartsız feragat edilmesi halinde yüzde yirmi,

c) Ecrimisilin peşin olarak ödenmesi halinde (taksitlendirme sınırları altında kalsa dahi) tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden ayrıca yüzde onbeş,

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

d) Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden taksitle ödenmesi halinde sadece yüzde yirmi,

e) Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemekle birlikte süresinde ödenmediğinden tahsili için vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilenlere yüzde yirmi,

f) Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmesine rağmen peşin ödenen ecrimisillere yüzde onbeş, oranında indirim uygulanır.

(4) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise; açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi ve yeniden gönderilen ecrimisil ihbarnamesine itiraz edilmeyerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödenmesi halinde toplam yüzde otuzbeş, taksitle ödenmesi halinde ise sadece yüzde yirmi oranında indirim uygulanır.

(5) İtiraz edilmemesi nedeniyle yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle vergi daireleri veya gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisiller hakkında sonradan dava açıldığının tespit edilmesi halinde, indirilen tutarın takip ve tahsil edilmesi için konu önceki bildirimle ilişkilendirilerek ilgili vergi dairesi veya gelir servisine intikal ettirilir.

(6) Taksitli ödeme hallerinde ecrimisilin peşin ödenen yüzde yirmibeşlik kısmına yüzde onbeş oranındaki peşin ödeme indirimi uygulanmaz. 1/8/2010 tarihinden önce taksitlendirilip taksit ödemesi devam eden ecrimisillerin 1/8/2010 tarihinden sonra kalan kısmının bir defada ödenmesi halinde

de yüzde onbeş oranındaki indirim uygulanmaz.

(7) Ecrimisilin ödenmesine ilişkin safhada, itirazi kayıtla ödeme yapılması halinde, bu şekilde yapılan ödeme ecrimisil işlemine karşı dava açılmasına hazırlık amacını taşıdığından ve itiraz mahiyetinde olduğundan yüzde yirmi indirim uygulanmaz.

İşgalin devamı halinde ecrimisil

MADDE 12-(1) Kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Fuzuli işgalin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil bedeli istenmesine engel teşkil etmeyeceği gibi, ikinci ve müteakip defalar ecrimisil tahsil edilmiş olması, Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca fuzuli işgalin tahliye edilmesine de engel teşkil etmez. Ecrimisil bedellerinin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

Terkin edilecek ecrimisiller

MADDE 13-(1) Kanunun geçici 3 ncü maddesine göre; 1/8/2010 tarihinden önce tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacaklarının tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmı hangi aşamada (tespit, takdir, tahakkuk ve tebliğ) olursa olsun düzeltilir veya terkin edilir, tahsil edilmiş olanlar ise iade edilmez.

(2) Tespit tarihinden geriye doğru beş yıldan fazla dönemi kapsayan ecrimisil alacaklarından;

a) Tespit ve takdir edilip henüz tebliğ edilmemiş olanlar düzeltilerek tebliğ edilir.

b) Muhatabına tebliğ edilmiş olanlar ödeme safhasında İdarece düzeltilerek tahsil edilir.

c) İdareye ödenmeyenler ise düzeltilerek 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

ç) Taksitle ödemesi devam edenler son beş yıllık ecrimisil tutarı belirlenerek bu tutardan o güne kadar tahsil edilen toplam tutar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden taksitle ödenmesine devam edilir. Buna göre hazırlanacak yeni ödeme planı ilgiliye tebliğ edilir.

Örnek:

Ecrimisil Dönemi : 7 yıl,

Toplam Ecrimisil Tutarı : 8.000.-TL,

Son Beş Yıla İsbet Eden Tutar : 6.000.-TL,

Ödenen Toplam Tutar : 2.000.-TL ise;

6.000.-TL – 2.000.-TL = 4.000.-TL üzerinden taksitle ödenmesine devam edilir. Kalan tutar taksitlendirme sınırlarının altında kalsa dahi, ilgilinin istemesi halinde, bu tutarın kalan taksit süresi içerisinde tahsiline devam edilir.

d) Beş yıldan uzun süreleri kapsayan ecrimisil işlemlerinin sadece beş yılı aşan kısmının iptali için açılan davalarda mahkemelerce Kanunun geçici 3 üncü maddesi gerekçe gösterilerek kısmen iptal kararı verilmesi yerine işlemin tümünün iptal edilmesi halinde, davaya konu olan ihbarnamedeki tespit tarihinden geriye dönük beş yıla ilişkin ecrimisil belirlenerek, fuzuli işgal yeniden düzenlenen ecrimisil ihbarnamesi tebliğ edilmek suretiyle işlem tesis edilir. Bu şekilde düzenlenen ihbarnamelere; “..... Mahkemesinin / / tarihli ve Esas No: /, Karar No: / sayılı kararına istinaden düzenlenmiştir.” ibaresi eklenir. Bu şekilde düzenlenen ecrimisil ihbarnameleri hakkında da, koşulları varsa, bu Genel Tebliğin “Ecrimisilde indirim” başlıklı 11 inci maddesi uygulanır.

Örnek:

İşgalciye, 1/1/2011 tespit tarihli, 1/1/2001 işgal başlangıç tarihli, 1/1/2001-1/1/2011 tarihleri arasındaki dönem için, on yıl süreli ecrimisil ihbarnamesi 1/2/2011 tarihinde tebliğ edilmiştir.

İşgalci tarafından ecrimisil ihbarnamesi dava konusu edilmiştir.

X Mahkemesinin /..... /..... tarihli ve Esas No: /, Karar No: / sayılı kararı ile; ecrimisil alacaklarının tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmının terkinin gerektiğinden bahisle işlemin tamamının (ihbarnamenin) iptaline karar verilmiştir.

X Mahkemesinin bu kararına istinaden, 1/1/2011 tarihinden geriye doğru beş yıllık olmak üzere ecrimisil düzeltme ihbarnamesi düzenlenmiştir.

Ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin işgal başlangıç tarihi 1/1/2006 olarak düzeltilmiş ve “Düzeltilmeyi Gerektiren Nedenler” başlıklı kısmına; “..... Mahkemesinin /... / tarihli ve Esas No: /..... Karar No: / sayılı kararına istinaden düzenlenmiştir.” ibaresi eklenmiştir.

e) Süresinde ödenmemesi nedeniyle 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilen, henüz tahsil edilmeyen ve terkin edilmesi gereken ecrimisil tutarları belirlenerek, ilgili vergi dairesine veya gelir servisine bildirilir.

f) 6009 sayılı Kanunun 25 inci maddesi ile Kanuna eklenen (**Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191**) geçici 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği 1/8/2010 tarihinden sonra tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen, ancak bu madde kapsamında terkinin gerektiği halde tahsil edilen tutarlar, ilgilinin başvurusu üzerine varsa öncelikle ecrimisil borcuna mahsup edilir, yoksa tamamı veya mahsupattan sonra kalan miktar iade edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Özellik Arzeden Ecrimisil İşlemleri

Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerlerde ecrimisil işlemleri

MADDE 14- (1) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri kapsamında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde (kıyıda) kalan taşınmazların üzerine deniz, güneş ve kumsaldan yararlanılması amacıyla şezlong, gölgelik, soyunma kabini ve duş konulması, yeşil alan düzenlemesi yapılması, sportif ve eğlence aktivitelerinin yapılabileceği alanlar oluşturulması, yiyecek ve içecek servisi yapılması amacıyla takılabilir, sökülebilir ve taşınabilir elemanlarla basit nitelikte yapı (lokanta, çay bahçesi, kafeterya vb. tesisler hariç) yapılması gibi izinsiz kullanımların tespit edilmesinde, bu taşınmazları izinsiz kullanımlar arasında herhangi bir ayırım yapılmaksızın ecrimisil bedeli; yılı içerisinde T.C. Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından belirlenen ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca yayımlanan Birim Maliyetler Listesi’nin “Güntübirlik Tesisi Açık Alan Düzenlemesi” için öngörülen metre kare birim bedelinin kullanıma konu olan taşınmazın yüzölçümü ile çarpılması suretiyle bulunacak rakamın yüzde yirmibeşi ile varsa bu taşınmazların, yoksa en yakın emsal taşınmazın emsal vergisine esas asgari metrekaresine birim değerinin yüzde birinin toplamından aşağı olmamak üzere, Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen yerlerden sorulmak suretiyle bedel tespit komisyonu tarafından tespit ve takdir edilir.

(2) (**Değişik:RG-8/10/2016-29851**) Kıyı ve sahil şeritleri ile dolgu alanlarında yukarıda belirtilen kullanımlar dışında izinsiz kullanımın tespiti halinde; işgalin şekli, bu alanların konumu ve kullanımlarından elde edilecek gelir düzeyi de dikkate alınarak Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen yerlerden sorulmak suretiyle bedel tespit komisyonu tarafından ecrimisil tespit ve takdir edilir. Deniz turizmi araçlarının bağlanması amacıyla mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinde ise, kara parçası için tespit edilen ecrimisil bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(3) Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi safhasında, işgalin başladığı ve bittiği süreler dikkate alınır.

(4) Kıyı, sahil şeridi ile dolgu alanlarında beton, kayraktaş vb. kaplama elemanlar ile zemin düzenlemesi yapılmak suretiyle kullanımın tespit edilmesi halinde; bu tür kullanımların öncelikle tahliyesi esas olup, tahliye işlemi gerçekleştirilinceye kadar ecrimisil takibatı yapılır.

(5) Deniz, güneş ve kumsaldan yararlanma veya sportif ve eğlence aktivitelerinin yapılması amacıyla kullanılan iskeleler için birinci fıkraya göre, bu kullanımlar dışında kullanılan iskeleler için (yükleme-boşaltma gibi) ise ikinci fıkraya göre ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

Ecrimisil tespit, takdir ve tahsilinde özellik arzeden işlemler

MADDE 15- (1) 22/5/2007 tarihli ve 5663 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesiyle 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa eklenen geçici 7 nci madde uyarınca, 27/7/2004 tarihinden itibaren yapılan kadastro çalışmaları sonucu zilyetlik şartları oluştuğu halde sit alanlarında kalması nedeniyle Hazine adına tespit ve tescili yapılmış taşınmazlardan 1 ve 2 nci derece arkeolojik sit alanları dışında kalan sit alanlarındaki taşınmazların kadastro tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının süresi içerisinde bu taşınmazların tapuda adlarına tescili talebinde bulunmaları ve tescil işleminin yapılması halinde bu kişilerden ecrimisil alınmaz, aksi takdirde ecrimisil alınır.

(2) 24/7/2008 tarihli ve 5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun(**Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191**)**29 uncu** maddesiyle 4706 sayılı Kanuna eklenen geçici 9 uncu madde gereğince Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına tapuya tescil veya bu Genel Müdürlüğe tahsis edilecek taşınmazlar hakkında, bu maddenin yürürlüğe girdiği 6/8/2008 tarihi itibarıyla bu Genel Müdürlük adına tahakkuk ettirilen ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar hangi aşamada olursa olsun terkin edilir ve tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez, bu taşınmazlardan adı geçen Genel Müdürlük tarafından üçüncü kişilere kiraya verilenler hakkında, bu maddenin yürürlüğe girdiği 6/8/2008 tarihine kadar bunların kullanımları nedeniyle kiracılar adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar ise, kira bedellerinin bu Genel Müdürlük tarafından tahsil edilmiş olması kaydıyla, hangi safhada olursa olsun terkin edilir ve tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

(3) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler hakkındaki ecrimisil işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır:

a) Orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler hakkındaki çıkarma işleminin kesinleştiği tarih esas alınarak ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır. Ancak, bu yerlerden evveliyatı itibarıyla tapuda kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlar hakkında, bu yerlerin tapularının iptali ile Hazine adına tesciline ilişkin mahkeme kararlarının kesinleştiği tarihten itibaren (bu kararların tapuda infaz edilerek bu taşınmazların tapuda Hazine adına tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın) ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

b) 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin son fıkrası gereğince ve bu fıkra da belirtilen süre için, 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince hak sahipliği tespiti yapılan yerleri kullananlardan ecrimisil alınmaz.

(4) 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 19 uncu maddesinin (B) bendi gereğince; Anayasanın 43, 168 ve 169 uncu maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla, özelleştirme programına alınan ve yüzde elliden fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların bu kuruluşlara devredildiği ve/veya bu kuruluşlar lehine sınırlı aynı hak tesis edildiği ya da bu kuruluşlara kullanma izni verildiği tarihe kadar hükmen kesinleşenler hariç, tahakkuk eden ecrimisil bedelleri talep edilmez ve tahsil edilenler iade edilmez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 16- (1) 27/7/2007 tarihli ve 26595 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 312 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ve bu Genel Tebliğde değişiklik yapan 13/1/2010 tarihli ve 27461 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 326 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 17- (1) Bu Genel Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 18- (1) Bu Genel Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

[Tebliğin eklerini görmek için tıklayınız.](#)