

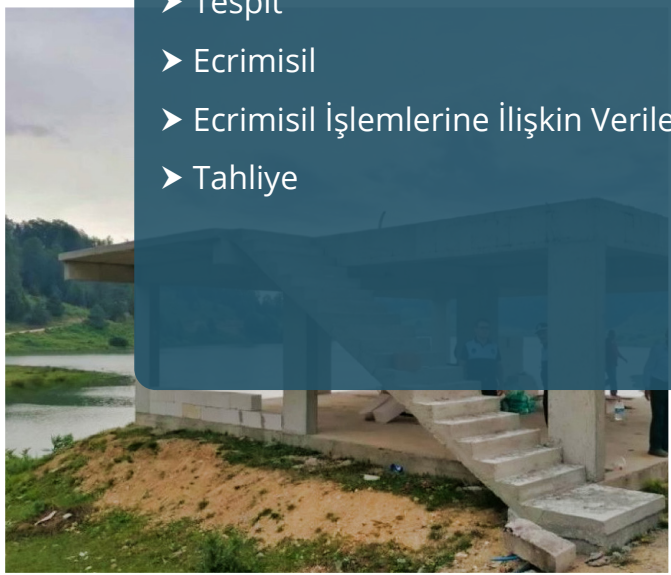


**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ECRİMİSİL VE TAHLİYE



- Tespit
- Ecrimisil
- Ecrimisil İşlemlerine İlişkin Veriler
- Tahliye



Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Ecrimisil ve Tahliye

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Ecrimisil ve Tahliye / 2022

YAZARLAR

Fikri YILDIRIM

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Nihat BAĞCI

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



—
Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Ecrimisil ve
Tahliye Kitabı
Yayın No - 2022 / 11

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazine taşınmazları başta tarımsal amaçlı olmak üzere çeşitli amaçlarla sözleşmeye bağlı olmaksızın kullanılabilir. Bu izinsiz kullanım durumlarında kullanıcılardan ecrimisil adı verilen bir tazminat alınmaktadır. Kullanıcıların kiracı sıfatını kazanarak tarımsal desteklerden yararlanmasına imkân sağlamak ve Hazine taşınmazlarının sözleşmeye dayalı kullanımını teşvik etmek üzere yeni bir düzenleme hayata geçirilmiştir.

Bu kitapta, Hazine taşınmazlarının tespit işlemleri ile işgal edilen taşınmazların tahliyesine kadar geçen süreç anlatılmıştır.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazlarına ilişkin ecrimisil ve tahliye süreçleri hakkında bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Fikri YILDIRIM ve Daire Başkanı Nihat BAĞCI ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ BÖLÜM HUKUKUMUZDA ECRİMİSİL KAVRAMI

A. GENEL BİLGİLER	2
B. TANIMLAR	3

İKİNCİ BÖLÜM TESPİT İŞLEMLERİ

A. TESPİT	6
B. TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞININ HAZIRLANMASI VE TUTANAKTA BULUNMASI GEREKEN HUSUSLAR	7
C. DAVALI TAŞINMAZLARIN TESPİTİ	8

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ECRİMİSİL İŞLEMLERİ

A. TANIMI, UNSURLARI, FUZULİ İŞGAL ÇEŞİTLERİ, KİRA İLE FARKLARI	12
1. Ecrimisilin Tanımı	12
2. Ecrimisilin Unsurları	12
3. Fuzuli İşgal Çeşitleri	12
4. Ecrimisil ile Kira Arasındaki Farklar	12
B. MEVZUAT HÜKÜMLERİ	
1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu	13
2. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümleri	14
3. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Hükümleri	15
4. 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Hükümleri	16
C. ECRİMİSİL BEDELİNİN TESPİT VE TAKDİRİ	16
1. Ecrimisilin Tebliği ve İtiraz	18
2. Düzeltme Talepleri ve Taleplerin Değerlendirilmesi	19
3. Düzeltme Taleplerini İnceleyecek Komisyonlar	19
4. Ecrimisilin Kesinleşmesi, Vade Tarihi ve Tahsili	19

İçindekiler

5. 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Kapsamında Kalan Ecrimisil Bedelleri	20
6. Ecrimisilin Taksitle Ödenmesi	21
7. Ecrimisilde İndirim	22
8. İşgalin Devamı Halinde Ecrimisil	23
9. Ecrimisilde Zamanaşımı	24
9.1. Tahakkuk Zamanaşımı	24
9.2. Tahsil Zamanaşımı	25
9.3. Terkin Edilecek Ecrimisiller	25

Ç. ÖZELLİK ARZ EDEN ECRİMİSİL İŞLEMLERİ **25**

1. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	26
2. 3402 sayılı Kadastro Kanunu	27
3. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	28
4. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	31
5. 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun	32
6. 4072 sayılı Mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalarının İlgililerine Devrine Dair Kanun	32
7. Hisseli Taşınmazların Ecrimisil İşlemleri	33
8. Meralardan Ecrimisil Alınması	34
9. 19/07/2003 Tarihinden Önce/Sonra Hazine Taşınmazları Üzerinde Yapılan Yapı ve Tesisler	34
10. 3213 sayılı Maden Kanunu Hükümleri	35
11. 5663 sayılı Kanunun 2 nci Maddesi ile 2863 sayılı Kanuna Eklenen Geçici 7 nci Madde Hükümü	35
12. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Tescil ve Tahsis Edilecek Taşınmazlarda Ecrimisil	35
13. 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Kapsamında Kalan Taşınmazlarda Ecrimisil	36
14. Tahsisli veya Kiralanmış Yerlerdeki Ecrimisil İşlemleri	36
15. Kıyı Kanunu Kapsamında Kalan Yerler	36
16. Kıyı Kenar Çizgisi İçinde Olup, Tapudan Terkin Edilen veya Edilmesi Gereken Taşınmazlar	37
17. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi Genel Müdürlüğü Kullanımındaki Liman Sahaları	37
18. Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler	38
19. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar	38
20. Yapı Kayıt Belgesi Alınan Taşınmazlar	39

İçindekiler

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM TAHLİYE İŞLEMLERİ

A. TAHLİYE VE ELATMANIN ÖNLENMESİ İLE İLGİLİ KANUNLAR	42
1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve İlgili Yönetmelik	42
2. 3091 sayılı Kanun ve Yönetmeliği	43
3. 5237 sayılı Türk Ceza Kanununda Yer Alan Hükümler	47
4. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Hükümleri	48
5. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri	49
6. 3194 sayılı İmar Kanunu	51
7. 6831 sayılı Orman Kanununda Yer Alan Hükümler	52
8. 775 sayılı Gecekondu Kanununda Yer Alan Hükümler	52
9. 3621 sayılı Kıyı Kanunu	53
10. 442 sayılı Köy Kanunu	53
11. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	54
12. 2872 sayılı Çevre Kanununda Yer Alan Hükümler	55
13. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda Yer Alan Hükümler	55
14. 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu	56
15. 4342 sayılı Mera Kanunu	56
16. 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu	56
17. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu	57
18. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Yer Alan Hükümler	57
19. 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununda Yer Alan Hükümler	57
20. 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanununda Yer Alan Hükümler	58
21.1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda Yer Alan Hükümler	58

Tablolar

Tablo 1 2017-2021 Yılları Arasında Tahsil Edilen Kira Ve Ecrimisil Gelirleri	3
Tablo 2 Yıllara Göre Tespit İstatistiği	6

Şekiller

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)	4
---	---

Kaynakça

Kaynakça	60
----------	----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Hukukumuzda
Ecrimisil Kavramı



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

I. HUKUKUMUZDA ECRİMİSİL KAVRAMI

A. GENEL BİLGİLER

Ecrimisil kavramına hukukumuzda ilk defa 864 sayılı Kanunu Medenin Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanunun 43 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılan Mecelle'de yer verilmiştir.¹

Mecellede ecrimisil “emsal mal kıymeti karşılığı” olarak kullanılırdı. Eski hukukta yararlanılacak şeyin kira bedeli önceden belirlenmişse buna ecrimüsemma denilirdi. Ancak yararlanılan şeyin kira bedelinin önceden belirlenmemesi durumunda, yararlanılan şey kiraya verilseydi ne miktar kira bedeli getirebilecekse bilirkişiyeye o miktar hesaplatılır, bulunacak miktar ecrimisil adını alırdı. Yani kira sözleşmesi herhangi bir nedenle geçersiz bulunursa ecrimisil söz konusu olurdu.

Mecellenin 414 üncü maddesinde de, “Ecrimisil, bigaraz (tarafsız) ehli hukufun (bilirkişi) takdir ettikleri ücrettir” diye tanımlanmıştır.

Mecelleden sonra yürürlüğe giren gerek Medeni Kanunda, gerekse Borçlar Kanununda, ecrimisil kavramı yer almamaktadır.

Bundan başka ecrimisile mülga 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununun 67 inci maddesinde yer verilmiştir. Bu maddeye göre, “Fuzuli işgalden dolayı ecrimisil mahkemece takdir olunur.

Mukavelenin bitmesinden sonra geçen günlerin icar bedeli mukavelede ahkâmı hususiye mevcut ise buna göre, yoksa ecrimisil olarak hüküm ve Tahsili Emval Kanununa göre tahsil edilir” hükmü yer almıştır. Mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanununun 57 nci maddesinde de ecrimisil kavramına yer verilmiştir.

Gerek 2490 sayılı Kanun, gerekse 4753 sayılı Kanundaki ecrimisil kavramı, tazminat olarak kullanılmış, ancak niteliği belirtilmemiştir.

Bugün ise, ecrimisil, 11/1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 336 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

Bu Kanunun 75 inci maddesi incelendiğinde; mülga 2490 sayılı Kanunun 67 nci maddesinden farklı hükümler getirdiği görülecektir.

Bu farklılıklar;

¹ Mustafa AŞÇIOĞLU, Ecrimisil İşlemleri, Ankara; Ekim 1998.

- Ecrimisil alınması için malın sahibinin bir zarara uğramış olması gerekli değildir. Bunun ispat zorunluluğu da yoktur.
- Rızaen ödenmeyen ecrimisil alacakları 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilecektir. Mahkemeden hüküm almaya gerek yoktur.
- Sadece Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan değil, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların işgali halinde de ecrimisil istenecektir.

B. TANIMLAR

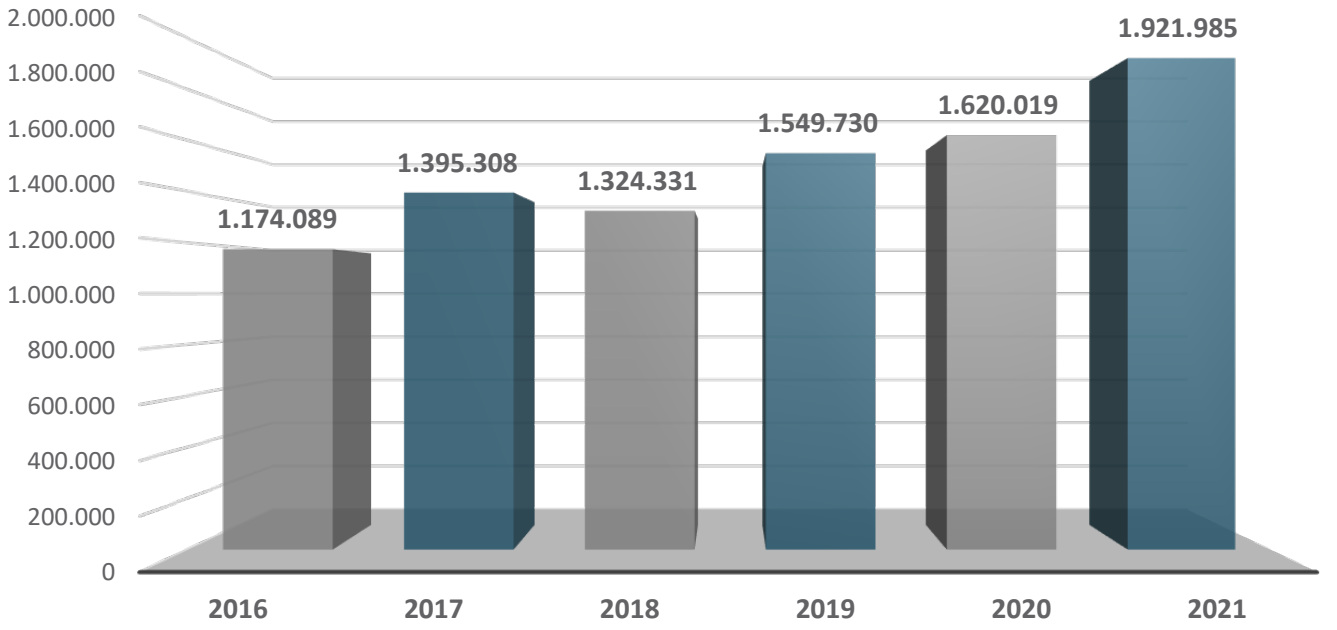
- Ecrimisil: 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine göre çıkarılan yönetmelikte ecrimisil; " : Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminattır." şeklinde tanımlanmıştır.
- Fuzuli şagil (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" şeklinde tanımlanmıştır.

Hazineye ait taşınmazlar hakkında 2017-2021 yılları arasında tahsil edilen kira ve ecrimisil gelirleri aşağıda gösterilmiştir. (Tablo 1)

Tablo 1 2017-2021 yılları arasında tahsil edilen kira ve ecrimisil gelirleri

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)					
	2017	2018	2019	2020	2021	GENEL TOPLAM
a) Lojman Kira Gelirleri	486.771	543.264	618.456	687.323	758.487	3.094.301
b) Ecrimisil Gelirleri	580.893	436.328	548.175	503.878	681.554	2.750.828
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	57	113	1.079	904	520	2673
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	327.587	344.626	382.020	427.914	481.424	1.963.571
Taşınmaz Kira Gelirler Toplam	1.395.308	1.324.331	1.549.730	1.620.019	1.921.985	7.811.373

Şekil 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Taşınmaz Kira Gelirleri (1000 TL)



İKİNCİ BÖLÜM

Tespit İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM TESPİT İŞLEMLERİ

A. TESPİT

Tespit, Millî Emlak açısından Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların mahallinde, fiili ve hukuki durumu ile özelliklerinin belirlenmesidir.

Millî Emlak işlemlerinin başlangıcını teşkil etmesi nedeniyle tespit büyük önem taşımaktadır. Söz konusu taşınmazların fiili durumlarının belirlenmesi neticesinde, ecrimisil alınması, işgal veya tecavüzlerin giderilmesi ve daha sonra yapılacak işlemlere esas teşkil etmesi, tespit işlemlerine özel bir önem verilmesini gerekli kılmaktadır.

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin tespitlerinin nasıl yapılacağı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin, "Tespit" Başlıklı 84 üncü maddesinde açıklanmıştır. Bu madde de; "Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Taşınmazların tespitleri yılda en az bir defa yapılır, ancak tespit programlarının süresi beş yıldan fazla olamaz.

Bu tespitlerin yapılması konusunda illerde defterdarlar, ilçelerde ise malmüdürleri veya varsa millî emlak müdürleri gerekli tedbirleri alırlar. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

Taşınmazın mahallinde düzenlenecek 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" hükmü düzenlenmiştir.

Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiili durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

Tablo 2:Yıllara Göre Tespit İstatistiği

Yıl	1. Çeyrek (Adet)	2. Çeyrek (Adet)	3. Çeyrek (Adet)	4.Çeyrek (Adet)	Toplam (Adet)
2016	62.945	113.910	67.845	66.235	310.935
2017	29.592	71.079	69.937	87.681	258.289
2018	48.901	67.283	42.385	45.959	204.528
2019	66.005	63.303	68.259	51.445	249.012
2020	41.744	35.421	59.070	38.858	175.093
2021	45.701	45.781	57.331	57.094	205.907

B. TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞININ HAZIRLANMASI VE TUTANAKTA BULUNMASI GEREKEN HUSUSLAR

Tespit işlemleri taşınmazın bulunduğu il veya ilçede görevli olan Millî Emlak memurlarınca yapılır. Tespitlerin sağlıklı bir şekilde yapılması ve sonuçlanması için taşınmazın mahalline gidilmeden önce adası, parseli, mevkii, cinsi, yüzölçümü, hisse durumu gibi bilgiler araştırılmalı ve varsa paftası temin edilmelidir.

Taşınmazın tespiti Yönetmelik eki "Taşınmaz Tespit Tutanağı" doldurularak yapılır. Taşınmaz Tespit Tutanağının kullanılmadığı tespitlerde, ayrıca aşağıda yer alan bilgileri içeren tespit tutanakları hazırlanmalıdır.

Taşınmazın mahallinde düzenlenecek tutanakta;

- 1) Tespit tarihi,
- 2) Taşınmazın bulunduğu il, ilçe adı ve taşınmaz malın dosya numarası,
- 3) Varsa fuzuli şagil veya şagillerin adı, soyadı veya unvanı, gerçek kişiler için T.C. Kimlik No, tüzel kişiler için vergi Kimlik No, adresi,
- 4) Taşınmaz tescilli ise tapu bilgileri (tescilli değilse kroki düzenlenmelidir); bulunduğu köy veya mahallenin adı, tapuda kayıtlı olduğu pafta, ada, parsel, cilt, sayfa, sıra no, tapu tarihi, cinsi, yüzölçümü, hisseli taşınmaz mal ise hisse durumu ve oranı, mevkii, sokağı, sınırları,
- 5) Üzerinde muhdesat varsa; muhdesatın cinsi ve niteliği, miktarı, kime ait olduğu,
- 6) Arazi ise; arazinin verim gücü, sulanabilirlik durumu,
- 7) Bina ise; inşaatın brüt alanı (m²), sınıfı, türü, binanın yıpranma oranı, kullanabilirlik durumu,
- 8) İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi, süresi, amacı, biçimi, miktarı,
- 9) Kamu hizmetlerine gerekli olup olmadığı,
- 10) 6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup olmadığı, taşınmaza ait tespit ve tahmin edilen bedel,
- 11) İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı, toplam ecrimisil tutarı,
- 12) Tespitten sonra satış, trampa, kiraya verme, ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı kurulması gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç, satış- trampa- bir yıllık kira- bir yıllık mülkiyetin gayri ayni hak bedeli,

13) Tespiti yapan memurların adı, soyadı, unvanı ve imzaları,

14) Bilirkişilerin adı, soyadı ve imzaları,

15) Tespit sırasında hazır bulunması halinde fuzuli şagil/şagillerin imzası,

16) Taşınmaz malın durumuna yönelik ve idarenin yer vermek istediği diğer bilgiler.

Bilgilerine yer verilmesi gerekmektedir.

C. DAVALI TAŞINMAZLARIN TESPİTİ

Hazine aleyhine açılan davalar genellikle Medeni Kanunun 713 üncü maddesine (Olağanüstü Zamanaşımı) dayanılarak açılmaktadır.

Tescili dava olunan taşınmaz için yapılacak tespit işleminin usulü, 117 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır. Bu Tebliğ ile getirilen düzenlemeye göre:

Taşınmazlar için, işin önemine göre bizzat Defterdar (Millî Emlak Dairesi Başkanı), Millî Emlak Müdürü veya Malmüdürünün iştiraki ile taşınmazın mahallinde “İdari Tahkikat Tutanağı” düzenlenmelidir.

İdari Tahkikat Tutanağında bulunması gereken hususlar şunlardır:

1) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Hazine ile ilişkili midir?

2) Mirasçı bırakmaksızın ölen bir kimseden Hazineye intikali gereken yerlerden midir?

3) Mübadil, firari ve kayıp kimselere ait olup, bunlar adına tapuda kayıtlı veya kayıtsız yerlerden midir?

4) Irmak, çay, göl veya denizden dolma yerlerden midir?

5) Orman ve meradan açılma yerlerden midir?

6) Dava edilen yer, Medeni Kanunun 636.maddesinde açıklanan (4721 sayılı Türk Medeni Kanununda 708 inci madde) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden midir?

7) Davacı bu yere zilyet midir?

8) Zilyetlik mevcut ise hangi tarihte başlamıştır?

9) Zilyetlikte niza (çekişme) ve fasıla (ara) olunmuş mudur?

10) Zilyetlik taşınmaz malın tamamına mı aittir, başkaları tarafından da zilyetlik iddia ediliyor mu?

- 11)** Zilyetlik ne şekilde olmuştur? Taşınmaz üzerinde davacı tarafından yapılmış bir yapı veya dikilmiş ağaç var mıdır? (Ağaçların yaşından zilyetlik süresi tespit edilebilir)
- 12)** Zilyetlik başkasından devir suretiyle mi alınmıştır? Öyleyse bir devir senedi var mıdır? Satıcı bu yerle ilgilini kesmiş midir?
- 13)** Zilyetliğin yukarıda beyan edilen şekil ve şartlarda olmadığını söyleyen veya davacı aleyhine tanıklık edecek kişiler var mıdır? Varsa tebligata yarar adresleri nedir?
- 14)** Dava edilen yerin bitişiğinde başka şahıslara ait tapulu veya tapusuz taşınmaz var mıdır? Varsa bu taşınmazların tapu veya Özel İdaredeki vergi kayıtlarında dava edilen yer ne olarak veya kimin mülkiyetinde gözükmüyor?
- 15)** Davacı eski tarihlerde veya yakın tarihlerde bu yerin vergisini vermiş mi? Vermemişse hesap numarası nedir?
- 16)** Milli emlak memurunun, muhtarın ve bilirkişilerin imzası.

Bunlarla birlikte, Taşınmaza Ait Tespit ve Tahmin Edilen Bedel Hesap Tutanağı, kira sözleşmeleri ve mahkeme ilamları gibi belgeler Hazine aleyhine açılan davalarda ispat aracı olabilir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ecrimisil İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ECRİMİSİL İŞLEMLERİ

A. TANIMI, UNSURLARI, FUZULİ İŞGAL ÇEŞİTLERİ, KİRA İLE FARKLARI

1. Ecrimisilin Tanımı

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4/d bendinde 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 idarece talep edilen tazminatı; Fuzuli şagil (işgalci) ise, Yönetmeliğin 4/e bendinde: Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, 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 kişilerdir, şeklinde tanımlanmıştır.

2. Ecrimisilin Unsurları

- İzinsiz olarak kullanılan bir mal vardır. İzinsiz kullanılan mal Hazinesinin özel mülkiyetinde olan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdendir.
- Malın sahibi olan Hazinesinin bu malı kullanamamaktan dolayı zarara uğrayıp uğramadığına bakılmaz.
- Bu maldan işgal, tasarruf veya herhangi bir şekilde kullanılarak faydalanmak söz konusudur.
- İşgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaz.
- Ecrimisilin takdirinde taşınmazın işgalden önceki haliyle getirebileceği muhtemel gelir esas alınır,
- Ecrimisil mal sahibi Hazine tarafından istenir, fuzuli şagil tarafından ödenir.
- Ecrimisil, malın sahibinin izinsiz kullanımının karşılığı olan bir tazminattır.²

3. Fuzuli İşgal Çeşitleri

Bir taşınmaz,

- İzinsiz kullanmak veya yaralanmak amacıyla,
- İzinsiz üzerinde inşaat yapmak, bina ve tesisler kurmak amacıyla,
- Tahsisli veya kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere kiralanmış bir binanın/taşınmazın bir kısmını işgal etmek,
- Kira, irtifak hakkı veya kullanma izni süresi bittiği halde kullanmaya devam edilerek, işgal edilebilir.

² Salâhaddin Kardeş, Milli Emlak, Ankara; 2010

4. Ecrimisil ile Kira Arasındaki Farklar

Bazen ecrimisil ile kira birbirine karıştırılmakta ve aynı şeylermiş gibi mütalaa edilmektedir. Ancak bunlar aynı şeyler olmayıp aralarında farklar bulunmaktadır.

Bu farklar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- a.** Kira Devlet mallarının bir idare şeklidir. Ecrimisil ise Devlet mallarının idare şekli değildir. Esas olan kira ile idaredir.
- b.** Kirada sözleşme söz konusudur. Ecrimisilde ise bir sözleşme yoktur. Yani mal sahibinin rızası olmadan malın işgal edilmesi halinde istenen tazminattır.
- c.** Kira geleceğe yöneliktir. Ecrimisil ise geçmişe yöneliktir.
- d.** Genel olarak kira alacakları zamanında ödenmediği takdirde 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümlerine göre tahsili sağlanır. Zamanında ödenmeyen ecrimisil alacakları ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine istinaden takip edilir.
- e.** Kira nedeniyle ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözümü için adli yargıya gidilirken, ecrimisil nedeniyle ortaya çıkan anlaşmazlıklarda ise idari yargıya gidilecektir³. (Bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesinin 15/4/1989 tarih ve 20140 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 20/2/1989 tarih E.88/2, K.89/1 sayılı ilke kararı mevcuttur).

B. MEVZUAT HÜKÜMLERİ

1. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

10/12/2003 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 44 üncü maddesinde; "Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar ilgili kanunlarında düzenlenir. (Değişik ikinci cümle: 22/12/2005-5436/10 md.) Bu malların kaydı ile taşınırların muhafazası, kullanımı, mal yönetim hesabının verilmesi ve mal yönetim sorumlularıyla bunlar adına görev yapacak olanların belirlenmesine ilişkin usûl ve esaslar, Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılan yönetmeliklerle belirlenir..." Hükmü yer almaktadır.

Bu maddede, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususların ilgili kanunlarında düzenleneceği hüküm altına alınmış olup, Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin yasal düzenlemeler aşağıda ayrıca belirtilmiştir.

³ Salâhaddin Kardeş, Milli Emlak, Ankara; 2010.

2. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümleri

Ecrimisil bedelinin tespit ve takdiri hususu; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci ve geçici 3 üncü maddesi, söz konusu Kanunun 74 üncü maddesine göre çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 336 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi; “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli 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 edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.

Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılacak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.” hükmündedir.

2886 sayılı Kanuna 23/7/2010 tarih ve 6009 sayılı Kanunla eklenen geçici maddede, “Geçici Madde 3- (Ek madde: 23/7/2010-6009 S.K/25.md.) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacaklarının tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmı hangi aşamada olursa olsun düzeltilir veya terkin edilir, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez” hükmü yer almıştır.

2886 sayılı Kanuna göre ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz. Özel hukukta ecrimisilin temel şartı işgalcinin kusuru ve işgalden dolayı bir zararın ortaya çıkması iken, Hazine taşınmazlarında bu husus aranmamış, işgalin varlığı yeterli görülmüştür. Ayrıca 23.7.2010 tarih ve 6009 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile mahalli tespit yapıldığı tarihten geriye beş yıldan daha öncesi için ecrimisil istenmesinin imkânı kalmamıştır.

Ecrimisil bedelinin veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatların, Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulması gerekmektedir. Bu yerlerin tamamına sorulmasına gerek yoktur. İşin özelliğine göre ilgili yerlere sorulması yeterlidir.

2886 sayılı Kanuna 23/7/2010 tarih ve 6009 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile eklenen ek cümle uyarınca, düzenlenen ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde on beş indirim uygulanacağı hükmü düzenlenmiştir.

Yeni düzenleme ile belli koşullarda ecrimisilde indirim öngörülerek tahsilâtın hızlandırılması amaçlanmıştır. Aynı Kanunla yapılan düzenleme ile köy sınırları içerisinde yer alan Hazine taşınmazlarının işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinden, ilgili köy tüzel kişiliğine pay verileceği hususu düzenlenmiştir.

3. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik Hükümleri

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesi, ecrimisilin nasıl tespit ve takdir edileceğini düzenlemiştir. Bu madde uyarınca, Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde yönetmelik eki "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na dayanılarak tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.

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 varsa elde ettiği gelir, 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.

İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibarıyla asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

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 ölçüler dikkate alınarak rayiç değer tespit edilir.

Bakanlık, uygulamada birliği sağlamak amacıyla, ecrimisilin tespit ve takdirine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Yönetmelik hükümlerine uygun olarak idarece yapılan araştırma ve ilgili yerlerden sorulmak suretiyle takdir edilen ecrimisil bedellerinin doğru olmadığı, fazla olduğu iddiaları ile açılan davalarda Danıştay tarafından verilen çeşitli kararlarda bir belge ve bilgiye dayanmadan, sadece bedelin fahiş olduğu yönündeki iddiaların ileri sürülmesi halinde, mahkemelerce keşif ve bilirkişi yoluna gidilmeksizin, uyuşmazlığın dosya içeriğine göre çözülmesi gerektiği hususunda kararlar vermiştir.

Danıştayın bu yöndeki kararları doğrultusunda, ecrimisilin takdirinde idarece gerekli araştırmanın yapılması ve ilgili yerlerden sorularak bir bedel takdir edilmesi, bedel takdirine dönük tüm bilgi ve belgelerin dosyasında yer alması İdarenin davayı kazanmasında önem arz etmektedir.

4916 sayılı 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 muhdesatta dikkate alınarak tespit ve takdir edilir.

Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır.

Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilâtı yapılır.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde ise Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılır.

4. 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği Hükümleri

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 esaslar 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

C- ECRİMİSİL BEDELİNİN TESPİT VE TAKDİRİ

Hazine taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde; tespit tarihinden itibaren 15 gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru 5 yılı geçmemek üzere;

- a.** Tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin % 1,5'inden,
- b.** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin %3'ünden 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 buçuğundan az olamaz.

Emlak vergisine esas asgari metrekare 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.

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 takibatı yapılmaz. Tahsil edilmiş olanlar ise iade edilmez.

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 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü/İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği 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 kullanırılıyor ise, geriye yönelik olarak da ecrimisil tespit ve takdiri yapılır.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlarda, taşınmazın paydaşı ya da paydaşlarınca kullanılması halinde, kullanılan miktar paydaş/paydaşların kendi payına düşen miktardan fazla olmadıkça ecrimisil istenmez. Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlarda, taşınmazın üçüncü kişilerce kullanılması halinde, Hazinenin payı oranında ecrimisil takibatı yapılır.

Ancak, evveliyatında kişiler adına kayıtlı iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinenin sonradan paydaş olduğu taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde, yapının bulunduğu alan paydaş/paydaşların paylarına isabet eden yüzölçümünden daha fazla olsa dahi ecrimisil takibatı 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.

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 takibatı 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.

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 kullanımları nedeniyle hasat sezonu sonuna kadar ecrimisil alınmaz ve bu taşınmazların tahliyesine ilişkin işlemler hasat sezonu sonunda yapılır.

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin 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.

1. Ecrimisilin Tebliği ve İtiraz

Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki "Ecrimisil İhbarnamesi" düzenlenerek fuzuli şağıle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

Bu süre içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazdan kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılmış ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

Düzeltilme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir.

Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesine açılan dava; İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata İdarece düzeltilir ise, bu durumda da varsa açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde yüzde yirmi indirim uygulanır.

Ayrıca ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüz ölçümde 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.

2. Düzeltme Talepleri ve Taleplerin Değerlendirilmesi

Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde 336 sıra sayılı Milli Emlak 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.

Komisyonlar, gerektiğinde mahallinde inceleme yapmak veya yaptırmak suretiyle itirazları inceler. Komisyonlar üye tam sayısı ile toplanır ve çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon kararları gerekçeli yazılır. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini belirtmek zorundadır.

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

İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliklerince düzenlenen, ilgililerince itiraz edilen ve inceleme yetkisi illerde oluşturulan komisyonlara ait olan itirazlar, en geç beş iş günü içinde taşınmazın dosyası, ecrimisil takdirine ilişkin diğer belgeler ve itiraza ilişkin görüş ile birlikte yetkili komisyonca incelenmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda verilen karar, ilgisine süresi içerisinde ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile tebliğ edilmek üzere ilgili İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğine bildirilir.

3. Düzeltme Taleplerini İnceleyecek Komisyonlar

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 sınırın;

- a)** Yüzde otuzuna kadar olan (yüzde otuz dâhil) ecrimisil ihbarnamelerine yapılacak düzeltme talepleri takdiri yapan komisyon tarafından,
- b)** Yüzde yüzüne kadar olan (yüzde yüz dâhil) veya yüzde yüzünden fazla olan ecrimisil ihbarnamelerine yapılacak düzeltme talepleri ise ilgisine göre oluşturulacak komisyon tarafından,

incelenir.

4. Ecrimisilin Kesinleşmesi, Vade Tarihi ve Tahsili

Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Bu süre içerisinde ecrimisilin peşin ödenmesi halinde yüzde onbeş indirim uygulanır.

Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeşi peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılacak üzere muhasebe birimince emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Bakanlık tarafından bu oran iki katına kadar arttırılabilir.

Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine rızaen ödenmeyen ecrimisil; düzeltme talebinde bulunulmamış ise yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle milli emlak birimlerinde, dava açma süreleri geçtikten sonra 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 Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını millî emlak birimlerine bildirirler.

Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere üçüncü fıkra gereğince vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

5. 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Kapsamında Kalan Ecrimisil Bedelleri

7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 09/6/2021 tarihli ve 31506 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak bu tarihte yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde Hazine ve Maliye Bakanlığına bağlı tahsil dairelerince takip edilen amme alacaklarından Kanun kapsamına girenler tür ve dönemler itibarıyla belirlenmiştir. Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun kapsamında takip için vergi dairelerine intikal etmiş olan asli ve fer’i amme alacaklarının 7326 sayılı Kanun kapsamında olduğu hüküm altına alınmıştır.

7326 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde kesinleşmiş olan ve Kanun’un yayımlandığı 09/06/2021 tarihi itibarıyla (bu tarih dâhil) vadesi geldiği halde ödenmemiş ya da

ödeme süresi henüz geçmemiş Kanun kapsamındaki alacakların yapılandırılmasına ilişkin hükümlere, 3 üncü maddesinde ise 09/6/2021 tarihi itibarıyla; ilk derece yargı mercii nezdinde dava açılmış ya da dava açma süresi geçmemiş veya ilgisine göre itiraz/istinaf veya temyiz süreleri geçmemiş ya da itiraz veya temyiz yoluna başvurulmuş ya da karar düzeltme talep süresi geçmemiş veya karar düzeltme yoluna başvurulmuş vergiler, idari para cezaları ile ecrimisillerin yapılandırılmasına ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Bu itibarla, Bakanlığımıza bağlı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı/Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliği tarafından 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen ecrimisil alacaklarının 7326 sayılı Kanunun yayımı tarihindeki hukuki durumlarına göre bu Kanunun 2 nci ve 3 üncü maddeleri kapsamında yapılandırılması mümkün bulunmaktadır.

7326 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin Hazine ve Maliye Bakanlığına vermiş olduğu yetkiye istinaden çıkarılan 1 Seri No.lu Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7326 Sayılı Kanun Genel Tebliği 14/6/2021 tarihli ve 31511 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış ve anılan Tebliğde bu Kanunun uygulamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Bu kapsamda, 7326 sayılı Kanunun kapsadığı dönemlere ilişkin kesinleşmiş olup, Kanunun yayımlandığı tarih (bu tarih dâhil) itibarıyla vadesi geldiği hâlde ödenmemiş ecrimisil alacaklarından takip için vergi dairelerine intikal ettirilenler Kanunun 2 nci maddesi kapsamında ilgili vergi dairelerine başvurulması üzerine yapılandırılacaktır.

Diğertaraftan, 7326 sayılı Kanunun “Kesinleşmemiş veya dava safhasında bulunan alacaklar” başlıklı 3 üncü maddesinin beşinci fıkrasında yer alan ecrimisil bedelleri ile ilgili düzenlemelere yer verilmiş olup, Kanundan yararlanmak isteyenlerin; Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlara ilişkin olarak 2886 sayılı Kanun kapsamında ecrimisil alacağını tespit ve takdir eden milli emlak dairesi başkanlığı/milli emlak müdürlüğü/milli emlak şefliğine başvuruda bulunmaları ve Kanunun 3 üncü maddesi hükmünden yararlanmak istediklerini ve dava açmayacaklarını veya açılmış davadan vazgeçtiklerini belirtir Tebliğ ekinde yer alan durumlarına uygun dilekçeyi (Ek:3/F-1, 3/F-2, 3/F-3, 3/F-4) 3 örnek olarak hazırlayarak 31 Ağustos 2021 tarihine (bu tarih dâhil) kadar vermeleri gerekmektedir.

Buna göre; Hazine taşınmazlarının işgale uğradığının tespiti halinde tahsil edilmesi gereken ecrimisil bedellerine dair ilgilileri tarafından bu Kanun kapsamında yapılacak olan yapılandırma başvuruları ile ilgili olarak Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) 7326 sayılı Kanun uygulamaları konulu 16/6/2021 tarih ve 71568sayılı yazısı ile anılan Genel Tebliğde belirtilen usul ve esaslara uygun olarak gereğinin yerine getirilmesi hususu 81 İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 9/7/2021 tarih ve 1146295 sayılı yazımız ile bildirilmiştir.

6. Ecrimisilin Taksitle Ödenmesi

Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ecrimisil borçlusunun ödeme gücü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeşi peşin kalan kısmı ise İdarenin uygun göreceği taksit zamanlarında

ve en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Ancak, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde Kanunun 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırın yüzde birini geçmeyen ecrimisil bedellerinin taksitlendirilmesi talepleri kabul edilmez.

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.

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, fuzuli şağilin talebi de dikkate alınmak suretiyle tespit edilir.

Tespit edilen taksitlere ilişkin olarak, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan ödeme planı düzenlenir. Fuzuli şağil tarafından imzalanan ödeme planının bir örneği kendisine verilir, bir örneği de dosyasında saklanır.

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.

7. Ecrimisilde İndirim

23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu İle Bazı Kanun ve KHKlarda 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 %20,
- b)** Ödeme süresi içerisinde ve 1/8/2010 tarihinden sonra yapılan peşin ödemelerde % 15, oranında indirim uygulanır.

Ecrimisil ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren 60 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 yapılmassa dahi) % 20,

- b)** Ecrimisile karşı bu süre içinde dava açılmış ise aynı süre içinde davadan kayıtsız şartsız feragat edilmesi halinde % 20,
- c)** Ecrimisilin peşin olarak ödenmesi halinde tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden ayrıca % 15,
- d)** Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden toplam % 35,
- e)** Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden taksitle ödenmesi halinde sadece % 20,
- f)** Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemekle birlikte süresinde ödenmediğinden tahsili için vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilenlere % 20,
- g)** Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmesine rağmen peşin ödenen ecrimisillere % 15,

oranında indirim uygulanır.

Ecrimisil ihbarnamesine veya düzeltme ihbarnamesine itiraz edilmesi veya dava açılması halinde, İdarece yapılan ve resen düzeltilmesi gereken hatalar 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.

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.

Taksitli ödeme hallerinde ecrimisilin peşin ödenen yüzde yirmibeşlik kısmına yüzde onbeş oranındaki peşin ödeme indirimi uygulanmaz.

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.

8. İşgalin Devamı Halinde Ecrimisil

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 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şeflikliğinin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Fuzuli şagilin 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 şagilin tahliye edilmesine de engel teşkil etmez. Ecrimisil bedellerinin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

9. Ecrimisilde Zamanaşımı

Ecrimisilde uygulanacak zamanaşımını tahakkuk zamanaşımı ve tahsil zamanaşımı olarak iki başlık altında incelemek gereklidir.

9.1. Tahakkuk Zamanaşımı

Ecrimisilin tahakkuku, tespit ve takdir edilen ecrimisil bedelinin ödenmesi gereken safhaya getirilmesi işlemidir. 6098 Türk Borçlar Kanunun Haksız Fiillerden Doğan Borç İlişkileri Bölümünün 72 inci maddesi; “Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.” hükmündedir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun 11/12/1998 tarihli ve E. 1997/169, K. 1998/633 sayılı kararına göre ecrimisilin tahakkuk ettirilebileceği süre 10 yıldır.

Danıştay’ın yerleşmiş emsal kararları uyarınca ecrimisilde uygulanan 10 yıllık zamanaşımı süresi, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle yapılan değişiklikle **5 yıl** olarak değiştirilmiştir.

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin birinci fıkrasının son hali, “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli 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 edilecek ecrimisil istenir.

Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinesin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz” şeklindedir.

Son düzenleme uyarınca ecrimisil, işgalin tespitinden geriye doğru 5 yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilebilir.

Tespit tarihinden hemen sonra ecrimisil istenmesi durumunda bu konuda herhangi bir sıkıntı yaşanmamaktadır.

Ancak, tespittarihinden çok sonra ecrimisil istenmesi durumunda zamanaşımının hangi tarih dikkate alınarak belirleneceği, bir başka ifadeyle hangi tarihten geriye doğru beş yıl ecrimisil istenebileceği konusunda tereddütler söz konusudur.

Bu konuda Danıştay 10. Dairesinin 26/9/2013 tarihli ve E:2012/8895, K:2013/6670 sayılı kararında, 21/2/2003 tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan tespite dayanılarak, 2009 tarihli ecrimisil ihbarnamesiyle, 21/02/2003 tarihli tespitten geriye doğru beş yıl için ecrimisil istenmesinin hukuka aykırı olmadığı belirtilmiştir.

9.2. Tahsil Zamanaşımı

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun "Tahsil Zamanaşımı" başlıklı 102 nci maddesi; "Amme alacağı, vadesinin rastladığı takvim yılını takip eden takvim yılı başından itibaren 5 yıl içinde tahsil edilmezse zamanaşımına uğrar. Para cezalarına ait hususi kanunlarındaki zamanaşımı hükümleri mahfuzdur. Zamanaşımından sonra mükellefin rızaen yapacağı ödemeler kabul olunur."

şeklindedir.

Söz konusu beş yıllık süre genel anlamda olup, Kanunun 103 üncü maddesinde zamanaşımı süresinin kesileceği, 104 üncü maddesinde ise zamanaşımının işlemeyeceği durumlar belirtilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun Haksız Fiillerden Doğan Borç İlişkileri Bölümünün 72 inci maddesi; "Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.",

146 ncı maddesi ise "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir." hükmündedir.

Herhangi bir kanunda ecrimisilin tespit, takdir ya da tahsiline ilişkin zamanaşımı düzenlenmemiş olup, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde ise hesaplanabilecek azami süresi beş yıl olarak düzenlenmiştir.

Kaldı ki Danıştay 10. Dairesinin 30/4/1992, 2551/1771 ve 26/4/2004, 4096/4061 sayılı Kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 11/12/1998, 169/633 sayılı Kararlarında, ecrimisil alacaklarına, Borçlar Kanunundaki on yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Bu itibarla ecrimisil alacaklarında zamanaşımı süresinin on yıl olduğunun kabul edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

9.3. Terkin Edilecek Ecrimisiller

1/8/2010 tarihli ve 27659 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe giren 25 inci maddesi ile 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa eklenen geçici 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği 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 olursa olsun düzeltilir veya terkin edilir, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez.

Ç. ÖZELLİK ARZ EDEN ECRİMİSİL İŞLEMLERİ

1. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

8/3/1984 tarihinde yürürlüğe giren 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun, 22/5/1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile değişik, 18 inci maddesinin (d) bendinde, "Bu Kanun kapsamında kalan gecekondu, ecrimisil ve arsa kullanım bedeli tahakkuk ettirilmez ve alınmaz. Tahakkuk ettirilen veya tahakkuk ettirilip tahsil edilen ecrimisiller ve arsa kullanım bedeli, arsa bedeline döndürür." hükmü bulunmaktadır.

Bu Kanun, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen bütün yapıları kapsar:

- a) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar,
- b) 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar,
- c) (b) bendi dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar (2981/m.2).

Kanun kapsamında kalan gecekondu sahiplerine en fazla 400 m²'ye kadar yer tahsis edilmiştir. Tahsis işlemi tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmiş ve gecekondu hak sahibine tapu tahsis belgesi verilmiştir.

Tapu tahsis belgelerinde hak sahipleri için tahsis edilen yerin kaç metrekare olduğu da belirtildiğinden, bu miktardan fazla kullanımlar için ecrimisil alınması gerekir. Ayrıca, tapu tahsis belgesi olmasına karşın, anılan Kanunda belirtilen hak sahipliği şartlarını taşımayan gecekondu sahipleri hakkında da ecrimisil takibatında bulunulması gerekmektedir.

Konu hakkında 12/10/1986 tarih ve 134 sıra numaralı Millî Emlak Genel Tebliği yayımlanmıştır. Tebliğde yer alan açıklamaları şöyle özetleyebiliriz:

- a) Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde yapılan ve 2981/3290/3366 sayılı Kanun kapsamında kalan mesken, kısmen iş yeri ve konut veya evvelce mesken olup, sonradan işyerine çevrilen gecekondu ecrimisil tahakkuk ettirilmeyecektir.
- b) Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri 2981/3290/3366 sayılı Kanunun 18 inci maddesi (b) bendine göre, tespit edilecek arsa bedeline mahsup edilecektir.

Mahsup işlemi sonunda gecekondu sahibi lehine bir fark doğarsa geriye ödeme yapılmayacaktır.

Ayrıca 2981 sayılı Kanunda belirtilen, 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.03 kapsamı dışında kalan ve 400 m² tahsis yapıp da yine 400 m² den fazlasının hak sahibine satılması durumunda da, ecrimisil takibatı yapılması gerekmektedir.

- c) 2981/3290/3366 sayılı Kanundan yararlanması mümkün olmayan gecekondular için ecrimisil takibatı yapılacaktır.

Diğer yandan, anılan Kanundan yararlanıp da ecrimisil takibatı yapılmayan gecekondular sahiplerinin daha sonra hak sahibi olmadıklarının anlaşılması durumunda yeniden ecrimisil takibatı yapılması gerekmektedir.

Hak sahibi olmadığı sonradan anlaşılanlar için ecrimisil takibatı yapılması durumunda, Danıştayın üstteki kararından da anlaşıldığı üzere, tapu tahsis belgesinin iptalinden sonraki dönem için devam eden işgallere yönelik ecrimisil takibatı yapılmalıdır.

2. 3402 sayılı Kadastro Kanunu

9.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 21/6/1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunun 46. maddesinde; "Kadastro yapılacak veya daha önce tapulama ve kadastro tamamlanmış bulunan yerlerde, 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesi veya 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadilleri uyarınca Hazine adına kaydedilen taşınmaz mallar bu Kanun hükümlerine göre doğan iktisap şartlarına istinaden zilyetleri adına tespit ve tescil edilir.

Hazine adına tescil edilmiş taşınmazlardan iskân suretiyle veya toprak tevzii suretiyle verilen yerler (işlemleri tamamlanmamış olsa dahi) başka bir şart aranmaksızın hak sahipleri adına tespit ve tescil olunur.

Bu şekilde hak sahipleri adına tespit işlemleri gerçekleşinceye kadarki süre içinde evvelce tahakkuk ettirilenler de dâhil olmak üzere ecrimisil alınmaz.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Hazinesin mülkiyetinden çıkmış bulunan veya amme hizmetine tahsis edilen taşınmazlar hakkında bu madde hükmü uygulanmaz.

İlgililerin, daha önce kadastro yapılan yerlerde bu maddeye dayanan talep ve dava hakkı, bu Kanunun yürürlüğe girmesi tarihinden itibaren iki yıl geçmekle düşer." hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, yukarıdaki madde ve Kanuna bağılı olarak çıkarılan ve 28/10/1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşınmaz Malların Sınırlandırma Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik" in 18 inci maddesi hükmü içinde kalan zilyetlerden ecrimisil alınmaması gerekmektedir.

3402 sayılı Kanunun bu maddesinde belirtilen iki yıllık hak düşürücü süre 10/10/1989 tarihinde sona ermiştir.

Bu durumda, daha önce kadastro yapılan yerlerde, bu maddeye dayanan talep veya dava hakkını kullanmayanlar ile gerekli başvuruda bulunmalarına karşın hak sahibi olmadıkları belirlenenler hakkında ecrimisil takibatında bulunulması gerekir.

3. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

6831 sayılı Orman Kanununun 6 ncı maddesi gereğince, Devlet ormanlarına ve Devlet ormanı sayılan yerlere ait her çeşit işler Orman Genel Müdürlüğünce yapılır ve yaptırılır.

Bu kapsamda anılan Kanun maddesi gereğince orman alanlarının izinsiz kullanılması halinde gerekli işlemler Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

6831 sayılı Orman Kanunun 2 nci maddesinde; “Orman sayılan yerlerden:

- a)** Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,
- b)** 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılır.” hükmü yer almaktadır.

Bahse konu Kanunun 2 inci maddesinde belirtilen (A) ve (B) fıkralarında yer alan hükümlere ilişkin işlemler 16/2/1995 tarihli ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ve 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülmekte iken, 6292 sayılı Kanunun “Değiştirilen ve yürürlükten kaldırılan hükümler” başlıklı 13 üncü maddesi ile söz konusu Kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

6292 sayılı Kanunun “Atıflar ve sonuçlandırılmayan işlemler” başlıklı 14 üncü maddesi gereğince, diğer mevzuatta 2924 sayılı Kanuna ve 4070 sayılı Kanuna yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.

2924 sayılı Kanun hükümlerine göre hak sahibi olduğu tespit edilenler hakkında yapılan ve tamamlanamayan işlemler, mali yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getiren kişilerin hakları korunarak bu Kanun hükümlerine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca sonuçlandırılır.

6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun "Amaç ve kapsam" başlıklı 1 inci maddesinde; "Bu Kanunun amacı; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Bu Kanun, 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazileri hakkında uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun 6, 7, 8, 11 ve 12 nci maddelerinde Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazilerinin kiracılara, paydaşlara ve tarımsal amaçla kullananlara satış ile ilgili düzenlemeler bulunmaktadır.

Anılan Kanuna göre hak sahibi sayılanlara doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metrekaareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanır. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanır.

Ancak, tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanır, bu şekilde satılan taşınmazların sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin hükümler uyarınca kayıt malikinden tahsil edilir.

Anılan Kanunun 11 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında; "Bu Kanun hükümlerine göre hak sahiplerine doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilerek devredilen ve iade edilen taşınmazların tapu kütüklerindeki 6831 sayılı Kanunun 2 nci ve 2/B maddesine tabi olduğu yönünde konulmuş belirtmeler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir. Bu taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedeli satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez."

Yine Kanunun 12 inci maddesinde; Hazineye ait tarım arazilerinin; 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede

belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır. Bu madde hükümlerine göre hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.

31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerlerin değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri belirleyen 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “Başvuru bedeli, tebligat, satış bedelinin tespiti ve tahsili” başlıklı 8 inci maddesinde; 30/1/2013 tarihli ve 6412 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasına eklenen hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce başvuru sahiplerinden tahsil edilen başvuru bedelleri; peşin satışlarda satış bedelinden, taksitli satışlarda peşinat bedelinden ve kalan taksitlerden mahsup edilecektir.

Ancak hak sahiplerinden varsa başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedelleri satış bedelinden öncelikle düşülecektir.

Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden belirlenecektir. Bu nitelikteki taşınmazların üzerinde bulunan konut amaçlı yapıların kısmen işyeri olarak kullanılması halinde de bu kapsamda değerlendirme yapılacaktır. Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine; “Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir.” şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.

Hak sahiplerine doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilen ve iade edilen taşınmazlardan ecrimisil alınmayacak, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilecektir. Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlardan başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisiller satış bedelinden mahsup edilecektir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil bedelleri ise iade edilmeyecektir. Ecrimisil bedelleri gecikme zammı ile tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmayacaktır. Akdi halefler ecrimisil mahsuplaşmasından; varsa ödedikleri ecrimisil tutarlarına akdi halefi oldukları kişilerden tahsil edilen ecrimisil tutarları da eklenmek suretiyle yararlanacaklardır. Kullanıcı olarak belirlenen kişilerin yüzde elli ve daha yukarı hissesine sahip oldukları tüzel kişilerden aynı taşınmaz için tahsil edilen ecrimisil bedelleri mahsuplaşmada dikkate alınacaktır. Mahsup edilecek ecrimisil bedelleri, başvuru sahiplerinin vereceği belgelerin yanı sıra idarece yapılacak incelemeyle de tespit edilecektir. Bu Genel Tebliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında kalan taşınmazlardan tahsil edilen ecrimisil bedellerinin iadesi söz konusu olmayacaktır.

Hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; bu hususların İdarece belirlenmesini müteakip en geç onbeş gün içinde tahsil edilen bedel kanuni faiziyle iade edilecek, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınacaktır.

Ecrimisil bedelleri mahsup edilerek satış bedeli tahsil edilmişse iade edilecek bedelden ecrimisil miktarı kadar düşülecektir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasları belirleyen 355 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Satış bedeli ve tahsili, ecrimisil ve kira bedellerinin mahsubu" başlıklı 13 üncü maddesinde; "Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlardan başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir.

Satış bedelinden fazla olan ecrimisil ve kira bedelleri iade edilmez. Bu bedeller gecikme zammıyla tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmaz." düzenlemesi yer almaktadır.

Ayrıca, 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasları belirleyen 382 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Satış bedeli ve tahsili" başlıklı 17 nci maddesinde de aynı düzenleme yer almaktadır.

4. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 4046 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin (B) bendine göre; özelleştirme programına alınan ve %50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan, Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar bu kuruluşlara devredilmektedir.

(B) bendinin (d) fıkrasında ise; "Bu maddenin (B) bendinin birinci paragrafında belirtilen taşınmaz mallar için; tapuda tescil tarihine kadar hükmen kesinleşenler hariç, tahakkuk eden ecrimisil bedelleri talep edilmez, tahsil edilenler iade edilmez." şeklindedir.

4046 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin (B) bendi gereğince; Anayasanın 43, 168 ve 169. 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 ayni hak tesis edildiği ya da bu kuruluşlara kullanma izni verildiği tarihe kadar hükmen kesinleşenler hariç, tahakkuk eden ecrimisil bedelleri talep edilmez ve tahsil edilenler ecrimisil bedelleri ise iade edilmez.

5. 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun

3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında 4071 sayılı Kanunun amacı 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Hazineye intikal eden taşınmazların tapu kaydı içinde kalmaları sebebiyle Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, zilyetlerine verilmesi esas ve usullerini düzenlemektir.

Kanunun 10 uncu maddesi, "Bu kanundan yararlanmak amacıyla başvuruda bulunanlardan, taşınmaz malın bedelini ödemeleri şartıyla, ayrıca ecrimisil alınmaz; alınmış ecrimisiller iade edilmez ve henüz tahsilâtı gerçekleşmemiş olanlar tahsil edilmez." şeklindedir.

Kanunun 9 uncu maddesi, satış bedelinin peşin veya taksitle ödenebileceğini ve bu bedelin tamamı ödenmedikçe ferağ verilmeyeceğini hükme bağlamıştır. Taksitli satışlarda, taksit tutarları ve faizleri ödeninceye kadar, taşınmaz malların mülkiyeti Hazine üzerinde kalacaktır.

Bu kanundan yararlanacak olanlar ile satış tarihinde taşınmaz malı kullananlar farklı kişiler olabilir. Bu durumda, taşınmazı kullanan kişilerden, taşınmaz mal alıcısı adına tapuya tescil edilinceye kadar ecrimisil alınması gerekir. Kanundan yararlanacak olanlar satış tarihinde (peşinatın ödendiği tarih) taşınmaz malı kullanıyor ise, satış şartlarının düzenlenmesine dair taahhüt senedinin alındığı tarihe kadar bunlardan ecrimisil alınır. Taahhüt senedinin düzenlenmesinden tapuya alıcısı adına tescil tarihine kadar geçecek süre için, Kanundan kaynaklanan tasarruf nedeniyle fuzuli işgalden söz edilemez. Dolayısıyla ecrimisile dayanak da bulunmamaktadır.

6. 4072 sayılı Mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalarının İlgililerine Devrine Dair Kanun

Mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalarının İlgililerine Devrine Dair 4072 sayılı Kanunun 2 nci maddesi, taşınmaz malların devir bedellerinin peşin veya taksitle ödenebileceğini, taksit tutarı ve faizleri ödenmedikçe, taşınmaz malı devralan adına tescil edilmeyeceğini belirtilmiştir.

Medeni Kanunun 705 inci maddesi taşınmaz mülkiyetini edinmek için tapu siciline kayıt koşulunu getirmiş, Borçlar Kanunun 213 üncü maddesi ise, taşınmaz satışlarının geçerli olabilmesi için resmi senetle yapılmasını zorunlu kılmıştır.

Bu hükümlerden, 4072 sayılı Kanun uyarınca yapılan taksitli satışlarda taksit tutarları ve faizleri ödeninceye kadar taşınmazların mülkiyetinin Hazine üzerinde kalacağı anlaşılmaktadır. Bu Kanundan yararlanacak olanlar ile satış tarihinde taşınmazları kullananlar farklı kişiler olabilir. Satış tarihinde taşınmazı, Kanundan yararlanabileceklerden başkası kullanıyorsa, tapuda alıcısı adına tescil işlemi yapıncaya kadar fuzuli işgalden ecrimisil alınır.

Kanundan yararlanacaklar satış tarihinde taşınmazı kullanıyor ise, satış şartlarının düzenlenmesine ilişkin taahhüt senedi alındığı tarihe kadar bu kişilerden ecrimisil alınır. Taahhüt senedinin düzenlenmesinden Kanundan yararlananlar adına tapuya tescil tarihine kadar geçecek süre için, Kanundan kaynaklanan kullanma nedeniyle fuzuli işgalden söz edilemeyeceğinden, ecrimisil isteminin dayanağı da kalmayacaktır.

7. Hisseli Taşınmazların Ecrimisil İşlemleri

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesine göre Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlarda, taşınmazın paydaşı ya da paydaşlarınca kullanılması halinde, kullanılan miktar paydaş/paydaşların kendi payına düşen miktardan fazla olmadıkça ecrimisil istenmez. Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlarda, taşınmazın üçüncü kişilerce kullanılması halinde, Hazinenin payı oranında ecrimisil takibatı yapılır. Ancak, evveliyatında kişiler adına kayıtlı iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinenin sonradan paydaş olduğu taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde, yapının bulunduğu alan paydaş/paydaşların paylarına isabet eden yüzölçümünden daha fazla olsa dahi ecrimisil takibatı 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. 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 takibatı 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. Ayrıca, evveliyatında kişiler adına kayıtlı ve tarımsal amaçlı kullanılıyor iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinenin sonradan paydaş olduğu taşınmazlar ile bu şekilde tamamı Hazine adına tescil edilen taşınmazların tarımsal amaçla kullanımları nedeniyle hasat sezonu sonuna kadar ecrimisil alınmaz ve bu taşınmazların tahliyesine ilişkin işlemler hasat sezonu sonunda yapılır.

Hazinenin elbirliği veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiralanmasında hissedar veya hissedarlardan tebligatta belirtilen süre içerisinde muvafakat sağlanamadığı takdirde muvafakat etmeyen hissedar veya hissedarlardan Hazinenin bu taşınmazdaki hissesinin kiralanamamasından ötürü yoksun kaldığı gelire tekabül edecek bir tazminat ecrimisil olarak tespit, takdir ve tahsil edilir.

Hisseli taşınmaz paydaş olmayan kişiler tarafından işgal edildiği takdirde Hazine payına ait ecrimisil talebi şağıle yöneltilerek tahakkuk ve tahsili sağlanacaktır.

8. Meralardan Ecrimisil Alınması

Meralar hakkında 18/4/2002 tarihinde yayımlanan 2002/10 numaralı Millî Emlak Genelgesinde, 4342 sayılı Mera Kanununun 19 uncu maddesinde mera, yaylak ve kışlaklara tecavüz olduğu takdirde bu işgal ve tecavüzler hakkında, 3091 ve 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre gerekli işlemlerin yapılacağı, Kanunun 4 üncü maddesinde de amaç dışı kullanılmak suretiyle vasıfları bozulan mera, yaylak ve kışlakları tekrar eski konumlarına getirmek amacıyla yapılan masrafların, sebebiyet verenlerden tahsil edileceği düzenlendiğinden, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca Hazinesinin bu alanlara yönelik işgal ve tecavüzler nedeniyle ecrimisil isteme hakkının olmadığı belirtilmiştir.

9. 19/7/2003 Tarihinden Önce/Sonra Hazine Taşınmazları Üzerinde Yapılan Yapı ve Tesisler

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesine göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir.

Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir.

Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.

Belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğine intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır.

4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan yasal olmayan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal edecektir.

Yapılan düzenleme ile 4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19/7/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazları üzerinde kaçak yapılaşmanın önlenmesi yönünde önemli bir yaptırım getirilmiştir. Bu nitelikteki işgallerde yapı ve tesisler Hazineye geçtiği için, zeminle birlikte muhdesat da dikkate alınarak ecrimisil tespit ve takdir edilir.

10. 3213 sayılı Maden Kanunu Hükümleri

5177 sayılı Kanunla değişik 3213 sayılı Maden Kanunun 46 ncı maddesinin son bendi ile Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılan madencilik faaliyetleri için bu Kanunun yürürlük tarihi olan 5/6/2004 tarihinden sonra kira ve ecrimisil alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükme göre, ruhsatlı sahalarda yürütülen madencilik faaliyetleri için ecrimisil takibatı yapılamaz. Madencilik Faaliyetleri İzin Yönetmeliğinde, madencilik faaliyeti madenlerin aranması, üretilmesi, sevkiyatı, cevher hazırlama ve zenginleştirme, atıkların bertarafı ile ilgili tüm faaliyetler ve bu faaliyetlere yönelik tesislerin yapılması olarak tanımlanmıştır.

11. 5663 sayılı Kanunun 2 nci Maddesi ile 2863 sayılı Kanuna Eklenen Geçici 7 nci Madde Hükümü

5663 sayılı Kanunun 2 nci maddesi ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa eklenen geçici 7 nci madde uyarınca, "Kadastrosu devam eden taşınmazların sınırlandırma ve tespiti işleri ile devam eden davalarda da bu Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrası hükmü uygulanır. Sınırlandırma ve tespitleri henüz askı ilanına alınmamış taşınmazların kadastro tutanakları kadastro komisyonuna intikal ettirilmek suretiyle bu Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasına uygun hale getirilir. 27/7/2004 tarihinden itibaren yapılan kadastro çalışmaları sonucu zilyetlik şartları olduğu 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, Kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde mahalli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kuruluşlarına müracaatları halinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kuruluşunun talebi ile harca tâbi olmadan re'sen ilgilisi adına tescilleri yapılır." hükmündedir.

Bu hüküm gereğince tescil talebinde bulunulan taşınmazlar devir tarihine kadar Hazineye ait sayılacağından, bu taşınmazlar için tapuda ferağ verildiği tarihe kadar geçen süre için ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılır.

12. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Tescil ve Tahsis Edilecek Taşınmazlarda Ecrimisil

5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 29 uncu maddesi ile 4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 9 uncu madde gereğince Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne tescil ve tahsis edilecek taşınmazların, bu maddenin yürürlüğe girdiği 6/8/2008 tarihi itibarıyla Genel Müdürlük adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden, henüz tahsil edilmemiş olanlar hangi aşamada olursa olsun terkin edilir.

Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

Anılan Kanunun Geçici 9 uncu maddesi kapsamındaki taşınmazlardan olup, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünce üçüncü kişilere kiraya verilenler hakkında, bu maddenin yürürlüğe girdiği 6/8/2008 tarihine kadar kullanımları nedeniyle, kiracılar adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar, kira bedellerinin bu Genel Müdürlük tarafından tahsil edilmiş olması kaydıyla, hangi safhada olursa olsun terkin edilir.

Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

13. 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Kapsamında Kalan Taşınmazlarda Ecrimisil

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun 12 nci maddesinin 7 nci bendi gereğince anılan Kanun kapsamında bulunan, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerde yapılan faaliyetler için bu Kanunun yürürlük tarihi olan 13/6/2007 tarihinden sonra kira ve ecrimisil alınmaz.

14. Tahsisli veya Kiralanmış Yerlerdeki Ecrimisil İşlemleri

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 70 inci maddesinin 4 üncü fıkrası gereğince, tahsisli veya kiralanmış yerlerin yetkili İdarenin bilgisi dışında kullanılması veya tahsisli idare tarafından kira bedeli alınmaksızın kullandırılması ecrimisil alınmasını gerektirir.

Tahsisli veya kiralanmış yerlerin, idaremiz bilgisi haricinde, tahsisli yahut kiralayan idarece yapılan kullandırma, faydalandırma vb. halinde ise bu yerlerin kullanıcılarından, bu yerler için ecrimisil gönderilmesi işlemi dava konusu edildiğinde mahkemelerce tahsisli idarenin bilgisi dâhilinde olması nedeniyle ecrimisilin yersiz olduğu yönünde kararlar verildiğinden, kullanım bedeli talep edilebilir.

15. Kıyı Kanunu Kapsamında Kalan Yerler

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 edilmesi halinde, bu taşınmazları izinsiz kullananlar 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 “Günübirlik 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 emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinin toplamından aşağı olmamak üzere, Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen yerlerden sorulmak suretiyle bedel tespit komisyonu tarafından tespit ve takdir edilir.

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.

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

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

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.

16. Kıyı Kenar Çizgisi İçinde Olup, Tapudan Terkin Edilen veya Edilmesi Gereken Taşınmazlar

Mülkiyeti gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ait olmakla birlikte, kıyı kenar çizgisi içinde olup, tapudan terkin edilen veya edilmesi gereken taşınmazların, mülk sahibi tarafından kullanıma devam edilmesi halinde, Anayasa Mahkemesi Başkanlığının 18/11/2008 tarihli ve 27058 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan E:2008/26, K:2008/147 sayılı kararında belirtildiği üzere, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları çerçevesinde, karşılıklı hak dengesini sağlamak amacıyla mülk sahibine tazminat niteliğinde bir bedelin ödenmesi gerektiğine ilişkin yargı kararları gereğince, ilgili şahsa tazminat ödeninceye kadar ecrimisil takdiri yapılmaz.

17. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi Genel Müdürlüğü Kullanımındaki Liman Sahaları

27/4/2005 tarihli ve 25798 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32 nci maddesi gereğince, Özelleştirme Yüksek Kurulunca özelleştirme programına alınan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi Genel Müdürlüğü kullanımındaki liman sahaları içinde kalan Hazineye ait taşınmazlar, talep edilmesi halinde bedelsiz olarak TCDD Genel Müdürlüğüne devredilir.

Devri mümkün olmayan taşınmazlar ile liman sahasında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde TCDD Genel Müdürlüğü lehine bedelsiz olarak 49 yıllığına sınırlı aynı hak tesisine veya bedelsiz kullanma izni verilmesine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir.

Bu Kanun kapsamda bedelsiz olarak TCDD Genel Müdürlüğüne devredilen liman sahasında kalan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kullanımına ilişkin olarak, TCDD Genel Müdürlüğü adına tahakkuk ve tebliğ edilen ecrimisillerin tahsilinden vazgeçilir.

Daha önce tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

18. Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinin tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tespit ve tescil etmek, yönetmek ve yönetilmesini sağlamak,

Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerine ilişkin olarak; bu alan ve bölgelerde Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere ilişkin her türlü tasarrufta bulunmak, işletmek, işlettmek ve kullanım izinlerini vermek, korunan alanlara ilişkin insan ve finansman kaynağı sağlamak yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmiştir.

Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Amaç" başlıklı 1 inci maddesinde; "Bu Yönetmeliğin amacı, sınırları kesin olarak belirlenmiş olan tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması, ön izin verilmesi, kullanma izni verilmesi, ecrimisil, tahsis, işletme hakkı verilmesi, işletilmesi, işlettirilmesi ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir." ifadesi yer almaktadır.

Bu kapsamda anılan Kanun ve Yönetmelik gereğince tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin izinsiz kullanılması halinde ecrimisil işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

19. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar

14/2/2020 tarih ve 7221 sayılı Kanunla, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasına yapılan düzenleme ile;

"Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından satış ve kira sözleşmesine konu edilen taşınmazlar hariç olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin, gerçek veya tüzel kişilerce işgali halinde; ecrimisil istemeye, ecrimisilin tahsiline ve taşınmazın tahliyesine ilişkin işlemleri uygulamaya veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü eliyle uygulamaya,"

1164 sayılı Kanuna eklenen Ek 5 inci madde ile, "Bu Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendi kapsamında alınacak olan ecrimisiller ve taşınmazın tahliyesi hakkında 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre işlem yapılır ve tahsil edilen tutarların, %50'si genel bütçeye gelir kaydedilir ve %50'si tahsilatı takip eden ayın sonuna kadar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aktarılır." hükmü eklenmiştir.

Buna göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi halinde, anılan Başkanlığın mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin ecrimisil ve taşınmazların tahliyesine ilişkin işlemler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri ve İlçe Milli Emlak Müdürlükleri/Milli Emlak Şeflikleri tarafından yürütülebilecektir.

20. Yapı Kayıt Belgesi Alınan Taşınmazlar

11/5/2018 tarih ve 7143 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 16 ncı maddesinde;

"Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

"Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. (Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.) Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz.

Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez."

hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirleyen 396 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 26/12/2019 tarih ve 30990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

396 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında satış işlemlerinin yapılabilmesi için 31/12/2019 tarihine kadar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri ile İlçe Milli Emlak Müdürlükleri/Milli Emlak Şefliklerine başvuruda bulunulmuş olması gerekmekte olup, anılan Genel Tebliğin 10 uncu maddesinin 7 nci fıkrasında, Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından, Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmayacağı, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin terkin edileceği, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarlarının satış bedelinden mahsup edileceği, bu tutardan fazlasının ise iade edilmeyeceği düzenlenmesi yer almıştır.

Buna göre, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların satışının mümkün olmaması halinde bu taşınmazlardan ecrimisil alınmayacağına ilişkin yasal bir düzenleme bulunmaması nedeniyle bu taşınmazlar hakkında, ayrıca Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışı uygun olsun olmasın, Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarihten önceki döneme ilişkin kullanım var ise bu dönemlere ilişkin ecrimisil işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tahliye İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE İŞLEMLERİ

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, değişik nedenlerle ve çeşitli biçimlerde işgal, tecavüz ve müdahalelere uğramaktadır.

Devlete ait bir taşınmazlara yapılan işgal, tecavüz ve müdahaleler, etkin bir biçimde giderilmediği takdirde, o taşınmaz ya da çevresindeki taşınmazlara yapılan işgal veya müdahaleler artmakta ve zamanla önlenmesi büyük sorunlar yaratmaktadır. Bu nedenle, Devlete ait taşınmazlara yapılan işgal, tecavüz ve müdahalelerin zaman geçirilmeden giderilmesi büyük önem arz etmektedir.

Buna göre, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere yapılan işgal, tecavüz ve müdahalelerin giderilmesine ilişkin yapılması gereken işlemler 2/9/1989 tarih ve 154 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

A. TAHLİYE VE ELATMANIN ÖNLENMESİ İLE İLGİLİ KANUNLAR

1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve İlgili Yönetmelik

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi gereğince, işgal edilen taşınmaz idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir. Bu hükmün uygulanmasında zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 89 uncu maddesinde tahliye konusu düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan 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 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün veya İlçe Milli Emlak Müdürlüğü/Milli Emlak Şefliğinin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

2. 3091 sayılı Kanun ve Yönetmeliği

4/12/1984 tarihli ve 3091 sayılı Kanunun amacı, gerçek veya tüzel kişilerin zilyet bulunduğu taşınmazlarla, kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşları veya bunlar tarafından yönetilen veya Devlete ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya yararı kamuya ait olan taşınmazlara yapılan tecavüz veya müdahalelerin idari makamlar tarafından önlenmesi suretiyle tasarrufa ilişkin güvenliği ve kamu düzenini sağlamaktır.

Yasalardaki temel amaç, idareye verilen yetki ile taşınmaz zilyetliğine yapılan tecavüz ve müdahaleden dolayı bozulan güvenlik ve asayişin sağlanmasıdır.

İdarenin verdiği karar taşınmaz üzerindeki hakları etkileyici nitelikte değildir. İlgililer yargı mercilerine başvurarak üstün haklarını arayabilirler.

Tecavüz, taşınmazı zorla veya zilyedinden habersiz olarak işgal etmek veya ele geçirmek veya taşınmazın ayınında değişiklikler meydana getirmek; Müdahale, zilyedin taşınmaz üzerindeki mutlak hâkimiyetini kısmen veya tamamen ihlal etmektir.

Tecavüz ve müdahale sayılacak haller:

- a) Bahçe, tarla ve arsa gibi arazi üzerinden devamlı olarak gelip geçmek suretiyle zilyedin taşınmazdan istifade etmesine engel olmak.
- b) Ekim ve dikimde bulunmak.
- c) Bir hak iddia ederek tarla veya bahçelerdeki mahsulü biçmek, toplamak.
- d) Başkasının taşınmazına taş, toprak, ağaç, gübre ve benzeri şeyleri bırakmak suretiyle zilyedin taşınmazdan istifade etmesine engel olmak.
- e) Sulama veya içme sularından, su kuyularından, sarnıçlarından, suyollarından, su borularından ve arklarından yararlanmayı engellemek.
- f) Başkasının arazisi üzerine su geçirmek üzere ark açmak.
- g) Temel açmak, hendek kazmak, bina yapmak.
- h) Yukarıda sayılanlara benzer diğer davranışlarda bulunmak.

Taşınmazlara tecavüz veya müdahale edilmesi halinde, taşınmaz merkez ilçe sınırları içinde ise il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından bu tecavüz veya müdahalenin önlenmesine karar verilir ve taşınmaz yerinde zilyedine teslim edilir.

Taşınmaza yapılan tecavüz veya müdahalenin önlenmesi için, yetkili makamlara başvurmayla, o taşınmazın zilyedi, zilyet birden fazla ise zilyetlerden herhangi biri yetkilidir.

Kamu idareleri, kamu kurumları ve kamu kuruluşları ile tüzelkişilerin başvuruları, taşınmazın ait olduğu idare, kurum, kuruluş ve tüzelkişinin yetkilisi tarafından yapılır.

Köye ait taşınmazlara yapılan tecavüz veya müdahalelerde, köy halkından herhangi biri de yetkili makama başvuruda bulunabilir.

Vali veya kaymakam görev alanları içinde bulunan kamu idarelerine, kamu kurumlarına ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait olan taşınmazlara tecavüz veya müdahalede bulunulduğunu öğrendiklerinde, soruşturmayı doğrudan doğruya yaptırırlar ve sonucu karara bağlarlar.

Yetkililerin tecavüz veya müdahalenin yapıldığını öğrendikleri tarihten altmış gün içinde, idari makama başvuruda bulunmaları gerekir. Ancak, tecavüz veya müdahalenin oluşundan itibaren bir yıl geçtikten sonra bu makamlara başvuruda bulunulamaz.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerle menfaati umuma ait olan taşınmazlara yapılan tecavüz veya müdahalelerde süre aranmaz.

Soruşturma, başvuru üzerine karar vermeye yetkili kişiler veya bunların görevlendireceği bir veya birkaç memur tarafından yerinde yapılır. Soruşturmayı yapan kişilere gerektiğinde teknik eleman ve yardımcı verilir. Bu Kanunun kapsamı dışında kaldığı dilekçeden açıkça ve kesinlikle anlaşılan başvurular, yerinde soruşturma yapılmadan yazılı olarak reddedilebilir.

Taşınmaz aynı ile bağlı ilçeler arası sınır anlaşmazlığı bulunan bir yerde ise yetkili kaymakamlığı vali, iller arası sınır anlaşmazlığı bulunan bir yerde ise yetkili valiliği veya kaymakamlığı İçişleri Bakanlığı belirler. Soruşturma memuru, tarafların şahitlerini dinledikten sonra gerekli gördüğü takdirde tarafsız kişileri ve ilgisine göre hazine, özel idare ve belediye temsilcilerini, köy muhtar ve ihtiyar kurulu üyelerini de dinleyebilir. İfadeler Ceza Muhakemesi Kanunundaki hükümler dairesinde yeminli olarak alınır. Soruşturma en geç 15 gün içinde tamamlanarak karara bağlanır.

Bu Kanuna göre verilen kararlar idari yargı yolu açık olmak üzere kesindir. Ancak açık olan yazı ve hesap hataları karar veren yetkili makamca kendiliğinden düzeltilir. Taşınmaz üzerinde üstün sayılabilecek bir hakkı olduğunu iddia edenlerin yargı yoluna başvurması gerektiği kararda belirtilir.

Soruşturmanın yapılacağı, kararın yerine getirileceği yer, tarih ve saat taraflara tebliğ edilir. Şikâyetçinin, varsa kanuni vekilinin veya dilekçesinde ismini belirttiği temsilcisinin; başvuru, Kanunun 3. maddenin üçüncü fıkrasına göre yapılmış ise köy muhtarı veya ihtiyar meclisi üyelerinden birinin; soruşturma yapılması ve kararın yerine getirilmesi sırasında taşınmaz malın başında bulunması zorunludur. Mütecavize tebligat yapılamaması halinde soruşturmanın yapılacağı veya kararın yerine getirileceği yer, tarih ve saat 3 gün önceden alışılmış usullerle taşınmazın bulunduğu köy veya beldede ilan edilir.

Mütecaviz gelmezse soruşturma ve kararın yerine getirilmesi yokluğunda yapılır. Yetkili makamların talebin esastan veya süreden reddine ilişkin karar ve işlemleri, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilgililere duyurulur.

Tecavüz veya müdahalenin önlenmesi hakkındaki kararlar, karar vermeye yetkili amirce görevlendirilecek infaz memuru tarafından taşınmaz malın yerinde ve o andaki durumu ile zilyedine, tüzelkişiliğe veya kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşlarına teslim edilmesi suretiyle yerine getirilir. Karar gereğinin, kararın infaz memuruna geldiği tarihten itibaren en geç 5 gün içinde yerine getirilmesi zorunludur. Mahallin en büyük mülki idare amirinin yazılı emri ile güvenlik kuvvetlerince gerek soruşturma, gerekse kararın yerine getirilmesi sırasında mahallinde gerekli önlemler alınır.

Kanunun 10 uncu maddesine göre tecavüz veya müdahalesi önlenen kişi, taşınmaz üzerinde vücuda getirdiği her türlü ekim, tesis ve değişikliklerden dolayı ancak genel hükümler dairesinde yargı yoluna başvurabilir.

Soruşturma Kanunun 6 ncı maddenin ikinci fıkrasında belirlenen 15 günlük süre içinde sonuçlandırılmazsa veya verilen karar Kanunun 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında belirlenen 5 günlük süre içinde infaz edilmezse durum, sebepleri ile birlikte bir üst makama bildirilir.

Bu Kanuna göre verilmiş kararlar üzerine idari yargıya başvurmalarında yürütmenin durdurulması kararı verilmez. Başvuru sırasında, taraflar arasındaki taşınmaz anlaşmazlığı hakkında mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilmiş veya anlaşmazlık dava konusu yapılmış ise bu Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu Kanuna göre idari makam tarafından verilmiş bir önleme kararı varken, taraflarca taşınmaz anlaşmazlığına ilişkin dava açılmadan adli mercilerce ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Kanunun “İkinci Tecavüze İlişkin Cezalar” başlıklı 15 inci maddesine göre, mahkeme kararıyla kendisine teslim edilmeksizin aynı taşınmaz mala ikinci defa yapılan tecavüz veya müdahale, ister tecavüz veya müdahalesi önceden önlenen kimse tarafından, isterse başkaları tarafından birinci mütecaviz yararına ilk defa yapılmış olsun, fiil daha ağır bir cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde bu suç işleyenler hakkında;

- a)** Taşınmaz kamu kurum veya kuruluşlarına ait bulunuyorsa veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz veya umumun menfaatine ait yerlerden ise altı aydan iki yıla kadar, şayet taşınmaz diğer tüzelkişilere veya gerçek kişilere ait ise üç aydan bir yıla kadar hapis cezasına hükmolunur.
- b)** Tecavüz veya müdahale silahlı bir kişi veya silahsız olsalar dahi birden fazla kişi tarafından yapıldığı takdirde (a) bendindeki cezalar bir kat artırılarak hükmolunur. Yargıtay 8. Ceza Dairesinin 25/5/1995, E.1995/6680 K.1995/7505 kararında, “Suç konusu taşınmaza iki kişinin birlikte el atmış olması halinde, sanık hakkında tayin edilen cezanın 3091 sayılı Kanunun 15/b maddesi ile artırılması gerekir.” hükmünden de anlaşıldığı üzere suçun ağırlaştırıcı halleri mevcuttur.
- c)** Tecavüz veya müdahale taşınmazı aralarında paylaşmak veya ortaklaşa kullanmak amacıyla iki veya daha çok kişinin birleşmesiyle işlenirse (b) bendi ile artırılan ceza ayrıca üçte bir oranında artırılır. Bu amaçla birleşen kişilerden en az birisinin silahlı olması halinde ise (b) bendi ile artırılan ceza ayrıca yarı oranında artırılarak hükmolunur.

Tecavüz ve müdahalelerle ilgili soruşturma ve infaz giderlerinin kimler tarafından ve nasıl ödeneceği, aynı Kanunun 17 nci maddesi ile 29/3/1985 tarihli ve 127 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir. Buna göre, soruşturma ve infaz memurları ile infaz memurlarına teknik yönden yardımcı olarak görevlendirilecek memurların yevmiyeleri ve taşıt giderleri, başvuruda bulunanlar tarafından maliye veznesine yatırılır. Bu memurlara, göreve gittikleri günler için sürelerine ve görevin belediye sınırları içinde veya dışında olmasına bakılmaksızın Harcırah Kanununa göre verilmesi gereken yevmiyeler tam olarak ödenir.

Taşınmazın maliki olan kamu kurum ve kuruluşlarının başvurusu olmadan, vali ve kaymakamlarca, tecavüzün önlenmesi için resen soruşturma açılması hâlinde, soruşturma ve infaz giderleri taşınmazın maliki olan kamu kurum ve kuruluşunca ödenir. Birden çok iş, mümkün oldukça aynı günde yapılır. Bu durumda görülen işler aynı yerde ise, yevmiyeler ve taşıt ücreti başvuranlar arasında eşit olarak paylaşılır. İşler ayrı yerlerde ise, yevmiyeler eşit olarak paylaşılacakla birlikte taşıt ücreti uzaklıkla orantılı olarak bölüştürülür. Soruşturma sonunda tecavüz veya müdahalenin önlenmesine karar verirse, masrafların mütecavizden tahsili de, kararda belirtilir. Bu masrafların tahsiline ait karar fıkrası icra dairesince yerine getirilir.

Bu Kanuna göre verilen kararlar hiçbir vergi, harç ve resme tabi değildir.

Gerek resen ve gerekse başvuru üzerine, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların soruşturma ve infaz giderleri Hazinece ödenir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetim yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına aittir. Ancak, bu yetki genel nitelikte bir yetkidir. Bu yerlerin soruşturma ve infaz giderleri konusunda farklı durumlar ortaya çıkabilir.

- Özel bir durumun olmaması halinde, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin soruşturma ve infaz giderleri Hazinece karşılanır.
- Mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi kamunun ortak kullanımına bırakılmış taşınmazların kuru mülkiyeti Devlete, yararlanma hakkı ise sınırları içinde bulunduğu köy veya belediyelere aittir. Bu nedenle bu gibi yerlerin soruşturma ve infaz giderlerinin, yararlanma hakkı olan köy tüzel kişiliği veya belediye başkanlığınca karşılanması gerekmektedir.
- Ormanların yönetimi, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 6 ncı maddesine göre Orman Genel Müdürlüğüne aittir. Bu yerlerin soruşturma ve infaz giderleri adı geçen Genel Müdürlükçe karşılanacaktır.
- Mülkiyeti yabancı uyruklulara ait olup 28/5/1927 tarihli ve 1062 sayılı Hudutları Dâhilinde Tebaamızın Emlâkine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlâkine Karşı Mukabele- i Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanuna göre, Hazinece yönetilen taşınmazların soruşturma ve infaz giderleri, taşınmaz malikinin, varsa emanet hesabında bulunan parasından, yoksa Hazine tarafından karşılanması gerekmektedir.

Soruşturma sonunda tecavüz veya müdahalenin önlenmesine karar verilirse, masrafların mütevacizden tahsili de kararda belirtilir. Bu soruşturma ve infaz giderleri, icra dairelerince tahsil edilerek giderleri karşılayan kişi ya da kuruluşa verilir. Hazine açısından, Hazineye gelir kaydedilir. Şayet giderler, 1062 sayılı Kanuna göre yönetilen taşınmaz maliklerinin emanet hesabından karşılanmış ise, tahsil edilen para, ilgilinin emanet hesabına yatırılır.

3. 5237 sayılı Türk Ceza Kanununda Yer Alan Hükümler

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "Malvarlığına Karşı Suçlar" başlıklı İkinci Kısım, Onuncu Bölümünün 151 inci maddesinde, Mala Zarar Verme suçu, "Başkasının taşınır veya taşınmaz malını kısmen veya tamamen yıkan, tahrip eden, yok eden, bozan, kullanılamaz hale getiren veya kirleten kişi, olarak tanımlanmış olup mağdurun şikâyeti üzerine, zarar veren dört aydan üç yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır" şeklindedir.

152 nci maddenin (a) bendine göre, bu suçun kamu kurum ve kuruluşlarına ait, kamu hizmetine tahsis edilmiş veya kamunun yararlanmasına ayrılmış yer, bina, tesis veya diğer eşya hakkında işlenmesi halinde, fail hakkında bir yıldan altı yıla kadar hapis cezasına hükmolunur. Mala zarar verme suçu yakarak, yakıcı veya patlayıcı madde kullanarak, toprak kaymasına, çığ düşmesine, sel veya taşkına neden olmak suretiyle, radyasyona maruz bırakarak, nükleer, biyolojik veya kimyasal silah kullanarak, işlenmesi halinde, verilecek ceza iki katına kadar artırılır.

153 üncü maddede ise ibadethanelere ve mezarlıklara zarar verme suçu düzenlenmiş olup, "İbadethanelere, bunların eklentilerine, buralardaki eşyaya, mezarlara, bunların üzerindeki yapılara, mezarlıklardaki tesislere, mezarlıkların korunmasına yönelik olarak yapılan yapılara yıkmak, bozmak veya kırmak suretiyle zarar veren kişi, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Bu yerleri ve yapıları kirleten kişi, üç aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır. Bu fiillerin, ilgili dini inancı benimseyen toplum kesimini tahkir maksadıyla işlenmesi halinde, verilecek ceza üçte biri oranında artırılır" şeklindedir.

Hakkı Olmayan Yere Tecavüz suçu düzenleyen 154 üncü madde, "Bir hakka dayanmaksızın başkasına ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, suçtan zarar görenin şikâyeti üzerine altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adlî para cezası verilir.

Köy tüzel kişiliğine ait olduğunu veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunduğunu bilerek mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmaz malları kısmen veya tamamen zapt eden, bunlar üzerinde tasarrufta bulunan veya sürüp eken kimse hakkında ve Kamuya veya özel kişilere ait suların mecrasını değiştiren kimse hakkında da aynı cezalar uygulanır" şeklindedir.

Ekonomi, Sanayi ve Ticarete İlişkin Suçlar başlıklı Onuncu Bölümünün 235 inci maddesinde İhaleye Fesat Karıştırmaya Suçu tanımlanmıştır. Anılan maddeye göre, "kamu kurum veya kuruluşları adına yapılan mal veya hizmet alım veya satımlarına ya da kiralamalara ilişkin ihalelere fesat karıştıran kişi, beş yıldan oniki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır."

Kamu İdaresinin Güvenilirliğine ve İşleyişine Karşı Suçlar başlıklı Birinci Bölümünün 247 nci maddesinde Zimmet Suçu tanımlanmış olup, “Görevi nedeniyle zilyetliği kendisine devredilmiş olan veya koruma ve gözetimiyle yükümlü olduğu malı kendisinin veya başkasının zimmetine geçiren kamu görevlisi, beş yıldan oniki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.” şeklindedir.

4. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Hükümleri

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683 üncü maddesine göre, “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir ve malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.”

Kanunun 722 nci maddesine göre, “Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur. Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında arazinin maliki de, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir.” Bu hükme göre taşınmaz maliki, yapılan izinsiz inşaatın yıktırılmasını, gideri yaptıranı ait olmak üzere isteyebilir ve dava edebilir.

Mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlara yapılan izinsiz inşaatların yıktırılması 3091, 2886 ve 775 sayılı Kanunlara göre mümkün olmazsa, Medeni Kanunun 722 nci maddesine göre dava yoluyla sağlanır.

Aynı Kanunun 724 üncü maddesine göre, “İzinsiz yapılan yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyi niyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.” Hazine taşınmazlarına ilişkin müdahale ve kal davalarında, işgalciler bu hükmü ileri sürebilir. Ancak genellikle Hazine taşınmazlarında bu madde dikkate alınmamaktadır.

4721 sayılı Kanunun 982 nci maddesinde, “Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasb eden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür. Davalı, o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhâl ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir. Dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur” şeklindedir.

Diğer taraftan Kanunun 983 üncü maddesi uyarınca, bir şeye zilyet olan kimse, zilyetliği tecavüze uğradığı takdirde, tecavüz eden o şey üzerinde bir hak iddia etse bile, zilyet onun aleyhine dava açabilir. Dava saldırının sona erdirilmesine, sebebinin önlenmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur. Kanunun 984 üncü maddesi uyarınca da, gasp ve saldırıdan dolayı dava hakkı zilyedin fiili ve faili öğrenmesinden başlayarak iki ay ve her halde fiilin üzerinden bir yıl geçmekle düşer. Bu hükümler uyarınca, kendilerine taşınmaz tahsis edilen idarelerin de tahsisli taşınmazlara yapılan işgal ve tecavüzlerin giderilmesi için mahkemeye başvurmaları mümkündür.

5. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri

11/1/2011 tarihinde kabul edilerek 1/7/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 uncu maddesiyle yürürlükten kaldırmıştır. Yürürlük Kanununun Geçici 1 inci maddesiyle 6570 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca açılmış ve henüz karara bağlanmamış olan davaların Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülmesine, bunlardan temyiz aşamasında bulunanların ise Yargıtay'ın ilgili dairesinde, ayrıca bir işlem yapılmasına ve karar verilmesine gerek olmaksızın görülmelerine devam edileceği düzenlenmiştir.

Yürürlük Kanununun "Kazanılmamış Haklar" başlıklı 4 üncü maddesinde, 1/7/2012 tarihinden önce gerçekleşmiş olup da bu tarihte henüz herhangi bir hak doğurmamış fiil ve işlemlere de Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.

6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinde düzenlenen tahliye sebepleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi" başlığı altında kaleme alınmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesi, bildirim yoluyla ve dava yoluyla sona erebilir.

Bildirim yoluyla sona erme sebepleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 347, 348 ve 349 uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.

Ancak, 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

Dava yoluyla sona erme sebepleri kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 350, 351 ve 352 nci maddelerinde düzenlenmiştir.

Kiraya veren, kira sözleşmesini;

- 1) Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, (*ihtiyaç sebebiyle tahliye*)**
- 2) Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, (*yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye*)** belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak 1 ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.
- 3) Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak 1 ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini 6 ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. (*yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye*)**

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak 1 ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak 1 ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. (*yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye*)

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. (*iki haklı ihtar sebebiyle tahliye*)

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak 1 ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir. (*oturmaya elverişli konut varlığı sebebiyle tahliye*)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 355 inci maddesinde de kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunda yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir.

Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen 1 ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan 1 yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

6. 3194 sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi “Bu kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararına müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir” hükmündedir.

11/5/2018 tarih ve 7143 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 16 ncı maddesinde;

“Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

“Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır...”

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.” hükümleri yer almaktadır.

7. 6831 sayılı Orman Kanununda Yer Alan Hükümler

31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun Beşinci Bölümü ceza hükümlerine ayrılmıştır. Bu bölümde yer alan hükümlere göre (91-114 maddeler), ormanlık alandaki ağaçlara zarar verenler, hayvan otlatanlar, tarla açanlar, izinsiz tesis kuranlar ve orman yangınına neden olanlar ile Kanunda yazılı diğer fiilleri işleyenler cezalandırılmaktadır.

Aynı Kanunun 14 üncü maddesi ile ormanların muhafazası için orman sayılan yerlerdeki ağaç ve ağaççıkların izinsiz kullanılması ve bunlardan izinsiz yararlanılması yasaklanmıştır.

Orman mevzuatına göre ormanların geliştirilmesi, usulsüz ve kanunsuz müdahalelere, tabii afetlere, yangınlara, muhtelif zararlılara karşı korunması ve gerekli kontrolleri sağlama görevi Orman Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

8. 775 sayılı Gecekondu Kanununda Yer Alan Hükümler

20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18 inci maddesine göre, “Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belediye sınırları içinde veya dışındaki belediyelere, Hazineye, özel idareye ve katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşaat sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Yıkım sırasında gerekli görülmesi halinde, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkânlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkımı konusunda yükümlüdürler.”

Aynı Kanunun 5728 sayılı Kanunla değişik 37 nci maddesi ile “Bu Kanunun yayımından sonra belediye sınırları içinde veya dışında belediyelere, Hazineye, özel idarelere veya katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar üzerinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde izinsiz yapı yapanlar, yaptıranlar, bu gibi yapıları satanlar, bağışlayanlar, rehin edenler veya diğer şekillerde devredenler ve bilerek devir ve satın alanlar, Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır”

hükmü getirilmiştir.

9. 3621 sayılı Kıyı Kanunu

4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun amacı, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmektir.

Kanunun 13 üncü maddesi ile Kanun kapsamındaki kalan alanlardaki uygulamaların kontrol görevi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında ise valiliklere verilmiş olup, ilgili bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklı tutulmuştur.

Kanunun 14. maddesine göre, Kanun kapsamında kalan alanlarda ruhsatsız yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır.

Bu Kanunda yasaklanmış olan fiilleri işleyenlere verilecek para cezalarını düzenleyen ve 5728 sayılı Kanunun 466 ncı maddesi ile değişik 15 inci maddesi gereğince, "Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara ikibin Türk Lirasından onbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. Ayrıca oluşturulan engellerin beş günden fazla olmamak üzere belirlenen süre zarfında kaldırılmasına karar verilir. Bu süre zarfında engellerin ilgililer tarafından kaldırılmaması halinde, masrafı yüzde yirmi zammıyla birlikte kendilerinden kamu alacaklarının tahsili usulüne göre tahsil edilmek üzere kamu gücü kullanılmak suretiyle derhal kaldırılır.

Kabahatin tekrarı halinde, ceza üst sınırdan verilir. Bu yerlerde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı yapan kişilere Türk Ceza Kanunu veya İmar Kanunu hükümlerine göre verilecek ceza bir kat artırılır.

Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinden kum, çakıl alanlara üçbin Türk Lirasından onbeşbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. Bu yerlere moloz, toprak, cüruf, çöp gibi atık ve artıkları dökenler, atılan veya dökülen maddenin niteliğine, çevreyi kirletici ve bozucu etkisine göre Türk Ceza Kanunu, Kabahatler Kanunu veya Çevre Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır.

Yukarıda sayılan fiillerin kıyının doğal yapısını bozacak bir etki meydana getirmesi halinde, daha ağır cezayı gerektiren bir suç oluşturmadığı takdirde, failleri hakkında altı aydan iki yıla kadar hapis cezasına hükmolunur.

İlgili kanunlarda belirtilen makamların yetkileri saklı kalmak üzere, 5728 sayılı Kanunun 466 ncı maddesi ile değişik 15 inci maddesinde belirtilen idarî yaptırımlara karar vermeye mahalli mülki amir yetkilidir" hükmü düzenlenmiştir.

10. 442 sayılı Köy Kanunu

18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 8 inci maddesinde, köyün orta malının kanun karşısında Devlet malı gibi korunacağı, bu tür mallara el uzatanların Devlet malına el uzatanlar gibi ceza göreceği hükmüne yer verilmiştir.

Kanunun 13 üncü maddesinde, köylünün yapmaya zorunlu işleri sayılırken, aynı maddenin 17 nci bendinde köy korusunu muhafaza etmek görevi verilmiş, 35 inci bendinde ise yaylımlara başlı başına hayvan salınması ve ortaklama çayırların biçilmesi yasaklanmıştır.

11. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4 üncü maddesinde, taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar veya kullandıkları arazi içinde kültür ve tabiat varlığının bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtarlara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirme zorunluluğu getirilmiştir.

Kanunun 6 ve 23 üncü maddelerinde sayılan ve korunması gerekli olan taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

Türkiye Büyük Millet Meclisinin, Millî Savunma Bakanlığının ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ve denetiminde bulunanlarla, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, bu Kanun hükümlerine uygun olarak kendileri tarafından sağlanacaktır.

Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları için devir yasağı, yapı yasağı ve projesine uygun olmayan onarımların men edilmesi gibi yasaklamalar getirilmiş ve aykırı fiiller için cezalar tespit edilmiştir.

Diğer yandan, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili ilkeler belirlemek ve bu ilkeler doğrultusunda uygulayıcı kararlar almak üzere Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu ile Bölge Kurulları oluşturulmuştur.

Ceza hükümleri ise Kanunun Altıncı Bölümünde yer almaktadır.

Buna göre, kültür ve tabiat varlıklarının yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarara uğramasına kasten sebebiyet verenler, sit şartlarına ve koruma planlarına aykırı yapı yapanlar, Kanunda belirli usuller dışında usulsüz yıkmaya ve imar izni verenler 65 inci madde, usulsüz belge verenler, ilan ve tebligat yapanlar 66 ncı madde, haber verme sorumluluğuna ve kültür varlığı ticaretine aykırı hareket edenler 67 nci madde, yurt dışına çıkarma yasağına aykırı hareket edenler 68 inci madde, kazı, sondaj ve araştırmaya ilişkin hükümlere aykırı hareket edenler 71 inci ve Kanunun diğer hükümlerine uymayanlar cezalandırılmaktadır.

Ayrıca Kanunun 75 inci maddesine göre bu Kanun kapsamında kalan suçlar nedeniyle el konulan taşınır kültür ve tabiat varlıkları müzeye teslim edilir.

12. 2872 sayılı Çevre Kanununda Yer Alan Hükümler

9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun amacı, bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunmasını sağlamaktır.

Kanunun 9 uncu. maddesinin (d) bendinde “Ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan etmeye, bu alanlarda uygulanacak koruma ve kullanma esasları ile plân ve projelerin hangi bakanlıkça hazırlanıp yürütüleceğini belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” hükmü yer almaktadır.

Bu hükme istinaden 383 sayılı KHK’nin 1 inci maddesine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı ve tüzel kişiliğe sahip Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı kurulmuştur. Başkanlık bu faaliyetlerinde milletlerarası koruma sözleşmelerini de dikkate almak durumundadır.

Çevre Kanununun 5 inci Bölümünde idari nitelikli cezalara ilişkin hükümler yer almaktadır. 5 inci Bölümün 20 nci maddesinde idari nitelikteki cezalar, 27 nci maddesinde ise bu Kanuna göre verilecek idari nitelikteki cezaların, aynı fiiller için diğer kanunlardaki yazılı cezaların uygulanmasına engel olmayacağı hükmü düzenlenmiştir.

13. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda Yer Alan Hükümler

18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, İstanbul Boğaziçi alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla yürürlüğe konulmuş olup, bu amaçlar doğrultusunda çalışma yapmak ve denetlemek üzere Kanunun 6 ncı maddesine göre;

- Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu,
- Boğaziçi İmar İdare Heyeti,
- Boğaziçi İmar Müdürlüğü kurulmuştur.

Kanuna aykırı yapıların, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce bildirilmesi üzerine yıkılmasına dair karar alma yetkisi valiyeye aittir.

Ancak bu Kanunla kurulan organlar 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesiyle kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları, 22/7/1983 onay tarihli plana göre, Boğaziçi alanında gösterilen Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına, geri görünüm ve etkilenme bölgelerindeki uygulamalar da ilgili ilçe belediye başkanlıklarına verilmiştir.

Aynı Kanunun 18 inci maddesinde ise, Boğaziçi alanında inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapıların tamamı, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı kısım ve bölümleri, bu Kanunun 13 üncü maddesine göre yıktırılır. Bu yapıların sahipleri, fenni sorumluları ve müteahhitleri, imar mevzuatına ve bu Kanuna aykırı ruhsat verenler, kanuni görevlerini yerine getirmeyenler, Boğaziçi alanında tarihi ve doğal güzelliklerin yoğunlaştığı kıyı sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde doğal yapıyı tahrip eden ya da niteliğini değiştirenler cezalandırılmaktadır.

14. 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu

Bu Kanunun 20 nci maddesine göre, 6831 sayılı Orman Kanunu ile 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda yasaklanan fiillerin bu Kanunun uygulandığı yerlerde işlenmesi halinde, cezalar bir misli artırılarak hükmolunur.

Kanunun 21 inci maddesinde ise, bu Kanunda yazılı yasaklamalara ve mecburiyetlere aykırı hareket edenler hakkında, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde, altı aya kadar hapis veya adli para cezasına hükmolunur.

15. 4342 sayılı Mera Kanunu

Kanunun 19 uncu maddesine göre, muhtarlar ve belediye başkanları, mera, yaylak ve kışlakların ve sınır işaretlerinin korunmasından ayrıca tahsis amacı doğrultusunda en iyi şekilde kullanılmasının sağlanmasından sorumludur.

Muhtarlar ve belediye başkanları, belirtilen yerlere tecavüz olduğu takdirde, durumu derhal Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il ve ilçe müdürlüğüne, il ve ilçe müdürlükleri de valilik veya kaymakamlığa bildirmekle yükümlüdürler. Valilik ve kaymakamlıklarca yukarıda sözü edilen 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75 inci maddesi uyarınca gerekli işlem yapılacaktır.

Aynı Kanunun 20 nci maddesine göre ise yaylak ve kışlaklarda, 442 sayılı Köy Kanununda öngörülen inşaatlar ile valiliklerden izin alınmak suretiyle, imar mevzuatına göre yapılacak kullanma amacına uygun mandıra, suluk, sundurma ve süreklilik göstermeyen barınak ve alanlar ile Kültür ve Turizm Bakanlığının talebiyle turizme açılması uygun görülen bölgelerde ahşap yapılar dışında ev, ahır ve benzeri inşaatlar yapılamaz.

16. 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu

9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre, kamu konutunun belirtilen sürelerde boşaltılmaması halinde, tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki veya askeri makamlara başvurulur.

Bu başvuru üzerine konut, başka bir bildirime gerek kalmaksızın kolluk kuvveti kullanılarak bir hafta içinde zorla boşaltılır. Zorla boşaltmaya karşı idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru, boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz.

Yetkili makam tarafından kendilerine tahsis yapılmadan kamu konutlarını işgal edenler veya tahsis yapıldıktan sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu anlaşılanlar ile konut blok veya guruplarındaki diğer konut sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu, genel ahlak değerlerini zedeleyici tutum ve davranışlarda bulunmakta ısrar ettiği tespit olunanlar hakkında da boşalttırma işlemi yapılır.

17. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanunla değişik 20 nci maddesinin birinci fıkrasına göre, lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmazın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmazı 15 gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. Taşınmazın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz,

hükmü düzenlenmiştir.

Hazine lehine yapılan kamulaştırmalarda, icra memurunca taşınmazın 15 gün içerisinde boşaltılması için yapılan tebligattan sonra taşınmaz verilen sürede boşaltılmamışsa, Hazine için ecrimisil talep etme hakkı, tahliye için verilen sürenin bitiminden itibaren başlar.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli bu Kanunun 11 ve 12 nci maddeleri uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise taşınmazın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespiti ve ödenmesi gerekmez.

18. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Yer Alan Hükümler

3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesine eklenen hükme göre, 4 üncü maddesine göre, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 19/7/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder.

19. 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununda Yer Alan Hükümler

11/8/1983 tarihli ve 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununun 104 üncü maddesine göre, Ankara'da Atatürk Kültür Merkezindeki yıkılması gereken yapı ve tesisler Millî Komite kararı ile yıktırılır.

20. 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanununda Yer Alan Hükümler

4915 sayılı Kanunun 20 inci maddesinde, “Avcılığın kontrolü, av hayvanlarının korunması, av yasaklarının takibi ve bu Kanunun 19 uncu maddesi kapsamında üretim yapan yerlerin denetimi Bakanlık ve Orman Genel Müdürlüğünce yapılır. 4/7/1934 tarihli ve 2559 sayılı Polis Vazife ve Salâhiyet Kanunu ile 10/3/1983 tarihli ve 2803 sayılı Jandarma Teşkilât, Görev ve Yetkileri Kanunu hükümleri saklıdır.

Genel kolluk ile av yasaklarının takibi ile görevli olan av koruma memurları ve saha bekçileri, bu Kanunda belirtilen yasaklara aykırı hareket edenleri avlanmadan men etmeye, haklarında tutanak düzenlemeye; yasaklanan fiillerin konusunu oluşturan veya bu fiillerin işlenmesi suretiyle elde edilen canlı veya cansız hayvanlar ve bunların türevleri ile avlanmada kullanması veya avlamlarda, pazaryeri ve ticarethanelerde bulundurulması yasak olan eşya ve vasıtalarla elkoymaya ve bu amaçla yakalamaya görevli ve yetkilidir. Av yasağına aykırı hareket edenler, olay yerinde gerekli tutanaklar düzenlendikten sonra derhal serbest bırakılır. Hüviyeti tespit edilemeyenler vakit geçirilmeksizin hüviyeti tespit edilebilecek en yakın köyün muhtar veya ihtiyar heyetine ve bunlarla da tespiti mümkün olmazsa en yakın zabıta merkezine götürülür ve Kabahatler Kanununun 40 inci maddesine göre işlem yapılır. Görevli memurların bulunmadığı yerlerde, kır ve köy bekçileri ile köy muhtarları da aynı yetkiyi haizdir.”

Kanunun 21 inci maddesinde, “4 üncü maddenin birinci, ikinci ve altıncı fıkralarına aykırı hareket edenlere, 5 inci maddenin birinci ve ikinci fıkraları gereğince tespit edilen av miktarı ve avlanma süreleri dışında avlananlara, 12 nci maddenin üçüncü fıkrası gereğince Bakanlıkça getirilecek yasaklara uymayanlara, her bir aykırılık için ayrı ayrı olmak üzere ikiyüz Türk Lirası idarî para cezası verilir.

4 üncü maddenin dördüncü fıkrası gereğince av ve yaban hayvanlarının beslendikleri ve barındıkları ortamı zehirleyenler, iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Ayrıca, failerin avcılık belgesi iptal edilir ve kendilerine bir daha belge verilmez.

4 üncü maddenin beşinci fıkrası gereğince yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları ile üretme istasyonları ve benzeri sahalarda, bina ve tesislerin atıklarının arıtılmadan doğal ortama bırakılması nedeni ile yaban hayatının veya ekosistemin olumsuz yönde etkilenmesine sebebiyet verenlere ve tahrip edenlere fiilleri suç oluşturmadığı takdirde 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu hükümleri uygulanır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdeki yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarına izinsiz olarak kurulan yapı ve tesisler, masrafı yapı ve tesisi kurana ait olmak üzere, ilgili idare tarafından yıktırılır.” hükümleri yer almaktadır.

21.1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda Yer Alan Hükümler

1380 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinde, Tarım ve Orman Bakanlığı teşkilatında ve Bakanlığa bağlı su ürünleri ile ilgili teşekküllerde su ürünlerinin, deniz ve içsuların koruma ve kontrolü ile görevlendirilen personel ile emniyet, jandarma,

sahil güvenlik, gümrük ve orman muhafaza teşkilatları mensupları, belediye zabıtası amir ve mensupları, kamu tüzel kişilerine bağlı muhafız, bekçi ve korucular ile emniyet ve jandarma teşkilatının bulunmadığı yerlerde köy muhtarı ve ihtiyar heyeti üyeleri bu Kanunla ve bu Kanuna istinaden konulan yasaklardan dolayı, bu Kanun kapsamına giren kabahatler ve suçlar hakkında zabıt varakası tutmak, kabahatin ve suçun işlenmesinde kullanılan istihsal vasıtalarına ve elde edilen su ürünlerine el koymak ve bu Kanunun ek 3 üncü maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde idarî para cezalarını kesmekle vazifeli ve yetkili olduğu belirtilmiştir.

Kanunun 34 üncü maddesinde ise;

El konulan su ürünleri ve istihsal vasıtaları hakkında aşağıdaki işlemler yapılır:

- a)** El konulan canlı olmayan su ürünlerinden insan tüketiminde veya sanayide kullanılması mümkün, ancak muhafaza edilmesi mümkün olmayanlar, el koyma işlemini gerçekleştiren görevlilerin ihtiyaç duyması halinde en yakın Bakanlık laboratuvarında veya kamu kuruluşlarında görevli veteriner hekim, Hükümet, belediye veya sağlık merkezi tabiplerinden birine muayene ettirilir.

Tüketiminde veya kullanılmasında sakınca görülmeyenler, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından açık artırma suretiyle satılır.

Ancak satışa sunulan su ürünlerinden asgari avlanılabilir ağırlıktan ve boy uzunluğundan küçük olanlar ile av yasağı döneminde avlanmış olanlar perakende satılamaz, yem sanayi hammaddesi olarak satılabilir.

Avlanması tamamen yasak olan türler ise kamu kurum ve kuruluşlarına, bilimsel kuruluşlara ya da sosyal yardım kuruluşlarına bağışlanabilir.

Satışa ait bir zabıt tutanağı düzenlenerek, satış bedeli mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleşinceye kadar Hazine veznesine emaneten yatırılır. Mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleşenlerin satış bedeli genel bütçeye gelir kaydedilir.

Satılamayan veya muhammen bedel üzerinden alıcı bulamayanlardan, insan tüketiminde kullanılması mümkün olanlar Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen kamu kurum kuruluşları veya sosyal yardım kurumlarına bağışlanabilir.

- b)** El konulan istihsal vasıtalarından sahipleri belli olanlar, mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleşinceye kadar Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen alanlarda yedieminde tutulur.

Sahiplenilmeyen veya mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleşen istihsal vasıtaları satılamaz, kamu kurum ve kuruluşlarına veya bilimsel kuruluşlara bağışlanabilir.

c) Başılanamayan su ürünleri veya mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleşen başlanamayan istihsal vasıtaları imha edilir. İnsan tüketiminde kullanılması sakıncalı görülen, sanayide hammadde olarak kullanılması mümkün olmayan veya kullanılması mümkün olmakla birlikte satılamayan su ürünleri hakkında da aynı işlem uygulanır. Bu Kanunla ve bu Kanuna istinaden konulan yasaklardan dolayı el konulan su ürünlerinden canlı olanların yaşam alanlarına iadeleri veya bunlar için yapılacak diğer işlemler Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenir.

ç) Fiilî imkânsızlıklar nedeniyle el konularak mülkiyeti kamuya geçirilmesi mümkün olmayan istihsal vasıtaları ve ürünlerin kaim değerinin mülkiyetinin kamuya geçirilmesine de karar verilebilir.

Bu Kanuna aykırı fiiller neticesinde, istihsal vasıtaları, su ürünleri ve diğer su vasıtalarına uygulanan el koyma, yediemin, bekletme, muhafaza, imha, sökme, nakliye ve diğer işlemlere ait masraflar aykırılığı işleyenden, gemi sahibi veya donatandan tahsil edilir.

Bu Kanunda düzenlenen mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararları vali tarafından verilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Tarım ve Orman Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikle düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

KAYNAKÇA

1. İlgili Kanunlar ve Yönetmelikler,
2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliğleri,
3. AŞÇIOĞLU, Mustafa, Milli Emlak Ankara 1998,
4. Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Edinim-Yönetim-Elden Çıkarma, Ankara 2006,
5. KARDEŞ, Salâhaddin, Millî Emlak, Ankara 2010,
6. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara