

Özet: Ecrimisilin kazanılmış hak tesis etmeyeceği, ecrimisil ihbarnamesinin kira sözleşmesi yerine kullanılmayacağı hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846-045.02-26318
Konu : İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
(Ecrimisil Uygulaması)

04/02/2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatına esas olarak ecrimisil ihbarnamelerinin kira sözleşmesi yerine kullanılıp kullanılmayacağı ile kullanılmayacaksa buna göre daha önce verilmiş olan ruhsatların iptal edilip edilmeyeceği hususunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesi "...

Belediye mallarına karşı suç işleyenler Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.

...” hükmünü,

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75 inci maddesinin birinci fıkrasında "*Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar 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, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.*

...

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.

...“ hükmünü,

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715 inci maddesinin birinci fıkrası "*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.*" hükmünü amirdir.

Ayrıca, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 1 inci maddesi "(1) *Bu Yönetmelik; tarihî ve bedîî değeri olan taşınmazlar hariç olmak üzere, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri kapsar.*" hükmünü,

"Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi" başlıklı 85 inci maddesi "(1) *(Değişik:RG-10/4/2011-27901) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.*

Özet: Ecrimisilin kazanılmış hak tesis etmeyeceği, ecrimisil ihbarnamesinin kira sözleşmesi yerine kullanılmayacağı hakkında.

(2) (Değişik:RG-10/4/2011-27901) 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 itibariyle asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

(3) 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 tahsilatı yapılır.

(4) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

...” hükmünü,

“Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itiraz” başlıklı 86 ncı maddesi “(1) (Değişik cümle:RG-11/9/2014-29116) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. (Ek cümle:RG-10/4/2011-27901) Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.

...” hükmünü,

“Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili” başlıklı 87 nci maddesi “(1) Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin (Ek-9), düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin (Ek-10) ilgisine tebliğ tarihinden itibaren (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116) altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. (Ek cümle:RG-10/4/2011-27901) 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 (Değişik ibare:RG-24/4/2010-27561) en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır.

...” hükmünü,

88 inci maddesi “(1) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.” hükmünü,

89 uncu maddesi “(1) 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 defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

...” hükmünü amidir.

Yine 2886 sayılı Kanun ve bu Yönetmelik’e dayanılarak çıkarılan 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve

Özet: Ecrimisilin kazanılmış hak tesis etmeyeceği, ecrimisil ihbarnamesinin kira sözleşmesi yerine kullanılmayacağı hakkında.

tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde, İdarece yürütülecek ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Ayrıca, Anayasa Mahkemesinin 30/03/2011 tarihli ve E.2008/72, K.2011/59 sayılı kararında; kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın yeni yasadaki önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu bağlamda, hukuka aykırı olduğu belirlenen idari işlemlerin geri alınması durumunda, işlem dolayısıyla elde edilen ve kamuya yönelik etki ve sonuç doğuran statüler hiçbir şekilde kazanılmış hak kapsamında değerlendirilemeyecektir.

Diğer taraftan, Danıştay Onuncu Dairesinin E:2000/2114; K: 2002/3458 nolu kararında kazanılmış hakkın devredilemeyeceği ile ilgili “...

Kazanılmış hak kavramına gelince; kazanılmış hak, bir hak sağlamaya elverişli nesnel kuralların bireylere uygulanması ile onlar için doğan öznel hakkın korunması anlamında kabul edilebileceğinden, kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın yeni düzenlemeden önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekmektedir.

...” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve yargı kararları çerçevesinde, ecrimisilin Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların, idarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagil karşılığı tahsil edilen bir bedel olduğu, söz konusu ödemenin ise taşınmazdaki kullanım hakkının devamı yönünde kazanılmış bir hak tesis etmeyeceği, ilgili mevzuatı uyarınca işgalin sonlandırılmasının Kanun’un amir hükmü olduğu ve ecrimisil ihbarnamesinin ise tespit ve takdir edilen ecrimisilin ilgisine tebliğinde kullanılan bir belgeden ibaret olduğu değerlendirilmektedir.

Öte yandan, bir işletme için kazanılmış haktan bahsedebilmek için hakkın yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerektiği açıktır. Bu bakımdan, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’te ruhsat düzenlenmesine esas kabul edilen kira kontratının yerine ecrimisil ihbarnamesinin kullanıldığı işletme açısından kazanılmış hakkın varlığından söz etmek mümkün olmayacak hukuka aykırı olduğu belirlenen idari işlemin geri alınması durumunda, işlem dolayısıyla elde edilen ve kamuya yönelik etki ve sonuç doğuran statüler hiçbir şekilde kazanılmış hak kapsamında değerlendirilemeyecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür