

Özet: İmar mevzuatı uygulamaları doğrultusunda bedelsiz yol ve yeşil alan olarak terk edilen alanların işgal edilmesinin ecrimisil yaptırımına tabi olması gerektiği hakkında.

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

Sayı : 71188846-045.02-21453
Konu : Ecrimisil Uygulaması

29/01/2019

.... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 3194 sayılı Kanun'un 18 inci maddesi kapsamında bedelsiz yol ve yeşil alan olarak terk edilen alanların işgal edildiği tespiti yapılan kamusal alanlara ilişkin belediyenizce 2464 sayılı Kanun'un 52 nci maddesi uyarınca işgal harcı mı 2886 sayılı Kanun'un 75 inci maddesi uyarınca ecrimisil mi alınması gerektiği ve belediyenizin bunlara yetkili olup olmadığı, ecrimisil alınması gerekiyorsa taşınmazların ecrimisil hesaplamalarının 2886/75 inci madde ve 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği esaslarına göre mi yoksa Belediye Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenecek miktarlara göre mi yapılması gerektiği hususlarında tereddüde düşüldüğünden 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,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi "*İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.*

...

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

..." 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.*" hükmünü,

Özet: İmar mevzuatı uygulamaları doğrultusunda bedelsiz yol ve yeşil alan olarak terk edilen alanların işgal edilmesinin ecrimisil yaptırımına tabi olması gerektiği hakkında.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun "İşgal Harcı" başlıklı 52 nci maddesi "*Belediye sınırları içinde bulunan aşağıdaki yerlerden herhangi birinin satış yapmak veya sair maksatlarla ve yetkili mercilerden usulüne uygun izin alınarak geçici olarak işgal edilmesi, İşgal Harcına tabidir:*

1. *Pazar veya panayır kurulan yerlerin, meydanların, mezat yerlerinin her türlü mal ve hayvan satıcıları tarafından işgali,*

2. *Yol, meydan, pazar, iskele, köprü gibi umuma ait yerlerden bir kısmının herhangi bir maksat için işgali,*

3. *Motorlu kara taşıtlarının park etmeleri için il trafik komisyonlarının olumlu görüşü alınarak belediyelerce şehir merkezlerinde tesis edilen ve işletilen mahallerin çalışma saatleri içinde, taşıtlar tarafından işgali (Bisiklet ve motosikletler hariç)*

Yukarıda sayılan yerlerin izinsiz işgalleri mükellefiyeti kaldırmaz.

..." 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; tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlar hariç olmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri kapsar.*" hükmünü amir olup 85 inci maddesi "*Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi*" ile ilgili düzenlemeyi içermekte; 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 tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde, İdarece yürütülecek ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Öte yandan, 2017 yılı Sayıştay'ın Belediyemiz için hazırladığı Raporun Bulgu 8'inde "*Belediyenin tasarrufunda bulunan yeşil alan ve parklar gibi genel hizmetlere ayrılmış alanların uzun sürelerle işgalinden ecrimisil alınması gerekirken işgal harcı alındığı tespit edilmiştir.*

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 52'nci maddesine göre, *belediye sınırları içinde bulunan ve maddede sayılan yerlerden herhangi birinin satış yapmak veya sair maksatlarla ve yetkili mercilerden usulüne uygun izin alınarak geçici olarak işgal edilmesi işgal harcına tabidir. Kanun'da işgal harcı alınması için işgalin geçici olması gerektiği vurgulanmıştır. İşgaliye konusu sınırları çok belirli, ancak belli şartlarda başvuru ve geçici işgallerde uygulanan bir usuldür. İşgaliyede esas olan işgaliye durumunun geçici olması, kiralama gibi uzun vadeli bir ilişki içerisine girilememesidir. Bu nedenle geçici bir süre için işgal konusu olmayan, belediye tasarrufundaki yol, park, yeşil alan, otopark gibi alanların uzun süre kullandırılması işgal harcının konusuna girmemektedir.*

Öte yandan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinde 2886 sayılı Kanun'un 75'inci maddesine atıf yapılarak bu hükümlerin belediye taşınmazları hakkında da uygulanacağı ifade edilmiştir.

...

Ecrimisil tespit ve takdir edilirken Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'te belirtildiği üzere, 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 bulundurulmalıdır. Ayrıca taşınmazın değerini etkileyebilecek imar durumu, yüzölçümü, niteliği, verimi (tarım

Özet: İmar mevzuatı uygulamaları doğrultusunda bedelsiz yol ve yeşil alan olarak terk edilen alanların işgal edilmesinin ecrimisil yaptırımına tabi olması gerektiği hakkında.

arazilerinde), alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, konumu, taşınmazın kullanım şekli gibi her türlü ölçüt dikkate alınmalıdır.

Ayrıca 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtildiği üzere, füzuli şağilin 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, Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca füzuli şağilin tahliye edilmesine de engel teşkil etmez. Ecrimisil bedellerinin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

...” denilmektedir.

Ayrıca, yazınızda ve ekinde de belirtilen Danıştay Onyedinci Dairesinin 2015/1905 E., 2016/3876 K. ve 18/05/2016 sayılı Kararında “... dava konusu taşınmazın yapılan imar uygulaması sonucunda DOP kapsamında yeşil alana terkedilen alanda kalan kısımların devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olduğu açık olduğundan taşınmazın füzuli işgali nedeniyle hazine tarafından ecrimisil istenebileceğinden yetkisiz idare tarafından tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” hükmü,

Danıştay Onuncu Dairesinin 2009/9748 E., 2013/7578 K. ve 30/10/2013 tarihli Kararında “... Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri uyarınca, tapu kaydı terkin edilen yerlerin belediye adına şerh konulmak suretiyle belediyeye devredilmesi durumunda belediyece, bu nitelikteki bir yerin füzulen işgal edilmesi halinde ecrimisil istenebileceği açıktır. Aksi durumda ise tapuda tescil dışı bırakılan ve belediye adına terkin edilmeyen yerlerin devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle bu nitelikteki bir yerin füzulen işgal edilmesi halinde ecrimisil hazine tarafından istenebilecektir.” hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve yargı kararları çerçevesinde, imar mevzuatı uygulamaları doğrultusunda bedelsiz yol ve yeşil alan olarak terk edilen alanların işgal edilmesinin ecrimisil yaptırımına tabi olması gerektiği, ecrimisil hesaplamasının 5393 sayılı Kanun'un 15 inci maddesi ve 2886 sayılı Kanun'un 75 inci maddesi uyarınca 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yapılması gerektiği, ancak idarenizce bu işlemlerin yapılabilmesi için söz konusu alanların mülkiyetinin idarenize ait olması veya Hazinece idarenize devredilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Yasin YILDIRIM