



SON YAPILAN EDÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE TÜM YÖNLERİ İLE ECRİMİSİL UYGULAMASI

*ALL ASPECTS OF MESNE PROFIT PRACTICE
IN THE LIGHT OF RECENT CHANGES*

Hidayet MAT(*)

ÖZ

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Birimlerince ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemleri yapılmaktadır. Bu işlemlerin dayanağı olan yasal mevzuatta birçok değişiklikler yapılmış olup en son yapılan düzenlemeler neticesinde; ecrimisil bedellerinin tahsili imkanı kuvvetlendirilmiş bulunmaktadır. Bu çalışmada; Devletin Gayrimenkulü olarak tanımlanan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arsa ve arazilerin işgal edilmesi sonucu fuzuli şağillerinden alınan ecrimisil, en son yasal düzenlemeler çerçevesinde tüm yönleri ile irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler; fuzuli işgal

ABSTRACT

Ministry of Finance National Estate Department detects those who use the public owned immovable properties and places under the rule and disposal of the state, and in return charges them for a certain amount of mesne profit, and collects it accordingly. There have been quite a few changes in the related legislation, which has made it much more easier to collect mesne profits. This article explores the all aspects of theses recent changes in the legislation.

Keywords: Public owned immovable properties, places under the rule and disposal of the state, squat

(*) Maliye Uzmanı, E. Milli Emlak Kontrolörü

1- GİRİŞ

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde İdarece yürütülecek ecrimisil tespit, takdir ve tahsil işlemlerine ilişkin esas ve usuller 336 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlemiş ve uygulama bu tebliğe göre yapılmaktadır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılan değişiklikle¹ Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde İdarece belirlenen ecrimisil bedellerinin ödeme süresi arttırılmıştır.

Bu çalışmada, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan Devletin Gayrimenkulünün işgal edilmesi sonucu fuzuli şağillerinden alınan ecrimisil işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenleyen en son değiştirilen hükümleri ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte ve 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde ecrimisilin ne olduğu, hesaplanırken hangi kriterlerin dikkate alındığı, yüzde otuzbeş indirim şartları, yeni ödeme süreleri, buna karşı itiraz ve dava yolları, taşınmazın tahliyesi ile zaman aşımı konuları irdelenecektir.

2- ECRİMİSİL ile KİRA ARASINDAKİ FARKLAR

Günümüzde Ecrimisil ile Kira bedelleri birbirleriyle karıştırılmaktadır. Oysaki bu iki bedel birbirinden çok farklı kavramlardır. O kadar karıştırılmaktadır ki hatta günümüz vergiciliğinde dahi vergiye tabi şirket veya kişilerin hazine taşınmazı işgallerinden dolayı ödedikleri ecrimisiller, kira gideri gibi safi kazancın tesbit edilmesinde indirilmektedir. Oysa, ecrimisil; kişinin Hazine taşınmazını işgal etmesinden dolayı talep edilen tazminattır. 193 sayılı Kanunun 41. maddesinin 6. bendine göre indirilmeyecek giderler kategorisine girebileceğinden konunun bu şekilde değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Konuyu fazla uzatmadan, ecrimisil ile kira bedeli arasındaki en belirgin farklar aşağıda sıralanmıştır; Ecrimisil yine kullanım karşılığı olarak alınan kiradan farklılık gösterir. Şöyleki;

- Hazine taşınmaz malları açısından kural, kira suretiyle idaredir. Oysa Ecrimisil bir idare şekli değildir.
- Kira karşılıklı rızaya ve sözleşmeye dayanan bir işlemdir. Ecrimisil ise mal sahibinin rızası olmadan malın işgal edilmesi halinde istenen tazminattır. Yani tarafların karşılıklı rızasına dayanan ve sözleşmeye bağlanan bir işlem değildir.
- Kira bedeli taşınmaz malın gelecekteki kullanım bedeline karşılık olarak alınır. Ecrimisil ise kişinin geçmişteki kullanımı karşılığı talep edilen bir tazminattır.
- Kira alacakları, zamanında ödenmediği takdirde 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümlerine göre tahsil edilir. Zamanında ödenmeyen ecrimisil alacakları ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip edilir.
- Kira nedeniyle taraflar arasında çıkan ihtilafların çözüm mercii adli yargı iken ecrimisilde idari yargıdır.³

¹ 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır

² 11.09.2014 tarih ve 29116 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

³ Hidayet Mat, Maliye ve Sigorta Yorumları, Yeni Yönetmeliğe Göre Hazine Arazilerinde Ecrimisil Uygulamasına İlişkin Getirilen Yenilikler, 492. sayı, sf:172

3- TAŞINMAZLARIN TESBİTİ ve ECRİMİSİL BEDEL TAKDİRİ

3.1- İşgalin Tesbiti

Hazine Taşınmazlarının tesbitleri, beş yıllık programlar dahilinde, her taşınmazın beş yılda en az bir defa tesbiti yapılacak şekilde yapılır. Programların hazırlanmasında; önemli görülen taşınmazların her yıl, tarımsal amaçla kullanılan taşınmazların hasat zamanları da dikkate alınarak, belediye mücavir alanlarındaki taşınmazların her yıl (zorunlu hallerde daha uzun süreli) tespitinin yapılması hususları dikkate alınır.

3.2- Ecrimisil Bedelinin Belirlenmesi

Hazine taşınmazlarının İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde yapılan tesbitlerde gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere, tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde bir buçukundan; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir.

Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği gibi hususlar göz önünde bulundurulur.

Ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek; İmar durumu, yüzölçümü, Niteliği, Verimi (tarım arazilerinde), Alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, Konumu, Taşınmazın kullanım şekli ve işgalden dolayı gelir elde edilip edilmediği, gibi her türlü ölçütler dikkate alınır.

Ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. Ecrimisil tespit ve takdirinde göz önünde bulundurulacak bilgiler, gerektiğinde köy, mahalle, cadde ve sokak itibarıyla sorulabilir.

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

Kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen 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. Ancak, 11.09.2014 tarih ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılan değişiklikle makdu kira sözleşmesinin 14. maddesine göre de;

Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, ge-

çen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında veya köy sınırları içinde olan ve tarımsal amaçla kullanılmakta iken, belediye sınırlarının genişlemesi sonucunda belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve/veya imar planına tabi tutulan taşınmazların tarımsal amaçlı kullanımından dolayı ecrimisil tespit ve takdirinde, tarımsal kullanım dikkate alınır. Ancak, bu taşınmazların ecrimisil bedeli; taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu ilçede taban, kiraç ve sulu arazi için belirlenen emlak vergisine esas asgari arazi metrekaresi birim bedellerinin yüzde bir buçukundan az olamaz.

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

3.3- Hazine ile Hisseli Taşınmaz Mallarda Ecrimisil

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.⁴ Bu düzenleme ile imar uygulaması nedeniyle müstakil mülkiyette iken hazine ile hisselendirilen şahıs parselleri sahiplerinden kendi iradeleri dışında oluşturulan bu mülkiyet durumu yüzünden adeta ikinci bir tokat gibi birde ecrimisil alınarak vatandaş iki kere cezalandırılmakta idi. Yapılan bu düzenleme ile bu haksızlığın önüne geçilmiştir.

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.

3.4- Kıyılarda Ecrimisil Uygulamaları

Kıyıda kalan taşınmazların üzerine;

- a) Deniz, güneş ve kumsaldan yararlanılması amacıyla şezlong, gölgelik, soyunma kabini ve duş konulması, yeşil alan düzenlemesi yapılması,

⁴ 01.02.2012 tarih ve 28191 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 336 sayılı tebliğde değişiklik yapan 343 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile getirilen hüküm.

- b) Sportif ve eğlence aktivitelerinin yapılabileceği alanlar oluşturulması,
- c) 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 metrekaresine birim bedeli;

- Yılı içerisinde T.C. Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından belirlenen ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca yayımlanan Birim Maliyetler Listesinin "Günübirlik Tesis Açık Alan Düzenlemesi" için öngörülen metre kare birim bedelinin yüzde yirmibeşi ile varsa bu taşınmazların, yoksa en yakın emsal taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değerinin yüzde birinin toplamından aşağı olmamak üzere, Kanun'un 9'uncu maddesinde belirtilen yerlerden sorulmak suretiyle Yönetmeliğin 17'nci maddesinde belirtilen komisyon tarafından tespit ve takdir edilir.

Görüldüğü üzere kıyılarda izinsiz kullanım söz konusu olması durumunda alınması gerekli ecrimisilin alt sınırı iki maktu bedelin belirli oranlarda toplanmasından müteşekkildir. Diğer bir deyişle, idarenin ecrimisil takdirinde insiyatifi azalmış ve belli bir standart getirilmiştir. Artık kıyı işgali bulunan kişiler de kullandıkları yerle ilgili olarak T.C. Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından belirlenen Günübirlik Tesis Açık Alan Düzenlemesi" için öngörülen metre kare birim bedeli ve emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değerini bilmeleri durumunda ödeyecekleri asgari ecrimisil bedellerini hesaplayabilirler.

- Kıyı ve sahil şeritleri ile dolgu alanlarında yukarıdaki belirtilen kullanımlar dışında izinsiz kullanımın tespiti halinde; varsa bu taşınmazların, yoksa en yakın emsal taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değerinin yüzde üçünden az olmamak kaydıyla ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

3.5- 2B Arazilerinde Ecrimisil Uygulamaları

6831 sayılı Orman Kanununun 2'nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler hakkındaki ecrimisiltesbit işlemleri aşağıdaki şekilde yapılır:

Orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler hakkındaki çıkarma işleminin kesinleştiği tarih esas alınarak ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır. Ancak, bu yerlerden evveliyatı itibarıyla tapuda kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlar hakkında, bu yerlerin tapularının iptali ile Hazine adına tesciline ilişkin mahkeme kararlarının kesinleştiği tarihten itibaren (bu kararların tapuda infaz edilerek bu taşınmazların tapuda Hazine adına tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın) ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır. 2B arazilerinin satışı ile ilgili 6292 sayılı Kanuna göre; 2B arazisi hak sahiplerinden varsa başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedelleri satış bedelinden öncelikle düşülecektir. Ecrimisil tahsil edildiğinin sonradan anlaşılması halinde ise, ecrimisil bedeli kalan taksitlerden mahsup edilecektir.

2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince hak sahipliği tespiti yapılan yerleri kullananlardan ecrimisil alınmaz.

4- ECRİMİSİLİN TEBLİĞİ, ÖDENMESİ, İTİRAZ ve DAVA YOLLARI

Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde Ecrimisil İhbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağıle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin, ilgisine tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde muhasebe birimlerine ödemesi zorunlu iken 11.09.2014 tarih ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılan değişiklikle ödeme süresi 60 güne çıkarılmıştır.

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.

Fuzuli Şağil, 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 Düzeltme taleplerini inceleyecek komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgisine tebliğ edilir. Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde Ecrimisil bedeli muhasebe birimlerine ödenir.

Düzeltme taleplerini inceleyen komisyon kararlarına karşı, fuzuli şağiller tarafından İdareye başka bir itirazda bulunulamaz. Bu aşamada, İdari bir işlem olması nedeniyle ecrimisile karşı dava açma süreleri dikkate alınarak idari yargıda (ecrimisil işlemleri için idare mahkemelerine) dava açılabilir. Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmedikçe, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz. Ecrimisil işlemine karşı idare mahkemesince verilen nihai karara karşı, nihai kararın tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde Danıştay’da temyiz yoluna başvurulabilir.

5- ECRİMİSİLDE İNDİRİM ve TAKSİTLENDİRME ve TAHLİYE

5.1- Ecrimisilde İndirim

Takdir edilen ecrimisil bedellerinin tahsilatını hızlandırmak maksadıyla fuzuli şağillerin, ecrimisili itiraz etmeksizin ödemeleri halinde yüzde yirmi, peşin ödemeleri halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim yapılmaktadır. Yani, fuzuli şağil, kendisine tebliğ edilen ecrimisili itiraz etmeksizin peşin yatırması durumunda kendisine yüzde 35’lik bir indirim hakkı elde etmektedir.

Ecrimisilin ihbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış günlük süre içerisinde;

- 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) yüzde yirmi,
- Ecrimisile karşı bu süre içinde dava açılmış ise aynı süre içinde davadan kayıtsız şartsız feragat edilmesi halinde yüzde yirmi,
- Ecrimisilin peşin olarak ödenmesi halinde (taksitlendirme sınırları altında kalsa dahi) tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden ayrıca yüzde onbeş,
- Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden peşin olarak ödenmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden toplam yüzde otuzbeş,
- Ecrimisilin, düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmeden taksitle ödenmesi halinde sadece yüzde yirmi,
- Düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemekle birlikte süresinde ödenmediğinden tahsili için vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilene yüzde yirmi,

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

Ancak, 11.09.2014 tarih ve 29116 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılan değişiklikle; Bu yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girmesinden önce Yönetmelikte öngörülen azami uzatma süresi dolan ön izin sahiplerinden; İdarece verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde yükümlülüklerini kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya İdarece kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; ön izin bedellerinin ödenmiş olması kaydıyla ve Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde, bu fıkra uyarınca süre uzatımına ilişkin işlemin yapıldığı tarihten itibaren ve son yıl ön izin bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı ön izinlerde ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılarak iki yıla kadar ilave süre verilebilir. Buna göre uzatılacak ön izinlerde; ön izin süresinin dolduğu tarihten bu sürenin uzatılması konusunda İdarece işlem yapılacağı tarihe kadar geçen süre için, adına ön izin verilen kişi tarafından ön izne konu taşınmazın; fiilen kullanıldığının tespit edilmesi halinde bu alana isabet eden ve İdarece irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli kadar tahakkuk ettirilecek ecrimisil, yukarıda belirtilen indirimler uygulanmaksızın İdarece ayrıca tahsil edilir.

5.2- Ecrimisilde Taksitlendirme

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinde yapılan düzenlemelere göre;Ecrimisil ihbarnamesinin İhbarnamesinin tebliğinden itibaren otuz günlük süre içinde ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi ve toplam ecrimisilin en az yüzde yirmibeşinin peşin olarak ödenmesi kaydıyla ecrimisil, en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilecektir. Ancak, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde Kanun’un 76’ncı maddesi için belirlenen parasal sınırın yüzde birini geçmeyenecrimisil bedellerinin taksitlendirilmesi talepleri kabul edilmez.

Ecrimisil taksitlerinin vadeleri ile taksit sayısı ve taksit tutarı, ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin 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, 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 ve Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden altmışıncı günün bitiminden itibaren kalan ecrimisil alacağının tamamı gecikme zammı uygulanmak suretiyle 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine onbeş gün içerisinde intikal ettirilir.

Fuzuli şağiller tarafından dava açılmış olması (yürütmeyi durdurma kararı alınmadıkça), ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

5.3- Ecrimisil Alınan Yerin Tahliyesi

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.

Ancak fuzuli 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, Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca fuzuli şağilin tahliye edilmesine de engel teşkil etmez. Ecrimisil bedellerinin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracı 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.

6- ECRİMİSİLDE ZAMANAŞIMI

Ecrimisilde zamanaşımını tahakkuk ve tahsil zamanaşımı olmak üzere iki şekilde ele almak gerekir.

Tahakkuk zamanaşımı: Ecrimisilin tahakkuku, tespit ve takdir edilen Ecrimisil bedelinin ödenmesi gereken safhaya getirilmesi işlemidir. Ecrimisilde tahakkuk zamanaşımı süresi konusunda bir kesinlik olmayıp, Danıştay kararlarına göre hareket ediyor iken; 6009 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 25. maddesi ile 2886 sayılı Kanunun geçici üçüncü maddesi olarak yapılan eklemeler sonucunda; 01.08.2010 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 düzeltileceği veya terkin edileceği, tahsil edilmiş olanların ise iade edilmeyeceği belirtilmiştir. Buna göre tahakkuk zamanaşımaları 5 yıldır.

Tahsil zamanaşımı: 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre; Amme alacağı, vadesinin rastladığı takvim yılını takip eden takvim yılının başından itibaren (6183 sayılı Kanun uyarınca zamanaşımının kesildiği veya durduğu haller hariç) 5 yıl içinde tahsil edilmezse zamanaşımına uğrar. 6183 sayılı Kanun kapsamında takibi yapılan bir kamu alacağı olması nedeniyle beş yıllık tahsil zamanaşımı süresi Ecrimisil alacakları için de geçerlidir. Ancak zamanaşımından sonra rızaen yapılacak ödemeler kabul edilir.

7- SONUÇ

Ecrimisil işlemleri ile ilgili yukarıda bahsedilen son düzenlemeler ile hem uygulamadaki aksaklıklar giderilerek günümüz koşullarına uyarlanmış, hem de Hazine arazilerini kullanan vatandaşlara uygulanan ecrimisil bedellerinin belirlenmesi işlemlerine standartlar getirilerek farklı uygulamalar nedeniyle doğan mağduriyetlerin önüne geçilmiştir.