

4916 Sayılı Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar

19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 2 nci maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak, Bakanlığımız Makamının 17.02.2004 tarih ve 101 sayılı Olurları ile uygun görülerek yürürlüğe konulan 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Bakanlığımızın 2004/11 sayılı Genelgesi ekinde gönderilmişti.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Millî Emlâk Genel Müdürlüğü

GENELGE

(2007/10)

19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 2 nci maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak, Bakanlığımız Makamının 17.02.2004 tarih ve 101 sayılı Olurları ile uygun görülerek yürürlüğe konulan 4916 sayılı

Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Bakanlığımızın 2004/11 sayılı Genelgesi ekinde gönderilmişti.

Ancak, 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesinin uygulanmasında ortaya çıkan sorunların giderilebilmesini teminen, ilgili Bakanlıklardan ve Bakanlığımız Baş Hukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda konunun yeniden incelenmesi sonucunda; Bakanlığımız Makamının 17.02.2004 tarihli ve 101 sayılı Olurları ile uygun görülerek yürürlüğe konulan, 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esasların iptali ile bu Usul ve Esaslarda bazı ilaveler ve değişiklikler yapılmak suretiyle yeniden hazırlanan bir örneği ilişik 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 2 nci Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esasların yürürlüğe konulması Bakanlığımız Makamının 20.06.2007 tarih ve 795 sayılı Olurları ile uygun görülmüştür.

Bu nedenle, Bakanlığımızın 2004/11 sayılı Genelgesi yürürlükten kaldırılmıştır.

4916 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 2 NCİ MADDESİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

1) Kanunun Geçici 2 nci Maddesinden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri ile Bu Madde Kapsamında Değerlendirilecek İzinsiz İşlemler ve Sözleşmeye Aykırılıklar:

a)31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik,

b)12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik,

c)09.08.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile Milli Parklar Yönetmeliği,

d)08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği,

e)Diğer ilgili kanun, tüzük ve yönetmelikler ile yürürlükte oldukları dönemdeki kanun, tüzük ve yönetmelik,

Hükümleri uyarınca, Çevre ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığımız tarafından ormanlık alanlar veya Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde, turizm yatırımı yapılmak amacıyla, kendilerine kesin izin verilmek veya adlarına kesin tahsis yapılmak veya lehlerine sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis edilmek suretiyle adlarına kamu arazisi tahsis edilen yatırımcılar ve işletmecilerden; Geçici 2 nci maddenin yürürlüğe girdiği tarih olan 19.07.2003 tarihinden önce, kesin izin veya kesin tahsis ya da sınırlı ayni hak sözleşmelerinde (taahhütname-resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak, Çevre ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bakanlığımız ve diğer ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya kesin izin veya kesin tahsis taahhütnamelerinde (sözleşme) yada sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesisine ilişkin resmi senetlerinde (sözleşme) yer alan hükümlere aykırı davranan yatırımcılar ve işletmecilerin,

a) Sözleşmelerinde (taahhütname-resmi senet) belirtilen süre veya ilgili Bakanlıklarca verilen ek süre içerisinde adlarına tahsis edilen taşınmazın üzerinde yatırıma başlanılmaması ya da inşaatın sözleşmede belirtilen süre veya verilen ek süre içerisinde tamamlanmaması,

b) Onaylı plan ve projeye esaslı aykırılık (tahsis amacına aykırı yapı ve tesis veya fazla kat yapılması gibi) teşkil eden yapı ve tesis yapılması,

c) Tahsis edilen kamu arazisinin veya üzerinde yapılan yapı ve tesislerin sözleşmesinde belirtilen tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması veya kullanım amacının değiştirilmesi,

d) İlgili Bakanlıkların herhangi birinin yazılı izni alınmadan adına tahsis yapılan şirketin hisselerinin % 50 ve daha fazlasının üçüncü kişilere devredilmesi, aynı oranda hisselerin üçüncü kişilere rehin edilmesi veya adına tahsis yapılan şirketin, % 50 ve daha fazla hissesi üçüncü kişilere ait olan başka bir şirket ile birleşmesi,

e) Tahsis edilen arazi üzerinde inşa edilen bina ve tesislerin asli unsurunun ilgili Bakanlıklardan izin alınmadan üçüncü kişilere kiralanması veya işletme hakkının devredilmesi,

f) Tahsis edilen arazinin kullanımına ilişkin bedellerin (kesin izin, kesin tahsis veya intifa/irtifak/üst hakkı bedelleri) ve ticari kâr veya hasılat paylarının iki yıl üst üste hiç ödenmemiş olması,

Şeklindeki izinsiz işlemleri ile aykırı davranışları kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerin ağır şekilde ihlali (bu tahsisten-haktan doğan yetkilerin sınırlarının ağır şekilde aşılması veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerin önemli ölçüde ihlal edilmesi) sayılarak, bu madde kapsamında değerlendirilecektir.

Bunun dışında kalan izinsiz işlemler ile sözleşmeye aykırı davranışlar ise, cari yıl proje maliyet bedelinin % 3'ü olarak öngörülen ceza alınmaksızın, maddede belirtilen diğer koşulların yerine getirilmesi kaydıyla bu madde kapsamında değerlendirilecektir.

2) Maddeden Yararlanacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri Hakkında Yapılacak İşlemler

Kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih olan 19.07.2003 tarihinden önce kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname-resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, bu yatırımcılar ve işletmeciler hakkında ilgili Bakanlıklarca açılan davalardan (verilen kesin izin veya kesin tahsisin ya da lehlerine tesis edilen sınırlı ayni hakların-intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkının-iptali amacıyla açılan davalar), bu yatırımcılar ve işletmeciler tarafından;

a)Cari yıl proje maliyet bedelinin (Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından cari yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak ilgili Bakanlık tarafından verilecek uygunluk belgesine esas tür ve kapasite üzerinden tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje maliyet bedeli) % 3 (yüzdeüç)'ü ile dava masraflarının ilgili Bakanlıklar tarafından gösterilecek yerlere peşinen ve defaten ödenmesi,

b)Sözleşmeden doğan ve tahsis edilen arazinin kullanımına ilişkin bedellerin (kesin izin, kesin tahsis veya intifa/irtifak/üst hakkı bedelleri), ticari kâr veya hasılat payları ile fon ve ağaçlandırma bedellerinin ödenmesi, arazi tahsisi ile bu arazi ve üzerindeki bina ve tesislerin kullanımı ve tasarrufu, sınırlı ayni hak tesisi vd. tüm işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi,

c)İlgili Bakanlıklar tarafından belirlenen koşulları içeren yeni sözleşmelerin yapılması,

Kaydıyla, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak vazgeçilecektir.

Yatırımcılara ek alan olarak verilen Hazine taşınmazları ile hisseli Hazine taşınmazları için 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi uyarınca alınacak % 3 (yüzdeüç) oranındaki

bedel, tesisin Hazine hissesine/ek alana isabet eden kapasite üzerinden belirlenecektir.

Yatırımcılar tarafından ödenmesi gereken üst hakkı bedeli, tesisin fiili tür ve kapasitesi üzerinden belirlenecektir. Ancak, yatırımcının tesisin tür ve kapasitesinin ilgili Bakanlıkça onaylı imar planına uygun görülen hale getirilerek, ilgili Bakanlıktan uygunluk belgesi alınması durumunda üst hakkı bedeli yeniden tespit edilecektir.

Ancak, yukarıda belirtilen 2 nci maddenin (a), (b) ve (c) bentlerinde sayılan işlemleri yapmak veya fiilleri işlemek suretiyle sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından; tahsis edilen kamu arazisi üzerinde onaylı plan ve projeye esaslı aykırılık teşkil eden veya sözleşmesinde belirtilen tahsis amacına uygun olarak kullanılmayan yapı ve tesisler için, ilgili Bakanlıklarca belirtilen şekilde ve sürede, bu aykırılıkların giderilerek, ilgili Bakanlıktan uygunluk belgesi alınacağına yatırımcı tarafından kabul ve taahhüt edilmesi halinde, bu yatırımcı hakkında Usul ve Esaslar çerçevesinde işlem yapılacaktır.

Yatırımcı ve işletmeci tarafından verilen bu taahhütname hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, Hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda Hazineye intikal eder.

Ancak kamudan kaynaklanan ya da mücbir sebeplerden dolayı verilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getiremeyen yatırımcılara ilgili Bakanlık tarafından verilen süre kadar tekrar bir süre verilebilir.

Bu madde kapsamına giren yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, yukarıda belirtilen şartların yerine getirilmesi kaydıyla, haklarında dava açılması gerekenler için ise dava açılmayacak ve tahsisleri devam edecektir.

Diğer taraftan, kanunları uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname-resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, ilgili Bakanlıklarca, adlarına yapılan kamu arazisinin tahsisine ilişkin işlemleri (kesin izin veya kesin tahsis) iptal edilen kişiler tarafından, ilgili Bakanlıkların iptal işlemlerinin iptali amacıyla dava açılmış ve bu iptal davaları maddenin yürürlüğe girdiği tarihte henüz kesinleşmemiş ise; bu yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, açtıkları bu davalardan, yargılama giderlerini üstlenerek kayıtsız ve şartsız feragat etmeleri, buna ilişkin belgeleri ilgili Bakanlıklara ibraz etmeleri ve ayrıca, yukarıda belirtilen şartların da yerine getirilmesi kaydıyla, bunlar hakkında da bu madde kapsamında işlem yapılacak ve bunların tahsisleri de devam edecektir.

Kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname-resmi senet) belirtilen süre veya ilgili Bakanlıklarca verilen ek süre içerisinde, adlarına tahsis edilen taşınmazın üzerinde yatırıma başlamamak, inşaatı sözleşmelerde belirtilen süre veya verilen ek süre içerisinde tamamlamamak suretiyle sözleşmelerine aykırı davranan ve bu madde hükmünden yararlanacak olan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından; ilgili Bakanlıklar tarafından verilecek süre içerisinde yatırıma başlanıp tamamlanarak tesisler işletmeye açılmadan, bu yatırımcılar ve işletmecilerin, maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki dönemde ilgili Bakanlıklara yapacakları ve adına verilen kesin iznin veya kesin tahsisin ya da lehlerine tesis edilen sınırlı aynı hakların (bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı), şirket hisselerinin üçüncü kişilere devrine, şirket hisselerinin rehin edilmesine, şirketin başka bir şirket ile birleşmesine, lehlerine tesis edilen süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli hakka dönüştürülmesine, inşa edilen bina ve tesislerin üçüncü kişilere kiralanmasına veya işletme hakkının devredilmesine ilişkin talep ve işlemlerine ilgili Bakanlıklarca izin verilmeyecektir.

3) Madde Kapsamına Girmeyen ve Maddeden Yararlanamayacak Olan Turizm Yatırımcıları ve İşletmecileri

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname-resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları gerekçesiyle, bu yatırımcılar ve işletmeciler hakkında açılan davalarda (verilen kesin izin veya kesin tahsisin veya lehlerine tesis edilen sınırlı aynı hakların-intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkının-iptali amacıyla açılan davalar) mahkemelerce karar verilmiş ve bu kararlar kesinleşmiş ise,

bunlar hakkında bu madde kapsamında herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

4) Başvuru Yeri ve Süresi

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, yukarıda açıklanan şekilde kamu arazisinin tahsisine ilişkin sözleşmelerde (taahhütname-resmi senet) yer alan hükümlere aykırı olarak ilgili Bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan ve bu maddeden yararlanmak isteyen yatırımcılar ve işletmeciler, yaptıkları izinsiz işlemleri veya sözleşmeye aykırılıkları açıkça belirtilmek ve varsa belgelerini de eklemek suretiyle, bir dilekçe ile Bakanlığımıza veya ilgili Bakanlığa başvurulacaktır.

Ancak, 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik ile 09.08.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile Milli Parklar Yönetmeliği hükümleri uyarınca, Çevre ve Orman Bakanlığınca ormanlık alanlar üzerinde adına kesin izin verilen ve bu kesin izne dayalı olarak Bakanlığımızca henüz lehlerine sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis ve tapuya tescil edilmeyen turizm yatırımcıları ve işletmecileri ise, aynı şekilde Çevre ve Orman Bakanlığına başvuracaklardır.

Diğer taraftan, 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik ile 09.08.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile Milli Parklar Yönetmeliği hükümleri uyarınca, Çevre ve Orman Bakanlığınca ormanlık alanlar üzerinde adına kesin izin verilen ve bu kesin izne dayalı olarak Bakanlığımızca henüz lehlerine sınırlı ayni hak (intifa veya bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı) tesis edilmemekle birlikte, kesin izin verilen bu ormanlık alanlar daha sonra Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen turizm alan, bölge veya merkezi sınırları içine alınmış ise, bu durumda olan turizm yatırımcıları ve işletmecileri Bakanlığımıza başvuracaklardır.

Anılan maddede başvuru süresi belirtilmediğinden, bu madde yürürlükte bulunduğu sürece ilgilileri tarafından başvuru yapılabilecektir.

Ancak, ilgili Bakanlıklarca, işlemlerini izinsiz olarak gerçekleştirdikleri veya sözleşmelerine aykırı davrandıkları tespit edilerek, bu maddeden yararlanmaları için kendilerine süreli ve yazılı tebligat yapılacak olan yatırımcılar ve işletmeciler tarafından, yapılacak bu yazılı tebligat tarihinden itibaren, bu maddeden yararlanmak için 3 (üç) ay içinde ilgili Bakanlıklara yazılı olarak başvurmamaları halinde, bu yatırımcılar ve işletmeciler bu madde hükmünden yararlanamayacak ve bunlar hakkında sözleşmelerine ve genel hükümlere göre işlem yapılacaktır.

5) Bu Madde Kapsamındaki İşlemleri Yapacak İdare

Bu madde kapsamında yapılması gereken tüm işlemler, yukarıda belirtilen şekilde Bakanlığımız (Genel Müdürlüğümüz) ve ilgili Bakanlıklar tarafından yapılacak ve sonuçlandırılacaktır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA