

7256 sayılı Kanun Kapsamında Taşınmaz Satışı, İrtifak Hakkı Tesisleri ile Kira Alacaklarını Yapılandırma Usul ve Esasları

**Konu: 7256 sayılı Kanun Kapsamında Taşınmaz Satışı, İrtifak Hakkı Tesisleri ile
Kira Alacaklarını Yapılandırma Usul ve Esasları**

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

22/12/2020

Sayı: 7118846/010.06.02-274450

Konu: 7256 sayılı Kanun Kapsamında Taşınmaz Satışı, İrtifak Hakkı Tesisleri ile Kira
Alacaklarını Yapılandırma Usul ve Esasları

GENELGE

2020/28

DAĞITIM YERLERİNE

A- AMAÇ, KAPSAM, TANIMLAR VE DAYANAK

Bilindiği üzere, 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda
Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 17 Kasım 2020 tarihli ve 31307 sayılı Resmi

Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

1. Amaç ve kapsam

a) Bu Genelgenin amacı; 7256 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasında yer alan hükümlerin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

b) Bu Genelge, idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları satış, irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (tasarrufunda bulunan taşınmazların kira ve irtifak hakkı bedelleri ile kaynak sularının kira bedeli dâhil) bedeller ile bu bedellere ilişkin gecikme zammı, faiz vb. fer'i alacakların yapılandırılmasını kapsamaktadır.

2. Tanımlar

Bu Genelgede geçen;

a) Alacak: İdarelerce yapılan taşınmaz satışı, irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden doğan satış, irtifak ve kira bedeli/hasılat payı ile bunlara ilişkin gecikme zammı, faiz vb. fer'i alacakları,

b) İdare: İl özel idareleri, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sermayesinin % 50' sinden fazlası bunlara ait şirketleri,

c) Kanun: 11/11/2020 tarihli ve 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

ç) Yİ-ÜFE aylık değişim oranları: Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) her ay için belirlediği 31/12/2004 tarihine kadar toptan eşya fiyatları endeksi (TEFE) aylık değişim oranlarını, 1/1/2005 tarihinden itibaren üretici fiyatları endeksi (ÜFE) aylık değişim oranlarını, 1/1/2014 tarihinden itibaren yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) aylık değişim oranlarını, 1/11/2016 tarihinden itibaren aylık % 0,35 oranını, ifade eder.

3. Dayanak

İdarelerin ilgili kanunlarca yapılan taşınmaz satışı, irtifak hakkı tesisi, taşınmaz ve kaynak sularının kiralanması işlemlerinden doğan satış, irtifak ve kira bedeli/hasılat payı ile bunlara ilişkin gecikme zammı, faizi vb. fer'i alacakların yapılandırılması 7256 sayılı Kanunda düzenlenmiştir.

a) Kanunun "Diğer hükümler" başlıklı 4 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasında, "İl özel idareleri, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sermayesinin %50 'sinden fazlası

bunlara ait şirketlerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları satış, irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (tasarrufunda bulunan taşınmazların kira ve irtifak hakkı bedelleri ile kaynak sularının kira bedeli dâhil) ve vadesi 31/8/2020 tarihi itibarıyla geldiği hâlde bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ve hasılat payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ileri yerine bu Kanunun yayımı tarihine kadar YİÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarın; bu Kanunun yayımı tarihini izleyen üçüncü aydan başlamak üzere ikişer aylık dönemler hâlinde azami on sekiz eşit taksitte 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasının (ç) bendi hükümlerine göre hesaplanan katsayı ile birlikte tamamen ödenmesi şartıyla, bu alacaklara hesaplanan gecikme zammı, faiz gibi fer'i alacakların tahsilinden vazgeçilir. Bu takdirde mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti ilk taksit tutarı ile birlikte tahsil edilir. Bu fıkra hükümlerinden yararlanılabilmesi için dava açılmaması ve açılmış davalardan vazgeçilmesi şarttır. Bu fıkra kapsamında ödenmesi gereken tutarların fıkra da öngörülen süre ve şekilde kısmen veya tamamen ödenmemesi hâlinde, ödenmemiş alacak asılları ile bunlara ilişkin faiz, gecikme faizi, gecikme zammı gibi fer'i alacaklar ilgili mevzuat hükümlerine göre tahsil edilir. Bu fıkranın uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

b) Aynı Kanunun "Ortak hükümler" başlıklı 3 üncü maddesinde, ilgili maddelerde yer alan özel hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun kapsamında yapılandırmaya konu alacaklara ilişkin ortak hükümler düzenlenmiştir.

B- USUL VE ESASLAR

Yukarıda belirtilen hükümler gereğince, idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak yapılan satış, irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (tasarrufunda bulunan taşınmazların kira ve irtifak hakkı bedelleri ile kaynak sularının kira bedeli dâhil) ve vadesi 31/8/2020 tarihi itibarıyla geldiği hâlde bu Kanunun yayımı tarihi olan 17/11/2020 tarihi itibarıyla ödenmemiş olan bedeller ve hasılat payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ilerinin yapılandırmasına ilişkin usul ve esaslar aşağıda açıklanmıştır.

1. Başvuru şekli, süresi ve formu

a) Yapılandırmadan yararlanmak isteyen borçluların, 28/2/2021 tarihine kadar (bu tarih dâhil) ilgili idareye örneği (Ek- 1) de yer alan başvuru dilekçesiyle başvurması gerekir.

- b) Bu Genelge yürürlüğe girmeden önce yapılan ve Ek-1 başvuru dilekçesinde var olan bilgi ve verileri ihtiva eden başvurular da geçerli kabul edilir.
- c) Yapılandırılması istenilen borçlara ait başvurular, borçlular tarafından alacaklı olan ilgili idareye yapılır.
- ç) Aynı idarece takip edilen birden fazla alacağın yapılandırılmasına ilişkin talepler tek başvuru ile yapılabilir. Bu durumda, alacağa ilişkin detay bilgiler başvuruda ayrı ayrı belirtilir.
- d) Başvurunun iadeli taahhütlü posta veya APS yoluyla yapılması durumunda başvuru belgelerinin postaya verildiği tarih, normal posta ile veya şahsen yapılması hâlinde ise başvuruda bulunulan idarenin genel evrak kayıtlarına intikal ettiği tarih başvuru tarihi olarak dikkate alınır.

2. İdarelerce yapılacak işlemler

Yapılandırma başvurusu, ilgili idarelerin genel evrak kaydına alınmasını müteakip ilgili birim tarafından başvuru sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası/vergi numarası, ticaret unvanı, adres gibi bilgileri ile yapılandırılan alacaklara ilişkin bilgileri içerir şekilde kayda alınır.

- a) Gerekli şartları sağlamadığı veya süresi içinde yapılmadığı tespit edilen başvurular gerekçe belirtilmek suretiyle reddedilir.
- b) Başvurunun tam ve eksiksiz olduğunun anlaşılması halinde, başvuru kabul edilerek borçlu tarafından tercih edilen ödeme seçeneğine göre ödenecek miktarlar hesaplanarak ödeme planı hazırlanır ve ödeme planının bir örneği borçluya verilir.
- ç) Kabul edilen başvurulara ilişkin davadan vazgeçme dilekçelerinin ilgili idarelere verildiği tarih, ilgili yargı merciine verildiği tarih sayılarak dilekçeler ilgili yargı merciine gönderilir.

3. Yİ-ÜFE tutarının hesaplanması

- a) Vadesi 31/8/2020 tarihi itibarıyla geldiği halde, bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla ödenmemiş olan idarelerin alacaklarının asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ileri yerine bu Kanunun yayımlandığı tarih olan 17/11/2020 tarihine kadar Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak, tutar hesaplanır.
- b) TÜİK tarafından Ocak/ 1980 ayından Ekim/2016 ayına kadar açıklanan Yİ-ÜFE aylık

değişim oranları ile 1/11/2016 tarihinden itibaren esas alınacak aylık oranlara 27/11/2020 tarihli ve 3 13 17 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7256 Sayılı Kanun Genel Tebliği (Seri No: I) ekinde yer verilmiştir. Hesaplamalar söz konusu Tebliğ hükümleri doğrultusunda yapılır.

c) Yİ-ÜFE tutarı hesaplanırken; 31/10/2016 tarihine kadar (bu tarih dâhil) TÜİK'in her ay için belirlediği aylık değişim oranları, 1/11/2016 tarihinden itibaren Kanunun yayımlandığı Kasım/2020 ayı dâhil geçen süreye her ay için aylık % 0,35 oranı esas alınır.

ç) Yİ-ÜFE hesaplamalarında ilk aya ilişkin esas alınacak Yİ-ÜFE aylık değişim oranı, alacağın vadesinin rastladığı ay için açıklanmış olan orandır. Alacağın vade tarihinin ayın son günü olması hâlinde de hesaplamalarda başlangıç oranı olarak kullanılacak Yİ-ÜFE aylık değişim oranı, vade tarihinin rastladığı ay için belirlenmiş oran alınır.

4. Ödeme süresi

a) Yapılandırılan borçlar ilk taksit ödeme süresi içinde tamamen ya da ikişer aylık dönemler hâlinde ödenir. Taksit süresi azami on sekiz eşit taksit olup altı, dokuz ve on iki eşit taksit ödeme seçenekleri de tercih edilebilir.

b) İlk taksit ödeme süresi 1 Şubat 2021 tarihinde başlar ve (28 Şubat 2021 tarihi hafta tatiline rastladığı için) 1 Mart 2021 tarihinde sona erer.

c) Kanuna göre ödenecek taksitlerin ödeme süresinin son gününün resmi tatile rastlaması hâlinde süre, tatili izleyen ilk iş günü mesai saati sonuna kadar uzar.

5. Ödeme şekli

Kanuna göre yapılandırılmak suretiyle hesaplanan tutarlar peşin veya taksitler halinde ödenebilir. Bu kapsamda, peşin ödemelerde indirim, taksitli ödemelerde ise katsayı uygulaması yapılır.

a) Peşin ödemeler

i) Borçlunun borcunu peşin ödemeyi talep etmesi durumunda, peşin ödemenin süresine göre indirim uygulanır. Yapılandırılan tutarların tamamının ilk taksit ödeme süresi içinde peşin olarak ödenmesi hâlinde;

- Alacaklara katsayı uygulanmaz,

- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutarların % 90'ının tahsilinden vazgeçilir.

- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde, fer'i alacak yerine YİÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutardan % 50 indirim yapılır.

ii) Söz konusu ödemenin defaten yapılması zorunlu olmayıp, ilk taksit ödeme süresi içinde farklı zamanlarda borcun tamamının ödenmesi hâlinde de bu hükümden yararlandırılır.

iii) Yapılandırılan tutarların taksitle ödenme seçeneği tercih edilmesine rağmen ilk taksit ödeme süresi içinde peşin olarak tamamının ödenmesi durumunda da bu hükümlerden yararlandırılır.

iv) Peşin ödeme seçeneği tercih edilmek suretiyle yapılandırılan alacakların tamamının ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmemesi halinde, ilk taksit ödeme süresini izleyen ayın sonuna kadar geç ödeme zammıyla birlikte ödeme yapılarak Kanun hükümlerinden yararlandırılabilir. Bu durumda, geç ödeme zammıyla birlikte yapılan ödeme, ilk iki taksit ödeme süresi içinde yapılmış olduğundan; - Alacaklara katsayı uygulanmaz,

- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutarlar üzerinden % 50 indirim yapılır,

- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde fer'i alacak yerine YİÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutardan % 25 indirim yapılır.

b) Taksitli ödemeler

1) Borçlunun talebine göre, alacaklar en fazla on sekiz aya kadar taksitlendirilebilir.

Taksit sayılarına göre alacak tutarına aşağıdaki katsayılar uygulanır; I) Altı eşit taksit için (1 ,045),

2) Dokuz eşit taksit için (1,083),

3) On iki eşit taksit için (1,105),

4) On sekiz eşit taksit için (1,15).

ii) Alacak tutarı, seçilen taksit sayısı için belirlenen katsayısı ile çarpılıp ve bulunan tutar taksit sayısına bölünmek suretiyle ikişer aylık dönemler hâlinde ödenecek taksit tutarı hesaplanır. Ancak, tercih edilen süreden daha kısa sürede ödeme yapılması hâlinde

ödenecek tutar ilgili katsayıya göre düzeltilir.

iii) Taksitle ödeme seçeneği tercih edilerek yapılandırılan alacağa ilişkin ilk taksitin süresinde ve tam olarak ödenmiş olması şartıyla, kalan taksitlerin tamamının ikinci taksit ödeme süresi içinde ödenmesi hâlinde;

- Kalan alacak tutarına katsayı uygulanmaz,

- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutarların % 50'sinin tahsilinden vazgeçilir,

- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde, fer'i alacak yerine YİÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanan tutardan % 25 indirim yapılır.

iv) İlk taksit içinde ödenen Yİ-ÜFE tutarının % 50' si, katsayı tutarı ile yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması durumunda Yİ-ÜFE tutarının % 25'inin, ödenecek tutardan öncelikle mahsup edilmesi gerekir.

6. Süresinde ödenmeyen taksitler

a) Kanuna göre ödenmesi gereken taksitlerin ilk ikisinin süresinde ve tam ödenmesi koşuluyla, kalan taksitlerden; bir takvim yılında iki veya daha az taksitin, süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi hâlinde, ödenmeyen veya eksik ödenen taksit tutarlarının son taksiti (peşin ödeme seçeneğinin tercih edilmesi hâlinde ilk taksiti) izleyen ayın sonuna kadar, gecikilen her ay ve kesri için 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında hesaplanacak geç ödeme zammı ile birlikte ödenmesi şartıyla Kanun hükümlerinden yararlandırılmaya devam edilir.

b) Kanun kapsamında ödenmesi gereken taksitlerden; ilk ikisinin süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi; bir takvim yılında ikiden fazla taksitin süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi; süresinde ödenmeyen veya eksik ödenen taksitlerin geç ödeme zammıyla birlikte son taksiti izleyen ayın sonuna kadar da ödenmemesi halinde Kanun hükümlerinden yararlanma hakkı kaybedilir. Bu durumda, Kanun kapsamında ödenmesi gereken taksitlerden ilk ikisinin süresinde ve tam olarak ödenmesi Kanundan yararlanma hakkının devamı için zorunlu olduğundan, taksitli ödeme seçeneğini tercih eden borçluların Şubat/2021 ve Nisan/2021 taksitlerini süresinde ve tam olarak ödemeleri gerekir. Bu hüküm, alacaklı idareler açısından taksitlendirilen alacaklar için ayrı ayrı uygulanır.

c) Vadesinde ödenmesi öngörülen alacakların veya taksit tutarının %10'unu aşmamak şartıyla 10 Türk lirasına (bu tutar dâhil) kadar yapılmış eksik ödemeler için bu Kanun

hükümleri ihlal edilmiş sayılmaz.

ç) Kanun kapsamına giren alacakların belirtilen şekilde tamamen ödenmemiş olması hâlinde borçlular, ödedikleri tutarlar kadar Kanun hükümlerinden yararlandırılırlar. Kanun kapsamında yapılandırıldığı hâlde Kanunda öngörülen süre ve şekilde ödenmeyen alacakların yapılandırma öncesi türü ve vadesi dikkate alınarak takip işlemleri ilgili mevzuat kapsamında yapılır ve Kanunun yayım tarihinden önce başlamış olan takip işlemleri geçerliliğini koruyarak kaldığı yerden devam eder.

d) 11/5/2018 tarihli ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanuna göre yapılandırılan ve 17/11/2020 tarihi itibarıyla anılan Kanun kapsamında ödemeleri devam eden alacaklar açısından, borçlular talep etmeleri hâlinde Kanun hükümlerinden yararlandırılabilirler. Bu takdirde, 7143 sayılı Kanun kapsamında ödenen taksitler için yapılandırma hükümleri geçerli sayılır, bu şekilde ödenmiş taksit tutarlarına tecil tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süre için anılan Kanuna göre tercih edilen taksit süresine uygun katsayı uygulanır, kalan taksit tutarlarına konu alacaklar vadesinde ödenmemiş alacak kabul edilerek Kanunun ilgili hükümlerine göre yapılandırılır ve ödenmemiş taksitlere ilişkin kalan katsayı tutarlarının tahsilinden vazgeçilir.

f) Kanundan yararlandırılarak süresinde ödenen alacaklara, Kanunda yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla Kanunun yayımı tarihinden sonraki süreler için faiz, gecikme zammı, gecikme cezası gibi herhangi bir fer'i alacak tatbik edilmez.

7. Davadan vazgeçme

a) Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan ve ilgili maddeler uyarınca dava açmamaları veya açılan davalardan vazgeçmeleri ve kanun yollarına başvurmamaları gereken borçluların, Kanun hükümlerinden yararlanabilmeleri için belirtilen başvuru sürelerinde, yazılı olarak bu iradelerini belirtmeleri gerekir. Borçlularca, Kanun hükümlerinden yararlanılmak üzere davadan vazgeçilmesi hâlinde idarece de ihtilaflar sürdürülmez.

b) Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan ve açtıkları davalardan vazgeçen borçluların bu ihtilaflarıyla ilgili olarak karar tarihine bakılmaksızın 17/11/2020 tarihinden sonra tebliğ edilen kararlar uyarınca işlem yapılmaz.

c) Kanun hükümlerinden yararlanılmak üzere vazgeçilen davalarda verilen kararlar ile hükmedilen yargılama gideri, avukatlık ücreti ve fer' ileri talep edilmez ve bu alacaklar için icra takibi yapılamaz. Vazgeçme tarihinden önce ödenmiş olan yargılama giderleri ve

avukatlık ücretleri geri alınmaz.

C- DİĞER HUSUSLAR

a) Yapılandırılan alacaklara ilişkin mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti ilk taksit ödeme süresi içinde ilk taksit tutarı ile birlikte tahsil edilir. Peşin ödemelerde de, mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti ilk taksit ödeme süresi içinde tahsil edilir.

b) Borçlarını ödemek üzere başvuran ve borçlarına karşılık ödemede bulunan borçluların mal varlığına tatbik edilen hacizler, bu malların bölünebilir nitelikte olması ve haczin devam edeceği malların, ödenmemiş taksitlerin yapılandırma öncesi tutarını karşılayacak değerde olması şartıyla ödemeler nispetinde kaldırılır.

c) Kanun kapsamında ödenmesi gereken taksitlerden ilk ikisinin süresinde ve tam olarak ödenmesi Kanundan yararlanma hakkının devamı için zorunlu olduğundan, bu duruma dikkat edilmesi gerekir.

ç) İdareler ilgisine göre encümen veya yetkili karar organı kararı ile bu Genelgede yer alan hükümlere aykırı olmayacak şekilde düzenlemeler yapabilir.

d) Bu Genelgede hüküm bulunmayan hallerde Bakanlığımızın açıklayıcı ve yönlendirici kararları uygulanır.

Konunun iliniz dâhilindeki ilgili idareler duyurulması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Murat KURUM

Bakan

Dağıtım:

81 il valiliğine

Ek: **Başvuru Dilekçesi Örneği**

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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