

ÖZET

Dönem Projesi

BELEDİYELERDE ECRİMİSİL UYGULAMASI: KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Abdullah BARAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Mustafa ATASOY

Başta Anayasa olmak üzere Türk Hukuk Sistemi'nde kamu malı ile devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler ifadesi kullanılmakta olup, bu taşınmazların satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil işlemlerinin ne derece sağlıklı yapıldığının irdelenmesi zorunlu görülmektedir. Bu çalışmada kamu taşınmazlarının edinimi, kullanımı ve ecrimisil uygulamaları ile seçilmiş örnek çerçevesinde belediyelerin taşınmaz edinimi, yönetimi ve ecrimisil uygulamalarının yasal yönleri ve uygulama sorunlarının hem genel, hem de seçilmiş örnek olay düzeylerinde analizi yapılmıştır.

Ecrimisil kavramı yasal düzenlemelerde sıklıkla kullanılmasına karşın, ecrimisil tutarının tespit ve takdiri, tahsili ve işgalcinin tahliyesinde sorunların yaşandığı gözlenmiştir. Belirtilen hususlara ilişkin olarak hem Hazine taşınmazları, hem de seçilmiş örnek belediye olan Konya Büyükşehir Belediyesi uygulamaları irdelenmiş ve örnek olay analizlerine dayalı olarak tartışma yapılmıştır. İnceleme sonuçlarına göre 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre kurulan komisyonlarca tespit edilen ecrimisil bedelleri çok düşük belirlenerek hem kamu/belediye zararı oluşmakta hem de işgale göz yumularak kamu taşınmazlarını ve özel olarak belediye taşınmazlarını işgal edenlerin ödüllendirilmesi söz konusu olmaktadır. Yerel uygulamada ticaret odası, sanayi odası ve borsa gibi kuruluşlardan görüş alınarak veya alınmadan belediyelerce rayiç değer ve kira ile ecrimisil bedellerinin tespiti ve takdiri yapılmakta ve belediye encümeni kararı ile kesinleşen bedellerin uygulaması gerçekleştirilmektedir. Özellikle geçmişe yönelik tespit ve tahsil edilecek ecrimisil bedelinin tazminat olarak kabul edilmesi gerektiği halde, uygulamada adeta kira parası gibi tahsil yoluna gidilmektedir. İncelenen örnek olay analizlerinin sonuçlarına göre belediye taşınmazlarına ilişkin ecrimisil bedeli tespitinde görevli kişilerin gayrimenkul değerlemesi ve özellikle kira ve ecrimisil bedellerinin analizi konusunda yeterli teknik, ekonomik ve mevzuat bilgisine sahip olmadıkları ve bu sorunun aynı ilin sınırları içinde farklı bedellerin ortaya çıkmasına neden olduğu dikkati çekmektedir. Özellikle 30 büyükşehir belediyesinde genel olarak değerlendirme hizmeti yapan komisyonlar ve birimlerin insan kaynağı kapasitesinin güçlendirilmesi ve Taşınmaz (Gayrimenkul) Geliştirme alanında uzmanların istihdam edilmesinin belediye gelirlerinin artırılmasına hizmet edeceği açıkça ortaya çıkmaktadır.

ğubat 2014, 79 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, kamu taşınmazları, kira bedeli, işgal ve ecrimisil bedeli

ABSTRACT

Term Project

MESNE PROFITS APPLICATION IN MUNICIPALITIES: THE EXAMPLE OF KONYA METROPOLITAN MUNICIPALITY

Abdullah BARAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Mustafa ATASOY

The expressions of "public property" and "places under the sovereignty and disposal of the state" are used in the Turkish legal system including the Constitution and there seems to be a requirement to analyze how healthy the transactions of sales, rental, establishment of easement, and determination of mesne profits related to these real properties are carried out. In this study, the legal aspects and the issues encountered in implementation related to acquisition, use, and mesne profits applications of public immovable properties as well as real estate acquisition, management, and mesne profits applications by municipalities are analyzed both generally and specifically at the selected case level.

Although the concept of mesne profits is frequently used in the legal regulations, several problems are observed regarding the determination, appreciation, and collection of the amount of mesne profits as well as evacuation of the occupiers. Both the immovable properties of the Treasury and the applications of the Konya Metropolitan Municipality, selected as the case study, have been examined in relation to the specified matters and a discussion is made on the basis of the analyses of the case study. According to the study results, the mesne profits amounts determined by the commissions established under the Government Procurement Law numbered 2886 are set too low and thus lead both to public/municipal losses and condone and award those who illegally occupy public real properties and specifically municipal immovable properties. In local practices, municipalities determine and appraise fair value, rent, and mesne profits amounts either or not soliciting the opinions of organizations such as chambers of commerce, chambers of industry, and commodities exchanges and upon finalization of the amounts by municipal council resolutions, the rates are applied in practice. Although mesne profits amounts to be determined retrospectively and collected should be regarded as a form of indemnification, the amount collected in practice are comparable to merely rental monies. The results of the case study analyses are noteworthy in that the persons involved in the determination of the mesne profits fees lack the required technical, economic, and regulatory skills in property valuation and particularly in the analysis of the rent and mesne profits amounts and that this problem leads to emergence of different amounts within the boundaries of a given same province. It clearly emerges that collectively strengthening the human resources capacities of the commissions and departments providing valuation services and employment of specialists in the area of Real Estate (Immovable) Development in particularly 30 metropolitan municipalities will serve to improve municipal revenues as a whole.

February 2014, 79 pages

Keywords: Real estate, public real properties, rent amount, occupation and mesne profits amount