

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

MİLLÎ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 405)

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı; 3/6/2021 tarihli ve 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrasının uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 7326 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- İdare: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığının merkez veya taşra birimlerini,
- Kanun: 3/6/2021 tarihli ve 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu,
- Kullanım bedeli: İlgili kanunları uyarınca orman sayılan yerler, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hakkında yapılan kesin izin, kesin tahsis, kullandırma kararı, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan; kesin izin, arazi izin, kesin tahsis, kullandırma kararı, ön izin, irtifak hakkı, kullanma izni, kira, yararlanma, ilave yararlanma, mesire yeri işletme hakkı kira bedelleri ve bunlara ilişkin ceza ve kullanım bedellerini,
- Yİ-ÜFE tutarı: Kullanım bedelleri ve hasılat/ticari kâr paylarına ilişkin hesaplanan gecikme zammı, faiz gibi fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak 6 ncı maddede belirtildiği şekilde hesaplanacak tutarı, ifade eder.

Yapılandırma kapsamındaki alacaklar

MADDE 4 – (1) Vadesi 30/4/2021 tarihi itibarıyla geldiği halde Kanunun yayımlandığı 9/6/2021 tarihi itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ve hasılat/ticari kâr payları asılları ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ileri Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamında yapılandırılır.

(2) 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun geçici 25 inci, geçici 26 ncı ve geçici 28 inci maddeleri kapsamında ertelenen bedeller hakkında Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası hükmü uygulanmaz.

(3) Ecrimisil alacakları, Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamına girmektedir. Ancak, bu alacakların Kanununun 2 nci ve 3 üncü maddeleri kapsamında yapılandırılması mümkün bulunmakta olup konuya ilişkin açıklamalar 14/6/2021 tarihli ve 31511 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7326 Sayılı Kanun Genel Tebliği (Seri No:1)'nde yer almaktadır.

Başvuru süresi ve yeri

MADDE 5 – (1) Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamındaki borçları için yapılandırmadan yararlanmak isteyenlerin, bu Tebliğin Ek-1'inde yer alan ve anılan fıkra kapsamındaki borçlarına ilişkin dava açmayacaklarına veya açılmış davalardan vazgeçeceklerine ilişkin iradelerini de içeren dilekçe ile birlikte 31 Ağustos 2021 tarihine (bu tarih dâhil) kadar;

- Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar hakkında illerde çevre ve şehircilik il müdürlüklerine (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüklerine yoksa millî emlak şefliklerine,
 - Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde yer alan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler hakkında çevre ve şehircilik il müdürlüklerine,
 - Orman sayılan yerler hakkında Orman Genel Müdürlüğüne bağlı orman bölge müdürlüklerine,
 - Millî park ve tabiat parkları hakkında Doğa Koruma ve Millî Parklar Genel Müdürlüğü merkez veya taşra birimlerine,
- başvurmaları gerekmektedir.

Alacak tutarının tespiti

MADDE 6 – (1) Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamında yapılandırılacak alacak tutarı;

a) Vadesi 30/4/2021 tarihi itibarıyla geldiği halde Kanunun yayımlandığı 9/6/2021 tarihi itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ve hasılat/ticari kâr payları asıllarının,

b) Yİ-ÜFE tutarı ile,
toplanması suretiyle tespit edilir.

(2) Yİ-ÜFE tutarı; kullanım bedelleri ve hasılat/ticari kâr payları asıllarının, alacağın vade tarihinden 9/6/2021 tarihine kadar olan Yİ-ÜFE aylık değişim oranları toplamı ile çarpılması suretiyle tespit edilir.

(3) Yİ-ÜFE aylık değişim oranları, Tebliğin Ek-2'sinde yer alan tabloda yer almakta olup Yİ-ÜFE tutarının hesabında bu tabloda yer alan oranlar dikkate alınır.

(4) 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 olacaktır.

(5) Yİ-ÜFE tutarlarının tespitinde kullanılacak olan Yİ-ÜFE aylık değişim oranlarının eksi değer olması durumunda bu oranlar da hesaplamada eksi değer olarak dikkate alınır. Hesaplamaya konu döneme ilişkin olarak Yİ-ÜFE aylık değişim oranlarının toplamı eksi değer olduğu takdirde Yİ-ÜFE tutarı sıfır kabul edilir.

(6) Ay kesrine isabet eden günler için Yİ-ÜFE tutarının hesaplanmasında, ilgili ay Yİ-ÜFE aylık değişim oranı 30'a bölünmek suretiyle (Yİ-ÜFE aylık değişim oranı/100/30=) bulunacak günlük oran kullanılır. Bulunacak rakamın virgülden sonraki 6 hanesi hesaplamalarda kullanılacak olup, 7 nci ve devam eden hanelerde bir sayı bulunması hâlinde 6 ncı hane bir üst sayıya tamamlanır ve bulunan rakam 100 sayısı ile çarpılmak suretiyle günlük Yİ-ÜFE oranı bulunur. Bulunan günlük oran geçen gün sayısı ile çarpılarak ay kesrine isabet eden toplam Yİ-ÜFE oranı bulunur.

Örnek 1 – 25/8/2015 vadeli bir alacağın Kanununun yayımı tarihi itibarıyla ödenmemiş olması hâlinde bu alacağa %111,6476 oranında hesaplanması gereken gecikme faizi yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanır.

Buna göre;

-26/8/2015 tarihinden 25/5/2021 tarihine kadar dönem için Tebliğin Ek-2'sinde yer alan tabloda bulunan Yİ-ÜFE aylık değişim oranlarının toplanması suretiyle elde edilen oran: **24,04**

- 26/5/2021 tarihi ile 8/6/2021 tarihi arasındaki 14 günlük kıst dönem için ise altıncı fıkrada belirtilen şekilde yapılan hesaplama sonucu elde edilen oran: **0,1638'dir.**

(Mayıs ayına ait Yİ-ÜFE oranı (14 gün)

$[(0,35/100)/30 \times 100] \times 14$

Dolayısıyla; 26/8/2015 tarihinden 8/6/2021 tarihine kadar geçen süre için Yİ-ÜFE aylık değişim oranları toplamı **24,2038** olmaktadır.

Bu oran ile alacak aslı çarpılmak suretiyle Yİ-ÜFE tutarı hesaplanır.

Bulunan bu Yİ-ÜFE tutarı, alacak aslı ile toplanmak suretiyle yapılandırılan alacak tutarı belirlenir.

Ödeme süresi ve şekli

MADDE 7 – (1) Yapılandırılan alacaklar peşin veya taksitler (6, 9, 12 veya 18 eşit taksit) hâlinde ödenebilir. Yapılandırılan alacaklara ilişkin ilk taksitin son ödeme tarihi 30 Eylül 2021'dir. Diğer taksitler ise bu tarihi takip eden ikişer aylık dönemler hâlinde ödenir.

(2) Alacak tutarının tamamının ilk taksit ödeme süresi içerisinde peşin olarak ödenmesi hâlinde:

a) Bu tutarlara katsayı uygulanmaz.

b) Yİ-ÜFE tutarının % 90'ının tahsilinden vazgeçilir.

c) Yapılandırma sonucu ödenecek alacağın sadece fer'i alaktan ibaret olması hâlinde Yİ-ÜFE tutarından % 50 indirim yapılır.

ç) Alacak tutarının defaten ödenmesi zorunlu olmayıp, ilk taksit ödeme süresi içinde farklı zamanlarda borcun tamamının ödenmesi hâlinde de bu fıkra hükmünden yararlanır.

d) Alacak tutarının taksitle ödeme seçeneği tercih edilmesine rağmen ilk taksit ödeme süresi içinde peşin olarak tamamının ödenmesi durumunda da bu fıkra hükmünden yararlanır.

e) Peşin ödeme seçeneği tercih edilmek suretiyle yapılandırılan alacakların tamamının ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmemesi hâlinde ilk taksit ödeme süresini izleyen ayın sonuna kadar gecikilen her ay ve kesri için 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında hesaplanacak geç ödeme zammı ile birlikte ödeme yapılarak Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası hükmünden yararlanılabilir. Bu durumda, geç ödeme zammıyla birlikte yapılan ödeme, ilk iki taksit ödeme süresi içinde yapılmış olduğundan, bu ödemelere üçüncü fıkra hükmüne göre indirim uygulanır.

(3) Alacak tutarının ilk taksitinin süresinde ve tam olarak ödenmiş olması şartıyla, kalan taksitlerin tamamının ikinci taksit ödeme süresi içinde ödenmesi hâlinde:

a) Bu tutarlara katsayı uygulanmaz.

b) Yİ-ÜFE tutarının % 50'sinin tahsilinden vazgeçilir.

c) Yapılandırma sonucu ödenecek alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde Yİ-ÜFE tutarından % 25 indirim yapılır.

(4) Başvuruda bulunan borçlular başvuru sırasında; 6, 9, 12 veya 18 eşit taksitte ödeme seçeneklerinden birini tercih ederler ve kendilerine tercih ettikleri taksit süresine uygun ödeme planı verilir. Borçlu tarafından taksit sayısına ilişkin bir tercihte bulunulmaması hâlinde, İdarece Kanunda öngörülen en uzun taksit sayısı olan 18 taksitte ilişkin ödeme planı verilir. Taksitle yapılacak ödemelerde alacak tutarı;

a) Altı eşit taksit için (1,09),

b) Dokuz eşit taksit için (1,135),

c) On iki eşit taksit için (1,18),

ç) On sekiz eşit taksit için (1,27),

katsayısı ile çarpılır ve bulunan tutar taksit sayısına bölünmek suretiyle ikişer aylık dönemler hâlinde ödenecek taksit tutarı hesaplanır.

(5) Tercih edilen süreden daha kısa sürede ödeme yapılması hâlinde ödenecek tutar ilgili katsayıya göre düzeltilir. Ancak, tercih edilen taksit süresinden daha uzun bir sürede ödeme yapılamaz.

Örnek 2 – Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamında İdareye başvuruda bulunan borçlunun;

- Yapılandırılacak alacak aslı tutarı 258.500,00 TL,

- Yİ-ÜFE tutarı 32.500,00 TL

olmak üzere toplam 291.000,00 TL borcu bulunmaktadır.

1) Borçlu İdareye başvurarak hesaplanan bu bedeli peşin ödeme seçeneğini tercih ederek ödemek istemesi halinde ayrıca bir katsayı hesaplanmayacaktır.

Borçlu tarafından, yapılandırılan borcun ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmesi nedeniyle Yİ-ÜFE tutarından % 90 oranında indirim yapılacaktır.

Bu durumda borçlu;

- Yİ-ÜFE tutarı olarak $[32.500,00 - (32.500,00 \times \%90)] = 3.250,00$ TL,

- Toplamda ise $(258.500,00 + 3.250,00) = 261.750,00$ TL ödeme yapmak suretiyle,

Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası hükümlerinden yararlanacaktır.

Yapılandırılan borcun borçlu tarafından 30 Eylül 2021 tarihine (bu tarih dâhil) kadar ödenmeyip, hesaplanacak geç ödeme zammı (Yapılandırılan borç son ödeme tarihinden 15 gün sonra ödenmesine rağmen geç ödeme zammının hesabında gecikme zammı 15 gün yerine tam ay olarak dikkate alınmıştır. $291.000,00$ TL \times $\%1,6 = 4.656,00$ TL) ile birlikte 15 Ekim 2021 tarihinde ödenmesi durumunda Yİ-ÜFE tutarından %50 oranında indirim yapılacaktır.

Bu durumda borçlu;

- Yİ-ÜFE tutarı olarak $[32.500,00 - (32.500,00 \times \%50)] = 16.250,00$ TL,

- Toplamda ise $(258.500,00 + 16.250,00) = 274.750,00$ TL ödeme yapacaktır.

2) Borçlunun borçlarını 18 eşit taksitte ödemeyi talep etmesi halinde ise; 291.000,00 TL alacak tutarı (1,27) katsayısı ile çarpılır. Bu şekilde bulunan tutar, 18'e bölünmek suretiyle taksit tutarı bulunur.

18 eşit taksit için yapılandırmaya esas tutar : $291.000,00 \times 1,27 = 369.570,00$ TL

Taksit tutarı : $369.570,00 / 18 = 20.531,67$ TL'dir.

Taksitlendirmeye esas olan 369.570,00 TL'nin $(369.570,00 - 291.000,00) = 78.570,00$ TL'si toplam katsayı tutarıdır.

Bu durumda borçlu, borcunu 20.531,67 TL'lik eşit taksitler halinde ödeyebilecektir.

3) Eylül/2021 ayında borçlu İdareye başvurarak taksit tutarlarını defaten ödemek istediğini bildirmiştir.

Bu durumda borçlu;

- Alacak aslı 258.500,00 TL,

- Yİ-ÜFE tutarının %10'u $[32.500,00 - (32.500,00 \times \%90)] = 3.250,00$ TL,

olmak üzere toplamda 261.750,00 TL ödeme yapacaktır.

Borçlu tarafından, yapılandırılan borcun ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmesi nedeniyle ayrıca bir katsayı hesaplanmayacak ve Yİ-ÜFE tutarından %90 oranında indirim yapılacaktır.

Buna göre, yapılandırılan borcun ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmesi hâlinde 78.570,00 TL katsayı tutarı ile 29.250,00 TL Yİ-ÜFE tutarı olmak üzere toplam 107.820,00 TL daha az ödeme yapılacaktır.

Örnek 3 – Kanununun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamında İdareye başvuruda bulunan borçlu, borcunu 18 eşit taksitte ödemeyi talep etmiştir.

İdare tarafından;

- Alacak aslı tutarı 180.000,00 TL,

- Yİ-ÜFE tutarı 36.000,00 TL,

olmak üzere yapılandırılan alacak tutarı 216.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Borçlu, yapılandırılan alacak tutarını 18 eşit taksitte ödemeyi talep ettiğinden 216.000,00 TL alacak tutarı (1,27) katsayısı ile çarpılır.

Bu şekilde bulunan tutar, 18'e bölünmek suretiyle taksit tutarı hesaplanır.

18 eşit taksit için yapılandırmaya esas tutar : 216.000,00 x 1,27 = 274.320,00 TL

Taksit tutarı : 274.320,00 / 18 = 15.240,00 TL

Taksitlendirmeye esas olan 274.320,00 TL'nin (274.320,00 - 216.000,00=) 58.320,00 TL'si toplam katsayı tutarıdır.

Borçlu, Eylül/2021 ayında ödemesi gereken taksit tutarı olan 15.240,00 TL'yi süresinde ödemiştir.

15/10/2021 tarihinde borçlu İdareye başvurarak kalan taksit tutarlarının tamamını defaten ödemek istediğini bildirmiştir.

Başvuru sırasında 18 eşit taksitte ödeme seçeneği tercih edilmiş olmakla birlikte, daha sonra ikinci taksit ödeme süresi içinde, borcun tamamı ödenmek istendiğinde, ödenecek tutar aşağıdaki şekilde bulunur.

Borçlu tarafından, yapılandırılan borcun Ekim/2021 ayında ödenmesi nedeniyle ayrıca bir katsayı hesaplanmaz ve Yİ-ÜFE tutarından % 50 oranında indirim yapılır.

Buna göre, yapılandırılan borcun Ekim/2021 ayında ödenmesi hâlinde 58.320,00 TL katsayı tutarı ve 18.000,00 TL Yİ-ÜFE tutarı olmak üzere toplam 76.320,00 TL daha az ödeme yapılacaktır.

Diğer hükümler

MADDE 8 – (1) Kanun kapsamında ödenmesi gereken taksitlerin ilk ikisinin süresinde ve tam ödenmesi koşuluyla, kalan taksitlerden; bir takvim yılında en fazla iki taksitin, süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi hâlinde, ödenmeyen veya eksik ödenen taksit tutarlarının borçlunun başvuru sırasında tercih ettiği taksitlendirme süresinin son taksitini 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 borçlu Kanun hükümlerinden yararlandırılır.

(2) Ancak, ödenmesi gereken taksitlerden;

a) İlk ikisinin süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi,

b) İlk ikisinin süresinde ödenmesine rağmen bir takvim yılında ikiden fazla taksitin süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi,

c) Süresinde ödenmeyen veya eksik ödenen taksitlerin geç ödeme zammıyla birlikte son taksiti izleyen ayın sonuna kadar da ödenmemesi,

hâlinde Kanundan yararlanma hakkı kaybedilir.

(3) Yapılandırılan alacaklara ilişkin ödenecek taksit tutarının % 10'unu aşmamak şartıyla 10 Türk lirasına (bu tutar dâhil) kadar yapılmış eksik ödemeler ihlal sebebi sayılmaz.

(4) Alacakların birinci fıkrada belirtilen şekilde tamamen ödenmemiş olması hâlinde borçlular, ödedikleri tutarlar kadar Kanun hükümlerinden yararlanırlar. Yapılandırıldığı hâlde Kanunda öngörülen süre ve şekilde ödenmeyen alacakların yapılandırma öncesi türü ve vadesi dikkate alınarak takip işlemleri ilgili mevzuat kapsamında yapılır ve Kanunun yayımı tarihinden önce başlamış olan takip işlemleri geçerliliğini koruyarak kaldığı yerden devam eder.

(5) Yapılandırılan alacaklara ilişkin hesaplanan gecikme zammı, faiz gibi fer'i alacakların tahsilinden vazgeçilir.

(6) Süresinde ödenen alacaklara, 7 nci maddede öngörülen katsayı uygulaması hariç olmak üzere Kanunun yayımı tarihinden sonraki süreler için faiz, gecikme zammı, gecikme cezası gibi herhangi bir fer'i alacak tatbik edilmez.

(7) Borçluların süresi içerisinde ödenmemesi sebebiyle kesin izin, kesin tahsis, kullandırma kararı, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemleri iptal edilenler tarafından borçlar Tebliğde belirtilen şekilde ödense dahi, iptal işlemi ihya edilmez ve geçerliliğini korur.

(8) Başvuru ve taksit ödeme sürelerinin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde süre, tatili izleyen ilk iş günü mesai saati sonunda biter.

Dava konusu edilmiş ve/veya icra takibi başlatılmış alacaklar

MADDE 9 – (1) Kanunun 10 uncu maddesinin onüçüncü fıkrası kapsamında olan ve Kanunun yayımlandığı 9/6/2021 tarihinden önce dava konusu edilmiş ve/veya icra takibi başlatılmış alacaklar için borçluların bu fıkra hükmünden yararlanmak üzere 31 Ağustos 2021 tarihine (bu tarih dâhil) kadar başvurmaları ve Kanunda öngörülen süre ve şekilde alacaklarını ödemeleri halinde bunlar için açılan davalar sonlandırılır ve icra takipleri durdurulur. Bu takdirde borçluların mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücretini ilk taksit tutarı ile birlikte ödemeleri gerekmektedir.

(2) Başvuru sırasında İdareye verilen davadan vazgeçmeye ilişkin hususların da yer aldığı dilekçenin İdareye verildiği tarih, ilgili yargı merciine verildiği tarih sayılır ve dilekçenin bir örneği derhal davanın bulunduğu yargı merciine gönderilir.

(3) Borçlular tarafından, davadan vazgeçilmesi hâlinde İdarece de ihtilaflar sürdürülmez.

(4) Başvuruda bulunan ve açtıkları davalardan vazgeçen borçluların bu ihtilaflarıyla ilgili olarak karar tarihine bakılmaksızın Kanunun yayımlandığı 9/6/2021 tarihinden sonra tebliğ edilen yargı kararları uyarınca işlem yapılmaz.

(5) Vazgeçilen davalarda verilen kararlar ile hükmedilen yargılama gideri, avukatlık ücreti ve fer'ilerinin bulunması hâlinde bu tutarlar karşılıklı olarak talep edilmez ve bu alacaklar için icra takibi yapılamaz. Vazgeçme tarihinden önce ödenmiş olan yargılama giderleri ve avukatlık ücretleri geri alınmaz.

Yürürlük

MADDE 10 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 11 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

[Eklere için tıklayınız.](#)