

HAZİNENİN ÖZEL MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZ MALLARIN EKONOMİYE KAZANDIRILMA YÖNTEMLERİNDEN SATIŞIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Taner TURAN
Maliye Bakanlığı
Milli Emlak Kontrolörü

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satılarak ekonomiye kazandırılmaları gerektiği düşüncesi sık sık dile getirilmektedir. Söz konusu taşınmaz malların ekonomiye kazandırılmaları gerektiği konusunda bir tereddüt de bulunmamaktadır. Ancak Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satış dışında başka yöntemlerle de değerlendirilmesi mümkün olduğu halde bunların üzerinde fazlaca durulmamaktadır. Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, satılmalarına engel durumları bulunanlar hariç, tamamının ekonomiye kazandırılmasında en etkili yöntemin satış olduğu, doyurucu ve herkes tarafından kabul edilebilir gerekçelerle savunulabilir mi? Başka bir ifadeyle taşınmaz malların farklı özellikleri dikkate alınmaksızın tamamı için en uygun değerlendirme yönteminin satış olduğu iddia edilebilir mi? Bu yazıda mezkur soruların cevaplandırılmasına çalışılacaktır.

Hazine taşınmaz mallarının satılması gerektiği düşüncesi esasen iki gerekçeye dayandırılmaktadır. Bunlar;

- Söz konusu taşınmaz malların genellikle işgale uğraması ve bu işgallerin giderilememesi,
- Satış suretiyle bütçeye gelir sağlanmasıdır.

Öncelikle belirtmelidir ki, Hazine taşınmaz mallarına yönelik işgallerin önlenememesi, bunların satılarak elden çıkarılmasının en doğru çözüm olarak kabulünü değil, işgalleri önleyecek etkili ve caydırıcı düzenlemelerin yapılarak titizlikle uygulanmalarının sağlanmasını gerektirir. Aksi bir düşüncenin, yani Hazine taşınmaz mallarına yönelik işgaller önlemediği için satılarak tasfiye edilmelerinin en doğru ve rasyonel çözüm olarak görülmesinin, Hukuk Devletiyle bağdaşır yönü bulunmamaktadır.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışını engelleyen bir düzenleme bulunmadığından satış işlemlerine, genel olarak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca uzun bir süredir devam edilmektedir. Başka bir anlatımla Hazine arsa ve arazilerinin şimdiye kadar satılmadan bekletildikleri, ancak bundan sonra satılacakları düşüncesi kesinlikle yanlıştır.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satış işlemlerinin açıklığa kavuşturulduğu 11.02.1989 tarih ve 150 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Satışı Yapılamayacak Taşınmaz Mallar" başlıklı 18'nci bendinde aynen "Belediye, köy veya diğer yerleşim alanları dışında bulunup tarım arazisi niteliğinde olan ve tarım reformu açısından kaynak teşkil edecek taşınmaz mallardan; hisselilerde Hazine payına düşen miktarı sulu arazide 5, kuru arazilerde 20 dönümü tam mülkiyetlilerde sulu arazide 2, kuru arazide 4 dönümü geçen taşınmaz mallar" denilmekte iken, 04.11.1991 tarih ve 173 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile 150 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Satışı Yapılamayacak Taşınmaz Mallar" başlıklı B bölümünün 18'nci bendi yürürlükten kaldırılmıştır. 173 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile 150 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin B bölümünün 18'nci bendinin yürürlükten kaldırılmasıyla Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışında

miktar yönünden bir kısıtlama kalmadığı gibi, tarım reformuna kaynak teşkil etmesi açısından Hazineye ait tarım arazilerinin rezerv olarak bekletilmesi düşüncesinden de vazgeçilmiştir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallardan satılabilir nitelikte olanların miktarı, kamuoyunda sanıldığı kadar çok değildir. Bunların da önemli bir bölümü imar planı kapsamı dışında kalmaktadır.

Hazine taşınmaz malların yüzölçümü açısından yarısından fazlasını, bir kamu hizmetinin görülmesi maksadıyla genel, katma ve özel bütçeli kuruluşlara tahsis edilmiş taşınmaz malların oluşturduğu bilinmektedir. Bu durumdaki taşınmaz malların tahsisleri kaldırılmadan satışa konu edilmeleri mümkün değildir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların önemli bir bölümü tarım arazileri oluşturmaktadır. 198 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile söz konusu tarım arazilerinin muhtaç çiftçilere pazarlık usulüyle kiraya verilmesi öngörülmüştür ki, bu da Sosyal Devlet ilkesiyle bağdaşan bir uygulama olarak değerlendirilmektedir. Mezkur genel tebliğ kapsamında kalan tarım arazilerinin satışı yoluna gidilmesi halinde, bunun toplumsal yarar açısından getireceği sonuçların da hesaba katılması gerekir. Ancak, genel olarak Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan tarım arazilerinin satılarak ekonomiye kazandırılması düşüncesinin yerinde olduğu, bu yapılırken hiç veya yeterli toprağı olmayan çiftçilerin durumlarının da göz önüne alınması gerektiği düşünülmektedir. Nitekim 16.02.1995 tarih ve 4070 sayılı "Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun"da da yukarıda belirtilen durum dikkate alınmıştır.

İmar planı kapsamında kalmamakla birlikte yakın bir gelecekte plan kapsamına alınabilecek taşınmaz malların satış yöntemiyle değerlendirilmesinin doğru olmadığı düşünülmektedir. Bilindiği üzere bir taşınmaz malın imar planına alınması o taşınmaz malın değerinin artmasındaki en önemli faktörlerden biridir. Başka bir anlatımla taşınmaz malın değeri imar planı kapsamında kalıp kalmamasıyla ve planda ayrıldığı amaçla doğrudan doğruya ilgilidir. Dolayısıyla imar planı kapsamı dışındayken son derece düşük bir bedelle satılan Hazineye ait bir taşınmaz mal daha sonra imar planına alınabilmekte ve böylece önemli bir rant yaratılabilmektedir. Bu ranttan, taşınmaz malları imar planı kapsamı dışındayken düşük bedellerle satın alan kişiler yerine Hazinenin yararlanmasını sağlamak için, yakın bir gelecekte imar planı kapsamına alınabilecek Hazine taşınmaz mallarının titizlikle saptanarak kesinlikle satışlarının yapılmamasının uygun olacağı, bunun 150 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Satışı Yapılmayacak Taşınmaz Mallar" başlıklı B bölümüne bir bend ilave edilerek gerçekleştirilebileceği değerlendirilmektedir.

Şehirlerin gelişme bölgelerinde bulunan taşınmaz malların, imar planı kapsamında kalsın veya kalmassın, satışlarının yapılmasında da aceleci davranılmamasının kamu yararına olacağı düşünülmektedir. Burada önemli bir sorunun yanıtlanmasının doğru olacağı düşünülmektedir. Hazine taşınmaz mallarının satışından elde edilecek gelir mi daha önemlidir yoksa mezkur taşınmaz mallardan düzenli, planlı ve yaşanılabilir şehirlerin kurulmasında yararlanması mı? Şehirlerin gelişme bölgelerinde bulunan fakat imar planı kapsamında kalmayan Hazine taşınmaz mallarının kentsel arsa üretiminde veya toplu konut yapımında kullanılmalarının sağlanması çarpık kentleşme ve gecekondulaşmanın önlenmesinde etkili bir yol olacağı gibi, Hazinenin de yararına olacaktır. Ülkemizde gecekondulaşma ve çarpık kentleşmenin ne kadar önemli bir sorun olduğu halen yeterince anlaşılammıştır. Gelecekte bu önemli sorunun farkına varılarak çözüm yolları aranacağı ve o zaman büyük yüzölçümlü Hazine taşınmaz mallarına gereksinme duyulacağı tartışmasızdır.

Bunların dışında satış yönteminin değerlendirilmesinde; gelecekte Devletin yerine getirmek zorunda olduğu kamu hizmetleri için taşınmaz mala ihtiyaç duyulabileceği veya büyük eğlence ve ticaret merkezlerinin kurulması, toplu konuta yapımı gibi amaçlar için de şehirlerin gelişme bölgelerindeki

büyük yüzölçümlü Hazine taşınmaz mallarından yararlanılabileceği, dikkate alınması gereken önemli faktörler olarak düşünülmektedir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satış dışında kiraya verme, irtifak hakkı tesis etme gibi başka yöntemlerle değerlendirilerek ekonomiye kazandırılmasının önünde hiçbir engel bulunmamaktadır. Birtakım düzenlemelerin yapılarak belirtilen yöntemlerin uygulanmasının kolaylaştırılması, söz konusu taşınmaz malların ekonomiye kazandırılmasını sağlayacağı gibi, işgallerin önlenmesinde de yararlı olacaktır. Bunun dışında satış yönteminin sadece Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve satılmalarına engel durumu bulunmayan taşınmaz mallar için uygulanabileceği, oysa diğer değerlendirme yöntemlerinin Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallarda da geçerli olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Başka bir anlatımla Hazine taşınmaz mallarının değerlendirilmesinde satış dışındaki yöntemlerden daha geniş bir alanda yararlanılması mümkündür. Ayrıca satış dışındaki yöntemlerin kullanılması halinde, taşınmaz malların mülkiyetinin Hazineye kalması da sağlanmış olur.

Ayrıca, zaman geçtikçe toprağın öneminin, dolayısıyla değerinin giderek artması da Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların ekonomiye kazandırılma yöntemlerinden biri olan satışın değerlendirilmesinde önemli bir etken olarak dikkate alınmalıdır.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların farklı nitelikleri gözetenmeden uygulanacak değerlendirme yöntemlerinin, hedeflenen amaçlara ulaşılmasının önünde aşılması zor engeller meydana getireceği kabul edilmelidir. Başka bir anlatımla mezkur taşınmaz malların özelliklerine göre gruplandırılarak farklı yöntemlerle değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılması gerekir.

Esasen, Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların değerlendirilerek ekonomiye kazandırılmasında, hazırlanacak uzun vadeli ve farklı yöntemleri içeren bir plan doğrultusunda hareket edilmesinin doğru olacağı izah gerektirmeyecek kadar açıktır.

Sonuç olarak, Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların ekonomiye kazandırılmasında;

- 1) Söz konusu taşınmaz malların tamamı için geçerli ve doğru tek bir değerlendirme yönteminin bulunmadığı,
- 2) Taşınmaz malların özelliklerine göre gruplandırılarak uzun vadeli ve farklı değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını öngören bir plan doğrultusunda hareket edilmesinin yerinde olacağı,
- 3) Özellikle şehirlerin gelişme bölgelerinde yer alan taşınmaz mallar ile imar planı kapsamı dışında bulunmakla birlikte yakın bir gelecekte plan kapsamına alılabilecek taşınmaz malların satış yerine diğer yöntemlerle değerlendirilmeleri gerektiği,

Dolayısıyla yazının başlangıcındaki sorulara olumlu cevap verilmesinin mümkün olmadığı düşünülmektedir.