



2B YASASI BEKLENTİLERİ KARŞILADI MI?

Bir ülkede uygulanan normlar (kurallar) içinde uygulanma esası ve yaptırım gücü bakımından en üst norm bilindiği üzere anayasadır. Bizim ülkemizde bu kural geçerlidir. Ancak, görülmektedir ki en temel hukuki haklar ve kurallar dahi bazen anayasalarda düzenlenmemektedir. Bu durum hukuk düzeninin, devlet ve toplum geleneğinin yerleştiği yani köklü bir geçmişe sahip ülkeler açısından sorun olmamakla beraber bu niteliklere sahip olmayan ülkeler açısından sorunlar oluşmakta ve dolayısıyla gerek kurumların, gerekse bireylerin enerjileri bazen anlamsızda olabilen kısır döngülerin etrafında lüzumsuz yere harcana bilmektedir.

Bu durumu ülkemizde şu an yürürlükte olan 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı 1982 Anayasasında da görebiliriz. Ülkemiz yüzölçümünün % 27,7' si ormanlardan (21,7 milyon hektar)¹ oluşmasına rağmen Anayasamızda ormanlarla ilgili pek fazla hüküm bulunmamaktadır. Hatta ormanın tanımı dahi yer almamaktadır.

31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesinde; “**Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.**” demek suretiyle ormanın tanımını yapılmış ve maddenin devamında orman sayılmayan yerler belirtilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu 1 inci maddesinde ormanın ne olduğunu belirtildikten sonra hemen akabinde 2 nci maddede orman sınırları dışına çıkarma düzenlenmiştir.

Buna göre; “**Orman sayılan yerlerden:**

1 http://www.ormansu.gov.tr/osb/haberduyuru/guncel-haber/13-01-09/Orman_ve_Su_%C4%B0%C5%9Fleri_Bakan%C4%B1_Prof_Dr_Veysel_Ero%C4%9Flu_Bakanl%C4%B1%C4%9F%C4%B1n%C4%B1n_2012_Faaliyetlerini_ve_2013_Hedeflerini_De%C4%9Ferlendirdi.aspx?sflang=tr

Serdar TORUN
Maliye Uzmanı, Maliye Bakanlığı
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

- A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,
- B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları,

Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz. ...”

31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerin (tarım alanları, hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ve yerleşim alanları), orman sınırları dışına çıkartılma işlemi 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının 'B' bendinde düzenlendiği için bu taşınmazlara 2/B taşınmazları (2B, 2/B alanları, 2/B arazileri) denilmekte ve kamuoyunda da bu şekilde bilinmektedir.

Aslında, orman sınırları dışına çıkarma işlemi 2 nci maddeden de anlaşıldığı üzere fiili durum ile hukuken durumu uyumlaştırma işlemidir. Zira bu yerler hukuken orman statüsünde olsa dahi fiiliyatta uzun zamandır tarımsal amaçlı vs. kullanılan yerler olmuşturlardır.

Orman Kanununun 1 inci maddesinde ormanların tanımı yapılmakla beraber bu alanların yani ormanların zeminde nereler olduğunun belirlenmesi için orman kadastrolarının yapılması gerekmektedir.

Ancak, ülkemizde ormanların sınırlandırılması işlemlerine 6831 sayılı Orman Kanununun yürürlükten kaldırdığı 08/02/1937 tarihli ve 3116 sayılı Orman Kanunu ile başlanılmış ise de bugün dahi ormanların kadastro ve tescil işlemleri tamamlanamamıştır.²

Ormanların kadastrolarının zamanında yapılamaması, yapılan kadastro çalışmalarında oluşan anlaşmazlıklar ve hatalar ile fiili durumun hukuki duruma uymaması vs. sebeplerle ortaya birçok uyumsuzluklar ve boşluklar çıkmıştır.

Bu nedenle, gerek 1961 anayasasında gerekse 1982 anayasasında yer alan hükümlere istinaden orman sınırları dışına çıkarma işlemi ile çıkarılan taşınmazların tasarrufuna yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

Bu düzenlemelerin kapsamının dar olması, şartlarının ağır olması ve bazı hükümlerinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi nedeniyle geniş çerçevede uygulama imkanı olmadığı için sorunların çözümü sağlanamamıştır.

Bunun üzerine, 19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun çıkarılmış ve 26/04/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6292 sayılı Kanunun isminden de görüleceği üzere Kanunda genel olarak üç husus düzenlenmiştir. Bunlardan Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi (2/B taşınmazlarının değerlendirilmesi) ile ilgili kısımda da;

- Kullanıcılara doğrudan satış (6. Madde),
- Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı ge-

2 Karaca, Mükremin, 2/B Sorunu ve 6292 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenlemeler, Uzman Bakış Dergisi 1. Yıl, 1. Sayı.



rekçesiyle tapuları iptal edilenlere iade (7. Madde),
- Proje alanları (8. Madde),
Düzenlenmiştir.

Bu düzenlemelerden en önemlisi; taşınmaz sayısının çokluğu, bedel ödemek gerekmesi vs. nedenlerle kullanıcılar doğrudan satış işlemleridir.

Söz konusu Kanundan beklentilerde farklı olmuştur:

Devlet yönetimi açısından; mülkiyet sorunları çözümlenerek vatandaşların yıllardır tapusuz olarak kullandıkları taşınmazlarda tapu sahibi olması, 2/B alanlarında kalması nedeniyle tapuları iptal edilenlerin mağduriyetleri giderilerek tapularının bedelsiz olarak iade edilmesi, fiili durumun hukuki zemine kavuşturulması böylece vatandaşla Devlet arasındaki davalara son verilmesi, gecekondular ve kentsel dönüşüm projeleri yapılarak çarpık ve plansız yerleşimlerin düzenlenmesi ayrıca, yapılacak satış işlemleri sonucunda elde edilen gelirlerden; afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, nakledilecek orman köylülerine ait taşınmazların kamulaştırılması, orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi, orman sınırları dışına çıkarılan alanların en az iki katı verimsiz orman alanlarının ıslahı ve yeni orman alanlarının tesisi amaçlanmıştır.³

Bu taşınmazlarda kullanıcı olan vatandaşlar açısından; dedelerinin hatta bazı kişiler için dedelerinin de dedelerinin, özetle atalarının öteden beri kullandıkları bazıları açısından para vererek satın aldıkları, ihya ederek kullanıma uygun hale getirdikleri taşınmazları şimdi parasını vererek tekrar satın almak durumuyla karşılaşmamak ve bedelsiz yada düşük bir bedelle satın almak amaçlanmıştır.

2/B taşınmazlarının satışından herhangi bir yararı olmayan bazı vatandaşlar açısından; Bu taşınmazların kullanıcıları buraları işgal ederek yıllarca kullandıkları yetmiyormuş gibi de şimdi ucuza alacakları anlayışıyla Devletin kendilerine de uygun yerlerde (sahil kenarında) ucuza yer satması amaçlanmıştır.

3 2/B Başvuru Kılavuzu, Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)

2/B taşınmazlarının satışı ile ilgisi olmayan belki de 2/B taşınmazlarını dahi ilk kez duyan ancak sayılarının oldukça çok olduğuna inandığım bazı vatandaşlar açısından ise burada bir uyumsuzluk varsa çözülsün, satılması gerekiyorsa satılsın, bedelsiz verilmesi gerekiyorsa bedelsiz verilsin şeklinde düşünülmektedir.

Bu amaçlar da dikkate alınarak 6292 sayılı Kanunda dengeler gözetilmeye çalışılmış ve kullanıcılara (ve/veya muhdesat sahiplerine) bu taşınmazları rayiç bedelin % 50 si (tarımsal nitelikli taşınmazlar açısından) üzerinden, ayrıca peşin ödeme halinde % 20 indirimli olarak, 6 yıla kadar taksit imkanı ile satın alma fırsatı vs. avantajlar sağlanmıştır.

6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde düzenlenen kullanıcılara doğrudan satış iki kısımdan oluşmaktadır. Birincisi; 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi gereğince güncelleme veya kullanım kadastro çalışmaları Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kesinleşenlerin satış işlemleri, ikincisi ise güncelleme veya kullanım kadastro çalışmaları Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kesinleşenlerin satış işlemleridir. Birinciler açısından Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay olarak belirlenen başvuru süresi iki kez uzatılmış ve 26/02/2013 tarihinde sona ermiştir. İkinciler açısından kadastro çalışmalarının kesinleşme tarihinden itibaren 8 ay olarak belirlenen (daha sonra 2 ay uzatılarak 10 ay olan) başvuru süreleri kesinleşme tarihine göre devam edenler olabilmektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesi gereğince güncelleme veya kullanım kadastro çalışmaları tamamlanarak Maliye Bakanlığına (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) teslim edilen 591.631 adet 2/B taşınmazı bulunmaktadır.

Toplam başvuru sayısı 649.484 dür. Bunlardan 599.332 kişi satın alma başvurusu, 50.152 kişi ise iade başvurusu yapmıştır. (Toplam başvuru oranı % 81,05 dir.)

Satın alma başvurularından; yaklaşık 115.000 adeti ilgili taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalması, proje alanlarında kalması vs. hususlarından dolayı satılmaması nedeniyle yaklaşık 485.000 adeti satışa konu edilebilecektir.

İade başvurularının sonuçlandırılmasına yönelik çalışmalar kapsamında taşınmazların iadesine başlanılmıştır.

Satın alma başvurusu yapan kişilerin hak sahipliği değerlendirilerek hak sahibi olduğu belirlenen kişilere satın alma tebligatı gönderme işlemleri büyük oranda tamamlanmıştır.

Söz konusu tebligatta ki bu tebligat, 6292 sayılı Kanunun uygulanmasını gösteren ve 04/07/2012 tarihli ve 28343 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde (Ek-4/A) düzenlenmiştir. İdarece yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren hak sahiplerine üç ay ödeme süresi öngörüldüğünden hak sahipleri ödeme sürelerinin sonunu bekleyebilmektedir. Bu üç aylık ödeme süresi Kanunla belirlenmiştir. İdare taşınmazların bulunduğu yere göre Defterdarlıkları veya Malmüdürlüklerini ifade etmektedir.

232.002 hak sahibine ise satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu satışların 174.142 adeti peşin, 54.533 adeti taksitli ve 3.327 adeti ise yarısı peşin olarak gerçekleştirilmiştir.

Satışı yapılan taşınmazların toplam rayiç bedeli 3.355.978.955 TL ve toplam satış bedeli 1.621.060.909 TL' dir. Satışı yapılan taşınmazlardan toplam 799.793.227 TL tahsil edilmiştir.

2/B taşınmazlarının kadastro işlemleri, değerlendirme işlemleri, tebliğ işlemleri, satış ve tahsilat işlemleri devam etmektedir. Dolayısıyla yukarıda belirtilen rakamlar sürekli değişmekte ve değişecektir. Ancak, söz konusu rakamlar dikkate alındığında sürecin planlanan beklentiler doğrultusunda ilerlediği görülmektedir.

Şunu da belirtmek gerekir ki hem işlemleri devam eden taşınmazlar hem de kadastrusu daha sonra yapılan ve yapılacak taşınmazlar nedeniyle 2/B konusu kamuoyunun gündemini bir süre daha meşgul edeceğe benziyor. Sonuçların, her zaman için milletin faydasına olmasını temenni ederiz.

Kaynaklar:

1. T.C. Anayasası
2. 6831 sayılı Orman Kanunu
3. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
4. 3402 sayılı Kadastro Kanunu
5. 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
6. 2/B Başvuru Kılavuzu, Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)
7. Karaca, Mükremin, 2/B Sorunu ve 6292 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenlemeler, Uzman Bakış Der-gisi 1. Yıl, 1. Sayı.
8. <http://www.ormansu.gov.tr>
9. Milli Emlak Genel Müdürlüğü İstatistikleri