

**T.C.  
YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI  
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI**

**VAN İLİ ÖRNEĞİNDE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ  
VE YATIRIMLARA TAHSİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Nalan ÇALIŞKAN**

**VAN – 2012**

**T.C.  
YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI  
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI**

**VAN İLİ ÖRNEĞİNDE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ  
VE YATIRIMLARA TAHSİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hazırlayan**

**Nalan ÇALIŞKAN**

**Danışman**

**Yrd. Doç. Dr. Menaf TURAN**

**VAN – 2012**

## SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu çalışma, jürimiz tarafından Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

İmza

Başkan : .....

Üye (Danışman) : .....

Üye : .....

Üye : .....

Üye : .....

ONAY: Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

.... / .... / 2012

.....

Enstitü Müdürü

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Bu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.(...../...../2012)

Tezi Hazırlayan Öğrencinin

Adı ve Soyadı

Nalan ÇALIŞKAN

İmzası

## ÖZET

Devletin malvarlığı içinde yer alan, kamu hizmetine ya da kamunun kullanımına tahsis edilmiş mallara kamu malları denir. Toplumun ortak gereksinimlerini karşılama noktasında kamu malları büyük paya ve öneme sahiptir. Devlet, genel ve ortak ihtiyaçlara kamu malı ve kamu hizmeti sunarak cevap verir ve bu sayede kamu yararı sağlar. Kamu yararının sağlanması için de plan, proje ve hukuksal düzenlemenin yanında finansmanı için kamu kaynaklarına ihtiyaç duyulur.

Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallarının mevcut durumlarının tespiti, kayıt altına alınması, korunması ve elden çıkarılması ile ilgili işlemler 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'ye göre Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne aittir.

Hazine taşınmazlarının; kira, satış ve irtifak hakkı tesisi ile değerlendirilerek ülke ekonomisine orta ve uzun dönemde katkı sağlaması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, atıl taşınmazların değerlendirilmesi ve uygun taşınmazların yatırımcılara devri gibi uygulamalarla, taşınmazlar üzerinden sağlanan gelir, sürekli arttırılmaktadır.

Çalışmamızda mülkiyet kavramı, hazine taşınmazları ile kamu malının tanımı, türleri, nitelikleri açıklanmıştır. Hazine taşınmazlarının kazanılması, yönetimi ve elden çıkarılmasına ilişkin usul ve yöntemler ile günümüzde bu taşınmazların yatırım aracı olarak değerlendirilmesi, istatistikî veriler ışığında, eski ve yeni düzenlemeler mukayese edilerek anlatılmıştır.

Yeterince büyük bir kara parçasına ve üzerinde de kalabalık bir nüfusa sahip olan ülkemizde, ulusal kalkınmayı sağlamak, bölgeler arası gelişmişlik farklarını asgari düzeye indirmek ve istihdamı artırmak için yatırımlar oldukça büyük öneme sahiptir. Bu amaçla devlet belli zamanlarda belli sektörlere yönelik yatırım teşvikleri uygulamaktadır. Bu destekler, daha ziyade vergilerde uygulanan muafiyet ve istisnalar, faiz indirimleri, Sosyal Güvenlik Kurumu prim desteği ile kullanılmayan kamu taşınmazlarının bedelsiz ya da düşük bedelle girişimcilere sunulması olarak gerçekleşmektedir. Devletin asli vazifesi olan kamu hizmeti sunumunun yanında özel

sektör için sağladığı bu destekler, Anayasamızda belirtilen “sosyal devlet ilkesinin” bazı tezahürleridir.

Çalışmanın son bölümünde ise, Van İlindeki taşınmazlar ile Hazine taşınmazlarının mevcut durumu, kullanımı ile 5084 sayılı Yasa’nın Van ilindeki uygulamaları anlatılmıştır. Konunun daha rahat anlaşılabilmesi için tablolardan yararlanılmıştır.

## **ABSTRACT**

Goods, which exist in the government assets and which are assigned to public service or public use, are called as public goods. Public goods have big share and importance in terms of meeting common needs of society. Government satisfies the general and common needs with serving public goods and public service and thus provides public benefit. In order to provide public benefit, besides the plan, project and legal arrangements, public sources are required for its financing.

According to Public Finance Management and Control Law (5018) and Decree Law no. 178, Operations related with determination, recording, protecting and disposing of present situations of real properties belonging to Treasury are the responsibility of General Directorate of National Property.

It is aimed that Treasury real properties contribute country economy in middle and long term via rent, sale and constitution of servitude. In this direction, income earned on properties are increased continually by applications such as utilizing inactive properties and transferring proper properties to investors.

In this study, property concept, definitions, kinds and characters of treasury properties and public good are explained. In the light of statistical data, procedures and methods concerning earning, management and disposing of treasury properties and evaluation of these properties as investment vehicle at the present time are described by comparing old and new regularizations.

In order to ensure national development, minimize disparities between the regions, and increase employment in Turkey which has big mainland and large population, investment is very crucial. For this purpose, government implements investment incentives to certain sectors at certain times. These supports generally occur as exemptions and exclusions applied in taxes, interest reductions, Social Security Institution premium support and giving unused public properties to entrepreneurs without charge or with low price. Beside presenting public service which is primary duty of government, these supports which are given to private

sectors by government are the result of “social state principle” indicated in the constitutional law.

In the last part of the study, present situation and usage of properties in Van and Treasury properties and practices of Law no. 5084 in Van are explained. In order to present the subject clearly, tables are used.

## İÇİNDEKİLER

|                   |     |
|-------------------|-----|
| ÖZET.....         | II  |
| ABSTRACT.....     | IV  |
| İÇİNDEKİLER ..... | VI  |
| TABLolar .....    | X   |
| KISALTMALAR ..... | XII |
| GİRİŞ .....       | 1   |

### I. BÖLÜM: TEMEL KAVRAMLAR

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. MÜLKİYET ve MÜLKİYETİN UNSURLARI .....                 | 6  |
| 1.1. Mülkiyet .....                                       | 6  |
| 1.1.1. Mülkiyet Kavramı .....                             | 6  |
| 1.1.2. Mülkiyet Hakkının Kapsamı .....                    | 11 |
| 1.1.3. Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler ve Ödevler ..... | 12 |
| 1.1.4. Mülkiyet Türleri .....                             | 13 |
| 1.1.5. Taşınmaz Mülkiyeti .....                           | 14 |
| 1.1.6. Taşınır Mülkiyeti.....                             | 16 |
| 1.2. Zilyetlik .....                                      | 17 |
| 1.2.1. Zilyetlik Kavramı .....                            | 17 |
| 1.2.2. Zilyetliğin Türleri.....                           | 18 |
| 1.2.3. Zilyetliğin Devri.....                             | 19 |
| 1.2.4. Zilyetliğin Korunması .....                        | 20 |
| 1.2.5. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması.....            | 21 |
| 1.2.6. Tecavüzün Tekrarlanmasında Cezai Müeyyide .....    | 22 |
| 1.2.7. Kazandırıcı Zaman Aşımından Yararlanma.....        | 22 |
| 1.3. Sınırlı Ayni Haklar .....                            | 22 |
| 1.3.1. İrtifak Hakkı .....                                | 23 |
| 1.3.2. Taşınmaz Yüğü .....                                | 29 |
| 1.3.3. Rehin Hakkı .....                                  | 29 |
| 1.4. Tapu Sicili .....                                    | 31 |
| 1.4.1. Konusu .....                                       | 31 |
| 1.4.2. İlkeler .....                                      | 31 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1.4.3. Taşınmazların Sicile Kaydedilmesi .....                     | 32 |
| 1.4.4. Sicilin Unsurları .....                                     | 33 |
| 1.4.5. Tapu Sicilinin Tutulması.....                               | 33 |
| 2. HAZİNE TAŞINMAZLARI ve TÜRLERİ .....                            | 34 |
| 2.1. Hazine Taşınmazları.....                                      | 34 |
| 2.1.1. Muhaseb-i Umumiye Kanunu Hükmü .....                        | 35 |
| 2.1.2. Kamu Mali Yönetimi Kontrol Kanunu Hükmü .....               | 35 |
| 2.2. Hazine Taşınmazlarının Türleri .....                          | 36 |
| 2.2.1. Kamu Malları .....                                          | 37 |
| 2.2.1.1. Kamu Mallarının Türleri .....                             | 40 |
| 2.2.1.2. Kamu Mallarının Özellikleri .....                         | 47 |
| 2.2.2. Kamunun Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar (Özel Mallar) ..... | 52 |

## II. BÖLÜM: TÜRKİYE’DE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. OSMANLI İMPARATORLUĞU’NDAN GÜNÜMÜZE TAŞINMAZ YÖNETİMİ ..... | 54 |
| 2. HAZİNENİN TAŞINMAZ EDİNME YOLLARI.....                      | 56 |
| 2.1. İhale Mevzuatına Göre Mal Edinme .....                    | 57 |
| 2.2. Kamulaştırma Kanununa Göre.....                           | 57 |
| 2.3. Devletleştirme .....                                      | 58 |
| 2.4. İstimval.....                                             | 59 |
| 2.5. Kadastro Kanununa Göre .....                              | 59 |
| 2.6. Medeni Kanuna Göre .....                                  | 60 |
| 2.7. Trampa .....                                              | 60 |
| 2.8. Teferruğ-Tefevvüz .....                                   | 63 |
| 2.9. Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat .....                      | 65 |
| 2.10. Bağış Yoluyla Taşınmaz Edinme.....                       | 65 |
| 2.11. Finansal Kirama .....                                    | 66 |
| 3. HAZİNENİN TAŞINMAZLARI ELDEN ÇIKARMA YOLLARI .....          | 66 |
| 3.1. Ecrimisil .....                                           | 66 |
| 3.1.1. Ecrimisil Kavramı .....                                 | 66 |
| 3.1.2. Ecrimisil Tespit ve Takdiri.....                        | 67 |
| 3.1.3. Ecrimisil Tebliğ ve Tahsili.....                        | 68 |
| 3.1.4. Ecrimisil ile Kira Arasındaki Farklar .....             | 69 |

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1.5. Ecrimisilde Zamanaşımı .....                                                                                                     | 69 |
| 3.2. Kiralama.....                                                                                                                      | 70 |
| 3.2.1. Kira ve Kiralama Konusu.....                                                                                                     | 70 |
| 3.2.2. Devlet İhale Kanununa Göre Kiralama.....                                                                                         | 71 |
| 3.2.3. Özellik Arz Eden Kiralama İşlemleri.....                                                                                         | 72 |
| 3.2.4. Tahsisli Taşınmazlardaki Kiralamalar .....                                                                                       | 74 |
| 3.3. Tahsis .....                                                                                                                       | 77 |
| 3.3.1. Tahsis İşlemleri .....                                                                                                           | 77 |
| 3.4. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni .....                                                                                      | 79 |
| 3.4.1. Kavramlar.....                                                                                                                   | 79 |
| 3.4.2. Ön İzin Verilmesi ve Süre.....                                                                                                   | 81 |
| 3.4.3. İrtifak Hakkı Kurulması ve Kullanma İzni Verilmesi.....                                                                          | 81 |
| 3.4.4. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Feshi ....                                                           | 82 |
| 3.5. Satış.....                                                                                                                         | 82 |
| 3.5.1. Satış Kavramı .....                                                                                                              | 82 |
| 3.5.2. Satılamayacak Taşınmazlar.....                                                                                                   | 83 |
| 3.5.3. Bedelin Ödenmesi .....                                                                                                           | 84 |
| 3.5.4. Satış Usulleri .....                                                                                                             | 84 |
| 3.6. Devir İşlemleri .....                                                                                                              | 90 |
| 3.6.1. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna Göre .....                                                                             | 90 |
| 3.6.2. Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre .....                                                                                    | 91 |
| 3.6.3. Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanuna Göre .....                                                                     | 91 |
| 3.6.4. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa Göre .....                                                                  | 92 |
| 3.6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek<br>Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna Göre ..... | 92 |
| 3.6.6. Köy Kanununa Göre .....                                                                                                          | 92 |
| 3.6.7. Gecekondü Kanununa Göre .....                                                                                                    | 92 |
| 3.6.8. İlköğretim ve Eğitim Kanununa Göre.....                                                                                          | 93 |
| 3.6.9. Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa Göre.....                                                                                 | 93 |
| 3.6.10. Belediye Kanunun 79. maddesinin 2. Fıkrasına Göre.....                                                                          | 93 |
| 3.6.11. 4706 Sayılı Kanuna Göre .....                                                                                                   | 93 |
| 3.6.12. 5084 Sayılı Kanuna Göre .....                                                                                                   | 94 |
| 3.7. Terk İşlemleri .....                                                                                                               | 95 |
| 4. HAZİNE TAŞINMAZLARININ YATIRIMLAR İÇİN KULLANILMASI .....                                                                            | 95 |

|                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.1. Yatırımların Teşvikine İlişkin Eski Yasal Düzenlemeler .....                                                                            | 95  |
| 4.2. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmü | 100 |
| 4.2.1. Usul ve Esaslar .....                                                                                                                 | 101 |
| 4.2.2. Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar .....                                                                                                 | 101 |
| 4.2.3. Teşvikten Yararlanacak Yatırımcılar ve Yararlanma Şartları.....                                                                       | 101 |
| 4.2.4. Teşvik Şekli.....                                                                                                                     | 102 |
| 4.2.5. Kapsam Dışında Kalan Taşınmazlar .....                                                                                                | 103 |
| 4.2.6. Yatırıma Uygun Taşınmazların Maliki İdarelerce Tespiti .....                                                                          | 103 |
| 4.2.7. Komisyon .....                                                                                                                        | 104 |
| 4.2.8. İstihdam.....                                                                                                                         | 104 |
| 4.2.9. Müracaat Usulleri.....                                                                                                                | 105 |
| 4.2.10. Komisyonun Değerlendirmesi ve Yapılacak İşlemler .....                                                                               | 105 |
| 4.2.11. Ön İzin, Sözleşme ve Bedel .....                                                                                                     | 105 |
| 4.2.12. Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi .....                                                                                           | 106 |
| 4.2.13. Bölgesel Destekler .....                                                                                                             | 107 |
| 4.2.14. Yatırımın Süresi ve Tamamlama Vizesi .....                                                                                           | 108 |
| 4.2.15. Yatırımların Nakli .....                                                                                                             | 108 |
| 4.3. 4325 ve 5084 Sayılı Kanunlara Göre 4706 sayılı Kanunun Daha Başarılı Olma Sebepleri.....                                                | 110 |

### **III. BÖLÜM: VAN İLİ ÖRNEĞİNDE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ VE YATIRIMLAR İÇİN KULLANILMASI**

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| 1. HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ.....                  | 111 |
| 1.1. Van İlinin Genel Yapısı .....                    | 111 |
| 1.2. Van İlinin Taşınmaz Mülkiyeti .....              | 116 |
| 1.3. Van İlindeki Hazine Arazileri ve Yönetimi .....  | 122 |
| 1.4. Hazine Taşınmazlarının Değerleme Metodları ..... | 125 |
| 2. HAZİNE ARAZİLERİNİN YATIRIMLARA TAHSİSİ .....      | 128 |
| SONUÇ .....                                           | 132 |
| KAYNAKÇA.....                                         | 137 |

## TABLOLAR

|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 1: Hazineye ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı.....                                                     | 36  |
| Tablo 2: 2010 Yılı Trampa İşlemlerinin Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı....                                                   | 61  |
| Tablo 3: 2010 Yılı Bedelsiz Edinim İşlemleri .....                                                                             | 66  |
| Tablo 4: 2006 – 2010 Yılları İtibariyle Ecrimisil Gelirlerinin Ay Bazında Dağılımı.....                                        | 68  |
| Tablo 5: 2010 Yılında Türkiye Geneline Yapılan Kiralama İşlemlerinin Türlerine Göre Dağılımı.....                              | 73  |
| Tablo 6: Tahsis Edilen Taşınmazların Cins Bazında Dağılımı (2010 Yılı).....                                                    | 78  |
| Tablo 7: Tahsis Edilen Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı (2010 Yılı) .....                                                 | 78  |
| Tablo 8: Tesis Edilen İrtifak Hakkı, Kullanma İzni ve Ön İzinler (2010 Yılı).....                                              | 79  |
| Tablo 9: Satış Talimatlarının Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı (2010 Yılı) ..                                                 | 90  |
| Tablo 10: Maliye Bakanlığınca Yapılan Hazine Arazilerinin Devirleri (2010 Yılı).....                                           | 94  |
| Tablo 11: 4325 ve 5084 Sayılı Kanunlar ile 4706 Sayılı Kanunla Getirilen Teşviklerin Karşılaştırılması .....                   | 100 |
| Tablo 12: Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki İller .....                                         | 107 |
| Tablo 13: 2009 Yılı Sonu İtibariyle Yatırım Amaçlı Verilen Taşınmazlar Karşılığı Yapılması Sağlanan Yatırımların Dağılımı..... | 108 |
| Tablo 14: Önceki Teşvik Sistemi İle Yeni Sistemin Karşılaştırılması .....                                                      | 109 |
| Tablo 15: Yatırım Yeri Tahsisine İlişkin İstatistiki Bilgiler .....                                                            | 110 |
| Tablo 16: Van ve İlçelerine Ait Genel Kadastro Durumu(10.03.2012).....                                                         | 117 |
| Tablo 17: Van İli Arazi Dağılımı .....                                                                                         | 119 |
| Tablo 18: İlçeler Üzerinden Arazi Dağılımı .....                                                                               | 121 |
| Tablo 19: İlçe Ayrıntılı Taşınmaz İstatistiği (Aktif Taşınmazlar) .....                                                        | 123 |
| Tablo 20: Cinslerine Göre Taşınmaz İstatistiği .....                                                                           | 124 |
| Tablo 21: Tahsisli Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı .....                                                                 | 125 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 22: 2004–2011 Yılları Arası Kiralanan Hazine Taşınmazları .....                                      | 125 |
| Tablo 23: Tesis Edilen İrtifak Hakları .....                                                               | 126 |
| Tablo 24: Van'daki Hazine Taşınmazlarının Genel Görünümü .....                                             | 128 |
| Tablo 25: 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz İrtifak Hakkı Tahsisi<br>Yapılan Hazine Taşınmazları ..... | 128 |

**KISALTMALAR**

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| A.A.T.U.K. | : Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun |
| a.g.e.     | : Adı geçen eser                                 |
| a.g.k.     | : Adı geçen kaynak                               |
| a.k.       | : Aynı kaynak                                    |
| a.k.t.     | : Aktarma                                        |
| Ç.E.D.     | : Çevresel Etki Değerlendirmesi                  |
| D.H.M.İ.   | : Devlet Hava Meydanları İşletmesi               |
| D.İ.K.     | : Devlet İhale Kanunu                            |
| D.S.İ.     | : Devlet Su İşleri                               |
| K.D.V.     | : Katma Değer Vergisi                            |
| K.H.K.     | : Kanun Hükmünde Kararname                       |
| K.İ.K.     | : Kamu İhale Kanunu                              |
| Md.        | : Madde                                          |
| M.E.O.P.   | : Milli Emlak Otomasyon Projesi                  |
| M.K.       | : Medeni Kanun                                   |
| M.Ö.       | : Milattan Önce                                  |
| O.S.B.     | : Organize Sanayi Bölgesi                        |
| R.G.       | : Resmi Gazete                                   |
| T.U.İ.K.   | : Türkiye İstatistik Kurumu                      |
| Ü.F.E.     | : Üretici Fiyatları Endeksi                      |

## GİRİŞ

İnsanlık tarihi, yerkürenin yalnızca yüzde 29'unun kara parçası oluşu nedeniyle, devletlerin egemenlik alanlarını genişletmek için asırlar süren savaşını konu almaktadır. Bu durum yeryüzündeki kara parçasının yani toprağın insanoğlunun en temel yaşam alanı olmasının yanında kıt bir kaynak olmasıyla ilgilidir. Devletler toprağın kullanım şekillerini, mülkiyet biçimlerini kurallara bağlayan anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik, genelge gibi toplum tarafından uyulması zorunlu kaynaklar oluşturmuş ve zamanla bu kaynakları, ihtiyaçlardaki değişim doğrultusunda güncellemişlerdir.

Kalkınma planlarının uygulamaya konulduğu yıllarda, dünyanın pek çok ülkesi gibi ülkemizde de kalkınma ve yatırım projeleri önem kazanmıştır. Sanayileşmenin hızla geliştiği ülkemizde sanayi yatırımlarına yönelik arazi talepleri artmış, yine aynı şekilde köyden kente göçle beraber toprağa olan talep daha da önemli hale gelmiştir.

Ülkemizin birçok ilinde sanayi yatırımlarına yönelik arazi temini, özel mülkiyet kapsamındaki arsa ve arazilerin mülk sahipleri tarafından satılmasından ziyade; devlet tarafından hazine arazilerinin satışı, kiralınması, irtifak hakkı tesisi ile sağlanmıştır.

Geleceğimizi istikrarlı bir şekilde kurmaya çalışırken, yaşanan küresel krizlerden ülkemiz de ağır derecede etkilenmiş ve ekonomik sıkıntıların giderilmesi adına hükümetler kendi politikalarını gözden geçirmiş bir genişleme, krizden çıkış aracı olarak da ülkemizin mevcut kaynaklarının en temeli olan hazine taşınmazlarının satışlarını hızlandırmışlardır. Satılan hazine arazileri ekonomik sıkıntıları bir nebze olsun gidermiş, ancak hiçbir dönemde kesin çözüm olmamıştır.

Hazine taşınmazlarının yarısının tahsisli olması bu malların finansal potansiyelini azaltmaktadır. Hazineye ait kamu taşınmazlarının mülkiyete elverişli olmayan kısımlarını kamu finansmanı açısından değerlendirirken yapılacak satış, tahsis, kiralamalara ait değerlendirmelerin uzman kadrolar tarafından incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Osmanlı'dan miras kalan hazine arazileri (miri araziler), Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesindeki "Hazine Arazileri" ismini almadan önce Osmanî Aliye, Maliye, Maliye Hazinesi, Devlet Hazinesi gibi farklı isimlerde kullanılmıştır. Türkiye'de 31.12.2010 sonu itibarı ile 3.433.651 adet tescilli hazine arazisi mevcut olup yüzölçümü 191.672.103.695 m<sup>2</sup>'dir. Bunlar; bağ, bahçe, tarla, orman, bina, arsa, arazi, su ve su ürünleri, maden ocakları vb. kaynak alanlarıdır. Bunların içinde en büyük payı 140.851.969.527 m<sup>2</sup> ile orman alanları almaktadır. Kamu maliyesi teorisinin kamu gelirleri çözümlemelerinde vergi gelirleri ve borçlanmanın yanında devlete ait hazine mallarının gelirleri de önemli bir gelir kalemi olarak yer tutmaktadır. Kamu hizmetlerinin yürütülmesi açısından tahsisi yapılan bina ve benzeri hizmet alanlarının ise gelir getirici işlevi yoktur.

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinde, sürdürülebilirliğin sağlanması, yatırım ve istihdamın bölgeler arasındaki ekonomik ve sosyal farklılıkları gidermesi, arsa ve arazi politikalarının düzenlenmesi, bütçe açıklarının kapatılması ve çarpık kentleşmenin önlenmesi açısından diğer illerimizde uygulanan yatırım projelerinin hayata geçirilmesi gibi Van ilimizin de bu yatırım ve istihdam teşviklerinden faydalanması, konut sorununun çözümü yanında kültür ve tabiat varlıklarının da korunması esas alınarak Hazineye ait malların yatırımlara yönelik tahsisi planlanmış ve bu kapsamda kalkınmada öncelikli iller arasındaki yerini almıştır.

Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü verilerine dayanılarak hesaplanan hazineye ait taşınmaz mal adedi 43.111 adettir. Bunlardan 3.337 adedi çeşitli kamu idarelerine tahsis edilmiş, 162 adedi tarım, eğitim, spor alanlarında gelişmeye katkıda bulunması ve aynı zamanda da ticari amaçlar için kiraya verilmiştir. Tezimizde Hazine Taşınmazlarının Yönetimi ve Yatırımlara Tahsisini anlatılırken aynı zamanda Osmanlı'dan bugüne intikal eden tapu kayıtlarının detayı, Van ilinin tarihi ve genel yapısı, Van ilindeki taşınmaz malların ülkemizdeki konumu hakkında bilgi verilmiştir.

Tez üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümünde, çalışmamızın konusu olan hazine taşınmazlarına değinmeden, insanlık tarihi ile beraber önemini koruyan mülkiyet kavramı ilkel dönemlerden günümüze anlatılmıştır. Mülkiyetle beraber taşınmaz kapsamına dahil olan zilyetlik, sınırlı ayni haklar ve tapu sicili kavramları

ele alınmış ve kısaca bahsedilmiştir. Daha sonra Hazine taşınmazları kavramı, kamu malı ile hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların ayrımı ve kamu mallarının türleri ve özellikleri üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümün konusunu oluşturan Türkiye’de Hazine Taşınmazlarının Yönetimi anlatılırken; hazine taşınmazlarının edinme ve elden çıkarma yöntemleri Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün istatistik verilerine dayanılarak rakamsal boyutlarda anlatılmıştır. Burada; ilgili mevzuat hükümleri gereğince bir idare şekli olmadığı belirtilen ama gelir getirici bir yöntem olan ecrimisil ve diğer değerlendirme metotları olan satış, kiralama, irtifak hakkı ve tahsis irdelenmiş ve ülke ekonomisine olan katkıları tablolar halinde gösterilmiştir.

Türkiye yüzölçümü içinde önemli paya sahip olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım ve istihdamın teşvikinde, bölgeler arası gelişmişlik farklarının giderilmesinde, kalkınmanın sağlanmasında ve çarpık kentleşmenin getirdiği birçok sorunun çözümünde etkin bir rol üstlenerek ekonomiye ciddi kazanımlar sağlamaktadır. Aynı zamanda çalışmamızın bu bölümünde hazine taşınmazlarının teşvik belgeli yatırımlar için gerçek ve tüzel kişilere bedelli veya bedelsiz devirleri ile bu devirlere ilişkin usul ve esaslar anlatılmış, buna ilişkin eski ve yeni yasal düzenlemelerin olumlu ve olumsuz tarafları, bölgeler bazında uygulanan teşvikler tablolar kullanılarak daha anlaşılır hale getirilmiştir.

Üçüncü ve son bölümde ise çalışmamızda örnek olay olarak ele aldığımız Van İlinin genel yapısı mevcut taşınmaz mülkiyeti ile Van’daki hazine arazilerinin yönetimi ve değerlendirilme metotları rakamsal verilerle anlatılmış ve çalışma sonuç bölümü ile tamamlanmıştır.

Cumhuriyet dönemiyle birlikte büyüme ve gelişme sürecine giren ülkemizde sanayileşme ve ekonomik büyüme daha çok kıyı kentlerimizde kendini hissettirmiştir. Cumhuriyetin kuruluşu özünde siyasi ve idari bir değişiklik olmakla beraber geleneksel tarım politikasının yerine sanayileşmeyi bir model olarak koymak istemesi aynı zamanda ekonomide de bir yapı değişikliğine gidildiğini gösterir. 1923 yılında gerçekleştirilen 1. İzmir İktisat Kongresi’nde bu yapısal değişiklik tescil edilmiş, sanayileşmenin bir model olarak bütün yurt sathına yaydırılması kabul

edilmiştir.<sup>1</sup> Bu düşüncenin hayata geçirilmesi için 1933-39 ve 1939-1945 yılları arasını kapsayan 1. ve 2. sanayi planları hazırlanmış; birinci plan uygulanmış fakat ikinci plan hem 2. Dünya Savaşı koşulları hem de Türkiye'nin içinde bulunduğu mali sıkıntılar nedeni ile uygulanamamıştır. Ancak asıl sorun, başlangıçta bütün bölgelere götürülmesi düşünülen sanayileşme hamlesinin çeşitli siyasi, sosyal ve ekonomik nedenlerle daha sonra bütün bölgelere götürülmemiş olmasıdır. Bunun sonucunda, sanayileşme hamlesinin götürüldüğü Marmara, Ege gibi bölgeler adeta "kalkınmada ayrıcalıklı bölgeler" olarak yükselirken Doğu-Güneydoğu (kısmen İç Anadolu, Karadeniz gibi bölgeler) ise "kalkınmadan ayrı bırakılmış bölgeler" durumuna düşmüştür. Bu bölgelerde ekonomiyi sürükleyecek sanayi (ve alt yapı) yatırımları kamu sektörü tarafından götürülmeyince ara ve yan sanayiler de gelişmemiş ve ekonomide bir canlanma meydana gelmemiştir.<sup>2</sup>

Doğu Anadolu'nun sınırlarında bulunan kentler, Osmanlı döneminden başlayarak özellikle savaşın ilk eşiğini oluşturan garnizon kentleri olarak daha çok savaş ekonomisinin gereklerine göre örgütlenmiş kentlerdi. İmparatorluk döneminde kentlerin varlık nedenlerini oluşturan bu durum, Cumhuriyet döneminde de uzun yıllar bu özelliklerini devam ettirmiştir. Bu nedenle Cumhuriyet döneminde Van'da eşrafın ilk servet ve sermaye birikimlerinin kaynağı askerî iase ihaleleri ve ordu müteahhitliği idi.<sup>3</sup>

Van kenti bilindiği gibi nüfusu hızlı artan il merkezlerinden birisidir. 1980 yılında 92.801 olan kent merkezi nüfusu 2008 yılında 349.903 kişiye ulaşmıştır. Yürürlükteki imar planı öngörülerini bu nüfus gelişiminin gerisinde kalmış, kentte plan dışı ve plana aykırı gelişmeler yaşanmıştır. Özellikle göç ile kente gelen nüfus ikamet sorununu çözmek için mevzuata aykırı yapılaşmalar ile bu sorununu çözmeye çalışmıştır.<sup>4</sup> İl merkezinde göç nedeniyle yaşanan hızlı nüfus artışı sonucunda plansız

<sup>1</sup> Gündüz Ökçün, *İzmir İktisat Kongresi*, DPT, Ankara, 1994. (akt., Ahmet Özer, "Van'ın Sosyo-Ekonomik ve Kentsel Gelişme Stratejileri", [www.ahmetozzer.org](http://www.ahmetozzer.org), 16.09.2011).

<sup>2</sup> Ahmet Özer, "Güneydoğu Bölgesinde Kentleşme(me) Sorunu ve Yarattığı Sonuçlara Sosyolojik Bir Bakış" *1. Ulusal Kentsel Gelişme Sempozyumu*, Gaziantep, 1997.

<sup>3</sup> Sait Ebinç, "Kent ve Siyaset Bağlamında Van", [www.birgun.net/city\\_index.php?year=2010&month](http://www.birgun.net/city_index.php?year=2010&month), 30.09.2011.

<sup>4</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*, Araştırma ve Sentez Raporu (Taslak Rapor), 2009, s.88.

gelişen alanlar ortaya çıkmıştır. Van Ovası üzerindeki verimli tarım toprakları ve sulama alanı kentsel gelişmeden dolayı olumsuz etkilenmektedir. Plansız kentleşme ve bununla birlikte ortaya çıkan kentsel altyapı eksikliği ilin en önemli sorunlarından biridir.<sup>5</sup>

Van, yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ili konumundadır. Birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış olması, çeşitli medeniyetleri bir arada barındırmış olma özelliği, Van'ı doğal, kültürel, tarihi, sosyal ve ekonomik değerlerin sahip olduğu potansiyeller ölçüsünde Doğu Anadolu Bölgesinin en önemli ili kılmaktadır.

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinin 1997'de yaptırdığı bir çalışmaya göre, Van'da, entegre sosyo-ekonomik kalkınma modeli açısından saptanan altı faktörün ikisi (üretim, tüketim, bölüşüm, dağıtım alt yapısının varlığı ile doğal altyapı) yeterli; ikisi (üretim faaliyetlerinin yeni kaynak yaratması ile maddi altyapı) yetersiz; diğer ikisi (kurumsal altyapı ile beşeri sermaye) ise kısmen yeterli bulunmuştur. Gelişme süreci içinde kamu kurumsal desteği ise tamamen yetersizdir.<sup>6</sup>

Dolayısıyla Van, ekonomi, sanayi, ticaret, tarım ve hayvancılıkta istenen rakamlara ulaşamamıştır.

Van İli'nin ticaret, hizmetler ve sanayi sektörlerine dayalı bölgesel merkez işlevinin güçlendirilmesi için hamle yapması gerekir. Bu anlamda hazine arazilerinin Van ilinin gelişimine destekleyici bir unsur olarak ne kadar katkı sağladığı ve teşvik kapsamında değerlendirilen taşınmazların sosyo-ekonomik gelişmişlikte, ne ölçüde etkin olduğu çalışmamızda irdelenecektir.

Çalışmamız mevzuat ağırlıklı bir çalışma olduğu için, betimsel ve araştırma yöntemi kullanılmıştır. Dolayısıyla çalışmada kanun, yönetmelik ve tebliğlerin yanı sıra Milli Emlak Genel Müdürlüğü mevzuatı ile faaliyet raporlarından faydalanılmış istatistikî verilere dayanılarak tablolar oluşturulmuştur.

<sup>5</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *a.g.e.*, s. 33.

<sup>6</sup> Ahmet Özer, "Van'ın Sosyo-Ekonomik ve Kentsel Gelişme Stratejileri", [www.ahmetozer.org](http://www.ahmetozer.org), 14.10.2011.

## I. BÖLÜM: TEMEL KAVRAMLAR

### 1. MÜLKİYET ve MÜLKİYETİN UNSURLARI

#### 1.1. Mülkiyet

##### 1.1.1. Mülkiyet Kavramı

İnsanın yaşaması, varlığını devam ettirebilmesi için tabiatta bulunan şeyleri elde etmesi gerekir. İşte insanla tabiat arasındaki bu kaçınılmaz ve zorunlu ilişki mülkiyet sorununun temelini meydana getirir.

Diğer taraftan insan sosyal bir varlık olarak yaşamak durumundadır. Bu nedenle mülkiyet konusunda dikkatimizi çeken insan tabiat ilişkisinin aynı zamanda insanın içinde bulunduğu sosyal çevreyi de ilgilendirdiğidir. Dolayısıyla insan mülkiyet ilişkisi sosyal bir ilişki niteliği taşır.<sup>7</sup>

Mülkiyet kavramı, ekonomik kavramların en önemlilerinden birisi olup, mülkiyet ilişkileri, üretim ilişkileri ve toplumsal olayların temelinde yatan bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır. Kavramın ortaya çıkışı, ilkel topluluklara kadar uzanmakta olup, meydana gelen önemli sosyal, ekonomik, dini ve siyasi gelişmelerle birlikte anlam ve içerik bakımından önemli değişikliklere uğramıştır.<sup>8</sup> İlkel toplumlarda mülkiyet çoğu zaman kolektif durumdadır. Özellikle toprak mülkiyeti böyledir.

Toprak, aileler arasında periyodik olarak, tabiatın gereklerine göre, herkesin yaşamasına, yani varlığını sürdürmesine imkân verecek şekilde bölünmekte, her insanın geçimi, faaliyetine, zekâsına göre olmakta, hiç kimse yaşama imkânlarından yoksun bırakılmamaktadır. Eşitsiz mirasçılık ve zenginlik önlenmiş bulunmaktadır.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Adnan Güriz, *Hukuk Başlangıcı*, 3. Baskı, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları No: 495, Ankara, 1992, s. 159.

<sup>8</sup> Ramazan Kılıç, Mine Demirçelik, “Mülkiyet Kavramının Tarihsel Gelişimi Sürecinde Ortaçağ ve Reform Hareketi”, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Sayı. 30, Ağustos 2011, s. 181.

<sup>9</sup> Adnan Güriz, *Teorik Açından Mülkiyet Sorunu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No. 253, Ankara, 1969, s. 4-8.

İlkel mülkiyet konusunda çalışmalarda bulunan Beaglehole; ilkel insanın mülkiyet konusunda hem ferdiyetçi, hem toplumcu özellikleri yansıttığını, kişinin bağlı bulunduğu gurubun, yani klan veya kabilenin kültür modelleri bu iki mülkiyet tipinden hangisine daha yakınsa, kişide de bu etkinin daha belirli nitelik kazandığını açıklamaktadır.<sup>10</sup>

Mülkiyet ilişkisi, gerek nitelik, gerek kapsam, gerekse teorik açıdan büyük değişikliklere uğramış çağlar ve sistemler içinde anlam kazanarak gelişmiştir. İnsanlığın ilk aşamalarında kolektif yaşama, üretme ve tüketme biçimine uygun olarak toplumsal bir karakter taşıyan ve özde topluma ait kabul edilen eşyalar üzerinde hak ileri sürebilme olgusu toplumsallıktan bireyselliğe doğru bir süreç izlemiş, yani kolektif mülkiyet biçimi giderek yerini bireysel mülkiyet biçimine bırakmıştır.<sup>11</sup>

Mülkiyet hakkı Platon ve Aristo'dan bu yana en çok tartışılan haklardan biridir.<sup>12</sup> Yunan düşünürleri mülkiyetin tabii veya geleneksel bir kurum olması konusunu tartıştıkları gibi, mülkiyetin insanlar arasında dağılımı ile insanların eşitliği veya eşitsizliği arasında yakın bir ilişki bulunduğu gerçeğine de dikkat çekmişlerdir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, Yunan düşünürleri emekle mülkiyet arasındaki ilişki üzerinde fazla durmamışlardır. Bunun da nedeni Yunan toplumunun sosyal ve ekonomik yapısına ait, yani kölelik kurumuyla ilgilidir. Kölelerin her işi yaptığı, efendilerin her şeyin sahibi olduğu bir toplum düzeninde entelektüel ve siyasal bütün faaliyetleri yürüten vatandaşlar sınıfından olan düşünürlerin emek-mülkiyet ilişkisi üzerinde durmamış bulunmaları, şaşırtıcı sayılmayabilir. Bununla birlikte bu istisna bir yana bırakılırsa, Yunan filozoflarının mülkiyet konusunda daha sonra tartışması yapılan ve bugün de yapılmakta bulunan bütün sorunlara genel bir çerçeve içinde kalsa bile değindikleri söylenebilir.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Beaglehole, Ernest. Property, London 1931, p.201, (akt., Adnan Güriz, *Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu*, s. 10).

<sup>11</sup> Yavuz Erdoğan, "Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı", *Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Kararlar Dergisi* (A.Y.İ.M.) No: 14, 2000, [www.msb.gov.tr/ayim/ayim\\_ana.asp](http://www.msb.gov.tr/ayim/ayim_ana.asp).

<sup>12</sup> Kemal Gözler, *Hukukun Temel Kavramları*, 5. Baskı, Bursa, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Eylül, 2008, s. 267.

<sup>13</sup> Adnan Güriz, *a.g.e.*, s. 14-15.

Batının tarihsel gelişim sürecinde, Roma hukukunda; mülkiyetin şey (nesne) üzerinde oluşturulabileceği kabul edilmiştir. Bu nesneler de taşınır ve taşınmaz olarak iki kategoriye ayrılmıştır. Mülkiyet hakkının üç önemli niteliği, usus (kullanma), fructus (yararlanma), abusus (tasarruf) tur. Mülkiyet mutlak bir hak niteliği taşımaktaydı yani bu üç nitelik konusunda malikin yetkileri sınırsızdı. Zaman aşımı yoluyla mülkiyetin kaybı çok sınırlı bir nitelik taşıdığı gibi, kamulaştırma yoluyla devletin müdahalesi de sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte “hava, akarsu, deniz ve deniz kıyısı”nın özel mülkiyete konu olamayacağı açıklanmıştır. Bunun mefhumu muhalifinden diğer şeyler üzerinde özel mülkiyetin kurulabileceği çıkmaktadır.<sup>14</sup>

Ortaçağ sürecinde, reformla birlikte gelişen yenileşme ve değişme çabalarında mülkiyet kavramı önemli rol oynamıştır. Orta Çağ Avrupa’sında; Feodalizmde Roma Hukuku’nun mutlak mülkiyet kavramı değişmiştir. Özel mülkiyet, mutlak ve parçalanamayan hak olmaktan çıkmış, malikin de ödevlerinin olduğundan söz edilmiştir. Mülkiyet hakkı parçalanmış ve hiyerarşik özellik taşıyan hakların ve ödevlerin konusu haline gelmiştir.<sup>15</sup>

İngiliz hukukunda; ilk dönemlerde mülkiyet hakkının sınırsız yani mutlak yetkileri kapsadığı kabul edilmişken zamanla şehir planlaması ve kamu yararı gerekçeleriyle sınırlamalar getirilmiştir. Sonra miras hukukuna ilişkin sınırlamalar da getirilmiştir. İngiliz mülkiyet anlayışının kara Avrupası anlayışından farklı yönleri vardır. Kara Avrupa’sında mülkiyet hakkı eşya (nesne) ile ilgili bir hak sayılmış, dolayısıyla taşınır ve taşınmaz nesneler mülkiyetin konusu olmuştur. Oysa İngiliz hukuku bunların yanı sıra maddi olmayan hakları (fikri haklar, patent hakları gibi) ve kişinin alacak haklarını mülkiyet kavramı içinde değerlendirmektedir. Diğer fark ise İngiliz hukukunda kara Avrupası hukukunda olduğu gibi ilk önceleri zilyedlik ile mülkiyet arasında bir ayırım yapılmazken, zamanla zilyedliğin mülkiyetin ön şartı olabileceği ve bunların yakın kavramlar olsalar bile aslında farklı kavramlar olduklarının kabul edilmiş olmasıdır.<sup>16</sup> Fransız hukukunda; Fransız Devrimi’nden önce de bir mülkiyet hakkı vardı, fakat bu derebeylik anlamında mülkiyetti. Zaten devrim ayrıcalıklara yol açan bu mülkiyet kavramına saldırmıştı, yalnız dikkat

<sup>14</sup> Adnan Güriz, *Hukuk Başlangıcı*, s. 160.

<sup>15</sup> Yavuz Erdoğan, *a.g.k.*

<sup>16</sup> Adnan Güriz, *a.g.e.*, s. 163.

edilmelidir ki bu saldırma mülkiyet hakkının özüne olmamıştır. Mülkiyetin kralın bağısladığı bir hak değil doğal bir hak olarak ele alınması isteniyordu. Gerçi 1789'dan öncede Fransa'da mülkiyet hakkı vardı ama devrim bu hakkı somutlaştırdı, özgürlük gibi, eşitlik gibi, doğal bir hak olarak benimsendi.<sup>17</sup>

1789 Fransız İnsan ve Yurttaş Hakları Beyannamesinde, mülkiyet hakkı, özgürlük, güvenlik, zulme karşı direnme hakkı gibi doğal, kutsal ve zamanaşımına uğramaz bir insan hakkı olarak kabul edilmiştir.<sup>18</sup> Fransız devriminin bu mülkiyet anlayışı o dönemde yapılan bütün medeni kanunları (örneğin; Alman, Avusturya, İsviçre) etkilemiştir.<sup>19</sup>

Ekonomi sistemleri açısından ise mülkiyet hakkı üç grup altında incelenebilir. Bunlar; klasik görüş, Marksist görüş ve karma görüştür.

Klasik (Liberal-Bireyci) görüşe göre, mülkiyet hakkı, sınırsız mutlak ve tekelci bir haktır. Dolayısıyla malik, sahibi olduğu şey üzerinde dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Bu görüş, mülkiyet hakkının, insanın doğuştan gelen bir doğal hakkı olduğunu savunur. Mülkiyet hakkı insanın dokunulmaz, zamanaşımına uğramaz ve kutsal bir doğal hakkıdır. Bu görüş, 1800'lerin ikinci yarısına kadar egemen olmuştur.<sup>20</sup>

Marksist görüş ise kişi-eşya ilişkisini, klasik sistemin tam aksi yönünde değiştirmiş ve eşyanın mülkiyetini fertten alarak topluma başka bir deyişle devlete tanımıştır. Bu sisteme göre, özel mülkiyet insanın insan tarafından sömürülmesini sağladığından toplumlaştırılmalıdır. Marksizmle özel mülkiyet hakkının birbiriyle bağdaşması, ilke olarak mümkün değildir. Marksistlere göre, özel mülkiyetin yaratmış olduğu sosyal adaletsizlik, ancak üretim araçları üzerindeki ferdi mülkiyet hakkının devletleştirilmesiyle önenebilir.<sup>21</sup>

Marksist teoride özel mülkiyet hakkı, sadece devletin izin verdiği ölçüde bir kullanım ve tüketim hakkını içerir. Dahası bu hak sadece yetkiler değil, aynı

<sup>17</sup> İlhan F. Akın, *Kamu Hukuku*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1974, s. 327-328.

<sup>18</sup> Kemal Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, A.Ü., Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984, s. 330-331.

<sup>19</sup> Fikret Eren, "Mülkiyet Kavramı", *A. Recai Seçkin'e Armağan*, A.Ü., Hukuk Fakültesi Yayınları No:351, s.768

<sup>20</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 268.

<sup>21</sup> Fikret Eren, *a.g.k.*, s. 773.

zamanda ödevler de içermektedir. Dolayısıyla devlet, istediği zaman bu hakka müdahale edebilir; istediği ölçüde sınırlandırılabilir.<sup>22</sup>

Gerek klasik mülkiyet anlayışının ve gerek kolektivist (Marksist) mülkiyet anlayışının aşırılığı, her iki anlayışın olumlu yönlerini birleştiren karma nitelikli üçüncü bir mülkiyet anlayışını doğurmuştur. Karma olarak nitelendirilen söz konusu mülkiyet anlayışına göre de, mülkiyet hakkı sahibine eşya üzerinde en geniş anlamıyla bir hâkimiyet durumu sağlar. Ancak klasik anlayıştan farklı olarak mülkiyetin muhtevası sadece yetkilerden oluşmaz. Mülkiyetin muhtevası içinde yetkilerle birlikte ödevler yer alır. Bir eşyanın mülkiyetini kazanan kişi, yetkiler yanında bazı ödevlerde yüklenmiş olur. Mülkiyet hakkının kapsamı içinde yer alan bu ödevler hakka yabancı nitelik taşımazlar. Bunlar, aynen yetkiler gibi tabii bir unsur olarak hakkın içinde bulunurlar.<sup>23</sup>

Türk hukuk sisteminde mülkiyet kavramının tanımına Medeni Kanunda<sup>24</sup> yer verilmediği gibi, Anayasada da tanımı yapılmamıştır. Ancak 1982 Anayasası; “herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir” demekle, ferdi mülkiyeti garanti altına alıp Marksist düşünceye karşı çıkmıştır. Maddede mülkiyet hakkının uzantısı olan miras hakkı da kabul edilmiştir. Bir zamanların, mülkiyet hakkının sınırsız, mutlak olduğu anlayışı Anayasada benimsenmemiştir. Bu sebeptendir ki, mülkiyet hakkının, kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandıracağı ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı belirtilmiştir.<sup>25</sup>

4721 sayılı Medeni Kanunun (MK) 683. maddesinin ilk fıkrası “bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” diyerek; bir yandan,

<sup>22</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 268.

<sup>23</sup> Jale Akipek, *Türk Eşya Hukuku C.2.*, 2. Baskı, Ankara, 1973, s. 6-7; Kemal Gürsoy vd., *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984, s.338; Aydın Zevkliler, *Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler*, Bülent Nuri Esen’e Armağan, Ankara, 1977, s. 583-584; Nuşin Ayiter, *Eşya Hukuku*, 3.Baskı, Ankara, 1987, s. 80-81; Turhan Esener, Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, Ankara, 1990, s. 92-93; Esin Örüçü, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması)*, İstanbul, 1976, s. 40; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, s. 65-66, 69, 655; Ferit H. Saymen, Halit K. Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul, 1963, s. 208. (akt., Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000, s. 4).

<sup>24</sup> RG: 08.12.2001, 24607.

<sup>25</sup> Servet Armağan, *1961 Anayasasına Göre Temel Haklar ve Ödevler*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 59.

bu hakkın hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılacağını kabul etmiştir. Dolayısıyla Medeni Kanun karma anlayışı benimsemiştir.<sup>26</sup> Mülkiyet; hukuki anlamda, bir eşya üzerinde, kanun sınırları içinde, mutlak bir egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haktır.<sup>27</sup>

Kısaca özetlersek; mülkiyet hakkı sahibine o eşyayı kullanma ve ondan yararlanma ve onunla ilgili her türlü tasarrufta bulunma yetkisini veren tam ve sınırsız bir ayni haktır.

### 1.1.2. Mülkiyet Hakkının Kapsamı

Mülkiyet hakkının kapsamı üç farklı kavramla ele alınabilir. Asıl eşya, bütünleyici parça ve eklenti. Bir başka ifadeyle maddi nitelikte olmayan şeyler mülkiyet hakkının konusuna girmezler. Medeni Kanunda şey olarak kullanılan kelime eşya anlamını taşır. Ancak bir şeyin eşya sayılabilmesi için başlı başına kullanılabilme ve servet kavramına girebilme niteliğine sahip olması şarttır.<sup>28</sup>

Mülkiyet hakkı sadece konusu olan asıl eşyayı değil, bu eşyanın bütünleyici parça ile eklentisini de kapsar. Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. Bütünleyici parça ile asıl eşya bir bütün teşkil ettikleri için, asıl eşya kime ait ise bütünleyici parça da ona aittir. Yani bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Örneğin evin kapısı o evin bütünleyici parçasıdır. Ev başkasına kapı başkasına ait olamaz. Bir şeye ilişkin tasarruflar; aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti; asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez. Örneğin gözlüğün kılıfı ya da televizyonun uzaktan kumandası onun eklentisidir.

<sup>26</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 270.

<sup>27</sup> Salahaddin Kardeş, *Milli Emlak*, 3. Baskı, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği Yayınları, Ankara, 2010, s. 41.

<sup>28</sup> Celal Erdoğan, *Topluluk Mülkiyeti ile Ortaklığın Giderilmesi Dava ve İlkeleri*, 2. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ağustos 1975, s. 3.

Görüldüğü gibi, bütünleyici parça bağımsız bir mal olarak varlık arz etmediği halde, bir şeyin eklentisi bağımsız mal olma vasfını korumaktadır. Buna karşılık, asıl şeyin taşınır veya taşınmaz mal olması mümkündür. Eklenti ilişkisi ancak iki mal arasında söz konusu olur.

Asıl şey üzerinde yapılacak tasarruflardan bütünleyici parçayı ayrı tutmak mümkün olmadığı halde, bir şeye ait yapılacak tasarruflarda o şeyin eklentisi ayrı tutulabilir. Bu durumun taşınmaz rehininde büyük önemi vardır. Medeni Kanunun 862/1. maddesi bunu, “Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.” şeklinde ifade etmiştir.<sup>29</sup> Taşınmazın eklentisi olan taşınır eşya, tapu sicilinde gösterilmiş olmasa bile rehnin kapsamındadır.

### 1.1.3. Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler ve Ödevler

Mülkiyet hakkı, sahibine eşya üzerinde en geniş yetkiler veren aynı bir haktır. Ancak Medeni Kanunun 618. maddesinde yer alan “dilediği gibi tasarruf etmek” ibaresini Anayasanın 35. maddesi ile getirilmiş sınırlama çerçevesinde değerlendirmek zorunludur. Dolayısıyla malik, mülkiyet hakkından eşyaya ilişkin olarak doğan yetkilerini kullanırken her şeyden önce kamu yararını göz önünde tutmak mecburiyetindedir.<sup>30</sup> Malik eşya üzerindeki hâkimiyet yetkisini hukuk düzeninin belirlediği şartlar çerçevesinde üçüncü şahısların haksız müdahalelerine karşı koruma yetkisine sahiptir.<sup>31</sup> Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir. Medeni Kanunun 683. maddesi mülkiyet hakkının yetkilerini, “bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” diyerek düzenlenmiştir. Buna göre, yetkiler “aktif yetkiler (müspet yetkiler)” ve “koruyucu yetkiler(menfi yetkiler)” olmak üzere ikiye ayrılabilir<sup>32</sup>.

Malikin ödevlerinin varlığı klasik görüş tarafından reddedilmiştir. Oysa günümüzde malikin ödevlerinin de olduğu kabul edilmiştir. Malikin ödevleri genel

<sup>29</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *Devlet Malları Mevzuatı*, 2005, s. 29.

<sup>30</sup> Kemal Oğuzhan, Özer Seliçi, *Eşya Hukuku*, 6.Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul, 1992, s. 270.

<sup>31</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 2.Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000, s. 6.

<sup>32</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 276.

olarak üçe ayrılır. Bunlar; yapmama, katlanma ve yapma ödevleridir. Yapmama (kaçınma) ödevi, malikin hukuk düzeninin mülkiyete çizdiği sınırları aşan eylem ve işlemleri yapmamasıdır. Örneğin imar planlarında getirilen inşaat yasağı. Yapmama ödevi yönünden Anayasada da kural konulmuştur. Bu kural da mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağıdır. Aykırı kullanırsa artık kişi Anayasadaki güvenceden faydalanamaz. Katlanma ödevine ilişkin olarak da kamulaştırmayı gösterebiliriz. Yani bazen kişi kamu için malını feda etmek zorunda kalır. Yapma ödevi malikin olumlu bir takım davranışlarda bulunmasını gerektirir. Örnek olarak vergi yükümlülüğünü gösterebiliriz.<sup>33</sup>

#### 1.1.4. Mülkiyet Türleri

Mülkiyet hakkı, sahibinin sayısına göre tek mülkiyet ve ortak mülkiyet şeklinde ikiye ayrılır. Tek mülkiyet, bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi bulunmasıdır. Mülkiyet hakkı bir kişiye değil, birden çok kişiye aitse toplu mülkiyet ya da ortak mülkiyetten söz edilir. Bunun da iki türü vardır. Bunlar paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetidir. Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Buna göre, paylı mülkiyette, malikler birden fazla olsa da mülkiyet konusu olan şey, bir bütün olarak tek bir mülkiyet konusudur. Bir tek şey üzerinde mülkiyet hakkı paylara bölünmüştür. Paylara bölünmüş olan şey, malın kendisi değil, malın üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Örneğin iki kişi ortak olarak bir araba satın almışlarsa, bu araba üzerinde paylı mülkiyete sahiptirler. Her ikisi de arabanın tamamına belli oranda sahiptir. Paydaşlardan her biri, kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahiptir. Paylar satılabilir, devredilebilir, rehin edilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.<sup>34</sup> Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Paylı malla ilgili yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır. Paydaş, “Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu

<sup>33</sup> Yavuz Erdoğan, *a.g.k.*

<sup>34</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 41.

kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğnerse, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir.”<sup>35</sup> Paylı mülkiyette paylaşma üç şekilde olabilir. Bunlar; anlaşarak paylaşma, mahkeme kararıyla aynen paylaşma ve satılarak bedelin paylaşımıdır.

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Burada ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Elbirliği mülkiyetinde birden fazla kişi arasında önceden doğmuş bir ortaklık ilişkisi vardır ve bu ortaklık ilişkisi kanun veya sözleşmeden kaynaklanır. Elbirliği mülkiyetinde maliklerin her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamını kapsar. Yani maliklerin payları belli değildir. Kanun veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça; gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri oy birliğiyle alınan kararlara göre yürütülür. Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer. Sona erme durumunda paylaşırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır.<sup>36</sup>

#### 1.1.5. Taşınmaz Mülkiyeti

Mülkiyet hakkı, hakkın konusu olan eşyanın cinsine göre “taşınır mülkiyeti” ve “taşınmaz mülkiyeti” olmak üzere ikiye ayrılır. Taşınmaz mülkiyeti, konusu bir “taşınmaz eşya”, özüne zarar vermeden bir yerden diğer yere götürülemeyen, ev, arsa, bahçe gibi maddi şeylerdir. Taşınmaz mülkiyeti bir aslen, diğeri devren olmak üzere iki şekilde kazanılır.<sup>37</sup>

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için, tescil şarttır. Bununla birlikte, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır ve buna tescilsiz iktisap denir. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu siciline tescil

<sup>35</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 33.

<sup>36</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 284.

<sup>37</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 285.

edilmesine bağlıdır.<sup>38</sup> Mülkiyetin hangi yollarla edinildiği aşağıda belirtilen koşulların gerçekleşmesi ile mümkündür.

**Hukuki İşlem:** Taşınmaz kazanılması için taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, bunların resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır

**İşgal:** Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz.

**Yeni Arazi Oluşması:** Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur. Devlet, bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir.

**Arazi Kayması:** Arazi kayması sınır değişikliğini gerektirmez. Arazi kayması sebebiyle bir taşınmazdan diğerine geçmiş olan arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında sürüklenen şeylere ve karışmaya ilişkin hükümler uygulanır. Medeni Kanunun 710. maddesi, ülkemizde sık sık karşılaşılan heyelan olayları göz önünde tutularak ihtiyacı karşılamak üzere İsviçre Medeni Kanunundan alınmıştır. Maddeyle, arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesinin, yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Böylece heyelan bölgesi olarak belirlenen yerlerde arazi kayması sonucu sınır değişikliği gerçekleşebilecektir.

**Zamanaşımı Yoluyla Kazanma:** Zamanaşımı yoluyla kazanmayı iki şekilde inceleyebiliriz:

*Olağan Zamanaşımı:* Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.

---

<sup>38</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 45.

*Olağanüstü Zamanaşımı:* Olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanımı, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarıma elverişsiz araziye imar ve ihya eden, arazinin mülkiyetini ancak 3402 sayılı Kanunun 14. maddesinde<sup>39</sup> öngörülen zamanaşımı ile kazanım şartlarını gerçekleştirdikten sonra kazanılabilir.

Taşınmaz mülkiyeti çeşitli kısıtlamalara tabi olur. Her şeyden önce Anayasa'nın 35. maddesinin son fıkrası, "Mülkiyet hakkının kullanılması toplumun yararına aykırı olamaz." kaydını koymuştur. Mülkiyetin kanuni kısıtlamalarından başka bizzat taşınmaz maliki kendi arzusu ile yaptığı hukuki sözleşmelerle mülkiyet hakkının kendisine sağladığı yetkileri kısıtlamış olabilir.

Medeni Kanunun 731. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur. Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır. Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez.

#### **1.1.6. Taşınır Mülkiyeti**

Nitelikleri itibariyle taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler taşınır mülkiyetinin konusunu oluşturur. Taşınır mülkiyetinin çeşitli yöntemlerle kazanılması da olanaklıdır. Örneğin, mülkiyetin bir kişiden diğerine geçtiği hallerde devren kazanım söz konusu olur. Devren kazanım ya kazanan kişinin bu hususta anlaşmaları sonucu olur ya da onların iradeleri dışında miras intikali durumunda ortaya çıkar. Taşınır (menkul) mülkiyetinin nakli için kural olarak teslim şarttır. Fakat bazı durumlarda zilyetlik nakledilmeden mülkiyet kazanılır. Örnek olarak, müzayedede bir mal alan kimse onun mülkiyetini ihale anında elde eder. Taşınır mülkiyetinin aslen kazanımı hallerinde bir kimse ya evvelce hiç kimsenin mülkiyetine tabi olmayan bir mal üzerinde mülkiyet hakkı kazanmaktadır ya da bir kimse mülkiyet hakkını kazanırken

<sup>39</sup> 3402 sayılı Kadastro Kanunun md. 14/1: Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

diğeri kaybetmekte fakat bir intikal söz konusu olmamaktadır. Bir kimsenin sahipsiz taşınır bir malda malik olma arzusu ile zilyetlik tesis etmesi yöntemine sahiplenme denmektedir. Böylece o kimse bir malın mülkiyetini kazanır. İşleme yolu ile kazanım (hukuki taşıyır) yönteminde, bir kimsenin başkasına ait bir şeyi işlemesi veya başka bir şekle sokması durumunda eğer emeğin değeri işlenen eşyanın değerinden fazla ise yeni mal işleyen, aksi halde yani emeğin değeri işlenen şeyin değerinden fazla değilse meydana gelen şey eşyanın sahibinin mülkiyetine tabi olur. Kaybedilmiş bir şeyi bulan kimse, malın sahibine, sahibi bilinmiyorsa kolluk kuvvetlerine, köylerde de muhtara bildirmek, araştırma yapmak veya ilan etmek zorundadır. Bulunan şeyin maliki beş yıl içinde ortaya çıkmazsa; bulan kimse, yükümlülüklerini yerine getirmiş olmak koşuluyla o şeyin mülkiyetini kazanır. Bulunmalarından çok önce gömülmüş veya saklanmış olduğu ve duruma göre artık malikinin bulunmadığı kesin olarak anlaşılan değerli şeyler define sayılır. Define bilimsel değere sahip ise devlete, değil ise gömüldüğü veya saklandığı taşınmazın veya taşınırın malikinin olur. Bilimsel değeri olan eşyanın mülkiyetini kazanımda ise bilimsel değeri olan sahipsiz doğal şeyler ile eski eserlerin bulunması hâlinde özel kanun hükümleri uygulanır. Düşen veya sürüklenen şeyler; su, rüzgâr, çığ veya diğer doğal güçlerin etkisiyle veya rastlantı sonucunda taşınır mallar veya hayvanlar kimin egemenlik alanına girerse, o kimse kaybolan eşyayı bulanın haklarına sahip ve yükümlülüklerine tâbi olur. Başkasının taşınır bir malını davasız ve aralıksız beş yıl iyiniyetli ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kimse, zamanaşımı yoluyla o taşınırın maliki olur.<sup>40</sup>

## 1.2. Zilyetlik

### 1.2.1. Zilyetlik Kavramı

Zilyetlik, bir malı elinde tutma, bulundurma, onu kullanmadır.<sup>41</sup> Zilyetlik kavramı taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması olarak ifade edilebilir. Taşınmaz maldan bir yarar sağlamak üzere o taşınmaz malı fiilen hakimiyeti altında bulunduran gerçek ve tüzel kişiler ise

<sup>40</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 46-47.

<sup>41</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000, s. 39.

zilyettir. Yani bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir. Zilyetliğin söz konusu olabilmesi için iki unsurun bir arada bulunması gerekir. Bunlar fiili hakimiyet ve zilyetlik iradesidir. Fiili hâkimiyet zilyedin zilyetlik konusu şey üzerinde fiilen hakimiyetinin bulunması ya da tasarruf edebilecek durumda olmasıdır. Zilyetlik iradesi ise zilyedin şey'e kendi iradesiyle hakim olması durumunun ifade eder.<sup>42</sup> Kısaca zilyetlik, kişi ile eşya arasındaki bilinçli bir şekilde kurulup sürdürülen fiili hakimiyet ilişkisinden kaynaklanan ve kişi lehine bir takım hak ve yetkilerle aleyhine bazı ödevler getiren hukuki bir durumdur.<sup>43</sup>

Tecavüz; taşınmaz malı zorla veya zilyetinden habersiz olarak işgal etmek veya ele geçirmek veya taşınmazın aynında değişiklikler meydana getirmek; müdahale ise zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hakimiyetini kısmen veya tamamen ihlal etmektir.

### 1.2.2. Zilyetliğin Türleri

**Asli ve Fer'i Zilyetlik:** Zilyet, bir sınırlı ayni hak veya kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli zilyet, diğeri fer'i zilyettir. Başka bir şahsın zilyet bulunduğu eşyayı hiçbir hakimiyet iddia etmeksizin sadece kullanma imkanına sahip olanlar başkası için zilyet dahi sayılmazlar. Kanun; bu iki tür zilyetliği birbirinden ayırmada, "malik sıfatı" olup olmasına bakmaktadır. Şeye malik sıfatı ile zilyet olmayan kimse, Fer'i zilyettir. Bu zilyetlik ayrımı, zilyedin mal üzerinde iddia ettiği hakka göre yapılan bir ayrımdır.<sup>44</sup>

**Dolaylı ve Dolaysız Zilyetlik:** Bir şeyde fiili hakimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığıyla sürdüren kimse dolaylı zilyettir. Malını kiracıya veren malikin zilyetliği dolaylı zilyetlik, kiracının zilyetliği ise dolaysız zilyetliktir. Dolaylı zilyetlerin zilyetliği, vasitanın bunların zilyetliğini

<sup>42</sup> Suat Şimşek, *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Yayın No: 2011/413, s. 39.

<sup>43</sup> Jale Akipek, *Türk Eşya Hukuku*, C. I, 2. Baskı, A.Ü., Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972, s. 139-140.

<sup>44</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 65.

kabul etmesine bağlıdır. Dolaylı-dolaysız zilyetlik ayrımı zilyetliğin korunması yönünden önemlidir. Bu korunmadan ilk planda dolaysız zilyetler istifade ederler.

### 1.2.3. Zilyetliğin Devri

**Hazırlar Arasında:** Zilyetlik, şeyin veya şey üzerinde hakimiyet sağlayacak araçların, edinene teslimi veya edinenin önceki zilyedin rızasıyla şey üzerinde hakimiyeti kullanacak duruma gelmesi halinde devredilmiş olur. Teslim, malın maddi itibarıyla yeni zilyedin eline verilmesi tarzında olabileceği gibi, malın başka şekilde yeni zilyedin iktidarına bırakılması tarzında da olabilir. Malı kazananın iktidarına sokulması, o mal üzerinde iktidarı sağlayan araçların teslimi ile de olabilir.

**Hazır Olmayanlar Arasında:** Medeni Kanunun 978. maddesine göre temsilciye yapılan teslim, temsil edilene yapılmış gibi zilyetliği geçirir. Temsilci sıfatı ile hareket eden kimse kendisi için zilyetlik iradesi taşımadığından hareketle kendisi için zilyet olmaz, fiilen iktidarına girmiş malda sadece başkası için zilyet durumundadır. Temsil ettiği kimse ancak onun vasıtası ile malda hakimiyet sahibidir. Temsil olunan dolaylı bir zilyetlik kazanmıştır. Bunun için de temsilcinin ya temsil yetkisi bulunmalı ya da temsilcinin kazanımına onay verilmelidir. Aksi halde temsil olunan zilyetliği kazanamaz.

**Teslimsiz Devir:** Bir üçüncü kişi veya zilyetliği devreden, özel bir hukuki ilişkiye dayanarak zilyet olmakta devam ederse zilyetlik teslim gerçekleşmeksizin kazanılmış olur. Zilyetliğin bu yolla devri, zilyet olmakta devam eden üçüncü kişiye karşı, ancak durumun devreden tarafından kendisine bildirildiği andan başlayarak hüküm doğurur.

**Emtiayı Temsil Eden Senetlerin Teslimi:** Zilyetliğin devrinin söz konusu olması için; bir umumi mağazaya veya nakliyeciyeye teslim edilmiş mal bulunmalı, bu mal için kıymetli evrak mahiyetinde bir senet verilmiş olmalıdır. Emtiayı temsil eden kıymetli evrakın da teslim edilmiş olması gereklidir. Senetler ile senet tarafından temsil edilen hak arasında çok sıkı bir bağıllık vardır. Senet tarafından temsil edilen hak senetten ayrı olarak ileri sürülemeyeceği gibi, senetten ayrı devredilmesi de

mümkün değildir.<sup>45</sup> Kıymetli evrağı iyi niyetle teslim alan kimse ile emtiayı iyi niyetle teslim alan kimse arasında uyuşmazlık çıkarsa, emtiayı teslim alan tercih olunur.

#### 1.2.4. Zilyetliğin Korunması

**Savunma Hakkı:** Medeni Kanunun 981. maddesinin birinci fıkrasına göre, “zilyet, her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanarak defedebilir. İşte bu bir koruma imkanıdır. Bu imkan zilyede gerek gasp gerekse saldırı için tanınmıştır. Örneğin bir malın çalınması gasp, zarar verilmesi saldırıdır. Failin kusurlu olup olmaması önem taşımaz. Fakat bir kimse kanunun tanıdığı bir yetkiye dayanarak başkasının zilyetliğine müdahalede bulunuyorsa saldırı söz konusu olmaz. Aynı maddenin ikinci fıkrası, tamamlanmış gasp fiilinde aradan zaman geçmemiş olmak şartı ile zilyedin derhal kuvvet kullanarak malı geri alabilmesi imkanını da tanımıştır.

Kuvvet kullanma ister savunma ister geri alma şeklinde olsun, “zilyet, durumun haklı göstermediği derecede” kuvvet kullanmaktan kaçınmakla sorumludur.<sup>46</sup> Zilyet, kanunun kendisine verdiği kuvvet kullanma hakkından yararlanmadığı durumlarda hukuki koruma yollarına başvurması mümkündür. Zilyetlik davaları, zilyetliğe yönelik saldırının tecavüz veya gasp şeklinde ortaya çıkmasına göre” zilyetliğe tecavüzden doğan davalar” ve zilyetliğin gasbından doğan davalar şeklinde iki ayrı başlık altında incelenebilir.<sup>47</sup>

**Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı:** Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasbeden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür. Davalı, o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu hemen ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir. Dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur.

**Zilyetliğe Saldırıya Dava Hakkı:** Zilyetliği saldırıya uğrayan kimse bu saldırıya son verilmesini ister. Saldırıyı yapan, o şey üzerinde üstün bir hak (tercihe sayan) iddia etse dahi saldırıya son vermeye mecburdur. Saldırı sona ermesine veya

<sup>45</sup> Nuşin Ayiter, *Eşya Hukuku*, 3. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara, 1987, s. 17.

<sup>46</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 82.

<sup>47</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s. 80.

erdirilmesine rağmen yenilenecek nitelikte ise davacı saldırının sebebinin önlenmesini de talep edebilir. Saldırıdan doğan zararların tazminini de zilyet isteyebilir.<sup>48</sup>

**Dava Hakkının Düşmesi:** Gasp ve saldırıdan dolayı dava hakkı, zilyedin fiili ve failini öğrenmesinden başlayarak iki ay ve her hâlde fiilin üzerinden bir yıl geçmekle düşer. Ancak bir yıllık sürenin zamanaşımı mı, hak düşürücü süre mi olduğu tartışma konusu olduğundan, gasp ve tecavüz halinde dava hakkının, fiilin ve failin öğrenilmesi tarihinden itibaren iki ay içinde açılabilmesi süre bakımından daha uygundur.

### 1.2.5. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması

Zilyetliğin idari yoldan korunması, sadece taşınmaz mallar üzerindeki zilyetlik için söz konusudur. Buna karşılık, taşınır mallar üzerindeki zilyetliğe yönelik saldırılarda uygulanması mümkün değildir. Ayrıca korunmak istenen sadece eşya üzerindeki zilyetlik olduğundan, hâkimiyetin bir hakka dayanması ya da dayanmaması önem taşımaz. Yani söz konusu yolla da temelinde yer alan haktan bağımsız olarak sadece zilyetlik korunur.<sup>49</sup>

İdari Koruma yoluna müracaat edilebilmesi bakımından taşınmazın gerçek kişilere veya tüzel kişilere ait olması arasında fark yoktur.<sup>50</sup>

3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Kanunu<sup>51</sup> ile taşınmaz zilyetliğinden başka zilyetlik söz konusu olmayan kamu kurumları ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait taşınmaz mallara tecavüz veya müdahalelerin önlenmesi de amaçlanmıştır.

Sözü geçen taşınmazlar üzerindeki hakimiyet özel hukukun “zilyetlik” kavramına girmeyip kamu hukukuna dayanmakta ise de bu taşınmazlara vaki

<sup>48</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 82

<sup>49</sup> Selahattin Sulhi Tekinay, vd., *Eşya Hukuku*, 5.Baskı, İstanbul, 1989, s. 132-133.

<sup>50</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s. 88.

<sup>51</sup> RG: 31.07.1985, 18828.

tecavüzlerde de zilyetliğin idari yoldan korunması hükümlerinin uygulanması kanun koyucu tarafından uygun görülmüştür.

#### **1.2.6. Tecavüzün Tekrarlanmasında Cezai Müeyyide**

Taşınmaza mütecaviz tarafından tekrar veya onun yararına başkaları tarafından bilerek yeni tecavüz yahut müdahalede bulunulursa 3091 sayılı Kanun uyarınca yeniden soruşturma yapılır ve karar verilir. Mahkeme kararı ile kendisine teslim edilmeksizin aynı taşınmaza yukarıda belirtilen tarzda tekrar veya yeni tecavüz veya müdahale suç teşkil eder ve failleri bu kanunda öngörülen hükümler uyarınca cezalandırılır.

#### **1.2.7. Kazandırıcı Zaman Aşımından Yararlanma**

Bu hakka sahip olan zilyet, zilyetliği kendisine devreden aynı yetkiye sahip idiyse onun zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilir. Bu husus, kazandırıcı zaman aşımı yoluyla taşınmaz edinme ve taşınır edinme konularında dikkate alınır. Ancak, bu sürelerin eklenmesinde, önceki zilyetlerinde zaman aşımından yararlanma hakkına sahip olması gerekir; aksi halde, bu süreler eklenmez.<sup>52</sup>

#### **1.3. Sınırlı Ayni Haklar**

Mülkiyet kavramını açıklarken, mülkiyetin, sahibine o eşyayı kullanma ve ondan yararlanma ve onunla ilgili her türlü tasarrufta bulunma yetkisini veren tam ve sınırsız bir ayni hak olduğunu ifade etmiştik. Bu tanımda geçen ayni hak kavramı ise maddi mallar üzerinde sahibine en geniş yetkiler veren ve sahibi tarafından herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Ayni haklardan bazıları, sahibine tam ve sınırsız yetkiler tanıdığı halde, bir kısmının tanıdığı yetkiler sınırlıdır. Bu nedenle ayni haklar, sahibine tanıdığı yetkiler bakımından “mülkiyet hakkı” ve “sınırlı ayni haklar” diye ikiye ayrılır.

Mülkiyet, hak sahibine en geniş yetkiler temin eden bir ayni hak olduğu halde sınırlı ayni haklar ise sahiplerine mülkiyet hakkı gibi tam ve geniş yetkiler vermeyip,

---

<sup>52</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 68-69.

sınırlı yetkiler tanımaktadır. Bunlar ya hak sahibine hakkın konusu eşyayı kullanma (intifa hakkı) ya hakkın konusu taşınmazda oturma, ya hakkın konusu taşınmazdan geçme (geçit hakkı) ya da hakkın konusu eşyayı paraya çevirip alacağını elde etme (rehin hakkı) gibi yetkililerdir. Görüleceği üzere, sınırlı ayni haklarda mülkiyet hakkındaki hak ve yetkilerden bir kısmı sınırlı olarak bulunmaktadır. Mülkiyet hakkının konusu olabilen eşyalar sınırlı ayni hakların da konusu olabilirler. Buna göre sınırlı ayni hakların konusu taşınmazlar kadar taşınırlar da olabilir. Sınırlı ayni haklar; sahibine tanıdığı yetkinin niteliğine göre, irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakları olmak üzere üçe ayrılır.

### 1.3.1. İrtifak Hakkı

Başkasına ait bir eşyayı kullanma veya ondan faydalanma yetkisini veya her ikisini birden veren ayni haklardır. İrtifak hakları genel olarak taşınmaz lehine irtifak hakkı, şahsa bağlı irtifak hakları ve diğer irtifak hakları olmak üzere gruplara ayrılmaktadır.

**Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları:** Taşınmaz lehine irtifak haklarında bir taşınmaz yararına olmak üzere başka bir taşınmaza bir sorumluluk yükletilmesi söz konusu olmaktadır. Sorumluluk yüklenen taşınmaz maliki, diğer taşınmaz malikinin bazı müdahalelerine katlanmak zorunda kalır yahut da mülkiyetten doğan bazı yetkilerini kullanmaktan kaçınmaya mecbur olur. Taşınmaz lehine irtifak hakkı kurulmuş olursa taşınmazların el değiştirmesinin önemi kalmaz. Kim malik olursa hizmet eden taşınmazdan o yararlanacak veya öbürünün yararlanmasına katlanacaktır. Taşınmaz lehine irtifak hakkı belli bir malik aleyhine veya lehine değil, taşınmaz lehine veya aleyhine olacaktır.

Taşınmaz lehine irtifak haklarının içeriği olumlu ya da olumsuz olabilir. Olumsuz irtifak hakları, malikin yükümlü taşınmaz üzerinde bazı belirli yetkilerini kullanmasına engel teşkil eder. Bu tür irtifak haklarında taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının kapsamındaki eşyayı belirli bir tarzda kullanma yetkisini kullanması, hak sahibi lehine ortadan kaldırılmıştır.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 48.

Taşınmaz lehine irtifak haklarının kurulması için ise resmi senede ve tapu kütüğünde tescile ihtiyaç vardır. Ayrıca, irtifak hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması, ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkündür.

İrtifak hakkının bu yoldan kazanılması için olağanüstü zamanaşımı ile kazanmaya elverişli bir yükümlü taşınmaz üzerinde, yararlanan taşınmaz maliki tarafından yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak irtifak zilyetliğinin fiilen kullanılması gerekir. Bu süre sonunda irtifak hakkı kazanılmış olacaktır. Bunun için tapuya kayıtlı olmayan veya tapu kütüğünde malikinin kim olduğu anlaşılamayan, maliki yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olan yükümlü bir taşınmaz mal bulunmalı ve yararlanan taşınmaz maliki bunun üzerinde yirmi yıldan beri davasız ve aralıksız irtifak hakkının konusuna uygun bir fiili kullanmayı sürdürmelidir.

İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmemiş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. Dolayısıyla miras, işgal, cebri icra, mahkeme kararı ve kamulaştırma gibi durumlarda mülkiyet hakkı ile birlikte irtifak hakkı da yararlanan taşınmazın maliki tarafından kazanılmış olur.

Taşınmaz lehine irtifak hakkı sahibi bu hakkını korumak, kullanmak ve ondan faydalanmak için gereken her şeyi yapmaya yetkilidir. Fakat bunu yaparken taşınmaz sahibine en az zarar verecek şekilde davranmalıdır.

**Şahsa Bağlı İrtifak Hakları:** Şahsa bağlı irtifak hakları da, herhangi bir taşınmaza malik olup olmadığına bakılmaksızın sadece belirli bir şahıs lehine kurulabilen irtifaklardır.<sup>54</sup> Şahsa bağlı irtifak haklarını şu şekilde incelemek mümkündür.

**a) İntifa Hakkı:** Belirli bir gerçek veya tüzel kişiye, hakkın konusunu teşkil eden mülkiyeti bir başkasına ait bir eşya üzerinde tam olarak yararlanma yetkisini veren aynı bir hak olarak tanımlanabilir. Taşınmaz lehine irtifak haklarından farklı olarak intifa hakkı belirli bir kişi lehine kurulmakta ve kişiye bağlı bir irtifak hakkı

---

<sup>54</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku III Sınırlı Aynı Haklar*, 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000, s. 43.

söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bu hak başkasına devredilememekte, miras yoluyla intikal etmemektedir.

İntifa hakkı, şahsa bağlı irtifak hakları arasında sahibine en geniş yetkileri sağlayan aynı bir haktır. Malikin intifa hakkı konusu olan eşya üzerindeki mülkiyet hakkı devam eder. Üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş bulunan bir eşyanın maliki, bunun mülkiyetini başkasına devretme hakkına sahiptir. İntifa hakkı ile yükümlü bir yer satıldığı takdirde, taşınmazın mülkiyeti üzerinde intifa hakkı mevcut olmak üzere yeni malike (alıcıya) intikal eder.

İntifa hakkı taşınır, taşınmazlar, haklar ve bir malvarlığı üzerinde kurulabilmektedir. Buna göre intifa hakkı; taşınır mallarda bunları kullanacak kişiye teslimi (zilyetliğin devri), alacaklarda ise alacağın devri ve taşınmazlarda tapu kütüğüne tescille kurulabilmektedir.

Taşınmazların tamamen yok olması halinde intifa hakkı sona erer. Ancak, taşınmazın sadece bir kısmı yok olmuş ve kalan kısım hakkın devamı için yeterli ise bu bölüm üzerinde intifa hakkı devam edebilecektir.

Belirli bir süre için kurulan intifa haklarında sürenin tamamlanması üzerine hak sona ermektedir. Aynı şekilde intifa hakkı; intifa sahibinin ölümüyle ve intifa eden şahıs tüzel kişilik ise tüzel kişiliğin sona ermesiyle ortadan kalkar. İntifa hakkının son bulması ile intifa hakkı sahibi (intifa hakkı konusu malın zilyedi) malı sahibine geri vermek zorundadır.

İntifa hakkı sahibi ayrıca, intifa konusunu olduğu gibi korumak, gerekli bakım ve onarımını yapmakla da sorumlu kılınmıştır.

**b) Oturma Hakkı:** Aslında intifa hakkının özel bir şekli olup bir binada veya onun bir bölümünde konut olarak yararlanma hakkıdır. Tapu memuru tarafından düzenlenen senet ve tapuya tescil ile doğar. Bu hak da başkasına devredilemez ve mirasçılara intikal etmez. Bu hakkın konusu, içinde oturulmaya elverişli bir taşınmazdır. Dolayısıyla, taşınır ve oturmaya müsait olmayan taşınmazlar

üzerinde, mesela bir arsa üzerinde veya bir binanın işyeri olarak kullanılması hususunda bu hak kurulamaz.<sup>55</sup>

Oturma hakkını kiradan ayıran önemli unsur ise kira sözleşmesinin şahsi bir hak oluşuna karşılık oturma hakkının aynı bir hak oluşu ve böylece konut ihtiyacını güvenli bir şekilde sağlamasıdır. Çünkü oturma hakkı aynı bir hak olarak ilişkin bulunduğu taşınmazı kazanan herkese karşı ileri sürülebilir. Bu nedenle, kira sözleşmesi tapuya şerh verilmiş olsa bile ancak şerh süresince taşınmazın maliklerine karşı öne sürülebilir. Buna göre oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.

Oturma hakkı sahibinin bu haktan yararlanma karşılığında, bazı yükümlülükleri de söz konusudur. Oturma hakkı sahibi binanın tamamından tek başına yararlanıyorsa bina veya bölümün muhafazası ve olağan bakım için gerekli onarım ve yenileme giderlerini yapmakla yükümlüdür. Hak sahibi bu hakkını malik ile birlikte kullanıyorsa bakım ve onarım giderleri malike ait olmaktadır. Ancak, sözleşme ile aksini kararlaştırmak mümkündür.<sup>56</sup>

**c) Üst Hakkı:** Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Üst hakkı, bir taraftan sahibine yüklü taşınmaz üzerinde sınırlı bir aynı hak sağlarken diğer yandan da yüklü taşınmazdaki inşaat üzerinde de tam bir hak sağlamaktadır. Üst hakkı tesisinin yaygın bir şekilde uygulanması halinde, taşınmaz malikine sağladığı yararlar nedeniyle kamu kesimine düzenli ve sürekli bir kaynak

<sup>55</sup> Bülent Köprülü, Selim Kaneti, *Sınırlı Aynı Haklar*, 2.Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982-1983, s. 153.

<sup>56</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 52.

yaratılmasının yanı sıra, toplumsal bakımdan da önemli sosyal ve ekonomik yararlar sağlanabileceği düşünülmektedir.<sup>57</sup>

**d) Kaynak Hakkı:** Medeni Kanunun 756. maddesinde; kaynağın arazinin bütünleyici parçası olduğu, mülkiyetinin arazinin mülkiyeti ile beraber kazanılacağı, başkasının arazisindeki kaynaktan yararlanmanın irtifak hakkı kurularak tapu siciline kayıt ile mümkün olduğu belirtilerek yer altı sularının bu kapsamda olmadığı ve bunların yararının topluma ait sular olduğu vurgulanmıştır.

Kaynak hakkı, başkasının taşınmazındaki sulardan yararlanma amacıyla kurulan irtifak hakkıdır. Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer.

Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Buna göre arsa sahibi suyun alınması ve akıtılması için gerekli izni vermeye zorlanabilir. Kaynak hakkı da başkasına devredilebilir, miras yoluyla intikal edebilir, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına bağımsız bir hak olanak tescil edilebilir.

**e) Mecra Hakkı:** Mecra kural olarak elektrik, gaz, su gibi akıcı şeylerin nakil ve dağıtımına yönelik teknik tesisatı ifade eder. Söz konusu özelliğe sahip bulunmayan bir teleferik veya dekovil hattı geçirmek için mecra hakkı söz konusu edilemez. Yani, komşu taşınmaz malikinin akıcı nitelik taşımayan şeylerin aktarılmasını amaçlayan mecralar için zorlanması mümkün değildir. Akıcı nitelik taşımayan nesnelerin aktarılması amacıyla yönelik tesisatlar için sadece genel hükümler çerçevesinde mecra hakkı sözleşmesi yapılabilir.<sup>58</sup>

Mecranın biri bağımlı mecra ve diğeri transit mecra olmak üzere iki çeşidi vardır. Medeni Kanun, mecra hakkını komşuluk münasebetlerine ilişkin kuralları özel olarak düzenlemiştir. Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

<sup>57</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 53.

<sup>58</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 54.

Mecra hakkının kazanılması; tescille kazanma, tescil dışı kazanma ve zamanaşımıyla kazanma açılarından ayrı ayrı ele alınabilir.

Taşınmazı konu alan diğer aynı haklar gibi, mecra hakkının kazanılması da kural olarak tescille gerçekleşir. Bu nedenle, mecra hakkının tescile dayalı şekilde kazanılabilmesi için geçerli bir hukuki nedene istinaden yükümlü taşınmaz malikinin tescil talebinde bulunması gerekir. Mecra hakkının tescille kazanılmasında hukuki neden kural olarak mecra irtifakı sözleşmesidir. Sözleşmenin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlıdır.

Mecra hakkının tescil dışı kazanılması, esas itibarıyla Medeni Kanunun 705. maddesinde sayılan hallerden birinin var olması halinde mümkün olur. Yine şartları bulunmak kaydıyla mecra hakkının olağan ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması da mümkündür.

Mecra hakkının tescil dışı kazanıldığı başka bir durum da mecranın dışarıdan bakıldığı zaman rahatlıkla görülebilecek şekilde toprağın üstünden geçmesidir. Bu kural hem iradi hem de zorunlu (kanuni) mecra hakkı bakımından geçerlidir. Komşuluk hükümlerinden kaynaklanan mecra irtifakından da mecra dışarıdan bakıldığı zaman başka bir taşınmaza tahsis edildiği rahatlıkla görülebilecek biçimde toprağın üstünden geçiyorsa irtifak hakkının tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekmez. Sadece mecranın geçirilmesiyle bu hak meydana gelmiş olur. Daha sonra yapılacak bir tescil işlemi açıklayıcı nitelik taşır. Ancak, bu hükmün etkili olabilmesi için daha önce taraflar arasında usulüne uygun bir irtifak sözleşmesinin yapılmış olması şarttır. Dolayısıyla usulüne uygun şekilde bir irtifak hakkı sözleşmesi yapılmadıkça sadece mecranın geçirilmesi, mesela direkler dikilerek elektrik hattı geçirilmesi yeterli olmaz. Buna karşılık mecra toprağın altından geçiyorsa yani dışarıdan bakıldığı zaman görülebilir nitelik taşııyorsa artık irtifak hakkının geçerli şekilde doğabilmesi için resmi senedin düzenlenmesinden sonra tapu siciline tescil edilmesi zorunludur.

**Diğer İrtifak Hakları:** Herhangi bir kişi veya topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla resmi senetle kurulabilen irtifak hakkıdır. Hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Bu hallere sadece örnek olarak geçit hakkı ve nişan talimi yapma ile spor alanı

olarak kullanmak hakkı sayılabilir. Buna benzer başka irtifaklarda kurulabilir. Bu gibi yararlanma hakları belli bir kişi lehine kurulabileceği gibi belli bir topluluk (okul idaresi, köy halkı, sendikalar vb.) lehine de kurulabilir. Bunlar kural olarak başkasına devredilemez ve mirasla da intikal etmez.

### 1.3.2. Taşınmaz Yükü

Bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir.

### 1.3.3. Rehin Hakkı

Rehin hakkı sahibine alacağını borçludan alamadığı takdirde rehin verilmiş olan şeyi sattırıp parayı çevirerek alacağını tahsil etme yetkisini veren bir aynı haktır.<sup>59</sup> Rehin hakları rehinin konusuna göre taşınır (menkul) rehni ve taşınmaz rehni olarak ikiye ayrılmaktadır.

**Taşınmaz Rehninin Konusu:** Taşınmaz rehni, taşınmaz mal sayılan arazi, bağımsız ve sürekli haklar ya da bir binanın kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilir. Taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir.

**Taşınır Rehni:** Medeni Kanun “Taşınır Rehni” başlığı altında taşınmaz rehni dışındaki bütün rehin türlerini bir araya toplamıştır

Teslim Şartlı Rehin; teslim şartlı taşınır rehni, rehin konusu taşınır eşyanın doğrudan doğruya zilyetliğinin alacaklıya veya güvenilir bir üçüncü kişiye devredilmesi suretiyle kurulan bir taşınır rehni türüdür. Burada da rehin alacaklısı rehin konusu taşınır mal üzerinde sınırlı bir aynı hak elde eder. Bu hak kendisine, alacağı ödenmediği takdirde taşınırı paraya çevirerek alacağını tahsil edebilme imkanı sağlar.

Hapis Hakkının Konusu; bu hak sadece taşınır eşya ile kıymetli evrak üzerinde kurulabilir. Taşınır bir eşyanın hapis hakkına konu olabilmesi için paraya

---

<sup>59</sup> Kemal Gözler, *a.g.e.*, s. 266.

çevrilebilir bir taşınır olmalıdır. Paraya çevrilmesi mümkün olmayan pasaport, fotoğraf gibi taşınırlar hapis hakkına konu olamazlar.

**Rehin Haklarında İpotek:** İpotek; bir taşınmazın, bir borca karşı teminat teşkil etmesini sağlayan ve aynı hak niteliğinde olan taşınmaz rehini şeklindedir.<sup>60</sup> Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir. İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez.

Bir alacağın ipotekle teminat altına alınmasının en önemli sonuçlarından biri alacağın zamanaşımına uğramamasıdır.

İpotek hakkı alacaklıya sadece borç ödenmediği takdirde taşınmazı paraya çevirtmek suretiyle alacağını tahsil etme hakkını temin eder. Taşınmazın paraya çevrilmesinde İcra İflas Kanununun<sup>61</sup> rehnin paraya çevrilmesi suretiyle takibine ilişkin özel hükümleri uygulanır. Paraya çevirme sonucu para artarsa artan miktar ipotek veren kişiye verilir.

İpotek hakkı alacaklıya taşınmazı kullanma ve semerelerinden yararlanma hakkı temin etmez. Henüz ayrılmamış olan tabi semereler taşınmazın bütünleyici parçası olduğundan taşınmazla birlikte paraya çevrilirler. İpotek veren kişi taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını korur. Taşınmazın el değiştirmesi ipotekte bir değişiklik yaratmaz. Taşınmazı devir alan kişi onu ipotekle yüklü olarak alır. İpotek asıl borca bağlı fer'i bir haktır. Asıl borç sona erdiğinde ipotek de son bulur. Bu nedenle asıl borç ifa, zamanaşımı, yenileme, imkânsızlık gibi nedenle son bulacaktır. Borç sona erince ipotek borçlusu tapudan ipoteğin terkin edilmesini isteyemez. Bu terkin işleminin yapılması alacaklı tarafından istenebilecektir. Alacaklı buna yanaşmadığı takdirde ipoteğin terkinini mahkemeden talep edebilir.

<sup>60</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 78.

<sup>61</sup> RG: 09.06.1932, 2128.

## 1.4. Tapu Sicili

### 1.4.1. Konusu

Taşınmaz mallar üzerindeki hakların durumlarını göstermek amacıyla devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında, aynı aleniyet sistemine göre tutulan resmi sicile, tapu sicili denilmektedir.<sup>62</sup> Ülkemizde bugün uygulanan tapu sicil sistemine 4.10.1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 sayılı Medeni Kanun ile geçilmiş ve bugünkü seviyeye gelinmiştir.

Tapu sicili ile ilgili işlemlere açıklık kazandırmak amacıyla 8.10.1930 tarihli ve 268 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi<sup>63</sup> yürürlüğe konulmuştur. Bu Nizamname Bakanlar Kurulunun 18.5.1994 tarihli ve 95/5623 sayılı kararıyla kabul edilip 7.6.1994 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü ile yürürlükten kaldırılmıştır.

### 1.4.2. İlkeler

**Tescil İlkesi:** Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar ancak tapuya tescil ile kazanılabilir, değiştirilebilir. Ancak, bu kural mutlak bir kural olmayıp bunun bazı istisnaları mevcuttur. Bu istisnai hallerde taşınmaz üzerindeki aynı haklar tapudaki tescil işleminden önce kazanılabilmektedir. Bunlar tescilsiz iktisap halleridir (miras, kamulaştırma, işgal, cebri icra ve mahkeme kararıyla iktisap). Bu istisnai hallerde aynı hak tapu sicili dışında kazanılmakta, sonradan yapılan tescil işlemi aynı hakkın kazanılması bakımından kurucu (ihdasi) değil, bildirici (ihbari) bir nitelik taşımaktadır. Taşınmaz sicil dışında kazanılmasına rağmen, tescil işlemi yapılmadığı sürece üzerinde tasarruf işlemleri yapılamaz.

**Sebebe Bağlılık (İllyet) İlkesi:** Taşınmaz üzerinde bir aynı hakkın kazanılabilmesi için tapu siciline tescil yeterli değildir. Bu tescilin, ona esas teşkil eden geçerli bir hukuksal işleme dayanması gerekir. Bir başka ifadeyle tapuda yapılan tescil işleminin geçerliliği, buna neden olan esas hukuksal işlemin (satış,

<sup>62</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 69.

<sup>63</sup> RG: 09.12.1930, 1668.

bağışlama gibi) geçerliliğine bağlıdır. Buna tescilde sebebe bağlılık ilkesi adı verilmektedir.

**Tapuya Güven İlkesi:** Tapu sicilleri devlet tarafından tutulan resmi sicillerdir. Bu nedenle bu sicillerdeki bir kayda güvenen kişilerin bu güvenleri korunmaktadır. Tapudaki bir kayda güvenerek aynı bir hak kazanan iyi niyetli kişilerin bu kazanmaları, tapu kaydı doğru olmasa dahi hukuken korunur. Buna tapuya güven (ya da tapuya itimat) ilkesi adı verilmektedir.

**Devletin Sorumluluğu İlkesi:** Tapu sicilleri devlet tarafından tutulan resmi siciller olduğundan, bu sicillerin yanlış tutulmasından dolayı doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğu kabul edilmiştir. Bunun sonucu olarak da tapu sicilindeki kayıtlar doğru tutulmaz ve bundan dolayı bir kimse zarar görürse bu zararın tazminini devletten talep edebilir.

**Aleniyet İlkesi:** Tapu sicilleri aleni sicillerdir. Tapudaki tescil işlemiyle ilgisi olduğunu kanıtlayan her ilgili kişi taşınmazla ilgili sicili ve evrakı inceleyebilir. Bunun sonucu olarak da hiç kimse tapudaki bir kaydın varlığından haberdar olmadığını, bilmediğini iddia edemeyecektir.

#### 1.4.3. Taşınmazların Sicile Kaydedilmesi

**Sicile Kaydedilecek Taşınmazlar:** Arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler tapu siciline kaydedilecek taşınmazlardır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tabidir. Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.

**Sicile Kaydedilmeyecek Taşınmazlar:** Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydedilemez. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.

#### 1.4.4. Sicilin Unsurları

**Tapu Kütüğü:** Tapu Sicilinin en önemli unsurlarından biri olan kütük, kadastrusu tamamlanmış mahalle ve köylerdeki taşınmazlar ile bunlara ilişkin hakların kaydedildiği kütüktür. Kütükler, her ilçe sınırları içindeki her mahalle ve köy için ayrı ayrı tutulur. Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Mülkiyet, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, taşınmaz üzerindeki rehin hakları, eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir. Yapılan bu kayıt, ancak kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızasıyla kütükten silinebilir. Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır.

**Kat Mülkiyeti Kütüğü:** Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır.

**Yevmiye Defteri ve Belgeler:** Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhal yevmiye defterine yazılır.

**Plan:** Bir taşınmazın tescil edilmesi ve belirlenmesinde, resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların hazırlanması tüzükle belirlenir.

**Kamu Orta Mallar Sicili:** Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının yazıldığı sicildir.

#### 1.4.5. Tapu Sicilinin Tutulması

Taşınmazlar, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir. Birden çok bölgede bulunan taşınmaz diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir. Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil işlemleri,

taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil, sicile işlenmek üzere diğer bölgelerdeki tapu idarelerine bildirilir.<sup>64</sup>

## 2. HAZİNE TAŞINMAZLARI ve TÜRLERİ

### 2.1. Hazine Taşınmazları

Dilimize Arapçada geçen ve çok yaygın kullanım alanı olan hazine kelimesinin, mali hukukumuz açısından ayrı bir anlamı vardır. “Devlet malının, Devlet parasının saklandığı yer” için kullanılan bu kelime, ilk zamanlarda, dilimizde de aynı anlamda kullanılmış ancak, Devlet teşkilatının büyümesi, gelişmesi ve modernleşmesi sonucu, Hazine kelimesinin de anlam ve kapsamı değişmiştir.<sup>65</sup> Bugünkü anlamda Hazine; genel bütçeli kamu kuruluşlarının tüzel kişiliğinin adıdır. Genel bütçeli kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmazları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır. Çeşitli kanunlarda Devlet-i Ali Osman, Devlet, Maliye, Maliye Hazinesi, Devlet Hazinesi, Milli Emlak gibi deyimler de kullanılmıştır. 3.3.1924 tarih ve 431 sayılı Kanunda (Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmanî’nin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanunda) ise, Hazine yerine Millet kelimesi kullanılmıştır.<sup>66</sup> Genel bütçeli kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı veya niteliği itibarıyla Hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da Hazine Taşınmazı denilmektedir. Hazine Taşınmazları, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mal (Hazine özel malları); tapuda Hazine adına kayıtlı taşınmaz mallar ile tescil edilebilir nitelikli Hazinenin senetsiz tasarrufunda bulunan taşınmaz malları ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Türk Medeni Kanunu ile belirlenen ve diğer kanunlarda devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan yerleri ifade eder.<sup>67</sup> Bu durumda, kadastro sonrası hazine adına tespit edilerek tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malları oluşturmaktadır.

<sup>64</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 70.

<sup>65</sup> Salahaddin Kardeş, *Hazine Malları*, Maliye Bakanlığı APK Başkanlığı, Yayın No:1999.350, Ankara, 1999, s. 1.

<sup>66</sup> Salahaddin Kardeş, *Milli Emlak*, s. 1.

<sup>67</sup> *Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik* (RG: 19.06.2007, 26557)

### 2.1.1. Muhaseb-i Umumiye Kanunu Hükümü

1050 sayılı Mülga Muhasebe-i Umumiye Kanununun<sup>68</sup> 2. maddesine göre; “Devletin emvali, Devletçe tarh ve cibayet olunan her türlü tekalif ve rüsum ile Devlete ait nükut ve seham ve her türlü menkul ve gayrimenkul eşya, emval ve kıyem ve bunların hasılat ve icaratı ile bedellerinden terekküp eder.” Buna göre Devletin malvarlığını; “Her türlü vergi, resim ve harçlar, paralar, hisse senetleri, her türlü taşınır ve taşınmazlar, diğer eşya, mal ve kıymetler, bunların gelirleri, kira bedelleri ve satış bedelleri” oluşturur.<sup>69</sup>

Aynı Kanunun 23. maddesinde de Devlete ait tüm taşınmaz malların tapu idaresince Hazine adına tescil ve Maliye Bakanlığınca idare olunacağı, bunlardan bir daireye tahsisi gerekenlerin o daireye, kullandıkları müddetçe bedelsiz verileceği hükme bağlanmıştır. Buradaki “devlet malı” kavramının içine nelerin gireceği konusu tartışmalara yol açmış, bunun üzerine görüş almak için Danıştay’a başvurulmuştur. Danıştay Genel Kurulunun 26.12.1946 tarihinde verdiği 46/213/199 sayılı istişari kararda, Kanunda sözü edilen “devlet” kavramının dar kapsamlı olduğu ve sadece genel bütçeli idareleri kapsadığı sonucuna varılmıştır.

### 2.1.2. Kamu Mali Yönetimi Kontrol Kanunu Hükümü

1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu yerine konulan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda<sup>70</sup> Devletin malvarlığı kavramı kullanılmamış, onun yerine tanımlar başlıklı 3. maddesinde Hazine mallarının kapsamı belirlenmiş; buna göre aynı maddenin (g) fıkrası kamu kaynaklarını; “Borçlanma suretiyle elde edilen imkanlar dahil kamuya ait gelirler, taşınır ve taşınmazlar, hesaplarda bulunan para, alacak ve haklar ile her türlü değerleri”; (ı) fıkrası ise kamu gelirini, “kanunlarına dayanılarak toplanan vergi, resim, harç, fon kesintisi, pay veya benzeri gelirler, faiz, zam ve ceza gelirleri, taşınır ve taşınmazlardan elde edilen her türlü gelirler ile hizmet karşılığı elde edilen gelirler, borçlanma araçlarının primli satışı

<sup>68</sup> RG: 09.06.1927, 606.

<sup>69</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 2.

<sup>70</sup> RG: 24.12.2003, 25326.

suretiyle elde edilen gelirler, sosyal güvenlik primi kesintileri, alınan bağış ve yardımlar ile diğer gelirleri” tanımlamıştır.

İki tanım birlikte dikkate alındığında, Hazine malları; kanunlarına dayanılarak toplanan vergi, resim, harç, fon kesintisi, pay veya benzeri gelirler, faiz, zam ve ceza gelirleri, borçlanma yoluyla elde edilen imkanlar dahil, Hazineye ait gelirler, taşınırlar ve bundan elde edilen her türlü gelirler, taşınmazlar ve bunlardan elde edilen her türlü gelirler, hesaplarda bulunan paralar, alacaklar, haklar, hizmet karşılığı elde edilen gelirler, borçlanma araçlarının primli satışı suretiyle elde edilen gelirler, sosyal güvenlik primi kesintileri, alınan bağış ve yardımlar ile diğer gelirlerden oluşmaktadır.<sup>71</sup>

Tablo 1’e göre, Türkiye genelinde 31.12.2010 tarihi itibarıyla Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz sayısı 3.433.651 adet olup, yüzölçümü 191.672.103.695 m<sup>2</sup> dir.<sup>72</sup>

**Tablo 1.** Hazineye ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

| CİNS ADI                   | ADET      | ORAN(%) | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | ORAN(%) |
|----------------------------|-----------|---------|-----------------------------|---------|
| Bina                       | 118.018   | 3,44    | 584.254.743                 | 0,30    |
| Arsa                       | 400.899   | 11,68   | 1.408.139.427               | 0,73    |
| Arazi                      | 772.986   | 22,51   | 26.510.900.446              | 18,83   |
| Bağ-Bahçe                  | 185.161   | 5,39    | 954.022.783                 | 0,50    |
| Tarla                      | 1.322.650 | 38,52   | 17.994.580.426              | 9,39    |
| Orman                      | 361.623   | 10,53   | 140.851.969.527             | 73,49   |
| Orta Malları               | 81.706    | 2,38    | 2.294.934.598               | 1,20    |
| Su ve Su Ürünü Alanları    | 184.788   | 5,38    | 886.822.814                 | 0,46    |
| Maden ve Ocak Alanları     | 1.374     | 0,04    | 135.968.512                 | 0,07    |
| Kıyı ve Dolgu Alanları     | 613       | 0,02    | 5.263.578                   | 0,00    |
| Tarihi ve Kültürel Alanlar | 3.833     | 0,11    | 45.246.842                  | 0,02    |
| TOPLAM                     | 3.433.651 | 100,00  | 191.672.103.695             | 100,00  |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 10

## 2.2. Hazine Taşınmazlarının Türleri

Gerek Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların gerekse devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin hepsine birden “Hazine taşınmaz malları”

<sup>71</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 2.

<sup>72</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet Raporu*, s. 10.

denilmesine rağmen, yine de bu taşınmaz malların bir ayrımının yapılmasına gerek vardır.

Bu ayrım hazinenin özel malları ve kamu malları ayrımıdır. Kamu malları kamunun ortak kullanımına bırakılmış yerlerle, kamu hizmetlerinin görülmesine tahsis edilmiş mallardan oluşmaktadır. Doğrudan kamu hizmetlerinde ya da kamunun ortak kullanımında olmayıp sağladıkları gelirleri nedeniyle kamu hizmetlerine dolaylı katkıları bulunan mallar ise hazinenin özel malları kategorisinde yer almaktadır.

### 2.2.1. Kamu Malları

Kamu malları kavramını ve hukuki durumunu sağlıklı bir temele dayandırabilmek için öncelikle, malların kamu malı olduğu veya olmadığı şeklinde ayrıma tabi tutulmasının ve neden böyle bir ayrıma ihtiyaç duyulduğunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Çünkü esas olan kamu yararadır ve bunu sağlayabilmek de kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene tabi kılınması ile mümkündür.

Kamu mallarının ayrı bir hukuki düzene oturtulmasının temeli, bu mallardan kamunun ortak ve eşit şekilde yararlanmasını, kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesini, milli servetin ve kültürün korunmasını sağlamaktır. Kişilerin bu mallara tecavüz ve müdahaleleri veya bunları herhangi bir şekilde iktisap etmeleri, toplum yararına aykırı düşer, tatmininde kamu yararı bulunan toplumsal bir ihtiyacı karşılayan kamu hizmetlerinin işlemesine engel olur.<sup>73</sup> Bu nedenle kamu ihtiyaç ve menfaatlerinin karşılanmasında maddi unsur niteliğinde olan kamu mallarının bazı ayrıcalıklı hukuk kurallarına tabi tutulması bir zorunluluktur.

İslam Hukuku'nda kamu mallarına büyük önem verilmiştir. Üstelik pek çok yazar, kamu mallarını, devletin özel mülkiyetinde bulunan mallardan özenle ayrı tutmaktadırlar. Nebhani'ye göre devletin özel mülkiyetinde bulunan mallar üzerinde devletin tasarruf yetkisi vardır, devlet isterse bu malı istediği herhangi bir kişiye

---

<sup>73</sup> Selim Kılıç, Hazine Taşınmaz Mallarının Ülkenin Ekonomik Kalkınması Yönünde Değerlendirilmesi, Maliye Bakanlığı, *Yayınlanmamış Yeterlik Tezi*, İzmir, 2001, s. 10

verebilir. Buna karşılık kamu mülkiyeti olan bir malın, devletin özel mülkiyetindeki bir mal haline getirilmesi caiz değildir.<sup>74</sup>

Osmanlı İmparatorluğu'nun kamu malları ve kamu mülkiyeti anlayışı da o dönemin koşullarına göre oldukça ileri bir seviyededir. Osmanlı İmparatorluğu'nun hiçbir döneminde devlet toprakları padişahın kişisel mülkü olarak kabul edilmemiştir.<sup>75</sup>

Türk Hukukunda kamu mallarını ifade etmek için kullanılan terimlerde birlik yoktur. Kamu hizmetlerinde kullanılan bu malların tümünü ifade etmek üzere “devlet malları”, “devlet emlaki”, “idare malları”, “idare emlaki”, “millî emlak”, gibi terimler kullanılmaktadır.

Fransa Medeni Kanununa göre, kamu idare ve kurumlarının gerek kamunun doğrudan kullanımına ayrılmış, gerekse nitelikleri gereği veya hizmetin amacına uygun düzenlenmiş olmak koşulu ile kamu hizmetine özgünlenmiş malların tümü kamu malıdır.

Kamu malları, gerek teoride, gerek Türk hukukunda, hatta yargısal içtihatlarda da hemen hemen aynı tasnife tabi tutulmuştur. Bu mallar; sahipsiz mallar, orta malları ve hizmet mallarından oluşmaktadır. Kadastro Kanununun 16. maddesinde de “kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan sahipsiz yerler” kamu malları olarak belirtilmiştir.<sup>76</sup>

Gerek Anayasa'da gerekse çeşitli yasalarda, Türk hukukuna özgü, nevi şahsına münhasır olarak kullanılan devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler ifadesi, esas itibarıyla devletin kamu malları arasında yer alan sahipsiz mallar için kullanılmıştır. Ancak bu ifade, zaman zaman kamunun ortak kullanımında bulunan orta malları ile kamu hizmetlerine tahsis edilen hizmet malları için de kullanılmıştır.

<sup>74</sup> Suat Şimşek, *a.g.e.*, s. 23.

<sup>75</sup> Sıddık Sami Onar, *Amme Emlaki Teorisi*, İstanbul, 1943, s.504, (akt, Suat Şimşek, *a.g.e.*, s. 23).

<sup>76</sup> İlhami Söyler, “Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler”, *Sayıştay Dergisi*, Sayı 83, s. 59.

Hatta bu ifade yanlış olarak, devletin veya kamu iktisadi teşebbüslerinin özel malları için de kullanılabilir. <sup>77</sup>

“Kamunun doğrudan doğruya ortak yararlanmasına ve kullanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan (sahipsiz mallar) ile devlet ya da bir kamu tüzel kişisi tarafından kamunun doğrudan doğru yararlanmasına ve kullanmasına tahsis edilen (orta malları) ve bir kamu hizmetinin vasıtası olmak üzere bu hizmete tahsis edilen mallara (hizmet malları) kamu malları denir.” <sup>78</sup>

Bu tanıma göre, sağladıkları gelirler nedeniyle, dolaylı olarak kamu hizmetlerine yararlı olabilen devletin özel malları kapsam dışında kalmaktadır.

Kamu malları kavramına devletin sadece kamu hukukuna tabi malları (hizmet malları, orta malları ve sahipsiz mallar) girmektedir. Diğer bir ifade ile devletin özel mülkiyetine giren malları bu kapsamda yer almamaktadırlar. <sup>79</sup> Bir malın kamu malı sayılması için mal, bir kamu tüzel kişisinin yani öncelikle devletin, mahalli idarelerin ya da kamu kurumlarının mülkiyetinde bulunmalıdır ve kamu yararına tahsis edilmiş olmalıdır.

Özel kişilerin mülkiyetinde bulunan bir malın kamunun ortak kullanımına sunulması onu kamu malı yapmaz. Tahsis şartına göre, bir kamu tüzel kişisinin mülkiyetinde bulunan bir malın kamu malı sayılması için, bu malın kamu yararına tahsis edilmiş olması gereklidir.

Özetle kamu malları herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan veya devlet veya bir kamu tüzel kişisi tarafından herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen veya kamu görevlerinin yerine getirilmesine doğrudan doğruya hizmet eden mallardır. <sup>80</sup> Hukukumuzda kamu malı kavramı geniş kapsamlıdır. Bu kavram içerisine, herkesin veya belirli bir topluluğun kullanma ve yararlanmasına tahsis edilen yol, köprü, meydan, mera gibi orta malları; kamu hizmetlerinin yürütülmesi için tahsis edilen ve hizmetin esaslı unsurunu

<sup>77</sup> İlhami Söyler, a.g.e., s. 58.

<sup>78</sup> Akın Düren, *İdare Malları*, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, No: 373, Ankara, 1975, s. 45.

<sup>79</sup> İlhami Söyler, *Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi*, Maliye Bakanlığı APK, Yayın No:2005/368, Ankara, 2005, s. 13.

<sup>80</sup> Abdurrahman Akdoğan, Sadık Kırbaş, Saygın Eyüpgiller, *Açıklamalı Maliye ve Vergi Sözlüğü* Birlik Yayınları, Ankara, 1986, s. 100.

oluşturan okul, hastane, hükümet konağı, cezaevi gibi hizmet malları; doğal nitelikleri gereği herkesin kullanma ve yararlanmasına açık olan genel sular, madenler, kıyılar, dağlar, tarıma elverişli olmayan yerler gibi sahihsiz mallar girer.<sup>81</sup>

#### 2.2.1.1. Kamu Mallarının Türleri

Kamu malları, genel kabul görmüş ayırıma göre üçe ayrılır. Hizmet malları, orta mallar ve sahihsiz mallar.

**Sahipsiz Mallar:** Sahipsiz mallar için kullanılan “sahipsiz” sıfatı, özel hukuk anlamında bir sahiplerinin bulunmadığını belirtmek için kullanılmaktadır. Bu tür malların nihai sahibi devlettir. Sahipsiz mallar herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan mallardır. İnsanların bu malları ortak kullanmaları için tahsis işlemine (idari) gerek yoktur. Sahipsiz mallar taşınmaz mallar açısından söz konusudur.<sup>82</sup> Medeni Kanunun 715. maddesinde; “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz” denilerek, sahihsiz malların neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre; tarıma elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar sahihsiz mallardır.

Ancak sahihsiz mallar maddede sayılanlar ile sınırlı değildir. Anayasada kıyılar, ormanlar ile tabii servetler ve kaynaklar da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden sayılmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun<sup>83</sup> 16. maddesinin (c) bendinde “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahihsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır”, denilerek Medeni Kanunun 715. maddesindeki ifade tekrarlanmıştır. Kadastro Kanununun 18.

<sup>81</sup> Ş. Ekrem Erdoğan, “Teoride Kamu Taşınmaz Malları”, *Türkiye Maliye Sempozyumu*, Eskişehir, 2000, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları, No:1176/165, s. 47-48.

<sup>82</sup> E. Ethem Atay, *İdare Hukuku*, Cilt-2, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s. 171.

<sup>83</sup> RG: 09.07.1987, 19512.

maddesinde ise söz konusu yerlerin hangi durumlarda tescile tabi olabilecekleri düzenlenmiştir. Anılan maddede; “Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur” denilmektedir.

Sahipsiz mallar kategorisine giren mallar, kimi ülkelerde farklı isimlerle nitelendirilmiştir. Örneğin Fransa ve Almanya’da bu mallar kamunun ortak kullanımına ayrılmış mallar olarak adlandırılmıştır. Yani orta malları ile birlikte ortak bir kategori oluşturmuşlardır. Buna karşılık İsviçre’de ise Türkiye’de olduğu gibi sahipsiz mallar şeklinde adlandırılmıştır.<sup>84</sup> Sahipsiz mallara Roma Hukukunda *resnullius*, İslam Hukukunda ise *mevat* (ölü) arazi denilmiştir.<sup>85</sup> Bu genel açıklamalardan sonra sahipsiz malları şu başlıklar altında inceleyebiliriz.

**a) Tarıma Elverişli Olmayan Arazi:** Medeni Kanunun 715. maddesi ile tarıma elverişli olmayan arazi, üzerinde düzenli bir tarımsal faaliyet yapılmayan, bir tarımsal yararlanma sağlanamayan arazi olarak tanımlanmış olup, bazı yerlerde yabani bir şekilde yetişmiş meyvelerin, mantarların ve çiçeklerin varlığı, bir araziye tarıma elverişli arazi niteliğini kazandırmamaktadır.

Tarıma elverişli olmayan arazi kültüre ve tarımsal faaliyete elverişli hale gelirse, sahipsiz arazi olmaktan çıkar ve devletin özel malı haline gelir. Tarıma elverişli olmayan sahipsiz arazinin doğal olaylar sonucu değil de, özel kişilerin imar ve ihyası sonucu tarıma elverişli hale getirilmesi de söz konusudur.

**b) Kıyılar:** Anayasanın 43. maddesinde: “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir.”

Görüldüğü gibi, Anayasa kıyıların kamu malı olduğunu ve bu yerlerden yararlanmada kamu yararına öncelik tanındığını vurgulayarak yararlanmanın kanunla

---

<sup>84</sup> Söyler, *a.g.e.*, s. 44.

<sup>85</sup> *a.k.*, s. 44.

düzenleneceğini öngörmektedir.<sup>86</sup> Bu amaçla 4.4.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun 4. maddesinde kıyı; kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alan olarak tanımlanmıştır. Kanunun 5. maddesinde de genel esaslar tespit edilmiştir. Buna göre; kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Kanunun 4. maddesine göre *kıyı çizgisi*, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi; *kıyı kenar çizgisi*, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını, ifade etmektedir.<sup>87</sup>

Anayasa, Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik<sup>88</sup> hükümlerine göre; kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve kamu malıdır.

**c) Ormanlar:** Ormanlar, “cibal-i mübaha” yani kimsenin mülkiyetinde olmayan topraklardır.<sup>89</sup> Ormanların korunması ve geliştirilmesi konusu Anayasanın 169. maddesiyle düzenlenmiştir. Buna göre; devlet ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Ormanların mülkiyeti devrolunamaz, zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz. Ayrıca 31.08.1956 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu bulunmaktadır. Bu Kanunun 1. inci maddesinde ormanın tanımı yapılmıştır. Bu tanıma göre; tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

<sup>86</sup> Sadık Kırbaş, *Devlet Malları*, Birlik Yayınları, 1.Baskı, Ankara, 1985, s. 9.

<sup>87</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 3.

<sup>88</sup> RG: 03.08.1990, 20594.

<sup>89</sup> Sıddık Sami Onar, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, Marifet Basımevi, İstanbul, 1952, s.969-973. (akt., Menaf Turan, *Türkiye’de Kentsel Rant*, 1. Baskı, Tan Kitabevi, Ankara, 2009, s. 150).

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin (d) bendinde, ormanların Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu ve Kadastro Kanununda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabi olduğu belirtilmektedir. İmar ve ihya yoluyla taşınmaz mal kazanılmasını düzenleyen 17. maddesinde de, ormanların ihya edilerek kazanılmasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

**d) Genel Sular:** Genel sular nitelik ve karakter itibariyle kimsenin mülkü olmayıp, kamunun yararına ve kullanımına bırakılmış, devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan sulardır. Bu sular esas itibariyle devletin kamu malı kategorisine girmekte ve özel mülkiyete konu teşkil etmemektedirler.<sup>90</sup> Genel sular doğal nitelikleri gereği sahihsiz mallardandır ve herkesin yararlanmasına açık yerlerdir. Genel sular herkesin yararlanmasına açık olmakla beraber bu durum kadim haklara halel gelmemek kaydıyla mümkündür.

Ayrıca, 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanuna<sup>91</sup> göre, yeraltı suları da genel sular kapsamındadır. Bu madde hükmüne göre; yeraltı suları devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bu suların araştırılması, kullanılması, korunması ve tescili kanun hükümlerine tabidir. Buradaki tescil, tapuya tescil anlamında değildir. Kanunun çeşitli maddelerinde belirtilen ve ilgililerine verilen belgeler, 167 sayılı kanunun 15. maddesine göre, DSİ Genel Müdürlüğünce tutulan sicile kaydedilir.<sup>92</sup>

Medeni Kanununun 756. maddesine göre; yeraltı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Dolayısıyla yeraltı suları, mülkiyet konusu yapılamaz ve bunlar kamu mallarındandır. Mülkiyet konusu olmadığı için, yeraltı suları üzerinde irtifak hakkı da tesis edilemez. Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.<sup>93</sup>

**e) Tabii Servet ve Kaynaklar:** Tabii servet ve kaynaklar bir ülkenin gelişebilmesi için son derece önemli ve faydalı doğal zenginliklerdir. Tabii servet ve kaynakların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir, devletin bu hakkını belli bir süre için gerçek ve tüzel kişilere devredebileceği, Anayasanın 168. maddesi ile

<sup>90</sup> İlhami Söyler, *a.g.e.*, s. 72.

<sup>91</sup> RG: 08.08.1961, 10875.

<sup>92</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 60.

<sup>93</sup> *a.k.*, s. 59-60.

düzenlenmiştir. Enerji kaynakları, bir ülkenin tabii servet ve kaynakları arasında yer almaktadır. Tabii servet ve kaynaklara; yeraltı ve yerüstü zenginliğini oluşturan genel sular, madenler, petrol ve türevleri gibi doğal unsurlar girmektedir. Tabii servet ve kaynaklar aynı zamanda birer enerji kaynağıdır.

**Orta Mallar:** Orta mallar, devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen ya da kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına açık olan mallardır. Orta mallarında durum diğer kamu mallarına göre daha düzensizdir. Bir malın orta malı olarak nitelendirilebilmesi için yukarıda belirtilen iki durumdan birinin varlığı şarttır. Yani mal ya kadimden beri insanlarca ortak kullanıla gelmiştir ya da idare tarafından toplumun yararlanmasına tahsis edilmiştir. Orta malları, yararı kamuya ait mallar olup devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.<sup>94</sup>

Orta malları herkesin yararlanmasına açık olabilecekleri gibi sadece belli bir topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların ve meydanların kullanma hakkı herkese ait iken mera ve yaylakta kullanma hakkı belli bir topluluğa aittir.

4342 sayılı Mera Kanunu<sup>95</sup> kabul edilinceye kadar, münhasıran mera, yaylak ve kışlakları düzenleyen bir kanun mevcut değildi. Bu durum uygulamada bazı sorunlar yaratıyordu. Ayrıca meraların bakım, ıslah ve koruma konuları da sürekli ihmal edilmiştir. Bunun neticesinde de ülkemizdeki meraların yüzölçümlerinde büyük azalmalar meydana gelmiştir. Meralarla ilgili olarak karşılaşılan sorunların giderilmesinde bilimsel çalışmalar ve Yargıtay içtihatları önemli rol oynamış ve uygulamaya da ışık tutmuştur. Özellikle Yargıtay meralar konusunda çok büyük bir hassasiyet göstermiştir.

Mera Kanununun 5178, 5403, 5751 ve 5784 sayılı Kanunlarla değiştirilen 14. maddesinde son yıllarda yapılan değişiklikler tahsis amacına yönelik düzenlemelerdir. Buna göre, “Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan araziden çeşitli biçimlerde yararlanma olanakları

<sup>94</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 4.

<sup>95</sup> RG: 28.02.1998, 23272.

düzenlenmiştir. Kalkınma, yatırımcıların desteklenmesi, iskân, afet gibi olguların yanı sıra kentleşme ile birlikte kentsel alanların genişlemesi sonucunda, günümüze dek oldukça önemli büyüklükteki meralar, tahsis amaçları ve nitelikleri değiştirilerek elden çıkarılmıştır.<sup>96</sup>

Mera Kanunu ile getirilen önemli bir değişiklik ile de, önceden meralardan parasız; yaylak ve kışlaklardan ise belli bir ücret karşılığında yararlanılması mümkünken, Kanun ile meralardan yararlanmak için de bir ücret ödenmesi hükmü getirilmiştir.<sup>97</sup>

4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesi ile de belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera, yaylak ve kışlak olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılacağı, ancak, bu nitelikteki taşınmazlardan ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların tescilleri bedel talep edilmeksizin aynen devam edeceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca bunlar hakkında Hazinece dava açılmayacağı, açılmış davalardan vazgeçileceği, Hazinece bu nitelikteki taşınmazlar hakkında ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları aleyhine açılan davalar sonucunda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen, kesinleşen ve henüz tapuda işlemleri yapılmamış olan taşınmazlar hakkında da aynı hükmün uygulanacağı belirtilmiştir.

Birinci fıkrada nitelikleri belirtilen taşınmazlardan Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin Hazinece açılan davalardan, taşınmazların emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısı üzerinden hesaplanacak bedelin ilgililerce Hazineye ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Bu hüküm, henüz dava açılmamış taşınmazlar hakkında da uygulanır. Evvelce açılan davalarda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen ve kesinleşen kararlara konu olan bu nitelikteki taşınmazların tapuları da talep

<sup>96</sup> Menaf Turan, *a.g.e.*, s. 170.

<sup>97</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 5.

etmeleri halinde aynı esaslara göre önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara devredilir.

Aynı şekilde, Hazine adına tescil edilmesi gerekirken belediyeler adına tescil edilen ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz olarak veya bedeli karşılığında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsis edilen, daha sonra Hazine tarafından ilgili belediye aleyhine açılan davalar sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilerek mera, yaylak ve kışlak özel siciline yazılan, fakat daha sonra bu Kanun hükümlerine göre mera, yaylak ve kışlak vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan; herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmeyen ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazlar, tahsis tarihindeki arsa değerine devir tarihine kadar geçen süre için yasal faiz eklenerek belirlenecek bedelin ilgililerce Hazineye ödenmesi kaydıyla adlarına tahsis yapılanlara devredilir.

**Hizmet Malları:** Kamu hizmet malları, bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini (unsurunu) oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardır. Sahipsiz mallar ve orta mallarında olduğu gibi hizmet mallarında da ayrıntılı bir kanun yoktur. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin (a) bendinde; “Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına tespit olunur” denilmektedir. Hizmet mallarının en belirgin özelliği görülen kamu hizmetinin doğrudan bir unsuru olmalarıdır.

Hizmet malları başlığı altında toplanan mallar daha çok kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinde nesnel bir araç niteliğindedir. Kamu yönetimi bunları doğrudan doğruya kullanarak kamu hizmetini yerine getirmektedir.<sup>98</sup> Hizmet mallarının tapuya tescil edilmeleri onların özel mülkiyet konusu olabilecekleri anlamına gelmez.

<sup>98</sup> İlhami Söyler, *a.g.e.*, s. 39.

Hizmet malları bir kamu hizmetinin görülmesinde doğrudan kullanılan mallardır. Hizmet malları bu niteliklerini bir tahsis işlemi ile kazanırlar; tahsisin kaldırılması ise, malı tekrar özel mülkiyete konu olabilecek hale getirir.<sup>99</sup> Sahipsiz malların tamamı, orta mallarının ise bir kısmı nitelikleri gereği veya uzunca bir süreden bu yana kamu tarafından kullanıldığı ya da kamunun yararlanmasına sunuldukları için kamu malı olarak kabul edilmektedir. Hizmet malları ise özellikle tahsis veya bağış, inşaat gibi hukuki işlem veya fiili eylemler sonucunda kamusal olma özelliğini elde ederler.<sup>100</sup>

### 2.2.1.2. Kamu Mallarının Özellikleri

Kamu malları, doğaları gereği ya da kadimden beri kamunun ortak kullanımına açık veya bir kamu hizmetinin görülmesine tahsis edilmiş olan veya bir kamu hizmetinin unsuru olan taşınmaz mallardır.

Kamu taşınmaz malları, özel taşınmaz mallardan ayrı birtakım hukuki niteliklere sahiptir. Bu da kamu taşınmaz mallarının, kamunun istifadesine devamlı olarak tahsis edilmesinin ve kamu hizmetlerinin aksamadan yürütülmesinin sağlanması içindir.<sup>101</sup> Kamu mallarının özelliklerini şu şekilde belirtebiliriz.

**a) Özel Mülkiyete Konu Olmazlar:** Kamu malları bu niteliklerini korudukları sürece özel mülkiyete konu olmazlar, kamu mallarının özel mülk edinilmeye elverişli hale gelmeleri ancak kamu malı niteliğini kaybetmeleri halinde olur. Bu konudaki düzenlemeler çeşitli kanunlarda yer almıştır.

**b) Tapuya Tescil Edilmezler:** Kamu malları tapuda tescilli değildir. Bunlardan sahipsiz ve orta malları hiçbir suretle tapu kütüğüne kaydedilemez. İstisnai olarak kaydedilmiş olsalar bile, özel mal statüsü kazanamazlar. Nitekim, sahipsiz mallar kategorisi içinde yer alan ormanlar Türk hukuk sistemine göre tapuya tescil edilmekle birlikte, devletin özel malı değildir<sup>102</sup>. Medeni Kanunun. 999. maddesinde; “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan

<sup>99</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 13.

<sup>100</sup> Ethem Atay, a.g.e., s. 173.

<sup>101</sup> Feyyaz Yalçınkaya, Turhan Kartal, Devlet Malları (Kamu İdareleri-Kamu Kurumları) Edinilmesi İdaresi Elden Çıkarılması, Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1971, s. 7.

<sup>102</sup> İlhami Söyler, a.g.e., s. 47.

taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır” denilmektedir. Fakat kamu mallarından hizmet malları tapuya tescil edilir. Ancak 999. maddenin, 715. maddede belirtilen mallarla paralel hüküm içerdiğini ve kapsamanın sahipsiz mallarla, orta malları olduğunu söylemek mümkündür. Çünkü 715. maddenin ikinci fıkrası yararı kamuya ait malları örneklerken nitelik itibarıyla sahipsiz malları kastetmektedir. Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A maddesinde hizmet malı niteliğindeki taşınmazların tescili düzenlenmektedir. Buna göre kamunun ortak kullanmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden;

Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği, adlarına tespit olunur.

Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler. Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında göstermekle yetinilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.<sup>103</sup>

<sup>103</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 16-17.

Öte yandan kamu mallarının tapuya tescil edilmeleri onların özel mülkiyete elverişli oldukları sonucunu doğurmaz. Yani kamu mallarının tapuda tescil edilmesi niteliklerinin değişmesine yol açmaz.

**c) Kamulaştırılamazlar:** Anayasanın 46. maddesinde; “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” denilmektedir. Kamu mallarının kamulaştırılması mümkün değildir. Çünkü kamu malları özel mülkiyete tabi değildirler. Bu tür taşınmazlar ancak ilgili idarelerin anlaşmaları sonucunda gerçekleştirilecek bir tahsis işlemi ile el değiştirebilir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu<sup>104</sup> 30. maddesinde bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri düzenlenmiştir. Anılan maddede; “Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8. madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün, içinde 10. maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini isteyebilir.

**d) Kazandırıcı Zaman Aşımı Yoluyla İktisap Edilemezler:** Kamu mallarının kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılması mümkün değildir. Medeni Kanunun 712. maddesinde olağan zamanaşımı, 713. maddesinde ise olağanüstü zamanaşımı düzenlenmiştir. 712. maddede “Geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez” denilmektedir. Ancak niteliği itibarıyla özel mülkiyet

<sup>104</sup> RG: 08.11.1983, 18215.

konusu olmayan bir taşınmazın tapuya tescil edilmiş olması halinde, 712. maddeden yararlanılması mümkün değildir.

Olağanüstü zamanaşımı yolu ile mülkiyet hakkının kazanılmasını düzenleyen 713. maddede “Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Bu kanun maddesi kamu malı niteliğindeki taşınmazlar için uygulanmaz. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hakim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.” hükmü bulunmaktadır.<sup>105</sup>

3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesinde kazandırıcı zamanaşımı ile iktisap edilemeyecek taşınmazlar sayılmıştır. Anılan maddeye göre “Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.”

**e) Haczedilemezler:** İcra ve İflas Kanununun “Haczi caiz olmayan mallar ve hakları” düzenleyen 82. Maddesinin 1.bendinde, Devlet mallarını haczedilemeyeceği belirtilmiştir. Malın, Devletin özel mülkiyetinde ya da kamu malları arasında yer almış olması neticeyi değiştirmemektedir. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları,

<sup>105</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 17.

bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve mahalli idarelerin malları haczedilebilir. Kamu mallarının haczedilmesinin kamu hizmetlerinin görülmesinde çeşitli aksaklıklara yol açacağı kesindir. Bu da toplumun genel menfaatlerinin zarar görmesine neden olacaktır. Haczettirenin çıkarının toplumun genel çıkarından üstün olduğunun kabul edilmesi doğru bir yaklaşım olmayacağı gibi Sosyal Devlet anlayışına da uygun düşmez.<sup>106</sup>

**f) Devir ve Ferağ Edilemezler:** Bir malın devir ve ferağa konu olması onun özel mülkiyete tabi olmasının sonucudur. Dolayısıyla özel mülkiyete konu olamayacak kamu mallarının devir ve ferağ edilmeleri mümkün değildir. Sahipsiz malların devir yasağı, mutlak bir şekilde uygulanır. Orta ve hizmet mallarında ise tahsis işleminin kaldırılması halinde devri mümkündür. Çünkü tahsis kaldırıldığı zaman bu mallar, idarenin özel malı olacağı için devri mümkündür. Ancak tahsis işleminin kaldırılabilmesi içinde kamu yararı olması gerekir.

**g) Özel Mallara Nazaran Daha Ayrıcalıklı Bir Korumaya Tabidirler:** Sanayileşme hareketi ile birlikte hızlı bir kentleşme olgusunun başlaması, bir kısım kentlerin nüfus akınına uğraması<sup>107</sup> sonucunu doğurmuştur. Kırsal alandan kente doğru yönelen plansız göçler, özellikle kamu mallarından ormanların, kıyıların, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının işgal edilmesiyle kendini göstermiştir. Bu nedenlerle orman, kıyı ve benzeri kamusal alanların özel bir korumaya alınması zorunlu hale gelmiştir<sup>108</sup>.

Kamu mallarının özel mallara nazaran özel bir korunmaya ihtiyaç duydukları açıktır. Ancak değişik kanunlarda bu konuyla ilgili hükümler varsa da kamu mallarına yönelik tecavüzlerin sağlıklı şekilde tespit edilip sona erdirildiğini söylemek, maalesef mümkün değildir. Şayet kamu malları için özel bir korunma sağlanmamış olsaydı, açıktır ki, bu mallar bugünkü kadar dahi korunamayacaklardı.

Türk Ceza Kanununun<sup>109</sup> 152/1-a maddesi de “kamu kurum ve kuruluşlarına ait, kamu hizmetine tahsis edilmiş veya kamunun yararlanmasına ayrılmış yer, bina,

<sup>106</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 18.

<sup>107</sup> Yenal Öncel, *Mahalli İdareler Maliyesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1998, s. 90.(akt., İlhami Söyler, *a.g.e.*, s. 48).

<sup>108</sup> İlhami Söyler, *a.g.e.*, s. 48.

<sup>109</sup> RG: 12.10.2004, 25611.

tesis veya diğer eşya hakkında” işlenen mala zarar verme suçunun nitelikli halini bir yıldan altı yıla kadar hapis cezası ile cezalandırmaktadır. Ancak, kamu mülkünün işgal edilmesi ve sonradan işgal edilenlere satılması veya devredilmesi gibi sayısızca örnek bu ilkenin geçersizliğini kanıtlamaktadır.<sup>110</sup>

**h) Kamu Malları Üzerinde Kanunen Öngörülmedikçe Medeni Hukuk Tasarrufunda Bulunulamaz:** Özel mallar üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırları ile kamu malları üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırları farklıdır. Özel mallar üzerindeki tasarruf yetkisi son derece geniştir. Sadece kamu yararının gerektirdiği durumlarda bu yetkinin kısıtlanması mümkündür. Oysa kamu malları üzerindeki tasarruf yetkisi son derece kısıtlıdır. Ancak kanunen öngörülen hallerde kamu malları üzerinde Medeni Hukuk tasarruflarında bulunulabilir.

### 2.2.2. Kamunun Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar (Özel Mallar)

Hazine taşınmaz malları dediğimiz taşınmaz malların büyük bir kısmı kamu malı olmasına rağmen tamamının kamu malı olduğunu söylemek mümkün değildir.<sup>111</sup>

Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde doğrudan doğruya bir rolü olmayan ve halkın yararlanmasına tahsis edilmemiş olan, ancak sağladıkları gelir nedeniyle dolaylı olarak kamu yararı sağlayan mallara devletin özel malları denir.<sup>112</sup> Hazinenin özel mallarıyla kamu mallarını ayırt edebilmek konusundaki en önemli ölçüt özel malların bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olmasıdır. Yani özel mülkiyete tabi bir taşınmaz mal kamu hizmetine tahsis edilirse devletin özel malı olmaktan çıkar ve kamu malları arasında bulunan hizmet malına dönüşür. Bir hizmet malı da kamu hizmetine tahsisinin kaldırılmasıyla devletin özel malı haline gelir. Devletin özel malları kavramını, hazinenin özel mülkiyetinde olanlar ve diğer kamu tüzel kişilerine ait olanlar olarak ikiye ayırmak gerekmektedir. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanun’un 45. maddesi ile “genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin

<sup>110</sup> Menaf Turan, *a.g.e.*, s. 115.

<sup>111</sup> Yusuf Atılgan, “Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri”, İstanbul Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul, 2010, s. 47.

<sup>112</sup> Akdoğan, v.d., *a.g.e.*, s. 44.

edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu siciline tescil olunur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Maliye Bakanlığı tarafından yönetilir” denmektedir. Devletin özel mallarıyla kamu malları farklı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuşlardır.<sup>113</sup>

İdarenin sahip olduğu özel mallar, özel hukuk kuralları ile idare edilir. Çıkan uyuşmazlıklar da adli yargıda çözülür. İdare, özel mallar üzerindeki mülkiyet hakkını, özel kişiler gibi kazanır ve kullanır.<sup>114</sup> Devletin özel malları, oldukça farklı bir görünüm sergilemektedirler. Zira bu mallar, her ne kadar özel hukukun uygulama alanına girmekte ise de bir yönüyle de kamu (idare) hukukunun uygulama alanına dahil bulunmaktadır. Daha açık bir ifade ile dış ilişkilerde özel, sözgelimi, bir devlet arazisine yapılan haksız tecavüz için adli (asliye ceza) mahkemeye başvurulması, malın dış ilişkisini; buna karşın söz konusu malın satışının devlet ihale mevzuatına göre yapılmasına yönelik idari işlemler ise malın iç ilişkisini ifade etmektedir.<sup>115</sup>

Hazinenin özel mülkiyetinde ki taşınmaz mallarının hukuksal niteliklerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- Hacedilemezler,
- Karşılıksız devir ve ferağ edilemezler,
- Devlet adına tapu siciline tescil edilirler,
- Kamu hizmetine tahsis edilmeleri halinde kamu malına dönüşürler.

<sup>113</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 18.

<sup>114</sup> İsmet Giritli, Pertev Bilgen, Tayfun Akgüner, *İdare Hukuku*, Der Yayınları, İstanbul, 1999, s. 36.

<sup>115</sup> İlhami Söyler, *a.g.e.*, s. 58.

## II. BÖLÜM: TÜRKİYE’DE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ

### 1. OSMANLI İMPARATORLUĞU’NDAN GÜNÜMÜZE TAŞINMAZ YÖNETİMİ

Osmanlı Devletinde arazi rejimi, İslam Hukukunun tesiri altında gelişmiş ve sonraları kendi öz bünyesine uygun bir sisteme ulaşmıştır. Osmanlı Devletinin toprak hukuku felsefesi, “Hakimiyetin alameti toprağa sahip olmaktır” esasına dayanır ve bu görüşe uygun bir düzen kurmaya da muvaffak olunmuştur.<sup>116</sup>

İslam hukuku, taşınır mallarda olduğu gibi, toprak üzerinde de özel mülkiyet hakkını tanımıştır. Her şeyin maliki Allah’tır hükmü Allah’ın gerçek malik, kişilerin ise mecazi malik oldukları şeklinde anlaşılmalıdır. İslam hukukunda toprak mülkiyeti genel olarak ikiye ayrılır: Mülk topraklar ve mülk olmayan topraklar. Mülk topraklar kişilerin özel mülkiyetine tabi olan topraklardır. Mülk olmayan topraklar arasında memleket toprakları ile mevat toprakları yer alır.

Osmanlı Devletini incelediğimizde, İmparatorluğun kuruluş bünyesine egemen olan asker devlet anlayışı ve bu anlayış üzerine oturtulmuş merkezi ve mahalli yönetimler arazi rejiminin düzenlenmesinde etkili olmuştur. Devlet arazisinin “Miri Arazi”nin idare ve tasarrufunda Padişah 1. Murat devrinde başlayan Timar, Zeamet ve Has usulü düzenlemenin özelliğini oluşturmuştur. Böylece ülkenin idari ve mülki taksimatının gereği olarak beylerbeyi ile sancakbeylerine mülki ve askeri görevler verilmiştir. Bunlar yüklendikleri görevleri yaparlarken Timar, Zeamet ve Has müessesisinden yararlanılmış ve böylece bu müessese arazi rejimimize idari yönden adeta özerklik kazandırmıştır.

1858 tarihli Arazi Kanunnamesinde, Osmanlı toprak sistemi, daha önce olduğu gibi, mülk, mirî, vakıf, metruk ve mevat arazi olmak üzere beş kısma ayrılmıştır.

Osmanlı da arazi tahririne Fatih Sultan Mehmet devrinde başlanılmış daha sonra bu konuya Kanuni Sultan Süleyman zamanında hız verilmiş ve Osmanlı Devleti sınırları içinde bulunan il, ilçe ve köylerde arazi tahrirleri yapılmıştır. 1534

<sup>116</sup> Feyyaz Yalçinkaya, Turhan Kartal, *a.g.e.*, s. 1.

yılında başlayıp 1634 yılına kadar süren bu tahrirler sonucu, 2322 cilt defter tutulmuştur. Ülkemizde taşınmazların tapu defterine kaydı ve maliklerine tapu senedi verilmesine 1847 yılında çıkarılan Tapu Nizamnamesi ile başlanmıştır. Özel mülkiyete ilişkin tapu sicil düzeni ilk defa bu Nizamname ile gündeme gelmiştir. Daha sonra ise belirli tarihlerde aralıklı olarak arazi ve emlak yoklamaları yapılmıştır.<sup>117</sup>

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde, 21.5.1847 tarihinden başlayarak 1933 yılına kadar gelen süre zarfında tarih ve sıra numarasına dayalı olarak tutulan ve “Tapu Zabıt Defteri” adı verilen 14.023 adet defter bulunmaktadır. Ayrıca 1847 ile 1914 yılları arasına ait ve milli sınırlarımız içinde kalan ülkelerin kayıtlarını içeren 8.277 adet Tapu Zabıt Defteri bulunmaktadır. 1934 yılından bugüne kadar 320.000 cilt ikinci nüsha tapu kütüğü, 270.000 cilt tapu senedi ve 1.000 adet “Tablo Mahzen” defteri bulunmaktadır. 1925 ve 1967 yılları arasında tutulan köy hudutnameleri de arşivlerde korunmaktadır.

Ülkemizde ilk kadastro faaliyetine 5 Şubat 1328 (1912) tarihli Emval-i Gayrimenkullerin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat ile başlanmış ancak araya 1. Dünya savaşının girmesi nedeniyle uygulanmamıştır.

1924 yılında Tapu Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Ayrıca Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde 22.4.1925 tarihinde çıkarılan 658 Sayılı Kanun ile Kadastro Dairesi oluşturularak, taşınmaz malların mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi, konumu ve ekonomik yapılarına göre sınıflarının belli edilip bazı illerde çalışmalarını başlatmışlardır. Araziye ilişkin kayıtların daha düzenli hale getirilmesine yönelik çalışmalar sonucu, arazi sahiplerine tapu senedi verilmiştir. Ancak işlemlerin sonuçlandırılmaması nedeniyle tüm araziler için tapu senedi verilememiş, mülkiyeti veya mutasarrıflığı belgeleyen ancak tapu senedi niteliğinde olmayan bir takım tasarruf belgeleri ortaya çıkmıştır.<sup>118</sup>

Hazine malları ile ilgili görevler, Maliye Nezaretinin gelir birimleri tarafından yerine getirilirken, 1909 yılında Maliye Nezaretine bağlı “Emlak-ı Emiriye

<sup>117</sup> Mustafa Gürses, “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği”, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Nizip, 2009, s. 21.

<sup>118</sup> *Devlet Malları Mevzuatı*, s. 24.

Müdüriyeti” adıyla kurulan birim bu görevleri yürütmüş olup, bu Müdüriyetin adı, 1923 yılında “Emlak-ı Milliye Müdürlüğü”, 1929 yılında “Milli Emlak Müdürlüğü” olmuştur. Bu Müdürlük ise, 1942 yılında “Milli Emlak Umum Müdürlüğü”ne dönüştürülmüş ve daha sonra, 1945 yılında bu kuruluşun adı, “Milli Emlak Müdürlüğü” olmuştur.<sup>119</sup>

## 2. HAZİNEİN TAŞINMAZ EDİNME YOLLARI

Kamu idarelerinin taşınır ve taşınmaz edinimi ve tesciline ilişkin genel düzenleme 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda yer almaktadır.

Buna istinaden Kanunun 45. maddesinde, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini peşin veya taksitle ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebileceği, kamu idarelerinin, taşınmaz satın alma veya kamulaştırma işlemlerini yetki devri yoluyla bir başka kamu idaresi eliyle yürütebileceği, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazların Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazların ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil edileceği, Hazine adına tescil edilen taşınmazların Maliye Bakanlığı tarafından yönetileceği ve bu tescil işlemlerinin, adına tescil yapılan idarenin taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili birimine bildirileceği belirtilmiştir.

Hazinenin mal edinme yöntemleri şu şekilde sıralanabilir:

- Taşınır ve taşınmaz satın alınması,
- Kamulaştırma, devletleştirme, istimval,
- Taşınmazların trampa edilmesi,
- Kat ve arsa karşılığı inşaat,
- Teferruğ (tefevvüz) yoluyla taşınmaz edinme,
- Antlaşmalar ve kanunlar gereğince Devlete mal intikali,
- Bağış yoluyla taşınmaz edinme,
- Finansal kiralama yoluyla mal edinme,

---

<sup>119</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 18.

## 2.1. İhale Mevzuatına Göre Mal Edinme

Devlet, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinden farklı olarak satın alma işleminde 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabidir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile hem gider hem de gelir nitelikli ihale mevzuatları düzenlemiştir. Gelir ve gider nitelikli tüm işlerin aynı Kanunda düzenlenmesi, uygulamada sıkıntılara neden olduğundan, gider nitelikli ihaleler için ayrı bir düzenleme yapılmış ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu yürürlüğü girmiştir.<sup>120</sup>

Dolayısıyla 1.1.2003 tarihinden sonra, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında bulunan kuruluşların yapacağı gelir nitelikli ihaleler olan mal ve hizmet satımı, kiraya verme, trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gibi işler 2886 sayılı Kanun hükümlerine, 4734 sayılı Kamu İhale Kanun kapsamında bulunan kuruluşların her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri 4734 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmuştur.

## 2.2. Kamulaştırma Kanununa Göre

Kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığı peşin verilmek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların, kanunda gösterilen esas ve usullerle ve zorla alınmasına kamulaştırma denilmektedir. İstimlak deyimi de aynı anlamda kullanılmaktadır.<sup>121</sup> Genel bütçeli kuruluşlar tarafından kamulaştırma yapıldıysa mülkiyet Hazine adına, diğer bütçeli kuruluşlar tarafından kamulaştırma yapıldıysa mülkiyet diğer kamu idareleri adına tapuya tescil olunur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun<sup>122</sup> 3. maddesinde de ifade edildiği üzere, idareler, Kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini nakden ve peşin olarak veya bazı hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler denilmektedir.

Kamulaştırma işleminde satın alma işleminden farklı olarak kamulaştırılacak taşınmaz mal malikinin rızası aranmaz. Yani kamulaştırmada Devlet kamu yararı için

<sup>120</sup> RG: 22.1.2002, 24648.

<sup>121</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 197

<sup>122</sup> RG: 08.11.1983, 18215.

cebren taşınmaz mal edinmektedir. Ancak kamulaştırma işleminin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa uygun şekilde yapılması gerekir. Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda ve takdir olunan bedeller ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açabilirler.<sup>123</sup>

2010 yılında, 6183 sayılı A.A.T.U.K.'nun geçici 8. maddesine göre 26.198.122 TL bedelli ve 146.117 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet taşınmaz vergi borcuna mahsuben satın alınmış olup, 4734 sayılı K.İ.K ve 2942 sayılı Kanun çerçevesinde taşınmaz edinimi olmamıştır.<sup>124</sup>

### 2.3. Devletleştirme

Devletleştirmenin konusu, kamulaştırmadan farklı olarak, herhangi bir taşınmaz değil, özel mülkiyette bulunan teşebbüslerdir.<sup>125</sup>

Anayasanın 47. maddesine göre; kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.

3082 sayılı Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde, Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilebilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanunun<sup>126</sup> 2. maddesine göre; özel teşebbüsler, ancak aşağıdaki şartların birlikte gerçekleşmesi halinde devletleştirilebilir.

- Devletleştirilecek özel teşebbüsün yaptığı hizmet veya üretimin ülke çapında kamu ihtiyacına hitap etmesi,
- Bu hizmet veya üretimin, kontrol, rekabet, ikame veya başka yollardan sağlama imkanının bulunmaması,
- Hizmet veya üretimin yavaşlatılması veya durdurulması halinde kamunun büyük zarar görmesi.

<sup>123</sup> Taner Turan, *Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi*, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1998, s. 16.

<sup>124</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet Raporu*, s. 49.

<sup>125</sup> Suat Şimşek, *a.g.e.*, s. 368.

<sup>126</sup> RG: 01.12.1984, 18592.

## 2.4. İstimval

Devletin olağanüstü bazı hallerde başvurduğu mal edinme yollarındandır. İstimvalde idare, bazı taşınırın mülkiyetini ya da kullanma hakkını, taşınmazların da yalnızca kullanma hakkını iktisap edebilir.

## 2.5. Kadastro Kanununa Göre

Kadastro çalışmalarıyla tapulaması yapılmayan yerlerin, yani tapu hariciyerlerin kadastrounun yapılması neticesinde kadastro tespitine, tespit ilanına ve tespit ilanına itirazın neticesinde mahkeme kararına göre tapuya tescil olunur. 3402 sayılı Kadastro Kanunun 3. bölümünde Kadastro Tespitine<sup>127</sup> itiraz başlığı altında belirtildiği üzere, yapılan itirazlar üzerine; kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılamaz. Kanunun 18. maddesine göre tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur. Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

Yukarıda da değinildiği üzere, kadastro çalışmaları ve yapılan çalışmalara itiraz sonucu hazine adına tespit edilen ve kadastro keskinleşen yerlere on yıl içinde herhangi bir dava yoluna gidilmezse söz konusu yerlerin hazine adına tespiti ve tescili kesinleşir, dava açma zaman aşımına uğrayacağından daha sonra herhangi bir hak iddia edilememektedir.

<sup>127</sup> 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 9 maddesi’ ‘Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir. İtiraz, kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılır. Bu durumda itirazla ilgili tutanak veya ekleri en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir. İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez. İtiraz edenin ilan süresi içinde dava açma hakkı saklıdır’.

Ülkemizde kadaastro davalarında karşılaşılan en önemli sorunlardan bir tanesi, yargılama süresinin uzunluğudur. Bazı davaların 50-60 yıl gibi uzun süreler devam ettiği bilinen bir gerçektir. Kadaastro davalarındaki bu gecikme, malikin taşınmazına kavuşmasını ve onun üzerinde kullanma, yararlanma gibi tasarruflarda bulunmasını engellemektedir. Bu açıdan bakıldığında yargılama sürecindeki bu uzunluk mülkiyet hakkını ihlal eder bir nitelik taşımaktadır.<sup>128</sup>

## 2.6. Medeni Kanuna Göre

Kadaastrosu yapılmayan tapu harici yerleri malik sıfatıyla davasız ve aralıksız 20 yıl boyunca zilyet kimse tapuya tescil davası ile kazandırıcı zamanaşımına istinaden mülkiyet kazanabilir. Kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz mal mülkiyeti iki şekilde gerçekleşir. Bunlardan biri olağan zamanaşımı yoluyla kazanma diğeri ise olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmadır. Olağan ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanımları Taşınmaz Mülkiyeti bölümünde anlatıldığı için burada üzerinde fazla durulmamıştır. Hazinesin mal edinmesi daha çok olağanüstü zamanaşımı yoluyla gerçekleşmektedir. Tapuda kayıtlı olmayan arazileri 20 yıl boyunca aralıksız ve davasız kullandığını iddia eden kimse mahkemeye Hazineyi ve ilgili tüzel kişiliğini (köy tüzel kişiliği gibi) dava ederek söz konusu yerin kendi adına tescilini istemektedir. Davacının iddiasını ispatlayamaması veya mahkemece haklı görülmemesi durumunda söz konusu yer Hazine adına tescil edilmektedir.

## 2.7. Trampa

Devletin mal sahibi olma yollarından birisi de trampadır. Belli bir malın ve hakkın mülkiyetinin bir başka kişinin malı ile değiştirilmesi borcunu doğuran sözleşmeye trampa denilmektedir.<sup>129</sup> Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir. Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Trampada, satıcı aynı anda alıcı durumundadır. Yani tarafların her ikisi de yaptıkları akitte hem alıcı hem de satıcı durumundadır. Bu bakımdan trampa satış

<sup>128</sup> Suat Şimşek, *a.g.e.*, s. 1051.

<sup>129</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 263.

akdinden ayrılır.<sup>130</sup> Taşınmaz malların trampa edilmesinde herhangi bir şekilde uyma zorunluluğu yoktur. Trampa edilen şeylerden birinin taşınmaz mal olması halinde trampa sözleşmesinin geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi zorunludur.<sup>131</sup> Devlet kamu hizmetinde kullanmadığı bir malını gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait mallarla trampa edebileceği gibi çeşitli kamu idare ve kurumları arasında da böyle bir değişim yapılabilmektedir.

**Tablo 2:** 2010 Yılı Trampa İşlemlerinin Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı

| Yasal Düzenlemeler                                                 | Hazineye Ait Taşınmaz |                             |                   | Özel Mülkiyete Konu Taşınmaz |                             |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                    | Adet                  | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Bedel (TL)        | Adet                         | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Bedel (TL)        |
| 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu            | 85                    | 4.537.249                   | 23.301.770        | 101                          | 303.843                     | 20.622.970        |
| 2492 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu | 63                    | 469.740                     | 44.730.813        | 26                           | 191.067                     | 46.149.400        |
| <b>Toplam</b>                                                      | <b>148</b>            | <b>5.006.989</b>            | <b>68.032.583</b> | <b>127</b>                   | <b>494.910</b>              | <b>66.772.370</b> |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s.51.

**Devlet İhale Kanununa Göre Trampa:** 2886 sayılı D.İ.K. 51. maddesinin “g” bendine göre, kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı ve açık teklif usulüyle ihalesi uygun görülmeyen Devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların pazarlık usulüyle trampa edilebilmesi mümkündür.

**Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa Göre Trampa:** Trampa İşlemleri, 2863 sayılı Kanunun 15. maddesinin (f) bendi ile Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik<sup>132</sup> hükümleri gereği Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sit alanı olarak belirlenen ve takas programına alınan I. derece doğal, I. ve II. Derece arkeolojik sit alanında kalan

<sup>130</sup> Feyyaz Yalçınkaya, Turhan Kartal, *a.g.e.*, s. 64.

<sup>131</sup> Senai Olgaç, *Emsal İçtihatlarında Türk Borçlar Kanunu*, Olgaç Yayınevi, Ankara, 1976, s. 775.

<sup>132</sup> RG: 22.05.2010, 27588.

taşınmazların hazine taşınmazları ile trampası şeklinde gerçekleştirilmektedir. Böylelikle sit alanlarında kalan taşınmazların kamulaştırılması bütçeye yük getirilmeden sağlanmaktadır.

**Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Trampa:** 29.6.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesine Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 4. maddesinde; “Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir. Trampaya ilişkin usul ve esaslar taşınmaz maliki veya idare ve temsil eden kamu kurum ve kuruluşunun bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu Bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; trampaya konu taşınmazların rayiç değeri esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan men-i müdahale ve kal davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur” hükmü yer almaktadır. Bu düzenleme ile Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazların, Hazineye ait taşınmazlarla trampasının Maliye Bakanlığı’nca yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bu kapsamda 2010 yılında herhangi bir trampa işlemi yapılmamıştır.<sup>133</sup>

**2942 ve 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Trampa:** 2942 sayılı Kanununun 26. maddesine göre, mal sahibinin kabul etmesi halinde taşınmaz malı kamulaştırılanlara trampa yolu ile taşınmaz mal verilmesini kapsamaktadır. Trampa edilecek iki taşınmaz malın ikisinin değeri eşit olması durumunda fark ödenmezken arada farklılık olması durumunda taraflarca fark nakit olarak ödenmektedir. Ancak idarenin vereceği taşınmazın değerinin, kamulaştırılacak yerin bedelinin yüzde 120’sinden fazla olmayacağı şeklinde sınırlama getirilmiştir. Trampaya konu taşınmaz malların aynı mahalle, köy veya ilçede olması gerekmektedir. Trampa işlemlerinde farklı uygulamalar da söz konusu olabilmektedir. Örneğin trampa talebinde bulunanlara ait taşınmaz mallar için, 237 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

<sup>133</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet raporu*, s. 53.

gereğince taşınmaz malların değerini gösteren belge maliklere verilmekte, maliklerce de Hazineye ait taşınmaz malların 2886 sayılı D.İ.K. hükümlerine göre yapılan satış ihalelerine katılıp, ihale bedeli anılan tebliğ esaslarına göre belge ile ödenmekteydi. Ancak bu tebliğ herhangi bir kanun maddesine dayanmadığından kaldırılmış olup, 4706 sayılı Kanununun 6. maddesi ve 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun<sup>134</sup> 5. maddesi ile bu işlemler tekrar yürürlüğe girmiştir.

## 2.8. Teferruğ-Tefevvüz

Teferruğ, satın alınan bir taşınmazın tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Tefevvüz ise bir ihalede bir taşınmazın belli bir bedel karşılığında bir kimsenin üzerinde kalmasıdır. Mali hukukumuzda ise teferruğ ve tefevvüz kelimeleri Hazinesin bir taşınmazı mülkiyetine geçirmesi şeklinde aynı anlamda kullanılmaktadır.

Teferruğ ve tefevvüzde devlet, bir taşınmaza gereksinme duyduğu için değil de zorunlu olduğu için sahip olmaktadır. Bu zorunluluk ya alacağını güvence altına alma ya da ortağı bulunduğu bir malın ucuza satılmasını önlemek düşüncesinden kaynaklanmaktadır.<sup>135</sup>

Hazinesin teferruğ suretiyle mal edinme yolları üç ayrı durumda söz konusudur. Bunlar:

**6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Hükümleri:** Devlet, kamu alacağını başka yollarla tahsil edemez ise, borçlunun taşınmazlarını haczedebilir. Haczedilen taşınmazlar aynı Kanunda belirtilen komisyonca satılır. Bu satış sırasında mal bedelinin yüzde 75'ine kadar teklif gelirse, en yüksek bedeli verene mal satılır. Taşınmaz satılamazsa, 7 gün sonra bir kez daha satışa çıkarılır. İkinci artırmada da satış olmaz ise, bu tarihten itibaren 1 yıl içinde en az bir defa daha satışa çıkarılır. Taşınmaz yine satılamaz ise, alacaklı idarenin talebi ve satış komisyonunun kararıyla, taşınmazın belirlenmiş rayiç bedelinin yüzde 50'si

<sup>134</sup> RG: 09.07.2003, 25173.

<sup>135</sup> Sadık Kırbaş, *a.g.e.*, s. 64.

üzerinden teferruğ edilir. Teferruğ işleminden sonra, takip ve teferruğ masrafları düşülür ve kalan bedel borca mahsup edilir.

**2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Hükümleri:** Devletin sözleşme, haksız fiil ve haksız iktisaptan doğan alacakları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre takip ve tahsil edilmektedir. Hazineye olan borcunu ödemeyen borçlunun taşınmazı, Hazinece ipotek edilmiş veya üzerine haciz koydurulmuş olabilir. Bu durumda, alacağın tamamının tahsili için ipotek veya haczin paraya çevrilmesi gerekecektir.

İcra ve İflas Kanununun 123. maddesine göre haciz konulan taşınmaz mal icra dairesince açık artırma ile satılır. İhalede, en yüksek bedeli teklif edene satış yapılır. Ancak artırma bedeli taşınmaz malın belirlenmiş bedelinin en az yüzde 60'ını bulmalı ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklılar o taşınmaz mal ile temin edilmiş ise bu şekilde rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olmalı ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmelidir. Yapılan ihalede bu miktar elde edilememişse, taşınmaz mal en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak üzeri ilanda gösterilen müddet sonunda yapılacak ikinci ihalede en çok artırana ihale edilir. Bu ihalede, teklif edilen bedelin, tahmin edilen bedelin yüzde 40'ını bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerekir; fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşer.

Böyle bir ihalede Hazine ihaleye iştirak ederek taşınmaz malın bedelini tahsil için taşınmaz malı satın alır ve alacağını böylece mahsup etmiş olur. Hazinenin bu şekilde taşınmazı satın alarak alacağına mahsup etmesine teferruğ denir.<sup>136</sup>

**Hazinenin Hissedar Bulunduğu Taşınmazın Satışı Suretiyle Teferruğ:** Paylı mülkiyetin giderilmesi dolayısıyla yapılacak satışlar da 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre mahkemeler aracılığıyla yapılmaktadır.

Taşınmaz açık artırma ile satılırken devlet yönünden bazı sakıncalı durumlar ortaya çıkabilir. Taşınmaz ya değerinden daha düşük bir bedelle satılma durumunda kalabilir ya da hiç alıcı çıkmaz ve ortaklık devam edebilir. Bu sakıncaları önlemek

<sup>136</sup> Mehmet Burak Toprak, "6183 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Teferruğ", *Mali Çözüm Dergisi*, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Mart-Nisan, 2011, s. 199.

için Devlet de artırmaya girer ve kendi payının değerini kurtarabilecek bir bedele kadar fiyat yükseltmeye çalışır. Bu bedelle başka alıcı çıkmadığı takdirde malı teferruğ etmiş olur. Burada devlet elde ettiği bu malı herhangi bir sınırlamaya bağlı olmaksızın istediği gibi kullanabilir ya da satabilir.

## 2.9. Arsa veya Kat Karşılığı İnşaat

Arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun 2886 sayılı Kanuna istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde<sup>137</sup>; Hazineye ait taşınmazların kat veya arsa karşılığı inşaat yaptırılarak değerlendirilmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Tebliğe göre; taşınmazların; imar planı içerisinde olması, üzerinde binanın çok eski olmasından dolayı yıkılmasında Hazine yararı olan yerler ile mevzii imar planı düzenlenerek arsa vasfını kazanabilecek araziler olması gerekmektedir.

## 2.10. Bağış Yoluyla Taşınmaz Edinme

Hazine, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 818 sayılı Borçlar Kanunu başta olmak üzere çeşitli yollarla bedelsiz taşınmaz edinebilmektedir. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun<sup>138</sup> 2/i maddesine göre özelleştirme kapsamındaki idarelerden Hazineye bedelsiz taşınmaz devri yapılabilir. Ayrıca, 5393 sayılı Belediye Kanununun<sup>139</sup> 75/d maddesinin “Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda, kendilerine ait taşınmazları, aslı görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir.” hükmü gereğince belediyeler tarafından Hazineye bedelsiz taşınmaz devri yapılabilir. Bağış işlemleri; Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde 191<sup>140</sup> ve 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerine göre Valiliklerce (Defterdarlık) tarafından

<sup>137</sup> RG: 03.08.2005, 25895.

<sup>138</sup> RG: 27.11.1994, 22124.

<sup>139</sup> RG: 13.07.2005, 25874.

<sup>140</sup> RG: 24.03.2010, 27531.

sonuçlandırılmaktadır. Gerçek kişilerin bağış yapabilmesi için medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip (tam ehliyetli) olması, tüzel kişilerin ise yetkili organlarının bağış hakkında karar alması gerekir.

**Tablo 3:** 2010 Yılı Bedelsiz Edinim İşlemleri

| Edinim Biçimi | Adet | Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ) | Bedel(TL)   |
|---------------|------|----------------------------|-------------|
| Bağış         | 21   | 85.503                     | 28.309.789  |
| 4046S.K       | 1427 | 17.628.012                 | 148.393.767 |
| 5393S.K       | 1    | 1.182                      | 5.401       |
| Toplam        | 1449 | 17.714.697                 | 176.708.957 |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu.

### 2.11. Finansal Kirama

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa<sup>141</sup> göre finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir. Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir.

## 3. HAZİNENİN TAŞINMAZLARI ELDEN ÇIKARMA YOLLARI

### 3.1. Ecrimisil

#### 3.1.1. Ecrimisil Kavramı

Haksız el atma kazancının ödetilmesi şeklinde de ifade edilebilecek ecrimisil öğretide ve yargı kararlarında değişik yorum ve görüşlere yol açmıştır. Ecrimisilin ne olduğu, ne zaman ve kimden istenebileceği uzun süre tartışılmıştır. Özellikle bir zarar ortaya çıkmadan bir taşınmazı işgal edenden bir karşılık istenip istenmeyeceği en çok tartışılan konu olmuştur.<sup>142</sup>

<sup>141</sup> RG: 28.06.1985, 18795.

<sup>142</sup> Sadık Kırbaş, *a.g.e.*, s. 113.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin<sup>143</sup> tanımlar başlıklı 4. maddesinde ecrimisil; Hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminatı olarak tanımlanmıştır. Aynı maddede ise fuzuli şagil (işgalci); kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazının zilyetliğini, yetkili idarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiler olarak tanımlanmıştır.

### 3.1.2. Ecrimisil Tespit ve Takdiri

Mülkiyeti hazineye ait taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların belli programlar dâhilinde tespitin yapılması gerekir. Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, idarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır. Tespit yapılırken bazı hususlara dikkat edilmediğinden ecrimisil işlemlerine, gerek idare nezdinde, gerekse idari yargıda itirazda bulunulmakta, bu durum hem ödenek, emek ve zaman kaybına neden olmakta, hem de millî emlak servislerinin iş hacmini arttırmaktadır. Bahsedilen bu hususlar ise, genelde taşınmaz malın mahalline gidilmeden bilirkişi beyanlarına dayanılarak tespitin yapılması, muhtar ve bilirkişilerin personele yardımcı olmamasından, millî emlak personelinin sayı ve bilgi olarak yetersizliği ve tespitlerde teknik personelin bulunmamasından, tutanakta istenen bilgilerden gerekli olanlarının tamamına yer verilmemesinden kaynaklanmaktadır. Bunun sonucu olarak da ecrimisil tebligatı yapıldığında, fuzulişagil olarak gösterilen şahıslar Hazine taşınmazlarını, hiç kullanmadıklarını veya bir kısmını kullandıklarını, ya da işgal süresinin doğru olmadığı gibi çeşitli sebeplerle itirazda bulunmaktadırlar. Bu durumun önlenmesi için tespiti yapılacak

---

<sup>143</sup> RG: 19.6.2007, 26557.

taşınmaz malların kesinlikle mahalline gidilerek bu işlemi yapılmalı ve bilgiler sağlıklı bir şekilde toplanarak tutanağa geçirilmelidir.

Yapılan tespit neticesinde söz konusu kullanılan taşınmazların izinsiz kullanımdan dolayı işgalcilere gönderilmek üzere tazminat niteliğindeki ecrimisil bedeli takdir edilir.

### 3.1.3. Ecrimisil Tebliğ ve Tahsili

Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde “Ecrimisil İhbarnamesi” düzenlenerek fuzuli tebliğ edilir. Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beşgün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgilisine tebliğ edilir. Düzeltme taleplerini inceleyen komisyon kararlarına karşı, fuzuli şağiller tarafından idareye başka bir itirazda bulunulamaz.

Ecrimisil; ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Ecrimisil borçlusunun ödeme gücü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde ecrimisil, en az yüzde yirmibeşi peşin kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanunî faiz uygulanır. Zamanında ödenmeyen ecrimisiller 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

**Tablo 4:** 2006 – 2010 Yılları İtibariyle Ecrimisil Gelirlerinin Ay Bazında Dağılımı

| Aylar   | 2006       | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        |
|---------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ocak    | 4.934.000  | 7.263.000   | 9.546.000   | 12.725.000  | 14.975.000  |
| Şubat   | 7.493.000  | 6.330.000   | 11.482.000  | 12.670.000  | 15.872.000  |
| Mart    | 7.752.000  | 7.691.000   | 9.724.000   | 17.244.000  | 24.392.000  |
| Nisan   | 6.301.000  | 11.670.000  | 13.047.000  | 12.211.000  | 22.748.000  |
| Mayıs   | 8.711.000  | 9.491.000   | 9.402.000   | 14.984.000  | 16.484.000  |
| Haziran | 8.007.000  | 9.799.000   | 10.500.000  | 15.239.000  | 19.867.000  |
| Temmuz  | 6.796.000  | 8.590.000   | 11.499.000  | 17.079.000  | 21.450.000  |
| Ağustos | 8.129.000  | 8.788.000   | 11.598.000  | 19.087.000  | 25.764.000  |
| Eylül   | 7.453.000  | 10.150.000  | 15.576.000  | 19.068.000  | 16.449.000  |
| Ekim    | 9.133.000  | 16.847.000  | 15.046.000  | 26.977.000  | 28.643.000  |
| Kasım   | 10.116.000 | 17.480.000  | 15.001.000  | 18.936.000  | 18.965.000  |
| Aralık  | 8.722.000  | 10.774.000  | 16.327.000  | 26.278.000  | 22.358.000  |
| TOPLAM  | 93.547.000 | 124.873.000 | 148.748.000 | 212.498.000 | 247.967.000 |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010Yılı Faaliyet Raporu, s.68.

### 3.1.4. Ecrimisil ile Kira Arasındaki Farklar

Ecrimisil ile kira arasındaki farkları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

Kira, devlet mallarının bir idare şeklidir. Ecrimisil ise devlet mallarının idare şekli değildir. Aslolan kira ile idaredir.

Kirada sözleşme söz konusudur. Ecrimisilde ise bir sözleşme yoktur. Yani, mal sahibinin rızası olmadan malın işgal edilmesi halinde istenen tazminattır.

Kira, geleceğe yöneliktir. Ecrimisil ise geçmişe yöneliktir.

Genel olarak kira alacakları, zamanında ödenmediği takdirde 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümlerine göre tahsili sağlanır. Zamanında ödenmeyen ecrimisil alacakları ise, 6183 sayılı A.A.T.U.K. hükümlerine istinaden takip edilir.

Kira nedeniyle ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözümü için adli yargıya gidilirken, ecrimisil nedeniyle ortaya çıkan anlaşmazlıklarda ise idari yargıya gidilecektir. Bu konuda uyuşmazlık mahkemesinin 20.2.1989 tarih 88/2 E., 89/1 K. sayılı ilke kararı<sup>144</sup> mevcuttur.

### 3.1.5. Ecrimisilde Zamanaşımı

Ecrimisilde zaman aşımı, uygulamada ve yargı mercilerinde çeşitli tartışma ve yorumlara konu edilmiştir. Uygulanacak zamanaşımını tahakkuk zamanaşımı ve tahsil zamanaşımı olarak iki başlık altında incelemek gereklidir.

**Tahakkuk Zamanaşımı:** Danıştay 10. Dairesinin, 25.4.1991 tarih 1988/2276 esas, 1991/1936 karar sayılı ve 17.12.1992 tarih ve 1991/299 esas 1992/4469 karar sayılı ilamlarında ecrimisilde tahakkuk zamanaşımının on yıl olduğuna dair hükümlere yer verilmiştir.

Ayrıca Borçlar Kanununun 140. maddesinde; “Müruru zaman (istisnai haller dışında bir hakkın kanun yolları ile kazanılması veya kaybedilmesi için geçen zaman süresi); dermeyan edilmediği surette hakim, müruru zamanı kendiliğinden nazarı itibare alamaz.” hükmü yer almaktadır. Bu durumda zamanaşımı süresi dolmuş olsa dahi, ecrimisil tahakkuk ettirilip istenebilir. Füzuli şagil zamanaşımını ileri sürmediği müddetçe ecrimisil alacağının tahsili gerekir.

<sup>144</sup> RG: 15.04.1989, 20140.

**Tahsil Zamanaşımı:** 6183 sayılı A.A.T.U.K. 102 maddesi; “Amme alacağı, vadesinin rastladığı takvim yılını takip eden takvim yılının başından itibaren 5 yıl içinde tahsil edilmezse zamanaşımına uğrar. Para cezalarına ait hususi kanunlarındaki zamanaşımı hükümleri saklıdır. Zamanaşımından sonra mükellefin rızaen yapacağı ödemeler kabul olunur.” şeklindedir.

Borçlar Kanununun 135. maddesinin son fıkrası; “Borç bir senetle ikrar edilmiş veya bir hüküm ile sabit olmuş ise yeni müddet daima on senedir.” hükmünü içerir. Bu iki durumda daima on yıllık zamanaşımı süresi geçerlidir.

Tahakkuk ve tebliğ edilen ecrimisiller 5 yıl içinde tahsil edilmez ise zaman aşımına uğrar.<sup>145</sup>

### 3.2. Kiralama

#### 3.2.1. Kira ve Kiralama Konusu

Kira; kiralayanın, bir şeyin kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya terk etmesi veya kiracıya, bir bedel karşılığında hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılması ve semerelerinden yararlanması borcu altına girmesine öngören sözleşmedir.<sup>146</sup> Devlet kamu hizmetlerine özgülemediği mallarını en iyi şekilde kiralayarak değerlendirebilir. Böylece bu mallar hizmete özgüleninceye kadar boş bırakılmamış olur.<sup>147</sup> Hazinesinin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri esasen 2886 sayılı D.İ.K.’nuna göre yürütülmektedir.

Kiralama işlemlerini niteliklerine göre aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür:

- Tarımsal amaçlı yapılan kiralamalar,
- Ticari amaçlı yapılan kiralamalar,
- Spor ve sosyal amaçlı yapılan kiralamalar,
- Ağaçlandırma amaçlı yapılan kiralamalar,

<sup>145</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 426.

<sup>146</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 345.

<sup>147</sup> Sadık Kırbaş, *a.g.e.*, s. 109.

- Ahşap İskele amaçlı yapılan kiralamalar,
- Balıkçı Barınağı amaçlı yapılan kiralamalar,
- Diğer kiralamalar,

327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile Valiliklerin (Defterdarlık) 5yıla kadar, yıllık tahmini kira bedeli her yıl Mali Yılı Bütçe Kanunu (İ) cetvelinde 2886 sayılı D.İ.K.'nın 76. maddesi uyarınca belirlenen parasal sınıra kadar (pazarlık usulü ile yapılacak kiralamalarda bu sınırın yarısına kadar) kiralama yetkisi bulunmaktadır.

### 3.2.2. Devlet İhale Kanununa Göre Kiralama

Bu Kanuna<sup>148</sup> göre genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin, kira işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmiştir. Kanunun 53. maddesinde de “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme idare adına ita amiri tarafından imzalanır. Bu Kanun uyarınca yapılan kira işlemlerinde sözleşme düzenlenmesi bir zorunluluktur.

**İhale Usulü:** Taşınmazların kiraya verilmesinde tahmin edilen yıllık kira bedeli, Kanununun 45. maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşarlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır.

Kiraya verme işlemine baktığımızda, satış işleminden farklı olarak devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler de kiraya verilmektedir. Ancak devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin satılması için Hazine adına idari yoldan tescili yapıldıktan sonra satışı gerçekleşebilir.<sup>149</sup>

**Kira İhalelerinin Onayı:** İhalesi yapılan taşınmazların, kiraya verilmesine ilişkin ihale komisyonu kararlarının, Kanunun 31 inci maddesi gereğince, ita amirlerince, 15 işgünü içinde onaylanması veya iptal edilmesi gerekmektedir. Yine Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi uyarınca; komisyonların verdiği ihale kararlarından, her yıl genel bütçe kanununa bağlı (İ) cetvelinde, merkez ilçeler için tespit edilen

<sup>148</sup> R:G: 10.09.1983, 18161.

<sup>149</sup> Mustafa Gürses, “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği”, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, *Yüksek Lisans Tezi*, Hatay, 2009, s. 59.

parasal sınıra kadar olan ihaleler defterdarın, diğer ilçeler için tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihaleler kaymakamın, bu parasal sınırı aşan ihaleler ise, Bakanlığın onay veya ret kararları ile kesinleşmektedir.<sup>150</sup>

**Kira Süresi:** Mülkiyeti Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar en fazla 10 yıl süreyle kiralanabilir. Turistik tesis kurulacak yerler ve turistik tesisler, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler on yıldan fazla süre ile kiralanabilir.

**Kira Bedelinin Tahsili:** Kira bedelinin 1/4 ü peşin, kalanı 3 eşit taksitle ödenir. İkinci ve müteakip yıllar kira bedelleri, cari yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan üretici fiyat endeksi Ü.F.E. (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranında artırılması suretiyle hesaplanır. Bitkisel üretimle sınırlı olmak kaydıyla yapılacak kiralamalarda ilk yıl bedeli ihale bedeline, sonraki yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde 50 indirim uygulanarak kira bedeli tahsil edilir. Kiraya verme işlemlerinden 7.6.2008 tarihinden sonra KDV tahsil edilmemektedir. Süresinde ödenmeyen kira bedelleri 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümleri uyarınca tahsil edilir.

### 3.2.3. Özellik Arz Eden Kiralama İşlemleri

**Tarım Arazilerinin Kiraya Verilmesi:** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 69. maddesinde, “Tarıma elverişli araziler, tespit edilen bedel üzerinden, komisyonca topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilebilir. Yürürlükteki kanunlara göre yönetim ve tasarrufu Maliye Bakanlığı’na ait tarım arazilerinin topraksız ve yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmesine ilişkin esaslar 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde<sup>151</sup> düzenlenmiştir.

**Kiracılarda Aranacak Şartlar:** Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olup, medenî hakları kullanma ehliyetine sahip olan ve en az üç yıldan beri sürekli olarak o köyde ya da beldede ikamet edip, çiftçilikle uğraşan kişilere kiralama yapılabilir.

<sup>150</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 188.

<sup>151</sup> RG: 20.10.2005, 25972.

Kiralama yapılacak kişilerde toprağının olmaması veya az toprağının olması şartı da aranır.

5543 sayılı İskân Kanununa<sup>152</sup> göre tarımsal yerleştirmeye tabi tutulup çeşitli sebeplerle topraklandırılmayanlar, kendisinin veya ailesi üyelerinin hiç toprağı olmayanlar, yeterli toprağı olmayanlar, topraksız veya yeterli toprağı olmayıp en az üç yıldan beri kiracılık, ortakçılık veya tarım işçiliğı yapanlara öncelikli olarak kiralama yapılır.

**Tablo 5:** 2010 Yılında Türkiye Geneline Yapılan Kiralama İşlemlerinin Türlerine Göre Dağılımı

| Kiralama Talimatı verilen Yerin Cinsi      | Adedi        | Toplam İçindeki Payı (%) | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Toplam İçindeki Payı (%) | Kira Bedeli (TL)  | Toplam İçindeki Payı (%) |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Maden ve Ocak Alanları                     | 10           | 0,13                     | 84.645                      | 0,20                     | 71.541            | 0,10                     |
| Spor ve Sosyal Nitelikli Alanlar           | 58           | 0,75                     | 326ç184                     | 0,76                     | 597.258           | 0,87                     |
| Ticari Nitelikli Alanlar                   | 5.375        | 69,36                    | 3.869.180                   | 9,04                     | 63.559.092        | 92,27                    |
| Tarımsal Nitelikli Alanlar                 | 1.857        | 23,96                    | 31.159.136                  | 72,84                    | 2.246.797         | 3,26                     |
| Ağaçlandırma ve Bitkisel Nitelikli Alanlar | 63           | 0,81                     | 6.309.362                   | 14,75                    | 53.512            | 0,08                     |
| Su ve Su Ürünü Üretim Alanları             | 103          | 1,33                     | 873.732                     | 2,04                     | 1.110.863         | 1,61                     |
| Yerleşim Nitelikli Alanlar                 | 273          | 3,52                     | 140.46                      | 0,33                     | 885.161           | 1,29                     |
| Kültür ve Tabiat Varlıkları                | 1            | 0,01                     | 171                         | 0,00                     | 9.980             | 0,01                     |
| Eğitim Amaçlı Alanlar                      | 9            | 0,12                     | 16.222                      | 0,04                     | 349.483           | 0,51                     |
| <b>Toplam</b>                              | <b>7.749</b> | <b>100,00</b>            | <b>42.779.098</b>           | <b>100,00</b>            | <b>68.883.687</b> | <b>100,00</b>            |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Faaliyet Raporu, s. 58.

<sup>152</sup> RG: 26.09.2006, 26301.

Yapılan kiralamalara adet olarak bakıldığında ticari nitelikli kiralamaların yüzde 69,36'ı, yüzölçümü olarak bakıldığında ise tarımsal nitelikli kiralamaların yüzde 72,84'ü olarak oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

### **3.2.4. Tahsisli Taşınmazlardaki Kiralamalar**

Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış olan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan yerleri, tasarruf eden kuruluş amirinin görüşü alınmak suretiyle, ilde defterdarın, ilçede kaymakamın onayı ile idarece kiraya verilebilir.

**Milli Eğitim Bakanlığına Tahsisli ve Bu Bakanlığa Bağlı Okul ve Kurumlardaki Kantin, Açık Alan, Salon ve Benzeri Yerlerin Kiraya Verilmesi:** Mülkiyeti Hazineye ait olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin ticari, eğitsel, kültürel, sosyal ve sportif etkinliklerde kullanılmak üzere Millî Eğitim Bakanlığının gözetim ve denetiminde okul aile birliklerince işletilmesi veya işlettirilmesine ilişkin esaslar Okul Aile Birliği Yönetmeliğinde düzenlenmiştir.

**Yüksek Öğretim Kurumlarına Tahsisli Taşınmazların Kiraya Verilmesi:** 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa<sup>153</sup> 23.7.2004 tarihli ve 5217 sayılı Kanunla eklenen Ek 25. maddede; "...Hazine adına kayıtlı olup, yükseköğretim kurumlarına tahsis edilmiş taşınmaz malların üzerinde herhangi bir inşaat yapılmamak ve irtifak hakkı tesisine konu edilmemek şartıyla eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kiralanması ve işletilmesi suretiyle elde edilecek gelirlerin tamamını ilgili yükseköğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında (yükseköğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların satılması suretiyle elde edilen gelirlerin tamamı sadece sermaye harcamalarında) kullanılmak üzere bir yandan özel gelir, diğer yandan mevcut veya yeni açılacak tertibe özel ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir..." denilmektedir.

Buna göre; yükseköğretim kurumlarına tahsisli olan taşınmazların;

---

<sup>153</sup> RG: 06.11.1981, 17506.

- Üzerinde herhangi bir inşaat yapılmaması ve irtifak hakkına konu edilmemesi,
- Eğitim, sağlık ve sosyal amaçlı kullanılması,
- Elde edilen gelirin tamamının ilgili yükseköğretim kurumunun her çeşit mal ve hizmet alımlarında ve sermaye harcamalarında (yüksek öğretim kurumları adına tapuda kayıtlı taşınmazların satılması suretiyle elde edilen gelirlerin tamamı sadece sermaye harcamalarında) kullanılması şartıyla, 300 sıra sayılı Genel Tebliğ Hükümleri çerçevesinde Bakanlıkça kiraya verilmesinden elde edilen gelirin, ilgili yükseköğretim kurumu bütçesine özel ödenek olarak kaydedilmesi gerekmektedir.<sup>154</sup> Üniversitenin kendi çalışanları ile öğrencileri dışında üçüncü kişilere hizmet veren ünitelerin kiraya verilmesi işlemleri sosyal amaçlı kiralamar kapsamında değerlendirilmeyecektir. Bu alanların kiraya verilmesinde elde edilen gelirler genel bütçeye kaydedilecektir.

**Hazine Arazilerinin Ağaçlandırılmak Üzere Kiraya Verilmesi:** Hazine arazileri üzerinde ağaçlandırma izni verilmesine ilişkin usul ve esaslar yayımlanarak yürürlüğe giren Ağaçlandırma Yönetmeliği<sup>155</sup> hükümlerine göre yürütülür. Bu yönetmeliğe göre;

(V) ve daha yukarı sınıftaki araziler üzerinde, ön etüt raporu/uygulama projesinde belirlenecek idare sürelerine göre, asli ve odun dışı orman ürünü veren türler kullanılmak ve ön etüt raporu/uygulama projesinde gösterilmek kaydıyla tam alanda kekik, biberiye, kapari, adaçayı gibi tıbbi ve aromatik bitkiler yetiştirilmek,

(I - IV). sınıftaki araziler üzerinde, kavak, kızılâğaç, okalıptüs ve benzeri hızlı gelişen orman ağacı türleri ile zeytin, ceviz, kestane, antepfıstığı, badem, iğde, melengiç, harnup gibi odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek, amacıyla gerçek veya tüzel kişilerce Hazine taşınmazları üzerinde özel ağaçlandırma yapılabilir.

Kiraya verilecek Hazinenin özel mülkiyetindeki araziler veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri ile ağaçlandırma yapılamaz.

<sup>154</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 366.

<sup>155</sup> RG: 9.10.2003, 25254.

**Hazinenin Paylı veya Elbirliğı Halinde Sahip Bulunduğı Taşınmazların Kiraya Verilmesi:** Paylı mülkiyet, birden çok kimsenin, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmasıdır. Elbirliğı mülkiyeti ise, kanunlar veya kanunlarda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir.

Hazinenin elbirliğı veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesine esas kıymet takdiri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğın 12. maddesin de belirtildiğı şekilde yapılır.

Hisseli taşınmazın bulunduğı yer defterdarlığı/ mal müdürlüğünce hissedar veya hissedarların adreslerine yazılı tebligatla, Hazine ile hissedar olduğı taşınmazın yıllık kira bedeli belirtilmek suretiyle kendisinin kiralamak isteyip istemediğı, diğerk hissedarlara veya üçüncü kişilere kiraya verilmesine muvafakat edip etmeyeceğı, muvafakat edilmemesi halinde kendisinin veya üçüncü kişilerin işgal veya tasarrufu olmasa dahi bu taşınmazdaki hazine hissesinin kiralanamamasından ötürü hazinenin yoksun kaldığı gelirin kendisinden talep edileceğı ve tebligat yapan idareye 15 gün içerisinde yazılı cevap verilmemesinin bu duruma muvafakat edildiğı anlamını taşıyacağı hususları tebliğ edilir.

Taşınmaz biri Hazine olmak üzere iki kişiye ait ise idarenin kiralama önerisini kabul etmesi halinde hissedarına pazarlıkla kiraya verilir.

Hazinenin paylı mülkiyetinde bulunan ve ikiden fazla hissedarı olan taşınmazlar öteki hissedarların hisse oranı ve hissedar sayısı olarak yarıdan fazlasının yazılı muvafakatinin alınabilmesi halinde genel hükümler çerçevesinde kiraya verilir.

Hazinenin elbirliğı mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda diğerk maliklerin tamamının muvafakati alınması durumunda kiralama işlemi yapılır.

**Su Ürünleri Üretim Yerlerinin Kiraya Verilmesi:** Hazinenin veya D.S.İ. Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki baraj, dalyan, voli yerleri, göller, havuzlar, nehirler ve nehir ağızlarındaki av yerleri ile deniz ve iç sularda belirlenmiş yerlerdeki su ürünleri üretim hakkı; öncelikle o yerde kurulan, üyeleri beş yıldan az olmamak üzere üretim bölgesinde ikamet eden, münhasıran su ürünü üretim ve pazarlaması ile iştiğal eden kooperatif, kooperatif birliğı veya köy birliklerine, başta Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Kültür

ve Turizm Bakanlığı olmak üzere ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca tesbit edilecek esaslar dahilinde, 2886 sayılı D.İ.K. esaslarına göre, gelirleri kendilerine ait olmak üzere il özel idarelerince kiraya verilir. Bu yerleri kiralayan kooperatif, kooperatif birliği veya köy birlikleri bu haklarını başkalarına devredemezler.

### 3.3. Tahsis

#### 3.3.1. Tahsis İşlemleri

Tahsis kavramı sözlük anlamı itibariyle bir şeyi birine veya bir yere ayırma olarak tanımlanmaktadır. Kamu taşınmazlarına ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirildiğinde tahsis kavramı;

Mülkiyeti malik kamu idaresinde kalmak şartıyla kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir taşınmazın belirli bir süreyle ya da hizmetin devamı süresince kendi kanunlarında belirtilmiş olan kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere başka bir kamu idaresinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılması olarak tanımlanmaktadır.

Tahsis, Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazları kamu mallarından hizmet malları haline getiren veya hizmet mallarını Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar haline getiren yönetsel bir işlemdir.<sup>156</sup>

Ülkemizdeki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının devlete ait olmasının beraberinde getirdiği avantajlardan biri olarak hizmet üretiminin en temel ve en maliyetli unsuru olan taşınmaz (arsa/arazi), tahsis işlemleri aracılığıyla, ticari faaliyet içermeyen kamu hizmetleri için kamu idarelerinin kullanımına bedelsiz olarak bırakılmakta ve bu yolla aynı hizmetin dışarıdan satın alınması ya da kiralanması / irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar, kamu idareleri bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmaktadır. Maliye Bakanlığı merkez ve

<sup>156</sup> Abdulkadir Oğuz, “Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir Araştırma: Adıyaman Örneği”, Abant İzzet Baysal Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, Bolu, 2010, s. 16.

taşıra birimlerince yürütülen tahsis işlemleri, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik<sup>157</sup> hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce 2010 yılı içerisinde 15.391.895.251 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 79.828 adet taşınmaz kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve bu yolla kamusal hizmet üretimine katkıda bulunulmuştur.

**Tablo 6:** Tahsis Edilen Taşınmazların Cins Bazında Dağılımı (2010 Yılı)

| Cins                      | Tahsis Edilen Taşınmaz Adedi | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Bina                      | 3.580                        | 25.912.023                  |
| Arsa                      | 3.607                        | 38.698.095                  |
| Arazi                     | 4.426                        | 3.458.403.690               |
| Bağ-Bahçe                 | 3.500                        | 12.704.615                  |
| Tarla                     | 13.005                       | 124.627.863                 |
| Orman                     | 27.908                       | 11.658.131.220              |
| Orta Malları              | 1.315                        | 13.888.381                  |
| Su ve su Ürünü Alanları   | 22.394                       | 56.518.330                  |
| Maden ve Ocak Alanları    | 24                           | 2.203.018                   |
| Deniz Dolgu Alanları      | 15                           | 202.716                     |
| Tarihi ve Kültür Alanları | 54                           | 605.299                     |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>79.828</b>                | <b>15.391.895.251</b>       |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s.79

**Tablo 7:** Tahsis Edilen Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı (Geçmişten 2010 Yılı Sonu İtibariyle)

| Tahsis Edilen İdare                           | Tahsis Edilen Taşınmazın Adedi | Yüzölçümü Oranı (%) | Tahsis Edilen Taşınmazın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Oranı (%)    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|--------------|
| Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri       | 513.985                        | 82,85               | 67.840.814.324                                       | 0,00         |
| Özel Bütçe Kapsamındaki İdareler              | 91.456                         | 14,74               | 26.353.628.221                                       | 27,80        |
| Düzenleyici ve Denetleyici kurumlar           | 17                             | 0,00                | 5.767.178.106.157                                    | 0,01         |
| Sosyal Güvenlik Kurumları                     | 23                             | 0,00                | 311.662.224                                          | 0,00         |
| Mahalli İdareler                              | 8.038                          | 1,30                | 262.071.948                                          | 0,33         |
| Belediyeler                                   | 5.411                          | 0,87                | 2.477.591                                            | 0,28         |
| Genel Yönetim Kapsam Dışındaki Kamu İdareleri | 49                             | 0,01                | 1.811.245                                            | 0,00         |
| Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KİT)              | 232                            | 0,04                |                                                      | 0,00         |
| Belediye İktisadi Teşekkülleri (BİT)          |                                | 0,00                |                                                      | 0,00         |
| Özel Hukuk Tüzel Kişilikleri                  |                                | 0,00                |                                                      | 0,00         |
| Katma Bütçeli İdareler                        | 1.193                          | 0,19                | 18.882.945                                           | 0,02         |
| <b>TOPLAM</b>                                 | <b>620.404</b>                 | <b>100,00</b>       | <b>94.797.221.833</b>                                | <b>28,44</b> |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s.77

<sup>157</sup> RG: 10.10.2006, 26315.

Geçmişten bugüne kadar yapılmış olan tahsisler dikkate alındığında 2010 sonu itibarıyla tahsisli taşınmaz sayısı 620.404 adet olup, bu taşınmazların toplam yüzölçümü 94.797.221.833 m<sup>2</sup>'dir. Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların yüzölçümünün % 46,93'ü tahsisli bulunmaktadır.<sup>158</sup>

### 3.4. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

#### 3.4.1. Kavramlar

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünce Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar üzerinde çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine özel kanunlar ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ön izin ve kullanma izni verilmekte veya irtifak hakkı tesis edilmektedir.

**Tablo 8:** Tesis Edilen İrtifak Hakkı, Kullanma İzni ve Ön İzinler (2010 Yılı)

| Aylar   | İRTİFAK HAKLARI |                            |            | VERİLEN ÖN İZİNLER |                            |            | KULLANMA İZİNLERİ |                            |            |
|---------|-----------------|----------------------------|------------|--------------------|----------------------------|------------|-------------------|----------------------------|------------|
|         | Ad.             | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Bedel (TL) | Ad.                | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Bedel (TL) | Ad.               | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Bedel (TL) |
| Ocak    | 17              | 5.675.942                  | 752.730    | 64                 | 2.076.477                  | 781.100    | 33                | 261.512                    | 3.171.200  |
| Şubat   | 15              | 189.313                    | 203.400    | 22                 | 901.477                    | 1.586.200  | 34                | 457.443                    | 6.549.223  |
| Mart    | 14              | 4.001.014                  | 3.061.058  | 16                 | 2.390.260                  | 926.549    | 33                | 2.464.853                  | 9.403.070  |
| Nisan   | 22              | 6.007.831                  | 419.000    | 9                  | 349.672                    | 284.564    | 23                | 594.706                    | 1.783.200  |
| Mayıs   | 45              | 1.251.955                  | 729.500    | 6                  | 139.363                    | 1.109.250  | 10                | 78.948                     | 1.534.796  |
| Haziran | 20              | 770.748                    | 2.068.923  | 2                  | 6.843                      | 39.950     | 29                | 310.002                    | 6.689.151  |
| Temmuz  | 6               | 815.928                    | 249.270    | 7                  | 130.945                    | 3.831.200  | 31                | 675.178                    | 2.503.275  |
| Ağustos | 33              | 2.081.809                  | 832.511    | 5                  | 360.896                    | 97.654     | 22                | 1.265.724                  | 7.049.650  |
| Eylül   | 2               | 15.695                     | 18.000     | 1                  | 1.028.017                  | 162.500    | 24                | 90.866                     | 2.121.900  |
| Ekim    | 31              | 1.074.173                  | 2.903.968  | 18                 | 2.339.762                  | 2.172.137  | 38                | 623.268                    | 5.591.350  |
| Kasım   | 11              | 1.682.066                  | 2.955.000  | 9                  | 358.187                    | 3.313.296  | 20                | 816.292                    | 3.876.071  |
| Aralık  | 12              | 4.145.189                  | 1.206.712  |                    | 0                          | 0          | 21                | 302.325                    | 872.557    |
| TOPLAM  | 228             | 27.711.663                 | 15.400.073 | 159                | 10.081.899                 | 11.304.400 | 318               | 7.941.117                  | 51.145.443 |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 yılı Faaliyet Raporu, s.77

<sup>158</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 75.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre;

**İrtifak Hakkı:** Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü,

**Kullanma İzni:** Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,

**Ön İzin:** İrtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için idarece verilen izni, olarak ifade edilmiştir.

Bu kapsamda, Hazine taşınmazlarının üzerinde;

Turizm Yatırımı ve kültürel amaçlı tesisler yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adlarına kesin tahsis yapılan veya kullandırma kararı verilen yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi, 6831 sayılı Orman Kanunun mülga 17/3. fıkrası uyarınca, ormanlık alanlar üzerinde turizm amaçlı kullanılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığınca adlarına daha önce kesin karar verilen yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi, enerji yatırımı yapılmak üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca adlarına lisans verilen yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesine veya kullanma izni verilmesi, eğitim, sosyal, sağlık, spor, sanayi, projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar yapılmak ve diğer amaçlarda, yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve kullanma izni verilmesi, 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununun Ek 7. maddesi ile Sağlık Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yaptırılması ile Tesislerdeki Tıbbi Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmelik doğrultusunda irtifak hakkı tesis edilmesi, ön izin ve kullanma izni verilebilir.

2010 yılında ilgili yasal düzenlemeler doğrultusunda 705 adet 45.734.679 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile ilgili olarak 77.849.915 TL bedelli irtifak hakkı, kullanma izni, ön izin ve ön izin uzatımı talimatı verilmiştir.<sup>159</sup>

### 3.4.2. Ön İzin Verilmesi ve Süre

İrtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için, bir yıla kadar ön izin verilir. Gerekli hâllerde bu süre toplamı dört yılı geçmemek üzere uzatılabilir.

### 3.4.3. İrtifak Hakkı Kurulması ve Kullanma İzni Verilmesi

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırkdokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir. Bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemez.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ilgili mevzuatı uyarınca yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılması amacıyla, en fazla kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.

342 sıra nolu Tebliğ<sup>160</sup> göre Serbest Bölgeler Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine Taşınmazları üzerinde kırkdokuz yıl olan kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak değiştirilmiştir.

Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulması ve kullanma izni verilmesinden önce Maliye Bakanlığından izin alınır.

<sup>159</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet raporu*, s. 71.

<sup>160</sup> RG: 01.02.2012, 28191.

İrtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi ihalesi, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile yapılır.

#### **3.4.4. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Feshi**

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer. Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar hazineye gelir kaydedilir.

### **3.5. Satış**

Devlet çeşitli nedenlerle taşınır ya da taşınmaz mal satmaktadır. Bu nedenlerden birisi devlete gereksinimi olmaksızın bağış miras ya da çeşitli kanunlara göre intikal eden malları tasfiye etme isteğidir. Diğer bir neden de gelir elde etme isteğidir. Kamu hizmetlerinin yürütülmesi yönünden çok sakıncalı olan bu yol özellikle yerel yönetimlerce sıkça kullanılmaktadır.<sup>161</sup>

#### **3.5.1. Satış Kavramı**

Mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerin başında gelen satış, bir sözleşme sonucu meydana gelir. Satış konusu birçok kanunda düzenlenmiştir. Satış ile ilgili genel düzenleme Borçlar Kanununda yer almaktadır. Kamu idareleri ile ilgili hüküm ise 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46. maddesinde, “Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Maliye Bakanlığı Milli Emlak Gene Müdürlüğü yetkilidir. Genel Müdürlüğün 2005, 2006 ve 2007 yıllarına ait faaliyet raporları incelendiğinde, bu süreçteki etkili rolü anlaşılabilir.”<sup>162</sup>

<sup>161</sup> Sadık Kırbaş, *a.g.e.*, s. 51.

<sup>162</sup> Menaf Turan, *a.g.e.*, s. 140.

Hazineye ait taşınmaz malların satışı konusundaki düzenlemelerin dayanağı, kamu hizmeti için gerekli olmadığı düşünülen toprakların ekonomiye katkı sağlaması düşüncesidir. Bu konudaki dönüşümün ilk adımları 1994 yılında başlatılmıştır ve o tarihten bu yana da sürmektedir. Belirtmek gerekir ki daha önce gerçekleştirilen satışlarda genel eğilim ekonomiye kaynak kazandırılması değil, sosyal birtakım amaçların ya da kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için olmuştur.<sup>163</sup>

### 3.5.2. Satılamayacak Taşınmazlar

313 sıra sayılı Milli Emlâk Genel Tebliğinin<sup>164</sup> III. kısmında satışında kısıtlama bulunan taşınmazlar sayılmıştır.

Buna göre, satışı mümkün olmayan taşınmazlar:

Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,

Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlar,

Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

9.8.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,

Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken;

24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,

<sup>163</sup> Menaf Turan, *a.g.e.*, s. 138.

<sup>164</sup> RG: 29.08.2007, 26628.

15.5.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,

Kamulaştırma yoluyla edinilip, Kamulaştırma Kanununun 23. maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,

Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,

Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,

İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç),

Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlardır.

### 3.5.3. Bedelin Ödenmesi

2886 sayılı kanun kapsamında yapılan satış ihalelerinde bedel peşin tahsil edilir. Ancak; 4706 sayılı Kanunun<sup>165</sup> 5. maddesinde, Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin taksitle de ödenebileceği hükmü getirilmiştir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.

### 3.5.4. Satış Usulleri

**Devlet İhale Kanununa Göre Yapılan Taşınmaz Satış İşlemleri:** 2886 sayılı Kanuna<sup>166</sup> göre satış işlemleri yılı Merkezi Yönetim Bütçesi Kanunları ile belirlenen parasal limitler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Hazineye ait ve bir kamu hizmeti için tahsisli olmayan taşınmazlar ile tahsisli olup da tahsis amacıyla

<sup>165</sup> RG: 18.07.2001, 24466.

<sup>166</sup> RG: 10.09.1983, 18161.

kullanılmayan taşınmazların ekonomiye kazandırılması bakımından satışı, hem izlenen ekonomi politikası hem de acil eylem planında büyük önem arz etmektedir. Bu nedenle, Hazineye ait taşınmazların tespit ve satış işlemlerinin hazırlanacak bir program dâhilinde yapılması hususunda Valiliklere (Defterdarlık) talimat verilmiş ve bu program çerçevesinde satış işlemlerinin yapılması sağlanmıştır.

**Doğrudan Satış:** 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Göre Satış İşlemleri:

*a) Rayiç Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri:* 4706 sayılı Kanunun 4. maddesine göre Hazineye ait taşınmazlar:

Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,

Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metrekareye kadar olanları kullanıcılarına,

3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

Tapudaki kayıtlarında, tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki bu fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçısına,

Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, (bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlarda dahil), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı yapılmaktadır.

*b) Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri:* 4706 sayılı Kanunun 4. maddesinin son fıkrasında harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar açıklanmıştır. Harca esas değer kavramı; 492 sayılı Harçlar Kanununun<sup>167</sup> 63. maddesinde tanımlanmıştır. Bu maddeye göre, Kanunda sözü edilen kayıtlı değer veya emlak vergisi değeri deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen vergi değerini ifade etmektedir.

Taşınmazlar;

Küçük Sanayi Sitesi yapılmak üzere, bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,

Borsa yapılmak üzere, Ticaret Borsalarına, Serbest Bölge olarak kullanılmak üzere (bu amaçla daha önce tahsisi yapılan yerler de dahil) kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde, Yönetici Şirkete,

Toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden satılmaktadır.

### **Özel Kanunlara Göre Yapılan Satış İşlemleri:**

*a) 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Satış:* 4070 sayılı Kanun<sup>168</sup>, Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına, kiracılarına, hissedarlarına ve taşınmazın bulunduğu köy veya belde ile sosyo-ekonomik ilişkisini kesmemiş olanlara satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Kanun kapsamına sadece Hazineye ait tarım arazileri girmektedir. Ancak, tapu kütüğündeki cinsi tarım arazisi olmamakla birlikte, imar ve ihya edilerek tarımsal nitelik kazandırılan ve tarımsal amaçla kullanılan taşlık, kayalık, çalılık vb. yerlerin de Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkündür. Satış işlemleri, doğrudan satış ve ihale yolu ile satış olmak üzere iki şekilde gerçekleşmektedir

<sup>167</sup> RG: 17.07.1964, 11756.

<sup>168</sup> RG: 19.02.1995, 22207.

Doğrudan satış yöntemi, Hazineye ait tarım arazilerinin hissedarlarına, topraksız ya da yeterli toprağı olmayan kiracılarına veya kullanıcılarına satışında uygulanmaktadır.

İhale Yolu ile Satış ise, Hazineye ait tarım arazilerini kullananlardan, doğrudan satış yönteminden yararlanamayacak durumda olup da, Kanunda belirtilen diğer şartları taşıyanlara yapılan satışlarda uygulanmaktadır. İhale yöntemi ile satılacak tarım arazilerinin, doğrudan satıştan farklı olarak, köy veya belde sınırları içinde olması gerekmektedir.

**b) 4071 sayılı Kanuna Göre 3 Mart 1340 (1924) Tarihli 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyetlerine Devri:** 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlğasına ve Hanedanı Osmanî'nin Türkiye Cumhuriyeti Memalîki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Osmanlı İmparatorluğu'nda Padişahlık yapmış kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kalan tapuya kayıtlı tüm taşınmazları Devlete intikal etmiştir.<sup>169</sup>

4071 sayılı Kanunun<sup>170</sup> amacı, Hazineye intikal eden söz konusu yerlerin Hazine adına tapuda intikal işlemleri yapılmış veya yapılmamış olsun bu tapu kayıtları sınırları içinde kalan taşınmazların zilyetlerine devrine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir. Kanunun uygulanması süreklilik arz etmektedir. Çünkü hem Hazine adına tapu sicilinde intikal işlemleri tamamlanmış taşınmazlara uygulanırken, diğer yandan bugün için bilinmeyen fakat ileride ortaya çıkacak 431 sayılı Kanun kapsamına girip de Hazineye intikali gereken taşınmazlara uygulanmaktadır. 4071 sayılı Kanun özel nitelikte Kanun olup, bu Kanun kapsamında kalan yerler 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre satışa çıkarılmamaktadır.

**c) 4072 sayılı Kanuna Göre Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devri:** Mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 766 sayılı Tapulama Kanunu ile halen yürürlükte olan 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulamasında kişilerin senetsizden zilyetlik yoluyla taşınmaz edinmesinde yüzölçümü yönünden farklılıklar ortaya çıkmıştır

<sup>169</sup> Devlet Malları Mevzuatı, s. 298.

<sup>170</sup> RG: 19.02.1995, 22207.

766 sayılı Tapulama Kanununun<sup>171</sup> 33. maddesine göre, senetsizden zilyetlik yoluyla taşınmaz edinilmesinde azamî miktar yüz dönüm olarak belirlenmiş, ancak anılan madde 19/7/1972 tarihli ve 1617 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve bir tapulama bölgesinde parsel bazında yirmi dönüm, toplamda ise elli dönüm sınırlamaları getirilmiştir. Uygulamada bu yüzölçümleri asan kısımlar miktar fazlası olarak ifraz edilerek Hazine adına tespit ve tescil edilmiştir. Bu hüküm genel nitelikte olduğu için, 2613 sayılı Kanun kapsamındaki yerlerde de uygulanmıştır. 09.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yukarıda belirtilen yüz ölçümler, sulu arazide kırk dönüme, kuru arazide yüz dönüme yükseltilmesi sonucunda, 9.10.1987 tarihinden sonraki döneme kıyasla 26.7.1972-9.10.1987 tarihleri arasında tapulaması yapılan taşınmazların zilyetleri aleyhine durum ortaya çıkmıştır. 4072 sayılı Kanun, bu haksızlığı gidermek için çıkarılmıştır. 4072 sayılı Kanunda konu edilen fazlalıklar; öncesi itibarıyla Hazine ile ilişkisi olmayan, kazandırıcı zamanaşımı (zilyetlik) yoluyla edinilebilecek iken 26.7.1972-9.10.1987 tarihleri arasında mülga 2613 ve 766 sayılı kanunlardaki miktar sınırlamaları nedeniyle Hazine adına tescil edilen yerlerdir. Dolayısıyla 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulandığı yerlerde 4072 sayılı Kanun uygulanmamaktadır.

**d) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesine Göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Yapılan Satış İşlemleri:** 2942 Sayılı Kanunun 30. maddesi kapsamında Hazineye ait taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumuna rayiç bedel üzerinden doğrudan satılmaktadır. Talep sahibi kurumların kuruluş kanunları ile belirlenmiş zorunlu görevlerinin kamu hizmeti niteliği taşıyor olması gerekmektedir. Ayrıca 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun<sup>172</sup> istinaden taşınmazın satış işlemi ile birlikte tapu kütüğüne, satış amacı dışında kullanılamayacağı yönünde şerh düşülmektedir.

**e) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Satış:** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu<sup>173</sup> uyarınca, Hazineye ait taşınmazların bu Kanun kapsamında satışa konu edilebilmesi için;

---

<sup>171</sup> RG: 12.07.1966, 12346.

<sup>172</sup> RG: 10.05.1969, 13195.

<sup>173</sup> RG: 15.04.2000, 24021.

Taşınmazların; imar planında organize sanayi bölgesi alanı olarak ayrılan veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı koordinatörlüğünde oluşturulan “Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca” yer seçimi kesinleşen ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca OSB sınırları belirlenmiş alanlarda kalması ve satış talebinin; OSB tüzel kişiliğince veya anılan Kanuna göre oluşturulan müteşebbis heyetin tek iştirakçisinin bulunması durumunda yüzde yüz iştirak payına sahip tüzel kişilikçe yapılması gerekmektedir.

**f) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 72. Maddesine Göre Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış İşlemleri:** Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, kamu yararına çalışan dernek statüsü kazandırılmış derneklere, kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere satış tarihindeki alım satım rayici dikkate alınarak doğrudan satılmaktadır. Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne de satış amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulmaktadır. Beş yıl içerisinde kuruluş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınmaktadır. Bu doğrultuda 2010 yılında 3 adet 3.362 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz 1.477.000 TL bedelle satılmıştır.<sup>174</sup>

**h) Belediyelere Satış Amaçlı Bedelsiz Devir İşlemleri:** 4706 sayılı Kanunun 5. maddesine göre; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu taşınmazlar belediyelerce satılarak satış bedelleri, alıcıları tarafından Defterdarlıklarca belirlenen saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır.

**ı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yapılan Satış İşlemleri:** Hazineye ait taşınmazlar, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek, konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu tesislerine yönelik amaçlarda kullanılmak üzere müşterek komisyon veya 2886sayılı Devlet İhale Kanununun 13. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen komisyonca, takdir edilen bedeller üzerinden Toplu Konut İdaresine satılmaktadır.

<sup>174</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 91.

*i) Konut Yapı Kooperatiflerine Satış:* Hazineye ait taşınmazlar, konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihaleyle satılmaktadır.

**Tablo 9:** Satış Talimatlarının Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı (2010 Yılı)

| Yasal Dayanak                                                              | Aylar  | Taşınmaz Adedi | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Talimatı (TL) |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------------------------|---------------------|
| Devlet İhale Kanununa göre satışına izin verilen taşınmazlar               | Toplam | 2.074          | 29.656.860                  | 453.145.802         |
| Kamulaştırma Kanunu ile özel kanunlara göre satış izni verilen taşınmazlar | Toplam | 197            | 3.481.044                   | 37.157.932          |
| 4706 Sayılı Kanun ile satışına izin verilen taşınmazlar                    | Toplam | 12             | 467                         | 43.427              |
| <b>Genel Toplam</b>                                                        |        | <b>2.283</b>   | <b>33.138.371</b>           | <b>490.347.161</b>  |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 87.

### 3.6. Devir İşlemleri

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması, yatırım ve istihdamın teşviki, bölgeler arası ekonomik ve sosyal farklılıkların giderilmesi, arsa ve arazi piyasalarının düzenlenmesi, bütçe açıklarının kapatılması, çarpık kentleşmenin önlenmesi, konut sorununun çözülmesi, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, erozyonla mücadele edilmesi gibi birçok sorunun çözümüne yönelik olarak hazine taşınmazlarının kullanımına ilişkin esas ve usuller ilgili diğer kurum ve kuruluşlarla işbirliği sağlanarak tespit edilmiştir. Hazine taşınmazlarının farklı ekonomik ve sosyal amaçlarla gerçek veya tüzel kişilere devrine yönelik birçok düzenleme mevcuttur.

#### 3.6.1. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna Göre

Hazine taşınmazlarının özelleştirme kapsam ve programında bulunan kuruluşlar adına mülkiyet devrine veya mülkiyetin gayri ayni hak tesisine ilişkin

işlemler, 4046 sayılı Kanunun<sup>175</sup> “Ayni Sermaye Konulması ve Hazine Taşınmazlarının Devri” başlıklı 19. maddesine istinaden yürütülmektedir. Bu kapsamda Milli Emlak Genel Müdürlüğünce 2010 yılında 122.990 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 588.750 TL değerinde iki adet taşınmazın bedelsiz devir işlemi yapılmıştır.<sup>176</sup>

### 3.6.2. Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre

Bu Kanunla, Organize Sanayi Bölgeleri için yer seçiminin Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerden yapılması halinde, bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller ile Türkiye İstatistik Kurumunca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hâsıla tutarı 1.500 ABD Doları veya daha az olan illerde bedelsiz devredilebilmektedir.

Diğer illerde ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan harca esas değerleri üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere pazarlık usulüyle Organize Sanayi Bölgelerine satılabilmektedir. Bu kapsamda 2010 yılı içerisinde 4562 sayılı Kanun çerçevesinde, 55 adet, 3.758.718 m<sup>2</sup> ve 37.210.971 TL değerinde taşınmazın bedelsiz devrine, 43 adet 1.589.260 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 9.449.324 TL bedelli taşınmazın satışına izin verilerek toplam 98 adet 5.347.978 m<sup>2</sup> ve 46.660.295 TL değerinde taşınmaz Organize Sanayi Bölgelerine kazandırılmıştır.<sup>177</sup>

### 3.6.3. Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanuna Göre

Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilmektedir.

<sup>175</sup> RG: 27.11.94, 22124.

<sup>176</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 100.

<sup>177</sup> a.k., s. 102.

#### **3.6.4. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa Göre**

Bu Kanunla belirlenen proje alan sınırları içerisinde ihtiyaç duyulan Hazine arsa ve arazilerinin mülkiyeti, bedelsiz olarak Ankara Büyükşehir Belediyesine devredilmektedir.

#### **3.6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna Göre**

Hazineye ait taşınmazlar Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten kuruma bedelsiz olarak devredilmektedir. Kanun, yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazların başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten il özel idarelerine ve belediyelere bedelsiz devrini içermektedir. Bu kapsamda 2010 yılında, 6.170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 50 adet taşınmaz bedelsiz olarak Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığına devredilmiştir.<sup>178</sup>

#### **3.6.6. Köy Kanununa Göre**

Köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan hazineye ait taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılmakta ve valiliklerce köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilmektedir.

#### **3.6.7. Gecekondu Kanununa Göre**

775 sayılı Kanun<sup>179</sup> göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmektedir.

<sup>178</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet Raporu*, s. 103.

<sup>179</sup> RG: 30.07.1966, 12362.

Toplu Konut İdaresi konut yapmak amacıyla hem kendisine hem de hazineye ait olan toprakları kaynak geliştirme veya kentsel dönüşüm projeleriyle özel mülkiyete devretmektedir.<sup>180</sup>

### **3.6.8. İlköğretim ve Eğitim Kanununa Göre**

Hazinenin mülkiyetinde bulunan ve ilköğretim kurumlarına tahsis olunan taşınmaz mallar, intifa hakkı Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere, bulundukları yerlere göre bedelsiz olarak köy tüzel kişiliği veya özel idareler adına tapuya tescil edilir.

### **3.6.9. Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa Göre**

5018 sayılı Kanunun 45. maddesinde “Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırları ile görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir. Devredilmeyecek taşınır ve taşınmazlar ile devir ve kayıt işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca belirlenir” hükmü bulunmaktadır.

### **3.6.10. Belediye Kanunun 79. maddesinin 2. Fıkrasına Göre**

Belediye tarafından deniz, akarsu ve gölden doldurma suretiyle kazanılan alanlar, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakıldığından, kıyı dolgu alanlarında kalan tescilsiz alanlar ilgili belediyenin tasarrufuna bırakılmaktadır.

### **3.6.11. 4706 Sayılı Kanuna Göre**

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMI) Genel Müdürlüğüne tahsis edilen veya kullanımına bırakılan ya da bu Genel

---

<sup>180</sup> Menaf Turan, “Kent Yönetimine Katılımda Yeni Bir Sorun Alanı: Kentsel Rantların Yönetimi”, Dosya -08, *Yerel Yönetimlere Katılım*, Bülten 64, Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını, Aralık 2008.

Müdürlük tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan Maliye Bakanlığınca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere DHMİ Genel Müdürlüğüne bedelsiz olarak devredilmektedir.

### 3.6.12. 5084 Sayılı Kanuna Göre

İşsizlikle mücadele ve istihdamın teşvik edilmesi bağlamında bütün ülkeler çeşitli teşvik politikaları geliştirip uygulamaktadırlar. Ülkemizde de değişik tarihlerde istihdamın teşvikine yönelik hem bölgesel hem de genel kapsamlı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda düzenlenen 28.03.2007 tarihli 5350 sayılı Kanunla değişik 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı “Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile amaçlanan; bazı illerde vergi ve sigorta primi teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmaktır.<sup>181</sup>

**Tablo 10:** Maliye Bakanlığınca Yapılan Hazine Arazilerinin Devirleri (2010 Yılı)

| Yasal Dayanak | Devredilen Taşınmaz Adet | Yüzölçümü(m²) | Takdir Edilen Bedel(TL) |
|---------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| 4046 S.K      | 2                        | 122.990       | 588.750                 |
| 4562/4 S.K    | 55                       | 3.758.718     | 37.210.971              |
| 1164 S.K      | 550                      | 14.072.782    | 323.776.173             |
| 5104 S.K      | 1                        | 1.486         |                         |
| 5366 S.K      | 50                       | 6.170         |                         |
| 442 S.K       | 27                       | 19.577        | 68.525                  |
| 775 S.K       | 869                      | 1.204.491     |                         |
| 222/7 S.K     | 40                       | 112.324       |                         |
| 5018/45 S.K   | 6                        | 343.975       |                         |
| 5393/79 S.K   |                          | 73.724        |                         |
| 4706 S.K      | 39                       | 5.120.884     |                         |
| 5084 S.K      | Yok                      | Yok           | Yok                     |
| Toplam        | 1.639                    | 24.937.122    | 361.644.419             |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 106.

<sup>181</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu, s. 101.

### 3.7. Terk İşlemleri

Terk, Hazine taşınmazının tamamının veya bir kısmının yol, park, yeşil alan, meydan, çocuk bahçesi gibi kamu hizmetlerine bedelsiz olarak bırakılmasına denilmektedir.<sup>182</sup>

2010 yılı içinde toplam 1.140.148 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 197 adet taşınmazların terk işlemi gerçekleştirilerek belediyelerin kamulaştırma yükü azaltılmıştır.<sup>183</sup>

## 4. HAZİNE TAŞINMAZLARININ YATIRIMLAR İÇİN KULLANILMASI

### 4.1. Yatırımların Teşvikine İlişkin Eski Yasal Düzenlemeler

Toplam yatırım harcamalarının yaklaşık yüzde 80'ini oluşturan özel yatırımların ülkemizin sürdürülebilir büyümesine yakalamak, gelişimine destek için son derece önemlidir. Bu nedenle yatırımların artırılması için yeni teşvik sisteminin geliştirilmesi, üretimin artırılması, yeni istihdam alanları oluşturmak ve bölgesel gelişmişlik farklarını en aza indirecek olan yatırımların desteklenmesi gerekmektedir.

Bu amaçla 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi<sup>184</sup> ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve bu kanunla Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere vergi teşvikleri uygulamak ve yatırımlara bedelsiz kamu arsa ve arazisi temin etmek suretiyle yatırımlara ve istihdam imkanlarını arttırmak amaçlanmıştır. 4325 sayılı kanunun 8.maddesi “Kalkınmada Öncelikli Yörelere; organize sanayi bölgelerine öncelik üzere en az 10 kişilik istihdam öngören teşvik belgeli yatırımlar için gerçek ve tüzel kişilere, Hazineye, katma bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait arazi ve arsaların mülkiyeti bedelsiz olarak devredilebilir.

<sup>182</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 743.

<sup>183</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2010 Yılı Faaliyet Raporu*, s. 107.

<sup>184</sup> RG: 23.01.1998, 23239.

Devir konusu arazi ve arsaların, imar planları yoksa bunların imar planları öncelikle yapılır. Belirlenecek istihdam esaslarına, yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl süre ile uyulması zorunludur. Devredilen arazi ve arsanın tapu kaydına, devir sırasında Hazinece bedelsiz olarak devrolunduğu, devir amaç ve koşullarına, devir alan gerçek ve tüzel kişilerin uymak zorunda olduğuna dair şerh konulur. Bu madde kapsamında belirlenmiş şartlara uyulmuş olması kaydıyla, talep üzerine, belirtilen süre sonunda, tapu kaydındaki şerh terkin edilir.

Yatırımcının, bu madde kapsamında belirtilen şartlara uymaması halinde; herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz mal, üzerindeki muhdesat ile birlikte hazine katma bütçeli kuruluşlar, belediyeler veya il özel idareleri adına kaydolunur.

Bu kanun maddesi 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun<sup>185</sup> 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılmış ve bedelsiz mülkiyet devri, bedelsiz irtifak hakkı tesisi ve bedelsiz kullanım şeklini, 5084 sayılı Kanunun 28.03.2007 tarih ve 5615 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla<sup>186</sup> değişik 5. maddesinde yer almıştır.

5350 sayılı Kanunla 5084 sayılı Kanunun 3. maddesinde yapılan değişiklik sonrasında, gelir vergisi stopajı teşvikinden yasada belirtilen illerde; 16.7.2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 54. maddesiyle yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri daha önce on olan işçi sayısını otuz işçi olarak değiştirilmiş daha sonra 28.03.2007 tarihli ve 5615 sayılı Kanunun 24. maddesiyle otuz ibaresi on olarak tekrar değiştirilmiştir.

5084 sayılı kanunun 5615 sayılı kanunla değişik 5. maddesine göre yasada belirtilen illerde en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişiler lehine; Hazineye, özel bütçeli kuruluşlara, il özel idarelerine veya belediyelere ait arazi veya arsaların üzerinde kırk dokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilebilir.

---

<sup>185</sup> RG: 06.02.2004, 25365.

<sup>186</sup> RG: 04.04.2007, 26483.

Bu taşınmazlar üzerindeki kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilat ile üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan arazi veya arsalar da bu kapsamda değerlendirilir. Ancak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması şartı aranır.

31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tâbi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise kırkdokuz yıl süreli bedelsiz kullanma izni verilebilir. Bu Kanunun 2. maddesinin (a) bendi kapsamı dışında kalan kalkınmada öncelikli yörelerdeki diğer illerde (Gökçeada, Bozcaada hariç) bedelsiz yatırım yeri tahsisine ilişkin olarak, 5. maddenin 31.12.2006 tarihinde yürürlükte olan hükümleri uygulanır. Bu hüküm nedeniyle Karabük, Kırıkkale, Samsun ve Zonguldak illerinde, 5'inci maddenin değişmeden önceki bedelsiz temlik hükümleri uygulanır.<sup>187</sup>

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayanların planları ile uygulama projeleri, bedelsiz olarak verilen ön izin süresi içinde yapılır.

İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin tamamlanmadığının veya taşınmazın üzerine yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesinin ağır şekilde ihlali sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilerek taşınmaz üzerindeki muhdesat, zemin maliki idareye intikal eder. Bu durumda ilgili idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idarelerince re 'sen terkin edilir ve taşınmazın cari yıl proje maliyet bedelinin yüzde biri oranında tazminat alınır.

---

<sup>187</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 550.

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise bedelsiz olarak tesis edilmiş irtifak hakkı veya verilen kullanma izni, bedelliye dönüştürülür. Bu durumda yıllık irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, yatırımın carî yıl proje maliyet bedelinin binde beşidir.

Bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarı, bu taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin üç katından az olamaz.

4325 ve 5084 sayılı Kanunlardaki eksikliklerin giderilmesini de içeren ve kamu taşınmazlarının yatırım ve istihdamı artırmak amacıyla tahsisini öngören 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 28.02.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

5084 sayılı kanunun 5. maddesi, 5838 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmış, ancak 5084 Sayılı Kanuna aynı kanunla eklenen geçici 3. madde gereğince, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkmış ancak, işlemleri tamamlanmamış taşınmazlar hakkında, mülga 5. madde hükümleri uygulanmaya devam edilmiştir. 5084 sayılı Kanunun 28.03.2007 tarih ve 5615 sayılı kanunla değişik 5. maddesinde öngörülen ve Maliye Bakanlığınca hazırlanan “Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 26.05.2007 tarih ve 26533 sayılı R.G.’de yayımlanmıştır. Bu usul ve esaslar da Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların<sup>188</sup> 30. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.<sup>189</sup>

28.02.2009 tarihinde bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkmış ancak, işlemleri tamamlanmamış taşınmazlar hakkında Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların uygulanması sözkonusudur.

<sup>188</sup> RG: 03.09.2009, 27338.

<sup>189</sup> Salahaddin Kardeş, *a.g.e.*, s. 552.

Yukarıda ifade ettiklerimizi kısaca özetlersek;

21.1.1998 tarihli ve 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 8. maddesi, 5084 sayılı Kanunun 10. maddesiyle, 5084 sayılı Kanunun 5. maddesi, 28.2.2009 tarihli ve 27155 sayılı R.G.'de (mükerrer) yayımlanan 5838 sayılı Kanunun 32. maddesinin 16. fıkrasıyla, yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne 2010 yılında anılan kanun kapsamında herhangi bir bedelsiz devir işlemi yapılmamıştır.

Kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin süreç; 4325 sayılı kanun 21.01.1998–29.01.2004 yılları arasında bedelsiz devir olarak, 5084 sayılı kanun 29.01.2004–01.05.2007 yılları arası bedelsiz devir, 01.05.2007–28.02.2009 yılları arası bedelsiz irtifak hakkı ve kullanma izni olarak, 5838 sayılı kanun ise 28.02.2009 tarihinden itibaren bedelli irtifak hakkı ve kullanma izni şeklini almıştır.

4325 ve 5084 sayılı kanunlara göre arazi teşvikinde beklenen başarı gerçekleşmemiştir; bunun başlıca nedenleri olarak aşağıdakileri sıralayabiliriz;

- Dünyada yaşanan ekonomik krizler,
- Planlamada yaşanan sorunlar,
- Yatırımlara finansman temin edilememesi,
- Teşvikler ile ilgili bilgilendirme eksikliği,
- Gerçek yatırımcıya ulaşamaması,
- Yatırımın firma ve piyasa koşulları nedeniyle taahhüt edildiği şekilde

sürdürülememesi

- İlgili kurum ve kuruluşlar arasında yeterli koordinasyonun

sağlanamamasıdır.<sup>190</sup>

---

<sup>190</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi Paneli*, 2010.

#### **4.2. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmü**

Çeşitli Kanunlarla yatırımcılara teşvik amaçlı olarak arsa ve arazilerin mülkiyetinin bedelsiz devri ve devam eden süreçte bedelsiz mülkiyet devrinin bedelsiz irtifak hakkı ve kullanma izni ne dönüştürülmesi bazı sıkıntıları beraberinde getirmiştir.

Kamu taşınmazlarının yatırımcılara tahsisıyla ilgili olarak en son yapılan düzenleme 4706 sayılı Kanuna 5838 sayılı Kanunun 23. maddesiyle eklenen Ek 3. maddesiyle yapılmıştır. 4706 sayılı Kanunun Ek-3. maddesine göre mülkiyeti; Hazineye, özel bütçeli kuruluşlara, belediyelere, il özel idarelerine ait taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde, bedeli karşılığında, 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar gereğince belirlenen 4 bölge içerisinde yer alan iller için, 5520 Sayılı Kanunun 32/A maddesi kapsamında indirimli Kurumlar Vergisinden yararlanan ve teşvik edilmesi öngörülen sektörlerde yatırım yapan yatırımcılara, 49 yıl süre ile bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilmesi veya 49 yıllığına kullanma izni verilmektedir. Arazinin kamu mülkiyetinde kalarak kullanım hakkının verilmesi ve emlak vergisi bedeli üzerinden yıllık ödeme alınmaya başlanması yukarıda saydığımız olumsuzlar sonucu geliştirilmiştir.

**Tablo 11:** 4325 ve 5084 Sayılı Kanunlar ile 4706 Sayılı Kanunla Getirilen Teşviklerin Karşılaştırılması

| <b>Kanunlar</b>                    | <b>4325</b> | <b>5084</b> | <b>4706</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Yatırım teşvik belgesi             | Var         | Yok         | Var         |
| İstihdam sayısı                    | Var         | Var         | Yok         |
| Sektörel Ayırım                    | Yok         | Yok         | Var         |
| Kurumlar vergisi indirimi          | Yok         | Yok         | Var         |
| Önizin bedeli                      | ----        | Yok         | Yok         |
| İrtifak hakkı/kullanma izni bedeli | Yok         | Yok         | Var         |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi Paneli, 2010.

#### 4.2.1. Usul ve Esaslar

4706 sayılı Kanunun Ek 3. maddesi ile 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara dayanılarak hazırlanan Kamu Taşınmazların Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar<sup>191</sup>, Karar gereğince gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde yatırım yapacak yatırım teşvik belgesi sahibi gerçek ve tüzel kişilere ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesisi amacıyla düzenlenmiştir.

#### 4.2.2. Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar

Mülkiyeti hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler dâhildir. Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere ait işlemler Maliye Bakanlığınca, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile ilgili işlemler ise taşınmaz maliki idarelerce yürütölmektedir.

#### 4.2.3. Teşvikten Yararlanacak Yatırımcılar ve Yararlanma Şartları

Usul ve Esasların 6. maddesine göre;

- Hazine Müsteşarlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olan,
- İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerin tarım ve hayvancılık yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmayan (ancak, toplam sabit yatırım tutarı I ve II. bölgelerde bir milyon Türk Lirası, III ve IV. bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),
- Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer

---

<sup>191</sup> RG: 03.09.2009, 27338.

alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,

- Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,
- Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,
- Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren, gerçek ve tüzel kişiler teşvikten yararlanabilir.

Ancak söz konusu teşvikten, finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri ve 16.7.1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ile 8.6.1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar yararlanamamaktadır.

#### **4.2.4. Teşvik Şekli**

Teşvikten yararlanacak gerçek veya tüzel kişiler lehine; taşınmazlar üzerinde, ilk yıl için emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması ve tapuya tescil edilememesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilmektedir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda irtifak hakkı ve kullanma izni bedelinin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınmaktadır.

#### 4.2.5. Kapsam Dışında Kalan Taşınmazlar

Bu Usul ve Esaslara göre;

- Tapu kütüklerinde ihtiyatî tedbir, haciz, ipotek, tapu tahsis belgesi, vakıf ve benzeri kısıtlayıcı şerh ve kayıt bulunan,
- Paylı ve elbirliği mülkiyete konu olan,
- Kamu hizmetlerinde kullanılan veya kamu hizmetine tahsisli olan,
- Taşınmaz maliki idarece üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş, kullanma izni veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı, kullanma izni ve kira süresi sona ermemiş olan,
- Mülkiyeti ihtilâflı olan,
- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen,
- İmar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen, taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmemektedir.<sup>192</sup>

#### 4.2.6. Yatırıma Uygun Taşınmazların Maliki İdarelerce Tespiti

Taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi idaresinden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan hangi tür yatırımlar için nerelerde, asgari ne kadar büyüklükte taşınmaz tahsisinin uygun olacağına ilişkin görüşleri de sorulmak suretiyle yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder.

İl veya ilçe bazında teşvik edilecek yatırım ve sektörlerle göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından tespit edilecek taşınmazların hangi yatırımlar için daha uygun olduğuna ilişkin görüşler alınmaktadır.

---

<sup>192</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi*, Ankara, 2011, [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 29.03.2012.

Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde bu madde kapsamında değerlendirilmektedir.

Taşınmazlardan teşvik kapsamında değerlendirilmelerinin mümkün olduğu tespit edilenler hakkında, bunların belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı ve kentin gelişme yönünde kalıp kalmadığı ile bunların tahsis, satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi suretiyle alternatif değerlendirme şekillerinden hangisinin daha uygun olduğuna ilişkin görüş, öneri ve bilgiler Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında güncellenmek suretiyle ilana çıkılmadan önce ikişer aylık dönemler halinde bir yazıyla Maliye Bakanlığına bildirilerek izin alınmaktadır.

#### **4.2.7. Komisyon**

Yatırımcıya tahsis edilecek taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesiyle ilgili olarak vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru (defterdar, il özel idaresi genel sekreteri, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (millî emlak müdürü, emlak işlerinden sorumlu müdür gibi), bayındırlık ve iskân il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulmaktadır.

#### **4.2.8. İstihdam**

Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur. İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilmektedir. Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmemektedir.

#### 4.2.9. Müracaat Usulleri

Yatırımcı; talep formunu doldurarak, yatırımcılardan istenecek belgeler ve yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine başvurur.

Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I ve II. bölgelerde bulunan illerde üç bin, III. bölgede bulunan illerde iki bin, IV. bölgede bulunan illerde ise bin Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verilmektedir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular taşınmaz maliki idarelerce kabul edilmemektedir.

#### 4.2.10. Komisyonun Değerlendirmesi ve Yapılacak İşlemler

Komisyon, başvuruları değerlendirirken yatırımcının, malî durumunu, yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını, yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değer, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını, taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini, talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını, avan projesine göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu, inceleyerek veya teknik elemanlara incelettirerek talepleri değerlendirilmekte ve gerekçelerini belirtmek suretiyle yatırımcıya ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verilmektedir.

#### 4.2.11. Ön İzin, Sözleşme ve Bedel

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl

süreyle ön izin verilebilmekte ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilmektedir.

Ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin sözleşmesinin imzalanması, kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yatırılarak sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur. Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir. Ön izin bedelsizdir.

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan;

- I ve II. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü,
- III. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,
- IV. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir.

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ikinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır.

#### **4.2.12. Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi**

Sözleşmeyi 15 gün içinde yapmayan ve bedelleri yatırmayan yatırımcı bu hakından vazgeçmiş sayılmaktadır. Kullanma iznine ilişkin sözleşmesi yapılmadan, irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden, taşınmazların fiili kullanımına izin verilmemektedir.

#### 4.2.13. Bölgesel Destekler

**Tablo 12:** Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki İller

| I. Bölge                                        | II. Bölge                                                | III. Bölge                                                        | IV. Bölge                                                   |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| İstanbul                                        | Balıkesir – Çanakkale –<br>(Bozcaada, Gökçeada<br>Hariç) | Konya - Karaman                                                   | Kastamonu –<br>Çankırı - Sinop                              |
| Tekirdağ - Edirne –<br>Kırklareli               | Aydın – Denizli - Muğla                                  | Hatay – Kahramanmaraş -<br>Osmaniye                               | Trabzon – Ordu –<br>Giresun Rize –<br>Artvin -<br>Gümüşhane |
| İzmir                                           | Antalya – Isparta - Burdur                               | Kırıkkale – Aksaray –<br>Aksaray – Niğde –<br>Nevşehir - Kırşehir | Erzurum – Erzincan<br>- Bayburt                             |
| Bursa – Eskişehir –<br>Bilecik                  | Adana - Mersin                                           | Manisa – Afyonkarahisar<br>- Kütahya - Uşak                       | Ağrı – Kars –<br>Ardahan - Iğdır                            |
| Kocaeli - Sakarya –<br>Düzce – Bolu -<br>Yalova |                                                          | Kayseri – Sivas - Yozgat                                          | Van – Muş – Bitlis<br>- Hakkari                             |
| Ankara                                          |                                                          | Zonguldak – Karabük -<br>Bartın                                   | Malatya – Elazığ –<br>Bingöl - Tunceli                      |
|                                                 |                                                          | Samsun – Tokat – Çorum<br>Amasya                                  | Şanlıurfa -<br>Diyarbakır                                   |
|                                                 |                                                          | Gaziantep – Adıyaman –<br>Kilis                                   | Mardin – Batman –<br>Şırnak Siirt                           |
|                                                 |                                                          |                                                                   | Çanakkale İli<br>Bozcaada ve<br>Gökçeada İlçeleri           |

**Kaynak:** Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar,( RG: 03.09.2009).

Yatırım Teşvik Uygulamalarında bölgeler tabloda gösterildiği şekilde dört gruba ayrılmıştır. Asgarî sabit yatırım tutarının üzerindeki tüm yatırımlar, bölgesel ayırım yapılmaksızın gümrük vergisi muafiyeti ile katma değer vergisi (KDV) istisnasından yararlanırlar.

Finansal kiralama şirketleri aracılığıyla gerçekleştirilecek yatırımlar için finansal kiralama şirketi adına ayrı bir teşvik belgesi düzenlenmemektedir. Yatırımcının mükellefiyetlerini yerine getirmemesi hâlinde uygulanacak olan müeyyidelerden finansal kiralamaya konu makine ve teçhizata tekabül eden bölümü kısmen veya tamamen finansal kiralama şirketlerine de uygulanmaktadır.

Teşvik belgesi düzenlenmesine yönelik müracaat tarihinden önce gerçekleştirilmiş bulunan yatırım harcamaları teşvik belgesi kapsamına alınmamaktadır.

#### 4.2.14. Yatırımın Süresi ve Tamamlama Vizesi

Teşvik belgesi kapsamındaki yatırımların proje bazında yapılacak değerlendirme sonucunda öngörülen sürede gerçekleştirilmesi esastır. Yatırımın öngörülen sürede gerçekleştirilememesi hâlinde, teşvik belgesinde kayıtlı ilk sürenin yarısı kadar ek süre verilebilir.

#### 4.2.15. Yatırımların Nakli

Büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel uygulama kapsamında gerçekleştirilen yatırımların, işletmeye geçiş tarihinden itibaren asgarî beş yıl süre ile bulunduğu bölgede faaliyette bulunması gerekir.

**Tablo 13:** 2009 Yılı Sonu İtibariyle Yatırım Amaçlı Verilen Taşınmazlar Karşılığı Yapılması Sağlanan Yatırımların Dağılımı

| Kanun  | İşlem Türü                 | Yatırımcı Sayısı | Taşınmaz Adedi | Yüzölçümü(1000 m <sup>2</sup> ) | Yatırım Tutarı(1000 TL) | İstihdam Sayısı |
|--------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| 4325   | Gerçekleşen bedelsiz devir | 40               | 52             | 2.086                           | 103.018                 | 3.660           |
| 5084   | Gerçekleşen bedelsiz devir | 112              | 175            | 6.731                           | 1.274.000               | 9.743           |
| Toplam |                            | 152              | 227            | 8817                            | 1.377.018               | 13.403          |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2009 Yılı Faaliyet Raporu, s. 117

**Tablo 14:** Önceki Teşvik Sistemi İle Yeni Sistemin Karşılaştırılması

| <b>Önceki Sistem</b>       |                                                                                                                                                                                | <b>Yeni Sistem</b>                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Destek Unsurları</b>    | Gümrük Vergisi muafiyeti<br>KDV istisnası<br>Yatırım İndirimi<br>Sigorta primi desteği<br>Yatırım yeri tahsis<br>Faiz desteği<br>Enerji Desteği<br>Ücret gelir vergisi stopajı | Gümrük Vergisi muafiyeti<br>KDV istisnası<br>İndirimli Gelir Vergisi/<br>Kurumlar Vergisi oranı<br>Sigorta primi desteği<br>Yatırım yeri tahsis<br>Faiz desteği       |
| <b>Yatırımın Büyüklüğü</b> | Yatırım tutarına farklı destek unsurları yoktu.                                                                                                                                | Seçilen 12 özellikli sektörde büyük tutarlı (50 milyon TL ve üstü) yatırımlar daha avantajlı.                                                                         |
| <b>Bölgesel Farklılık</b>  | Önceki uygulamada kalkınmada öncelikli yöre/normal yöre ayrımı vardı (54 yöre).                                                                                                | Dört farklı bölgeye farklı destek unsurları uygulanmaktadır.                                                                                                          |
| <b>Finansal Kiralama</b>   | Hem yatırımcı hem de finansal kiralama şirketi teşvik belgesi almak zorundaydı.                                                                                                | Yatırımcının Yeni Teşvik Belgesi yeterli, Finansal Kiralama ile alınacak makine teçhizat tutarı en az 200.000 TL olmalı.                                              |
| <b>Yatırım Devri</b>       | Yatırımın tamamlanmasından 3 yıl sonrasında devrine, satışına, ihracına ve kiralanmasına izin verilmekteydi.                                                                   | Süre 5 yıla çıkarıldı. Yatırımın tamamlanıp belgenin kapatılmasından sonra en az 5 yıl bölgede faaliyette bulunmak gerekir.                                           |
| <b>Yatırım Nakli</b>       | Gidilecek bölgeye göre fazladan yararlanılmış olan destek unsuru varsa 6183 sayılı yasaya göre bunlar geri ödenmekte ve bunlara izin verilmekteydi.                            | Büyük ölçekli ve Bölgesel yatırımlar, işletmeye geçiş tarihinden itibaren en az 5 yıl bölgede faaliyet göstermelidir. Müsteşarlıktan alınarak bu süre kısaltılabilir. |
| <b>Belgenin Kaybı</b>      | Belge ve eklerinin kaybı durumunda her bir belge tasdiki için 200.000 TL ödenmekteydi.                                                                                         | Belge ve eklerinin kaybı durumunda her bir belge tasdiki için 300.000 TL ödenecektir.                                                                                 |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi Paneli, 2010

### 4.3. 4325 ve 5084 Sayılı Kanunlara Göre 4706 sayılı Kanunun Daha Başarılı Olma Sebepleri

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün konuyla ilgili düzenlediği panelde bu sebepler şu şekilde sıralanmıştır;

- Dünyada yaşanan ekonomik krizlerin etkisinin azalması,
- İlgili kurumlar arasında koordinasyon ve işbirliğinin artırılması,
- Yatırımların tüm illerde bölgesel ve sektörel olarak belirlenmesi,
- Bilgilendirme toplantıları ile yatırımcıların bilgilendirilmesi,
- Yatırım yerinin talep odaklı olarak değil arz odaklı olarak herkese duyurulması,
- Yatırım için tespit edilen taşınmazlara ilişkin önceden toplu olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması,
- Gerçek yatırımcıyı tespit etmek için getirilen kriterlerdir.

**Tablo15:** Yatırım Yeri Tahsisine İlişkin İstatistiki Bilgiler

|                                                                |                               |          |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
| Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                             | 111.530.879,74 m <sup>2</sup> |          |
| Toplam Rayiç Değeri (TL)                                       | 935.247.283,54.-TL            |          |
| Toplam Adet                                                    | 930 adet                      |          |
| Bölgeler İtibariyle Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) ve Adet | 1. Bölge; 18.071.954,47       | 142 adet |
|                                                                | 2. Bölge; 16.510.921          | 168 adet |
|                                                                | 3. Bölge; 62.816.421,94       | 381 adet |
|                                                                | 4. Bölge; 14.131.582,33       | 239 adet |
| Bölgeler İtibariyle Toplam Rayiç Değeri (TL)                   | 1. Bölge; 190.444.993,62      |          |
|                                                                | 2. Bölge; 49.297.987,51       |          |
|                                                                | 3. Bölge; 547.562.849,20      |          |
|                                                                | 4. Bölge; 147.941.453,21      |          |

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü/Özel İrtifak Hakları Dairesi, 30.03.2012.

### III. BÖLÜM: VAN İLİ ÖRNEĞİNDE HAZİNE TAŞINMAZLARININ YÖNETİMİ VE YATIRIMLAR İÇİN KULLANILMASI

Bu bölümde çalışmamın konusu olduğu için Van İlinin genel yapısı anlatılmış ve Van'da Hazine Arazilerinin genel durumu ile yatırımlarda değerlendirilmeleri ele alınmıştır.

#### 1. HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ

##### 1.1. Van İlinin Genel Yapısı

Uygarlığın doğa üzerindeki en belirgin etkisi, insanın hayatını düzenlemek üzere meydana getirdiği en önemli, en büyük fiziki ürün kentlerdir. Kentler de canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen ve eskiyen toplumsal birimlerdir. Kentler, insanlar arasındaki ilişkilere yani toplum hayatına biçim verirler.<sup>193</sup>

İnsanlığın ortak malı olarak doğal kaynaklar arasında yer alan toprak, fiziksel olarak üretilmeyen ya da çok sınırlı üretilen bir maldır. Toprakların kullanım amaçlarına göre sınıflandırılması yapıldığında tarımsal toprak-kentsel toprak ayrımına gidilmektedir.<sup>194</sup>

Kentleşme olgusuna bağlı olan kentleşme (konut, gecekondü vs.) ve çevre sorunları temelde toprak sorunlarından kaynaklanmaktadır.<sup>195</sup>

Kentsel işlevlerin kent toprakları üzerinde gerçekleşmesi iyi bir arsa politikasını ve iyi bir kent planlama sürecini gerektirmektedir. Kentsel toprakların kamunun elinde bulunması işte bu noktada önem arz etmektedir.<sup>196</sup> Ülkemizde kentsel rantların kaynağı, devletin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu

<sup>193</sup> Hüseyin Koçak, Melek Tolanlar, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)", *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, C.X, S II, 2008, s. 398.

<sup>194</sup> Ruşen Keles, Cevat Geray, Cahit Emre, Ayşegül Mengi, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Öteki Yayınevi, Ankara, Ocak 1999, s. 19-20

<sup>195</sup> Cumhuriyet Tezsezen, Ömer Ağaçalı, *Türkiye'de Kentsel Arsa Üretim Politikaları Uygulamalar*, Bizim Büro Basımevi, Ankara, 1993. (a.k.t., Zühre Duygu Alver, "Türkiye'de Arsa Politikasının Gelişimi, Uygulama Araçları ve Arsa Politikasında Rol Oynayan Kuruluşlar", <http://www.tasinmazmulkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=856>, 18.04.2012.

<sup>196</sup> a.k., s. 7.

altında olan topraklardır. Bu topraklar çeşitli biçimlerde ya satılarak ya da uzun süreli kullanımlara tahsis edilerek kentsel rantta konu olmaktadır.<sup>197</sup> Cumhuriyetin kuruluşunu takip eden yıllarda, şehirleşme problemlerimizi çeşitli daire ve müesseseler, kendi bakımlarından, aralarında bir koordinasyon olmadan ele almışlar ve faaliyetleri daima başarısızlıkla sonuçlanmıştır.<sup>198</sup> Kentsel arsa sunumundaki yetersizlikler sağlıklı kentleşmenin önemli nedenlerinden biridir.

Arsa politikaları içinde; tarım topraklarının korunmasının yaşamsal önemi açıktır. Buna karşın, bu topraklar hızlı kentleşme, denetimsiz ve sorumsuz gelişme ve düzensiz sanayileşme ile yok olma tehlikesi ile karşı karşıyadır.

Ülkemizde mülkiyetin tesciline yönelik kadastro çalışmaları çok yavaş ilerlemektedir. Bu bağlamda hazine arazileri, merkezi ve yerel yönetimlerin arasında sürekli paylaşım konu olmuş, bu araziler yeterince sahiplenilmediği için değerlendirilememiş ve yasal olmayan kalıcı kullanımlara sahne olmuştur. Ayrıca, arsa satışları kent planlama eylemlerinin başarısını olumsuz yönde etkilemektedir.<sup>199</sup>

Kentlerimiz hızlı bir yapılaşma süreci yaşamaktadır. Ancak bu yapılaşmanın bütüncül planlamalar çerçevesinde yürütülemediği değerlendirilmektedir. Yerel yöneticiler kendilerine tanınan yetki, sorumluluk ve kaynakları en etkin biçimde kullanma yoluna gitmelidir. Yerel kaynaklar oluşturmak çok önemlidir ancak oluşturulan bu kaynaklar diğer alt yapı ulaşım ve yeşil alanların oluşturulması için kullanılmalıdır. Bir kent için en önemli taşınmaz değer olan topraklar elden çıkarılmamalıdır. Kentsel topraklara sahip olmanın kent planlaması üzerindeki etkileri bellidir.<sup>200</sup>

Bu hızlı yapılaşma süreci yaşayan illerimizden birisi olan Van, Doğu Anadolu Bölgesinin tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği ve başkentlik yapmış bir kenti olarak görülmektedir. Her dönem gerek fiziki yapısı, yerleşim şekli, gerekse ticari ve ekonomi bakımından insan yaşamına elverişli koşullara sahip

<sup>197</sup> Menaf Turan, *a.g.k.*, s. 1.

<sup>198</sup> Ruşen Keleş, *Şehir ve Bölge Planlaması Bakımından Şehirleşme Hareketleri*, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No: 122-104, Şehircilik Enstitüsü Yayınları No: 8, Ankara, 1961, s. 235-236.

<sup>199</sup> Cafer Ulutaş, “Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi, *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2005, s. 24.

<sup>200</sup> Hüseyin Koçak, Melek Tolanlar, *a.g.k.*, s. 413.

olmuştur. Aynı şekilde teknolojik alanda da Urartular döneminin en parlak teknoloji şehri olduğu bilinmektedir. Son dönemlerde Van ve çevresinde yapılan arkeolojik kazılarda Urartu dönemine ait savaş arabalarının yapımında kullanılan ve üretilen kalıntıların bulunması da bunun belirgin bir örneğidir.<sup>201</sup>

Osmanlı'nın geleneksel sınıf yapısı içinde 1915'e kadar Van'da kentli orta sınıf, İmparatorluğun birçok yerinde olduğu gibi gayrimüslim azınlıklardan oluşmaktaydı. Nüfusun geri kalanı, bu sınıfın yanında askerî ve sivil bürokraside yer alan Türkler ve bunların altında kırsal alanda geniş yığınları oluşturan Kürtler'den oluşmaktaydı. 1915 Tehciri'yle Ermeniler'den boşalan alan Anadolu'nun diğer kentlerinde olduğu gibi Van'da da “yerli” Müslüman kesimin gayrimenkullerini ve servetlerini artırmalarına fırsat sağlamıştı. 1915 Tehciri sonrası Van Gölü'nün güneyinde pek çok köyün nüfusu, Kafkasya ve İran'dan göç etmiş aşiret topluluklarıyla yenilendi. Van'ın savaş öncesi nüfusu çok sayıda Ermeni, Keldani ve Nasturilerden oluşuyordu. Birinci Dünya Savaşı'nda, bu nüfus tehcir edilirken, bir kısmı da ülkenin batı bölgelerine göç etti. Van'a yerleştirilen göçebe aşiretlerin çoğu yerleşik tarım ve bağ bahçe kültüründen yoksun oldukları için Ermeniler'den kalan bağcılık ve meyveciliğe yönelik alanlar da tarla ya da otlak haline dönüştürüldü.<sup>202</sup>

Van yılın 120 günü açık 200 günü bulutlu ve 45 günü ise kapalı gün özelliği ile Türkiye'nin en fazla güneş alan illerinden biridir. Tarihte Urartular'a başkentlik yapmış olan Van'ın “Tuşba” adını alması Tuşba'nın “Güneşi bol olan” anlamına gelmesindendir.<sup>203</sup>

Van ilinin 1720 metre olan yükseltisi, ortalama sıcaklık değerini düşürmektedir. Aynı zamanda Türkiye'nin kara içindeki en büyük su kütlesine sahip olan Van Gölü, Van ili ve çevresi açısından da sıcaklık düzenleyici konumdadır. Van Gölü dünyadaki kapalı göller içerisinde 15. sırada yer alır. Buna karşılık derinliğinin fazla olması yüzünden 607 km<sup>3</sup> 'lük toplam su hacmiyle Hazar Denizi, Aral ve Issık Kul Göllerinden sonra kapalı göller içinde 4. sırada gelir. Göl suyunda soda oranının fazla olmasından dolayı sodalı olarak değerlendirilen Van Gölü aynı zamanda

<sup>201</sup> Van Valiliği, [www.van.gov.tr](http://www.van.gov.tr), 27.02.2012.

<sup>202</sup> Martin Van Buriness. *Ağa Şeyh Devlet*, Çev: Banu Yalkut, İletişim Yayınları, İstanbul, 2004, s. 256, (akt., Sait Ebinç, a.g.k.).

<sup>203</sup> Van İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, [www.van-cevreorman.gov.tr](http://www.van-cevreorman.gov.tr), 27.02.2012.

dünyanın en büyük sodalı gölüdür. İçme ve sulama suyu olarak kullanıma uygun olmayan Van Gölü ulaşım, su sporları rekreasyon ve turistik yönden büyük bir potansiyele sahip bulunmasına rağmen bu potansiyel bugün çok düşük bir düzeyde değerlendirilebilmektedir.

Van Gölü çevresi insanlık tarihinin en eski zamanlarından beri yerleşilmiş bir sahadır. Bu nedenle yörede, insanlar tarafından tarla açmak ya da satıp ekonomik çıkar sağlamak amacıyla bitki örtüsü ya tahrip edilmiş ya da tamamıyla yok edilmiştir. Bölgenin yaylalarını ve dağlarını süsleyen doğal bir bitki örtüsü mevcuttur. Yüzyıllarca süren tahrip sonucunda Anadolu'nun çoğu yerinde olduğu gibi Van Gölü çevresinde de asli bitki örtüsü bozulmuş bir yerde özellikle ormanlar ortadan kaldırılmıştır. Nitekim tarihi belgeler de bunu ispatlamaktadır. M.Ö.8. yüzyılda bugün çıplak olan Van-Hakkâri yöresine bir sefer düzenleyen Asur hükümdarı bu yöredeki sazlık kadar sık ormanları kestirdiğinden bahsetmektedir. Eskiden buraların ormanlık olduğunu gösteren başka bir delil de günümüze kadar ulaşan orman bakiyeleridir. Bu ormanlara özellikle Başkale-Gevaş arasında rastlanır.<sup>204</sup>

Van ilinin sosyo-ekonomik gelişimine ve değişimine baktığımızda; Cumhuriyet'in ilk yirmi yılında Van ekonomik açıdan fazla gelişme sağlayamamış ancak 1945 yılından itibaren demiryolu ve daha sonra 1950'li yıllarda karayollarının yapılmasıyla Van'ın ülkenin diğer bölgelerine bağlanmasıyla birlikte göreceli olarak kırsal kapitalist ilişkilere açık hale gelmişti.<sup>205</sup>

Genelde Türkiye'de büyükşehirler, değişimin, dinamizmin hızlı ekonomik kalkınmanın, refahın ve her türlü medeni imkânların bulunduğu merkezler olarak gösterilmekteyse de, son yıllarda Anadolu'nun büyük kentlerinin de ekonomi, canlanma, değişim ve medeni kavramların yer aldığı merkezler haline geldiği görülmektedir. Fakat hala hafızalarda Anadolu'ya gidildikçe yoksulluk, tutuculuk, durgunluk yer etmiştir. Anadolu şehirlerinde, kasabalarında farklı bir yaklaşımın öne geçtiği, merkezdekenden değişik bir yapılanmanın sivrildiği, taşra halkının her bakımdan ayağa kalkmaya çalıştığı gözlenmektedir. Van şehri de bu değişim ve

<sup>204</sup> Van Valiliği, [www.van.gov.tr](http://www.van.gov.tr), 07.03.2012.

<sup>205</sup> Sait Ebinç, *a.g.k.*

gelişmeden etkilenmekte ve bölge ili olma yolunda hızla ilerlemektedir. Fakat bu değişim, beraberinde bir takım problemler de getirmektedir. Bunlardan bir tanesi, belki de en önemlisi, çevre sorunlarıdır.

Özellikle Van İl Merkezi 1900'lü yıllardan başlayarak kitle halinde göçlere maruz kalmıştır. Son yıllarda da bölgede yer alan yerleşmelerde kırsal nüfusun hızla kent merkezlerine aktığı, hızlı yaşanan göç olgusunun kent merkezlerinde istihdam ve yerleşme konusunda büyük sıkıntılara neden olduğu görülmektedir. Mevcut fiziki ve sosyal altyapı ile kentlerin sunduğu istihdam imkanları yoğun göç hareketlerinin yarattığı nüfus baskısını karşılamakta yetersiz kalmakta bunun sonucunda kentlerde kaçak/çarpık yapılaşma ortaya çıkarken, bölgedeki istihdam olanakları da kısıtlı olduğundan kent merkezlerinde marjinal sektör hızla artmaktadır.<sup>206</sup>

2010 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 1.035.418 kişi olan<sup>207</sup> şehrin toplam nüfusunun yüzde 49' u kırsal alanda yüzde 51'i şehir merkezinde yaşamaktadır. Son 30 yıl içerisinde değişik sosyo-ekonomik nedenlerden dolayı çevre illerden şehir merkezine hızlı bir göç akını oluşmuş ancak beraberinde gecekondulaşmayı ve kent dokusunu olumsuz yönde etkileyen yerleşim şekilleri oluşmuştur.

Şehrin bir tarafından modern yapılaşma göze çarparken diğer taraftan artan göçle beraber kasaba ve köy yaşamını ön plana çıkaran bir şehircilik gözlemlenmektedir. Kapasitesinin dışında göç (2010 yılı için 23.231 kişi) alan Van ili alt yapı sorunları, çevre kirliliği, su kirliliği, katı atık kirliliği, hava kirliliği, gürültü kirliliği gibi sorunlarla mücadele ederken, yaşanan depremle yerle bir olmuştur.

Ekonomik yapısı genel olarak tarımsal faaliyetlere dayanan, Van da toplam gayrı safi hâsılanın büyük bir kısmı tarım ve hayvancılıktan sağlanmaktadır. Tarımsal üretimi artırmak amacıyla devlet tarafından Kalkınmada Öncelikli Yöreler arasındaki yer alan Van ili çeşitli teşvik ve kredilerle meyveciliğin geliştirilmesini, cevizcilik, mısır, yem bitkileri, vb. türde tarım ürünleri için krediler uygulanmaktadır. 19.069 km kare olan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının yüzde

<sup>206</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *a.g.k.*, s. 10.

<sup>207</sup> TÜİK, (www.tuik.gov.tr), 2010 yılı verileri, 25.04.2012.

2,5' ini oluşturun Van, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ilidir. Van il merkezi ve ilçe arazilerinin yüzde 67'si çayır ve mera olmasından dolayı hayvancılık gelişmektedir. Bunun yanında ticaret, turizm ve sanayi faaliyetleri de ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. Günümüzde ildeki sanayi sektörünün yapısına bakıldığında; Organize Sanayi Bölgesinin 2000 yılından itibaren üretime geçmiş olduğu, ildeki sanayi kuruluşlarının ürünlerini il dışına da pazarlayan bölgesel karakterli kuruluşlar olduğu, bölgede endüstriyel hammaddelerin varlığının sanayi alanlarının gelişmesine imkân sağladığı, demiryolu taşımacılığının sanayi faaliyetlerini olumlu etkilediği ve sınır ülkeleriyle yapılan ticaretin sanayi sektörüne büyük katkısının olduğu görülmektedir.<sup>208</sup> Van Organize Sanayi Bölgesi ile Odalar ve Borsalara bağlı kuruluşların Van ticaretinin ve sanayisinin gelişmesinde büyük katkıları olmuştur. Kalkınmada önemli bir etken olan ve il için önemli bir istihdam kaynağı da yaratan sınır ticaretinin Saray ilçesi Kapıköy sınır kapısı üzerinden yapılması Van iline azımsanmayacak düzeyde ekonomik katkı sağlamaktadır.

## **1.2. Van İlinin Taşınmaz Mülkiyeti**

29 Ekim 1923 tarihinde il olan Van, Merkez, Bahçesaray, Başkale, Çatak, Edremit, Gevaş, Gürpınar, Erciş, Çaldıran, Özalp, Muradiye, Saray olmak üzere 11 ilçeden ibarettir.

19.069 km<sup>2</sup> (göller hariç) yüzölçümüne sahip Van'da kadaastro çalışmaları 1950'li yıllarda başlamış olup, bu çalışmalar Van merkez, Erciş ve Özalp ilçeleri Kadaastro Müdürlüklerince halen devam etmektedir. Bu çalışmalara ilişkin sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

---

<sup>208</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *a.g.k.*, s. 22.

**Tablo16:** Van ve İlçelerine Ait Genel Kadastro Durumu (10.03.2012)

| İlçeler       | Toplam Birim Sayısı |            | Biten Birim Sayısı |            | İhaleli Devam Eden Birim Sayısı |           | Kalan Birim Sayısı |           |
|---------------|---------------------|------------|--------------------|------------|---------------------------------|-----------|--------------------|-----------|
|               | Mahalle             | Köy        | Mahalle            | Köy        | Mahalle                         | Köy       | Mahalle            | Köy       |
| Bahçesaray    | 1                   | 19         | 1                  | 15         | 0                               | 4         | 0                  | 0         |
| Başkale       | 3                   | 63         | 2                  | 26         | 0                               | 23        | 1                  | 14        |
| Çaldıran      | 5                   | 64         | 5                  | 60         | 0                               | 3         | 0                  | 1         |
| Çatak         | 6                   | 27         | 4                  | 20         | 2                               | 5         | 0                  | 2         |
| Edremit       | 10                  | 12         | 10                 | 12         | 0                               | 0         | 0                  | 0         |
| Erciş         | 19                  | 84         | 19                 | 84         | 0                               | 0         | 0                  | 0         |
| Gevaş         | 10                  | 30         | 10                 | 29         | 0                               | 0         | 0                  | 1         |
| Gürpınar      | 7                   | 72         | 7                  | 43         | 0                               | 23        | 0                  | 6         |
| Muradiye      | 9                   | 40         | 9                  | 37         | 0                               | 2         | 0                  | 1         |
| Özalp         | 4                   | 52         | 4                  | 51         | 0                               | 0         | 0                  | 1         |
| Saray         | 4                   | 23         | 4                  | 23         | 0                               | 0         | 0                  | 0         |
| Merkez        | 33                  | 91         | 33                 | 84         | 0                               | 4         | 0                  | 3         |
| <b>Toplam</b> | <b>111</b>          | <b>577</b> | <b>108</b>         | <b>484</b> | <b>2</b>                        | <b>64</b> | <b>1</b>           | <b>29</b> |

**Kaynak:** Van Kadastro İl Müdürlüğü, 10.03.2012 tarihli istatistiki bilgi.

Ermenilerden kalan mülklerin Van’da yerli eşraf tarafından el konulması kent ve yakın çevresinde 1940’lı yıllara kadar, kırsal alanda ise bu “zapt” etme süreci ise 1960’lı yıllara kadar devam etmiştir. Bu dönem süresince Doğu Anadolu’nun kadastro yapılamamıştır. Örneğin Van’da tapusuz, hazine kayıtlarına bile geçmeyen arazilerin olduğunu gösteren birçok kanıt vardır. 1960’lı yıllarda kadastro ve toprak tevzii komisyonunun çalışmalarında keşif heyetlerine verilen ifadelerde “bu toprağı babam zaptetti, dedem zaptetti” yollu açıklamalar servetin kökeni ve kaynağını göstermesi bakımından önemlidir.<sup>209</sup>

Van ilinde yapılan kadastro tespitleri sonucu toplamda 111 mahallenin 108’inde çalışmaların tamamlandığı 2’sinde devam ettiği 1’inde başlanılmadığı, 577 köyün ise 484’ünde tamamlandığı, 64’ünde devam ettiği, 29’unda ise başlanılmadığı görülmektedir. Türkiye genelinin yüzde 98’inde kadastro çalışmalarının tamamlanmış olmasına rağmen tarihi eskiye dayanan Van İlinin kadastro çalışmaları halen tamamlanamamıştır.

<sup>209</sup> Sait Ebinç, *a.g.k.*

Tablo 17’de görüleceği gibi İlin (Göller dâhil) toplam yüzölçümü 21.003 km<sup>2</sup> dir.<sup>210</sup> 814.578km<sup>2</sup> (81.457.800ha) olan Türkiye yüzölçümünün yüzde 2.57’sine karşılık gelen arazi dağılımında en büyük pay 1.359.072 ha ile çayır ve meralara aittir. Meralar yararı kamuya ait olan orta mallar sınıfında olup özel mülkiyete geçirilemez, amaç dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz ve bu yerlerin sınırları daraltılamaz. Mera olarak tanımlanan alanların, doğal karakteri korunacak alanlar olarak bütünlüklü korunması esastır. Alanların kullanımında 4342 sayılı “Mera Kanunu” ve “Mera Yönetmeliği”ne göre uygulama yapılır. Mera olarak tanımlanmış alanlar ifraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz. Bölgenin ekonomisinde büyük yeri olan çayır ve meralar azalmakta olup, bazı kişi ya da kişilerce kendi taşınmazları gibi sahiplenilmekte, kiraya verilmekte ya da terör olaylarından etkilenecek kullanılamaz hale gelmektedir. Ayrıca yeni yerleşim yeri oluşturmak ve organize sanayi bölgeleri kurmak amacıyla cins değişikliği yapılarak başka amaçlar doğrultusunda kullanılmaktadır. Bu gibi sorunlardan dolayı, bu alanlara gereken özen gösterilmeli ve korunmalıdır. Mera ıslah çalışmalarının Tarım İl Müdürlüğü tarafından yapılması ve yöre halkı tarafından da benimsenip, ilin kaba yem ihtiyacını karşılamak için bu tür çalışmaların yaygınlaştırılması gerekir. Tarım Bakanlığınca Ülke genelinde 117 yerleşim biriminde toplam 65.476,9 ha alanda mera ıslah çalışması yürütülmektedir.

Van İlinde de 2004 yılında başlayan mera ıslah çalışmaları, halen 13 köyde toplam 18.254,7 ha alanda devam etmektedir. Bu oran ülkemizde ıslah edilen alanın yaklaşık yüzde 27’sine denk gelmektedir.<sup>211</sup>

<sup>210</sup> Tezde 21.003 km<sup>2</sup> hektara dönüştürülerek 2.100.300 hektar olarak kullanılmıştır ve çalışma boyunca hektar olarak kullanılacaktır.

<sup>211</sup> Van Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, [www.vantarim.gov.tr](http://www.vantarim.gov.tr), 15.03.2012.

**Tablo 17:** Van İli Arazi Dağılımı

| Arazi Dağılımı               | Alanı (Ha)       | Arazi Dağılımı (%) |
|------------------------------|------------------|--------------------|
| Tarım arazisi                | 361.781          | 17                 |
| Orman, Fundalık              | 26.294           | 1                  |
| Çayır, Mera                  | 1.359.072        | 67                 |
| Göller                       | 193.400          | 9                  |
| Tarım Dışı Arazi             | 159.753          | 7                  |
| <b>Toplam (Göller Dâhil)</b> | <b>2.100.300</b> | <b>100</b>         |

**Kaynak:** Van Valiliği Resmi Web Sitesi erişim tarihi 17.05.2012

Arazi dağılımındaki sıralamada meralardan sonra 361.781 halan ile tarım arazileri yer almaktadır.

Van tarım bölgesi olmasına rağmen hayvancılık ve tarım istenen rakamlarda değildir. Göl kıyısında yer alan tarıma elverişli alanlarda genellikle kuru hububat tarımı yapılmaktadır. Sulu tarımın yapıldığı alanlarda ise ekimi yapılan başlıca ürün şeker pancarıdır.

İlde meyveciliğin geliştirilmesi, cevizcilik, elma, mısır, yem bitkileri yetiştiriciliği, narduz koyunu yetiştiriciliği, seracılık gibi alanlarda projeye dayalı desteklerle üretimi arttırma amaçlanmaktadır. Türkiye'nin yüz ölçümünün yaklaşık üçte birini oluşturan 28 milyon hektarı tarım yapılan arazidir. Van bölgesinin tarım arazisi 361.781ha olup, Türkiye tarım arazilerinin yüzde 1.29'u oluşturmaktadır. Ülkemizde ekonomik olarak sulanabileceği söylenen 8,5 milyon hektarlık tarım arazisinin bugün için fiilen sulanan miktarı 4,7 milyon hektardır (yüzde 55,3).<sup>212</sup> Van ilinde ise bu rakam; sulanan arazi yüzde 23, sulanamayan yüzde 10, sulanabilir arazi yüzde 65'dir.<sup>213</sup> Sulu tarım alanları üzerindeki yapılaşma, toprak kayması ve hala tamamlanamamış olan sulama kanalları tarım topraklarından yeterince yararlanılamamasına neden olmaktadır.

Ormanlar, meralar ve tarım toprakları hem nitelikleri açısından birbirine benzemekte hem de özel mülkiyete benzer yöntemlerle konu olmaktadır. Her kentsel genişleme ormanlar, meralar ve tarım topraklarını doğrudan doğruya tehdit etmekte; kentsel yerleşme için ihtiyaç duyulan toprakların tamamı neredeyse bu alanlardan

<sup>212</sup> Tarım Kütüphanesi, *Arazi Toplulaştırılması*, www.tarimkutuphanesi.com., 05.03.2012.

<sup>213</sup> Van Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, www.van.tarim.gov.tr., 05.03.2012.

karşılanmaktadır. Dolayısıyla, kentsel toprak rantının oluşumu ve bölüşümünde ormanlar, meralar ve tarım toprakları önem taşımaktadır.<sup>214</sup>

Ülke genelinde olduğu gibi, Van ilinde de nüfusun kırsal ve tarımsal alanlardan kente göçü sonunda verimli tarım arazileri yerleşim alanlarına dönüştürülmekte ve tarım arazileri amaç dışı kullanılmaktadır. Aynı şekilde köylerdeki tarım ve hayvancılıkla uğraşan halk da göçle beraber tarım dışı faaliyetler de çalışmaya başlamışlardır. Dolayısıyla tarımsal faaliyetler daha az kişi ve işletme tarafından yapıldığı için önceden işlenen birçok tarım arazisi işlenemez olmuş ve tarım arazisi vasfını yitirerek tarım dışı araziye dönüşmüştür. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5578/5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” çerçevesinde işlem yapılmaktadır. Tarım dışı kullanım taleplerinin, öncelikle verimi en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır.

Bu nedenle;

Van ilinin, tarım ve hayvancılığını yeniden canlandırmak, istihdam yaratmak ve tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı önlemek amacıyla; Van Ticaret Borsası Organize Tarım İşletmeleri, Van Ticaret Borsası öncülüğünde, Van Ziraat Odası ve 32 girişimcinin bir araya gelerek kısaca VOTAŞ olarak isimlendirilen Anonim Şirket statüsünde örnek bir tüzel kişilik oluşturulmuştur. Van-Erciş karayolu üzerinde 950 ha’lık 1.sınıf tarım arazisi üzerinde yatırım faaliyetlerine başlamış olan bir projedir.<sup>215</sup>

Aşağıdaki tabloyu incelediğimizde Van ilinde orman arazilerinin yüzde 1 olduğu ve merkez dâhil çoğu ilçede orman vasfında arazinin bulunmadığı görülmektedir. Bölgenin orman varlığı insanlar tarafından ciddi bir şekilde tahrip edilmiştir. Tahrip edilen bu sahaların otlatılması sebebiyle açık kalmakta, bu da yağış nedeniyle çığa, toprak kaymasına, sellere neden olmaktadır. Bu durum toprak erozyonu tahribatını artırmaktadır. Toprak erozyonu bölgenin önemli çevre sorunlarından olup, son yüzyılda önemli ölçüde artarak büyümektedir. Erozyon, verimli toprakları sürükleyip toprak verimliliğini azaltmasının yanı sıra, bölgedeki

<sup>214</sup> Menaf Turan, *Türkiye’de Kentsel Rant*, s. 149.

<sup>215</sup> Van Ticaret Borsası, [www.vatbo.org.tr](http://www.vatbo.org.tr), 15.03.2012.

dereler üzerine kurulan barajların ömrünü de kısaltmaktadır.<sup>216</sup> Topraktaki erozyon ile verimsizleşen ve giderek yok olan tarım arazileri için uygun iklim koşulları da dikkate alınarak ağaçlandırmaya gereken önemin verilmesi gerekmektedir.

**Tablo 18:** İlçeler Üzerinden Arazi Dağılımı

| İLÇELER    | YÜZÖLÇÜMÜ<br>(HA) | TARIM<br>ARAZİSİ<br>(HA) | ORMAN<br>FUNDA<br>(HA) | ÇAYIR<br>(HA) | MERA<br>(HA) | TARIM<br>DIŞI (HA) |
|------------|-------------------|--------------------------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Merkez     | 214.948           | 75.346                   | 0                      | 14.388        | 100.568      | 24.646             |
| Bahçesaray | 47.352            | 3.526                    | 315                    | 1.919         | 32.080       | 9.512              |
| Başkale    | 259.895           | 38.928                   | 0                      | 12.081        | 195.351      | 13.535             |
| Çaldıran   | 149.614           | 27.621                   | 0                      | 15.063        | 92.307       | 14.623             |
| Çatak      | 182.598           | 8.101                    | 17.743                 | 9.314         | 131.092      | 16.348             |
| Edremit    | 13.933            | 11.723                   | 0                      | 119           | 1.164        | 927                |
| Erciş      | 211.497           | 66.455                   | 530                    | 10.441        | 123.993      | 10.078             |
| Gevaş      | 72.749            | 10.349                   | 4399                   | 10.844        | 37.168       | 9.989              |
| Gürpınar   | 406.293           | 44.231                   | 3307                   | 18.973        | 316.648      | 23.134             |
| Muradiye   | 109.986           | 32.489                   | 0                      | 13.853        | 51.033       | 12.611             |
| Özalp      | 163.352           | 30.949                   | 0                      | 7.365         | 108.231      | 16.087             |
| Saray      | 74.683            | 12.063                   | 0                      | 5.423         | 49.654       | 7.543              |
| TOPLAM     | 1.906.900         | 361.781                  | 26.294                 | 119.783       | 1.239.289    | 159.753            |

**Kaynak:** Van Valiliği Resmi Web Sitesi Erişim tarihi 17.05.2012

Van İlinin toplam yüzölçümünün ilçeler üzerinden dağılımını incelediğimizde 406.293 ha ile Gürpınar ilçesi en büyük payı almakta olup aynı zamanda Türkiye'nin yüzölçümü bakımından da en büyük ilçesidir. Yüzölçümünün bu kadar fazla olmasına rağmen halen kadastro çalışmaları bu ilçede tamamlanmamış olup kullanılabilir tarım arazisi meralara göre çok azdır. Nüfus yoğunluğu bakımından Van İlinin en büyük ilçesi olan Erciş, 211.497 ha alan ile Başkale ilçesinden sonra üçüncü sırada yer almaktadır. Yüzölçümü en küçük ilçe Edremit olup 13.933 ha'lık alana sahiptir.

<sup>216</sup> Van Valiliği, www.van.gov.tr., 15.03.2012.

Van İli, ticaret ve sanayi sektörlerinin gelişimi için önemli bir potansiyel taşımaya rağmen mevcut durumda ilin toplam gayri safi milli hasılanın büyük bir kısmı tarım ve hayvancılıktan sağlanmaktadır. İlin sahip olduğu iyi ve verimli tarım arazileri sınırlı olup bu alanların mutlaka korunması gereklidir. İldeki tarım alanları kısıtlı olmasına rağmen, ilin sahip olduğu mera ve çayır alanları hayvancılık sektörü için yeterli kaynağı sağlamaktadır. Bu nedenle il sınırları içerisinde hayvancılık sektörünün geliştirilmesine olanak tanıyacak düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.<sup>217</sup>

### 1.3. Van İlindeki Hazine Arazileri ve Yönetimi

5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 44, 45 ve 60. maddeleri ile 178 sayılı K.H.K'nın 13. maddesinin (f) bendine dayanılarak hazırlanan, "Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik"<sup>218</sup> taşınmaz kayıt ve kontrol işlemlerini, bununla ilgili görev, yetki ve sorumlulukları, kayıt şeklini, taşınmazların numaralandırılmasını, dosyalamayı, cins tashihlerinin yapılmasını, kayıt değişikliği işlemlerini ve kayıtların yenilenmesi işlemlerinin ne şekilde yapılacağını açıklamaktadır. Aynı Yönetmelikle Hazine taşınmazlarının kaydının Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından yerine getirileceği de belirtilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatı milli emlak iş ve işlemlerinin yoğunluğuna göre illerde Defterdarlıklar bünyesinde Milli Emlak Dairesi Başkanlıklarından veya Milli Emlak Müdürlüklerinden, ilçelerde ise Mal müdürlüğü bünyesinde Milli Emlak Servislerinden oluşmaktadır.

Bu bölümde, Hazine arazilerinin Türkiye genelinde mevcut durumları Milli Emlak Genel Müdürlüğünden alınan istatistikî bilgilere dayanarak değerlendirilmiş, sonra da Van'daki hazine arazilerine ilişkin olarak, hazine arazilerinin toplam adedi, yüzölçümü veya hangi geleneksel değerlendirme yöntemleriyle yönetildiği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünden alınan bilgilerle çalışılmıştır.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, 2003 yılı sonunda 1.917.000 adet olan Hazinenin özel mülkiyetinde olan tescilli

<sup>217</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *a.g.k.*, s. 23.

<sup>218</sup> RG: 02.10.2006, 26307.

taşınmaz miktarı, 15.03.2012 itibariyle 3.711.283 adet olup, yüzölçümü toplamı 211.698.283.352 m<sup>2</sup> (21.169.828,3352) ha dır.

Hazineye ait taşınmazlar, 2003 yılında 109.108.840.384 m<sup>2</sup>(10.910.884.0384) ha bir sahayı kaplarken, hazine taşınmazlarının büyüklüğü günümüzde 211.698.283.352 m<sup>2</sup> (21.169.828,3352) ha ulaşmıştır. Böylece, Hazineye ait mülklerin sayısında yüzde 93,59 büyüklüğünde ise yüzde 94,02’lik artış meydana gelmiştir.

Bu taşınmazlardan tahsisli olanlarının sayısı 647.884 adet ve yüzölçümü 108.319.761.668 m<sup>2</sup> (10.831.976,1668) ha dır.

Türkiye’deki 3.711.283 adet hazine özel taşınmazından 10.831.976,1668 ha’lık 647.884 adet taşınmaz diğer kamu kurum ve kuruluşlarına tahsislidir. Bu tahsisli taşınmazların toplam taşınmazlar içindeki oranına gelince, adet olarak yüzde 17,45’ünü oluşturmalarına rağmen yüzölçümü olarak yüzde 51,16’lık kısmını oluşturmaktadırlar.

**Tablo 19:** İlçe Ayrıntılı Taşınmaz İstatistiği (Aktif Taşınmazlar)

| İlçe          | DHTA       |                | TESCİLLİ      |                  | İLİŞİKLİ     |                 | TOPLAM        |                   |
|---------------|------------|----------------|---------------|------------------|--------------|-----------------|---------------|-------------------|
|               | Adedi      | Yüzölçümü (Ha) | Adedi         | Yüzölçümü (Ha)   | Adedi        | Yüzölçümü (Ha)  | Adedi         | Yüzölçümü (Ha)    |
| Bahçesaray    | 15         | 493,30         | 137           | 51,76            | 223          | 0,005           | 375           | 545,07            |
| Başkale       | 9          | 7,26           | 3.332         | 7.528,67         | 778          | 1.980,88        | 4.119         | 9.516,82          |
| Çaldıran      |            |                | 4.587         | 11.345,88        | 10           | 264,47          | 4.597         | 11.610,35         |
| Çatak         | 2          | 0,03           | 1.190         | 7.633,50         | 204          | 4.842,92        | 1.396         | 12.476,47         |
| Edremit       | 29         | 42,48          | 1.165         | 1.111,82         | 51           | 24,22           | 1.245         | 1.178,52          |
| Erciş         | 9          | 71,88          | 4.077         | 7.869,76         |              |                 | 4.086         | 7.941,65          |
| Gevaş         | 1          | 0,09           | 1.154         | 9.903,72         | 27           | 0               | 1.182         | 9.903,82          |
| Gürpınar      | 6          | 0,07           | 6.299         | 11.099,49        | 290          | 297,14          | 6.595         | 11.396,70         |
| Merkez        | 14         | 5,60           | 8.332         | 13.368,64        | 370          | 96,08           | 8.716         | 13.470,33         |
| Muradiye      | 13         | 18,52          | 5.513         | 13.830,55        |              |                 | 5.526         | 13.849,08         |
| Özalp         | 5          | 0,4500         | 3.425         | 7.341,83         | 2            | 0,3805          | 3.432         | 7.342,66          |
| Saray         | 6          | 1,9320         | 1.836         | 7.476,50         |              |                 | 1.842         | 7.478,44          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>109</b> | <b>641,65</b>  | <b>41.047</b> | <b>98.562,17</b> | <b>1.955</b> | <b>7.506,13</b> | <b>43.111</b> | <b>106.709,96</b> |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, 14.03.2012.

Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünden alınan 14.03.2012 tarihli istatistikî bilgilere göre, Van İlinde Hazine adına, devletin hüküm ve tasarrufu altında, tescil harici 109 adet, tescilli 41.047 adet, ilişkili ise 1955 adet olmak üzere toplamda 43.111 adet taşınmaz mal bulunmaktadır;

Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün verilerine dayanılarak hazırlanan yukarıdaki tablodan da anlaşıldığı gibi; hazine taşınmazlarından, 8.716 adet taşınmazla Merkez ilçe birinci sırada yer alırken Bahçesaray ilçesi 375 adet ile en az taşınmaz bulunduran ilçedir. Yüzölçümü bakımından da Muradiye İlçesi birinci sırada yer alırken Bahçesaray ilçesi son sırada bulunmaktadırlar.

Van'ın toplam yüzölçümü (göller hariç) 1.906.900 ha olduğuna göre 98.562,175 ha'lık Hazinesinin mülkiyetindeki tescilli taşınmazlar Van yüzölçümünün yüzde 5,168 kısmını oluşturmaktadır.

Van'da bulunan 43.111adet toplam taşınmazın cinslerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bu cinsler arasında adet bazında en büyük payı “tarla” alırken “kıyı ve dolgu alanları” üç adet ile en sonda bulunmaktadır.

**Tablo 20:** Cinslerine Göre Taşınmaz İstatistiği

|                            | DHTA |                |        | TECİLLİ        | İLİŞİKLİ |                |             |                       |
|----------------------------|------|----------------|--------|----------------|----------|----------------|-------------|-----------------------|
| Ana Cins Adı               | Adet | Yüz ölçüm (Ha) | Adet   | Yüz ölçüm (Ha) | Adet     | Yüz ölçüm (Ha) | Toplam Adet | Toplam Yüz ölçüm (Ha) |
| Ana Cinsi Girilmeyenler    | 15   | 0,26           |        | 0              | 597      | 79,43          | 612         | 79,69                 |
| Arazi                      | 42   | 557,83         | 8.160  | 32.665,27      | 14       | 260,78         | 8.216       | 33.483,88             |
| Arsa                       | 17   | 12,98          | 8.453  | 2.942,39       | 45       | 7,51           | 8.515       | 2.962,89              |
| Bağ-Bahçe                  | 8    | 23,50          | 294    | 61,23          | 19       | 35,33          | 321         | 120,07                |
| Bina                       | 10   | 0,08           | 2.350  | 1.199,24       | 29       | 5,87           | 2.389       | 1.205,20              |
| Boşluk                     | 5    | 18,19          | 2      | 8,99           |          | 0              | 7           | 27,19                 |
| Kıyı ve Dolgu Alanları     | 2    | 0,05           |        | 0              | 1        | 0,04           | 3           | 0,09                  |
| Maden ve Ocak Alanları     | 4    | 3,96           | 57     | 296,80         |          | 0              | 61          | 300,76                |
| Orman                      |      | 0              | 57     | 13.188,66      | 150      | 339,4543       | 207         | 13.528,12             |
| Orta Malları               | 2    | 6,84           | 1.467  | 4.670,69       | 90       | 4.801,20       | 1.559       | 9.478,73              |
| Su ve Su Ürünü Alanları    |      | 0              | 4.150  | 1.288,74       |          | 0              | 4.150       | 1.288,74              |
| Tarihi ve Kültürel Alanlar |      | 0              | 46     | 80,62          |          | 0              | 46          | 80,628975             |
| Tarla                      | 4    | 17,94          | 16.011 | 42.159,48      | 1.010    | 1.976,48       | 17.025      | 44.153,91             |
| Genel Toplam               | 109  | 641,65         | 41.047 | 98.562,17      | 1.955    | 7.506,13       | 43.111      | 106.709,96            |

#### 1.4. Hazine Taşınmazlarının Değerleme Metodları

Van'da Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan toplam 43.111 adet 106.709,9661 ha'lık taşınmazların 17.707,3485 ha'lık 3.337 adedi çeşitli kamu idarelerine tahsislidir. Yani 43.111 adet taşınmazın 3.337'i hizmet malıdır. Bu hizmet mallarının, Van'daki Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar içerisindeki oranı adet olarak yüzde 7.74 iken yüzölçümü olarak yüzde 16.59'dır. Van İlinde bulunan tahsisli taşınmazın Türkiye genelindeki tahsisli taşınmazlara oranı yüzde 0,51'dir. Bunların yüzölçümü olarak oranı ise yüzde 0,16'dır.

**Tablo 21:** Tahsisli Taşınmazların İdarelere Göre Dağılımı

| Tahsisli Olan İdare                            | Adet         | Yüzölçümü(Ha)      |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri        | 3127         | 10.674,9155        |
| Özel Bütçe Kapsamındaki İdareleri              | 117          | 6.782,1662         |
| Sosyal Güvenlik Kurumları                      | 1            | 0,1276             |
| Mahalli İdareler                               | 35           | 112,9734           |
| Belediyeler                                    | 16           | 28,9136            |
| Genel Yönetim Kapsamı Dışındaki Kamu İdareleri | 1            | 0,3470             |
| Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KIT)               | 40           | 106,3999           |
| Katma Bütçeli İdareler (Kaldırıldı)            | 2            | 1,5050             |
| <b>TOPLAM</b>                                  | <b>3.337</b> | <b>17.707,3485</b> |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, 14.03.2012.

Hazine taşınmazlarının bir idare şekli olan kiraya verme işlemi sonucunda Van'da bir kısım Hazine taşınmazı kiraya verilmiştir. Van'daki Hazine taşınmazları üzerinde kurulan kiralama işlemleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo 22:** 2004–2011 Yılları Arası Kiralanan Hazine Taşınmazları

| Kira Cinsi                       | Adet       | Yüzölçümü(Ha)   | Kira Bedeli(TL)   |
|----------------------------------|------------|-----------------|-------------------|
| Spor ve Sosyal Nitelikli Alanlar | 2          | 0,4             | 760               |
| Ticari Nitelikli Alanlar         | 106        | 4,480475        | 559.547,90        |
| Tarımsal Nitelikli Alanlar       | 45         | 193,4968        | 64.090,30         |
| Yerleşim Nitelikli Alanlar       | 8          | 0,2407          | 26.770            |
| Eğitim Amaçlı Alanlar            | 1          | 0,1156          | 7.000             |
| <b>Toplam</b>                    | <b>162</b> | <b>198,7336</b> | <b>658.168,20</b> |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, 27.05.2011 tarihli istatistik

Bugüne kadar taşınmaz malların kiralanmasından elde edilen gelirler içinde en fazla pay ticari amaçlı kiralamalarda görülmektedir. Tarımsal amaçlı ve diğer nitelikteki kiralamaların düşük olması, “Kiralama” işleminin yazışmalarının uzun sürmesi, kiralama bedelinin yüksek olması, dolayısıyla bu yüksek bedel karşısında vatandaşlarca diğer bir değerlendirme yöntemi olan “Ecrimisil” yöntemi ile yazışma yapılmaksızın doğrudan kullanılmaya başlanmasından dolayı kira gelirleri fazla gerçekleşmemektedir.

**Tablo 23:** Tesis Edilen İrtifak Hakları

| İlçe     | İrtifak Adedi |
|----------|---------------|
| Merkez   | 96            |
| Çaldıran | 35            |
| Erciş    | 2             |
| Muradiye | 81            |
| Toplam   | 214           |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü. 27.05.2011 tarihli istatistikî verileri

Van’daki Hazine taşınmazlarının 214’ün üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiştir. İrtifak hakkı tesisi genellikle yatırım amaçlı olarak kurulmaktadır. Özellikle İran üzerinden gelip Çaldıran ve Muradiye ilçelerinden geçen doğal gaz boru hattının üzerinde bulunduğu hazine taşınmazları en fazla 49 yıllığına irtifak hakkı tesis edilmiştir.

342 sıra nolu Tebliğ<sup>219</sup> göre Serbest Bölgeler Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine Taşınmazları üzerinde kırkdokuz yıl olan kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak değiştirilmiştir.

Buna göre satış işlemleri, en çok 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 45.maddesindeki açık teklif ihale usulüyle gerçekleştirilmiştir. Bunun yanında 4070

<sup>219</sup> RG: 01.02.2012, 28191.

Sayıli Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Hakkında Kanun ve 4706 Sayılı Kanuna istinaden harca değ er üzerinden satış lar gerçekleşmektedir.

Satış yoluyla tasfiye politikasında en büyük sebebin hükümetlerin kısa vadedeki kaynak arayışlarından kaynaklandığı söylenebilir. Ancak, tasfiye edilerek izlenen satış politikası yerine özel sektör yatırımlarını teşvik edici ve daha uzun vadeli politikaların aracı olarak kullanılmasının ülke kalkınması açısından daha etkin bir yol olacağı kuşkusuzdur.<sup>220</sup>

Hazine taşınmazlarının yönetiminde esas temel olan tahsis, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisi işlemleridir.

Ancak, ilgili mevzuat hükümleri gereğince bir idare şekli olmadığı belirtilen ecrimisil, uygulamada çok rastlanılan bir durumdur. Van’da işgalli taşınmaz, yani ecrimisille yönetilen taşınmaz da 1965 adettir.

Milli Emlak Müdürlüğünün 01.01.2006–31.12.2011 tarihleri arası ecrimisil bilgilerine göre Van ili ve ilçelerinde tesbit edilen işgalli alan 1965 adet olup, 1.300,5867 ha’lık alan için 1.665.424 TL’lik ecrimisil tahakkuk ettirilmiştir. Bu rakam 2004 yılından beri tahakkuk ettirilen kira gelirleri ve satış gelirleri ile karşılaştırıldığında Hazine taşınmazlarının ecrimisille yönetildiğini söylemek mümkün olmaktadır.

Tespit, işlemlerinin Hazine taşınmaz malları hususunda yapılacak işlemler nedeni ile başlangıcını teşkil etmesinden dolayı Milli Emlak açısından büyük önem taşımaktadır. Söz konusu taşınmazların fiili durumlarının belirlenmesi neticesinde ecrimisil alınması, işgal veya tecavüzlerin giderilmesi ve daha sonra yapılacak işlemlere ışık tutması, tespit işlemlerine özel bir önem verilmesini gerekli kılmaktadır.<sup>221</sup>

<sup>220</sup> Yusuf Atılgan, Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul, 2010, s. 160.

<sup>221</sup> Ersin Özden, Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil İşlemleri ve Bu İşgallerin Giderilmesi İçin Yapılması Gereken İşlemler, *Milli Emlak Uzmanlık Tezi*, Ankara 2007, s. 3.

**Tablo 24:** Van'daki Hazine Taşınmazlarının Genel Görünümü

| Taşınmaz                                | Adet   | Oran  |
|-----------------------------------------|--------|-------|
| Tahsisli taşınmazlar                    | 3.337  | 7.74  |
| Satış yapılan taşınmazlar               | 89     | 0.21  |
| İşgalli taşınmazlar                     | 1.965  | 4.56  |
| Kiraya verilmiş taşınmazlar             | 162    | 0.38  |
| İrtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar | 214    | 0.49  |
| Tasarruf edilmeyen taşınmazlar          | 37.344 | 86.62 |
| Toplam                                  | 43.111 | 100   |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 14.03.2012

Van'da bulunan 43.111 adet taşınmazın çok az kısmı tasarruf edilmekte çoğunluk ise tasarruf edilmemektedir. Bu taşınmazlardan daha fazla faydalanılabilmesi, Van ekonomisine katkı sağlaması ve yeniden inşa edilecek şehir için alan oluşturması bakımından çok önemlidir.

## 2. HAZİNE ARAZİLERİNİN YATIRIMLARA TAHSİSİ

Van İlinde 5084 Sayılı Kanun kapsamında bedelsiz irtifak hakkı tesisi yapılan hazine taşınmazları bulunmaktadır.

Mülga 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 5. maddesine istinaden Van İli Merkezinde aşağıda belirtilen taşınmazlar bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmiştir.

**Tablo 25:** 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz İrtifak Hakkı Tahsisi Yapılan Hazine Taşınmazları

| Yasal Temel                          | Mevkii                                      | Yüzölçümü | Yatırım Türü               | Tarih      | Süre    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|----------------------------|------------|---------|
| 5084/Devir                           | Merkez İlçesi, Eminpaşa Mahallesi Havaalanı | 0,9001 ha | Özel İlköğretim Okulu      | 30.04.2007 | Süresiz |
| 5084/ Sürekli Bedelsiz İrtifak Hakkı | Merkez İlçesi, Eminpaşa Mahallesi           | 0,0459 ha | Özel Okul Yapılması        | 08.05.2009 | 49 yıl  |
| 5084/ Sürekli Bedelsiz İrtifak Hakkı | Erciş İlçesi, Haydarbey Mahallesi           | 1,3984 ha | Eğitim Kompleksi Yapılması | 28.07.2009 | 49 yıl  |

**Kaynak:** Van Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, 03.02.2012

1. Van ili Merkez İlçesi, Eminpaşa Mahallesi Havaalanı mevkiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 134 pafta, 1823 ada, 2 parsel no.lu ve 0,9001 ha yüzölçümlü taşınmazın tamamı 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan Yönetmeliğe göre üzerinde yapılacak 30 (otuz) kişi istihdam kapasiteli ve 458.813,11 TL yatırım tutarlı özel ilköğretim okulu yapılmak üzere Çaldıran Eğitim Yayın Dağıtım Pazarlama Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne bedelsiz olarak Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 30.04.2007 tarihli ve 565 sayılı olurlarıyla uygun görülmüş olup, 13.12.2007 tarihinde ilgili şirket adına tapu devri yapılmıştır.

2. Van İli Merkez İlçesi, Eminpaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 134 pafta 1830 ada, 1 parsel no.lu 0,7576 ha yüzölçümlü ve 134 pafta 1829 ada 1 parsel no.lu 0,0459 ha yüzölçümlü taşınmazların tamamı 5084 sayılı Kanunun 5. maddesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan Yönetmeliğe göre üzerinde yapılacak 40 (kırk) kişi istihdam kapasiteli ve 5.256.420,00 yatırım tutarlı özel okul yapılmak üzere Gençbakış Eğitim Bilgisayar Teknoloji İletişim Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi lehine 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesi Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 08.05.2009 tarihli ve 502 sayılı olurlarıyla uygun görülmüş olup, tesis edilen bağımsız ve sürekli bedelsiz irtifak hakkı 15.05.2009 tarihinde resmi senet düzenlenmek suretiyle tapuya tescil edilmiştir.

3. Erciş İlçesi, Haydarbey Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 638 ada, 1 parsel no.lu 1,3984 ha yüzölçümlü taşınmazın üzerinde 5084 sayılı Kanunun 5. maddesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan Yönetmeliğe göre eğitim kompleksi yapılmak üzere Irmak Eğitim Yayın Dağıtım Pazarlama Ajans Hizmet Ticaret Anonim şirketine 49 yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmiş olup, 28.07.2009 tarih ve 171 sayılı yazı ile irtifak hakkı sözleşmesi taraflarca imzalanmış olup, söz konusu taşınmazlara tesis edilen bağımsız ve sürekli bedelsiz irtifak hakkı, resmi senet düzenlenmek suretiyle tapuya tescil edilmiştir.

Van İli ve Erciş ilçesinde 5084 Sayılı Kanun Kapsamında üç adet eğitim amaçlı kırkdokuz yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmiştir.

29.6.2001 tarihli ve 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesi ile 14.7.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karara göre Van ilinde Yatırım Teşvik Kapsamında Değerlendirilecek Taşınmazların tespit çalışmaları henüz sonuçlandırılmadığından ilana çıkılmamış, ön izin ve irtifa hakkı tesis edilmemiştir. Ancak, Van Erciş karayolu üzerinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi'nin (OSB) yanında oluşturulan ve altyapısı tamamlandıktan sonra girişimcilere verilecek olan 400 dönümlük arazi üzerinde 110 firma yatırım yapmak, fabrika kurmak için hazineden arsa talepleri mevcuttur. Bu arsanın altyapı çalışması tamamlandıktan sonra hızlı bir şekilde yatırımcılara tahsis edileceği belirtilmektedir.<sup>222</sup>

Van, civar illerin bölgesel çekim merkezi konumundaki bir kent olmasına karşın, bunu sosyo-ekonomik kalkınmasına tam olarak yansıtamamış; 500-1500 dolar arasında değişen kişi başına gelir seviyesi; geleneksel ekonomik ve toplumsal yapısını bir türlü kıramayarak Türkiye'deki 79 il içinde 73. gelmesi; merkez ilçesi Türkiye'nin 858 ilçesi içinde 151. sırada yer alırken Bahçesaray ilçesinin en sonuncu (858.) olması Van açısından kabul edilecek bir tablo değildir. 21. yüzyıla girerken gelişmeyi, kalkınmayı, refahı hak eden bir ilin tablosu bu olmamalı ve bu tablo mutlaka değişmelidir.<sup>223</sup>

Van kent merkezinin aldığı hızlı göç ile oluşan çarpık ve kontrolsüz kentleşmenin kontrol altına alınması, Van İli'nin geçmişten günümüze sahip olduğu ticari işlevi, günümüzde de etkinliğini sürdürmektedir. Bu durum kentin ekonomisine doğrudan yansımaktadır. Van İli'nde geçmişte gerçekleştirilen sınır ticareti faaliyetleri il ve bölge kalkınmasına önemli katkılar sağlamıştır. Kalkınmada önemli bir etken olan sınır ticareti bölge ekonomisine canlılık getirmektedir. Ayrıca il için önemli bir istihdam kaynağı da yaratan sınır ticareti, yapılacak yasal düzenlemelerle uygulamaya geçirilmelidir. Van İli'nin, köklü bir geçmişe dayanan ticari merkez işlevinin, sınır ticareti ve hizmetler sektöründeki hareketliliğe bağlı olarak, bölgesel ve ulusal düzeyde gelişeceği, ilde faaliyetini uzun süredir devam ettiren Organize Sanayi Bölgesi ve Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi'nin katkılarıyla da endüstriyel

<sup>222</sup> Van Valiliği, [www.van.gov.tr](http://www.van.gov.tr), 24.05.2012.

<sup>223</sup> Ahmet Özer, "Van'ın Sosyo-Ekonomik ve Kentsel Gelişme Stratejileri", [www.ahmetoz.org](http://www.ahmetoz.org), 01.06.2012.

merkez haline geleceği, İlin “ticaret, hizmetler ve sanayi sektörlerine dayalı bölgesel merkez işlevi” üstleneceği düşünölmektedir.<sup>224</sup>

---

<sup>224</sup> T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *a.g.k.*, s. 91.

## SONUÇ

Toprak sisteminin vazgeçilmez unsurlarından olan hazine taşınmazları kurumsal idari yapı tarafından yönetilmekte ve idare edilmektedir. Hazine taşınmazları tapuda mülkiyeti hazine adına kayıtlı bulunan taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdir. Bunlar yalnızca düz ve verimli topraklardan mevcut olmayıp dağlar, ormanlar, denizler barajlar ve kıyı kenarlarının tamamından oluşmaktadırlar. Türkiye genelinde, 31.12.2010 tarihi itibarı ile hazinenin özel mülkiyetindeki bulunan taşınmazların sayısının 3.433.651 adet olduğu ve yüzölçümünün 191.672.103.695 m<sup>2</sup> olduğu bilinmektedir. Bunların kullanım ve değerlendirme hakkının tamamının Devlet adına Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve bağlı birimleri tarafından yürütülmektedir.

Günümüzde ülkelerin ekonomik savaşların kazanılabilmesi için işsizlikle mücadelenin yanında planlı kalkınma stratejileri geliştirmesindeki en temel amacın ekonomik kalkınmaya dayandığı bilinmektedir. Bu nedenledir ki Osmanlıdan Cumhuriyete miras kalan hazine taşınmazları ülkenin yüzölçümünün yaklaşık yüzde 50 sini oluşturmakta ve bu oluşum ekonomik kalkınmadaki yerini her dönem korumaktadır.

Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren kalkınmada birçok hedefler belirlenmiş ancak bu hedefler belirlenirken en büyük payın hazine taşınmazları üzerinde yapılan planlamalar olduğu dikkate alınmıştır. 1923 yılında İzmir İktisat Kongresinde tartışılan ekonomik sorunlar, kongre sonrasında sanayinin gelişmesinde teşviki ve özel teşebbüslere sağlanacak kolaylıklarla yatırımın ve istihdamın önü açılmış olup girişimcileri sanayi alanına çekmeyi başarmıştır.

Yatırımları artırmak, istihdam sorununu çözmek ve iç göçün oluşturduğu bölgeler arası farkları asgariye indirmek yoluyla şehirlerin ekonomik ve sosyal gelişmişlik düzeylerini ileriye götürmek devletin en temel görevlerindendir.

Devlet, iktisadi hayatta bir politika yapıcı olarak, yukarıda sayılan amaçları gerçekleştirmek amacıyla faiz desteği, vergi muafiyeti, kredi kolaylığı, kamu taşınmazlarının tahsisi, sigorta primi işveren hissesi teşviki gibi uygulamalarla ve

bürokrasiyi azaltacak birçok iktisadi ve hukuki düzenlemeler yaparak, yatırımcıların öncelikli taleplerine çözüm üretmek durumundadır.

Ülkemizde toplam yatırım harcamalarının yaklaşık yüzde 80'i<sup>225</sup> özel yatırımlardan oluşmaktadır. Özel yatırımlar için gerekli kaynakların büyük bir bölümünün arsa tahsisine ayrılıyor olması, alt ve üst yapı tesislerinin kaynak yetersizliğinden dolayı kısa süre içinde tamamlanmasına engel olmaktadır. Son yapılan düzenleme ile kamu taşınmazlarının yatırımlarına tahsisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Teşvik sistemi içerisinde saydığımız arsa ve arazi tahsisi kısaca Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların, yatırımları teşvik bağlamında yatırımcılara çeşitli şekillerde kullandırılmaktadır.

Ülkemizde yatırımları teşvik etmek amacıyla, yatırımlara yer tahsis edilmesi için sırasıyla;

- 1- 4325 sayılı Kanun,
- 2- 5084 sayılı Kanun,
- 3- En son olarak da 4706 sayılı Kanunun Ek 3. maddesinin uygulanmasına dair Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar yürürlüğe konulmuştur.

Şu an yürürlükte olan yatırım teşvik sisteminden önce getirilen kanuni düzenlemeler; planlama sorunları, yatırım finansmanının temin edilememesi, yatırımların firma ve piyasa koşulları nedeniyle taahhüt edildiği şekilde sürdürülememesi, yatırım yeri seçiminin daha sağlıklı yapılamaması, yatırımlar için resmi işlemlerin çok zaman alması gibi nedenlerle istenilen sonuçların alınamamasına ve kanunlarla ulaşılmak istenilen amaçlardan uzaklaşılmasına neden olmuştur.

Yatırım teşvik sistemiyle getirilen düzenlemelerin hedeflenen sonuçların alınabilmesi için;

---

<sup>225</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisi*, Ankara, 2011, [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 24.05.2012.

1-Yatırımcıların yatırım taleplerinin hızla sonuçlandırılıp hayata geçirilmesi için Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların diğer ilgili bakanlıkların mevzuat ve uygulamaları ile uyumlu olması, bakanlıklar arasında işbirliğinin sağlanması,

2-Yatırım yeri seçiminin daha sağlıklı yapılması, planlı ve alt yapısı tamamlanmış arsaların teşvikten yararlandırılması ve yatırım yeri tespitine yönelik zaman kaybının önüne geçilmesi amacıyla ilgili valilikçe (defterdarlık);

i) Teşvik kapsamında değerlendirmesi mümkün olan taşınmazlara ilişkin gerekli bilgilerin Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında tam ve eksiksiz bir biçimde girişlerinin sağlanması,

ii) Taşınmazların, Usul ve Esaslarda belirtilen şekilde tespit edilip, ilan edilmesi,

3-Kredi olanaklarının devlet eliyle cazip hale getirilmesi,

4-Geri kalmış bölgelerde yaşanan en büyük sıkıntılardan birisi olan alt yapı ve imar çalışmalarının ivedi bir şekilde hızlandırılması ve bu bölgelerin yatırıma uygun yerler haline getirilmesi,

5-Bölgelerin gelişmişlik düzeyine göre tespit edilecek sektörlerin cazip hale getirilmesinin sağlanması,

6-Teşvik kapsamında yatırımlara yer tahsis edilmesinde bölgesel ve sektörel bazda ayırım yapılarak taşınmazların hangi yatırımlar için verilebileceği önceden belirlenmesi,

7-Taşınmazlar tespit edilirken, ilde görüşü alınacak ilgili kurum ve kuruluşlar ile ortak hareket edilerek sürekli iletişim halinde olunması ve yapılacak yatırımlar için en uygun taşınmazların belirlenmesi,

Hususlarına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümünde Van ilinin yapısı ve hazine arazilerinin yönetimi konusunda çalışmalar yapılmış, bu çalışmalar esnasında Van ilimizin yatırım ve teşvik konusunda diğer illere göre daha geri planda kaldığı

görülmüştür. Ancak 2012 yılı 01.03.2012-31.03.2012<sup>226</sup> döneminde Van ili için 11 yatırımcıya teşvik belgesi verilmesi bu konuda Van ili içinde önemli gelişmelerin olduğu söylenebilir. Van tarihi ve coğrafi özellikleri bakımında birçok medeniyete başkentlik yapmış eski bir uygarlık şehridir. Ticari ve teknoloji açısından Urartular döneminin en gelişmiş şehri olarak bilinmekle birlikte yıllarca bu teknolojik gelişmişliğini korumuş ancak 1800’li yılların başından itibaren çıkan beylik savaşlarına yenik düşmüş ve bu ticari ve teknolojik özelliğini her geçen gün kaybetmiştir.

Van hem kapitalizmin tüccar-tefecî sınıfı bakımından, hem de feodal ilişkiler bakımından aşiret, cemaat, tarikat yapılarının iç içe geçtiği çoklu bir üretim biçiminin toplumsal ilişkilerini ve bu ilişkilerin birbirlerini dönüştürme düzeylerini yansıtmaları bakımından adeta laboratuvar konumunda bir kenttir.<sup>227</sup>

Van kırsal alanlardan yoksul köylü göçü alırken batıya (bir kenti kent yapan temel dinamikler olan) zenginliklerini (sermaye, beyin ve kentlileşmemiş nüfusu) göç olarak vermektedir. Bunun sonucunda; kent ileri gitmek yerine, yerinde saymakta hatta gerilemektedir.<sup>228</sup>

Van ilinde hazine arazilerinin yönetimi Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Van ilinde hazinenin mülkiyetinde mevcut bulunan 43,111 adet taşınmazın 3.337 adedi çeşitli kamu idarelerine tahsislidir. Bu mallar kamu hizmetinde kullanılmaktadır. Ayrıca 162 adet hazine taşınmazı kiraya verilmiş, bunlardan 2011 yılı sonu itibarı ile 658.168,20 TL gelir elde edilmiştir. Yine 2006-2011 yılları arasında toplam 89 adet taşınmaz malın satışı gerçekleştirilmiş ve bu satışlardan 986.101.00 TL gelir elde edilmiştir. Satış ve kiralama bedellerinin tamamının Milli Emlak Müdürlüğü ve ilçe mal müdürlükleri tarafından koordineli yapıldığı görülmektedir. Ancak, Türkiye genelinde hazine arazileri ilgili olarak en önemli sorunlarından birisi, hazine arazilerinin işgal edilmesi yani izinsiz kullanılmasıdır. Hazine taşınmazlarının hukuki, siyasi, idari bir takım nedenlerle işgal edilmesi Van

<sup>226</sup> RG: 09.05.2012, 28287.

<sup>227</sup> Sait Ebinç, *a.g.k.*

<sup>228</sup> Ahmet Özer, *a.g.k.*

ilinde de sık karşılaşılan bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla bir idare şekli olmamasına rağmen Van da hazine taşınmazlarının tasarruf biçimleri içinde “ecrimisil”in öne çıktığı görülmektedir. Oysa ecrimisil bir yönetim biçimi olmadığı gibi tasarruf edememe halidir. Ecrimisilde Hazine’nin taşınmazını sahiplenememesi ya da izinsiz kullanımların bilerek sürdürülmesine engel olunmaması (yeterince denetleyememesi) söz konusudur. İdare açısından ecrimisilin beş yıldan daha fazla geriye götürülmemesi, yani kullanım süresi ne olursa olsun, en fazla beş yıllık kullanım bedeli tahakkuk ettirilmesi söz konusudur

Bu türdeki Hazine taşınmaz malların ekonomiye kazandırılabilmesi için ilk olarak bu taşınmaz mallardaki işgallerin sona erdirilmesi ve tespitlerin sağlıklı bir şekilde yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla ecrimisil uygulamalarının yerine öncelikli olarak kiraya verme veya irtifak hakkı tesisi yollarının daha çok tercih edilmesi gerekir.

Kamunun elindeki arsa stoklarının yeteri ölçüde olmayışı, arsa politikasında etkinliğini yitirmesine, planlama sürecinde ise bir takım baskılara maruz kalmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle kamu yönetimleri mevcut uygulama araçlarını kamu yararına kullanmalı, arsaların satışından mümkün olduğunca kaçınmalı bunun yerine uzun dönemli kiralama sistemi uygulanmalıdır.<sup>229</sup>

Hazine taşınmaz mallarının ülke kalkınmasında ve ekonomi üzerindeki olumlu etkileri ve önemi kısa dönemde değil uzun dönemde ortaya çıkmaktadır. Satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi, devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler dolayısıyla uzun dönemde enerji, turizm, tarım, hayvancılık, konut, eğitim, ağaçlandırma gibi alanlara katkı sağlamakta olup bu katkılar, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, eşit olmayan gelir dağılımının düzeltilmesi, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması, yatırım ve istihdamın teşviki küçük ve orta ölçekli sanayicilerin desteklenmesi, Organize sanayi bölgelerinin oluşturulması, tarımsal sektörün gelişmesi, orman ürünlerinin artırılması, TOKİ tarafından alt ve orta gelir gruplarına yönelik yapılan konut projelerinin artırılması ve buna benzer birçok ekonomik faktöre olumlu etki yapmaktadır.

---

<sup>229</sup> Zühre Duygu Alver, *a.g.k.*, s. 7.

## KAYNAKÇA

## Kitaplar

**AKDOĞAN**, Abdurrahman, **KIRBAŞ**, Sadık, **EYÜPGİLLER**, Saygın, *Açıklamalı Maliye ve Vergi Sözlüğü*, Birlik Yayınları, Ankara, 1986.

**AKİPEK**, Jale, *Türk Eşya Hukuku* C.2., 2. Baskı, Ankara Üniv. Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973, s. 6-7; Kemal **Gürsoy** vd.; *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984, s. 338; Aydın **Zevkliler**, “Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler”, **Bülent Nuri Esen’e Armağan**, Ankara, 1977, s. 583-584; Nuşin **Ayiter**, *Eşya Hukuku*. 3.Baskı, Ankara, 1987, s. 80-81; Turhan **Esener**, Kudret **Güven**, *Eşya Hukuku*, Ankara, 1990, s. 92-93; Esin **Örücü**, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması)*, İstanbul, 1976, s. 40; Hüseyin **Hatemi**, Rona **Serozan**, Abdülkadir **Arpacı**, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, s. 65-66, 69, 655; Ferit H. **Saymen**, Halit K. **Elbir**, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul, 1963.

**AKIN**, İlhan F., *Kamu Hukuku*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1974.

**ARMAĞAN**, Servet, *1961 Anayasasına Göre Temel Haklar ve Ödevler*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980.

**ATAY**, E. Ethem, *İdare Hukuku*, Cilt-2, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006.

**ATILGAN**, Yusuf, “Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri”, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul, 2010.

**AYAN**, Mehmet, *Eşya Hukuku I Zilyedlik ve Tapu Sicili*, 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000.

**AYAN**, Mehmet, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2000.

**AYAN**, Mehmet, *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, 2. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2000.

**AYİTER**, Nuşin, *Eşya Hukuku*, 3.Baskı, Savaş Yayınları, Ankara, 1987.

**BEAGLEHOLE**, Ernest. Property, London 1931, p.201.

**BURİNESS**, Martin Van, “*Ağa Şeyh Devlet*”, Çev: Banu Yalkut, İletişim Yayınları, İstanbul, 2004.

- DÜREN**, Akin, *İdare Malları*, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını No: 373, Ankara, 1975.
- ERDOĞAN**, Ş. Ekrem, *Teoride Kamu Taşınmaz Malları*, Türkiye Maliye Sempozyumu, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No:1176/165, Eskişehir, 2000.
- ERDOĞAN**, Celal, *Topluluk Mülkiyeti ile Ortaklığın Giderilmesi Dava ve İlkeleri*, 2. Basım, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ağustos, 1975.
- EREN**, Fikret, “*Mülkiyet Kavramı*”, *A. Recai Seçkin’e Armağan*, Ankara Üniv. Hukuk Fakültesi Yayınları No:351.
- GİRİTLİ**, İsmet/ **BİLGİN**, Pertev/ **AKGÜNER**, Tayfun, *İdare Hukuku*, Der Yayınları, İstanbul, 1999.
- GÖZLER**, Kemal, *Hukukun Temel Kavramları*, 5. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, Eylül, 2008.
- GÜRİZ**, Adnan, *Teorik Açından Mülkiyet Sorunu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No. 253, Ankara, 1969.
- GÜRİZ**, Adnan, *Hukuk Başlangıcı*, 3. Bası, A. Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları No:495, A.Ü. Basımevi, Ankara, 1992.
- GÜRSES**, Mustafa, “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği”, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Hatay, 2009.
- GÜRSOY**, Kemal, **EREN**, Fikret, **CANSEL**, Erol, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara Üniversitesi. Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984.
- KARDEŞ**, Salahaddin, *Milli Emlak*, 3. Baskı, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği Yayınları, Ankara, 2010.
- KARDEŞ**, Salahaddin, *Hazine Malları*, Maliye Bakanlığı APK Başkanlığı, Yayın No:1999/350, Ankara, 1999.
- KELEŞ**, Ruşen, **GERAY**, Cevat, **EMRE**, Cahit, **MENGİ**, Ayşegül, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Öteki Yayınevi, Ankara, Ocak 1999.
- KELEŞ**, Ruşen, *Şehir ve Bölge Planlaması Bakımından Şehirleşme Hareketleri*, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No: 122-104, Şehircilik Enstitüsü Yayınları No: 8, Ankara, 1961.
- KILIÇ**, Selim, “Hazine Taşınmaz Mallarının Ülkenin Ekonomik Kalkınması Yönünde Değerlendirilmesi”, Maliye Bakanlığı, *Yayınlanmamış Yeterlik Tezi*, İzmir, 2001.
- KIRBAŞ**, Sadık, *Devlet Malları*, Birlik Yayınları, 1.Baskı, Ankara 1985.

**KÖPRÜLÜ**, Bülent, **KANETİ**, Selim, *Sınırlı Ayni Haklar*, 2. Baskı, İstanbul 1982-1983.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *Devlet Malları Mevzuatı*, 2005.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporu, 2009.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporu, 2010.

**ÖNCEL**, Yenal, *Mahalli İdareler Maliyesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1998.

**ÖZDEN**, Ersin, “Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil İşlemleri ve Bu İşgallerin Giderilmesi İçin Yapılması Gereken İşlemler”, **Milli Emlak Uzmanlık Tezi**, Ankara 2007.

**OĞUZ**, Abdulkadir, “Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir Araştırma: Adıyaman Örneği”, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Bolu, 2010.

**OĞUZHAN**, Kemal, **SELİÇİ**, Özer, *Eşya Hukuku*, 6.Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul 1992.

**OLGAÇ**; Senai, *Emsal İçtihatlarda Türk Borçlar Kanunu*, Olgaç Yayınevi, Ankara, 1976.

**ONAR**, Sıddık Sami, *Amme Emlaki Teorisi*, İstanbul, 1943.

**ONAR**, Sıddık Sami, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, Marifet Basımevi, İstanbul, 1952.

**ŞİMŞEK**, Suat, *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayın No: 2011/413.

**SÖYLER**, İlhami, *Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi*, Maliye Bakanlığı APK Yayın No:2005/368, Ankara, 2005.

**T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı**, Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, *Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*, Araştırma ve Sentez Raporu (Taslak Rapor), 2009.

**TEKİNAY**, Selahattin Sulhi vd., *Eşya Hukuku*, 5.Baskı, İstanbul, 1989.

**TEZSEZEN**, Cumhuri, **AĞAÇLI**, Ömer, *Türkiye’de Kentsel Arsa Üretim Politikaları Uygulamalar*, Bizim Büro Basımevi, Ankara, 1993.

**TURAN**, Menaf, *Türkiye’de Kentsel Rant*, 1.Baskı, Tan Kitabevi, Ankara 2009.

**TURAN**, Taner, *Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi*, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1998.

**ULUTAŞ**, Cafer, “Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması(Dikmen Vadisi Örneği)”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri), **Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2005.

**YALÇINKAYA**, F Feyyaz Yalçinkaya, Turhan Kartal, *Devlet Malları (Kamu İdareleri-Kamu Kurumları) Edinilmesi İdaresi Elden Çıkarılması*, Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1971.

### Makaleler

**ALVER**, Zühre Duygu,” Türkiye’de Arsa Politikasının Gelişimi, Uygulama Araçları ve Arsa Politikasında Rol Oynayan Kuruluşlar”, <http://www.tasinmazmulkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=856>,

**EBİNÇ**, Sait , “Kent ve Siyaset Bağlamında Van”, [www.birgun.net/city\\_index.php?year=2010&month.](http://www.birgun.net/city_index.php?year=2010&month.),

**ERDOĞAN**, Yavuz, “Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı”, *Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Kararlar Dergisi* (A.Y.İ.M.) No: 14, 2000, [www.msb.gov.tr/ayim/ayim\\_ana.asp](http://www.msb.gov.tr/ayim/ayim_ana.asp).

**KILIÇ**, Ramazan, **DEMİRÇELİK**, Mine, “Mülkiyet Kavramının Tarihsel Gelişimi Sürecinde Ortaçağ ve Reform Hareketi”, **Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi**, Sayı. 30, Ağustos 2011.

**KOÇAK**, Hüseyin, **TOLONLAR**, Melek “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi** (C.X, S II, 2008).

**ÖKÇÜN**, Gündüz, İzmir İktisat Kongresi, **DPT**, Ankara, 1994.

**ÖZER**, Ahmet, “Güneydoğu Bölgesinde Kentleşme(me) Sorunu Ve Yarattığı Sonuçlara Sosyolojik Bir Bakış” **1.Ulusal Kentsel Gelişme Sempozyumu**, Gaziantep, 1997.

**ÖZER**, Ahmet, “Van’ın Sosyo-Ekonomik ve Kentsel Gelişme Stratejileri”, [www.ahmetozzer.org.](http://www.ahmetozzer.org.),

**SÖYLER**, İlhami, “Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler”, **Sayıştay Dergisi**, sayı 83.

**TOPRAK**, Mehmet Burak,”6183 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Teferruğ”, **Mali Çözüm Dergisi**, **İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası**, Mart-Nisan, 2011.

**TURAN**, Menaf, “Kent Yönetimine Katılımda Yeni Bir Sorun Alanı: Kentsel Rantların Yönetimi, *Dosya -08, Yerel Yönetimlere Katılım, Bülten 64*, Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını, Aralık 2008.

### **İnternet**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Tarihçe, **[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)**.

Van Valiliği, **[www.van.gov.tr](http://www.van.gov.tr)**.

Van İl Çevre ve Orman Müd., **[www.van-cevreorman.gov.tr](http://www.van-cevreorman.gov.tr)**.

TÜİK, (**[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)**), 2010 yılı verileri

Van Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müd., **[www.vantarim.gov.tr](http://www.vantarim.gov.tr)**.,

Tarım Kütüphanesi web sitesi, *Arazi Toplulaştırılması*, **[www. tarimkutuphanesi.com](http://www.tarimkutuphanesi.com)**.

Van Ticaret Borsası, **[www.vatbo.org.tr](http://www.vatbo.org.tr)**.,

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **[www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)**.