

# MÜLKİYETİ MALİYE HAZİNESİNE AİT TAŞINMAZLAR SATILMALI MI? KONUT POLİTİKASI AÇISINDAN KARŞILAŞTIRMA (ERZURUM ÖRNEĞİ)

H. İlhan

Erzurum Kadastro Müdürlüğü, 25100, Erzurum

## Özet

*Erzurum İlinde yapılan çalışmalardan yola çıkılarak mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmazların satılmalı mı? sorusu üzerinde durularak konut politikası açısından bazı değerlendirmeler yapılmıştır. Diğer kamu kurumları tarafından mülkiyeti hazineye ait olan taşınmazları ihtiyaçlarından fazlasını tahsis etmeleri irdelenerek ülke ekonomisi açısından etkileri değerlendirilmiştir. Erzurum ilinde yaklaşık olarak 73000 adet Maliye Hazinesine ait taşınmazın, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğündeki teknik personel sayısı da düşünülerek kontrol edilmesinin güçlükleri üzerinde durularak çözüm önerisi getirilmiştir. Türkiye genelinde yapılan kadastro çalışmaları esnasında tespit harici kalmış olan yerlerin ülke ekonomisine kazandırılması gerekliliğine değinilmiştir.*

## Anahtar Sözcükler

Kadastro, Tapu, Şehircilik, Kamu, Konut.

## 1. Giriş

Taşınmaz: Tarla, ev, apartman, arsa gibi arazi üzerinde bulunup yeri değiştirilmeyen mallara taşınmaz denilmektedir. Taşınmazlarla ilgili mevzuatta, aynı anlamda kullanılan diğer kavramlar şunlardır; Emval-i gayrimenkule, Gayrimenkul emval, Gayrimenkul mal, Gayrimenkul, Taşısız mal, Toprak, Taşınmaz mal, Taşınmaz Bunlardan en az bilineni taşısız maldır.

Özel ve Kamu Malı Ayrımı: Üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü ve toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılmış olduğu taşınmaz, kamu malı Tapuda kayıtlı olup kamu hizmetlerinde kullanılmayan bina, tarla, arsa, bağ, bahçe niteliğindeki yerler özel mal durumundadır. Özel mallarda tapuda kayıt söz konusu iken hizmet malları dışındaki kamu mallarında tapuda kayıt olmayabilir. Kamu malları, genel kabul görmüş ayırıma göre üçe ayrılır. 1-Hizmet malları, 2-Orta malları, 3-Sahipsiz mallardır.

Hizmet malları: Askeri kışla, polis karakolu, sağlık ocağı, okul, adliye, hükümet konağı gibi üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü yerlere hizmet malları denilmektedir. Bunları diğer kamu mallarından ayıran temel özellik tapu siciline kaydedilebilmeleridir.

Orta Mallar: Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman yeri, panayır yeri, yol, köprü, meydan, sıvat yeri, yunak, eyrek yeri gibi paralı veya parasız olarak kamunun yararlanmasına tahsis edilen veya kadimden beri bu biçimde kullanılan ve yararlanan taşınmazlardır. Bunlar tapu siciline kaydolunmazlar, özel sicilleri tutulur.

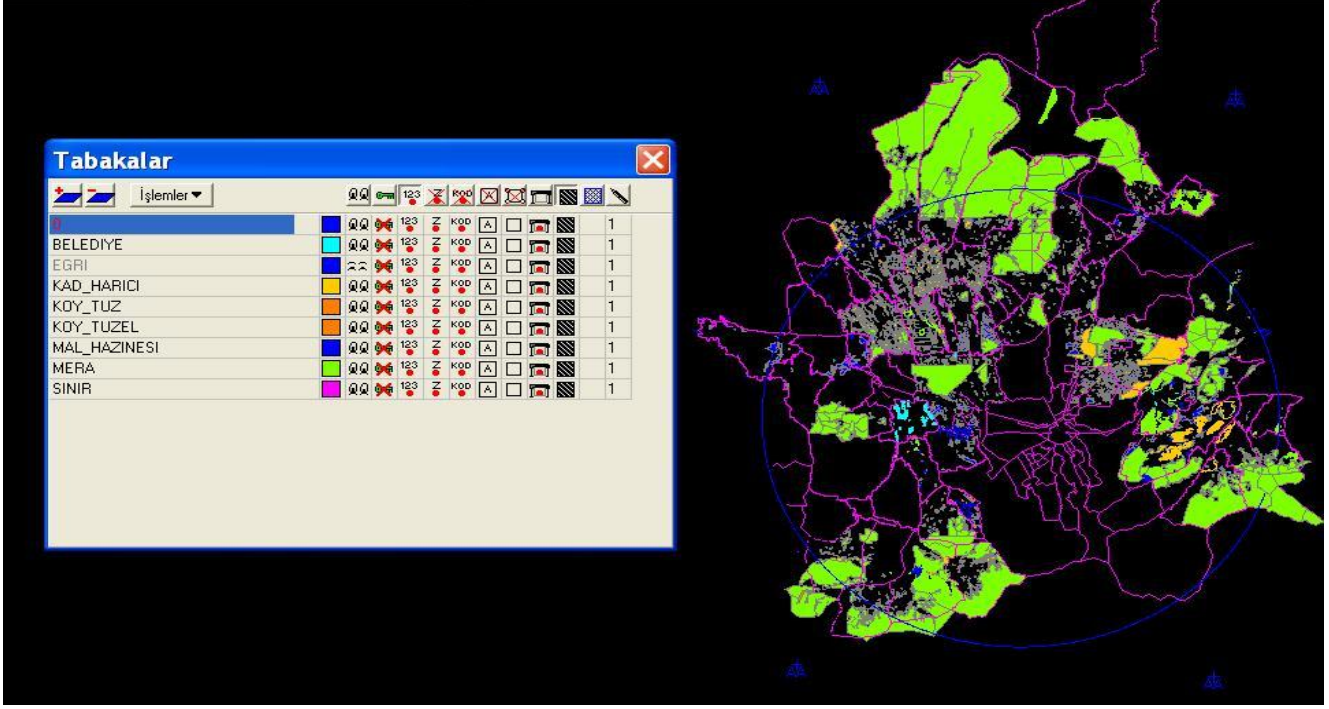
Sahipsiz Mallar: Sahipsiz mallar, doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete elverişli olmayan, herhangi bir tahsis tasarrufunu gerçekleştirilmeyen ve doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımına ve yararlanmasına açık yerlerdir. Bataklık, tarıma elverişli olmayan arazi, kayalar, tepeler, dağlar, genel sular, buzullar kıyıları gibi yerlerdir.

Kamu malları içerisinde en fazla parsel sayısı maliye hazinesine aittir. 3402 kadastro kanunu ve daha öncesinde uygulanan mevzuatlar sırasında, mülkiyete konu olan parseller dışındaki tüm boşluklar kadastro harici bırakılması (tescilsiz), maliye parsellerinin sayısının fazla olması ve sahaya serptirilmiş bir şekilde heterojen bir şekilde dağılımı, maliye hazinesine ait parseller, diğer kurumlar tarafından, gereğinden fazla parsel tahsis etmiş olmaları, maliye hazinesine ait taşınmazlardan uzak, engebeli olan yerlerde bulunanların kontrol edilmesinin zor olması, kurumlarca fazla tahsis edilen yerlerin kullanılmaması veya vatandaşlar tarafından işgal edilmesi, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünün maliye hazinesine ait parsellerin kontrol ve takibini yapacak yeteri personelinin olmaması nedenleri ile maliye hazinesine ait bir takım taşınmazların satılması noktasında sorular aklı gelmektedir.

Kamu konutları ile ilgili olarak ise Genel anlamda konutlar; Hizmet tahsisli konutlar, Özel tahsisli konutlar, Görev tahsisli konutlar ve Sıra tahsisli konutlar olarak sınıflandırılabilir. Özellikle konut sıkıntısının olduğu yerlerde sürekli tayin döngüsü içerisinde olan memurlar için büyük bir olanak oluşturmaktadır. Asker, polis v.b. görevli personelin güvenlik açısından bu kamu konutlarının çok önemli stratejik önemi vardır. Ayrıca fiyatlarının da düşük olması ekonomik cazibe de meydana getirmektedir. Memurların Sosyo-ekonomik düzeyini bu sayesinde rahatlatmaktadır. Ancak her alanda olduğu gibi konut alanlarında da problemler yaşanmaktadır. Bunlardan başlıcaları; kamu konutuna giren personelin emekli olana kadar çıkmaması, bazı kurumlarda görevli personele konut sırası hiç gelmezken bazı kurumlarda ise evli ve bekar durumu ayırt etmeden herkese konut verilmektedir. Konut kira bedellerinin illere göre uygun fiyatlar belirlenmemektedir. Konutlarda oturmayanlar için asgari uygun bir tazminat da ödenmemektedir.

## 2. Uygulama Çalışması

Erzurum il merkezinde, valilik binası merkez alınarak 10 km yarıçapında çizilen daire içerisinde kalan kamu malları ile ilgili bir değerlendirme yapılmıştır.



Şekil 1: Erzurum ili, Valilik binası merkez alınarak 10 km yarıçapına isabet eden kamu malları(2012)

Yapılan bu çalışma 2012 yılı verilerine göre yapılmış olup köy tüzel kişilikleri adına da taşınmazlar bulunmaktadır. 6360 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince ilk mahalli genel idareler seçimi sonrası yürürlüğe girerek köy tüzel kişilikleri kaldırılmıştır. Ancak ilgili Belediyelerin gerekli işlemleri yapmamasından kaynaklı olarak halen Büyükşehirlerde mahalle sınırlarının bağlı olduğu, Tapu Kütüklerinde köy tüzel kişiliği adına taşınmazlar halen kayıtlı olup gerekli olan güncelleme işlemleri devam etmektedir.



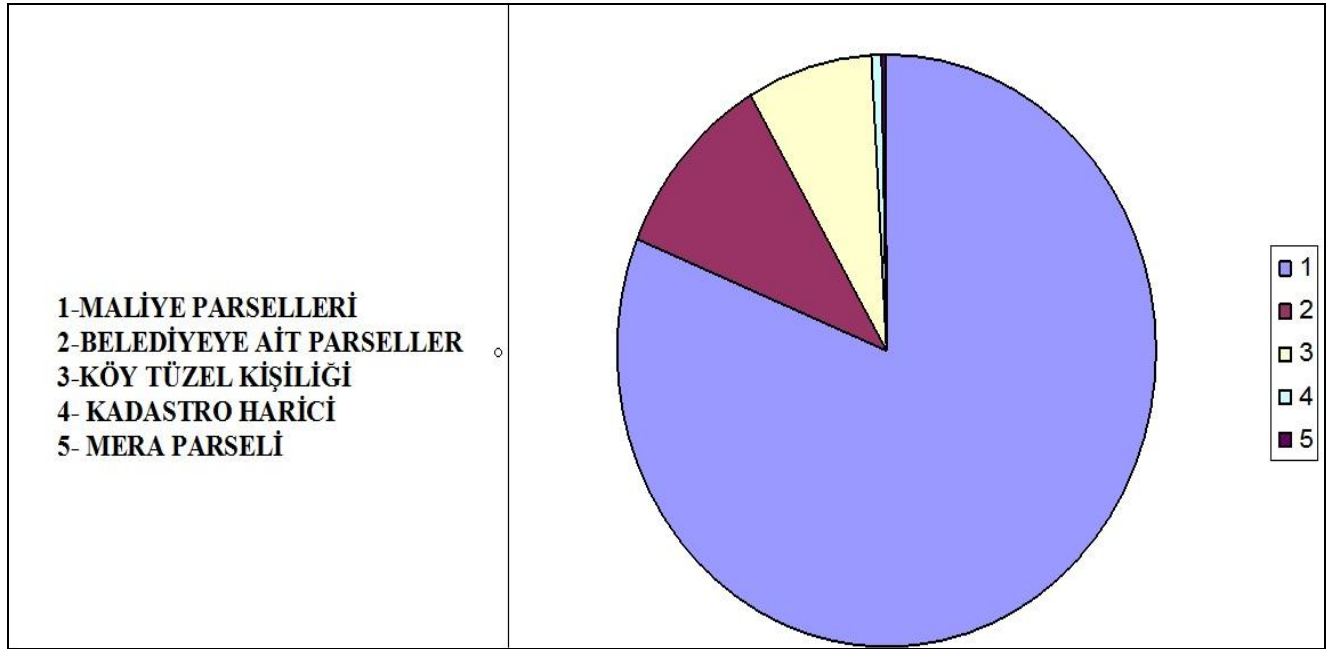
Şekil 2: Kamu malları gösteren kesit(2012)

10 KM YARIÇAPINDAKİ ALANDA:

Toplam parsel sayısı	: 4000
Maliye hazinesine ait parsel sayısı	: 3210
Belediyelere ait parsel sayısı	: 420
Köy Tüzel Kişiliklerine ait parsel sayısı	: 295
Kadastro harici yerlerin(parsel olarak çevrilmesi ile)	: 20
Mera parsel sayısı	: 15

Bu çalışmayı yaparken şehir merkezinde bulunan hizmet binaları ve yüz ölçümü 50 m2 den küçük olan kamuya ait taşınmazlar dikkate alınmamıştır.

Şekil 3 de 10 km yarıçapı içerisinde bulunan kamu mallarının parsel sayısını göstermektedir. Şekil 3 de görüleceği üzere uygulama içerisinde alınan 4000 adet parselin sayı olarak büyük bir bölümü maliye hazinesine aittir. En az parsel sayısı ise mera vasıflı Kamu Orta Malına ait olan taşınmazlardır.

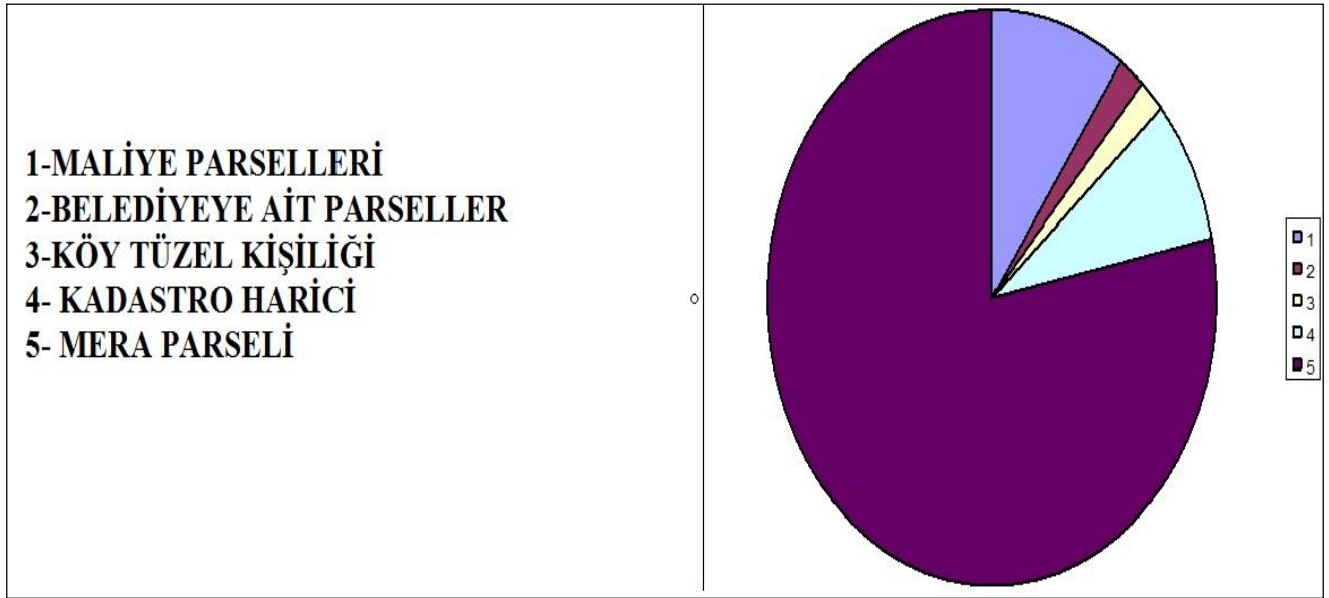


Şekil 3: Kamu mallarının parsel sayısına göre dağılımını gösterir grafik(2012)

Ancak şekil 2 de görüleceği üzere maliye hazinesine ait olan taşınmazlar saha içerisinde çok farklı alanlara sahip heterojen bir şekilde dağılımı olan parsellerdir. Dolayısı ile bu taşınmazların ulaşımı, kontrolü ve denetlenmesi çok zor bir hale getirmektedir.

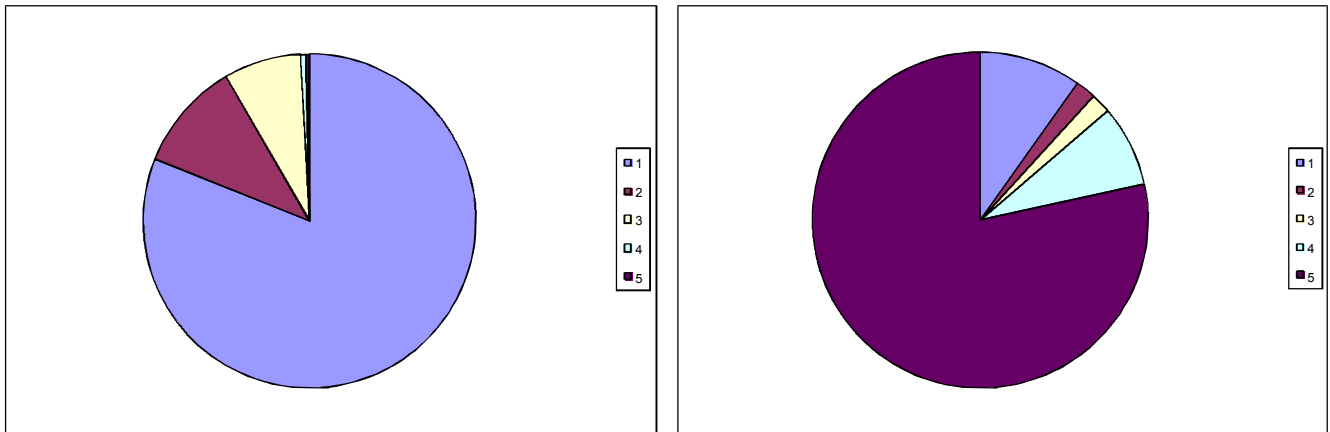
Oransal anlamda en az parsel sayısı ise mera vasıflı olan taşınmazlardır. Mera parselleri sayısının az olmasına karşılık şekil 2 de görüleceği üzere maliye parsellerine göre daha toplu ve az dağınık bir şekilde bulunmaktadır. aliye parsellerinden sonra ise en çok belediyelere ait parseller gelmektedir.

Şekil 4 de 10 km yarıçapı içerisinde bulunan kamu mallarının alanlarını göstermiştir.



Şekil 4: Kamu mallarının alanlarını gösterir grafik

Şekil 5: Şekil 3 ve 4 numaralı grafiklerin karşılaştırılması yapılmıştır.



Şekil 5: Kamu mallarının parsel sayısı ve alanlarını gösterir grafiklerin karşılaştırılması

Şekil 5 de görüleceği üzere maliye hazinesine ait taşınmazların parsel sayısının fazla olmasına rağmen kapladıkları yüz ölçümleri itibari ile mera parselleri en büyük alanları kaplamaktadır. Ayrıca kadastro harici olarak tescil dışı bırakılmış yerlerin kapladığı alanlar itibari ile tescilli yapılmış maliye parsellerinin alanlarına eş değer bir alana sahip oldukları görülmektedir. Bu nedenle ülkemizde tescil harici kalmış tüm yerlerin bir an önce tescillerinin yaptırılarak Türkiye ekonomisine kazandırılması gerekmektedir.

### 3. Diğer Kurumlara Yapılan Tahsisler

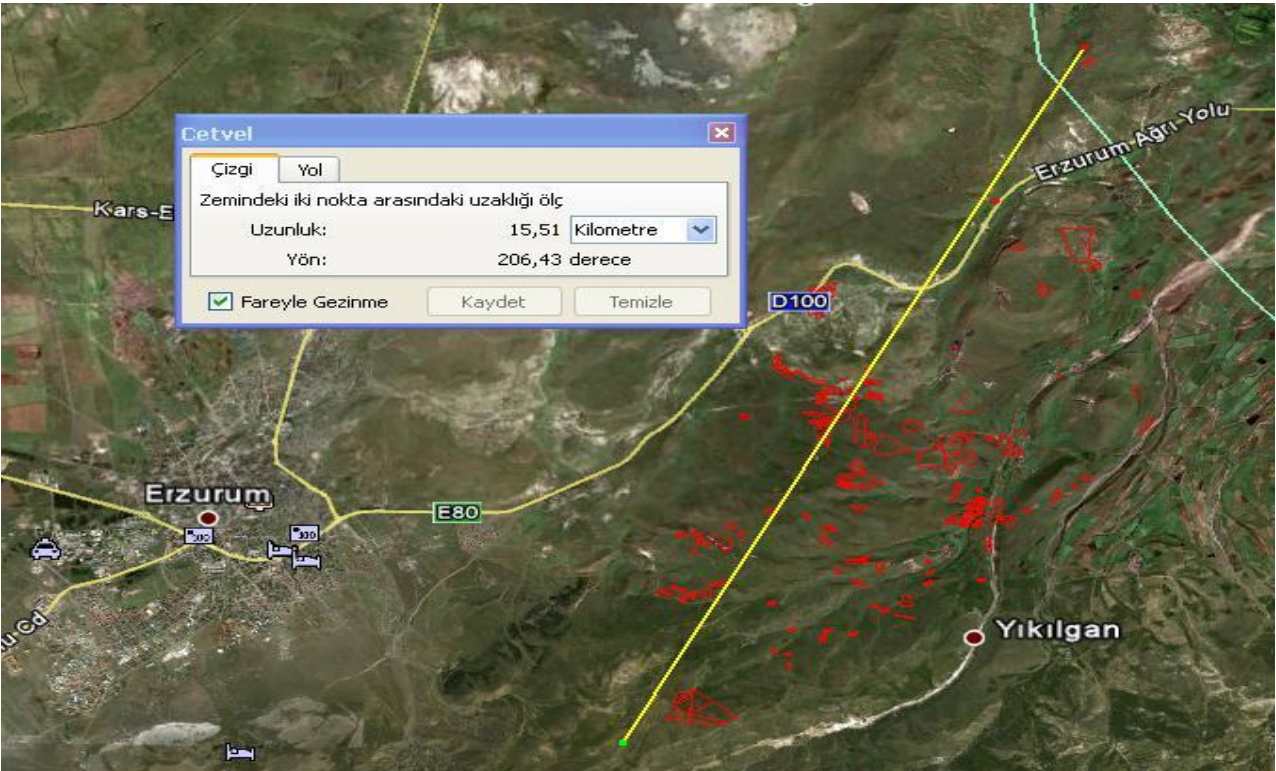
Kamu hizmetlerinin sağlık bir şekilde yürütülebilmesi için Maliye Hazinesine ait taşınmazlar yine devletin diğer kamu kuruluşlarına tahsisi yapılarak kurumların ihtiyaç duydukları mekansal ihtiyaçları karşılanmaktadır. Bu konuyla ilgili olarak Erzurum ili, Nenehatun mahallesinde bulunan Askeri Birlik gerekli olan mekansal ihtiyaçlarını bu mahalledeki tüm maliye parsellerinin tahsisini kendi kurumları adına yaparak sağlamıştır.

Şekil 6 da Erzurum ili, Palandöken ilçesi, Nenehatun mahallesinde bulunan askeri birliğe tahsis edilen parseller ve uydu görüntüsünün çakıştırılmış halini göstermektedir. Şekil 6 da görüleceği üzere askeri birlik tahsis işlemi yaparken ilgili ilgisiz tüm maliye parsellerinin tahsisini kendi kurumu adına yapmıştır. Ancak özellikle askeriye tarafından kendi kurumları adına tahsisi yapılan ve askeriye tarafından kullanılmayan ve bu askeri birliğe çok uzak olan maliye hazinesine ait taşınmazlar Şekil 7 de gösterilmiştir. Şekil 7 de görüleceği üzere askeri birlikten en fazla 15 km uzaklıktan başlayarak araziye heterojen bir şekilde septirilmiş bir şekilde bulunan askeriye adnan tahsisi yapılmış bu maliye hazinesine ait

taşınmazlar askeri birlikler tarafından kullanılmadığı gibi uydu görüntülerinden o bölgede yaşayan çiftçiler tarafından tarımsal amaçlı olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle ilgili kurumların tahsis işlemi yaparken sadece kullanabilecekleri ve kontrolünü sağlayabilecekleri kadar taşınmazın tahsisini istemelidir. Sonuç olarak bu kadar çok dağınık olan maliye hazinesine ait taşınmazların vatandaşlar tarafından Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün veya ilçelerdeki Mal Müdürlüklerinin bilgisi dışında tarımsal vb. şekilde kullanmalarının önüne geçilmesi için Türkiye genelinde çok iyi bir denetim ve kontrol gerekmektedir. Ancak sadece Erzurum ilindeki yaklaşık 73.000 adet maliye parselinin düşündüğümüz zaman Milli Emlak Müdürlüğü ve ilçelerdeki Mal Müdürlüklerinin personel sayısı ve teknolojik imkanlar ile birlikte bu kadar çok parselin denetimini yapmaları imkansız haldedir.



Şekil 6: Askeri birliğe tahsis edilen parseller ve uydu görüntüsü(Google eart 2011 uydu görüntüsü)



Şekil 7: Askeri birliğe tahsis edilen tüm parseller ve uydu görüntüsü(Google eart 2011 uydu görüntüsü)

### 3. SONUÇ

İlk olarak Türkiye genelinde kadastro harici(tescilsiz) olarak bırakılmış olan yerlerin sayısal ortamda konumları belirlenerek ülke ekonomisine kazandırılmalıdır. Tescilsiz yer kalmamalıdır. Türkiye genelinde kadastrası çeşitli nedenler ile tamamlanmamış birimlerin kadastro çalışmaları hızlı bir şekilde bitirilmelidir. Kadastro çalışması bittiği halde kadastro harici bırakılmış kısımlar idari yoldan bir an önce tescilleri tamamlanmalıdır.

Türkiye sınırları içerisindeki tüm kadastral paftaların ulusal formatta, sayısal bir şekilde dönüşümü öncelikle yapılmalıdır. Bu konu ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kadastro yenilemesi, sayısallaştırma vb. uygulamalardan vazgeçilerek daha hızlı ve uygulanabilirliği daha kolay olan yeni bir kanun uygulaması çıkarılması daha uygun olacaktır. Ülkemizin tüm mülkiyet haritalarının güncellenip sayısal formata dönüşümü sayesinde veriye ulaşım kolay ve hızlı olacaktır. Maliye hazinesine ait olan parsellerden merkeze çok uzak ve engebeli olan parsellerin ilk olarak satışı yapılabilir. Ancak bu satış işleminin uzun bir zaman alacağı unutulmamalıdır. Hükümetler bu satışı yaparken kar amacı gütmeyen sadece tecavüzün önlenmesi amacı ile yapılmalıdır. Maliye hazinesinden gereğinden fazla tahsis yapılan taşınmazlar, ilgili kurumlar tarafından tahsis amacının kaldırılarak geri iade edilmesi gerekmektedir. Şehrin gelişmekte olan yerleri ile yatırım yapılabilecek büyük parsellerin satılmaması gerekmektedir. Bunlar değerlendirilerek OSB vb. büyük yatırımlar için bir kenarda tutulmalıdır. Şehrin imar durumunun rant kazandığı yerlerde bulunan maliye parselleri acele edilmemeli ve mümkünse plandaki tüm yapılar tamamlandıktan sonra kar amacı ile satılabilir. Kamu konut satışları egerekiyorsa kar amacı olmamalıdır. Amaç israfın önlenmesi ve kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan personel arasında adaletli sağlamak olmalıdır.

Kamuya ait konutların satış işleminde ise güvenlik için gerekli olan konutlar ile stratejik öneme haiz olan kamu taşınmazlarının satışı çok büyük sıkıntılar çıkacaktır. Kamu konutların satılması çok gerekliliği olan bir uygulama değildir. Bunun yerine herkesin eşit ve sirkülasyonu olan adaletli ve uygulaması mümkün bir sisteme geçilmelidir. Kamuya ait konut satışları en son uygulama olarak düşünülmeli ve güvenlik riski olan yerler asla satılmamalıdır.

Türkiye de konut politikası açısından kamuya ait konut, arsa ve 2b alanlarının satılması konut ihtiyacını gerçek anlamda gidermeyecektir. Bu yüzden hükümetler ellerinde bulunan kamuya ait olan gayrimenkulleri mantıklı ve o anki ihtiyaçlara göre değerlendirmelidir. Türkiye de kamuya ait gayrimenkuller devlet tarafından gereğinden fazla bir şekilde elinde tutulmalıdır. Özellikle kimse tarafından kullanılmayan taşınmazlar ülke ekonomisine kazandırılmalıdır. Siyasi bir konu haline gelmiş olan orman vasfını yitmiş 2b alanlarının vatandaşlara satılması her ne kadar devlet için ekonomik gelir gibi gözükse de ilerleyen zaman içerisinde kötü amaçlı vatandaşlarımız tarafından su istimal edilecek bir konudur. Konut politikası açısından çözüm yapabilecek bir uygulama değildir. Kamu konutlarının satılması da konut politikası açısından ülkemizde var olan konut politikası ile ilgili pozitif bir gelişme göstermeyecektir.

Maliye Hazinesine ait olan merkezlere uzak ve engebeli arazide bulunan taşınmazların satılması, ülke ekonomisine kazanım için gereklidir. Maliye hazinesine ait bu taşınmazlar satılırken şehrin imar planı dikkate alınarak ilerleyen yıllarda rant olabilecek yerlerden taşınmazlar satılmamalıdır. Maliye hazinesine ait büyük alanlara sahip taşınmazlar ise ileride yapılması ihtimal büyük projeler, TOKİ, OSB gibi alanlar için bir kenarda tutulmalıdır. Konut politikası açısından bu yerlerin satılması konut ihtiyacının sadece bir kısmını karşılayabilir.

### Teşekkür

Çalışmamızda her türlü desteğini esirgemeyen Erzurum Kadaastro Müdürü Hakkı YETİŞİR' e, Erzurum Tapu ve Kadaastro VIII. Bölge Müdürü Ali ATMAN' a, Harita Mühendisi Tuğrul IŞIN' a çok teşekkür ederim.

### Kaynaklar

ADLI, M.Z. Tapu ve Kadaastro Mevzuatı, TKGM tarafından yayınlanmıştır. Sayı:1, Ankara  
Google Earht Uydu Görüntüleri (<https://www.google.com.tr>)