

HAZİNE TAŞINMAZLARININ DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİNİN İRDELENMESİ

K. Çelik

Gümüşhane Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bölümü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Gümüşhane, gumuscelik@hotmail.com

ÖZET

Yüzyılımızda ülkelerin ekonomik bağımsızlığını kazanabilmesi veya devam ettirebilmesi, ülke kaynaklarının tümünün etkin ve verimli kullanılmasına bağlıdır. Türkiye'nin ekonomik kalkınma amacıyla kullanılabileceği kaynaklardan birisi de Hazine taşınmaz mallarıdır. Bu nedenle hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kısa, orta ve uzun dönemli olarak kazandırılması gerekmektedir. Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi ve belirlenen rayiç bedellerle satışlarının yapılması özellikle son yıllarda yaşadığımız ekonomik krizlerle daha da önem kazanmıştır. Her kriz döneminde bu fikir tekrarlanmaktadır.

Ülkemizin kalkınması kişi başına düşen milli gelirin yükseltilmesine bağlıdır. Ülkemizdeki mevcut kaynakların belirlenmesi ve bu kaynakların rasyonel olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasına yönelik yapılan irtifak hakkı tesisi, kira ve satış gibi işlemler sağlıklı bir şekilde yapılamamaktadır. Taşınmaz malların değerlerinin rayiç bedel üzerinden belirlenmesi gerekmektedir. Rayiç bedel tespitinde konumsal bilgi sistemlerinden yararlanılmalıdır. Bu çalışmada hazine taşınmaz mallarının ekonomimize ne tür ivme kazandıracığı tartışılacaktır.

Anahtar Sözcükler: Hazine Taşınmazları, Ekonomik Kalkınma, Taşınmaz Değerlemesi, Konumsal Bilgi, Gayrimenkul,

ABSTRACT

VALUATION OF TREASURY REAL ESTATES AND EXAMINATION OF THEIR EFFECTS ON TURKISH ECONOMY

In this century, gaining economic independence of countries depends on using all resources of the country efficiently and effectively. One of the resources of Turkey that can be used for economic development is treasury real estates. Therefore, it is necessary to bring the treasury real estates into economy in short, middle and long term. Valuation of treasury real estates and determination of their current market values have gained great importance especially in last years when faced with economic crises. This idea has been repeated in every crisis period.

Development of our country depends on increasing national income per capita. It is necessary to determine current resources in our country and to evaluate them rationally. In Turkey legal transactions for bringing treasury real estates in economy such as establishment of easement rights, selling, renting is not being performed properly. Values of real estates have to be determined based on their current market values. To designate the current market values spatial information systems have to be used. In this paper, importance of treasury real estates for Turkish economy is discussing.

Keywords: Treasury Real Estates, Economic Development, Real Estate Valuation, Spatial Information, Real Estate

1. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Dilimize Arapça'dan 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 kullanılmıştır. Ancak, Devlet teşkilatının büyümesi, gelişmesi ve modernleşmesi sonucu, Hazine kelimesinin de anlam ve kapsamı değişmiştir (Kardeş, 1999).

Bugünkü anlamda Hazine; genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır. Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı veya niteliği itibarıyla Hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da Hazine taşınmaz malı denilmektedir (Kardeş, 2004). Bu durumda, kadastro sonrası hazine adına tespit edilerek tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallara Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar denilmektedir.

Medeni Kanununun 715. maddesinde "Sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Hilafı sabit olmadıkça, menfaati umuma ait sular ile ziraata elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar

ve onlardan çıkan kaynaklar kimsenin mülkü değildir.” denilerek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre, menfaati umuma ait olan yerler ile kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar ve tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Ancak, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar Medeni Kanununun 715. maddesinde sayılan yerler ile sınırlı değildir. Anayasada kıyıların ve ormanların, ayrıca doğal servet ve kaynakların da özel mülkiyete konu olmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden oldukları hüküm altına alınmıştır.

1.1. Hazine Taşınmaz Mallarının Türleri

Çalışmada hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz malları ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malları birlikte incelenecektir. Hazine taşınmaz malları, genellikle kamu malları ve Devletin özel malları olarak ikili bir ayrıma tabi tutulmaktadır.

1.1.1. Kamu Malları ve Sınıflandırılması

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. Kamunun ihtiyacı ve menfaatlerinin karşılanması, kamu hizmetlerinin maddi vasıtalarını oluşturan malların özel mülkiyet rejiminden ayrı olarak kamu malı sayılması, özel bir korumaya tabi tutulması ve fertlerin bunlardan gereken ölçüde faydalanmasının sağlanması için ayrı hükümlere tabi tutulması bir zorunluluktur.

Kamu mallarının diğer mallardan ayrılması ve özel bir rejime tabi tutulması gerekliliği, hangi malların bu kategoriye dâhil edileceğine dair kapsamı belirleme ve bunun sonucunda bir kamu malları tanımı yapma gerekliliğini beraberinde getirmektedir (Erdoğan, 2000). 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 oluşturan okul, hastane, hükümet konağı, cezaevi gibi hizmet malları; doğal nitelikleri gereği herkesin kullanma ve yararlanmasına açık olan genel sular, madenler, kıyıları, dağlar, tarıma elverişli olmayan yerler gibi sahipsiz mallar girer.

Sahipsiz Mallar; Sahipsiz mallar, herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan mallardır (Kırbaç, 1988). Medeni Kanununun 715. maddesinde sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan malların Devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu belirtilerek ziraata elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar, sahipsiz mallara örnek olarak sayılmıştır.

Orta Malları; Orta malları, devletçe herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına tahsis edilen ya da kadimden beri kamunun müşterek olarak yararlanmasına açık olan mallardır. Orta malları Medeni Kanunda “menfaati umuma ait mallar” şeklinde ifadesini bulmuş ve bu malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Orta malları, herkesin yararlanmasına ve kullanımına açık olabilecekleri gibi sadece belirli bir topluluğun yararlanmasına ve kullanımına da açık olabilir. Örneğin, mera ve yaylakların kullanma hakkı belli bir topluluğa ait olduğu halde yol, meydan, panayır, pazaryerleri gibi alanların kullanma hakkı herkese aittir.

Hizmet Malları; Kamu hizmet malları, bir kamu hizmetine, o hizmetin unsurunu oluşturacak biçimde bağlanmış olan taşınmaz mallardır. Örneğin, karakol, hükümet konağı, belediye, okul binaları, hastane, kütüphane ve benzeri hizmet malları ilgili oldukları kamu hizmetinin bir ögesidirler.

1.1.2. Genel Olarak Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Mallar

Hazine taşınmaz malları dediğimiz taşınmaz malların büyük bir kısmı kamu malı olmasına rağmen tamamının kamu malı olduğunu söylemek mümkün değildir. Devlet bir tüzel kişi olarak bazı malların maliki olabilir. Ancak, malın Devlete intikal etmiş olması ona kamu malı niteliğini kazandırmaz. Kamu malı niteliğinin kazanılabilmesi için bazı işlemlerin yapılmasına ihtiyaç vardır. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar, kamunun yararlanmasına ve kamu hizmetlerine tahsis edilmemiş olan Devlete ait taşınmaz mallardır (Kırbaç,1988). Bu taşınmaz mallar, gelirleri ile kamuya dolaylı olarak yarar sağlayan taşınmaz mallardır. Bu taşınmaz malların kullanım şekilleri ve halkın bunlardan yararlanma usulleri, ilgili tüzel kişiler tarafından belirlenir

2. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ DURUMU VE ELDE EDİLEN GELİRLER

Hazinenin mülkiyetinde olan tescilli taşınmaz adedi 2 060 366 olup, toplam yüzölçümü 116 305 km²'dir. Bu rakam Türkiye yüzölçümü ile kıyaslandığında %14'lük alanının Hazinenin özel mülkiyetinde olduğu sonucuna varılmaktadır. Buna, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 43 786 adet ve Hazine ile ilişkili 89 121 adet olmak üzere toplam 315 000 km² yüzölçümlü yerler de dahil edildiğinde, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 54'ünü Hazinenin

yönetimindeki taşınmaz mallar oluşturmaktadır. Hazine taşınmaz mallarının yönetimi Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Milli Emlak genel Müdürlüğü de tüm il ve ilçelerde örgütlenecek kendisine verilen görevi yerine getirmeye çalışmaktadır. Hazinesinin yönetiminde bulunan arsa ve araziler üzerinde; satış, kiralama, trampa, tahsis, bedelsiz devir, mülkiyetin gayri aynı hak tesisi gibi hukuki tasarruflarda bulunmaktadır.

Tablo 1: Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

CİNSİ	TAŞINMAZ	
	ADET	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
Bina	93.666	593.120.162,62
Arsa	321.568	1.213.492.232,75
Arazi	325.946	13.752.956.242,77
Bağ-Bahçe	106.175	637.991.704,70
Tarla	925.890	15.745.896.813,48
Orta Malları	59.727	1.874.508.105,27
Su ve Su Ürünü Alanı	11.094	379.876.492,19
Maden ve Ocak Alanları	858	95.627.343,59
Orman	211.581	84.051.282.492,10
Deniz Dolgu Alanı	630	50.540.481,28
Tarihi Kültürel Alanlar	3.231	44.681.822,42
TOPLAM	2.060.366	118.439.973.893,18

2.1. Hazine Taşınmaz Mallarından Elde Edilen Gelirin Büyüklüğü

Maliye Bakanlığı'nın 2006 yılı faaliyet raporuna göre ülkemizde 2002-2006 yılları arasında Hazine taşınmaz mallarından elde edilen gelirlerin parasal büyüklüğü tablo 2'deki gibidir.

Tablo 2: Yıllara göre Hazine Taşınmaz Mallarından Elde Edilen Gelirler

YIL	2002	2003	2004	2005
Milli Emlak Gelirleri (Milyon YTL)	369,2	505,5	706,3	849,5

Bu rakamlar incelendiğinde, Hazine taşınmaz mallarının idaresinden düşük miktarda gelir elde edildiği görülmektedir. Bu nedenle, söz konusu taşınmaz malların daha rasyonel değerlendirilebilmesi halinde gelirlerinde artacağı muhakkaktır. Milli Emlak gelirlerinde son iki yılın bütçe hedefleri ve gerçekleşme oranlarının dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 3: Milli Emlak gelirlerinin gerçekleşme oranları (Değerler "BİN YTL" bazında alınmıştır)

GELİRİN TÜRÜ	YILLAR					
	2006 YILI			2007 YILI		
	Bütçe Hedefi	Gerçekleşme	Ger. Oranı (%)	Bütçe Hedefi	Gerçekleşme	Ger.Oranı (%)
A- Taşınmaz Kira Gelirleri	640.000	621.501	97	701.488	680.373	97
a) Lojman Kira Gelirleri		240.795			256.731	
b) Ecrimisil Gelirleri		93.479			128.871	
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri		259			4.876	
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri		306.964			293.895	
B- Bina Arsa ve Arazi Satış Geliri	255.000	313.334	123	413.659	231.148	56
a) Lojman Satış Gelirleri	11.000	6.661	61	13.200	323	2
b) Sosyal Tesis Satış Gelirleri	2.300	3.681	160	5.400	1.038	19
c) Diğer Bina Satış Gelirleri	4.700	928	20	5.650	1.019	18
d) Arazi Satışı	97.000	275.137	284	357.009	94.680	27
e) Arsa Satışı		25.460		30.000	130.950	437
f) Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	140.000	1.467	1	2.400	3.138	131
GENEL TOPLAM	895.000	934.835	104	1.115.147	911.521	82

3. HAZİNE TAŞINMAZ MALLARININ EKONOMİYE KAZANDIRMA YÖNTEMLERİ

Ülkemizin ekonomik kalkınmasının tamamlanması açısından ülkemizin doğal kaynaklarının etkin bir biçimde kullanılması gerekmektedir. Ülkemizdeki hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasıyla Türk ekonomisi ciddi bir ivme kazanabilir. Genellikle bu konu ülkenin kriz dönemlerinde ekonomi politikalarını belirleyenler tarafından dile getirilmektedir. Hazine Taşınmaz mallarına uygulanan politikalar gereği toprak rantından kentleşmeye kadar birçok konu ile bağlantılıdır. Ancak bu çalışmada hazine taşınmaz mallarının direkt olarak ülke ekonomisine etkilerine değinilecektir.

Hazineye Ait Taşınmazların Kiraya Verilmesi; Hazinenin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, bu kanunun 74'ncü maddesine istinaden çıkarılan, devlete ait taşınmaz mal, satış, trampa, kiraya verme, Mülkiyetin Gayri Aynı Hak tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği ile 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri uyarınca yürütülmektedir. (Kılıç, 2006).

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerini niteliklerine göre aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür. 2005 yılında yapılan kiralama işlemlerinin türlerine göre dağılımı aşağıdaki tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4: 2005 Yılında Yapılan Kiralama İşlemleri

SIRA	NİTELİK	ADET
1	Tarımsal Nitelikli Kiralamalar	1.905
2	Ticari Nitelikli Kiralamalar	2.583
3	Spor ve Sosyal Nitelikli Kiralamalar	69
4	Ağaçlandırma Amaçlı Kiralamalar	44
5	Balıkçı Barınaklarına Yapılan Kiralamalar	18
6	Diğer Kiralamalar	225
	TOPLAM	4.837

Görüldüğü gibi 2005 yılında çeşitli amaçlarla yapılan kiralama adedi 4.837'dir. Söz konusu kiralamalar ile hazine taşınmaz malları ekonomiye kazandırılmaktadır (Atılğan, 2000). Kiralamaya ilişkin bedeller, yetkili komisyonlar tarafından istisnalar dışında rayiç bedel üzerinden tespit edilerek herkesin katılabileceği ihale usullerine göre ihale edilmektedir

3.1. Tesis Edilen İrtifak Hakları

2005 yılında amaçlarına göre tesis edilen irtifak hakları Tablo 5' de gösterilmiştir. Tablodan görüleceği çeşitli amaçlar doğrultusunda 137 adet irtifak hakkı tesis edilmiştir. Tesis edilen irtifak haklarının genelde 49 yıl süreli olduğu dikkate alındığında irtifak ekonomimize uzun dönemli ve kalıcı etkiler yaptığını söyleyebiliriz.

Tablo 5: 2005 Yılı İrtifak Hakkı ve Kullanma İzinlerinin Amaçlarına Göre Dağılımı

İRTİFAK HAKKININ AMACI	ADEDİ
Kamu Hizmetleri	3
Enerji Hizmetleri	36
Sosyal ve Spor Hizmetleri	35
Turizm Hizmetleri	46
Diğer (İskele, Dolgu Alanı vb.)	17
TOPLAM	137

3.2. Hazinenin Mülkiyetindeki Taşınmaz Malların Tahsis İşlemleri

Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların, kamusal hizmet üretiminin bir unsuru olarak kamu idarelerinin kullanımına bırakılması ve gerektiğinde bu kullanımın sona erdirilmesi konusunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilendirilmiş, bu hizmetin toplum ihtiyaçlarına en uygun şekilde sunulması için politika belirlenmesi ve geliştirilmesi de dolaylı şekilde Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bir görev olarak verilmiştir. Ülkemizdeki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının Devlete ait olmasının beraberinde getirdiği avantajlardan biri olarak hizmet üretiminin en temel ve en maliyetli unsuru olan taşınmaz, 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. Kamu idarelerinin taşınmaz ihtiyaçlarını sağlıklı şekilde karşılamak üzere, 261 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği çerçevesinde tahsis işlemleri yürütülmektedir. Yukarıda açıklanmış olan tahsis mevzuatı çerçevesinde 2005 yılı içerisinde toplam 2.744.989.414,65 m² yüzölçümlü, 22.188 adet taşınmaz genel ve katma bütçeli kuruluşlar ile mahalli idarelere kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve bu yolla kamusal hizmet üretimine katkıda bulunulmaya çalışılmıştır(Kardeş,1999).

3.3. Hazineye Ait Taşınmazların Satışı

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, şayet kamu hizmetleri için gerekli değilse tasfiye edilmektedir. Bu tasfiye yöntemlerinden en önemlisi ise satıştır. 1994'ten bugüne gelir elde edilmek üzere satış amaçlı politika uygulanmaktadır. 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.

3.3.1. Rayiç Değer Üzerinden Doğrudan Satış İşlemleri

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4'üncü maddesine göre Hazineye ait taşınmazların;

- Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınarak karşılıklılık ilkesine uygun biçimde, diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,
- Üzerinde kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,
- Hisse oranı %40'ı, hisse, miktarı ise uygulama imar planı sınırları içinde 400 m²'yi, dışında ise 4.000 m²'yi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü 5.000 m² 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 mirasçılara,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, (bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dâhil), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,
- Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satış yapılmaktadır (Kardeş, 2004).

3.3.2. 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı

Hazineye ait Tarım arazilerinin hissedarlara, topraksız ya da yeterli toprağı olmayan kiracılara ve kullanıcılara satışında doğrudan satış yöntemi, doğrudan satış yönteminden yararlanamayacak durumda olup da Kanunda belirtilen diğer şartları taşıyanlara satışta ihale yolu ile satış yöntemi uygulanır. Kanunun amacı tarımsal amaçlı olarak Hazine taşınmaz mallarını işgal edenlere, hissedarlara, toprağı olmayan kiracılara belirli kolaylıklar sağlayarak satılması ve tarımsal üretime katkı sağlanmasıdır. Ancak bugüne kadar kanun, istenen ölçüde amacına ulaşamamıştır. 4070 sayılı Kanun uyarınca yapılan satış işlemleri büyük ölçüde Valilikler (Defterdarlık) tarafından gerçekleştirilmektedir.

Tablo 6: 4070 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kesin Satışın Yıllara Göre Dağılımı

YILLAR	SATILAN TAŞINMAZIN		
	ADEDİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BEDELİ (YTL)
2000	496	4.591.455,00	1.542.067,00
2001	670	7.317.158,00	2.085.859,00
2002	1.023	11.784.257,00	4.353.636,00
2003	801	8.502.292,00	7.173.996,00
2004	4.278	57.248.140,00	31.368.662,00
2005	6.654	75.451.902,00	53.760.774,00
TOPLAM	13.922	164.895.204,00	100.284.994,00

4. HAZİNE TAŞINMAZLARININ EKONOMİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye etkilerini tam olarak belirlemek mümkün değildir. Çünkü hazine taşınmaz malları birçok işleme konu olmaktadır. Ancak belirli yıllardaki işlemlerin doğrudan veya dolaylı olarak ekonomiye etkilerinden bahsedilebilir.

4.1. Turizm, Enerji ve Diğer Konularda İrtifak Hakkı Tesis Edilerek Yatırımların Artması

Hazine taşınmazlarının üzerinde irtifak hakkı tesisi suretiyle yapılan özelleştirmeler ile Enerji, Turizm, Eğitim, Sağlık, Sosyal, Fuarçılık ve sergileme, Tersane ve liman kurulması konularında irtifak hakkı tesis edilmektedir. Belirtilen konularla ilgili bu güne kadar 5100 adet irtifak hakkı tesis edilmiştir. Enerji, turizm, sosyal, spor ve diğer yatırımlar için sadece 2005 yılında 137 adet taşınmaz üzerinde irtifak hakkı, kullanma izni veya ön izin verilmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde 2003 – 2005 döneminde toplam 2,1 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 395 milyon YTL tutarındaki yatırım için ön izin verilmiştir.

Turizm amaçlı bu güne kadar 473 adet irtifak hakkı tesis edilmiştir. Özellikle Ege ve Akdeniz kıyılarında otel ve yat limanları yapılmak üzere tesis edilen irtifak hakları sayesinde belirtilen kıyılar turistlerin gelebileceği tesislerle donatılmıştır. Türkiye'nin turizm açısından geldiği noktada hazine taşınmaz malların çok büyük rolü olduğu kuşkusuzdur (Kılıç, 2006). Başka bir ifadeyle, Hazine taşınmaz mallarının turizm yatırımlarına tahsis edilmesinin, hem ülkemizin ödemeler dengesindeki açıkların kapatılmasına, hem de ülkemizdeki işsizlik sorununun giderilmesine katkısı vardır.

4.2. İnşaat Sektörünün Canlanması ve Konut Piyasasının Düzenlenmesi

Hazineye ait taşınmaz mallar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz devir ile harca esas değer üzerinden, Yapı kooperatiflerine ise ihalesiz olarak doğrudan satılabilmektedir. TOKİ Başkanlığına, 2005 yılında 279,9 Milyon.-YTL değerinde 20,7 milyon m² yüzölçümlü 511 adet taşınmaz, bedelsiz devredilmesinin yanında 1,1 milyon YTL değerinde, 1,1 milyon m² yüzölçümlü 56 adet taşınmaz da harca esas değer üzerinden satılmıştır (Kılıç, 2006).

Bölünmüş yol yapımında kullanılmak üzere 2005 yılında Hazine taşınmaz mallarının satışı neticesinde elde edilen gelirlerden; 4,5 Milyon YTL Karayolları Genel Müdürlüğü bütçesine özel ödenek olarak kayıt edilerek yol yapımlarının hızlanmasına katkı sağlanmaktadır. (Kılıç, 2006) Üzerinde izinsiz yapılaşma bulunan 7.206 adet ve toplam 4,6 milyon m² taşınmaz, belediyelere bedelsiz devredilmiştir. Bu taşınmazlar belediyelerce satılarak satış bedelleri, alıcıları tarafından Defterdarlıklarca belirlenen saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır. Tahsil edilen bu bedellerden ilgili belediyelere ve özel idarelere pay ayrılmaktadır.

Kanunun amacı hazine taşınmaz mallarının üzerinde kaçak olarak yapılan taşınmaz malların önce belediye devredilmesi ardından belediyeler tarafından gerekli imar ve alt yapı çalışmalarının yapılarak öncelikli olarak hak sahiplerine satılarak elde edilen gelirin hazine ve belediyeler tarafından paylaşılmasıdır. Taşınmaz malların rayiç bedeli 2886 sayılı devlet ihale kanunu hükümlerin göre Belediyeler tarafından belirlenecek satışı yapılmaktadır. Belediyelerin rayiç değerinin altında bir bedel belirleyerek müteahhitlerle anlaştıkları duyumu gelmektedir. Görüldüğü gibi hazine taşınmaz malları ile ilgili çıkarılan bazı kanunlar amaçları bakımından isabetli olmasına rağmen uygulamada bazı nedenlerden dolayı rant dağıtma amacına dönüşmektedir. Hazine taşınmaz mallarının bu yönde kullanılması ile yapılan bütün bu işlemler neticesinde; Konut sorununun çözümüne, maliyetlerinin düşürülmesine, inşaat sektörünün canlanmasına, istihdamın artırılmasına, planlı arsa üretilmesine ve çarpık kentleşmenin önlenmesine katkıda bulunmaktadır.

4.3. Kamu Hizmetlerinin Yerine Getirilmesi ve Altyapı Sorunlarının Giderilmesi

Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin Hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallar kamu hizmet ve üretiminin sağlanması için bedelsiz olarak genel ve katma bütçeli kuruluşlara tahsis edilmektedir. Kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere toplam 22.188 adet ve 2.745 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz, 2005 yılında kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilerek bedelsiz olarak kamu yararına sunulmuştur. Merkezi yönetim tarafından ihtiyaç duyulan gerçek ve tüzel kişilere ait 231,6 Milyon YTL değerinde, 78 adet taşınmaz, takas edilmiş ve bedelsiz olarak kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiştir.

Yine 2005 yılında 3194 sayılı Kanunun 11'inci maddesine istinaden park, yol, yeşil alan, otopark, terminal gibi genel hizmetlere ayrılan 1,2 milyon m² yüzölçümlü taşınmaz kamunun kullanımına bırakılmıştır. Hazine taşınmaz mallarının bu yönde kullanılması ile kamunun ihtiyaç duyduğu taşınmazların kamulaştırma bedeli ödenmeksizin temin edilerek bütçe yükünün hafifletilmesine ve alt yapı çalışmalarının hızlanmasına katkı sağlanmaktadır.

4.4. Tarım Sektörünün Gelişmesi

Gerek Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan tarım arazilerinin satışı, gerek Devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan ve tarımsal amaçla kullanılmakta olan taşınmaz malların Hazine adına tescil edildikten sonra satışı, gerekse 3083 sayılı Kanuna göre toplulaştırma yapılan alanlarda hiç veya yeterli toprağı olmayanlara toprak dağıtılması durumunda, mülkiyet kişilere geçeceği için bu yerler eskisinden daha rasyonel olarak kullanılacaktır. Satışı gerçekleştirilen veya dağıtımı yapılan taşınmaz malların sahibi olan özel girişimciler bu arazilerden maksimum verimi en düşük maliyetle elde etmenin yollarını araştırıp bulacaklardır. Örneğin, daha önce tarla vasfında olan bir taşınmaz malı bağ ve bahçe haline getirebilecek veya daha değişik bir tasarrufta bulunabileceklerdir. Örneğin 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna Göre, Hazineye ait Tarım arazilerinin hissedarlara, topraksız ya da yeterli toprağı olmayan kiracılarına veya kullanıcılarına doğrudan ve taksitle 2000 - 2005 yılları arasında 13.922 adet 164.895.204 m² yüzölçümlü taşınmaz malın satılması sonucu 100.284.994 YTL gelir elde edilmiştir. Söz konusu tahsil edilen bedeller nominal değerlerdir. Geçmişten günümüze yeniden değerlemesi yapılırsa satış bedellerinin çok daha fazla artacağı, dolayısıyla ekonomik etkisinin de büyüyeceği açıktır. Bunun yanı sıra toplulaştırma yapılan alanlarda, tarım arazilerinin hiç veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere dağıtılması ve 4070 sayılı kanun kapsamında tarım toprağını işletenlere bazı ayrıcalıklar tanınarak satılması Ülkemizdeki gelir dağılımı adaletsizliğine azaltıcı etki yapmaktadır. Bu nedenle, 3083 sayılı Kanuna göre toplulaştırma yapılan alanlarda dağıtım sonucu arta kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün talebi üzerine Hazine adına tapuya tescil edilen taşınmaz malların tarıma dayalı sanayi yatırımları yapılmak üzere özel sektöre satılması da ekonomik kalkınma açısından faydalı olacaktır.

4.5. Bütçe Gelirlerinin Arttırılması

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazine taşınmaz mallarına yönelik yapılan, satış, kira, irtifak, ecimisi, hakkı vb. işlemler neticesinde 2005 yılında toplam 676,1 milyon YTL gelir elde edilmiştir (Kılıç, 2006). Ayrıca, taşınmazların satışı neticesinde elde edilen gelirlerden, 155,3 milyon YTL belediyelere ve il özel idarelerine aktarılmış, 4,5 milyon YTL bölünmüş yol yapımında kullanılmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğü bütçesine özel ödenek olarak kaydedilmiş ve sit alanında kalan taşınmazlar için verilen sertifikalardan da 13,6 milyon YTL mahsup yapılmıştır. Böylece sadece 2005 yılında toplam 849,5 milyon YTL gelire ulaşılmıştır. 2002–2005 yıllar arasında elde edilen toplam gelir ise 2.370,5 Milyar YTL'dir. Ayrıca hazine taşınmaz mallarının, sit alanlarında kalan taşınmaz mallar ile takas edilmesi, imar planlarında yol, meydan, park gibi ayrılan yerlere isabet edenlerin kamuya terk edilmesi, kamu hizmetlerinin görülmesi için kamu kurum ve kuruluşlara tahsis edilmesi gibi işlemlerle söz konusu işler için kamulaştırılma yapılmasının önüne geçilerek bütçenin yükü hafifletilmektedir.

5. SONUÇ

Taşınmaz mallar üzerinde alım-satım, irtifak hakkı tesisi, kiralama, kamulaştırma, vergi değeri ve buna benzer hukuksal tasarrufun yapılabilmesi için öncelikle gerçek değerlerinin bilinmesi gerekmektedir. Türkiye'nin ekonomik kalkınma amacıyla kullanabileceği en önemli kaynaklardan bir tanesinin Türkiye yüzölçümünün yaklaşık olarak % 54'ünü oluşturan Hazine taşınmaz malları olduğu unutulmamalıdır. Türkiye'de her kriz döneminde hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi fikri tekrarlanmıştır. Söz konusu fikir ülkenin kalkınması, borç yükünden kurtulması açısından çok önemli bulunmuştur.

Türkiye'de Hazine taşınmaz mallarının 1994'den bugüne rayiç değer üzerinden gerçek ve tüzel kişilere satılması istenen sonucu doğurmamıştır. Son dönemde TBMM Milletvekili lojmanlarının hassasiyetle üzerinde durulmasına rağmen uzun süre satılmaması bunun en önemli bir göstergesidir. Çünkü bir taşınmaz, istenildiği zaman rayiç değerine satılamayabilmektedir. Son zamanlarda hazineye ait taşınmaz malların yatırım, istihdam, üretim, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı kullanılarak değerlendirilmesi hususunda önemli gelişmeler olmaktadır. Hazine taşınmaz mallarına yönelik yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi, devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler, sadece son yıllarda onbinlerce kişiye iş, bunlara bağlı üretim artışı, yılda milyarlarca TL'ye varan sürekli bir gelir elde edilmesini sağlamıştır.

Ayrıca hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi, turizm gelirlerinin ciddi manada artırılması, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, eşit olmayan gelir dağılımının düzeltilmesi, küçük ve orta ölçekli sanayicilerin desteklenmesi, tarımsal üretim sektörünün gelişmesi, orman ürünlerinin arttırılması ve buna benzer birçok ekonomik faktöre olumlu etki yapmaktadır. Hazine taşınmaz mallarının istenildiği gibi ekonomiye kazandırılmasının önündeki en büyük engellerin birincisi çoğunlukla işgal edilmiş olması, ikincisi çeşitli kamu kuruluşlarının hazine taşınmaz malları üzerindeki tasarruf yetkilerinin olması, üçüncüsü ise tapu kadastroya yönelik problemlerdir. Devlete ait arsa ve arazilerin işgallerini önleyecek düzenleyici ve caydırıcı yasaların ülkemizde çok az oluşu büyük bir sorundur. Sorunun çözümü için, devlet ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarla ilgili düzenleyici bir mevzuat hazırlanarak yürürlüğe konulmalıdır. Taşınmaz malların kendine özgü özelliklerinden dolayı hazine taşınmaz mallarının ekonomiye olumlu etkileri ve önemi kısa dönemde değil uzun dönemde ortaya çıkmaktadır. Bunun en güzel örneği Hazine

taşınmaz mallarının uzun dönemde turizm sektörüne yaptığı katkıdır. Bugün Türkiye'nin turizm açısından geldiği noktada hazine taşınmaz malları üzerinde kurulan 473 adet turizm amaçlı irtifak hakkının çok büyük rolü olduğu kuşkusuzdur. Hazine taşınmaz malları uygulanan teşvik amaçlı politikalarla turizm yatırımların yapılmasına ve turizmin gelişmesine ciddi bir ivme kazandırmıştır. Bu tip teşvik amaçlı politikaların genişletilmesi ile ülkemizin kalkınması hızlanarak refah seviyesi yükselecektir. Refah seviyesinin yükselmesi için yabacılara arsa/arazi satışı yapılmamalıdır.

KAYNAKLAR

- Atılğan, Y., 2000, Hazine Taşınmaz Mallarının Tanımı, Kapsam ve Yönetimi, İzmir.
- Çelik, K., 2006, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Devran Matbaacılık, S.666, Nisan 2006, Ankara.
- Erdoğan, S. E., 2000, "Teoride Kamu Taşınmaz Mallar", XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu, Kamu Kesimi Finansmanında Vergi Dışı Normal Gelirler ile Özel Gelirler ve Fonlar, Eskişehir Anadolu Üniversitesi Basımevi s. 47-48, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları.
- Kardeş, S., 2004, Hazine Malları Sözlüğü, Maliye Bakanlığı Araştırma ve Planlama Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, Ankara.
- Kırbaş, S., 1998, Devlet Malları, 2.B., Adım Yayıncılık, Ankara.
- Kılıç, S., 2006, Hazine Taşınmaz Mallarının Ülkenin Kalkınması Yönünde Değerlendirilmesi, Ankara
- 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.
- 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun.