

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MALİYE ANABİLİM DALI

TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞ İŞLEMLERİNİN İRDELENMESİ
(BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ ÖRNEĞİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma GÖCEN

ŞUBAT - 2025

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MALİYE ANABİLİM DALI

TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞ İŞLEMLERİNİN İRDELENMESİ
(BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ ÖRNEĞİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma GÖCEN

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Tayyip YAVUZ

ŞUBAT - 2025

TRABZON

ONAY

Fatma GÖCEN tarafından hazırlanan “Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerinin İrdelenmesi (Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi Örneği)” adlı bu Çalışma 20.02.2025 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından Maliye Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı’nda **yüksek lisans tezi** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyesi		Karar		İmza
Unvanı - Adı ve Soyadı	Görevi	Kabul	Ret	
Prof. Dr. Suat Hayri ŞENTÜRK	Başkan	☐	☐	
Dr. Öğr. Üyesi Tayyip YAVUZ	Üye	☐	☐	
Dr. Öğr. Üyesi Muhammet AKTUĞ	Üye	☐	☐	

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduklarını onaylarım.

Prof. Dr. Haydar AKYAZI
Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca KTÜ-Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kılavuzu'na uygun olarak hazırlanan bu Çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını aksinin ortaya çıkması durumunda her tür yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ediyorum.

Fatma GÖCEN
10.02.2025

ÖNSÖZ

Görevim gereği Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ve yönetiminde icrai yetkili bir Milli Emlak Uzmanı olarak satış işlemi süreçlerinde ne gibi sıkıntıların yaşandığını belirterek çözüm önerileri sunmayı amaçladığım tez çalışmam boyunca her zaman yanımda olduğunu hissettiren annem Yüksel Celiloğlu, babam Hüseyin Celiloğlu ve kardeşlerime teşekkür eder sonsuz sevgilerimi sunarım

Şubat, 2025

Fatma GÖCEN

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	IV
İÇİNDEKİLER	V
ÖZET.....	X
ABSTRACT	XI
TABLolar LİSTESİ.....	XII
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	XIII
KISALTMALAR LİSTESİ	XIV
GİRİŞ	1-2

BİRİNCİ BÖLÜM

1. HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ	3-17
1.1. Hazine Taşınmazları.....	3
1.1.1. Kamu Malları	3
1.1.1.1. Hizmet Malları.....	4
1.1.1.2. Orta Malları	4
1.1.1.3. Sahipsiz Mallar	4
1.1.2. Özel Mallar	5
1.2. Hazine Taşınmazlarının Satışa Çıkarılma Yetkisi	5
1.2.1. Taşra Teşkilatının Yetkili Olduğu Satışlar.....	6
1.2.2. Bakanlıktan İzin Alınması Gereken Satışlar	7
1.2.3. Cumhurbaşkanı Kararıyla Satılacak Taşınmazlar	8
1.3. Satılamayacak Taşınmazlar.....	8
1.4. Taşınmaz Satışlarında Bedel Tespiti ve Takdiri	10
1.4.1. Yapıların Bedelinin Tespiti.....	11
1.4.2. Tahmin Edilen Bedelin Tespitinde Emlak Vergisi Değeri	12
1.4.3. Tahmin Edilen Bedelin Tespitinde Arazi/Arsa Ayrımı	12
1.4.4. Tarım Arazilerinde Tahmin Edilen Bedelin Tespiti.....	13
1.4.5. Aresalarda Tahmin Edilen Bedelin Tespiti.....	14
1.4.6. Diğer Hususlar	14
1.5. Satış Bedelinin Tahsili	15

1.6. Taşınmaz Satış Gelirlerinden Pay Verilmesi	16
1.7. Satılabilecek Hazine Taşınmazları	16

İKİNCİ BÖLÜM

2. HAZİNE TAŞINMAZLARINDA SATIŞ USULLERİ 18-62

2.1. İhale Yoluyla Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazlarının Satış İşlem Süreci	18
2.1.1. Bilgi - Belge Toplanması	20
2.1.2. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti	21
2.1.2.1. Bedel Tespit Komisyonları	21
2.1.3. Bakanlıktan veya Valilikten İzin Alınması	22
2.1.4. Taşınmaz Satış Şartnamesinin Hazırlanması	22
2.1.5. Teminatlar	23
2.1.5.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler	23
2.1.5.2. Geçici Teminat	24
2.1.5.3. Kesin Teminat	24
2.1.6. İlan ve Duyuru	25
2.1.6.1. Şartnamede Değişiklik Halinde İlan	26
2.1.6.2. İlanın Kurallara Uygun Olmaması	26
2.1.6.3. İlanların Yayınlanması	26
2.1.7. İhale Süreci	27
2.1.7.1. İhalelere Katılabilme Şartları	27
2.1.7.2. İhale İşlem Dosyası ve Onay Belgesi	28
2.1.7.3. İhale Komisyonları	29
2.1.8. İhale Usulleri	29
2.1.8.1. Kapalı Teklif Usulü	30
2.1.8.2. Açık Teklif Usulü	32
2.1.8.3. Pazarlık Usulü	33
2.1.9. İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumlulukları	34
2.1.9.1. İhalede Yasak Fiil ve Davranışlar	34
2.1.9.2. İhalelerde Yasaklama	34
2.1.9.3. Görevlilerin Sorumluluğu	35
2.1.10. Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları	36
2.1.10.1. Uygun Bedelin Tespiti	36
2.1.10.2. İhale Komisyonlarının Serbestliği	36
2.1.10.3. İhale Kararlarında Belirtilmesi Gereken Hususlar	36
2.1.10.4. İhale Onayı ve İptali	37

2.1.10.5. Kesinleşen İhale Kararlarının Bildirilmesi	37
2.1.11. İhale Sonrası İşlemler ve Alıcının Yükümlülükleri	38
2.1.12. Satış Bedelinin Ödenmesi	38
2.1.13. İdarenin Yükümlülükleri.....	39
2.1.14. İhalede ve Tapuda İşlem Yapmaya Yetkililer.....	39
2.1.15. Sözleşmeler	39
2.2. Hisseli Hazine Taşınmazlarının Doğrudan Hak Sahiplerine Satışı.....	40
2.3. Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerler (2/B Alanları) ve Tarım Arazilerinin Satışı	42
2.3.1. 2/B Alanlarında Hak Sahibi, Başvuru ve Doğrudan Satış	44
2.3.1.1. Hak Sahipliği	44
2.3.2. Satış Bedeli	46
2.3.2.1. Tarımsal Amaç Dışında Kullanılan Taşınmazlarda Satış Bedeli.....	46
2.3.2.2. Tarım Amaçlı Kullanılan Taşınmazlarda Satış Bedeli	47
2.3.2.3. Hazineye İntikal Eden Yapıların Satış Bedeline Dâhil Edilmemesi.....	48
2.3.2.4. Ödenen Ecrimisillerin Satış Bedelinden Mahsubu	48
2.3.2.5. Satış Bedeline İtiraz.....	49
2.3.2.6. Satılamayacak Taşınmazlar	49
2.3.2.7. Satılamayacak Taşınmazların Yerine Eşdeğer Taşınmaz Verilmesi	50
2.3.2.8. 2/B Alanları Kullanıcı Listesinin Hazırlanması ve İlanı.....	50
2.3.2.9. Satış Yetkisi.....	50
2.3.2.10. Başvuru Belgeleri	51
2.3.2.11. Başvuru Süresi.....	51
2.3.2.12. Hak Sahipliğinin İncelenmesi.....	51
2.3.2.13. Kurum Görüşleri.....	52
2.3.2.14. Başvurunun Kabulü ve Satış Tebligatı	52
2.3.2.15. Hak Sahibinin İdarenin Teklifini Kabul Etmesi ve Satış Bedelini Ödemesi	53
2.3.2.16. Taşınmazın Alıcı Adına Tescili.....	53
2.3.3. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışına İlişkin İşlemler	54
2.3.3.1. Tarım Arazilerinin Doğrudan Satışında Hak Sahipliği.....	54
2.3.3.2. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Doğrudan Satışında Akdi Halefiyet.....	57
2.3.3.3. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışında Taşınmazlara İlişkin Şartlar	57
2.3.3.4. Satılamayacak Taşınmazlar	57
2.3.3.5. Satış Yetkisi.....	58
2.3.3.6. Başvuruda İstenecek Belgeler.....	58
2.3.3.7. Bedel Tespitinin Yapılması	59

2.3.3.8. Tebligat.....	59
2.3.3.9. Satış Bedeli	59
2.3.3.10. Peşin veya Taksitli Ödeme Halinde İndirim.....	60
2.3.3.11. Satış Bedelinin Ödenme Şekli	60
2.3.3.12. Alıcı Adına Tescil.....	60
2.3.3.13. Paylı Satış	61
2.3.3.14. Ecrimisil.....	61
2.3.3.15. Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi	61

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. TÜRKİYE’DE 2018-2022 YILLARI ARASINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞLARI İLE BALIKESİR İLİ DURSUNBEY İLÇESİ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	63-93
3.1. 2018-2022 Yılları Arasında Hazine Taşınmazları ile İlgili Faaliyet Raporlarının İncelenmesi	64
3.2. 2018-2022 Yılları Arasında Türkiye’de Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satışlarının İrdelenmesi	69
3.2.1. Hazine Taşınmazları ile İlgili Sayıştay Raporlarının İncelenmesi.....	72
3.2.1.1. 2018 Yılı Bulguları	73
3.2.1.2. 2019 Yılı Bulguları	75
3.2.1.3. 2020 Yılı Bulguları	76
3.2.1.4. 2021 Yılı Bulguları	77
3.2.1.5. 2022 Yılı Bulguları	78
3.2.2. Hazine Taşınmazları Satış Süreçlerinde Kamu Gelirleri Açısından Tespit Edilen Sorunların Temel Nedenleri	78
3.2.2.1. Muhasebe ve Kayıt Sistemlerindeki Eksiklikler.....	78
3.2.2.2. Değerleme ve Finansal Süreçlerdeki Sorunlar.....	79
3.2.2.3. Mevzuat ve Yönetim Kaynaklı Sorunlar	80
3.2.2.4. Ekonomik ve Piyasa Koşullarının Etkileri.....	80
3.2.3. Hazine Taşınmazları Satışlarının Kamu Gelirlerine Olan Etkisinin Önemi	81
3.3. 2018-2022 Yılları Arasında Dursunbey’de Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satışlarının İrdelenmesi	84
3.3.1. Dursunbey İlçesinde Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satış Örnekleri	84
3.3.1.1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’na Göre Dursunbey İlçesi Umurlar Mahallesi’nde Örnek Hazine Taşınmazının Satışı.....	85
3.3.1.2. 4706 Sayılı Kanun’un 4/C Maddesine Göre Dursunbey İlçesi Aşağı Yağcılar Mahallesi’nde Örnek Hazine Taşınmazının Satışı.....	86
3.3.1.3. 6292 Sayılı Kanun’un 6. Maddesine Göre Dursunbey İlçesi Alaçam Mahallesi’nde Örnek Hazine Taşınmazının Satışı.....	88

3.3.2. Dursunbey İlçesindeki Hazine Taşınmazlarının Satışlarından Elde Edilen Gelirler.....	89
SONUÇ ve ÖNERİLER.....	94
KAYNAKÇA	98
ÖZGEÇMİŞ.....	103



ÖZET

Tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye içinde kalkınma hedefleri doğrultusunda Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması büyük önem taşımaktadır. Bu taşınmazların satışa konu edilmesi, bir yandan devlete gelir sağlarken, diğer yandan yatırımcılar için arazi temin ederek yatırım ve istihdamın artmasına katkı sunmaktadır.

Bu çalışmada 2018-2022 yıllarına ait Hazineye ait taşınmazların, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satışı ile 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin (c) fıkrasına göre hissedarlarına yapılan doğrudan satışları, 6292 Sayılı Kanun kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin (2/B alanları) ve Tarım arazilerinin doğrudan satışlarında; satış işlem süreçleri, süreç içerisinde karşılaşılan sorunlar ve nedenleri araştırılmış ve çözüm önerileri sunulmuştur. Konulara ilişkin mevzuat hükümleri, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne ait Faaliyet raporları ve genel yazıları, Sayıştay raporları incelenmiştir. Öncelikle ülke genelinde daha sonra da Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) üzerinden Dursunbey Milli Emlak Şefliği satış işlemleri analiz edilmiş, yıllara göre satışların seyri, olumsuz sonuçların nedenleri ve talep eğilimleri değerlendirilmiştir. Hazineye ait taşınmazların satış süreçlerinin doğru bir şekilde yürütülmesinde mevzuatın karmaşıklığı bununla birlikte Milli Emlak personelinin sayıca yetersiz olması, taşınmaz kayıtlarının düzenli tutulamaması ve rayiç bedellerin doğru belirlenememesi oldukça olumsuz sonuçlar doğurduğu sonucuna varılmıştır. Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılmasının kamu gelirlerinde artış yarattığı ve bu süreçlerde yaşanabilecek sorunların giderilmesi halinde bu etkinin daha da artacağını ortaya koymaktadır. Sorunların çözümünde planlı ve disiplinli düzenlemelerle birlikte, tüm detayları kapsayan bütünlük yaklaşımının benimsenmesi; sistematik bir düzenin korunmasını sağlayarak süreçlerin daha verimli işlemlerini mümkün kılarken, aynı zamanda sorunların farklı boyutlarını dikkate alarak daha kalıcı ve dengeli sonuçların elde edilmesine katkı sağlayacaktır.

Anahtar Kelimeler: Hazine, Taşınmaz, Satış, Milli Emlak

ABSTRACT

As in all countries, bringing Treasury properties into the economy in line with development goals is of great importance for Turkey as well. The sale of these properties not only generates revenue for the state but also provides land to investors, thereby contributing to increased investment and employment opportunities.

This study examines the sale of Treasury-owned immovable properties during the period 2018–2022 under the provisions of the State Procurement Law No. 2886, as well as the direct sales to co-owners under paragraph (c) of Article 4 of Law No. 4706 on the Utilization of Treasury-Owned Immovable Properties and Amendment of the Value-Added Tax Law. Additionally, it addresses the direct sales of lands removed from forest boundaries (2/B areas) and agricultural lands under Law No. 6292. The study explores the sales processes, identifies the challenges encountered during these processes, examines their causes, and provides recommendations for solutions. Relevant legal provisions, activity reports and general notices of the General Directorate of National Real Estate, and reports of the Court of Accounts were analyzed. The sales transactions were first assessed on a national scale and then analyzed through the Dursunbey National Real Estate Office's transactions using the National Real Estate Information System (MEBIS). The trends in sales over the years, causes of negative outcomes, and demand patterns were evaluated. The study concluded that challenges such as the complexity of legislation, insufficient personnel within the National Real Estate Administration, irregular property record-keeping, and inaccuracies in determining market values significantly hinder the effective execution of sales processes for Treasury-owned immovable properties. It was found that incorporating Treasury-owned properties into the economy increases public revenues and that addressing the challenges encountered in these processes would further enhance this impact. To resolve these issues, adopting integrated approaches that encompass all details, along with planned and disciplined regulations, would help maintain a systematic order, ensuring more efficient processes. Simultaneously, this approach would contribute to achieving more sustainable and balanced outcomes by considering the multifaceted nature of the challenges.

Keywords: Treasury, Real Estate, Sales, National Real Estate

TABLÖLÄR LİSTESİ

Tablo Nr.	Tablo Adı	Sayfa Nr.
1	Balıkesir ili Dursunbey ilçesi Hazine Taşınmazları Satışlarından Elde Edilen Gelirler (2018-2022 Yılları)	90



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil Nr.	Şekil Adı	Sayfa Nr.
1	Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı.....	64
2	Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı	66
3	Satışı Yapılan Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı*	68
4	Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Gelirleri (BİN TL)	69
5	Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı	71
6	Yıllara Göre Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri.....	82
7	Yıllara Göre Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri ve Bütçe Hedefleri.....	83
8	Balıkesir ili Dursunbey İlçesi Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri ve 2/B Satış Gelirleri.....	92

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
BKMYBS	: Bütünleşik Kamu Mali Yönetim Bilişim Sistemi
DHTA	: Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında
DİK	: Devlet İhale Kanunu
HATMDVKDVKDYHK	: Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
HTİHY	: Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik
IMF	: Uluslararası Para Fonu
KİK	: Kamu İhale Kanunu
KK	: Kadastro Kanunu
KMYKK	: Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu
MEBİS	: Milli Emlak Bilgi Sistemi
MEGT	: Milli Emlak Genel Tebliği
MYMY	: Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği
ODİBBVYYİKİBKVKHDDYDK	: On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK	: Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TCK	: Türk Ceza Kanunu
UDSK	: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi

GİRİŞ

1960'lı yıllarda kalkınma planlarının uygulanmaya başlamasıyla birlikte, ülkemiz hızlı bir sanayileşme sürecine girmiştir. Bu süreç kent nüfusunun hızla artışına neden olmuş ve sınırlı olan arazi ve arsa kaynaklarına duyulan talep çarpıcı şekilde artmıştır. Bu durum konut, sanayi ve ticaret alanları ihtiyacını tetiklemiş ve taşınmaz malların önemi daha görünür hale gelmiştir. Böylece kamu arazilerinin planlı ve etkin bir şekilde değerlendirilmesi ihtiyacı daha da artmıştır. Ülkemizde toprak mülkiyeti bakımından, devlete ait alanlar adet ve yüzölçümü olarak özel mülkiyetten daha fazladır. Türkiye'nin toplam 784 bin 562 km² yüz ölçümünün 321 bin 905 km²'lik kısmı, yani %41'i 4 milyon adeti aşan taşınmaz kaydıyla Hazine adına tescil edilmiştir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2022 Yılı Faaliyet Raporu, 2022). Bu rakamların büyüklüğü dikkate alındığında; bu taşınmazların yönetimi, denetimi ve ekonomiye kazandırılması kritik bir öneme sahiptir.

Fakat 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (DİK) uyarınca yapılan ihaleler yoluyla gerçekleştirilen taşınmaz satışlarında çeşitli zorluklar yaşanmaktadır. Bu süreçte taşınmaz üzerindeki yapıların üçüncü şahıslara ait olması önemli bir sorun teşkil etmektedir. Bu durum, ihaleye olan talebi ciddi ölçüde azaltmakta ve genellikle yalnızca taşınmazı işgal eden kişinin katılımıyla sınırlı kalan ihaleler rekabet ortamının oluşmasını engellemektedir. Böyle bir ortamda taşınmazların gerçek değerine ulaşması mümkün olmamakta ve kamu kaynaklarının etkin kullanım prensibi zarar görmektedir. Diğer yandan, satış süreci kapsamında ilgili kurum görüşlerinin alınması amacıyla yapılan yazışmaların bürokratik süreçler nedeniyle uzun sürmesi zaman kaybına yol açmakta ve sürecin etkinliğini azaltmaktadır. Bunun yanı sıra, ilgili personelin ve teknik donanımın yetersiz olması işlemlerin gereğinden fazla uzamasına ve kaynakların verimli şekilde kullanılmasına engel olmaktadır. Yaşanan tüm bu sorunlara ek olarak; taşınmazların dışarıdan gelen alıcılara satılmasına karşı yerel halkın olumsuz tutum sergilemesi de ihalelerin sonuçsuz kalmasına neden olmaktadır. Yerel halkın bu tepkisi, satışların sosyal boyutunu ve kamuoyu üzerindeki etkilerini de göz önünde bulundurmayı gerektirmektedir.

Yaşanan yukarıda ifade edilen sorunlar birlikte ele alındığında; taşınmaz satış süreçlerinin hem ekonomik hem de sosyal açıdan daha etkin ve verimli hale getirilmesi için kapsamlı bir değerlendirme ve çözüm yaklaşımına ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Bu alanda yapılmış önceki çalışmaların genellikle kıymet takdiri konusuna odaklandığı görülmektedir. Bu çalışma, 2886 sayılı Kanun kapsamında gerçek ve tüzel kişilere açık teklif usulüyle yapılan satış işlemlerinin, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin (c) fıkrası uyarınca hissedarlara rayiç bedel üzerinden

gerçekleştirilen doğrudan satışların ve özel kanunlar kapsamında yapılan satış işlemlerinin incelenmesini amaçlamaktadır. Ayrıca bu satışların ekonomiye katkıları ile bu süreçte karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri belirlenmeye çalışılmıştır. Türkiye’de kamu mülkiyetinde bulunan taşınmaz yoğunluğu, Milli Emlak sisteminin işleyişini doğrudan etkileyen önemli bir faktördür. Bu nedenle, çalışmada kamu taşınmazlarının yönetimi ve satış süreçlerine ilişkin detaylı bir analiz yapabilmek adına, Hazine taşınmazlarının yoğun olarak bulunduğu ve veriye ulaşım kolaylığı sağlayan Balıkesir’in Dursunbey ilçesi araştırma alanı olarak seçilmiştir. Araştırma kapsamında; konuya ilişkin mevzuat hükümleri, Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MEGM) tarafından hazırlanan Faaliyet raporları ile genel yazılar ve Sayıştay raporlarının incelenmesi, Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) üzerinden Dursunbey Milli Emlak Şefliği tarafından yapılan satış işlemlerinin yıllara göre seyri ve olumsuz sonuçlanan işlemlerin nedenleri analiz edilecektir. Balıkesir’in Dursunbey ilçesi, 22 bin 476 Hazine taşınmazı ve 6831 sayılı Kanun’un 2/b maddesi uyarınca orman vasfını yitirerek Hazine adına tescil edilen 24 bin 112 taşınmazıyla Hazine arazisi bakımından zengin bir bölge olması bakımından, elde edilen bulguların ilgili alana önemli bir katkı sağlanması beklenmektedir (Milli Emlak Bilgi Sistemi 2022 Yılı Faaliyet Raporu, 2022).

Çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, Hazine taşınmazları kavramı detaylı bir şekilde ele alınarak, Hazine taşınmazlarının satışında uyulması gereken mevzuat hükümleri ve bu süreçteki yetki kapsamı açıklanmaktadır. İkinci bölümde, Hazine taşınmazlarının satış usulleri ayrıntılı olarak incelenmiş; özellikle Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen işlemler bağlamında, doğrudan satış ve ihale usulüyle yapılan satışlar analiz edilmiştir. Üçüncü bölümde ise Hazine taşınmazlarının satış süreçleri Türkiye genelinde ve Balıkesir ili Dursunbey ilçesi özelinde incelenmiştir. Bu bağlamda, satışların gerçekleşme durumları, taşınmazların satılamama nedenleri ve karşılaşılan sorunlar tespit edilmiş; bu sorunlara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Dördüncü ve son bölümde ise çalışmanın genel bir değerlendirmesi yapılarak elde edilen bulgular ışığında sonuçlara yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Bu bölümde, hazine taşınmazlarının satışları incelenmiştir. Bu kapsamda hazine taşınmazları, hazine taşınmazlarının satışa çıkarılma yetkisi, satılamayacak taşınmazlar, taşınmaz satışlarında bedel tespiti ve takdiri, satış bedelinin tahsili, taşınmaz satış gelirinden pay verilmesi ve satılabilecek hazine taşınmazları gibi konular üzerinde durulmuştur.

1.1. Hazine Taşınmazları

Hazine taşınmazı terimi, tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı olan arazilerin yanı sıra, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanları ifade eder. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bu alanlar; kamu yararına kullanılan taşınmazlar, tapu sicilinde kayıtlı olmayan kayalıklar, tarıma uygun olmayan bölgeler, buzullar, dağlar, tepeler, genel sular gibi sahipsiz alanlar ile orta malları ve özel kanunlarla bu statüye sahip olduğu belirlenen yerleri kapsar. Bu alanlar aslında Hazinenin özel mülkiyetindeki yerlerin zıt anlamı olarak kullanılır. Hazinenin özel mülkiyetindeki yerler ise tapuda Hazine adına kayıtlı olan yerleri ifade etmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler tescilinde sıkıntı yok ise idari yoldan tescili gerçekleştirildikten sonra satışa konu edilebilir. Hazinenin özel mülkiyetinde bulundurduğu taşınmazlar tapuda Hazine adına arazi, arsa, tarla, bina, bahçe, bağ gibi vasıflarla kayıtlı yerlerdir. Hazine taşınmazları kamusal varlıklar ve özel mülkler olarak iki gruba ayrılır. Kısaca özetlenecek olursa, hazine adıyla kayıt altında alınmış yahut kaydedilebilir durumu olan taşınmazlar Hazine taşınmazı olarak ifade edilir (Utkucu, 2007: 39-40).

1.1.1. Kamu Malları

Kamu malı, Hazineye ait taşınmazın kamu hizmetine adanmış ve toplumun ortak kullanımına, menfaatine ayrılmış mal olarak tanımlanmaktadır (Kardeş, 2019: 26-27). Bununla birlikte toplumun direkt ya da kamu hizmeti yoluyla yararlandığı mallar olarak da tanımlanabilmektedir (Lüküslü, 2006: 4).

Mevzuatta ve öğretilerde devletin mal varlığını ifade etmek için ortak bir terminoloji bulunmamaktadır. Kamu Malı, İdare Malları, Amme Emlaki, Kamusal Alan, Milli Emlak ve Devlet Malları gibi farklı terimler, kamuya ait taşınmazları tanımlamak için kullanılmaktadır. Ancak, bu mallar kullanım amacı, kamu hizmetine tahsis biçimi ve idarenin yetki derecesi açısından farklılık

göstermektedir. Örneğin, denizler, sahiller, kiraya verilen taşınmazlar veya kamu hizmetine tahsis edilen okullar ve hastaneler, aynı işleve sahip olmadığı gibi, kamu hizmetlerindeki önemleri de eşit değildir (Atılğan, 2010: 42). Kamu malları genel olarak hizmet malları, orta malları ve sahihsiz mallar olarak üç kategoriye ayrılmaktadır (Kırbaş, 1988: 18).

1.1.1.1. Hizmet Malları

Hizmet malları, kamu hizmetine tahsis edilen ve bu hizmetin temel bir unsurunu oluşturan mallardır. Bu mallar, kamu hizmetinin yürütülmesi için ortam sağlayabilir veya araç olarak işlev görebilirler. Genellikle dolaylı olarak hizmetin sunulmasına katkıda bulunurlar. Tahsis edilmeden önce ise idarenin özel mülkiyetinde yer alırlar (İlhan, 2024: 50). Bir taşınmazın eğitim, sağlık veya yönetim gibi kamu hizmetlerinde kullanılabilmesi için ilgili kuruma tahsis edilmesi gerekir. Bu tahsis işlemiyle taşınmaz, hizmet malı niteliği kazanır (Lüküslü, 2006: 5). Hizmet malları, bir kamu hizmetine bağlı olarak bu hizmetin bir parçasını oluşturacak şekilde tahsis edilmiş taşınmazlardır (Akdoğan vd., 1986: 81). Kısaca, kamu hizmetlerini yürüten kurumlara tahsis edilen taşınmazlar olarak tanımlanabilir.

1.1.1.2. Orta Malları

Orta malları, kadimden beri halkın beraberce menfaat sağladığı özel sicilde tutulan mera, harman yeri ve otlak gibi kamunun yararına tahsis edilmiş yerlerdir. Bu yerlerin herhangi bir mülkiyete konu edilmemeleri yani kamunun müşterek tasarrufunda bulunmaları hasebiyle tapu siciline tescilleri gerçekleştirilmez (Şimşek, 2021: 10). Orta malları, devlet veya bir kamu tüzel kişisi tarafından herkesin ya da belirli bir kesimin doğrudan kullanımına ve yararlanmasına tahsis edilen mallardır (Aksay, 1992: 33). Kadastro Kanunu'nda ise orta mallarının tanık beyanı, belge ve bilirkişi raporlarıyla ispat edilmesi gerektiği ve özel kanun hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olamayacağı belirtilmiştir (Kadastro Kanunu, 1987: madde 16). Kısaca tanımlamak gerekirse orta malları, çok eski zamanlardan beri belirli bir amaç doğrultusunda herkesin ortak kullanımına ayrılmış taşınmazlardır.

1.1.1.3. Sahipsiz Mallar

Sahipsiz mallar, özel mülkiyete konu olmayan, devletin egemenliği altında bulunan ve diğer kamu malı kategorilerine girmeyen varlıklardır. Toplumsal açıdan taşıdıkları önem nedeniyle devletin hakimiyeti altında tutulurlar (İlhan, 2024: 51). Sahipsiz mallar; doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete elverişli olmayan herkesin doğrudan yararlanmasına ve tahsisle tasarrufu gerektirmeyen, direkt olarak kamunun ortak kullanımına açık yerlerdir (Aydınlı, 1992: 67). Bununla birlikte sahihsiz mallar, herkesin ortak menfaatine açık olan mallar olarak da tanımlanabilmektedir. Bu yerlere tarıma

elverişsiz alanlar, kıyılar, genel sular, bataklıklar ve kayalıklar örnek olarak verilebilir (Kırbaş, 1988: 18-19).

1.1.2. Özel Mallar

Devletin özel malları, kamu hizmetlerinin yürütülmesinde doğrudan doğruya bir rol oynamayan, halkın yararına ve kullanıma tahsis edilmemiş olan ve yalnızca sağladıkları gelir nedeniyle, dolaylı kamu yararı sağlayan mallardır (Giritli ve Bilgen, 1979: 120). Özel mallar tapuda tescilli olmakla birlikte satış, kira, irtifak, tahsis ve devir gibi işlemlere konu olabilmektedirler. Özel mallar üzerinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü her türlü tasarrufta bulunabilir (Aliefendioğlu ve Aksu, 2017: 134). Devletin özel malları ile kamu mallarını ayırt etmenin temel ölçütü, taşınmazın bir kamu hizmetine tahsis edilip edilmemesidir. Kamu hizmetine tahsis edilen özel mülkiyetteki bir taşınmaz, hizmet malına dönüşür; tahsis kaldırıldığında ise yeniden özel mal haline gelir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005). Örneğin, Sağlık Bakanlığı'na tahsisli bir hastane arazisi kamu malı iken, otel olarak kiraya verilen bir taşınmaz özel mal statüsündedir.

1.2. Hazine Taşınmazlarının Satışa Çıkarılma Yetkisi

Türkiye'nin ekonomik kalkınmasını destekleyebilecek kaynaklardan biri de hazine taşınmazlarıdır. Türkiye'nin ekonomik olarak güçlenmesinde önemli bir yere sahip olan hazineye ait taşınmaz malların eksiksiz olarak kayıt altına alınması, değerlemesinin yapılması ve bu taşınmazların rasyonel şekilde değerlendirilmesi büyük önem arz etmektedir. Türkiye'de Milli Emlak Genel Müdürlüğüne hazine taşınmazları kira, ecrimisil, tahsis, kullanım hakkı, irtifak hakkı, ön izin hakkı ve satış gibi yöntemlerle ekonomiye kazandırılmaktadır (Kara, 2017: 95). Bir kamu hizmetine tahsisi olmayan yahut tahsisli olduğu halde tahsis amacı dışında kullanılan hazine taşınmazlarının ekonomiye katkıda bulunması amacıyla satışı hem ekonomi politikaları itibarıyla hem de acil eylem planlarında büyük bir öneme sahiptir (Çalışkan, 2012: 84-85).

Ülkemizde hazineye ait taşınmaz malların ekonomik olarak değerlendirilip sermayeye dönüştürülmesi ve bu sermayenin iç ve dış piyasada finansman olarak kullanılması, ekonomik refahın artmasını sağlamaktadır (Kara, 2017: 101). Özellikle 1994 yılından itibaren kamu hizmeti için kullanımına gerek olmayan Hazine taşınmazlarının satış yoluyla elde edilecek gelirin ekonomiye kazandırılmasına yönelik çalışmalar hızlı bir şekilde sürdürülmeye çalışılmaktadır (Umay ve Ermiş, 1998: 13). Aşağıda Hazine taşınmazlarının satışa çıkarılma yetkisine ilişkin mevzuat hükümlerine kısaca değinilmiştir. Bu nedenle, kamu taşınmazlarının yönetiminde merkezi kontrol ile yerel ihtiyaçlar arasında denge sağlanması önemlidir.

Cumhurbaşkanlığı 1 sayılı Kararnamesinin 101. Maddesinde, özel kanunlarca dışarıda tutulamayan Hazineye ait taşınmazlarının satışında ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun ve bu

kanunun 74. Maddesi kapsamında çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilen satış işlemlerinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yetkili olduğu ve işlemlerin de Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğü ifade edilmektedir (Şimşek, 2021: 585). Bu madde, özel kanunlarla istisna tutulmayan Hazine taşınmazlarının satışında yetkinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne ait olduğunu belirtmektedir. Bu düzenleyici hüküm, kamu taşınmazlarının merkezi ve denetimli bir şekilde yönetilmesini sağlayarak şeffaflığı ve hesap verilebilirliği artırmaktadır. Ancak, yerel idarelerin bu süreçteki etkisini sınırlayabilir. Bu nedenle, merkezi yönetimin denetimi sağlarken yerel ihtiyaçları da gözetmesi gerekmektedir.

Devlet ihale Kanunun 76. maddesinde taşınır ve taşınmaz malların trampa edilmesinde, kiralanmasında, satışında ve mülkiyeti üzerine gayri ayni hak kurulmasında, mahalli komisyonların ihale yetkilerine dair kuralların, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda gösterildiği ifade edilmektedir (Devlet ve İhale Kanunu [DİK], 1983: madde 76). Bu ilke, ihale süreçlerinde esneklik sağlarken, kamu kaynaklarının yıllık bütçe politikalarına uygun şekilde yönetilmesini amaçlamaktadır. Böylece, taşınmaz işlemlerinde güncel mali hedeflere uyum ve denetim sağlanmaktadır. Ancak, her yıl değişen düzenlemeler, uygulamada belirsizlik yaratabileceğinden, istikrar ve öngörülebilirlik açısından dikkatle ele alınmalıdır. Hazineye ait taşınmazların satışa çıkarma yetkisi üç grupta incelenebilir.

1.2.1. Taşra Teşkilatının Yetkili Olduğu Satışlar

Kamu taşınmazlarının yönetimi, etkin planlama ve denetim gerektiren bir süreçtir. Hazineye ait taşınmazların satışı, kamu yararını gözeterek belirlenen kurallar çerçevesinde yürütülmektedir. Bu süreçte, taşınmazların hangi koşullarda satışa çıkarılabileceği ve hangi yetkili mercilerin onayına tabi olduğu mevzuatla düzenlenmiştir. Özellikle, yetkilendirme mekanizmaları, taşınmazların merkezi bir kontrol altında değerlendirilmesini sağlamak ve kamu kaynaklarının etkin kullanımına katkıda bulunmaktadır. Bu kapsamda, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, satış sürecine ilişkin yetki ve izin prosedürlerini belirlemektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 60. Maddesinde, taşınmazların satışa çıkarılmasından öncelikle Bakanlıktan izin alınması gerektiği, ayrıca izne gerek duyulmadan satışa çıkarılabilecek olanların Bakanlıkça belirleneceği ifade edilmektedir (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik [HTİHY], 2007: madde 60). Bu hüküm, kamu taşınmazlarının satış sürecinde merkezi bir denetim mekanizması oluşturarak kamu yararını ve mali disiplini korumayı amaçlamaktadır. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile belirlenen, üçüncü kısımda yer alan yetkiler; uygulamada standartlaşmayı sağlarken, sürecin şeffaf ve kontrollü yürütülmesine katkıda bulunmaktadır.

Kamu taşınmazlarının satışı, yasal çerçevede ve belirli yetki sınırları içinde yürütülmektedir. Yetkiler, taşınmazın bulunduğu bölge ve parasal sınırlara göre farklılık göstermekte olup, büyükşehirler ve diğer iller için farklı kriterler uygulanmaktadır. Bu süreç, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüklerine verilen yetkiler doğrultusunda Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlükleri, 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin F/1 bölümündeki (a) ve (b) bentlerine göre, Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerini gerçekleştirmekle yetkilidir. Bu yetki, İzmir, İstanbul ve Ankara illeri için 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 76. Maddesine dayalı olarak belirlenen parasal limitler ile (a) bendinde belirtilen sınırlar dahilinde kalan taşınmazlar için geçerlidir. Diğer iller için ise, yine 2886 sayılı Kanunun 76. Maddesine göre belirlenen parasal sınırlara ve (ç) bendinde belirtilen diğer ilçelerdeki sınır değerlerine kadar olan taşınmazlar, bu yetki kapsamında satışa çıkarılabilir. Ancak, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, imar planı dışında kalan taşınmazların satışı yapılamayacağından, Bakanlığın İl ve İlçe Müdürlüklerine bu konuda yetki verilmemiştir (Milli Emlak Genel Tebliği [MEGT], 2010: madde F/1). 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin F/1 bölümü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüklerine, belirlenen parasal sınırlar dahilinde Hazine taşınmazlarının satış yetkisini vermektedir. Büyükşehirler ve diğer iller için farklı parasal limitler öngörülerek, satış sürecinde bölgesel farklılıklar dikkate alınmıştır. Ancak, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup imar planı dışında kalan taşınmazların satışına izin verilmemesi, planlı kentleşmeyi destekleyen bir önlem olarak değerlendirilmektedir. Bu düzenleme, taşınmaz yönetiminde merkezi kontrolü sağlarken, yerel idarelerin yetkilerini belirli sınırlar içinde tutmaktadır.

1.2.2. Bakanlıktan İzin Alınması Gereken Satışlar

Hazine taşınmazlarının satışında, belirli parasal sınırların üzerinde olan işlemler için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir. Hazine taşınmazlarının satışında uygulanacak parasal sınırlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. ve 76. maddelerine dayanılarak her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nun (İ) Cetvelinde belirlenmektedir. Söz konusu cetvelde belirtilen tutarların üzerindeki taşınmaz satışları, mahalli idarelerin yetki sınırlarını aştığından, bu işlemler Bakanlığın onayına tabi tutulur. Bu cetvelde belirtilen tutarların üzerindeki satış işlemleri, mahalli idarelerin yetki sınırlarını aştığından, Bakanlığın onayına tabi tutulur. Ayrıca, satış talimatı Bakanlık tarafından verilmiş ise, taşınmazların satış dahil değerlendirilmesine Bakanlıkça izin verilebilmektedir (Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu (İ) Cetveli, 2024: 245).

Bu uygulama, Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesinde merkezi bir denetim ve kontrol mekanizması oluşturarak, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Bakanlık izni gerektiren durumlar, taşınmazların stratejik önemine, değerine ve kullanım amacına göre belirlenir. Özellikle büyük ölçekli veya kamu yararı gözetilen projelerde,

Bakanlığın onayı ile süreçlerin şeffaflığı ve hesap verebilirliği artırılır. Sonuç olarak, Hazine taşınmazlarının satışında belirli parasal sınırların üzerindeki işlemler için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan izin alınması, kamu mallarının yönetiminde etkinlik ve verimliliği artıran önemli bir uygulamadır.

1.2.3. Cumhurbaşkanı Kararıyla Satılacak Taşınmazlar

Kamu taşınmazlarının satışı, mali yönetim ve denetim açısından önemli bir düzenleme alanıdır. Kamu kaynaklarının etkin kullanımı ve şeffaf bir yönetim anlayışıyla değerlendirilmesi için çeşitli mevzuat düzenlemeleri getirilmiştir. Bu çerçevede, taşınmaz satışlarında belirli parasal sınırların aşılması durumunda ek onay mekanizmaları devreye girmektedir. Özellikle yüksek değerli taşınmazların satışı, kamu maliyesi üzerindeki etkileri nedeniyle daha sıkı denetim ve merkezi karar alma süreçlerine tabi tutulmaktadır. Bu kapsamda, Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nda belirlenen parasal sınırların üzerindeki taşınmazların satışına ilişkin yetki Cumhurbaşkanı onayına bağlanmıştır.

Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda geçen nakdi sınırların üstünde kalan taşınmazlar Cumhurbaşkanının kararı ile satılabilir. 2024 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nun (İ) cetveline göre, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi için belirlenen parasal sınır 9 milyon 620 bin TL olarak belirlenmiştir (Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu (İ) Cetveli, 2024: 245). Hükme göre 9 milyon 620 bin TL'yi aşan taşınmaz satışları Cumhurbaşkanı onayına tabidir. Ancak, Hazineye ait taşınmazların satışında bu sınır 10 milyon TL olup, bu tutarı yirmi katına kadar artırma yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı'na verilmiştir. Bakanlık tarafından yapılan düzenlemeyle, bu sınır 50 milyon TL'ye yükseltilmiştir. Dolayısıyla, tahmini bedeli 50 milyon TL'yi aşan Hazine taşınmazlarının satışı Cumhurbaşkanı kararıyla gerçekleştirilebilir.

1.3. Satılamayacak Taşınmazlar

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğinin 59. maddesinde, özel yasal düzenlemelerle satışı engellenmiş olan veya ilgili kamu kurumunun izni olmaksızın satışı gerçekleştirilemeyen taşınmazlar için satış yasağı belirlenmiştir. Ayrıca, 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin ikinci bölümünde, satışı mümkün olmayan taşınmazlar detaylandırılmıştır. MEGT 2. maddesinde yer alan bu taşınmazlar şu şekildedir:

- * “Kamu hizmetlerine ayrılmış taşınmazlar,
- * Devletin kontrolü ve tasarrufu altında olup tescili gerçekleştirilemeyen taşınmazlar,
- * 3621 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazlar,

- * 2863 sayılı Kanun kapsamında yer alan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından satışı uygun bulunmayan taşınmazlar, ayrıca doğal sit alanları ve tabiat varlıkları gibi koruma alanlarına dair 2863 sayılı Kanun'a 648 ve 662 sayılı KHK'lar ile eklenen düzenlemeler uyarınca  evre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı olmaksızın satışı yapılamayan taşınmazlar,
- * 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu çerçevesinde, milli parklar ve diğer koruma alanları içinde kalarak  evre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
- * 3083 sayılı Kanunun hükümleri altında, uygulama alanı ilan edilen bölgelerde bulunan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından satışı uygun g r lmeyen taşınmazlar,
- * Genelkurmay Başkanlığı tarafından, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu çerçevesinde satışı uygun bulunmayan taşınmazlar,
- * 6831 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilen ve 2924 sayılı Kanun gereği  evre ve Orman Bakanlığı yetkisine verilen taşınmazlar, 2924 sayılı Kanunun 19.04.2012 tarih ve 6292 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmasının ardından, 6292 sayılı Kanunun 14. maddesi gereği bu Kanuna yapılan atıflar, yeni kanuna yapılmış sayılır,
- * 2634 sayılı Kanun kapsamında bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilmesi gereken taşınmazlar, Hazineye ait olmayanlar ve tevhit şartı bulunanlar dışında, Hazine'nin ortak olduğu taşınmazlar da dahil.

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, 2. maddesinde aşağıda belirtilen taşınmazların satışı uygun görülmemiştir:

- * 2981 sayılı Kanun gereği tapu tahsis belgesine sahip olan taşınmazlar,
- * 7269 sayılı Kanun altında değerlendirilmiş ve bu nedenle ilgili idareye tahsis edilmesi gereken taşınmazlar,
- * 4342 sayılı Kanun kapsamına giren taşınmazlar,
- * Hibe veya devir yoluyla Hazine mülkiyetine geçen ve tescilden sonra henüz bir yıl geçmemiş olan taşınmazlar,
- * Kamulaştırma ile Hazine mülkiyetine geçen ve 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesinde belirtilen süresi dolmamış taşınmazlar,
- * Özel mevzuat hükümleri uyarınca kamuya tahsis edilmesi, kullanım hakkının verilmesi ya da terkinin yapılması gereken taşınmazlar,
- * Mülkiyeti elbirliği ile sahip olunan ve henüz paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,
- * İmar planlarına göre bir kamu hizmetine tahsis edilmiş taşınmazlar (bu taşınmazların ilgili idare tarafından kullanılmayacağı belirtilmedikçe),
- * Kısmi satın alma talebi olan ancak ifrazı Hazine aleyhine sonuçlanacak taşınmazlar” (MEGT, 2007: madde 2).

Ayrıca, Hazine taşınmazları içinde belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan fakat plansız alanda bulunan taşınmazların satışı da gerçekleştirilemez. Bütün bunlarla birlikte yukarıda açıklanan taşınmazların dışında gerçekleştirilen satış işlemlerinin tamamlanması akabinde Tapuda ilgili adına ferağ verilerek işlem sonlandırılır ve MEBİS’den taşınmazın terkinin yapılır (Oğuz, 2010: 23).

1.4. Taşınmaz Satışlarında Bedel Tespiti ve Takdiri

Hazine taşınmazlarına ilişkin gerçekleştirilen bedel tespit çalışmaları uluslararası değerlendirme standartları göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) tarafından yayımlanmakta ve düzenli olarak güncellenmektedir. 1981 yılında kurulan ve merkezi İngiltere’de bulunan UDSK, Birleşmiş Milletlere bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Komite, Dünya Bankası, OECD, IMF, Dünya Ticaret Örgütü, AB Komisyonu ve Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu gibi kuruluşlarla iş birliği yapmaktadır. Ana hedefi, gayrimenkul değerlendirme alanında uluslararası standartlar oluşturmak ve üye ülkeler arasında iş birliğini geliştirmektir (Onurlu, 2006: 22)

Kira, alım-satım, kamulaştırma, ecrimisil, irtifak hakkı, trampa gibi işlemler için taşınmaz değerlemesine ihtiyaç duyulmaktadır. Taşınmaz değerlemesi, taşınmazların kendine özgü özellikleri ve istatistiklerinin analiz edilerek gerçek değerlerinin belirlenmesini ifade eden bir süreçtir. Bu süreç için uluslararası değerlendirme standartlarında üç yöntem kullanılmaktadır:

- * Emsal yöntemi
- * Maliyet yöntemi
- * Gelir yöntemi

Bu metotlar arasında en sık tercih edilen emsal yöntemidir. Emsal yöntemi gerçekleştirilirken ilk olarak kıymet takdiri yapılacak hazine taşınmazına emsal olabilecek taşınmazlar tespit edilir. Bu tespit yapılırken bahse konu taşınmazla aynı bölgede yer almasına, ekonomik olarak yakın özelliklere ve benzer fiziksel etmenlere sahip olmasına ve mülkiyet haklarıyla birlikte imar durumlarının tutarlı olmasına dikkat edilir (Çolak vd., 2022: 166). Maliyet yöntemi, kira geliri belirlenemeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır. Bina ve ekonomik unsurların yapım ve edinme maliyetleri hesaplanarak değer tespiti yapılır. Gelir yöntemi ise, gayrimenkulün değerini sağladığı gelir üzerinden belirler. Bu yöntemde, mevcut ve gelecekteki gelirler eşdeğer kabul edilerek, net gelir esas alınır ve buna göre değer tespiti yapılır (Büyükkaracıoğlu vd., 2017: 82). Taşınmaz değerlendirme, kamu kaynaklarının etkin yönetimi ve adil piyasa koşullarına uygun işlemlerin gerçekleştirilmesi açısından kritik bir süreçtir. Emsal, maliyet ve gelir yöntemleri, taşınmazın ekonomik değerini belirlemede farklı analiz yaklaşımları sunarak, farklı nitelikteki taşınmazlara uygun çözümler

sağlamaktadır. Bu yöntemlerin doğru uygulanması, taşınmaz işlemlerinde şeffaflığı, doğruluğu ve sürdürülebilir mali yönetimi desteklemektedir.

Hazine'ye ait taşınmazların bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standartların belirlenmesi ve bu doğrultuda izlenecek ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde uygulanacak esasları ortaya koymak amacıyla Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2014/1 sayılı Genelge yayımlanmıştır (Torun, 2014: 107). Devlet İhale Kanunun 9. maddesinde değer atfedilen karşılığın, idareler tarafından tespit edileceği veya ettirileceği amir hükmü yer almaktadır (DİK, 1983: madde 9). Bu bedelin nasıl belirleneceği ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 12. maddesinde açıklanmıştır. Buna göre tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilerek karara bağlanır. Taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak rayiç bedel esas alınarak Kıymet takdiri yapılır (HTİHY, 2007: madde 12). Bununla birlikte daha doğru bedel tespitinin sağlanabilmesi için Belediyelerden, sanayi, ticaret ve esnaf odalarından da soruşturma yapılabilmektedir (Yılmaz, 2011: 45). Ayrıca taşınmazın değerini etkileyen durumlar ve unsurlar olarak hacimsel şekil ve büyüklük, eğim, kullanılabilir alan, gürültü, kamusal ve sosyal hizmet tesislerine uzaklık, imar durumu ve yapılaşma koşulları, altyapı tesislerinden yararlanma, manzara ve ulaşım gibi etmenler sıralanabilmektedir. Değerleme sürecinde, taşınmaz dosyasının incelenmesi, kurum ve kuruluş görüşlerinin temini, binalara ilişkin bilgilerin elde edilmesi ve internet araştırması gibi ön hazırlık aşamaları büyük önem taşır. Ayrıca, saha çalışması ve bilirkişi görüşleri de bedel tespitinin belirlenmesinde kritik rol oynar (Kuşgöz, 2018: 88).

1.4.1. Yapıların Bedelinin Tespiti

Kamuya ait taşınmazların satış sürecinde, bedelin adil ve gerçekçi bir şekilde belirlenmesi hem kamu kaynaklarının etkin kullanımı hem de piyasa dengesinin korunması açısından büyük önem taşımaktadır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesi uyarınca, taşınmazların satış bedeli belirlenirken zeminin rayiç bedeli ile yapısal maliyet unsurları birlikte değerlendirilir. Bu süreçte, kullanımı sağlıksız olduğu tespit edilen binaların yıkım masraflarını aşan asgari levazım bedeli, varsa diğer yapıların yıpranma payı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen yapısal yaklaşık birim maliyetleri dikkate alınarak, toplam değer bu maliyetlerin altına düşmeyecek şekilde hesaplanır (HTİHY, 2007: madde 12). Ayrıca, 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, eğer taşınmazda Hazineye ait bir bina bulunuyorsa, bu binanın değeri, Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerini aşmayacak şekilde, yıpranma payı göz önünde bulundurularak hesaplanmalıdır (Şimşek, 2021: 592).

Hazine taşınmazlarının değerlendirme sürecinde, taşınmazın üzerinde bulunan yapı ve tesislerin hukuki statüsü de dikkate alınması gereken önemli unsurlardan biridir. 4706 sayılı Kanunun 5. maddesi kapsamında Hazineye geçen yapılar da değer tespitinde dikkate alınmalıdır. 313 sayılı Milli

Emlak Genel Tebliğine göre, 4706 sayılı Kanunun 19/07/2003 tarihinde yürürlüğe giren 5. maddesine göre, bu tarihten sonra Hazineye intikal eden taşınmazların üzerine inşa edilen yapı ve tesislerin mülkiyeti de Hazineye aittir ve bu yapılar değerlendirme sürecine dahil edilmelidir (Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun [HATMDVKDVKDYHK], 2001). Hazine taşınmazlarının değerlendirme sürecinde, taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin hukuki statüsünün dikkate alınması, adil ve gerçekçi bir fiyatlandırma sağlamak açısından kritik bir unsurdur. Bu kapsamda, ilgili mevzuatlar doğrultusunda belirlenen değerlendirme kriterleri, kamu kaynaklarının etkin kullanımını ve şeffaf bir satış sürecinin yürütülmesini amaçlamaktadır.

1.4.2. Tahmin Edilen Bedelin Tespitinde Emlak Vergisi Değeri

Emlak vergi değeri, emlak vergisi matrahını ve dolayısıyla emlak vergisi gelirlerini etkileyen, ayrıca bu değeri temel alan diğer vergilerle kamu alacaklarının tutarını dolaylı olarak belirleyen önemli bir kavramdır (Öztürk ve Uğur, 2009: 155). Vergi Usul Kanunu kapsamında, emlak vergi değeri tüm taşınmazlar için vergilendirilebilir değer olarak kabul edilir ve taşınmaz değerlendirme süreçlerinde kullanılan önemli bir ölçüttür (Kuşgöz, 2018: 60). 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinde yer alan vergi değeri tanımı, 4751 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Önceki düzenlemede vergi değeri, taşınmazın rayiç bedeli olarak tanımlanırken, yeni düzenlemeyle arsa ve araziler için 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen asgari birim değerler esas alınmıştır. Binaların vergi değeri ise, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları tarafından belirlenen metrekaşe inşaat maliyetleri ile arsa payı değerleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Böylece, vergi değerinin belirlenmesine yönelik kriterler daha ayrıntılı ve sistematik hale getirilmiştir (Kırar, 2008:39). Emlak vergi değeri, taşınmazların vergilendirilmesinde temel bir ölçüt olup, yapılan yasal düzenlemelerle daha sistematik ve objektif hale getirilmiştir. Bu değişiklikler, hem emlak vergisi gelirlerinin doğru belirlenmesini sağlamakta hem de taşınmaz değerlendirme süreçlerinde standart bir yaklaşım oluşturmayı amaçlamaktadır.

1.4.3. Tahmin Edilen Bedelin Tespitinde Arazi/Arsa Ayrımı

Arsa, şehir planlamasına uygun olarak yerel yönetimler tarafından belirlenen toprak parçası iken, arazi, imar düzenlemesine tabi olmamış, farklı amaçlarla kullanılan veya kullanılmayan toprak alanıdır. Her arsa bir arazi olarak değerlendirilebilirken, her arazi arsa niteliğinde değildir. Arsa ve arazi, hukuki statüleri açısından farklı taşınmaz türleridir ve kullanım şekilleri yasal düzenlemelerle belirlenmektedir. Ancak, ilgili mevzuatlarda yapılan tanımlar arasındaki farklılıklar, bu ayrımın netleşmesini zorlaştırmaktadır (T.C. Maliye Bakanlığı, 1972; Türkiye Cumhuriyeti, 1970: madde 12; T.C. Bakanlar Kurulu, 1983).

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde yer alan arazi ve arsa ayrımı ile ilgili düzenlemeler şu şekilde belirtilmiştir:

- * Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, her ölçekli imar planında belirlenen iskân sahasında, parsellenmemiş ve yerleşim alanı içinde olsa bile, bu alanlar meskûn durumda olup olmadıklarına bakılmaksızın arsa olarak değerlendirilemezler. Ayrıca, belediye ve mücavir alan içinde bulunan ve imar planında iskân sahası olarak ayrılmamış olup gerçekte yerleşik bir alanda yer alan ve en az iki belediye hizmeti (yol, ulaşım, su, temizlik gibi) sağlayan parsellenmemiş araziler de arsa olarak değerlendirilemez.
- * Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan ve bu sınırlar içinde belirtilen şartları taşımayan araziler, zirai faaliyetler dışında başka amaçlarla (konut, akaryakıt istasyonu, restoran, sanayi tesisi gibi) kullanıldığı tespit edilirse, bu durumdaki taşınmazların mevcut durumlarına göre arsa olarak değerlendirilmesi gereklidir (MEGT, 2007: madde IV/2).

Arsa ve arazi ayrımı, taşınmazların hukuki statüsünü ve kullanım şeklini belirleyen önemli bir kriter olup, 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde bu ayrımın belediye sınırları, imar planı ve mevcut kullanım durumuna göre belirlendiği vurgulanmaktadır; ancak, bu kriterlerin farklı durumlara göre değişiklik göstermesi, taşınmaz değerlendirme süreçlerinde dikkatli bir değerlendirme gerektirmektedir.

1.4.4. Tarım Arazilerinde Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, Hazine tarafından sahip olunan tarım arazilerinin değerlemesinde Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi uygulanır. Bu yöntem, bir taşınmazın potansiyel olarak üretebileceği tüm gelirlerin şimdiki değerini hesaplamak için kullanılır ve özellikle tarım arazileri için tercih edilir. Bu değerlendirme sürecinde, arazinin getirisinin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle arazinin değeri hesaplanır. İlgili kapitalizasyon oranı, yerel İl Tarım ve Orman Müdürlükleri tarafından sağlanırken, arazinin getirisi, araziden elde edilen brüt gelir ile yapılan giderlerin farkı olarak değerlendirilir. Araziden elde edilecek ürün türüne göre değişen bu giderler, İl Tarım ve Orman Müdürlükleri tarafından belirlenir ve köy veya mahalle bazında standartlaştırılarak hesaplamalar yapılır (MEGT, 2007: madde IV/2). Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi, tarım arazilerinin gerçek ekonomik değerini belirlemede etkili bir yöntem olup, 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında bölgesel farklılıklar ve tarımsal verimlilik göz önünde bulundurularak adil ve standart bir değerlendirme süreci oluşturulmaktadır.

Tarım arazilerinin satış ve değerlendirme süreçleri hem çiftçilerin ekonomik tercihlerini hem de kamu kaynaklarının etkin kullanımını doğrudan etkilemektedir. Çiftçiler tarafından Hazineye ait tarım arazilerinin satın alınmasının başlıca nedenlerinden biri, bu arazilerin cazip fiyatlarıdır

(Bayraktar, 2022: 33). Tarım arazilerinin değerleme çalışmalarında araziden elde edilen net gelirin ortaya konabilmesi için, arazide yetiştirilen ürünlerin üretim masraflarının, bir başka ifade ile ürünlere ilişkin maliyetlerin doğru bir şekilde saptanması gerekmektedir (Akın, 2001: 99). Bu doğrultuda, tarım arazilerinin gerçek değerini belirlemek için hem piyasa koşulları hem de üretim maliyetleri dikkate alınmalıdır, böylece çiftçilere sunulan fiyatlandırma adil ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturulmalıdır.

1.4.5. Aarsalarda Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, Hazine'ye ait konut veya ticari amaçla belirlenmiş taşınmazların değer tespiti "Emsal Yöntemi" ile gerçekleştirilecektir. Bu yöntemde, değerlendirilecek taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar planı amacına hizmet eden ve son bir yıl içerisinde satışa sunulmuş benzer taşınmazlarla karşılaştırma yapılır. Eğer bu şartlar sağlanamazsa, bu değerlendirme yöntemi uygulanmaz. Ayrıca, değerlendirme sürecinde taşınmazların imar durumları ve imar planlarındaki konumları, ilgili idare tarafından net bir şekilde belirlenmiş olmalıdır (MEGT, 2007: madde IV/2). Emsal Yöntemi, Hazine'ye ait konut ve ticari taşınmazların değerlemesinde piyasa koşullarına uygun, objektif ve karşılaştırmaya dayalı bir yöntem sunarken, bu yöntemin uygulanabilirliği için bölgesel emsal verilerinin ve imar durumlarının net bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

1.4.6. Diğer Hususlar

313 sayılı Tebliğ, taşınmazların değer tespitinde dikkate alınması gereken unsurları detaylandırmaktadır. Buna göre, nazım imar planında yer alan ancak uygulama imar planı bulunmayan taşınmazlar, ilgili belediyenin yerleşim alanına bitişik olması ve henüz altyapı hizmetlerinden faydalanmamasına rağmen, imara açılma potansiyeli taşıyor ve ilerleyen süreçte bu hizmetlerden yararlanabilecek durumda olduğu sürece değerleme kapsamına alınmalıdır. Ayrıca, bölgedeki nüfus artışı ve yapılaşma yoğunluğu, uygulama imar planının hazırlanması için gerekli şartların olgunlaştığını gösteren önemli göstergeler arasında yer almaktadır (MEGT, 2007: madde IV/2).

Değerleme sürecinde, taşınmazın imar durumu, mevcut yapılaşması, konumu, ulaşım olanakları, altyapı hizmetleri, doğal risk faktörleri ve arazi özellikleri dikkate alınmalıdır. Bu unsurlar, taşınmazın değerlemesi yapılırken "En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi" kapsamında değerlendirilerek taşınmazın ekonomik ve hukuki açıdan en uygun kullanım alternatiflerinin belirlenmesine katkı sağlamaktadır. Ayrıca, Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu, taşınmazın değerleme sürecinde yapılan analizleri kayıt altına almak amacıyla kullanılan resmi bir dokümandır. Bu form, taşınmazın fiziksel, hukuki ve ekonomik özellikleri ile değerini etkileyen tüm unsurları içerir. Özellikle "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümü, taşınmazın

değerine doğrudan veya dolaylı olarak etki edebilecek özel durumların açıklanmasını sağlar. Bu bölümde piyasa koşulları, emsal satışlar ve diğer değerlendirme kriterleri ayrıntılı bir şekilde belirtilmelidir.

1.5. Satış Bedelinin Tahsili

Hazine taşınmazlarının satışına yönelik ödeme koşulları, kamu kaynaklarının etkin yönetimi ve alıcılar için finansal esneklik sağlama amacı taşımaktadır. Hazineye ait taşınmazların satış bedeli, ihale kararının alıcıya bildirilmesinden itibaren on beş gün içinde peşin veya taksitli olarak ödenebilir. 4706 sayılı Kanun'un 5. maddesi kapsamında, Hazine taşınmazlarının satışında peşin ödemeyi tercih eden alıcılara satış bedelinde %20 oranında indirim uygulanır. Taksitli ödeme seçeneğinde ise, satış bedelinin en az dörtte biri peşin ödenmeli, geri kalan tutar ise en fazla iki yıl içinde ve yasal faiz oranı uygulanarak ödenmelidir. Taksit ödemeleri, üç aylık periyotlar halinde gerçekleştirilir (HATMDVKDKDYHK, 2001: madde 5). Bu düzenleme, alıcıya ekonomik kolaylık sağlarken, kamu taşınmazlarının elden çıkarılmasını hızlandırarak kamu finansmanına katkıda bulunmaktadır.

Taksitle satılan taşınmazların mülkiyet devri ve teminat süreci, işlemin güvence altına alınması açısından belirli şartlara bağlanmıştır. Taksitli satışlarda, satış işlemi için bir sözleşme düzenlenmesi zorunludur ve bu sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır. Satış bedelinin tamamı ödenmeden, taşınmazın tapu devri gerçekleştirilemez. Ancak alıcı, taksit ve yasal faiz tutarlarını karşılayacak tutarda kesin ve süresiz bir banka teminat mektubu sunarsa veya taşınmaz üzerine 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre Hazine lehine ipotek tesis edilirse, taşınmazın mülkiyeti alıcıya devredilebilir. Taksitli satışlarda, alıcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, toplanan paralardan ihale sırasında alınan geçici teminat Hazine'ye aktarılır ve kalan tutar alıcıya iade edilir. Ayrıca, taksitlendirilecek bedel miktarı, taksit süresi ve sayısı gibi detayları belirleme yetkisi ilgili Bakanlıkta bulunur. Bu ödeme düzenlemesi, doğrudan satışlar veya ihalesiz yapılan satışlar dahil olmak üzere, Hazine taşınmazlarının çeşitli yollarla el değiştirmesi durumlarında geçerlidir (HTİHY, 2007). Bu uygulama, devletin mali haklarını koruyarak, satış sürecinde güvenilirlik ve hukuki istikrar sağlamayı hedeflemektedir.

Hazine taşınmazlarının taksitli satışına ilişkin ayrıntılar, 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin 9. bölümünde detaylandırılmıştır. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin 9. bölümüne göre, taşınmaz satışlarında taksitli ödeme yapılması durumunda, satış bedelinin dörtte biri peşin olarak tahsil edilir ve kalan tutar, iki yıl içinde eşit taksitlerle, üçer aylık periyotlar halinde yasal faiz ile birlikte ödenir. Bu bölümde ayrıca, taşınmazın tapu devrinin, satış bedelinin tamamı ödenmeden yapılmayacağı, ancak gerekli banka teminatı veya ipotek sağlandığında idarenin talebi üzerine tescil işleminin gerçekleştirilebileceği de belirtilmiştir. Aynı tebliğde, taksitli ödeme tercih edildiğinde ve üst üste iki taksit ödenmediğinde, idarenin alıcıya borcunu 15 gün içinde faiziyle birlikte ödemesi

için bildirimde bulunacağı, bu süre içinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceği ifade edilmektedir. İhale yoluyla yapılan satışlarda, geçici teminat olarak alınan tutar; doğrudan satışlarda ise satış bedelinin %10'u devlet gelirlerine kaydedilir. Ödenen satış bedelinden mahsup edilerek, kalan miktar faizsiz olarak alıcıya iade edilir. Eğer taşınmaz, alıcı adına banka teminat mektubu veya ipotek ile tescil edilmişse, bu teminat veya ipotek paraya çevrilerek kalan borç faiziyle birlikte tahsil edilir (MEGT, 2007: madde IX/2). Bu hükümler, taşınmaz satışlarında devletin mali kayıplarını önlemeye yönelik caydırıcı ve düzenleyici bir mekanizma oluşturmayı amaçlamaktadır.

1.6. Taşınmaz Satış Gelirlerinden Pay Verilmesi

4706 sayılı Kanunun 5. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca, Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinden tahsil edilen kısımlardan belediyelere pay verildiği ifade edilmektedir (HATMDVKDVKDYHK, 2001: madde 5). Hazineye ait taşınmazların satışından elde edilen gelirlerin, Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki kısımları, yerinde korunması mümkün olmayan yapıların yıkımı için kullanılmak üzere yüzde onu ilgili belediyelerin oluşturduğu fona aktarılır. Kalan gelirin yüzde otuzu belediyelere, varsa yüzde onu büyükşehir belediyelerine verilir. Belediye ve mücavir alan sınırlarının dışında kalan köylerde, Hazineye ait taşınmazların satış gelirlerinin tahsil edilen kısmının yüzde yirmi beşi köy tüzel kişiliklerine, geriye kalan kısım ise il özel idarelerine aktarılır ve bu fonlar diğer köylere hizmet götürmek amacıyla kullanılır. Tahsil edilen paylar, tahsilatın yapıldığı ayı takip eden ayın 20'sine kadar ilgili idarelerin hesaplarına yatırılır (HTİHY, 2007). Belediyeler veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek gelirlerinden ekstra pay verilmez. Bu durum, taşınmazın zaten kendilerine verilmiş olması ve özel bir hüküm uygulanması nedeniyle yapılır.

1.7. Satılabilecek Hazine Taşınmazları

Hazine taşınmazlarının satışında, taşınmazın konumu ve imar durumu belirleyici bir faktördür. 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, Hazine mülkiyetindeki ve özel kanunlarca satışı yasaklanmamış taşınmazlar arasında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ancak nazım ve uygulama imar planları dışında kalan taşınmazlar satılamaz. Bu durum, imar planlarına dahil edilmiş ve belediye ile mücavir alan sınırları içinde bulunan taşınmazların satılabileceği anlamına gelir. Sonuç olarak, belediye ve mücavir alan içerisinde yer alan taşınmazlar ancak imarlı olmaları durumunda satılabilir (MEGT, 2010: madde F/2). Bu düzenleme, plansız yapılaşmanın önüne geçmek ve taşınmaz satışlarının şehir planlaması ile uyumlu olmasını sağlamak amacıyla getirilmiştir.

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediye sınırlarının genişletilmesi, Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin mevcut uygulamalarda bazı değişiklikleri beraberinde getirmiştir. 6360 sayılı Kanun kapsamında, 30.03.2014 tarihinde yürürlüğe giren düzenleme ile Türkiye'deki on dört yeni ve on altı

mevcut büyükşehir belediyesinin sınırları, il idare sınırları olarak belirlenmiştir. Ancak, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 14.05.2014 tarihli 14261 sayılı yazısına göre, satış işlemleri, 30.03.2014 tarihinden önceki belediye ve mücavir alan sınırları dikkate alınarak devam ettirilecektir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazlar, imar durumuna bakılmaksızın satılabilir. Bu tür satışlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 36 ve 45. maddeleri kapsamında gerçekleştirilir. İlk ihalede satılamayan taşınmazlar, tekrar ihaleye çıkarılır. Ancak, Hazineye ait taşınmazların pazarlık usulüyle satışı yapılması mümkün değildir. Bu uygulama, taşınmaz satışlarında hukuki güvenliği sağlarken, belediye sınırları içinde kalan alanların kontrollü şekilde değerlendirilmesine de katkı sunmaktadır.

Hazine taşınmazlarının doğrudan satışına yönelik belirli şartlar, 4706 sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesinin (c) fıkrası uyarınca, imar planı sınırları içinde 400 metrekareyi, dışında ise 4000 metrekareyi geçmeyen hisseler, hissedarların talebi üzerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. Bu durumda, taşınmazın imar durumu satıştan önce değerlendirilir (HATMDVKDKDYHK, 2001: madde 4). Bu düzenleme, Hazine taşınmazlarının hissedarlarına doğrudan satışını kolaylaştırmaktadır. Ancak, rayiç bedel tespiti ve imar durumu değerlendirmesi, şeffaflık ve kamu yararı açısından dikkatle ele alınmalıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

2. HAZİNE TAŞINMAZLARINDA SATIŞ USULLERİ

Bu bölümde, Hazine taşınmazlarının satışına yönelik uygulanan yöntemler ve süreçler detaylı bir şekilde ele alınmaktadır. Hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı, belirli mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Satış sürecinin hukuki altyapısı, ihale usulleri, teminat gereklilikleri, sözleşme aşamaları ve satış bedellerinin belirlenmesi gibi konular bu çerçevede değerlendirilmiştir.

Hazine taşınmazlarının satış yöntemleri, taşınmazın niteliğine ve ilgili yasal düzenlemelere bağlı olarak farklılık göstermektedir. Bu kapsamda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre gerçekleştirilen satış işlemleri, hisseli Hazine taşınmazlarının doğrudan hak sahiplerine satışı ve orman sınırları dışına çıkarılan alanlar (2/B alanları) ile tarım arazilerinin satışına ilişkin süreçler ayrı başlıklar altında incelenecektir. Her bir başlık altında ilgili mevzuat hükümleri, uygulama esasları, satış sürecine ilişkin adımlar ve idari işlemler detaylandırılarak okuyucuya kapsamlı bir çerçeve sunulacaktır.

2.1. İhale Yoluyla Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazlarının Satış İşlem Süreci

İhale mevzuatı, kamu kurum ve kuruluşlarının mal ve hizmet alımları, yapım işleri, kiralama ve taşınmaz satış işlemlerini düzenleyen kurallar bütünüdür. Türkiye'de ihale süreçleri, ihale edilen işin niteliğine ve ihale edilen varlığın (mal, hizmet, yapım işi, taşınmaz vb.) türüne göre farklı kanunlar kapsamında gerçekleştirilir. Bu bağlamda, ihale mevzuatının en önemli iki temel kanunu 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu (KİK) ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu (DİK)'dur. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, kamu kurumlarının mal ve hizmet alımları ile yapım işlerine ilişkin ihale süreçlerini düzenlerken, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, kamu taşınmazlarının satış, kiralama, çampa (takas) ve sınırlı aynı hak tesisi gibi işlemlerine yönelik ihale usullerini belirlemektedir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, içerisinde devlete ait taşınmazların satışına ilişkin hükümleri barındıran genel bir kanun konumundadır (Gürses, 2009: 48). Bu kanuna göre gerçekleştirilen satışlar Merkezi Yönetim Bütçesi Kanunları ile tespit olunan limitler ışığında, kanunda açıklanan ihale usullerine göre gerçekleştirilir (Atılgan, 2010: 106). Bu usuller pazarlık usulü, açık teklif usulü, kapalı teklif usulü şeklinde kanunda yer bulmaktadır (Yılmaz, 2011: 36). Hazineye ait taşınmazların iyi şekilde yönetilmesi, kamu kaynaklarının en uygun şekilde kullanılması, devlet bütçesine katkı

sağlaması ve ekonomik kalkınmanın desteklenmesi gibi birçok unsura doğrudan ilişkilidir (Turan vd., 2013: 70). Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen hazine taşınmazlarının satış satış neticesinde kazanılan gelirler Türkiye ekonomisine doğrudan katkı sağlamaktadır (Kara, 2017: 98).

Hazine mülkiyetinde bulunan ve satış talep edilen taşınmazlar için öncelikli olarak 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde taşınmazın satışının uygun olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirme sürecinde, ilgili mevzuat gereği yetkili kurum ve kuruluşlardan taşınmazın satışında herhangi bir sakınca olup olmadığına dair görüş alınmalıdır. Hazine taşınmazları, re'sen ihale yoluyla satışa çıkarılabileceği gibi, vatandaşların talepleri üzerine de satış sürecine dahil edilebilmektedir. Vatandaşlar, satın alma taleplerini bir dilekçe ile Milli Emlak teşkilatının ilgili birimlerine iletebilirler. Satışa konu taşınmazlarla ilgili olarak öncelikle MEBİS (Milli Emlak Bilgi Sistemi) ve TAKBİS (Tapu Kadastro Bilgi Sistemi) kayıtları incelenerek, taşınmaz üzerinde satışa engel herhangi bir şerh, beyan ya da idari işlem (örneğin tahsis, kira vb.) olup olmadığı kontrol edilmelidir. Her bir Hazine taşınmazının MEBİS sisteminde kayıtlı bir taşınmaz numarası bulunmaktadır ve bu taşınmazlara ilişkin tüm bilgi ve belgeler, ilgili dosyalarda saklanmaktadır. Satış sürecine başlamadan önce, taşınmazın dosyası titizlikle incelenmeli ve dosya üzerinde yapılan incelemeler sonucunda satışa engel bir durum olmadığı tespit edilirse, taşınmazla ilgili kurumlardan ek araştırma yapılmalı ve satışta sakınca olup olmadığı sorulmalıdır (örneğin, Devlet Su İşleri, Orman Genel Müdürlüğü, imar planı gibi).

Bu süreçlerin ardından, taşınmazın güncel imar durumu ilgili belediyeden, takyidatlı tapu kaydı Tapu Müdürlüğünden ve aplikasyon krokisi Kadastro Müdürlüğünden temin edilmelidir. Taşınmazın yerinde tespiti yapılırken, konumu, üzerinde muhdesat veya işgal olup olmadığı, yola cephesi, merkeze uzaklığı, cinsi, eğimi gibi özellikler dikkate alınmalı ve bu bilgiler doğrultusunda bir taşınmaz tespit tutanağı düzenlenmelidir. Ayrıca, taşınmazın fotoğrafı çekilerek sisteme yüklenmelidir. Tüm bu aşamalar tamamlandıktan ve taşınmazın satışa çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirlendikten sonra, Hazine taşınmazları ihaleye çıkarılabilir. Hazine taşınmazlarının tahmini satış bedeli, taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa koşulları dikkate alınarak belirlenmektedir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 9. maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in (HTİHY) 12. maddesi uyarınca, tahmini satış bedeli, bedel tespit komisyonu tarafından hazırlanan bir rapor ile belirlenir.

Yönetmelik hükümlerine göre, satışa çıkarılan taşınmazların bedelinin, içinde bulunulan yılın bütçesinde belirtilen parasal sınırın altında olması durumunda açık teklif usulü, parasal sınırın üzerinde olması durumunda ise kapalı teklif usulü uygulanarak satış işlemleri gerçekleştirilir. Hazine taşınmazlarının genel sınıflandırması ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yapılmıştır. Bu süreç, kamu kaynaklarının etkin değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılması açısından büyük bir önem taşımaktadır (Sağlamcı, 2023). 2886 sayılı Devlet İhale

Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca, Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinin gerçekleştirilmesi için yetkili makamdan onay alınması gerekmektedir. Onay belgesinde, uygulanacak ihale usulü, taşınmazın tahmini satış bedeli gibi bilgilerin yer alması zorunludur. Eğer satış yetkisi Bakanlık düzeyindeyse, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir. Yetkinin taşrada olduğu durumlarda ise, taşraya ait taşınmazlar için onay alındıktan sonra ihale sürecine geçilir. Satış işlemi tamamlandıktan sonra, ihale komisyonu tarafından alınan geçici ihale kararı, ihale tarihinden itibaren 15 iş günü içinde ilgili ita amirinin onay veya ret kararı ile kesinleşir. Kesinleşen ihale kararı, 15 gün içinde isteklilere tebliğ edilir. Tebligatın ardından, ihaleyi kazanan istekli, 15 gün içinde taşınmazın satış bedelini idareye ödeyerek taşınmazın tapusunun kendi adına tescil edilmesini talep edebilir. Satış bedeli, peşin olarak veya en fazla iki yıl taksitli ödeme şeklinde ödenebilmektedir.

Hazine taşınmazlarının satış ihalelerinde şeffaflık ve rekabetin sağlanması amacıyla, satış ilanları idarenin internet sitesi, valilik ve kaymakamlıkların resmi internet siteleri ile diğer uygun görülen platformlarda yayımlanmaktadır. Ayrıca, ilan edilen taşınmazlar, ilgili belediye başkanlıkları, ticaret ve sanayi odaları ile ziraat odalarına da yazılı olarak bildirilmektedir. Köy sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili ilanlar ise aynı süre içerisinde ilgili köy muhtarlıklarının ilan panolarına asılmakta ve anons yoluyla duyurulmaktadır. Bu süreç, taşınmaz satışlarının şeffaf bir şekilde yürütülmesini ve tüm paydaşların bilgilendirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır (ÇŞB, 2022: 6).

2.1.1. Bilgi - Belge Toplanması

Hazine taşınmazlarının satışa hazırlanmasının ilk aşaması, taşınmazın fiili ve hukuki durumunu tespit etmek amacıyla, ilgili kurumlardan görüş sorulmasıdır. İlk görüş sorulması gereken kurum imar durumunun belirlenmesi amacıyla belediyelerdir. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, uygulama imar planı bulunan Hazine taşınmazlarının satışında, tapu belgelerinde şerh veya plan notlarında kısıtlayıcı bir hükme rastlanılmaması durumunda satış işlemi ilgili kurumlardan görüş sorulmadan yapılabilmektedir. Çünkü yine aynı tebliğe göre 1/1000 ölçekli uygulamalı imar planlarının yapılmasında, planlamaya konu taşınmazlara ilişkin, ilgili kurumlardan görüşler alınmaktadır. Plan notlarında açıklayıcı bilgiler ve tapu belgelerinde ilgili şerhler yer almaktadır. Gerekliyse görüş alınmalıdır. Uygulama imar planı dışında kalan taşınmazlarda ise taşınmazın 775, 2634, 2863, 2873, 2924, 3083, 4342, 5543, 6831, 7269 sayılı kanunlar ve 383 sayılı KHK kapsamında kalıp kalmadığı konusunda görüş sorulmalıdır (MEGT, 2007: madde XV/1).

4706 sayılı Kanunun 7. maddesine göre Hazineye mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi ilişkin işlemlerde Bakanlıkça istenen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca gönderilerek kurum görüşleri iki ay içinde cevaplandırılmalıdır. Bu sürede cevap vermeyen kurum ve kuruluşların görüşleri olumlu kabul edilir (HATMDVKDVKDYHK, 2001:

madde 7). Bu durumda kamu kurumları iki ay içinde cevap vermezse olumlu görüş verdiği varsayılarak satış işlemi yapılabilecektir.

2.1.2. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

Değerleme, taşınmazın konumu, hukuki durumu, fiziki özellikleri ve kullanım şekli gibi özellikleri dikkate alınarak değerleme anındaki nakdi karşılığının tespit edilmesi olarak ifade edilebilmektedir (Altun, 2022: 64). 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, öngörülen bedel Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğe göre idarece tespit edilir. Tespitin doğrudan idarece yapılması halinde bedel hesabında kullanılacak fiyatlara ilişkin ilgili bilirkişi ve kuruluşlardan da fikir alınabilmektedir (Utkucu, 2007: 50). İhalelerde taşınmazın bedelinin doğru bir şekilde belirlenmesi kritik öneme sahiptir. Tahmin edilen bedel çok düşük belirlendiğinde Hazine zararına yol açabilir, katılımcılar arasında usulsüz anlaşmalara ve ihaleye fesat karışmasına neden olabilir. Aşırı yüksek bedel belirlenmesi ise müşteri bulunamamasına ya da gerçek değerden sapmalara neden olabilir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca, tahmin edilen bedel idare tarafından belirlenir veya belirlenir. Bedel hesaplamaları için özelliğine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden elde edilen verilere dayanır. Bedel tespitinde rayiç bedel esas alınır (DİK, 1983: madde 9).

2.1.2.1. Bedel Tespit Komisyonları

Kıymet takdirine esas oluşturulacak komisyon taşınmazın, cinsini ve türünü, alan büyüklüğünü, taşınmazın değerini etkileyebilecek her türlü nitelik ve unsurun değerini, vergi beyanını, kamulaştırmaya esas kıymet takdirlerini, arazi taşınmazlarının istimlak tarihindeki olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği gelirini, arsalarda ise istimlak tarihinden evvel özel amaç dışı emsal durumlardaki satış değerlerini, binalarda istimlak tarihindeki birim fiyatlarını, yapı maliyeti hesaplarını ve yıpranma paylarını, son olarak da bedel tespitine etki edebilecek diğer objektif kriterleri dikkate alarak değerini belirler (Lüküslü, 2006: 21).

Bedel tespit komisyonu, Hazine Taşınmazlarının idaresi Hakkındaki Yönetmelikte yer alan, tahmin edilen bedel tespit işlemlerini yapmak ve idarece verilen diğer görevleri yürütmek üzere ita amiri tarafından İdarenin taşınmaz ve değerleme konusunda işin uzmanları memurları arasından seçilen ve üç kişiden oluşan komisyondur. Hazine Taşınmazlarının idaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 18'inci maddesine göre, bedel tespit komisyonlarına, ita amirler tarafından aşağıdaki kişiler, bir yıllık süre için görevlendirilir. İta amiri gereken hallerde, görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir. “Başkan olarak illerde Milli Emlak Müdürü veya Milli Emlak Müdürünün önereceği Milli Emlak Müdür Yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde Milli Emlak Uzmanı veya Milli Emlak Şefi; ilçelerde varsa Milli Emlak Müdür Yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde Milli Emlak Uzmanı veya Milli Emlak Şefi veya Milli Emlak Şefliği yetkilisi olarak görevlendirilen

personel. Üye olarak, illerde Milli Emlak Dairesi Başkanlığı veya Milli Emlak Müdürlüğü, ilçelerde Milli Emlak Müdürlüğü veya Milli Emlak Şefliği memurlarından iki kişi” (HTİHY, 2007: madde: 18).

Gerekli görülen hallerde; il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir, illerde kurulacak komisyonlardan farklı ilçelerden başkan ve üyeler görevlendirilebilir. Bedel tespit komisyonu program dâhilinde eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınması şeklinde irade beyanı söz konusu değildir. Komisyon Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin Ek 17’deki ‘Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu’ nu düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini yazarak rapora ekler. Komisyon Başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur (HTİHY, 2007: madde: 18). Bu düzenleme, bedel tespit sürecinin adil, şeffaf ve mevzuata uygun şekilde tamamlanmasını garanti altına almaktadır.

2.1.3. Bakanlıktan veya Valilikten İzin Alınması

Hazine taşınmazlarının satış sürecinde, taşınmazın değeri ve yetki sınırları doğrultusunda farklı onay mercileri devreye girebilmektedir. Özellikle belirli bir değerin üzerindeki taşınmazlar için üst makamların izni gerekmektedir. Tahmin edilen değeri 327 sayılı Tebliğde belirtilen valilik yetkilerini aşan taşınmazların satış işlemleri için Bakanlıktan onay alınması gerekmektedir. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, Bakanlığa veya Valiliğe gönderilecek satış talep yazılarına, Tebliğin ekinde yer alan Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu, tapu kayıt örneği, imar planı örneği, kroki, tespit tutanağı ve kıymet takdir formu eklenmelidir (MEGT, 2007: madde VII/1). Bu izin süreci, taşınmaz satışlarının mevzuata uygun şekilde yürütülmesini ve idarenin yetki sınırları içinde işlem yapmasını sağlamak amacıyla uygulanmaktadır.

2.1.4. Taşınmaz Satış Şartnamesinin Hazırlanması

Taşınmaz satış işlemlerinin hukuka uygun ve şeffaf bir şekilde yürütülmesi için satış şartnamesi hazırlanması gerekmektedir. Şartname, ihale sürecinin temel çerçevesini çizer ve tarafların hak ve yükümlülüklerini belirler. Satış işlemleri sırasında, 313 sayılı Genel Tebliğ’in ekinde yer alan Satış Şartnamesi düzenlenir ve taşınmazın niteliğine göre eklenmesi gereken özel koşullar, şartnamenin özel şartlar bölümünde belirtilir. 2886 sayılı Kanunun 12’nci maddesine göre, ihalesi yapılacak işlerle ilgili şartnameler ilgili idareler tarafından hazırlanır ve tasdikli kopyaları, bedelsiz ya da idarenin belirlediği bir ücret karşılığında isteyenlere verilir. Ayrıca, bu şartnameler idarede ücretsiz olarak incelenebilir (DİK, 1983: madde 12). Bu süreç, taşınmaz satışlarının açık, kontrol edilebilir ve mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmesini temin etmek için özenle yürütülmektedir.

2.1.5. Teminatlar

Gerçekleştirilecek ihalelere katılma hakkının elde edilebilmesi için, kanuni ikametgâh ve gerek görülen nitelik ve belgeleri sağlamak gibi teminat vermek de bir zorunluluktur (Gürses, 2009: 48). Kanun, ihale süreçlerinde ekonomik yeterliliğin gösterilmesi ve tekliflerin ciddiyet kazanması amacıyla, ihaleye katılacak isteklilerden belirli bir güvence sunmalarını öngörmektedir. Aynı zamanda, geçici teminat uygulamasıyla, gerçekçi olmayan tekliflerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Teminat, hukuki bir güvence olarak, belirli bir durumun korunmasını sağlamak amacıyla verilen bir taahhüt niteliğindedir (Özmen, 1998: 122). Bu nedenle, teminat uygulaması, ihale sürecinin güvenilir, rekabetçi ve sürdürülebilir bir şekilde ilerlemesini sağlamak açısından önemli bir mekanizma olarak değerlendirilmektedir.

2.1.5.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

İhaleye katılım sürecinde, isteklilerin ekonomik yeterliliklerini kanıtlamaları ve tekliflerin güvence altına alınması için belirli teminat türleri kabul edilmektedir. Bu teminatlar, mevzuat çerçevesinde açıkça belirlenmiş olup, ihale sürecinin güvenilir ve şeffaf şekilde yürütülmesini sağlamaktadır. 2886 sayılı Kanun'un 26. maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 26. maddesi, kabul edilebilecek kesin ve geçici teminat türlerini belirlemiştir. Kabul edilen teminat türleri şunlardır:

- * Tedavülde olan Türk lirası,
- * Mevduat veya katılım bankalarının verdiği süresiz teminat mektupları,
- * Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetlere eşdeğer belgeler,
- * Taşınmaz satış ihalelerinde, yurt dışında ikamet eden kişiler ve geçimini yurt dışından sağlayan Türk vatandaşları için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen konvertibl dövizler (DİK, 1983, madde: 26; HTİHY, 2007, madde: 26).

Mevzuat uyarınca, bankalar dışındaki kuruluşlar tarafından düzenlenen teminat mektupları kabul edilmemektedir. Mevduat veya katılım bankalarından alınan teminat mektupları dışındaki teminatlar, doğrudan ilgili muhasebe birimine yatırılmalıdır; ihale komisyonları bu teminatları doğrudan teslim alamaz (DİK, 1983: madde 26). İhale süreci sona erdikten sonra, üzerine ihale yapılan isteklilerin teminat mektupları muhasebe birimine teslim edilir. İhaleye girmeyen ya da ihalede başarılı olamayan isteklilerin geçici teminatları ise hemen iade edilir. Ayrıca, alınan teminatların hiçbirisi haczedilemez veya üzerine ihtiyati tedbir konulamaz. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, teminat mektuplarının standartlarını belirleme konusunda yetkilendirilmiştir ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu bu standartlara uyulmasını zorunlu kılar (DİK, 1983:

5234/madde 9). Bu hükümler, ihalelerde teminat sisteminin düzenli, güvenilir ve koruyucu bir şekilde işletilmesini sağlamak amacıyla oluşturulmuştur.

2.1.5.2. Geçici Teminat

İhale süreçlerinde, katılımcıların mali yeterliliklerini kanıtlamaları ve sürecin güvence altına alınması amacıyla geçici teminat uygulaması kullanılmaktadır. Geçici teminat, tekliflerin ciddiyetini sağlamak ve yüklenicinin ihale şartlarına uygun hareket etmesini güvence altına almak için zorunlu tutulur. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, taşınmaz satış ihalelerinde alınacak geçici teminat, tahmini bedelin yüzde onundan az olmayacak şekilde, işin özelliğine bağlı olarak ihale yetkilisi tarafından yüzde otuza kadar olarak belirlenebilir ve bu miktar Taşınmaz Satış Şartnamesinde yer alır. Peşin satışlarda, satış bedelinin ödenmesi sonrasında; taksitli satışlarda ise peşinat ödendikten sonra geçici teminat iade edilir. Eğer peşinat, geçici teminat miktarından düşükse, sadece peşinat miktarı kadarı iade edilir. Taşınmazın ferağ verilmesi ya da yeni bir taksit ödemesi gerçekleştiğinde, kalan teminat miktarı da iade edilecektir (MEGT, 2007: madde VI).

2886 sayılı Kanun'un 25. maddesi, ihaleye katılanlardan işin tahmini bedelinin yüzde üçü oranında geçici teminat alınmasını şart koşar (DİK, 1983: madde: 25). Bununla birlikte, 4706 sayılı Kanun'un 7/A maddesi gereğince, Hazine mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin satışı, kiralanması, sınırlı ayni hakların tesisi veya ön izin verilmesi amacıyla düzenlenen ihalelerde, tahmini bedelin en az yüzde üçü ve en fazla yüzde otuzu oranında geçici teminat talep edilebilir (HATMDVKDVKDYHK, 2001: madde 7). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 25. maddesi ise, bu yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde, tahmini bedelin en az yüzde onu ve en fazla yüzde otuzu oranında geçici teminat alınması gerektiğini belirtir; bu oran ita amiri tarafından belirlenir. Ancak, tarım arazilerinin kiralanmasında geçici teminat alınması zorunlu değildir (HTİHY, 2007: madde 25). 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin VI. bölümüne göre, peşin satışlarda satış bedeli ödendikten sonra, taksitli satışlarda ise peşinatın ödenmesinin ardından geçici teminat iade edilir. Eğer peşinat tutarı, geçici teminat miktarından düşükse, yalnızca peşinat tutarı iade edilir. Bir sonraki taksitin ödenmesi veya taşınmazın ferağ verilmesi durumunda kalan teminat miktarı da iade edilir (MEGT, 2007: madde VI/7). Geçici teminat uygulaması, ihale süreçlerinin güvenilir ve düzenli şekilde yürütülmesine katkı sağlamakta olup, alıcı ve idare arasındaki mali taahhütleri güvence altına almaktadır.

2.1.5.3. Kesin Teminat

İhale süreçlerinde, yüklenicinin veya müşterinin sözleşme hükümlerine tam olarak uymasını sağlamak ve kamu menfaatini korumak amacıyla kesin teminat alınmaktadır. Kesin teminat, sözleşmenin şartlarına uygun şekilde yerine getirilmesini güvence altına alan bir mali tedbir niteliğindedir. Kesin teminat, ihale sonrasında gerçekleştirilen sözleşme yükümlülüklerinin hayata

geçirilmesinin sağlanması amacıyla mevzuatta açıklanan oran ve nitelik dahilinde müteahhit veya müşteriden alınan kıymetlere denir (Kuşgöz, 2018: 30). 2886 sayılı Kanununun 54'üncü maddesine göre taahhüdün şartname ve sözleşmede belirtilen hükümlere göre sağlanabilmesi amacıyla sözleşmeden önce müşteri veya müteahhitten ihale bedeli üzerinden hesaplanarak yüzde altı oranında kesin teminat alınır. Sözleşme yapılmasının ardından geçici teminat iade edilir. Alınan kesin teminat ise iş ve işlemlerin tamamen yapılmasından sonra geri verilir (DİK, 1983: madde: 54). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 48'inci maddesine göre trampa ve satış ihalelerinde kesin teminat alınmaz (HTİHY, 2007: madde 48). Bu uygulama, ihale yükümlülüklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlarken, kamu kaynaklarının korunmasına ve taahhüt edilen işlerin tamamlanmasına yönelik bir güvence mekanizması olarak işlev görmektedir.

2.1.6. İlan ve Duyuru

İhale sürecinde şeffaflığın sağlanması ve taşınmaz satışlarının geniş bir kitleye duyurulması amacıyla ilan ve duyuru işlemleri büyük önem taşımaktadır. Bu ilanlar, ihale sürecine katılmak isteyen potansiyel isteklilerin bilgilendirilmesini ve rekabet ortamının oluşturulmasını sağlamaktadır. Taşınmaz satış ilanları, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 17. maddesinde belirtilen kurallar çerçevesinde ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik uyarınca yapılır (DİK, 1983: madde 17). İhalelerde ilanların amacı, ihale konusu işi potansiyel isteklilere duyurmaktır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 17'nci maddesine göre, ihale konusu işler ilan yoluyla duyurulmak zorundadır (DİK, 1983: madde 17). İlan metni, Milli Emlak birimleri tarafından hazırlanır. 2886 sayılı Kanunun 18'inci Maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 20'nci maddesi uyarınca, ilan metninde şu bilgiler yer almak zorundadır:

- * “İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,
- * Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarda temin edileceği veya incelenebileceği,
- * İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
- * Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
- * İsteklilerden talep edilen belgeler,
- * Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye teslim edileceği” (HTİHY, 2007: madde 20).

Bu ilan ve duyuru süreci, ihale sürecinin açık, adil ve erişilebilir olmasını sağlayarak hem kamu yararını korumakta hem de rekabet ortamını desteklemektedir.

2.1.6.1. Şartnamede Değişiklik Halinde İlan

İhale sürecinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak amacıyla, ilan edilen şartnamelerde sonradan değişiklik yapılması kısıtlanmıştır. Ancak, zorunlu hallerde şartname üzerinde revizyon yapılması gerektiğinde belirli prosedürlerin uygulanması zorunludur. İlanların hazırlanıp yayımlanması akabinde şartname ve eklerde değişiklik yapılamayacağı, şayet değişiklik yapılmasının zorunlu olması durumunda, bu durumun sebebinin tutanak altına alınması gerektiği, bununla birlikte önceki ilanların geçersiz sayılacağı ve işin aynı şekilde ilan edileceği 2886 sayılı Kanunu'nun 19'uncu maddesinde açıklanmıştır (DİK, 1983: madde 19). Bu düzenleme, ihale sürecinin adil ve düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamakta olup, ihale katılımcılarının haklarının korunmasına yönelik bir güvence niteliği taşımaktadır.

2.1.6.2. İlanın Kurallara Uygun Olmaması

Hazırlanan ilan metinlerinin 2886 sayılı Kanunu'nun 17 ve 18'inci maddelerine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. 17'nci madde ilanların yayımlanmasına ilişkin iken, 18'inci madde ilanlarda bulunması gereken zorunlu hususları içermektedir. Kanunun 17 ve 18'inci maddelerine uygun şekilde hazırlanmayan ilanlar geçersiz sayılmaktadır. Böyle bir durumla karşı karşıya kalınması halinde ilanlar yenilenmediği müddetçe ihale yapılamaz. İlanların geçersiz olduğunun ihaleden sonra ortaya çıkması durumunda ihale ve sözleşme feshedilir. Fakat ihaleye konu işin ivediliği söz konusu ise ve Devlet yararına olması durumunda ihale ve sözleşme Devlet İhale Kanunu'nu 20'nci maddesine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından uygun görüş alınmak suretiyle birinci derece ita amirinin de onayı ile geçerli sayılabilir. İhale ve sözleşmenin feshedilmesi durumunda, müteahhit veya müşterinin fesih işleminin gerçekleştiği ana kadar yapmış olduğu gerçek masrafları geri verilir.

2.1.6.3. İlanların Yayımlanması

İhale ilanları, tahmini bedeline göre farklı platformlarda yayımlanır. 2886 sayılı Kanun'un 17'nci maddesine göre, ihale ilanları ihalenin yapılacağı yerel gazetede ve bir haber sitesinde duyurulmalıdır. Bu duyuruların ilki ile ihale günü arasında en az on gün, ikinci ilan ile ihale günü arasında ise en az beş gün olmalıdır. İhalenin yapılacağı yerde günlük gazete veya haber sitesi yoksa, ilanlar belirtilen süreler dikkate alınarak Basın İlan Kurumu'nun ilan portalında yayımlanır. Ayrıca, ilanlar hükümet ve belediye binalarının ilan panolarına asılarak ve belediyenin yayın araçları kullanılarak duyurulur. Bu işlemlerin askıya çıkarılması ve indirilmesi tutanakla kayıt altına alınır. Eğer o bölgede haftada bir gazete çıkıyorsa, bu gazete aracılığıyla da bir defaya mahsus ilan yapılır.

İhalenin tahmini bedeli, Devlet İhale Kanunu'nun 17'nci maddesinin 2. fıkrasında belirlenen ve her yıl merkezi yönetim bütçe kanununca tespit edilen miktarı aşarsa, yukarıda belirtilen

ilanlardan farklı olarak, Basın İlan Kurumu tarafından belirlenecek günlük gazetelerden birinde ihale tarihinden en az on gün önce bir kez ilan yapılması gerekir. Eğer ihale bedeli, her yıl merkezi yönetim bütçe kanununda farklı illerde yayımlanacak ilanlar için belirlenen miktarın üç katını aşıyorsa, bu durumda ihale tarihinden en az on gün önce Resmî Gazete’de bir defaya mahsus ilan yayımlanmalıdır (DİK, 1983: madde 17). Bakanlığın web sitesinde yayınlanan ihale ilanlarına satışa çıkarılan taşınmazların taşınmazın imarlı olması halinde, taşınmazın hava fotoğrafı/uydu görüntülerinin imar durum belgesinin ve taşınmazın zeminde çekilmiş fotoğraflarının eklenmesi gerekmektedir (Şimşek, 2001: 602). Pazarlık usulüne göre gerçekleştirilecek ihalelerde ilan yapıp yapmamakta idareler serbest bırakılmışlardır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 19’uncu maddesi gereğince sürelerin belirlenmesinde ilanın günü ile ihalenin yapıldığı gün süreye dahil edilmez. Bir ihalede ilanlar en önemli unsurlardan biridir çünkü ilanların kurallara uygun bir şekilde yapılıp uygun rekabet ortamının sağlanıp ihalelere fesat karıştırılmasının önüne geçilmelidir (HTİHY, 2007: madde 19). Bu doğrultuda, ilan süreçlerinin yasal çerçevede gerçekleştirilmesi, ihale süreçlerinin adil, açık ve rekabetçi bir ortamda yürütülmesini güvence altına almaktadır.

2.1.7. İhale Süreci

Hazine taşınmazlarının satışında taşraya yetki devri yapılmıştır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 76. maddesinde belirlenen parasal sınırların iki katına kadar olan satış ihalelerini onaylama yetkisi, 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’ne göre ita amirlerine verilmiştir. Ancak, bu sınırı aşan satış ihaleleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına sunulmalıdır. İhale kararları, onaylandıktan sonra beş iş günü içinde alıcıya ya da vekalet eden kişiye imza karşılığı bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır.

Taşınmaz satış ihaleleri, açık ya da kapalı teklif usulüyle düzenlenir. 2886 sayılı Kanunun 76. maddesine göre, taşınmaz ve taşınır malların satışı, kira, mülkiyetin gayri ayni hak tesisleri ve trampa işlemlerinde mahalli komisyonların hangi tutar limitlerine kadar ihaleye yetkileri olduğu her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu’nda belirlenir. (DİK, 1983: madde 76). İhale komisyonlarının kararları, taşraya devredilen yetki sınırları içinde kalanlar, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde ilgili ita amirleri tarafından onaylanır. Bu miktarı aşan ihale kararları ise aynı sürede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanır ya da reddedilir.

2.1.7.1. İhalelere Katılabilme Şartları

İhalelere katılım şartları, 2886 sayılı Kanunun 5 ve 16’ncı maddeleri ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 8’inci maddesinde şu şekilde sıralanır:

- a) Yasal yerleşim yeri sahibi olunması,
- b) Türkiye içinde bir tebligat adresinin gösterilmesi,

- c) Gerçek kişiler için T.C. kimlik numarasının, tüzel kişiler için ise vergi kimlik numarasının sunulması,
- d) Yönetmelikte belirtilen istisnai durumlar dışında geçici teminatın yatırılmış olması,
- e) İşin gereğine uygun olarak Milli Emlak Müdürlüğü veya Şefliği tarafından istenecek diğer belgelerin temin edilmesi,
- f) Tüzel kişiler için, ilgili yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ve tüzel kişiliği temsile yetkili kişiler adına noter onaylı vekâletname veya benzeri belgelerin sunulması; kamu tüzel kişileri için ise, yukarıda belirtilen (b), (ç) ve (d) maddeleri dışında, ihaleye katılacak veya teklif verecek kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir belgelerin verilmesi gerekmektedir (HTİHY, 2007: madde 8).

2886 sayılı Kanunun 6. maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 9. maddesinde, ihalelere katılamayacak kişiler detaylı bir şekilde belirtilmiştir. Aşağıda sıralanan gruplar ihalelere doğrudan ya da dolaylı olarak katılamazlar:

- * İdarenin ita amirleri,
- * İhale süreçlerini hazırlayan, yürüten, sonuçlandıran ve bu süreçleri denetleyen personel,
- * Yukarıdaki grupların eşleri ve ikinci dereceye kadar olan kan ve sıhrî hısımları,
- * İdare personeli ve bu personele belirtilen yakınlıkta olanların eşleri ve ikinci dereceye kadar kan ve kayın hısımları,
- * Yönetim kurullarında yer almadıkları anonim şirketler hariç, yukarıda belirtilen kişilerin iş ortakları,
- * Devlet İhale Kanunu'nun 84. maddesi ve diğer kanun hükümleri gereği ihalelere katılmaktan geçici ya da sürekli yasaklanmış kişiler (HTİHY, 2007: madde 9).

2.1.7.2. İhale İşlem Dosyası ve Onay Belgesi

İhale süreçlerinin düzenli ve hukuka uygun bir şekilde yürütülebilmesi için her ihale için ayrı bir işlem dosyası oluşturulması gerekmektedir. Bu dosya, ihaleye ilişkin tüm resmî belgeleri içermeli ve sürecin şeffaflığını sağlamak amacıyla titizlikle hazırlanmalıdır. 2886 sayılı Kanun'un 15'inci maddesi uyarınca, her ihale için ayrı bir işlem dosyası hazırlanması gerekmektedir. Bu dosya içerisinde, ihaleye dair onay belgesi, şartname ve ekleri, gerekli olan projeler, varsa tahmin edilen bedelin hesaplandığı tutanak, sözleşme taslağı ve ilanla ilgili belgeler ile gazete nüshaları gibi saklanması zorunlu belgeler yer alır (DİK, 1983: madde 15). Aynı Kanun'un 11'inci maddesi gereği, ihale edilecek her iş için bir onay belgesi düzenlenir. Bu onay belgesinde, ihale konusu işin türü, miktarı, niteliği, uygulanacak ihale usulü, tahmini bedeli, yapılacaksa ilanın formatı ve sayısı, alınacaksa geçici teminat miktarı gibi bilgiler yer alır (DİK, 1983: madde 11). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 16'ncı maddesine göre, onay belgesi idare

tarafından hazırlanır ve ita amiri tarafından imzalanır. Ayrıca, onay belgesinde, şartname ve eklerinin ücret karşılığında verilip verilmeyeceği ve eğer ücretli ise bu bedelin miktarı belirtilir (HTİHY, 2007: madde 16). Bu düzenleme, ihale sürecinin resmi kayıtlara eksiksiz şekilde geçirilmesini sağlayarak sürecin güvenilir ve hesap verebilir olmasına katkıda bulunmaktadır.

2.1.7.3. İhale Komisyonları

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 17. maddesi, ihale komisyonlarının üç kişilik bir yapıda oluşmasını öngörür. Bu komisyonlar şu şekilde düzenlenir:

- * “Başkan olarak, illerde görevli Milli Emlak Müdürü veya ilçelerde görev yapan Milli Emlak Müdürü; eğer ilçede Milli Emlak Müdürü yoksa, Milli Emlak Şefliği yetkilisi atanır.
- * İdari üye olarak, illerde Milli Emlak Dairesi Başkanlığından veya Milli Emlak Müdürlüğünden bir üye; ilçelerde ise Milli Emlak Müdürlüğünden veya Milli Emlak Şefliğinden bir memur görevlendirilir.
- * Maliye üyesi olarak, aynı idari yapıdan illerde ve ilçelerde birer memur daha komisyona dahil edilir” (HTİHY, 2007: madde 17).

İhtiyaç duyulması halinde hem il hem de ilçe bazında birden fazla ihale komisyonu oluşturulabilir. Komisyon başkanı olarak görevlendirilebilecek diğer alternatifler arasında Milli Emlak Müdür Yardımcısı, Milli Emlak Uzmanı veya Milli Emlak Şefi bulunmaktadır. İta amiri ya da komisyon başkanı, komisyonun daha etkin çalışabilmesi için, ihale kararlarına katılmayacak ancak sürece destek verecek yeterli sayıda memur ve uzmanı da görevlendirebilir. Bu durumda, görevlendirilen personel ihale gününe hazır olacak şekilde bilgilendirilir. 2886 sayılı Kanunun 14. maddesi gereği, ihale komisyonlarının eksiksiz bir şekilde toplanması zorunludur. Kararlar, üyelerin çoğunluğu ile alınır ve kararlarda çekimser kalmak mümkün değildir. Herhangi bir üye muhalif oy kullanırsa, bunun gerekçesini karar metninin altına yazarak imzalamalıdır (DİK, 1983: madde 14).

Milli Emlak teşkilatının en önemli problemlerinden birisi personel yetersizliği olduğu için bu komisyonlar oluşturulurken bağlı bulunan il veya en yakın ilçeden personel görevlendirilir. Özellikle taşra teşkilatında personel yetersizliği önemli ölçüde sorun oluşturmaktadır. Örneğin; Balıkesir ili Dursunbey ilçesinde personel eksikliği nedeniyle komisyonlar için en yakın ilçeden personel görevlendirmesi yapılarak işlemler gerçekleştirilmektedir.

2.1.8. İhale Usulleri

Hazine taşınmazlarının satışı, kiralanması ve değerlendirilmesi süreçleri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik (HTİHY) ile düzenlenirken, genel kamu ihaleleri

ise 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu (DİK) kapsamında yürütülmektedir. Bu iki düzenleme arasındaki temel fark, uygulanacak ihale usullerinde de kendini göstermektedir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nda ihale süreçleri için beş farklı usul öngörülmektedir. Bunlar; Açık Teklif Usulü, Kapalı Teklif Usulü, Pazarlık Usulü, Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ve Özel Kanunlarla Belirtilen Usullerdir. Bu yöntemler, kamu kurumlarının gerçekleştirdiği farklı türdeki ihalelerde kullanılmakta olup, ihaleye konu mal veya hizmetin niteliğine göre belirlenmektedir (DİK, 1983: madde 35). Öte yandan, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ise yalnızca Hazine mülkiyetindeki taşınmazların satışı ve yönetimi ile ilgili düzenlemeler içermektedir. Bu nedenle, HTİHY'de yalnızca Açık Teklif Usulü, Kapalı Teklif Usulü ve Pazarlık Usulü olmak üzere üç farklı ihale usulü benimsenmiştir. Açık Teklif Usulü, ihaleye geniş katılımın sağlanması ve şeffaflık açısından öncelikli olarak tercih edilirken, Kapalı Teklif Usulü, belirli şartları karşılayan istekliler arasında gerçekleştirilmektedir. Pazarlık Usulü ise genellikle özel durumlarda, taşınmazların satış veya kiralama süreçlerinde alternatif teklifler alınarak uygulanmaktadır (HTİHY, 2007: madde 27). HTİHY'de Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ve Özel Kanunlarla Belirtilen Usullere yer verilmemesinin temel nedeni, bu yöntemlerin daha çok mal ve hizmet alımlarına yönelik olması ve Hazine taşınmazlarının satışında gereklilik arz etmemesidir. Hazine taşınmazlarının satışı ve kiralanması süreçlerinde kamu yararı ve piyasa koşulları dikkate alınarak şeffaf ve rekabetçi bir ihale ortamı oluşturulması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, taşınmazlara özel olarak üç temel ihale usulü tercih edilmiştir.

Devlet İhale Kanunu'na göre gerçekleştirilen satış işlemleri Merkezi Yönetim Bütçe Kanunları ile belirlenen para limitleri kapsamında, açıklanan ihale usulleriyle gerçekleştirilir. Buna göre Devlet İhale Kanunu'nun 45. Maddesi için tespit olunan sınıra kadar olan taşınmaz malların satışları açık, bu sınırın üzerinde olan taşınmaz malların satışları ise kapalı teklif usulüyle yapılmaktadır (Gürses, 2009: 48).

2.1.8.1. Kapalı Teklif Usulü

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 28'inci maddesine göre kapalı teklif usulü ihalelerde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklifi içeren mektup bir zarfa konulup kapatılması akabinde, zarf üzerine adı, soyadı ve açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılmış olan kısmı istekli tarafından imzalanır yahut mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ilişkin alındı ya da bankanın teminat mektubu ile birlikte talep edilen diğer evraklarla birlikte başka bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine de yine adı, soyadı, açık adresi ve içerisinde hangi işe ait teklifin bulunduğu yazılır. Teklif mektubunun geçerli olabilmesi için şu hususları içermesi gereklidir:

- * Şartname ve eklerinin eksiksiz olarak okunarak kabul edildiğinin belirtilmesi gerekmektedir.

- * Teklif fiyatının yazı ve rakam ile açık bir şekilde yazılması gerekmektedir.
- * Teklif mektubu istekli tarafından imzalanmalıdır.
- * Teklif mektubunda silinti, kazıntı yahut düzeltme olmamalıdır. Bu şartları karşılamayan teklifler reddedilir (HTİHY, 2007: madde, 28).

2886 sayılı Kanunun 38'inci maddesine göre; teklifler ilanda açıklanan ana kadar, sıra numaralı alınlara mukabil komisyon başkanlığına teslim edilir. Sıra numarası zarfın üzerinde belirtilir. Teklifler posta yoluyla iadeli taahhütlü olarak da ulaştırılabilir. Bu şekilde gönderilecek teklif mektuplarının ihale saatinden önce komisyon başkanlığına ulaşması gerekmektedir. Postadaki olası gecikme sebebiyle işleme alınamayacak olan tekliflerin teslim alınma zamanı tutanak altına alınır. Verilen tekliflerin geri alınması durumu söz konusu değildir (DİK, 1983: madde 38). 2886 sayılı Kanunun 39'uncu maddesine yapılacak ilk iş olarak ihale saati geldiğinde kaç tane teklifin verilmiş olduğunun tutanak altına alınmasıdır. Dış zarflar ihalede hazır bulunan kişiler önünde açılır (DİK, 1983: madde 39). 2886 sayılı Kanunun 40'inci maddesine teklif mektuplarının açılmasından evvel ihaleye katılacakların dışındakiler ihale odasından dışarı çıkarılır. (DİK, 1983: madde 40) Ancak 4706 sayılı Kanuna göre ihale esnasında gerek görülmesi halinde basın ve yayın organları da izleyici olarak katılım sağlayabilirler (HATMDVKDVKDYHK, 2001: madde 7). Kapalı teklif usulü ihalelerde geçerli sayılan en yüksek fiyat teklifin altında olmamak kaydıyla oturumda hazır bulunan istekli katılımcılardan sözlü ya da yazılı olarak teklif alınmak suretiyle ihale neticelendirilir. Komisyon, takdir ettiği her anda hazır bulunan istekli katılımcılardan yazılı olarak son tekliflerini de alarak ihaleyi tamama erdirir. 2886 sayılı Devlet ihale Kanunun 41'inci maddesine göre ihale sonucu karara bağlanır. Sonuçta şu hususlardan birisi ortaya çıkar:

- * İhalenin gerçekleşmiş olduğuna ve onaylanmak üzere ita amirine sunulmasına karar verilebilir.
- * Gerek görülmesi halinde teklif mektuplarının daha detaylı incelenmesi amacıyla zamana ihtiyaç olduğuna ve şartnamede daha uzun bir süreye ilişkin bir öngörünün yer almaması halinde ihalenin on beş günü aşmamak kaydıyla başka bir güne ertelenmesine karar verilebilir.
- * Yahut da ihalenin yapılamadığına ilişkin bir karar verilebilir (DİK, 1983: madde 41).
- * Karar, komisyonca imzalanarak hazır bulunanlara duyurulur. Hazine taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 33'üncü maddesine, kapalı teklif usulüncü gerçekleştirilen ihalelerde isteklinin olmaması ya da teklife konu bedelin komisyon tarafından uygun görülmemesi halinde başka bir zamanda aynı usulle ihale açılacağı ifade olunmaktadır (HTİHY, 2007: madde 33).

2.1.8.2. Açık Teklif Usulü

Açık teklif usulü, ihalelerin şeffaf bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak ve rekabet ortamını güçlendirmek amacıyla uygulanan bir yöntemdir. Bu usulde, istekliler tekliflerini doğrudan komisyon huzurunda sunarak ihaleye katılım sağlarlar. 2886 sayılı Kanunun 45'inci maddesi uyarınca, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen parasal sınırları aşmayan ihaleler açık teklif usulü ile gerçekleştirilebilir. Açık teklif usulünde, istekliler tekliflerini komisyonun huzurunda sözlü olarak sunarlar. Ayrıca, ihaleye katılmak isteyenler, ilanda belirtilen süre içerisinde, kapalı teklif usulüne uygun olarak hazırladıkları teklif mektuplarını posta yoluyla iadeli taahhütlü olarak komisyona gönderebilirler. Bu durumda, teklif mektubu sahibinin komisyonda fiziksel olarak bulunmaması halinde, postayla ulaşan teklif nihai teklif olarak kabul edilir (DİK, 1983: madde 45).

2886 sayılı Kanununun 47'nci maddesine göre; ilanda ifade olunan ihale vakti geldiğinde komisyon başkanı, istekli katılımcıların belgelerini inceleyerek geçici teminat verip vermemiş olduklarına da bakarak ihaleye kimlerin katılıp katılamayacağını bildirir. İhaleye katılamayacak kişilerin belge ve geçici teminatlarının iadesi kararı alınarak tutanak altına alınır. Bununla birlikte ihaleye giremeyecek olanların ihaleden çıkarılması sağlanır (DİK, 1983: madde 47). Ancak 4706 sayılı Kanun gereğince ihalelere gerekli görülmesi halinde basın ve yayın organları izleyici olarak katılım gösterebilir (HATMDVKDVKDYHK, 2001: madde 7). Diğer istekliler öncelikle şartnameyi imzalarlar. Daha sonra sırasıyla tekliflerini belirtmek üzere çağırılırlar. Yapılacak olan teklifler artırma kâğıdına kaydedilir ve teklif sahipleri tarafından imzalanır. İlk teklifler sunulduktan sonra, komisyon başkanı posta yoluyla gelen teklifleri okur ve bunları ihale artırma tutanağına kaydeder. Daha sonra istekliler sırayla tekliflerini vermeye devam eder. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumu tutanağa yazılır ve imzaları alınır. İmza atmaktan çekenlerin bu durumu tutanakta ayrıca belirtilir ve bu istekliler bir daha teklif veremezler. Eğer teklif süreci uzayacağı anlaşırsa, komisyon isteklilerden son tekliflerini yazılı olarak sunmalarını talep eder. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu aşamaya katılamazlar.

İhale sürecinin sonunda, 2886 sayılı Kanunun 48'inci maddesi gereğince, yazılı veya sözlü son teklifler alındıktan sonra ihalenin gerçekleşip gerçekleşmediği ve ita amirinin onayına bağlı olarak bir karar verilir (DİK, 1983: madde 48). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 37'nci maddesine göre, açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde istekli çıkmaması veya isteklilerin tekliflerinin ya da belgelerinin uygun bulunmaması durumunda, ileriki bir tarihte aynı usulle ihale tekrar açılabilir (HTİHY, 2007: madde 37). Bu yöntem, ihaleye katılım sürecinin adil ve rekabetçi bir ortamda yürütülmesini sağlayarak, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına katkıda bulunmaktadır.

2.1.8.3. Pazarlık Usulü

Pazarlık usulü, ihale sürecinde belirli koşullar altında kullanılan esnek bir yöntem olup, genellikle aciliyet gerektiren veya özel nitelikli işler için tercih edilmektedir. Bu yöntemde, tekliflerin belirli bir standart çerçevesinde alınma zorunluluğu bulunmamakta, idare tarafından uygun görülen isteklilerle müzakere yapılarak en avantajlı teklif belirlenmektedir. 2886 sayılı Kanunun 50'nci maddesi, pazarlık usulüyle gerçekleştirilen ihalelerde tekliflerin alınmasının özgül bir standarta bağlı olmadığını belirtir. Bu yöntemle yapılan ihalelerde, işin özelliği gözetilerek bir veya daha fazla istekliden sözlü veya yazılı teklif alınır ve anlaşma sağlandığında işlem tamamlanır. İhale komisyonu kararlarında, pazarlık sürecinin nasıl işlediği, hangi tekliflerin sunulduğu ve ihaleyi kazananların neden tercih edildiği açıkça ifade edilir (DİK, 1983: madde 50). Ayrıca, 2886 sayılı Kanunun 51'inci maddesi, hangi işlerin pazarlık usulüyle yapılacağını şu şekilde sıralar:

- * Her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen tutarı aşmayan, süreklilik göstermeyen ve belirli bir yer veya özelliğe sahip olan işler,
- * Silahlı Kuvvetlerin acil ihtiyaçları, manevra ve tatbikatlar için gerekenler, İçişleri Bakanlığı ve Genelkurmay Başkanlığı tarafından belirlenen özel durumlar,
- * Önceden öngörülemeyen, acele ve beklenmedik olaylara bağlı olarak acilen yapılması gereken işler, kapalı veya açık teklif usulü için yeterli zamanın olmaması durumları,
- * İdarelerin ortak mülkiyetindeki taşınmazların paydaşlara kiralanması,
- * Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazların kiralanması, trampası ve gayri ayni hak tesisleri,
- * Barajlar, göller, nehirler gibi su ürünleri üretim haklarının kiralanması,
- * Teknik, sanatsal veya özel nitelik gerektiren hizmetlerin belirli isteklilere verilmesi,
- * Para, tahvil, mücevher gibi değerli eşyaların özel işlemleri,
- * Çabuk bozulan veya saklama giderleri yüksek olan malların satımı,
- * Tek bir kişi veya firmada bulunan belirli taşınır mallar, haklar ve hizmetler ile özel taşınmazların alımı veya kiralanması,
- * Ordu için binek ve yük hayvanları, damızlık hayvanlar, aşı veya serum üretimi ve kontrol ile araştırma işlemleri için gerekli hayvan alımları,
- * Milli güvenlik gerekçesiyle, Cumhurbaşkanı tarafından gizlilik gereği onaylanan işler,
- * Hazine mülkiyetine geçmiş batık gemilerin veya denizden çıkarılması gereken malların kurtarılması,
- * Yabancı ülkelerden sağlanması zorunlu olan her türlü mal, hizmet ve işlemler; bunlar alım, kiralama, onarım, yaptırma, keşif, montaj, sigorta, taşıma ve benzeri hizmetleri içerir (DİK, 1983: madde 51).

Pazarlık usulüyle yapılan ihaleler, belirli durumlarda esneklik sağlayarak hızlı karar alınmasını mümkün kılmakta olup, sürecin şeffaf ve hesap verebilir şekilde yürütülmesi için mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

2.1.9. İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumlulukları

Bu başlık altında ihalelerde yasak fiil ve davranışlar, görevlilerin sorumluluğu ve yasaklama fiili ele alınmıştır.

2.1.9.1. İhalede Yasak Fiil ve Davranışlar

İhale süreçlerinin güvenilir ve adil bir şekilde yürütülebilmesi için, katılımcıların ve ilgililerin uyması gereken kurallar belirlenmiştir. Bu kurallar, rekabetin korunması, ihale sürecinin manipülasyona açık olmaması ve kamu yararının gözetilmesi amacıyla düzenlenmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 83'üncü maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 90'ıncı maddesinde, ihale işleriyle ilgili dosyaların hazırlanması ve sonuçlandırılması sırasında uyulması gereken yasaklar detaylandırılmıştır. Bu yasaklar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- * İhale işlemlerine hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma veya çıkar sağlama yollarıyla müdahale etmek veya bu tür eylemlere teşebbüs etmek,
- * Açık teklif veya pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde, diğer isteklilere şüphe uyandıracak, ilgiyi azaltacak sözler söylemek, anlaşmaya çağırıcı ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihale sürecinin doğruluğunu bozacak tarzda tartışmalar yapmak,
- * İhale işlemleri sırasında sahte belge veya teminat kullanmak, kullanmaya yeltenmek, taahhüdü kötü niyetle yerine getirmemek, idareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapımı ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya yöntemler kullanmak.

Bu yasaklar, ihale süreçlerinin adaletli ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla konmuştur ve ihlaller ciddi yaptırımlarla karşılanabilir (DİK, 1983: madde 83; HTİHY, 2007: madde 90). Bu düzenlemeler, ihaleye katılan tüm tarafların sorumluluklarını belirleyerek, kamu kaynaklarının etkin ve güvenilir şekilde yönetilmesine katkıda bulunmaktadır.

2.1.9.2. İhalelerde Yasaklama

İhale süreçlerinde, yasaklanmış fiil ve davranışlarda bulunanlar hakkında belirli yaptırımlar uygulanmaktadır. Bu yaptırımlar, ihale süreçlerinin güvenilir ve adil bir şekilde yürütülmesini sağlamak, rekabet ortamını korumak ve kamu zararını önlemek amacıyla düzenlenmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 84'üncü maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki

Yönetmeliğin 91'inci maddesinde, ihale süreçlerinde yasaklanmış fiil ve davranışlarda bulunanlara uygulanacak idari cezalar belirlenmiştir:

- * İhale sürecinde yasaklanmış davranışlarda bulunmuş kişiler, bu eylemleri nedeniyle, eğer davranış ihale aşamasında gerçekleşmişse, İdare tarafından gelecekteki ihalelere katılım hakları geçici olarak elinden alınır. Bu kişilere, davranışlarının ciddiyetine göre, Bakanlık tarafından bir yıla kadar kamu ihalelerinden menedilme cezası uygulanabilir. Menedilen bireyler, bu süre zarfında diğer idareler tarafından düzenlenen ihalelere katılamazlar.
- * İhale kazanıp da usulüne uygun sözleşme imzalamayanlar ya da sözleşme yapıldıktan sonra, mücbir sebepler dışında, taahhütlerini yerine getirmeyenler için de Bakanlık tarafından, yalnızca Bakanlık ihalelerine katılmaktan bir yıla kadar men cezası verilebilir.
- * Bu tür yasaklama kararları, Bakanlık tarafından Resmî Gazete’de yayımlanır.
- * Yaptırım uygulanan kişilerin çoğunluk hissesine sahip olduğu tüzel kişiliklere de aynı yaptırımlar uygulanır.
- * İhaleyi yapan idareler, ihalelere katılmaktan yasaklanması gereken durumları tespit ettiklerinde, bu durumları bir ay içinde Bakanlığa bildirmekle yükümlüdürler.
- * Milli Emlak Müdürlüğü veya Milli Emlak Şefliği personelide ihale süreçlerinde yasaklanması gereken durumlarla karşılaştıklarında, bu durumları bir ay içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirmekle yükümlüdür (DİK, 1983: madde 84; HTİHY, 2007: madde 91).

2.1.9.3. Görevlilerin Sorumluluğu

İhale süreçlerinde görev alan yetkililer, işlemlerin hukuka uygun, şeffaf ve tarafsız bir şekilde yürütülmesinden sorumludur. Kamu kaynaklarının etkin kullanımı ve ihale sürecinin güvenilirliği açısından, görevlilerin belirlenen kurallara riayet etmesi büyük önem taşımaktadır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 86. maddesi ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 92. maddesine göre, ihale süreçlerinde görev alan komisyon başkanı, üyeleri ve diğer ilgili personel, görevlerini tarafsız ve şeffaf bir şekilde yürütmedikleri veya ihmal ve hatalı davranışlarıyla taraflara zarar verdikleri tespit edilirse, disiplin cezasıyla cezalandırılabilirler. Ayrıca, bu tür davranışlar cezai soruşturma gerektiriyorsa, ilgili kişilere karşı ceza kovuşturması başlatılabilir. Bu kişilerin neden olduğu zararlar, mağdur edilen taraflara ödenir (DİK, 1983: madde 86; HTİHY, 2007: madde 92). Bu düzenlemeler, ihale süreçlerinde görev alan kişilerin hesap verebilirliğini artırarak, kamu yararının korunmasını ve olası usulsüzlüklerin önlenmesini amaçlamaktadır.

2.1.10. Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

İhale tekliflerinin değerlendirilmesi, uygun bedelin tespiti, ihale kararlarında belirtilmesi gereken hususlar ve ihale onayına bu başlık altında yer verilmiştir.

2.1.10.1. Uygun Bedelin Tespiti

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 28'inci maddesi uyarınca, artırma suretiyle yapılan ihalelerde uygun bedelin belirlenmesi, rekabet ve şeffaflık ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirilir. Kanuna göre, uygun bedel tahmini bedelden düşük olmamak şartıyla, teklif edilen bedeller arasındaki en yüksek tutardır (DİK, 1983: madde 28). Bu kapsamda, ihaleye katılan istekliler arasında fiyat rekabetinin sağlanması, kamu yararını gözeterek en yüksek ekonomik getirinin elde edilmesi amacıyla artırma usulü uygulanmaktadır. İhale sürecinde verilen teklifler, idare tarafından değerlendirilerek en yüksek teklifin uygun bedel olarak kabul edilmesi sağlanır. Ayrıca, ihale şartnamesinde belirtilen koşullara uygun olmayan tekliflerin geçersiz sayılması ve rekabeti bozabilecek davranışların engellenmesi, uygun bedelin belirlenmesinde adaletli bir süreç yürütülmesini garanti eder.

2.1.10.2. İhale Komisyonlarının Serbestliği

İhale süreçlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve kamu yararının korunması amacıyla, ihale komisyonlarına belirli yetkiler tanınmıştır. Bu yetkilerden biri de ihale sürecini durdurma veya ihaleyi gerçekleştirmeme hakkıdır. İhale Komisyonları ihaleyi yapıp yapmama konusunda serbesttir. 2886 sayılı Kanunun 29'uncu maddesinde bu durum şu şekilde ifade edilmiştir: "İhale komisyonları, gerekçelerini ihale kararında belirtmek şartıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararları kesindir" (DİK, 1983: madde 29). İhale Komisyonlarının ihaleyi gerçekleştirmeme nedenleri arasında piyasa fiyatlarında ani değişimlerin yaşanması, ihaleye fesat karışması, rekabetin sağlanamaması gibi durumlar gösterilebilir.

2.1.10.3. İhale Kararlarında Belirtilmesi Gereken Hususlar

İhale süreçlerinin düzenli, şeffaf ve denetlenebilir bir şekilde yürütülmesi için ihale komisyonlarının kararlarını belirli unsurları içerecek şekilde kaydetmesi gerekmektedir. Bu kayıtlar, ihale sürecinin hukuki geçerliliğini sağlamak ve olası itirazlara karşı bir dayanak oluşturmak amacıyla tutulmaktadır. 2886 sayılı Kanunun 30'uncu maddesi gereğince komisyonda alınan ihale kararlarında isteklilerin adları, iletişim bilgileri, teklif edilen rakamlar, ihalenin ne zaman ve hangi isteklinin üzerine ne şekilde yapıldığı hususları, ihalenin gerçekleşmemesi durumunda ise neden yapılamadığına ilişkin hususlar belirtilir. Alınan kararlar komisyon başkanı ve üyelerinin isim ve görevleri belirtilerek imzalanır (DİK, 1983: madde 30). Bu düzenleme, ihale kararlarının açık ve

eksiksiz şekilde kaydedilmesini sağlayarak sürecin hukuka uygunluğunu ve tarafların haklarının korunmasını güvence altına almaktadır.

2.1.10.4. İhale Onayı ve İptali

İhale sürecinin tamamlanabilmesi için, ihale komisyonu tarafından alınan kararların yetkili makamlar tarafından onaylanması gerekmektedir. İhale komisyonlarınca alınan kararlar geçici ihale kararlarıdır. İhale kararları ita amirinin onayı ile kesinlik kazanır. 2886 sayılı Kanununun 31'inci maddesine göre; ihale kararları, karar tarihi itibarıyla en geç on beş iş gününde ita amiri tarafından onaylanır ya da iptal edilir. İta amiri tarafından kararın iptal edilmesi durumunda ihale geçersiz sayılır (DİK, 1983: madde 31).

Onay süreci, ihale kararlarının kesinleşmesini sağlarken, kamu yararının korunması amacıyla belirli parasal sınırlar ve yetki çerçevesinde yürütülmektedir. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 41'inci maddesi ve 2886 sayılı Kanunun 76'ncı maddesi gereğince, komisyonlar tarafından alınan ihale kararları, yıllık Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen parasal sınırlara göre yönetilir. Bu sınırlar içinde kalan ihale kararları, kararın alındığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde ilgili ita amirince onaylanır. Eğer bu miktar aşılsa, kararlar aynı süre zarfında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayına veya ret kararına tabi olur (HTİHY, 2007: madde 41; DİK, 1983: madde 76). Ayrıca, Hazine taşınmazlarının satışı ile ilgili olarak çıkarılan genel tebliğlerle taşra birimlerine yetki devredilmiştir. Bu durumda, taşınmazların satışı için yapılan ihalelerin onaylanması sürecinde, eğer ihaleler mahalli yetkilinin sınırlarını aşarsa, onay için dosyalar doğrudan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilir. Bu yetki devri, 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği tarafından desteklenmekte olup, ita amirleri, 2886 sayılı Kanunun 76'ncı maddesinde belirlenen parasal sınırların iki katına kadar olan satış ihalelerini onaylama yetkisine sahiptir (Şimşek, 2021: 602). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 42'nci maddesi de bu süreci destekler şekilde, onay taleplerinin valiliklerle fazladan yazışma gerektirmeden doğrudan ilgili kaymakamlıklar veya valilikler tarafından, ihale onay süresi içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmesini öngörür (HTİHY, 2007: madde 42). Bu düzenlemeler, ihale süreçlerinin belirlenen yetki çerçevesinde hızlı ve etkin şekilde tamamlanmasını sağlarken, kamu kaynaklarının korunmasına ve şeffaf bir ihale sisteminin sürdürülmesine katkıda bulunmaktadır.

2.1.10.5. Kesinleşen İhale Kararlarının Bildirilmesi

İhale sürecinin tamamlanmasının ardından, ihale kararlarının ilgili taraflara zamanında ve usulüne uygun şekilde bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler hem ihalenin hukuki geçerliliğini sağlamak hem de isteklilerin hak ve yükümlülüklerini yerine getirmeleri için önem taşımaktadır. 2886 sayılı Kanunun 32'nci maddesine göre; ita amirleri tarafından tasdik edilen ihale kararları,

onaylandığı gün itibariyle en geç beş iş günü içerisinde üzerine ihale yapılan ya da vekâlet eden kişiye, imza karşılığında bildirilir yahut da iadeli taahhütlü olarak mektupla tebligat adresine gönderilir. Eğer ihale kararı ita amiri tarafından iptal edilmişse yine aynı şekilde bu durum da istekliye bildirilir. Gün hesabı yapılırken karar günü ve tebligatın yapıldığı gün hesaba dâhil edilmez, günler ertesi gün itibariyle sayılır (DİK, 1983: madde 32). Bu düzenleme, ihale sürecinde zamanında ve doğru bilgilendirme yapılmasını sağlayarak, tarafların yükümlülüklerini gecikmeksizin yerine getirmelerine ve sürecin kesintisiz ilerlemesine olanak tanımaktadır.

2.1.11. İhale Sonrası İşlemler ve Alıcının Yükümlülükleri

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, ihaleyi kazanan müşteri, kendisine yapılan tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde satış bedelini ödemek, taksitli satışlarda ise ilk peşinatı yatırmak, satış sözleşmesini imzalamak ve taşınmazın kendi adına tescil işlemlerini tamamlamakla yükümlüdür. Bu süre içinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, ihale iptal edilir ve müşteri tarafından yatırılan geçici teminat bedeli Hazine'ye gelir olarak kaydedilir. Ayrıca, bu durumda müşteri taşınmaz üzerinde herhangi bir hak iddia edemez ve satış işlemi, yeniden ihale sürecine alınarak başka bir alıcıya devredilebilir. Bu süreçte, alıcının tapu işlemlerini eksiksiz tamamlaması ve ilgili vergi, harç ve diğer mali yükümlülükleri zamanında yerine getirmesi gerekmektedir. Aksi takdirde, mülkiyet devri gerçekleştirilemeyeceği gibi, taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkı da yasal olarak kazanılamaz.

2.1.12. Satış Bedelinin Ödenmesi

Taşınmaz satışlarında, ihale sonucu belirlenen satış bedelinin zamanında ve usulüne uygun şekilde ödenmesi gerekmektedir. Ödeme şekli peşin veya taksitli olarak belirlenebilir ve taksitli ödemelerde belirli şartlara uyulması zorunludur. Taşınmazların satış bedeli, ihale kararı veya taşınmazın satışının uygun olduğuna dair bildirimin ardından on beş gün içinde peşin ya da taksitler halinde ödenebilir. Taksitli satışlarda, satış bedelinin yüzde yirmi beşi, ihale onay kararı tebliğ edildiği tarihten itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenmelidir. 313 sayılı Tebliğde, taksitli ödemelerde en az bedelin çeyreği peşin alınır, geri kalan miktar iki yıla kadar taksitler halinde ve her taksit üçer aylık dilimlerde kanuni faizi ile tahsil edilir. Peşin satışlarda sözleşme zorunlu değilken, taksitli satışlar için sözleşme yapılması gerekmekte ve bir örneği alıcıya verilmektedir. İta amiri, idare adına sözleşmeyi imzalar ve taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdiki gerekli değildir (MEGT, 2007: madde IX/7). 2886 sayılı Kanunun 58'inci maddesi uyarınca, müşteri, şartnamede belirtilen süre içinde taşınmazı kendi adına tescil ettirmekle yükümlüdür. Eğer belirlenen sürede bedeli ödenmezse, müşteri idareden herhangi bir tazminat talep edemez ve meydana gelebilecek zararlar için idare sorumluluk kabul etmez (DİK, 1983: madde 58). Bu düzenleme, taşınmaz satışlarının belirlenen süre ve şartlar dahilinde tamamlanmasını sağlarken, alıcı ve idare arasındaki mali yükümlülüklerin açık ve düzenli bir şekilde yürütülmesini amaçlamaktadır.

2.1.13. İdarenin Yükümlülükleri

Taşınmaz satış sürecinde idarenin belirlenen süreler içinde işlemleri tamamlaması ve alıcıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüklerin ihlali durumunda, alıcı belirli haklara sahip olup, gerekli hukuki yollara başvurabilir. İdare, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 50'nci maddesine göre belirlenen süre içinde sözleşmeyi yapmak, taşınmazın satışında gerekli ferağ işlemlerini gerçekleştirmek ve taşınmazı teslim etmekle sorumludur. İdare bu yükümlülüklerini yerine getirmezse, müşteri sürenin dolmasından itibaren on beş gün içinde, on gün süreyle noter aracılığıyla ihtarname göndererek sözleşmeden çekilebilir. Bu durumda verilen teminat iade edilir ve müşteri ihaleye katılmak ve teminat vermek için yaptığı masrafları talep etme hakkına sahiptir. Bu düzenleme, idarenin sorumluluklarını açık bir şekilde tanımlayarak, taşınmaz satış sürecinin güvenli ve düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamayı amaçlamaktadır.

2.1.14. İhalede ve Tapuda İşlem Yapmaya Yetkililer

İhale süreçlerinde ve tapu işlemlerinde yetkili mercilerin belirlenmesi, işlemlerin hukuka uygun ve düzenli şekilde yürütülmesini sağlamak açısından önemlidir. Yetki devri ve sorumlulukların net olarak belirlenmesi, işlemlerin hızlı ve etkin bir şekilde gerçekleştirilmesine katkıda bulunmaktadır. 2886 sayılı Kanun'un 3. maddesi, ihale süreçlerini yürütme yetkisinin ita amirlerine ait olduğunu belirtir (DİK, 1983: madde 3). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ise ita amirlerini, illerde Çevre ve Şehircilik İl Müdürü veya Milli Emlak Dairesi Başkanı olarak tanımlar, yetki devredildiğinde bu roller ilçe düzeyinde Kaymakamlar tarafından üstlenilir. Yönetmeliğin 5. maddesi, taşınmazların tapu siciline ilişkin işlemleri yürütme yetkisini, illerde Çevre ve Şehircilik İl Müdürüne veya bu görevi üstlenecek atanan memura, ilçelerde ise mevcut ise Milli Emlak Müdürü veya Yardımcısına, aksi takdirde İl Müdürü tarafından görevlendirilecek bir memura verir (HTİHY, 2007: madde 5). Bu yetkilendirmeler, ihale ve tapu işlemlerinin mevzuata uygun, güvenilir ve hızlı bir şekilde yürütülmesini sağlamak için düzenlenmiştir.

2.1.15. Sözleşmeler

İhale sürecinin tamamlanmasının ardından, alıcı ile idare arasındaki hukuki ilişkinin çerçevesini belirleyen sözleşmeler düzenlenir. Bu sözleşmeler, tarafların hak ve yükümlülüklerini açıkça ortaya koyarak işlemlerin resmiyet kazanmasını sağlar. Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilen ve onaylanan ihaleler, ita amiri tarafından idare adına imzalanan sözleşmelerle resmileştirilir. İrtifak hakkı tesis edilirken, idare ile müşteri arasında ayrıca bir sözleşme imzalanmadan, bu haklar doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senede işlenir. Peşin satışlar ve trampa işlemlerinde ise sözleşme yapılması gerekmez (HTİHY, 2007: madde 46). Bu çerçevede, sözleşmelerin içeriği ve imzalanma süreci, taşınmazın türüne ve satış yöntemine bağlı

olarak değişiklik gösterebilir. Alıcıların, sözleşme şartlarını dikkatlice inceleyerek yükümlölüklerini zamanında yerine getirmeleri büyük önem taşımaktadır.

2.2. Hisseli Hazine Taşınmazlarının Doğrudan Hak Sahiplerine Satışı

Hisseli Hazine taşınmazlarının satış işlemleri 4706 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilmektedir. Hazine taşınmalarının ekonomiye kazandırılması amacıyla çıkarılan bu kanun, genel olarak satış işlemleri ile ilgili hükümleri ihtiva etmekte ve ihalesiz satışların kapsamını düzenlemekte olup bu kapsamda harca esas değer ve rayiç değer üzerinden doğrudan hak sahibine satılabilecek taşınmazlar belirlenmiştir. Bu kanunla hem Hazine'ye gelir sağlanabilecek hem de ecrimisil işlemine son verilerek vatandaşlar mülkiyet sahibi olabileceklerdir (Aliefendioğlu & Aksu, 2017: 150).

4706 sayılı Kanun'un 4. maddesinin (c) fıkrasına göre, Hazine taşınmazlarının hissedarlara doğrudan satışı belirli koşullara tabidir. Hisseli Hazine taşınmazlarının satışı, hisse oranının %40'ı aşmaması veya planlı alanlarda hisse miktarının 400 metrekareyi, plansız alanlarda ise 4 bin metrekareyi geçmemesi halinde mümkündür. Bu şartları karşılayan taşınmazlar, ihale yapılmaksızın rayiç bedel üzerinden doğrudan hissedarlara satılabilir. Hissedarlara bu taşınmazlarda satın alma hakkı öncelikli olarak tanınır.

- ◆ **Örnek 1:** Plansız bir alanda, 25 bin metrekarelik bir parselin 5 bin 500 metrekaresi Hazineye aittir. Hazine hissesi oranı yüzde kırktan az olduğu için hissedara doğrudan satış yapılabilir. Şartlardan biri gerçekleşmiştir.
- ◆ **Örnek 2:** Planlı bir alanda, 450 metrekarelik bir parselin 320 metrekaresi Hazineye aittir. Hazine hissesinin oranı yüzde kırktan fazla olmasına karşın, hisse miktarı planlı alanda dört yüz metrekareden az olduğu için hissedara doğrudan satış yapılabilir.
- ◆ **Örnek 3:** Planlı bir alanda, 800 metrekarelik bir parselin 402 metrekaresi Hazineye aittir. Hazine hisse miktarı 400 metrekareden fazla olduğundan ve ayrıca Hazine hissesi oranı yüzde kırkı geçtiği için doğrudan satış yapılamaz.
- ◆ **Örnek 4:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, Plansız bir alanda, 10 bin metrekarelik bir parselin 4 bin metrekaresi Hazineye aittir. Hazine hisse miktarı 4 bin metrekareyi geçmediği, hisse oranı da yüzde kırkı geçmediği için hissedara doğrudan satış yapılabilir.
- ◆ **Örnek 5:** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, 17 bin metrekarelik bir parselin 5 bin metrekaresi Hazineye aittir. Hazine hissesinin miktarı 4 bin metrekareyi geçmesine rağmen Hazinenin hisse oranı yüzde kırkı geçmediği için hissedara doğrudan satış yapılabilir.

4706 sayılı Kanun gereğince Hissedarlarına yapılacak doğrudan satışlarda, satış bedeli rayiç bedeldir. Rayiç bedeli ise bir taşınmazın güncel piyasadaki alım satım bedelidir. 313 sayılı Milli

Emlak Tebliğine göre, birden fazla hissedar varsa ve bu hissedarlar satın alma talebinde bulunursa, hisseleri oranında Hazine hissesi satılabilir. Eğer birden fazla hissedar mevcutsa ve bu hissedarlardan biri Hazine hissesini satın almak istiyorsa, diğer hissedarlara bu durumu bildiren bir yazı tebliğ edilir. Tebligatın yapılmasının ardından, diğer hissedarlar 30 gün içinde satın alma taleplerini iletmezse, Hazine hissesinin bu hissedarlara düşen kısmı talep eden diğer hissedarlara satılabilir. Hissedarlar arasında anlaşmazlık olması halinde veya bir hissedarın talepte bulunmaması durumunda, belirtilen süre içinde talep gelmeyen hisseler, diğer hissedarlar arasında paylaştırılabilir. Tebligat yapıldığı halde süresi içinde satın alınmayan Hazine hissesi, hissedar tarafından yeniden talep edilirse ve geçerli bir mazeret sunulursa talep bir kez değerlendirilmek üzere kabul edilebilir (MEGT, 2007: madde B/1).

Hazine taşınmazlarının 4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin (c) bendine istinaden satışı doğrudan satıştır. Hissedarlarına doğrudan rayiç bedel üzerinden satış yapılır ve ihale yapılmaz. Taşınmazın üzerinde hak sahibi olarak Hazine dışında yalnızca bir hissedar var ise ona satış yapılır. Taşınmazın üzerinde hak sahibi olarak hissedarların birden fazla olması durumunda, bu hissedarlara hisseleri oranında satış yapılır. Şayet paylar eşit ise Hazine hissesi hissedar sayısına bölünerek satış yapılır. Örneğin Belediye ve mücavir alan sınırları dahilinde plansız bir alanda bulunan 12 bin metrekarelik bir taşınmazda Hazine dahil dört hissedar bulunuyorsa ve her hissedarın payı dörtte bir ise, "paylar eşitse" Hazine hissesini (3 bin m²) sadece bir hissedar satın almak isterse, hissenin tamamı bu hissedara satılır. İki hissedar almak isterse Hazine hissesi ikiye bölünerek her birine eşit pay (3000/2) 1 bin 500 metrekare, üç hissedar almak isterse her birine (3000/3) 1 bin metrekare olarak doğrudan satış yapılabilir (Şimşek, 2021: 614).

Birden fazla hissedarın satın almak istemesi ve bu hissedarların hisse oranlarının farklı olması durumunda, Hazine payı satın almak için başvuran hissedarların payları dikkate alınarak işlem yapılır. Hazine payı, satın almak için başvuran hissedarların payları toplamına bölünecek ve çıkan rakam hissedarların payları ile çarpılarak her bir hissedara satış yapılacak miktar bulunacaktır. Örneğin, Hazine dahil beş hissedarı olan 500 metrekare yüzölçümlü taşınmazın Hazine payı 36/100 oranında ve 180 metrekaredir. Diğer hissedarların payları sırayla 23/100 (115 metrekare), 20/100 (100 metrekare), 17/100 (85 metrekare) ve 4/100 (20 metrekare) şeklindedir. Eğer yalnızca bir hissedar Hazine hissesini satın almayı talep ederse, 180 metrekarelik tam Hazine hissesi bu hissedara satılır. Ancak iki veya üç hissedar Hazine hissesini satın almak istediğinde, Hazine hissesi (180 metrekare) talepte bulunan hissedarların toplam payına bölünür ve çıkan değer her hissedarın payıyla çarpılarak, her bir hissedara satılacak taşınmaz miktarı hesaplanır. Örnek vermek istersek eğer, 23/100 ve 17/100 paya sahip hissedarlar Hazine hissesini satın almak istediklerinde, öncelikle hissedarların toplam payı hesaplanır. Bu durumda, 23/100 ve 17/100 oranlarının toplamı %40'tır. Hazine hissesinin birim değeri, toplam 180 metrekarelik arsa üzerinden hesaplanır ve 180 metrekare / 40 = 4,5 metrekare olarak bulunur. Buna göre, %23 paya sahip olan hissedar, 23 x 4,5 = 103,5 metrekare satın alabilecektir. Benzer şekilde, %17 paya sahip olan diğer hissedar ise 17 x 4,5 = 76,5

metrekare satın alacaktır. Bu şekilde, Hazine hissesi, hissedarların mevcut pay oranlarına göre paylaştırılmış olur (Şimşek, 2021: 614). Birden fazla hissedar olması ve birinin talep etmesi durumunda, Milli Emlak idaresi, diğer hak sahibi hissedarlara Hazine hissesinin hisseleri oranında doğrudan satılabileceği bilgisini resmi bir yazı ile bildirir. Hak sahiplerine yapılan tebligatın ardından 30 gün içinde satın alma başvurusu yapılmaması halinde, başvurmayan hissedarın hissesi oranında düşen Hazine hissesi diğer hissedarlara satılabilir.

4706 sayılı Kanunun 4. maddesi (c) fıkrasına istinaden hisseli Hazine taşınmazlarının satış süreci başlatılırken, ilk olarak MEBİS ve TAKBİS sistemlerinde taşınmazın kayıtları detaylıca gözden geçirilir. Bu inceleme sırasında, taşınmazın Hazine mülkiyetinde olup olmadığı, hissedarların hak sahipliği, taşınmazın satışa uygunluğu ve üzerindeki herhangi bir şerh veya beyanın satışı engelleyip engellemediği kontrol edilir. Aynı zamanda, taşınmaz üzerinde idare tarafından yapılmış bir işlem (tahsis, kira, irtifak hakkı gibi) olup olmadığı da değerlendirilir. Eğer taşınmaz üzerinde idari bir işlem varsa, bu durum taşınmazın satışını engeller. Taşınmazın hisse oranı, 4706 sayılı Kanunun 4. maddesi (c) fıkrasına göre doğrudan satışa uygun olup olmadığına karar vermek için incelenir. Eğer hisse oranı doğrudan satışı mümkün kılmıyorsa, taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre ihale yoluyla satışa sunulabilir. Doğrudan satışa uygun bir taşınmaz söz konusu ise, ilgili taşınmazın dosyası incelenir, satışa engel olabilecek herhangi bir durum olup olmadığı ilgili kurumlardan sorgulanır. Ayrıca, taşınmazın güncel imar durumu, tapu kaydındaki takyidatlar ve aplikasyon krokisi gibi önemli bilgiler temin edilir. Taşınmazın fiziksel tespiti sırasında, yerinin, konumunun, cinsinin, mevcut yapıların, işgal durumunun, yol ile cephesinin ve arazinin eğiminin gibi özellikler incelenir ve bir tespit tutanağı hazırlanır. Bu tespitler, taşınmazın fotoğrafları ile birlikte MEBİS sistemine yüklenir.

Bu incelemeler sonucunda taşınmazın satılıp satılmayacağına karar verilir. Satışa engel bir durum yoksa Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen rayiç bedel üzerinden taşınmazın değeri tespit edilir ve bu değer raporlanır. Taşınmazın satışı için gerekli onaylar alındıktan sonra, ilan yoluyla veya doğrudan tebligat ile hak sahiplerine bilgi verilir. Belirlenen süre içinde hak sahipleri tarafından satın alma talebinde bulunulmazsa, taşınmazın Hazineye ait hissesi diğer hak sahiplerine satışa sunulur. Satış bedeli, peşin veya en fazla iki yıl içinde taksitler halinde ödenebilir şekilde planlanır (HTİHY, 2007: madde 4).

2.3. Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerler (2/B Alanları) ve Tarım Arazilerinin Satışı

6292 sayılı Kanun, Milli Emlak Genel Müdürlüğü için kayda değer bir gelir kaynağı sağlamakta ve bu gelirler, devletin toplam gelirleri arasında önemli bir yer tutmaktadır (Akçay, 2019: 257-268). Bu kanun, 31 Ağustos 1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesi kapsamında, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesini, yeni orman alanları oluşturulmasını, devlet ormanlarına bitişik köylerin nüfusunun yerleştirilmesini ve orman

köylerinin kalkınmasını desteklemeyi amaçlamaktadır. Ayrıca, Hazineye ait tarım arazilerinin satışını düzenler. Bu amaçla 2012 yılında yürürlüğe giren 6292 sayılı Kanun, 2/B olarak adlandırılan alanların kullanıcılarına ve diğer hak sahiplerine bu alanların satışını düzenleyen esasları 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirlemiştir. 6292 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen 2/B taşınmazlarının satışı ile ciddi bir ekonomik gelir elde edilmektedir. Hazine taşınmazlarının tarımsal amaçlarla değerlendirilmesi sonucu, hem satış suretiyle elde edilen bedeller ile bütçeye kaynak sağlanabilmekte, hem de Türkiye'nin toplam tarımsal üretim miktarının artırılması mümkün olabilmektedir (Aliefendioğlu & Aksu, 2017: 151).

Vatandaşlarca 2/B taşınmazları olarak bilinen bu alanlar, 6831 sayılı Kanunun 2. Maddesi'nin (B) fıkrası veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve mülkiyetleri Hazine adına kaydedilen yerleri kapsar (Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun [OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK], 2012: madde 2). Bu alanlar, tarım, hayvancılık yapılan ya da üzerlerinde konut inşa edilmiş yerlerin orman sınırları dışına çıkarılmasıyla oluşur ve ülke ekonomisine kazandırılması amaçlanır. Bu süreçler, orman kadastro tarafından oluşturulan komisyonlarca yürütülür. Hangi il ve ilçelerde orman sınırları dışına çıkarılma işlemleri yapılacağı, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından belirlenir. Kadastro çalışmalarının yapılacağı yerler, gerçekleşmeden en az bir ay önce çeşitli yayın araçları ile duyurulur. Orman kadastro ve sınırları dışına çıkarma işlerine ilişkin arazi çalışmaları ise, çalışılacak yerlerde ve bunlara bitişik yerlerde en az on beş gün önceden duyurularak ilan edilir (Kardeş, 2019: 245).

Orman sınırlarından çıkarılan ve kesinleşmiş kadastro sonucunda Hazine adına tescil edilen yerler, 2/B statüsü altında değerlendirilir. Bu süreçte, işgal edilen alanlar ve kullanıcıların kimlikleri ile bu kişilerin hangi alanları kullandıkları, kadastro kayıtlarına dikkatlice işlenmelidir. Bu işlem, Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen kullanım kadastro olarak adlandırılır ve gerçek kullanıcıların doğru bir şekilde belirlenmesi büyük önem taşır. Hatalı veya eksik tespitler, ciddi hukuki sorunlara yol açabilir. Kadastro yapıp kesinleşen ve orman sınırları kapsamından çıkarılan yerler Hazine adına tapu kütüklerine kaydedilir. 2/B maddesi bağlamında orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kimin işgalinde olduğu, kullanıcılarının kimler olduğunun ve krokide hangi alanları kullandıklarının kadastro tutanaklarına kaydedilmesi gerekir. Yapılan bu işleme de kullanım kadastro denilmektedir. Kullanım kadastro Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilir.

Kullanım kadastro yapılırken bilirkişi beyanları, muhtar beyanları ve vatandaşların kendi beyanları esas alınır. Arazinin fiilen kimin kullandığı tespit edilemez veya eksik, hatalı tespitler yapıp tutanaklar tutulursa birçok hukuki sorun ortaya çıkacağı aşîkârdır. Kullanım kadastro sürecinde sıkça rastlanan hatalardan biri, miras bırakanın zilyetliğine rağmen yalnızca bir mirasçının kullanım olarak kaydedilmesi; gerçek zilyetin kaydedilmemesi, ya da hatalı olarak komşu arazi

sahiplerinin zilyet olarak gösterilmesi gibi durumlardır. Kullanım kadastro ile ilgili çıkan sorunlar genellikle bu tip hatalardan kaynaklanır ve bu durumlara mahkeme yoluyla itiraz edilebilir.

2/B vasfındaki arazilerde hak sahibi, noter aracılığıyla bir muvafakatname vererek yeni zilyedin taşınmazın satın alma hakkına sahip olduğunu beyan edebilir. Bu muvafakatname, yeni hak sahibinin Hazine'den araziye satın alması için gereklidir ve idareye sunulduğunda resmîyet kazanır. Orman Kadastro ve Kullanım kadastro yapıldıktan sonra, kadastro tutanakları, güncelleme listeleri veya mahkeme kararları doğrultusunda kesinleşen tüm hak sahipliği bilgileri Milli Emlak Müdürlüğü'ne ve ilgili Milli Emlak Şefliklerine iletilir. Milli Emlak personelleri tarafından öncelikle oluşan yeni Hazine parselleri MEBİS sistemine kaydedilir daha sonra kullanıcı listeleri, hak sahipleri bilgileri teker teker MEBİS sistemine girişi yapılır. Taşınmazların mahallinde tespiti yapılarak tespit tutanakları tutulur. Taşınmazla ilgili tüm değerlendirmeler yapıldıktan sonra satılmasında sakınca yoksa bedel tespit raporu düzenlenir. Milli Emlak personeli, bu yeni bilgileri MEBİS sistemine işler. Bu süreçte, arazinin sahadaki durumu da incelenir ve uygun görüldüğünde taşınmazın satışa sunulmasına dair bir değerlendirme raporu hazırlanır. Taşınmazların dosyalama işlemi tamamlandıktan sonra, belirlenen fiyat hak sahiplerine tebligatla bildirilir ve belirlenen bedelin üç ay içinde ödenmesi istenir.

2.3.1. 2/B Alanlarında Hak Sahibi, Başvuru ve Doğrudan Satış

Çalışmanın bu başlığı altında; hak sahipliği, satış bedelleri ve satış sürecine dair bilgilere yer verilmiştir.

2.3.1.1. Hak Sahipliği

6292 sayılı Kanunun 6'ncı maddesi, 2/B olarak tanımlanan alanlardaki taşınmazların satışını ve bu süreçte uygulanacak prosedürleri düzenlemektedir. Kanuna göre, 31 Aralık 2011 tarihinden önce güncelleme listeleri, kadastro tutanakları veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına dayanarak, kullanıcı olarak kaydedilen kişiler, bu taşınmazları doğrudan satın alma hakkına sahiptir. Bu hak sahipleri, Kanun'un yürürlüğe giriş tarihi olan 26 Nisan 2012'den itibaren altı ay içerisinde Milli Emlak birimlerine başvuruda bulunarak, taşınmazları üzerindeki haklarını ilan edebilirler. İdare tarafından belirlenen satış bedelini kabul eden ve itiraz etmeyen kişiler, resmi hak sahibi olarak kabul edilir. Ayrıca, 6292 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin ardından oluşturulacak yeni güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına dayanarak, 31 Aralık 2011'den önce taşınmazların kullanıcıları olarak belirlenen kişiler de ilgili prosedürleri takip ederek, aynı haklardan yararlanabilir. Bu kişiler, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde, taşınmazları idareden doğrudan satın alabilirler. Bu süreçler, taşınmazların devlete ait olduğu ancak fiilen bireyler tarafından kullanıldığı durumları düzenleyerek hem Hazine için gelir sağlamakta hem de kullanıcıların haklarını korumakta önemli bir rol oynamaktadır. Kanun

kapsamında başvuru sürelerinin esnek tutulması, hak sahiplerine olanak tanımaktadır. Özellikle, 31.12.2022'ye kadar uzatılan başvuru süresi, 2/B arazilerini satın almak isteyen hak sahiplerine yeterli zaman sağlamaktadır. Yine de bu sürenin uzatılma ihtimali bulunduğundan, hak sahiplerinin bu tarihleri dikkatle izlemesi önemlidir. Bu durum, hak sahiplerinin başvuru sürecini daha iyi planlamalarına ve olası fırsatları değerlendirmelerine olanak tanır (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

Madde metni, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarih itibarıyla başlayan sekiz aylık süreyi açıklamaktadır. Bu süre, her yıl için geçerlidir. Örneğin, bir güncelleme listesi 08.02.2020 tarihinde tescil edilmişse, ilgili hak sahiplerinin sekiz aylık süresi bu tarihten itibaren işlemeye başlar. 6292 sayılı Kanun, mirasçılar ve akdi haleflerin de hak sahibi olabileceğini belirtir. Mirasçılar, vefat eden kişinin haklarını miras yoluyla devralırken, akdi halefler ise noter onaylı muvafakatname ile hakları devralabilir. Güncelleme listeleri ve kadastro tutanaklarında hak sahibi olarak yazılan kişilerin vefat etmesi durumunda hisseleri oranında mirasçılar hak sahibi olması durumuna kanuni halefiyet denir. Mirasçılar birbirlerine muvafakat verebilir. Akdi halef ise, noter tarafından düzenlenen muvafakatname ile güncelleme listelerinde veya kadastro tutanaklarında adları yazılan hak sahibi veya mirasçılardan taşınmazı doğrudan satın alma hakkının devralınmasıdır. Bu süreçler, 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre yürütülür ve idare tarafından akdi haleflerin başvuruları kabul edilir. Hak sahipleri, idareye başvuru yaptıktan sonra da haklarını noter aracılığıyla akdi haleflere devredebilirler (Şimşek, 2021: 656).

Hak sahipliği belirlenmesinde esas alınan güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları, bu süreçlerde kritik öneme sahiptir. Bu belgeler, tapu kütüklerine kayıtlı kullanıcıları veya muhdesat sahiplerini hak sahibi olarak tanımlar. Güncelleme listeleri, fiili kullanım durumlarını ve muhdesat sahipliğini belgeleyen, kadastro kanununca düzenlenen resmi evraklardır. 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen, 31/12/2011 tarihinden önce kesinleşmiş mahkeme kararlarına dayanarak tapu kütüğünde kullanıcı veya muhdesat sahibi olarak belirtilen kişiler, satış bedeline itiraz etmedikleri takdirde resmi olarak hak sahibi olarak tanınacaklardır. Bu düzenleme kapsamında mahkemeler tarafından alınan çeşitli kararlar geçerlidir. Bunlar:

- * Orman idaresinin orman alanı olduğunu iddia ederek açtığı davalar sonucu, taşınmazın kısmen 2/B sınıfına girdiğine ve kullanıcı bulunduğu tapu kütüğüne eklemeler yapılmasına,
- * 2/B sınıfında olup kullanıcı bilgileri eksik olan veya hatalı girilmiş olan tapu kütük kayıtlarının düzeltilmesine,
- * Kullanıcı bulunmasına rağmen tapu kaydında bu bilginin yer almaması durumunda, kullanıcıların açtığı dava sonucunda taşınmaza ilişkin kullanıcı bilgisi eklenmesine yönelik mahkeme kararları da bu kapsamda değerlendirilecektir.

Bu tür durumlarda, mahkeme kararıyla kesinleşen taşınmazların hak sahipleri, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde; Kanun yürürlüğe girdikten sonra kesinleşen kararlar için ise karar tarihinden itibaren sekiz ay içinde satın alma başvurusunda bulunabilirler. Bu süre zarfında yapılan başvurular, idare tarafından değerlendirilip onaylanacaktır (MEGT, 2012: madde 5).

2.3.2. Satış Bedeli

Bu bölümde, 6292 sayılı Kanun kapsamında 2/B alanlarında yer alan taşınmazların satış bedelinin belirlenme esasları incelenmektedir. Taşınmazın kullanım amacına göre (tarımsal veya tarım dışı) farklı fiyatlandırma yöntemleri uygulanmakta olup, rayiç bedel üzerinden belirlenen oranlar doğrultusunda satış fiyatı hesaplanmaktadır. Ayrıca, ecrimisil ödemelerinin satış bedelinden mahsup edilmesi, satış bedeline itiraz edilememe ilkesi ve doğrudan satışa konu edilemeyecek taşınmazların tespiti gibi hukuki ve idari düzenlemeler ele alınmaktadır. Bunun yanı sıra, hak sahiplerine sunulan peşin ve taksitli ödeme seçenekleri, ödeme sürecine ilişkin indirimler ve satış işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın mülkiyet devrinin gerçekleştirilmesine yönelik prosedürler detaylandırılmaktadır.

2.3.2.1. Tarımsal Amaç Dışında Kullanılan Taşınmazlarda Satış Bedeli

6292 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesine göre, tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazların doğrudan satışında uygulanacak fiyatlandırma şu şekildedir: Taşınmazın ilk dört yüz metrekarelik kısmı için rayiç bedelin yüzde elli oranında, dört yüz metrekareden fazla kısmı için ise rayiç bedelin yüzde yetmiş oranında satış bedeli belirlenir. Bu düzenleme, tarımsal olmayan amaçlarla kullanılan taşınmazlara yöneliktir ve aynı zamanda 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde de benzer kurallar yer almaktadır. İlgili tebliğe göre:

- * Dört yüz metrekareye kadar olan alan için hesaplanacak satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisidir. Dört yüz metrekareden fazla olan kısımlar için bu oran yüzde yetmiş olarak uygulanır,
- * Eğer bir kişi birden fazla taşınmaza hak sahibi ise, yüzde elli oranındaki indirim, hak sahibinin seçeceği yalnızca bir taşınmaz için geçerlidir,
- * Taşınmazın hak sahipliği devredildiğinde, yüzde elli oranındaki indirim sadece taşınmazın ilk dört yüz metrekarelik kısmı için ve hak sahiplerinin paylarına göre oranlanarak uygulanır (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

Örneğin; Dursun Bey'in yüz ölçümü 850 metrekare olan ve metrekare başına 86 Türk Lirası takdir edilen fiyatla değerlendirilen bir taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazın satış bedelinin hesaplanması şu şekilde gerçekleştirilir:

- * İlk dört yüz metrekare rayiç bedeli: $86 \text{ TL} \times 400 = 34.400 \text{ TL}$.
- * İlk dört yüz metrekare satış bedeli: $34.400 \text{ TL} \times \%50 = 17.200 \text{ TL}$.
- * Taşınmazın fazlası için rayiç bedeli: $86 \text{ TL} \times (850 - 450) = 38.700 \text{ TL}$.
- * Taşınmazın fazlası için satış bedeli: $38.700 \text{ TL} \times \%70 = 27.090 \text{ TL}$.
- * Satışa esas olan toplam bedel: $17.200 \text{ TL} + 27.090 \text{ TL} = 44.290 \text{ TL}$.
- * Satış bedelinin tamamının peşin olarak ödenmesi halinde ödenecek tutar:
 $44.290 - 8.858 \text{ TL} = 35.432 \text{ TL}$.
- * Satış bedelinin en az yarısının peşin olarak ödenmesinde, ödenecek tutar:
 $44.290 \text{ TL} - 4.429 \text{ TL} = 39.861 \text{ TL}$.

Bu yöntemle, taşınmazın satış bedeli hem peşin ödeme hem de kısmi ödeme seçeneklerine göre belirlenmiş olur.

2.3.2.2. Tarım Amaçlı Kullanılan Taşınmazlarda Satış Bedeli

Bir taşınmaz tamamen tarım amaçlı kullanılıyorsa, bu taşınmazın satış bedeli, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen rayiç bedelin yüzde 50'si üzerinden hesaplanır. Tarımsal amaçlar için satın alınan bu taşınmazlar, satıştan sonra tarımsal olmayan amaçlarla kullanılırsa, satış yapıldığı tarihteki rayiç bedelin yüzde 70'i üzerinden yeni bir bedel hesaplanır ve bu yeni hesaplanan bedel ile ödenen bedel arasındaki fark, yasal faizleriyle birlikte son taşınmaz sahibinden tahsil edilir (Sağlamcı, 2023: 65).

Örneğin, Dursun Bey'in yüz ölçümü 850 metrekare olan ve metrekare fiyatı 86 TL olarak takdir edilen taşınmazı, fiilen tarımsal amaçlı kullanılan ve üzerinde tarımsal yapılar bulunan bir yer olduğunda, satış bedeli şu şekilde hesaplanır:

- * Taşınmazın rayiç bedeli: $86 \text{ TL} \times 850 = 73.100 \text{ TL}$.
- * Taşınmazın satış bedeli: $73.100 \text{ TL} \times \%50 = 36.550 \text{ TL}$.
- * Satış bedelinin tamamının peşin olarak ödenmesi halinde ödenecek tutar:
 $36.550 \text{ TL} - 7.310 \text{ TL} = 29.240 \text{ TL}$.
- * Satış bedelinin en az yarısının peşin olarak ödenmesinde, ödenecek tutar:
 $36.550 \text{ TL} - 3.655 \text{ TL} = 32.895 \text{ TL}$.

Bu şekilde, taşınmazın fiilen tarımsal amaçlı kullanılması durumu dikkate alınarak satış bedeli ve ödeme seçenekleri hesaplanmış olur.

Diğer bir örnekte, Dursun adında bir vatandaşın Çanakkale ve Balıkesir ili Dursunbey ilçesinde toplam üç adet taşınmaz üzerinde 2/B kullanıcı olarak hak sahipliği tespit edilmiştir. Çanakkale'de bulunan ve 571 parsel numaralı, 500 m² yüzölçümüne sahip planlı alandaki taşınmaz, mesken alanı olarak ayrılmış olmasına rağmen tarımsal amaçlar için elma bahçesi olarak kullanılmaktadır; dolayısıyla satış bedeli rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanır. Aynı ildeki 632 parsel numaralı, 10 bin m² yüzölçümüne sahip plansız alandaki taşınmaz ise tarımsal amaçlı kullanılmakta olup, üzerinde ev ve evin bir kısmında iş yeri ve mandıra bulunmaktadır. Bu taşınmazın tarımsal amaçla kullanılması ve üzerindeki muhdesatın tarımsal nitelikte olması, üzerindeki evin sürekli ikamet olarak kullanılan konut olması aynı zamanda evin bir kısmının iş yeri olarak kullanılması durumu değiştirmeyecek olması nedeniyle de satış bedeli rayiç bedelin yüzde ellisi olarak belirlenir. Balıkesir, Dursunbey'de yer alan ve 610 parsel numaralı 7 bin m² yüzölçümlü plansız alandaki taşınmaz ise meyve bahçesi ve lokanta olarak kullanılmakta olup, yapıların tarım dışı amaçlarla kullanılması, devamlı ikamet amaçlı konut olmaması sebebiyle bu taşınmazın satış bedeli rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacaktır.

2.3.2.3. Hazineye İntikal Eden Yapıların Satış Bedeline Dâhil Edilmemesi

Hazineye geçen taşınmazların satış sürecinde, üzerindeki yapıların satış bedeline dahil edilip edilmeyeceği konusunda belirli yasal düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemeler, taşınmaz sahiplerinin haklarını koruyarak, satış işlemlerinin hukuka uygun şekilde gerçekleştirilmesini amaçlamaktadır. Hazineye geçen yapıların satış bedeline dahil edilmemesine dair, 6292 sayılı Kanunun 11. maddesinin ilk fıkrası uyarınca, doğrudan hak sahiplerine satılacak taşınmazların üzerindeki, 4706 sayılı Kanun gereğince 19.07.2003 tarihinden sonra inşa edilmiş yapılar için Hazineye intikal etme hükmü uygulanmayacaktır (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6). Bu düzenleme, taşınmaz satışlarında adil bir uygulama sağlamayı hedefleyerek, hak sahiplerinin mağduriyet yaşamamasına yönelik bir güvence oluşturmaktadır.

2.3.2.4. Ödenen Ecrimisillerin Satış Bedelinden Mahsubu

Hazine taşınmazlarının satış sürecinde, hak sahipleri tarafından ödenmiş olan ecrimisil bedellerinin satış fiyatına nasıl yansıtılacağı önemli bir konudur. Bu düzenleme, geçmiş dönem ödemelerinin satış bedeline etkisini belirleyerek, hak sahiplerinin mali yükümlülüklerini düzenlemeyi amaçlamaktadır. Ecrimisil ödemelerinin satış bedelinden mahsup edilmesi ile ilgili olarak, 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, doğrudan satışı yapılan taşınmazların kadastro tutanakları veya güncelleme listelerinde belirtilen hak sahiplerinden ecrimisil alınmaz ve önceki dönemlere ait ecrimisil ödemeleri iptal edilir. Başvuru tarihine kadar son beş yıl içinde ödenen

ecrimisil bedelleri satış bedelinden düşölür, ancak ödenen ecrimisil miktarı satış bedelini aşarsa fazla olan miktar iade edilmez. Bu uygulama, taşınmaz satışlarında hak sahiplerinin önceki ödemelerinin dikkate alınmasını sağlayarak, satış sürecinin daha adil ve dengeli bir şekilde yürütölmesine katkıda bulunmaktadır.

2.3.2.5. Satış Bedeline İtiraz

Hazine taşınmazlarının satışında belirlenen bedel, idare tarafından hesaplanarak hak sahiplerine sunulmaktadır. Bu süreçte, belirlenen satış bedeline ilişkin itiraz ve dava açma hakkı belirli koşullara bağlanmış olup, süresi içinde başvurmayanların hak kaybına uğrayabileceği hükme bağlanmıştır. Satış bedeline itiraz edilememe kuralı, 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında, 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı olarak belirtilmiş kişilerin, belirlenen süre içinde idareye başvurup, idare tarafından belirlenen satış bedelini kabul etmeleri gerekmektedir. İtiraz edilmemesi veya dava açılmaması durumunda bu kişiler hak sahibi olarak kabul edilir. Aksi takdirde hak sahipliği düşer (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

2.3.2.6. Satılamayacak Taşınmazlar

Hazine taşınmazlarının satışı belirli kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmekte olup, bazı taşınmazlar kamu yararı ve özel düzenlemeler gereği satış kapsamı dışında tutulmaktadır. Bu taşınmazların korunması, kamu hizmetlerinin sürdürülebilirliği ve çevresel hassasiyetlerin gözetilmesi açısından önem arz etmektedir. 6292 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 12'nci fıkrası, belirli taşınmazların doğrudan satışının yapılamayacağı durumları açıkça belirtir. Bu durumlar şu şekildedir:

- * “Orman Genel Müdürlüğüne ağaçlandırma amacıyla tahsis edilmiş taşınmazlar,
- * Kamu hizmetlerine tahsis edilmiş ve bu amaçla kullanılan taşınmazlar,
- * Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından özel bir talimat verilmedikçe, 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre değerlendirilmesi uygun görölmeyen taşınmazlar,
- * Özel kanunlar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirlenen ve ilgili idarelerce kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde bildirilen taşınmazlar,
- * İçme ve kullanma suyu havzalarının maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içinde yer alan alanlar,
- * Bu koşullara uyan taşınmazlar, hak sahiplerine satılamaz” (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

Bu düzenleme, kamu yararını gözeterek doğal ve kamusal alanların korunmasını sağlamak ve taşınmaz satışlarının hukuki çerçevede yürütülmesini güvence altına almak amacıyla uygulanmaktadır.

2.3.2.7. Satılamayacak Taşınmazların Yerine Eşdeğer Taşınmaz Verilmesi

Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin düzenlemelerde, belirli taşınmazların satışı yasaklanmış olsa da bu taşınmazlar üzerinde hak sahibi olan kişilere alternatif çözümler sunulmaktadır. 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. fıkrasında, satışı yapılması uygun görülmeyen hazine taşınmazları için hak sahiplerine özel bir düzenleme getirilmiştir. Bu düzenleme, hak sahiplerinin talep etmeleri durumunda, onlara güncelleme listeleri ve kadastro tutanakları ile belirlenen taşınmazların rayiç değerine eşdeğer başka 2/B taşınmazların, aynı il sınırları içinde ve kıymet takdir komisyonunun bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilmesini öngörür (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6). Bu düzenleme, hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması ve mülkiyet hakkının korunması amacıyla geliştirilmiştir.

2.3.2.8. 2/B Alanları Kullanıcı Listesinin Hazırlanması ve İlanı

2/B alanlarının satış sürecinde, hak sahiplerinin belirlenmesi ve bilgilendirilmesi amacıyla kullanıcı listelerinin hazırlanması ve ilan edilmesi gerekmektedir. Bu süreç, taşınmazlarla ilgili mülkiyet durumunun netleştirilmesi ve kamuoyuna şeffaf bir şekilde duyurulmasını sağlamaktadır. 2/B Alanları Kullanıcı Listesinin Hazırlanması ve İlanı hakkında 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, taşınmazlarla ilgili kullanıcı bilgilerini içeren listeler, kesinleşmiş mahkeme kararları, kadastro tutanakları ve güncelleme listeleri esas alınarak hazırlanır ve kamuoyuna duyurulur. Bu listeler, Milli Emlak ofislerinin yanı sıra ilgili muhtarlık binalarının ilan panolarında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlükleri ve Kaymakamlık web sitelerinde ilan edilir (MEGT, 2012, madde: 5).

2.3.2.9. Satış Yetkisi

Satış yetkisi, bir taşınmazın, malın veya hizmetin satış işlemlerini yürütebilme hakkına sahip kişi, kurum veya kuruluşun, mevzuatla belirlenmiş çerçevede işlem yapabilme yetkisidir. Bu yetki, ilgili kanunlar ve yönetmelikler doğrultusunda belirlenmekte olup, satış işlemlerinin hukuka uygun şekilde gerçekleştirilmesini sağlar. Özellikle kamu taşınmazlarının satışı söz konusu olduğunda, satış yetkisi belirli kamu kurumlarına verilmiştir. 2/B taşınmazlarının satışı kapsamında satış yetkisi, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 6292 sayılı Kanun çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı İl Müdürlükleri ve Milli Emlak Şeflikleri tarafından yürütülmektedir.

2.3.2.10. Başvuru Belgeleri

345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, 2/B taşınmazlarının satın alınması için başvuracak kişilerden istenen belgeler şunlardır:

- * Satın alma talebini içeren dilekçe,
- * Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- * Ecrimisil ödendiğine dair belge, eğer varsa,
- * Veraset ilamının onaylı örneği, kanuni mirasçılar için,
- * Noterde düzenlenmiş muvafakat belgesi, akdi halefler için,
- * Tüzel kişiler için, taşınmaz tasarrufuna izin verildiğini ve temsilcilerini belirten yetki belgesi ile imza sirküleri (MEGT, 2012: madde 7).

Bu belgelerin eksiksiz ve usulüne uygun şekilde sunulması, başvuruların değerlendirilme sürecinin hızlı ve sorunsuz ilerlemesini sağlamakta olup, hak sahiplerinin 2/B taşınmazlarını satın alma hakkını kullanabilmesi için zorunlu bir aşamadır.

2.3.2.11. Başvuru Süresi

6292 sayılı Kanunun 6. maddesi, 2/B alanlarında bulunan taşınmazların satışı için belirli süreler tanımlar. Bu süreler, hak sahiplerinin başvuru yapmaları için şu şekilde düzenlenmiştir: Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce hak sahibi olarak belirlenen kişilerin, Kanun yürürlüğe girdikten sonra altı ay içerisinde idareye başvurması gerekmektedir. Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra hak sahipliği belirlenen kişilerin ise, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içerisinde idareye başvurması beklenir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6). Bu süreler içinde başvuruda bulunmayan hak sahipleri, taşınmazı satın alma hakkını kaybedebilir ve bu taşınmazlar ilgili mevzuat çerçevesinde farklı değerlendirme süreçlerine tabi tutulabilir. Bu nedenle, başvuru sürecinin dikkatle takip edilmesi ve gerekli işlemlerin zamanında tamamlanması büyük önem taşımaktadır.

2.3.2.12. Hak Sahipliğinin İncelenmesi

Hak sahipliğinin incelenmesi sürecinde ise, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre güncellenmiş listeler veya kadastro tutanakları dikkate alınır. Başvuru sahibinin adının bu listelerde geçip geçmediği kontrol edilir. Eğer 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı veya muhdesat sahibi olarak tapu kütüklerinde veya mahkeme kararlarında yer almıyor ise, bu tarihten sonraki süreçte elde edilen belgelerle (bilirkişi raporları, hava fotoğrafları, tespit tutanakları gibi) hak sahipliği değerlendirilir. Bu belgeler arasında, inşaat zaptları, seçmen kütüğü kayıtları, yapıya ait abonelik faturaları gibi

kanıtlar da kullanıcı veya muhdesat sahibi olduğunu doğrulamak için talep edilebilir. Böylece hak sahipliği süreci titiz bir inceleme ve çeşitli belgelerle desteklenerek yürütülmektedir (Şimşek, 2021: 662). Bu kapsamlı inceleme süreci, taşınmazların gerçek hak sahiplerine devredilmesini sağlarken, olası hak kayıplarını ve hukuki ihtilafları önlemeye yönelik bir güvence mekanizması oluşturmaktadır.

2.3.2.13. Kurum Görüşleri

Taşınmazların hukuki statüsünün belirlenmesi ve satış sürecinin sağlıklı yürütülebilmesi için ilgili kurumlarla iş birliği yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda, bazı durumlarda kurum görüşlerinin alınması zorunlu tutulurken, belirli taşınmazlar için doğrudan işlem yapılmasına olanak tanınmaktadır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun ek 4. maddesi, kadastro çalışmalarına başlamadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan alanlarda özel yasalara göre değerlendirilmesi gereken alanların var olup olmadığının kadastro müdürlükleri tarafından ilgili kurumlara yazılı olarak sorulmasını şart koşar. İlgili kurumlar cevap vermezse, bu tür özel alanların olmadığı varsayılır (KK, 1987: madde Ek 4). Aynı zamanda, 6292 sayılı Kanunun 11. maddesinin 8. fıkrasında, bu Kanun kapsamındaki taşınmazlara ilişkin değerlendirme ve tasarruf işlemlerinin, ilgili idarelerden görüş alınmaksızın yapılacağı belirtilmiştir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 11).

345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, idare bu süreçte kamu kurum ve kuruluşlarından ek görüş istemeyecektir. Ancak, kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren üç ay içinde idareye bildirilen ve özel kanunlar gereği değerlendirilmesi gereken alanlar, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar sonucunda bu kapsama giren yerler olarak belirlenirse, bu yerlerin satışı yapılmayacaktır. Ayrıca, taşınmazın satışının engellendiğine dair tapu kütüğünde veya dosyasında bilgi ya da belge bulunması durumunda da satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir (Şimşek, 2021: 662).

2.3.2.14. Başvurunun Kabulü ve Satış Tebligatı

Hazine taşınmazlarının satışı sürecinde, hak sahipliği başvurularının değerlendirilmesi ve satış işlemlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesi amacıyla belirli prosedürler uygulanmaktadır. Hak sahipliği onaylanan bireyler, taşınmazın satışına ilişkin detayları içeren resmi bir tebligat ile bilgilendirilir. 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, belirlenen süre içinde yapılan başvuruların incelenmesi sonucunda hak sahipliği onaylanan bireylere, taşınmazların satış bilgilerini içeren tebligat gönderilir. Bu tebligat şu bilgileri içerir:

- * Taşınmazın satış bedeli ve bu bedelin peşin veya taksitler halinde ödenme şartları,

- * Satış bedeline itiraz edilmesinin veya dava açılmasının hak sahipliğini iptal edeceği ve doğrudan satın alma hakkının sona ereceği,
- * Ödemenin yapılacağı banka veya kurum,
- * Tapuda devir işlemi için gerekli olan belgeler, örneğin tüzel kişiler için yetki belgesi, imza sirküleri ve her birey için üç adet vesikalık fotoğraf (MEGT, 2012: madde 8).

2.3.2.15. Hak Sahibinin İdarenin Teklifini Kabul Etmesi ve Satış Bedelini Ödemesi

2/B alanlarındaki taşınmazların hak sahipleri, belirlenen satış bedelini ödeme konusunda çeşitli seçeneklere sahiptir. Ödeme süreci, hak sahiplerinin mali durumlarına uygun esneklikler sunarak, taşınmaz edinme sürecini kolaylaştırmayı amaçlamaktadır. 6292 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 8'inci fıkrasına göre 2/B alanlarındaki taşınmazların hak sahipleri, belirlenen satış bedelini peşin veya taksitle ödeyebilir. Tarımsal ve tarım dışı kullanımlar için belirlenen indirimlere ek olarak, peşin ödemelerde yüzde yirmi ek indirim uygulanır. Bu ödeme, tebligatın yapıldığı tarihten itibaren üç ay içinde tamamlanmalıdır. Taksitli ödemelerde ise;

- * Satış bedelinin yarısı peşin ödendiğinde, kalan miktar tarımsal kullanım için yüzde on, tarım dışı kullanım için yüzde yirmi oranında, ilk üç ay içinde ödenmelidir. Peşinat dışındaki kısım belediye ve mücavir alan sınırları içinde beş yılda on taksitte, sınırları dışında altı yılda on iki taksitte ödenir,
- * Eğer yarısı peşin ödenmezse, tarımsal amaçla kullanılıyorsa satış bedelinin yüzde onu, tarım dışı kullanılıyorsa yüzde yirmisi ilk üç ay içinde ödenir. Geri kalan miktar belediye ve mücavir alan sınırları içinde beş yılda on taksitte, sınırları dışında altı yılda on iki taksitte ödenir.
- * Hak sahiplerinin tercihlerine göre taksit dönemleri ayarlanır ve 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ ekinde belirtilen şartlarda sözleşme düzenlenir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

Bu düzenleme, hak sahiplerinin ödeme yükümlülüklerini zamanında ve belirlenen koşullara uygun şekilde yerine getirmelerini sağlayarak, taşınmaz satış sürecinin düzenli ve sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesine katkıda bulunmaktadır.

2.3.2.16. Taşınmazın Alıcı Adına Tescili

Taşınmazın hak sahibi adına tescil edilmesi süreci, belirlenen hukuki ve idari aşamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Bu süreçte, hak sahipliğinin resmi olarak belgelenmesi ve tapu kayıtlarına işlenmesi için belirli prosedürler uygulanmaktadır. 6292 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 8'inci fıkrası uyarınca, Milli Emlak birimlerinin Tapu Müdürlüğüne göndermek üzere hazırladığı

hak sahipliği belgesinde, hak sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik bilgileri, imzası, fotoğrafı ve nüfus bilgileri bulunur. Bu belgenin resmi yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında, taşınmazın devri ve varsa kanuni ipoteği, tapu siciline kendiliğinden tescil edilir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6).

6292 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesi uyarınca, 2/B alanlarının satış işlemleri gerçekleştirilirken öncelikle kadastro tutanakları, tapu kütükleri veya mahkeme kararlarında belirtilen kullanıcı isimleri MEBİS sistemine kaydedilir. Taşınmazın güncel imar durumu, takyidatlı tapu kaydı ve aplikasyon krokisi temin edilir. Ardından, taşınmazın yerinde tespiti yapılır. Bu süreçte, taşınmazın konumu, cinsi, üzerinde herhangi bir yapı veya işgal durumu, yola cephesi, eğimi gibi özellikleri incelenir ve Milli Emlak birimlerince taşınmaz tespit tutanağı hazırlanır. Taşınmazın rayiç bedeli belirlenir ve Kıymet Takdir Komisyonu tarafından bir bedel tespit raporu düzenlenir. Taşınmazların dosyalama işlemi tamamlandıktan sonra, hak sahiplerine tebligat yapılır ve belirlenen bedelin tebligat tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi gerekmektedir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 6). Bu aşamalar tamamlandıktan sonra, hak sahiplerinin gerekli ödemeleri yapmasıyla birlikte taşınmazın mülkiyet devri resmen gerçekleşmekte ve hak sahipleri adına tapu kaydına işlenmektedir.

2.3.3. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışına İlişkin İşlemler

Hazineye ait tarım arazilerinin satışı, belirlenen yasal çerçeveler dahilinde yürütülmekte olup, bu süreçte taşınmazların kullanım amacına uygun şekilde değerlendirilmesi esas alınmaktadır. Satış işlemleri hem tarımsal üretimin devamlılığını sağlamak hem de hak sahiplerinin mülkiyet edinme süreçlerini düzenlemek amacıyla belirli hükümler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesine göre, tarım arazisi; tarımsal üretime uygun toprak, topografya ve iklim koşullarına sahip, şu anda tarımsal üretimde kullanılan veya kullanılabilir duruma getirilebilen araziler olarak tanımlanmaktadır (Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu [TKVAKK], 2005: madde 3). Buna ek olarak, 6292 sayılı Kanun'un 12. maddesi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan tarım arazilerinin doğrudan satışına ilişkin hükümleri düzenlerken, 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 12. fıkrası ise belediye ve mücavir alan içerisindeki parseller için benzer düzenlemeleri kapsar. Her iki kanun arasında, hak sahipliğinin belirlenmesi ve satışa konu olmayan taşınmazlar gibi bazı konularda farklılıklar bulunsa da satış bedeli ve ödeme şekilleri gibi birçok hususta benzer hükümler geçerlidir.

2.3.3.1. Tarım Arazilerinin Doğrudan Satışında Hak Sahipliği

Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satışı, belirlenen koşulları sağlayan hak sahiplerine tanınan bir imkândır. Bu satış sürecinde, başvuru yapabilecek kişiler ve taşınmazların kullanım durumu mevzuat çerçevesinde detaylı olarak belirlenmiştir. Hak sahiplerinin belirlenmesi, satış işlemlerinin hukuka uygun şekilde yürütülmesi açısından büyük önem taşımaktadır. 4706 sayılı

Kanunun 4. maddesinin 12. fıkrasına göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerini doğrudan satın almak isteyen kişilerin, bu arazileri 30/04/2014 tarihinden itibaren en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kiralamış ve kira sözleşmeleri hala devam eden kiracılar ya da bu arazileri tarımsal amaçlarla işgal eden ve kullanım durumu Milli Emlak idaresince tespit edilmiş kullanıcılar veya paydaşlar olması gerekmektedir. Bu kişilerin 31/12/2019 tarihine kadar başvuru yapmaları ve idarece belirlenen satış bedeline itiraz veya dava açmamaları şarttır (HATMDVKDVKDYHK, 2001: madde 4). Diğer taraftan, 6292 sayılı Kanunun 12. maddesi kapsamında, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan Hazineye ait tarım arazilerini doğrudan satın almak isteyenler için, bu arazileri 31/12/2011 tarihinden itibaren en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kiralamış ve kira sözleşmesi hala devam eden kiracılar ya da Hazine arazisini tarımsal amaçla işgal eden ve kullanımının devam ettiği belirlenen kullanıcılar veya paydaşlar olmaları gerekmektedir. Bu kişilerin, Kanunun yürürlüğe girdiği 26/04/2012 tarihinden itibaren iki yıl içinde başvuru yapmaları ve tebliğ edilen satış bedeline itiraz etmemeleri zorunludur (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

Hazineye ait tarım arazilerini doğrudan satın almak isteyen çiftçilerin, 31/12/2011 tarihine kadar en az üç yıldır bu arazileri tarımsal amaçla kiralayan, sözleşmeleri hala devam eden veya Hazine arazisini tarım amacıyla işgal eden ve kullanımına devam eden kullanıcılar ya da paydaşlar arasında yer alması gerekmektedir. Bu hak sahiplerinin, 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 26.04.2012 tarihinden itibaren iki yıl içinde başvuru yapmaları ve tebliğ edilen satış bedeline itiraz etmemeleri gerekir. Tarım arazisini doğrudan satın almak isteyen gerçek ve tüzel kişilere yönelik belirlenen şartlar şunlardır:

- * İlgili arazinin 31.12.2008 tarihinden önce tarımsal amaçla kiraya verilmiş olması gerekmekte ve bu kira sözleşmesinin hâlâ devam ediyor olması veya bu tarihten önce başlayıp devam eden bir tarımsal kullanımın bulunması gerekmektedir.
- * Bu koşulların varlığı, Milli Emlak Müdürlüğü veya Milli Emlak Şefliklerince tespit edilmiş olmalıdır.
- * Adayların, en geç 31.12.2022 günü mesai bitimine kadar, idareye doğrudan satın alma için başvuruda bulunmaları zorunludur.
- * İdare tarafından belirlenen satış bedelinin, herhangi bir idari veya adli itiraz yapılmadan kabul edileceği taahhüt edilmelidir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak, 355 ve 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği gereğince, en az üç yıldır tarımsal amaçla kullanılan ve kullanımının devam ettiği araziler, Milli Emlak idaresi tarafından belirlenen kullanıcılarına doğrudan satılabilir. 355 sayılı Tebliğe göre, bu üç yıllık süre 31/12/2011 tarihinden itibaren başlarken, 382 sayılı Tebliğe göre ise 30/03/2014 tarihinden itibaren başlamaktadır. Arazinin tarımsal amaçla kullanımı, Milli Emlak idaresinin

yerinde yaptığı tespitlerle belirlenir ve bu sürenin hesaplanmasında çiftçinin araziye kesintisiz olarak kullandığı dönemler dikkate alınır. Nadasa bırakılan dönemler de kullanım süresine dahil edilir. 31/12/2011 tarihinden sonra da arazinin tarımsal amaçla kullanıldığının tespiti mümkündür; bu durumda Milli Emlak idaresi, mevcut belge ve bilgiler doğrultusunda tespitlerini yapar (MEGT, 2013: madde 8; MEGT, 2017: madde 10).

Bu düzenlemeler, Hazineye ait tarım arazilerinin kullanım sürecinin güvence altına alınmasını sağlarken, hak sahiplerinin tarımsal faaliyetlerine devam edebilmesi için mülkiyet edinme süreçlerini düzenli bir çerçeveye oturtmaktadır. Bu süreçleri örnekleyecek olursak;

- ◆ Dursunbey İlçesinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan ... parsel numaralı taşınmaz, Dursun Bey tarafından 15/05/2008-10/02/2010 tarihleri arasında kullanılmış ve bu dönemde ecrimisil ödemesi yapılmıştır. Ardından, 10/02/2010 tarihinde beş yıllık bir kira sözleşmesi imzalanmış ve kira süreci devam etmektedir. Dursun Bey, belirlenen süre zarfında taşınmazı doğrudan satın almak için başvuruda bulunmuş ve bu süreler dikkate alınarak başvurusu kabul edilmiştir.
- ◆ Harmancık İlçesinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan ... parsel numaralı taşınmaz, 2007-2009 yılları arasında Hüseyin Bey tarafından kullanılmıştır. 31/12/2011 tarihinde bu taşınmazın kullanıcısı olan Yüksel Bey, 12/02/2013 tarihinde taşınmazı doğrudan satın almak istemiş, ancak Yüksel Bey'in 31/12/2011 itibarıyla üç yıllık kullanım süresi olmadığından başvurusu reddedilmiştir.
- ◆ Balıkesir'de, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan ... ada ... parsel numaralı, 12.200 m² büyüklüğündeki taşınmaz, 29/05/2009 tarihinden itibaren Alperen Bey tarafından kullanılmaktadır. Alperen Bey, 30/05/2013 tarihinde idareye taşınmazı doğrudan satın almak için başvuruda bulunmuştur. Ancak, 31/12/2011 tarihi itibarıyla üç yıllık kullanım şartı sağlanmadığı için Alperen'in başvurusu reddedilmiştir.

Hazineye ait tarım arazilerindeki Hazine payı, kullanım süresi gibi şartlar aranmaksızın, diğer paydaşlara veya birden fazla paydaş varsa, payları oranında diğer paydaşlara satılabilir. Eğer paydaşlar bu payı satın almak istemez ve noter onaylı muvafakatname verirlerse, Hazine payı sırasıyla muvafakatname alan kiracıya veya kullanıcıya satılabilir. Hazineye ait tarım arazileri, 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıl tarımsal amaçla kiralanmış ve kira sözleşmesi devam eden kiracılara doğrudan satılabilir. Kira süresi üç yıldan kısa ise, mevcut kira süresi ve önceki kullanım süreleri birleştirilerek değerlendirme yapılır. Benzer şekilde, 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıl tarımsal amaçla kullanılan ve bu kullanımın devam ettiği İdare tarafından tespit edilen kullanıcılara da doğrudan satış yapılabilir. Bu durumda, kullanım süresi üç yıldan kısa ise, kiralama ve kullanım süreleri birlikte ele alınır. İdare, 31/12/2011 tarihinden önceki tarımsal kullanımın tespitini bu tarihten sonra da yapabilir. Bir taşınmazın 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıl tarımsal amaçla

kullanıldığının belirlenmesi, milli emlak veya ilgili birimlerin kayıtlarında yer alan ve birbiriyle uyumlu bilgi ve belgeler doğrultusunda yapılır.

2.3.3.2. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Doğrudan Satışında Akdi Halefiyet

Hazineye ait tarım arazilerinin satış süreçlerinde, mülkiyetin devri ve hak sahipliği konusunda belirli sınırlamalar bulunmaktadır. Akdi halefiyet, yani hak sahipliğinin başka kişilere devredilmesi, yalnızca belirli şartlar dahilinde mümkündür. Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde, 2/B alanları hariç, akdi halefiyet yoluyla hak devri genel olarak kabul edilmemektedir. 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, hak sahibi olmayan üçüncü şahıslara muvafakatname yoluyla satın alma hakkı devredilemez. Ancak, 355 sayılı tebliğ uyarınca, mirasçılara ve ortak mülkiyet paydaşlarına bu hakların devri mümkündür, fakat mirasçılar dışında herhangi bir üçüncü şahsa muvafakatname ile hak devri yapılamaz.

2.3.3.3. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışında Taşınmazlara İlişkin Şartlar

4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin 12'nci fıkrasına göre, satışa çıkarılacak taşınmazların 26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alması, imar planında yer almaması veya tarımsal amaçlar için ayrılmış olması gerekmektedir. Ayrıca, 6292 sayılı Kanunun 12'nci maddesi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan ve kamu kurumları tarafından tarım dışı amaçlarla planlanmış taşınmazların satışını yasaklamaktadır. 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, kanunun yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırlarını esas alır. Eğer bir arazi daha sonra belediye ve mücavir alan sınırlarına dahil edilmişse, o dönemdeki duruma göre başvurular değerlendirilir. Örneğin, Balıkesir ili, 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir statüsü kazandığında mücavir alan sınırları değişmiş olsa da önceki başvurular bu değişiklikten etkilenmeden sonuçlandırılmıştır. Bu bağlamda, 382 sayılı tebliğde özel bir şart belirtilmemiş olsa da mücavir alan içinde kalan tarım arazilerinin satışında da bu hükümler geçerlidir. Bu düzenlemeler, satış sürecinin hukuka uygun şekilde yürütülmesini sağlarken, tarım arazilerinin korunması ve hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması için gerekli çerçeveyi oluşturmaktadır.

2.3.3.4. Satılamayacak Taşınmazlar

Hazineye ait tarım arazilerinin satış süreci, belirli yasal kısıtlamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Bazı taşınmazlar kamu yararı, çevresel koruma ve özel mevzuatlar nedeniyle satış kapsamı dışında tutulmaktadır. Bu taşınmazların belirlenmesi, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda yapılmaktadır. Satış sürecine başlamadan önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan taşınmazların özel kanunlar çerçevesinde değerlendirilmesi gerekip gerekmediği hakkında son görüşler alınır. 355 sayılı ve 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen satışa kapalı

taşınmazlar genellikle benzer özellikler taşır ancak aralarında bazı farklılıklar da bulunur. Her iki tebliğde de satışı yasak olan ortak taşınmazlar şunlardır:

- * Kamu hizmetine ayrılmış veya bu amaçlarla aktif olarak kullanılmakta olan taşınmazlar,
- * Denizlerde ve tabii veya suni göllerde belirli bir mesafeye kadar olan alanlar,
- * İçme suyu barajlarının koruma alanları içinde bulunan yerler,
- * Arazi toplulaştırması yapılan bölgeler,
- * Özel kanunlar kapsamında değerlendirilmesi gereken yerler.

355 sayılı ve 382 sayılı Tebliğlerde farklı olarak belirtilen taşınmazlar ise şöyle sıralanabilir:

- * 355 sayılı Tebliğ göre, 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 26/04/2012 tarihinde geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan taşınmazlar satılamazken, 382 sayılı Tebliğ göre, aynı tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yerler satışa kapalıdır.
- * 355 sayılı Tebliğ kapsamında, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunmasına rağmen kamu kurum ve kuruluşlarının planlarında tarım dışı amaçlar için ayrılan alanlar, 382 sayılı Tebliğde ise, her türlü imar planında tarımsal amaçlar dışında kullanımlar için ayrılan taşınmazlar satılamaz.

2.3.3.5. Satış Yetkisi

Hazineye ait tarım arazilerinin satış sürecinde yetkili idarelerin belirlenmesi, işlemlerin düzenli ve hızlı bir şekilde tamamlanmasını sağlamak açısından önemlidir. Bu yetkilendirme, başvuruların zamanında değerlendirilmesi ve hak sahiplerinin mağduriyet yaşamadan mülkiyet edinmelerine olanak tanımaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı il Müdürlükleri ve Milli Emlak Şeflikleri, Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satış işlemlerinde yetkilendirilmiştir. Bu işlemler, hak sahiplerinin başvuru tarihinden itibaren bir yıl içinde tamamlanır (355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 2012).

2.3.3.6. Başvuruda İstenecek Belgeler

Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satışı sürecinde, başvuru sahiplerinin gerekli belgeleri eksiksiz olarak sunmaları zorunludur. 355 ve 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerine göre, başvuru sahiplerinden şu belgeler talep edilir: satın alma talebini belirten bir dilekçe, kimlik fotokopisi, kişi adına düzenlenmiş ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil ödendiğine dair belge, tüzel kişiler için yetki belgesi ve imza sirküleri. Hisseli taşınmazlar söz konusu olduğunda, hisselerini satın almak istemeyen diğer hissedarlardan alınmış noter onaylı muvafakatname de gereklidir. Bu belgeler,

başvuru dosyasında muhafaza edilir ve taşınmazın doğrudan satış sürecinde dikkate alınır (MEGT, 2013: madde 11; MEGT, 2017: madde 15). Bu belgelerin eksiksiz sunulması, satış işlemlerinin hızlı ve hukuka uygun şekilde tamamlanmasını sağlarken, başvuru sürecindeki olası gecikmelerin önüne geçilmesine de katkıda bulunmaktadır.

2.3.3.7. Bedel Tespitinin Yapılması

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, satış bedelinin belirlenmesi süreci, taşınmazların piyasa koşullarına uygun şekilde değerlendirilmesini sağlamak amacıyla belirli kriterler çerçevesinde yürütülmektedir. 355 ve 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında kullanılan satış bedeli, taşınmazların piyasa değeri olarak belirlenen rayiç bedeldir. Rayiç bedelin tespiti için, bölgedeki benzer özelliklere sahip taşınmazların önceki satış fiyatları dikkate alınarak yerinde bir değerlendirme yapılır. Bu değerlendirme sürecinde, taşınmazların türü, konumu, imar durumu ve diğer fiziksel özellikleri gibi faktörler karşılaştırmalı olarak incelenir (MEGT, 2013: madde 15; MEGT, 2017: madde 19). Bu süreç, taşınmaz satışlarının piyasa koşullarına uygun, şeffaf ve adil bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için uygulanmaktadır.

2.3.3.8. Tebligat

Hazineye ait tarım arazilerinin satış sürecinde, hak sahiplerinin bilgilendirilmesi ve sürecin şeffaf bir şekilde yürütülmesi için belirli tebligat prosedürleri uygulanmaktadır. Bu tebligatlar, hak sahiplerinin ödeme süreci ve satış koşulları hakkında detaylı bilgi edinmesini sağlamak amacıyla yapılmaktadır. Tebligat konusunda ise, 355 ve 382 sayılı tebliğlere göre, başvuruların zamanında yapılması durumunda, hak sahiplerine doğrudan satış yapılacak tarım arazisinin bedeli, ödeme koşulları ve süresi gibi detaylar içeren bir bildirim gönderilir. Bu bildirimde, satış bedeline yapılabilecek itirazların, hak sahipliğini ve doğrudan satın alma hakkını ortadan kaldıracı olduğu vurgulanır. Ayrıca, satış işlemi için gereken belgeler ve ödeme yapılacak yer gibi önemli bilgiler de tebliğ edilir. Bu süreç, belirtilen adreslere yazılı olarak yapılan resmi bir tebligatla gerçekleştirilir (MEGT, 2013: madde 12; MEGT, 2017: madde 16).

2.3.3.9. Satış Bedeli

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, bedelin belirlenmesi süreci, tarımsal üretimin devamlılığını sağlamak ve hak sahiplerine uygun koşullarda mülkiyet edinme imkânı sunmak amacıyla düzenlenmiştir. Satış bedelinin belirlenmesinde taşınmazın kullanım amacı ve konumu dikkate alınmaktadır. Satış Bedeli; Hazine'ye ait, tamamen tarım amaçlı kullanılan veya bu amaç için yapılan yapılar ve sürekli yaşanan konutlar dahil belediye ve mücavir alan içi veya dışındaki tarım arazilerinin satış bedeli, rayiç değer %50'si olarak belirlenmiştir. Eğer bu tarım arazileri üzerinde

yer alan konutlar kısmen iş yeri olarak kullanılıyorsa, yine aynı değerlendirme ölçütü uygulanır (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

2.3.3.10. Peşin veya Taksitli Ödeme Halinde İndirim

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, hak sahiplerine ödeme kolaylığı sağlamak amacıyla belirli indirim ve taksit seçenekleri sunulmaktadır. Bu düzenleme, tarımsal üretime devam eden kullanıcıların mülkiyet edinmesini teşvik ederken, ödeme sürecini daha erişilebilir hale getirmektedir. Peşin veya Taksitli Ödeme İndirimi; Peşin yapılan ödemelerde, toplam satış bedeline %20 indirim uygulanır. Taksitli ödemelerde ise, satış bedelinin en az yarısının peşin ödenmesi durumunda %10 indirim sağlanır. Taksit ödemeleri, tebligat tarihinden itibaren en fazla altı yıl içinde on iki eşit taksitte faizsiz olarak gerçekleştirilir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

2.3.3.11. Satış Bedelinin Ödenme Şekli

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, alıcıların ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri için esnek ödeme seçenekleri sunulmaktadır. Satış bedeli, alıcının tercihiyle peşin veya taksitle ödenebilir. Peşin ödemeler tebligatın yapıldığı tarihten itibaren üç ay içinde tamamlanmalıdır. Eğer taksitli ödeme seçilirse, yine en az yarısı peşin olarak ödendikten sonra, kalan miktar on iki eşit taksitte, altı yıl süreyle faizsiz olarak ödenebilir. Satış sözleşmesi bu koşullar altında düzenlenir. Taksitli ödemelerde, taşınmazın üzerinde bulunan yapılar için ek bir bedel talep edilmez (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012, madde: 12). Bu ödeme koşulları, hak sahiplerinin bütçelerine uygun şekilde taşınmaz sahibi olmalarını sağlarken, satış sürecinin kolaylaştırılmasını ve ödeme sürecinin güvence altına alınmasını amaçlamaktadır.

2.3.3.12. Alıcı Adına Tescil

Hazineye ait tarım arazilerinin satış süreci tamamlandıktan sonra, taşınmazın yeni sahibi adına tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Bu süreç, satış işleminin hukuki olarak tamamlanmasını sağlamak ve hak sahiplerinin mülkiyet haklarını güvence altına almak amacıyla belirli prosedürler çerçevesinde yürütülmektedir. Milli Emlak idareleri, tarım arazilerinin hak sahibi çiftçiler adına tescil işlemi için, satın alınan taşınmazların bilgilerini, çiftçinin T.C. kimlik fotokopisini, fotoğrafını ve imzasını içeren Hak Sahipliği Belgesi'ni hazırlar ve bu belgeyi resmi yazı ile Tapu Müdürlüğü'ne gönderir. Bu işlemle, taşınmazların devir ve kanuni ipotekleri tapu sicilinde resen kaydedilir. Taksitli satışlarda ise, tahsil edilen taksitlerin dışındaki kalan tutar için, son taksit tarihinden en az altı ay sonrasına kadar geçerli olacak şekilde banka teminat mektubu istenir ya da taşınmaz üzerine Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca kanuni ipotek konularak, taşınmaz hak sahibinin adına devredilir (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12). Bu düzenleme, tapu işlemlerinin

resmi ve güvenilir bir şekilde tamamlanmasını sağlarken, alıcıların mülkiyet haklarının korunmasını ve satış işlemlerinin yasal çerçevede yürütülmesini güvence altına almaktadır.

2.3.3.13. Paylı Satış

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, taşınmazın mülkiyet durumuna bağlı olarak paylı satış uygulaması da kullanılabilir. Paylı satış süreci, taşınmazın bölünebilirlik durumuna ve ilgili mevzuatın belirlediği sınırlamalara uygun şekilde gerçekleştirilmektedir. Paylı satış, bir taşınmazın belirli paylara bölünerek hissedarlar arasında ya da üçüncü kişilere satılması işlemidir. Bu satış, taşınmazın yüz ölçümü, mülkiyet durumu ve ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen sınırlamalara tabi olarak gerçekleştirilir (Türk Medeni Kanunu, 2001: madde 688). Paylı Satış; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu sınırlamalarına tabi olmayan Hazine taşınmazları, yüz ölçümlerine bakılmaksızın kısmen veya tamamen satılabilir (Şimşek, 2021: 681). 6292 sayılı Kanunun ilgili maddesine göre, tek parselde birden fazla hak sahibi bulunan ve ifraz edilmesi durumunda yüz ölçümü bölünemez büyüklüğün altına düşecek tarım arazileri, diğer hak sahiplerinin yazılı muvafakati ile, bölünemez büyüklüğü korumak şartıyla, talep eden hak sahiplerine satılabilir. 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre ise, birden fazla kullanıcısı olan ve yüz ölçümü bölünemez büyüklüğün üzerinde olan taşınmazlar, bu büyüklüğün altına düşmeyecek şekilde paylı olarak satılabilir. Ancak, bölünemez büyüklük altında kalmayacak şekilde ifraz edilemeyen taşınmazlar paylı olarak satılamaz (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

2.3.3.14. Ecrimisil

Hazine taşınmazlarının izinsiz kullanımı durumunda, bu taşınmazlardan elde edilebilecek kamu gelirinin korunması amacıyla ecrimisil uygulaması devreye girmektedir. Ancak, belirli durumlarda hak sahiplerine tanınan satın alma hakkı kapsamında, ecrimisil ödemelerine yönelik bazı istisnalar getirilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, işgal altında bulunan Hazine taşınmazları ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilere yönelik olarak ecrimisil işlemleri gerçekleştirerek bu yolla ekonomiye gelir sağlamaktadır (Kara, 2017: 97). Öte yandan, 6292 sayılı Kanunun 12'nci maddesinin 4'üncü fıkrası uyarınca, bu kanun kapsamında hak sahiplerine satılan taşınmazlar için ecrimisil ödemesi gerekmez. Zaten tahakkuk ettirilen ecrimisiller iptal edilir ve başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl içinde ödenen ecrimisil ve kira bedelleri, satış bedelinden düşülür. Ödenen miktarın fazlası ise geri ödenmez. Bu düzenleme, ekonomik değerin geri kazanımını ve adil bir mali süreci teşvik etmek amacıyla yapılmıştır (OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK, 2012: madde 12).

2.3.3.15. Yükümlölüklerin Yerine Getirilmesi

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, hak sahiplerinin belirlenen ödeme ve kullanım koşullarına uyması zorunludur. Satın alma hakkının korunabilmesi için yükümlölüklerin zamanında

ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi gerekmektedir. Peşin ödemeye yapılan satışlarda tüm bedel derhal, taksitli satışlarda ise ilk peşinat belirlenen süre içinde ödenmezse veya taksitli satış yapılan taşınmazın hak sahibi adına tescili gerçekleşmeden yükümlülükler yerine getirilmezse, doğrudan satın alma hakları iptal olur. 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre düzenlenen bazı önemli noktalar şunlardır:

- * Paydaşların dışında, bir taşınmazı kiralayan veya başka bir şekilde kullanan kişiler varsa öncelik paydaşlara verilmekte, paydaşlar tarafından satın alınmadığı takdirde sırasıyla kiracı veya kullanıcıya satış yapılabilir.
- * Taşınmazın kullanım süresinin belirlenmesinde, kiracı veya kullanıcının aralıksız olarak ne kadar süreyle taşınmazı kiraladığı veya kullandığı toplam süre göz önünde bulundurulur. Önceki hak sahibi olmayan kullanıcıların süreleri hesaba katılmaz. Nadasa bırakılan süreler de kullanım süresi olarak değerlendirilir.

Bu düzenlemeler, satış sürecinin adil ve düzenli şekilde yürütülmesini sağlarken, hak sahiplerinin belirlenen şartlara uygun şekilde taşınmaz edinmelerini güvence altına almaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. TÜRKİYE’DE 2018-2022 YILLARI ARASINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN HAZİNE TAŞINMAZLARININ SATIŞLARI İLE BALIKESİR İLİ DURSUNBEY İLÇESİ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'nin ekonomik kalkınması ve sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda, ülkenin sahip olduğu doğal, beşerî ve ekonomik kaynakların etkin ve verimli bir şekilde kullanılması birincil ve öncelikli bir gereklilik arz etmektedir. Bu bağlamda, Türkiye ekonomisinin gelişiminde önemli bir potansiyele sahip olan hazine taşınmazlarının rasyonel, etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesi kaçınılmaz bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla, bu kaynakların ekonomiye kazandırılması stratejik bir önem taşımaktadır.

Hazine taşınmazlarının ekonomiye etkileri doğrudan ve dolaylı olmak üzere iki boyutta ele alınabilir. Doğrudan etkiler, söz konusu taşınmazların gelir getirici işlemlere konu edilmesiyle somutlaşmaktadır. Dolaylı etkiler ise bu taşınmazların doğrudan gelir sağlamaksızın ekonomik ve sosyal alanlarda yarattığı katkılarla ilişkilidir. Örneğin, hazine taşınmazlarının dolaylı etkileri arasında istihdamın artırılması, bütçe açığının azaltılması ve ekonomik ve sosyal dengesizliklerin giderilmesi gibi unsurlar sayılabilir. Bu kapsamda, hazine taşınmazlarının rasyonel yönetimi ve ekonomiye entegrasyonu, yalnızca mali açıdan değil, aynı zamanda toplumsal refah ve sürdürülebilir kalkınma açısından da kritik bir rol oynamaktadır (Aliefendioğlu & Aksu, 2017: 150).

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerini gerçekleştirme yetkisi Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne aittir. Bu kapsamda, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazineye ait taşınmazlar arasında yer alan; orman alanları, meralar, kıyılar ve ilgili mevzuat uyarınca satışına izin verilmeyen taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar (DHTA), belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alıp imar planında bulunmayan ya da imar planında kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazların satışı mümkün değildir. Bununla birlikte, bu kapsam dışında kalan ve Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, ekonomiye kazandırılmaları, gelir elde edilmesi ve âtıl durumda kalmalarının önlenmesi amacıyla, ihale yoluyla ya da ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde doğrudan satış yöntemiyle değerlendirilebilmektedir. Bu uygulama, kamu varlıklarının etkin kullanımı yoluyla ekonomik fayda sağlama ve kamusal kaynakların sürdürülebilir şekilde yönetimi açısından stratejik bir önem taşımaktadır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2022).

3.1. 2018-2022 Yılları Arasında Hazine Taşınmazları ile İlgili Faaliyet Raporlarının İncelenmesi

Faaliyet raporu, kamu kurumları, özel sektör işletmeleri ve sivil toplum kuruluşları tarafından belirli bir dönem boyunca yürütülen faaliyetleri, finansal durumu, performans göstergelerini ve stratejik hedeflere yönelik gerçekleştirmeleri içeren resmi bir belgedir. Bu raporlar, şeffaflığı sağlamak, hesap verebilirliği artırmak ve paydaşlara bilgi sunmak amacıyla hazırlanır.

Faaliyet raporları, genellikle yıllık bazda hazırlanır ve kurumun geçmiş dönemde gerçekleştirdiği faaliyetleri değerlendirerek geleceğe yönelik hedeflerini belirlemesine yardımcı olur. Kamu kurumlarında faaliyet raporları, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamında zorunlu olup, ilgili idarelerin performanslarını değerlendirmek amacıyla sunulmaktadır. Hazine taşınmaz satışlarıyla ilgili gelirlere ait faaliyet raporları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanır. Bu raporlar, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yıllık faaliyet raporları içinde yer almakta olup, Hazine taşınmazlarının satış gelirleri, kiralama gelirleri ve diğer taşınmaz işlemlerine ilişkin finansal verileri kapsamaktadır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün gelirleri incelendiğinde, 2018-2022 yılları arasında gerçekleşen gelirlerin büyük çoğunluğunu satış gelirleri oluşturmaktadır.

Şekil 1: Taşınmazların Tiplerine Göre Dağılımı

Taşınmazın Tipi	Adedi	Toplam Adet İçindeki Payı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Tescilli	4.597.451	94,49%	321.904.548.558	89,71%
DHTA	169.535	3,48%	31.072.010.979	8,66%
İlişikli	98.379	2,02%	5.838.464.342	1,63%
GENEL TOPLAM	4.865.365	100%	358.815.023.878	100%

Kaynak: (ÇSB, 2022: 49)

Şekil 1, 2022 yılı faaliyet raporuna göre Türkiye genelinde yer alan taşınmazların tescil durumlarına göre adet ve yüzölçümü bazında dağılımını göstermektedir. Toplam taşınmaz adedi 4 milyon 865 bin 365, toplam yüzölçümü ise 358 milyar 815 milyon 023 bin 878 m² olarak belirtilmiştir. Taşınmazların büyük bir çoğunluğu, %94,49 oranıyla tescilli taşınmazlardır. Bu tescilli taşınmazlar, toplam yüzölçümün %89,71'ini oluşturmaktadır. Bu durum, taşınmazların büyük bir kısmının resmi kayıtlara uygun şekilde düzenlendiğini göstermektedir. Diğer yandan, "DHTA" (Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Taşınmazlar) %3,48 oranıyla daha az sayıda olmasına

rağmen, toplam yüz ölçümde %8,66 gibi dikkate değer bir paya sahiptir. Bu, DHTA kapsamındaki taşınmazların genellikle büyük yüz ölçüme sahip alanlar olduğunu ifade etmektedir. "İlişkili" taşınmazlar ise %2,02 oranıyla en küçük paya sahiptir ve toplam yüz ölçümde yalnızca %1,63'lük bir yer tutmaktadır. Bu, ilişkili taşınmazların hem sayı hem de alan açısından daha sınırlı bir yer kapladığını göstermektedir. Genel olarak tablo, taşınmazların büyük bir kısmının tescilli olduğunu, ancak DHTA kapsamındaki taşınmazların daha büyük yüz ölçümlere sahip olduğunu ortaya koymaktadır. İlişkili taşınmazlar ise daha küçük ölçekli bir kategori olarak öne çıkmaktadır. Bu dağılım, taşınmazların hukuki durumlarına ve kullanım amacına yönelik bir çerçeve sunmaktadır.

Kamu kaynakları arasında yer alan taşınmazların, mali saydamlık ve hesap verebilirlik ilkelerine uygun olarak kayıt altına alınması gerektiği, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 3. maddesi ile hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, Hazineye ait taşınmazların kayıt altına alınmasına yönelik işlemler, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Envanter çalışmaları kapsamında tespit edilen Hazine taşınmazlarının, değerlendirme işlemlerine tabi tutulması ve muhasebeleştirilmesi gereklidir. Muhasebe kayıtlarının oluşturulmaması ya da eksik oluşturulması durumunda, mali tablolarda arazi ve arsalar hesabının gerçek durumu yansıtmaması riski ortaya çıkacaktır. Bu nedenle, kamu taşınmazlarının düzenli kayıt altına alınması ve muhasebe süreçlerinin eksiksiz şekilde uygulanması hem mali yönetim açısından hem de kamu kaynaklarının doğru ve etkin kullanımını sağlamak adına büyük önem taşımaktadır (T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı [ÇŞB], 2022)

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Hazineye ait taşınmazlarda gerçekleşen ifraz, tevhit, kamuya terk gibi taşınmazlarda değişiklik oluşturan işlemler ile mülkiyetin devri veya sona erdirilmesine ilişkin devir ve satış gibi işlemleri, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik'in 11. maddesi gereğince en geç yedi gün içerisinde muhasebe birimine bildirmekle yükümlüdür (Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2006). Hazine taşınmazlarına ilişkin mali tabloların tam ve doğru bilgi sunabilmesi için, bu taşınmazların mevzuatta belirtilen değerler üzerinden envanter çalışmalarının tamamlanması gerekmektedir. Taşınmazların satış işlemleri gerçekleştiğinde, muhasebe kayıtlarının doğru şekilde yapılabilmesi için her bir taşınmazın muhasebe sisteminde kayıtlı olan değeri ile, eğer taşınmaz amortismanına tabi ise, satış tarihine kadar ayrılmış olan amortisman değerinin tespit edilmesi gereklidir. Bu değerlerin satış bedeliyle karşılaştırılması yoluyla, taşınmaza ilişkin muhasebe işlemleri uygun şekilde gerçekleştirilmelidir. Bu süreç, mali tabloların gerçek durumu yansıtmalarını sağlamak ve kamu kaynaklarının etkin yönetimi açısından kritik bir öneme sahiptir (CSB, 2020)

Satışa konu olan taşınmazların muhasebeleştirilmesinde, söz konusu taşınmazların kayıtlı değeri ve varsa birikmiş amortisman tutarları esas alınarak, taşınmazın ilgili muhasebe kayıtlarından çıkarılması gerekmektedir. Taşınmazın satış bedeli ile muhasebe kayıtlarında yer alan kayıtlı veya

net değer arasındaki farkın muhasebeleştirilmesi, finansal tablolara doğru ve eksiksiz bilgi sağlanması açısından önem arz etmektedir. Bu kapsamda, satış bedelinin kayıtlı veya net değerden satışa konu olan taşınmazların muhasebeleştirilmesinde, söz konusu taşınmazların kayıtlı değeri ve varsa birikmiş amortisman tutarları esas alınarak, taşınmazın ilgili muhasebe kayıtlarından çıkarılması gerekmektedir. Taşınmazın satış bedeli ile muhasebe kayıtlarında yer alan kayıtlı veya net değer arasındaki farkın muhasebeleştirilmesi, finansal tablolara doğru ve eksiksiz bilgi sağlanması açısından önem arz etmektedir. Bu kapsamda, satış bedelinin kayıtlı veya net değerden yüksek olması durumunda fark, 600 Gelirler Hesabına; düşük olması durumunda ise fark, 630 Giderler Hesabına kaydedilmelidir. Bu işlemler, ilgili dönem Faaliyet Sonuçları Tablosuna yansıtılarak, taşınmaza ilişkin finansal sonuçların doğru bir şekilde raporlanmasını sağlamaktadır (Sayıştay Başkanlığı, 2023).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, ormanlar hariç olmak üzere yaklaşık 4 milyon 597 bin 451 adet ve toplamda 321 milyar 904 milyon 548 bin 558 m² yüzölçümüne sahip Hazine taşınmazlarının edinimi, yönetimi ve elden çıkarılmasına (tahsis, satış, kiralama, trampa vb.) ilişkin işlemleri yürütmekte ve bu taşınmazların daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Hazine taşınmazları, özelliklerine göre üç ana kategoriye ayrılmaktadır: Tescilli taşınmazlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ve ilişkili taşınmazlar. Bu taşınmazların tiplerine göre dağılımı ile Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların cinslerine ve yıllara göre dağılımı, aşağıdaki tablolarda ayrıntılı bir şekilde sunulmuştur. Bu sınıflandırma, Hazine taşınmazlarının daha etkili bir şekilde yönetimi ve değerlendirilmesi süreçlerine katkı sağlamaktadır (ÇŞB, 2022).

Şekil 2: Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

Taşınmaz Cins Adı	Adedi	Adet Bazında Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü Bazında Oranı (%)
Arazi	1.169.095	25,43%	54.054.199.238	16,79%
Arsa	569.937	12,40%	2.635.594.090	0,82%
Bağ-Bahçe	303.993	6,61%	1.216.294.741	0,38%
Bina	221.715	4,82%	943.848.140	0,29%
Kıyı ve Dolgu Alanları	11.839	0,26%	154.106.156	0,05%
Orman	512.394	11,15%	227.068.248.313	70,54%
Orta Malları	98.975	2,15%	6.660.313.164	2,07%
Su ve Su Ürünü Alanları	58.081	1,26%	1.527.895.237	0,47%
Tarihi ve Kültürel Alanlar	4.982	0,11%	99.211.639	0,03%
Tarla	1.565.346	34,05%	19.174.222.292	5,96%
Diğer	81.094	1,76%	8.370.615.546	2,60%
GENEL TOPLAM	4.597.451	100%	321.904.548.558	100%

Kaynak: (ÇŞB, 2022: 49)

Şekil 2, taşınmazların cinslerine göre adet ve yüzölçümü dağılımını ayrıntılı bir şekilde sunmaktadır. Toplam taşınmaz adedi 4 milyon 597 bin 451 iken toplam yüzölçümü 321 milyar 904 milyon 548 bin 558 m² olarak hesaplanmıştır. Adet bazında en büyük pay %34,05 oranıyla tarlalara aittir. Tarlaları %25,43 oranıyla araziler ve %12,40 oranıyla arsalar takip etmektedir. Bu durum, taşınmazların büyük çoğunluğunun tarımsal ya da açık alanlar olduğunu göstermektedir. Buna karşılık, tarihi ve kültürel alanlar %0,11 oranıyla en düşük paya sahiptir ve sınırlı sayıda bulunmaktadır. Yüzölçümü açısından incelendiğinde, en büyük pay %70,54 oranıyla ormanlara aittir. Ormanlar, toplam yüzölçümün önemli bir kısmını kaplayarak geniş alanlara yayıldığını göstermektedir. İkinci sırada %16,79 oranıyla araziler yer almakta, ardından %5,96 ile tarlalar gelmektedir. Buna karşın arsa (%0,82), bağ-bahçe (%0,38) ve bina (%0,29) gibi taşınmaz türleri yüzölçümü açısından oldukça sınırlı bir paya sahiptir.

Adet ve yüz ölçüm oranları karşılaştırıldığında, bazı taşınmaz türlerinde adet ile yüz ölçüm arasında büyük farklar olduğu dikkat çekmektedir. Örneğin, tarlalar adet bazında en yüksek orana sahipken (%34,05), yüzölçümü açısından %5,96 gibi daha düşük bir orana sahiptir. Buna karşılık, ormanlar adet bazında %11,15 ile nispeten daha düşük bir paya sahipken, yüz ölçüm açısından %70,54 oranıyla açık ara öndedir. Bu durum, ormanların büyük alanlar kapladığını ancak sayıca daha az olduğunu göstermektedir. Genel olarak, tablo taşınmazların kullanım amacını ve alan büyüklüklerini yansıtmakta, ülke genelindeki taşınmaz dağılımı hakkında önemli veriler sunmaktadır. Ormanlar geniş yüzölçümüyle dikkat çekerken, tarlalar ve araziler hem sayı hem de alan açısından önemli bir yer tutmaktadır. Bu veriler, arazi kullanım politikalarını belirlemek ve planlamak için yol gösterici niteliktedir.

Hazine taşınmazları 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre ihale usulüyle veya 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre rayiç bedel üzerinden doğrudan veya harca esas değer üzerinden doğrudan satış usulüyle; kimi zaman da özel kanun hükümlerine göre satılabilmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere satış mevzuatı olabildiğince geniştir (Oğuz, 2010: 21). İhale yoluyla gerçekleştirilen taşınmaz satışları, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde yürütülmektedir. Bu kapsamda, ihale usulüyle satışı yapılan taşınmazlara ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda sunulmaktadır. Bu veriler, Hazine taşınmazlarının satış sürecinin kapsam ve niteliğini daha iyi anlamak adına önemli bir referans oluşturmaktadır.

Şekil 3: Satışı Yapılan Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı*

Satış Yılı	Satış Adedi	Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)
2018	3.473	7.865.829
2019	2.456	24.061.259
2020	5.780	17.397.563
2021	10.043	25.825.000
2022	10.473	31.617.000

** 2B ve tarım arazileri satışları dâhil değildir.*

Kaynak: (ÇŞB, 2022: 84)

Şekil 3, taşınmaz satışlarının yıllara göre adet bazında ve yüzölçümü açısından nasıl bir değişim gösterdiğini ortaya koymaktadır. Veriler, 2B ve tarım arazisi satışlarını içermemektedir. Satış adedi açısından bakıldığında, 2018 yılında 3.473 taşınmaz satışı gerçekleştirilirken, 2019 yılında bu sayı 2 bin 456'ya gerilemiştir. Ancak 2020 yılında satış adedi önemli bir artışla 5 bin 780'e ulaşmış ve 2021 yılında 10 bin 043 satışla en yüksek seviyesine çıkmıştır. 2022 yılında ise bu artış trendi devam etmiş ve 10 bin 473 satış gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz yüzölçümü açısından incelendiğinde, 2018 yılında 7 milyon 865 bin 829 m² taşınmaz satışı yapılmıştır. 2019 yılında yüzölçümü büyük bir sıçrama yaparak 24 milyon 061 bin 259 m²'ye ulaşmış, bu da 2019 yılındaki düşük satış adedine rağmen daha büyük taşınmazların satışa konu olduğunu göstermektedir. 2020 yılında yüzölçümü 17 milyon 397 bin 563 m² ile düşüş göstermiş ancak 2021 yılında tekrar artışa geçerek 25 milyon 825 bin m²'ye ulaşmıştır. 2022 yılında ise 31 milyon 617 bin m² ile taşınmaz yüzölçümü açısından en yüksek değere ulaşılmıştır.

Bu verilere göre, satış adetlerindeki artışın 2020 yılından itibaren hızlandığı ve 2022 yılında zirveye ulaştığı söylenebilir. Aynı zamanda, taşınmaz yüzölçümünde de belirgin bir büyüme trendi mevcuttur. Özellikle 2019 ve 2022 yıllarında yüzölçümünde kaydedilen yüksek değerler, daha büyük ölçekli taşınmazların satışa dahil olduğunu göstermektedir. Bu durum hem satış hacmindeki artışı hem de büyük ölçekli taşınmazlara olan talebi yansıtmaktadır.

Hazineye ait taşınmazların elden çıkarılmasına ilişkin düzenlemeler, kamu hizmeti için gerekli olmadığı değerlendirilen veya yakın gelecekte kamu hizmeti için ihtiyaç duyulmayacağı öngörülen taşınmazların ekonomiye kazandırılması düşüncesine dayanmaktadır. Bu alandaki dönüşüm sürecinin ilk adımları, 1994 yılında atılmış olup, o tarihten itibaren bu süreç devam etmektedir. Daha önce gerçekleştirilen taşınmaz satışlarında temel yaklaşım, ekonomiye kaynak sağlamak yerine kamu hizmetlerinin finansmanına katkı sağlamak olmuştur. Ancak bu dönüşümle birlikte, Hazine taşınmazlarının ekonomiye aktif şekilde kazandırılması amacı öncelikli bir hedef haline gelmiştir

(Çalışkan, 2012: 83). Bu şekilde Türkiye genelinde gerçekleşen satışlar ve Dursunbey ilçesi örneği üzerinden satış işlemleri sürecinde yaşanan sorunlar ve çözümler üzerinde durulmaya çalışılmıştır.

3.2. 2018-2022 Yılları Arasında Türkiye’de Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satışlarının İrdelenmesi

Milli Emlak Genel Müdürlüğünün gelirleri incelendiğinde, 2018-2022 yılları arasında gerçekleşen gelirlerin büyük çoğunluğunu satış gelirleri oluşturmaktadır.

Şekil 4: Yıllar İtibarıyla Milli Emlak Gelirleri (BİN TL)

Yıllar	Bütçe Hedefi	Satış Gelirleri	İdare Gelirleri	Toplam	Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı (%)	Yıllık Gerçekleşme Oranı (%)
2018	4.262.256	2.277.371	3.025.137	5.302.508	17,42	124,38
2019	5.974.060	2.581.858	3.113.341	5.702.135	7,53	95,44
2020	7.164.458	3.351.830	2.694.296	6.062.798	6,33	94,60
2021	6.379.998	3.809.672	3.754.124	7.563.796	24,76	118,55
2022	9.180.093	6.355.355	6.572.472	12.927.827	70,92	140,82

Kaynak: (ÇŞB, 2022: 41)

Şekil 4, bütçe hedefi, satış gelirleri, idare gelirleri ve toplam gelirler ile birlikte yıllık artış oranları ve gerçekleşme oranlarını kapsamlı bir şekilde sunmaktadır. Genel olarak, bütçe hedeflerinin her yıl düzenli olarak artırıldığı görülmektedir. 2018 yılında 4 milyar 262 milyon TL olan bütçe hedefi, 2022 yılında 9 milyar 180 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu artış, gelirlerdeki büyümeyi destekleyecek şekilde planlanmıştır. Özellikle 2022 yılında belirgin bir sıçrama dikkat çekmektedir. Satış gelirleri, yıllar boyunca düzenli bir artış göstermiştir. 2018 yılında 2 milyar 277 milyon TL olan satış gelirleri, 2022 yılında 6 milyar 355 milyon TL seviyesine yükselmiştir. İdare gelirleri ise 2021 ve 2022 yıllarında güçlü bir artış göstermiş ve toplam gelirleri önemli ölçüde artırmıştır. 2018 yılında toplam gelirler 5 milyar 303 milyon TL seviyesindeyken, 2022 yılında bu rakam 12 milyar 928 milyon TL'ye çıkmıştır. Bu durum, özellikle 2022'deki %70,92'lik artış oranıyla güçlenmiştir.

Yıllık gelir artış oranı incelendiğinde, 2018-2019 ve 2019-2020 dönemlerinde görece düşük artış oranları (%7,53 ve %6,33) dikkat çekerken, 2021 yılında %24,76 ve 2022 yılında %70,92 ile büyük sıçramalar görülmüştür. Yıllık gerçekleşme oranı ise 2018'de %124,38 ile hedefin fazlasıyla aşıldığını gösterirken, 2019 ve 2020'de %95 seviyelerine düşmüştür. Ancak 2021 ve 2022'de

sırasıyla %118,55 ve %140,82 oranlarıyla bütçe hedefinin önemli ölçüde aşıldığı anlaşılmaktadır. Sonuç olarak, elde edilen veriler, gelirlerde düzenli bir büyüme stratejisinin izlendiğini ve özellikle son yıllarda güçlü bir performans sergilendiğini göstermektedir. 2022 yılı hem toplam gelirler hem de bütçe hedeflerinin gerçekleşme oranı bakımından en başarılı yıl olmuştur. Bununla birlikte, 2019 ve 2020 yıllarında kaydedilen görece düşük artış oranları, ekonomik zorluklara veya planlama süreçlerindeki eksikliklere işaret edebilmektedir. Genel olarak, gelir hedeflerinin aşılması ve gelirlerdeki düzenli büyüme, başarılı bir finansal yönetim sürecinin varlığını ortaya koymaktadır.

Satış gelirleri arasında en büyük pay, 2/B taşınmazlarının (6292 Sayılı Kanun'un 6. maddesi) satışından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. 2/B arazilerinin satışından önce gerçekleştirilen kıymet takdiri ve kanundan kaynaklanan indirim oranlarının Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS)'e doğru bir şekilde girilmesi, bu verilerin muhasebe kayıtlarına doğru aktarılmasını sağlayarak satış gelirleriyle ilgili güvenilir bilgilere ulaşılmasını mümkün kılmaktadır. 2/B taşınmazlarından elde edilen gelirleri, sırasıyla arsa ve arazi satışlarından sağlanan gelirler takip etmektedir. Bu durum, satış süreçlerinin etkin bir şekilde yönetilmesinin ve sistematik kayıtların önemini bir kez daha ortaya koymaktadır (ÇŞB, 2022). Son başvuru tarihi itibarıyla, 2/B taşınmazları ile ilgili olarak Bakanlığa toplam 1 milyon 153 bin satın alma başvurusu yapılmıştır. Bu başvurular sonucunda, 2022 yılı sonu itibarıyla, 911 bin hak sahibine ait 641 bin taşınmazın satışı gerçekleştirilmiştir. Satışı yapılan bu taşınmazların toplam rayiç bedeli 31 milyar TL, toplam satış bedeli ise 16,8 milyar TL olarak belirlenmiştir. Bu tutarın 12 milyar TL'si tahsil edilmiş, kalan kısmı ise taksitli ödeme planları çerçevesinde ödenmeye devam etmektedir.

2022 yılı içerisinde, toplamda 42 bin adet 2/B taşınmazı, 69 bin hak sahibine satılmıştır. Bu satışlardan elde edilen toplam gelir 1 milyar 536 milyon TL olarak kaydedilmiştir. Elde edilen bu gelirin yaklaşık 44 milyon TL'si Vakıflar Genel Müdürlüğüne, 217 milyon TL'si ise Bakanlığın Kentsel Dönüşüm özel hesabına gelir olarak aktarılmıştır. Bu veriler, 2/B taşınmazlarının satış sürecinin ekonomik ve sosyal etkilerini yansıtarak, kamu kaynaklarının değerlendirilmesine yönelik stratejik bir uygulama olduğunu göstermektedir (ÇŞB, 2022). 6292 Sayılı Kanun'un 12. maddesi kapsamında Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak, 2022 yılı sonu itibarıyla toplam 794 milyon m² yüzölçümüne sahip 70 bin 471 adet taşınmaz, 92 bin 500 hak sahibine satılmıştır. Bu satışlardan elde edilen toplam satış bedeli ise 1 milyar 935 milyon TL olarak belirlenmiştir. Bu veriler, Hazineye ait tarım arazilerinin değerlendirilmesi yoluyla kamu kaynaklarının ekonomiye kazandırılması yönünde kaydedilen önemli bir ilerlemeyi göstermektedir (ÇŞB, 2022).

2018-2022 yılları arasında Türkiye genelinde gerçekleştirilen satışlar incelendiğinde, bu satışların yıllara göre dağılımı şu şekildedir.

Şekil 5: Milli Emlak Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

MİLLİ EMLAK GELİR TÜRÜ	BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ (BİN TL)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Taşınmaz Kira Gelirleri	1.324.331	1.549.730	1.620.019	1.921.985	2.735.070
a) Lojman Kira Gelirleri	543.264	618.456	687.323	758.487	912.686
b) Ecrimisil Gelirleri	436.328	548.175	503.878	681.554	1.106.535
c) Sosyal Tesis Kira Gelirleri	113	1.079	904	520	753
d) Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	344.626	382.020	427.914	481.424	715.096
Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	1.700.806	1.563.611	1.074.277	1.832.139	3.837.402
a) Ön İzin Gelirleri	27.873	40.777	30.459	36.932	57.129
b) İrtifak Hakkı Gelirleri	1.075.470	805.417	454.124	808.190	1.927.315
c) Kullanma İzni Gelirleri	323.107	300.900	395.716	563.184	1.005.897
d) Kiraya Ver. Haz. Ait Taş. El. Edi.Has. ve Tic. Kar Payı Gel.	274.356	366.517	193.878	423.833	847.061
Taşınmaz Satış Gelirleri	2.271.640	2.581.858	3.351.830	3.776.401	6.280.168
a) Lojman Satış Gelirleri	3.950	9.963	1.284.862	659.340	558.709
b) Sosyal Tesis Satış Gelirleri	0	0	1.387	507	382
c) Diğer Bina Satış Gelirleri	572	66	0	0	0
d) Arazi Satışı	613.349	658.864	653.946	1.681.452	3.385.366
e) Arsa Satışı	539.761	202.304	148.561	139.302	239.643
f) 2B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6 md.)	980.229	960.409	742.752	786.191	1.536.180
g) Proje Alanlarındaki 2B Taşınmazlarının Dev. Elde. Et. Gelirler	45.596	46.492	16.521	4.966	10.961
h) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12 md.)	86.875	102.245	190.882	271.027	702.451
ı) Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (4706 S.K)	3	32	0	0	0
j) Yapı Kayıt Belgeli Taşınmazların Satış Gelirleri	0	0	21.724	98.848	263.460
k) Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	1.305	599.483	291.195	134.768	-416.984
Taşınır Satış Gelirleri	5.731	6.936	16.672	33.271	75.187
TOPLAM	5.302.508	5.702.135	6.062.798	7.563.796	12.927.827

Kaynak: (ÇŞB, 2022: 42)

Şekil 5, milli emlak gelirlerinin yıllar bazında bütçe gerçekleştirmelerini detaylı bir şekilde ortaya koymaktadır. Gelirler, taşınmaz kira gelirleri, ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izni gelirleri ile taşınmaz satış gelirleri olmak üzere üç ana kategoride toplanmıştır. Her kategori kendi alt gelir türlerine ayrılmış ve yıllar içerisindeki artış veya dalgalanmalar gösterilmiştir. Toplam gelirlerde 2018 yılından itibaren düzenli bir artış gözlemlenmiş, 2022 yılında gelirler önemli bir sıçrama ile 12 milyar 928 milyon TL'ye ulaşmıştır. Taşınmaz Kira Gelirleri kategorisi, 2018 yılında 1 milyar 324

milyon TL'den başlayarak, her yıl düzenli bir artış göstermiş ve 2022 yılında 2 milyar 735 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu kategorideki en büyük gelir kalemleri lojman kira gelirleri ve ecrimisil gelirleridir. Özellikle ecrimisil gelirlerinde 2022 yılında 1 milyar 107 milyon TL ile belirgin bir artış kaydedilmiştir. Diğer taşınmaz kira gelirleri ve sosyal tesis kira gelirleri de bu artışa katkı sağlamıştır. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri, yıllar içinde dikkat çekici bir büyüme göstermiştir. 2018 yılında 1 milyar 701 milyon TL olan gelirler, 2022 yılında 3 milyar 837 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışın büyük bölümü irtifak hakkı gelirlerinden kaynaklanmıştır; 2022 yılında bu gelir 1 milyar 927 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca kullanma izni ve kiraya verilerek elde edilen gelirler de önemli ölçüde artmıştır. Ön izin gelirleri, düşük payına rağmen düzenli bir artış göstermiştir.

Taşınmaz Satış Gelirleri, en hızlı büyüyen kategori olmuştur. 2018 yılında 2 milyar 272 milyon TL olan satış gelirleri, 2022 yılında 6 milyar 280 milyon TL'ye ulaşarak büyük bir sıçrama yapmıştır. Bu artışın ana kaynağı arazi satış gelirleridir ve bu gelir 2022 yılında 3 milyar 385 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2B taşınmazlarının satış gelirleri de önemli bir katkı sağlamıştır. Arsa satış gelirleri, yıllar içinde dalgalanma göstermiş ancak 2022 yılında artış eğilimine girmiştir. Diğer taşınmaz satış gelirlerinde ise bazı yıllarda azalmalar görülmüştür. Genel olarak, milli emlak gelirleri 2018'den itibaren güçlü bir büyüme performansı göstermiştir. Gelirlerin artışı, özellikle taşınmaz satış gelirleri ve irtifak hakkı gelirlerindeki büyümeye dayanmaktadır. Taşınmaz kira gelirleri ise daha istikrarlı bir artış sergilemiştir. Tablo, başarılı emlak yönetimi ve gelir artırma stratejilerinin uygulandığını ve özellikle 2022 yılında gelirlerin tarihi bir zirveye ulaştığını göstermektedir. Bu veriler, emlak gelirlerinin ülke ekonomisine sağladığı katkıyı açıkça ortaya koymaktadır. Milli Emlak Müdürlüğüne her yıl yayınlanan faaliyet raporları incelendiğinde en fazla satış geliri 2/B taşınmazlarının satışlarından elde edilen gelirler olduğu görülmektedir. 2/B taşınmaz satışlarını ise ihale ile yapılan taşınmaz satışları takip etmektedir.

3.2.1. Hazine Taşınmazları ile İlgili Sayıştay Raporlarının İncelenmesi

Sayıştay raporu, kamu idarelerinin mali yönetim ve kontrol süreçlerinin denetlenmesi sonucunda hazırlanan bir belgedir. Bu raporlar, hem kamu yönetiminde hesap verebilirliği artırmak hem de kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamak amacıyla hazırlanır (Akyel, 2016: 122). Hazine taşınmazlarının satışı, kamu kaynaklarının yönetimi açısından büyük önem taşıyan bir süreçtir ve bu süreçte Sayıştay raporları önemli bir denetim ve rehberlik işlevi görür. Bu önemi şu şekilde özetleyebiliriz:

- *Mevzuata Uygunluk Denetimi:* Sayıştay raporları, hazine taşınmazlarının satışında yapılan işlemlerin ilgili mevzuata uygun olup olmadığını inceler. İhale süreçlerinden bedel belirlemeye kadar her aşamanın yasal çerçevede yürütülüp yürütülmediğini denetler.

- *Kamu Yararı ve Şeffaflık:* Satış işlemlerinin kamu yararına uygun şekilde yapılıp yapılmadığını değerlendirir. Ayrıca, satış süreçlerindeki şeffaflık ve hesap verebilirlik düzeyini artırır.
- *Hataların ve Usulsüzlüklerin Tespiti:* Hazine taşınmazlarının satışında fiyat belirleme, ihale süreçleri, alıcı seçimi gibi aşamalarda oluşabilecek hataları veya usulsüzlükleri tespit eder. Böylece kamu zararını önlemeye yönelik uyarılarda bulunur.
- *Kamu Kaynaklarının Etkin Kullanımı:* Taşınmazların satışından elde edilen gelirlerin etkin bir şekilde kullanılmasını sağlayacak öneriler sunar. Aynı zamanda taşınmazların gerçek piyasa değerleri üzerinden satılıp satılmadığını analiz eder.
- *Geri Bildirim ve Reform Önerileri:* Sayıştay raporları, Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde karşılaşılan eksiklikleri ortaya koyarak ilgili kurumlara düzeltici eylemler ve reform önerileri sunar.

Sonuç olarak, Sayıştay raporları, hazine taşınmazlarının satış süreçlerinin yasal çerçevede, şeffaf ve kamu yararına uygun şekilde yürütülmesini sağlamak adına önemli bir denetim mekanizmasıdır. Bu raporlar, kamu kaynaklarının korunmasını ve etkin yönetimini güvence altına alarak, halkın devlete olan güvenini artırmayı hedefler (Akyel, 2016: 124). Aşağıda, 2018-2022 yılları arasında Sayıştay raporlarına göre Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin tespit ve değerlendirmeler başlıklar halinde incelenmiştir.

3.2.1.1. 2018 Yılı Bulguları

Bulgu 10'a göre, Hazineye ait taşınmazların envanter çalışmalarının tamamlanmaması, mali tabloların doğruluğunu olumsuz yönde etkilemiş ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne aykırılık teşkil etmiştir. 2016 yılında başlatılan çalışmalarla ilerleme kaydedilmiş olmasına rağmen, 68 bin 570 taşınmazın muhasebe kayıtlarına alınmaması ve yurtdışı temsilciliklere ait 265 taşınmazın envantere dahil edilmemesi, envanter yönetimindeki eksiklikleri ortaya koymaktadır. Özellikle, Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) ve Bütünleşik Kamu Mali Yönetim Bilişim Sistemi (BKMYBS) entegrasyonunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçiş sürecinde kesintiye uğraması, kayıtların güncellenmesini zorlaştırmıştır. Eksik kayıtların tamamlanması için ilgili kurumlara yazılar yazılmış olmasına rağmen, 2018 mali tablolarındaki hataların düzeltilmesi sağlanamamıştır. Bu durum, taşınmazların rayiç değerlerinin doğru muhasebeleştirilmesini ve yurtdışı taşınmazların Hazine envanterine alınmasını engelleyerek mali tabloların eksik bilgi içermesine yol açmıştır (ÇŞB, 2018).

Bulgu 11'e göre, Hazine taşınmazlarının muhasebeleştirme işlemlerinin tamamlanmaması, kamu idarelerine tahsis edilen taşınmazların mali tablolarda doğru ve güvenilir şekilde yer almasını engellemiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından kamu idarelerine tahsis edilen toplam 613

bin taşınmazdan 14 bin 334'ünün muhasebe kayıtlarının tamamlanmadığı tespit edilmiştir. Bu eksiklik, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırılık teşkil etmekte ve tahsisli taşınmazların toplam yaklaşık %2'sinin kayıt dışı kalmasına neden olmaktadır. Bakanlık, bu eksikliklerin giderilmesi için Hazine ve Maliye Bakanlığına yazılı bildirimde bulunmuş olmasına rağmen, çalışmaların 2018 yılı içerisinde tamamlanamaması, muhasebe kayıtlarının 2019 yılına sarkmasına yol açmıştır. Tahsis edilen taşınmazların muhasebeleştirilmemesi, ilgili hesapların (250.02, 251.02, 252.02) eksik görünmesine neden olarak mali tabloların gerçeği yansıtmamasını engellemiştir. Bu durum, mali tabloların güvenilirliği ve şeffaflığı açısından önemli bir sorun oluşturmaktadır (ÇŞB, 2018).

Bulgu 12'ye göre, Hazine taşınmazlarının muhasebe kayıtlarının eksikliği, 2018 yılında edinilen ve elden çıkarılan taşınmazların mali tablolarda doğru bir şekilde yer almamasına neden olmuştur. 2018 yılı içerisinde edinilen 111 bin 523 taşınmazın 66 bin 333'ünün ve elden çıkarılan 55 bin 032 taşınmazın 19 bin 728'inin muhasebe kayıtlarının eksik yapıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, 250-Arazi ve Arsalar Hesabı, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri Hesabı ve 252-Binalar Hesabı gibi hesapların eksik bilgi sunmasına neden olmuştur. 5018 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklere göre taşınmazların edinme ve elden çıkarma işlemlerinin eksiksiz şekilde muhasebeleştirilmesi gerekirken, bu işlemlerin zamanında yapılmaması mali tabloların güvenilirliğini ve doğruluğunu olumsuz yönde etkilemiştir (ÇŞB, 2018).

Bulgu 14'e göre, Hazine taşınmazlarının rayiç bedel kayıtlarının eksikliği, mali tabloların taşınmazların gerçek değerini yansıtmamasına yol açmıştır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, rayiç değer çalışmaları tamamlanmış 2 milyon 222 bin 673 taşınmazın muhasebe kayıtlarına alınmadığını tespit etmiştir. Bu durum, 250-Arazi ve Arsalar Hesabı ile 252-Binalar Hesabı gibi mali tablo hesaplarının doğru bilgi sunmasını engellemiştir. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile ilgili yönetmeliklere göre, Hazine taşınmazlarının rayiç değerler üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ancak, tamamlanan değerlendirme çalışmalarına rağmen bu değerlerin muhasebe kayıtlarına işlenmemesi, mali tabloların eksik bilgi içermesine yol açmıştır. Kamu İdaresi, bu eksikliklerin giderilmesi için Hazine ve Maliye Bakanlığına yazılı bildirimde bulunmuş olmasına rağmen, 2018 mali tablolarındaki hataların düzeltilmesi sağlanamamıştır (ÇŞB, 2018).

Bulgu 15'e göre, Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinde net veya kayıtlı değerlerin dikkate alınmaması, mali tablolarda maddi duran varlık hesaplarının yanı sıra gelir ve gider hesaplarının yanlış bilgi sunmasına neden olmuştur. Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği'ne (MYMY) göre, taşınmazların satış işlemlerinde net veya kayıtlı değerlerin dikkate alınması ve aradaki olumlu ya da olumsuz farkların faaliyet gelir veya gider hesaplarına kaydedilmesi gerekmektedir. Ancak, bu işlemlerin mevzuata uygun şekilde yapılmadığı, taşınmazların sadece satış bedelleri üzerinden kayıtlardan düşüldüğü tespit edilmiştir. Bu durum, 250-Arazi ve Arsalar Hesabı ile 252-Binalar

Hesabı'nın gerçek değeri yansıtmamasına yol açmıştır. Kamu İdaresi, bu eksikliklerin düzeltilmesi için Hazine ve Maliye Bakanlığına yazılı başvuruda bulunmuş olmasına rağmen, düzeltmelerin yapılmaması mali tabloların doğruluğunu ve şeffaflığını olumsuz yönde etkilemiştir (ÇŞB, 2018).

3.2.1.2. 2019 Yılı Bulguları

Bulgu 13'e göre, Hazineye ait taşınmazların envanter ve muhasebe kayıtlarındaki eksiklikler, mali tabloların doğruluğunu ve şeffaflığını olumsuz etkilemiştir. Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) sisteminde 3 milyon 957 bin 037 taşınmaz kayıtlı olmasına rağmen, muhasebe envanterinde yalnızca 2 milyon 702 bin 847 taşınmaz yer aldığı tespit edilmiştir. Aradaki 1 milyon 254 bin 190 taşınmaz farkının büyük bir kısmı, 621 bin 965 adet 2/B taşınmazı, 475 bin adet iz bedeliyle kaydedilmesi gereken taşınmaz ve 157 bin 225 adet rayiç değerle kaydedilmesi gereken taşınmazdan oluşmaktadır. Yurtdışı temsilciliklerine ait 265 taşınmazın da muhasebe kayıtlarında yer almaması, bu sorunun boyutunu artırmaktadır. Bu durumun temel sebeplerinden biri, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Muhasebat Genel Müdürlüğü arasında entegre bir sistemin olmaması ve mevcut sistemlerin çalışamaz hale gelmesidir (ÇŞB, 2019).

Bulgu 15'e göre, elden çıkarılan Hazine taşınmazlarının muhasebe kayıtlarındaki eksiklikler, mali tabloların gerçeği yansıtmamasına neden olmuştur. MEBİS sisteminde kayıttan düşülen yaklaşık 200 bin taşınmazın muhasebe kayıtlarında hâlâ yer alması, 2019 mali tablolarında 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının olduğundan fazla görünmesine yol açmıştır. Bu durumun temel sebepleri arasında, taşra birimlerinde manuel işlemlerin eksik yapılması ve muhasebe ile MEBİS sistemleri arasında otomatik entegrasyon bulunmaması yer almaktadır. 5018 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklere göre, elden çıkarılan taşınmazların muhasebe kayıtlarının düzenli olarak güncellenmesi gerekmektedir (ÇŞB, 2019).

Bulgu 16'ya göre, Hazine taşınmazlarının satış kayıtlarında net veya kayıtlı değerlerin dikkate alınmaması, mali tabloların yanlış bilgi sunmasına neden olmuştur. Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği (MYMY) gereği, taşınmazların satış işlemlerinde net veya kayıtlı değerlerin dikkate alınması ve aradaki olumlu ya da olumsuz farkların faaliyet hesaplarına yansıtılması gerekmektedir. Ancak, taşınmazların yalnızca satış bedelleri üzerinden muhasebeleştirildiği, net veya kayıtlı değerle karşılaştırma yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu eksiklik, maddi duran varlık hesaplarının yanı sıra faaliyet hesaplarının da yanlış görünmesine neden olmuştur (ÇŞB, 2019).

Bulgu 17'ye göre, Hazine taşınmazlarına ilişkin rayiç bedel kayıtlarının eksikliği, mali tabloların taşınmazlara ilişkin gerçek durumu yansıtmamasına yol açmıştır. 2019 yılı sonu itibarıyla 3 milyon 957 bin 037 adet taşınmaz tescil edilmişken, bunlardan yalnızca 1 milyon 876 bin 258'inin rayiç değer çalışması yapılarak muhasebe kayıtlarına alındığı belirlenmiştir. Bu durum, rayiç değer çalışması tamamlanmış 666 bin 487 taşınmazın kayıt dışı bırakıldığını göstermektedir. Rayiç değer

alışmalarının eksiksiz tamamlanması ve taşınmazların gerçek değerleriyle muhasebeleştirilmesi, mali tabloların doğruluğunu sağlamak için kritik öneme sahiptir. Bu eksiklik, 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının gerçeği yansıtmamasına neden olmuştur (şB, 2019).

3.2.1.3. 2020 Yılı Bulguları

Bulgu 13'e göre, Hazineye ait taşınmazların envanter ve muhasebe kayıtlarının eksik olması, kamu mali yönetimi açısından ciddi bir sorun oluşturmaktadır. MEBİS sisteminde kayıtlı 4 milyon 121 bin 681 taşınmazın yalnızca 2 milyon 702 bin 847'sinin muhasebe envanterinde yer alması, arada 1 milyon 418 bin 834 taşınmaz gibi büyük bir farkın olduğunu ortaya koymaktadır. Bu farkın 636 bin 563 adedinin 2/B kapsamındaki taşınmazlardan, 482 bin 890 adedinin iz bedeliyle kaydedilmesi gereken orta malı ve genel hizmet alanlarından, 299 bin 381 adedinin ise maliyet bedeli veya rayiç değerle kaydedilmesi gereken taşınmazlardan oluştuğu belirtilmiştir. Ayrıca, yurtdışı temsilciliklerin kullandığı 265 taşınmazın da Hazine envanterine dâhil edilmemesi, kayıtlardaki eksiklikleri daha da derinleştirmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Muhasebat Genel Müdürlüğü arasındaki entegre sistem eksikliği ve manuel işlemler, bu sorunların temel nedenleri arasında gösterilmektedir. Bu durum, 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının tam ve doğru bilgi sunmasını engellemiş, kamu gelirlerinin doğru şekilde takip edilmesini zorlaştırmıştır (şB, 2020).

Bulgu 15'e göre, Hazine taşınmazlarının elden çıkarılmasına ilişkin muhasebe kayıtlarının eksik yapılması, mali tabloların doğruluğunu olumsuz yönde etkilemiştir. MEBİS verilerine göre kayıttan düşülen yaklaşık 240 bin taşınmazın muhasebe kayıtlarında hâla yer alması, muhasebe ve MEBİS sistemleri arasındaki entegrasyon eksikliğini gözler önüne sermektedir. Elden ıkarılan taşınmazların muhasebe kayıtlarının, ilgili mevzuat gereği en geç 7 gün içerisinde güncellenmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak, manuel işlem süreçleri nedeniyle bu kayıtların zamanında yapılmaması, mali tablolardaki 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının olması gerekenden fazla görünmesine yol açmıştır. Bu eksiklikler, taşınmaz satışlarından elde edilen kamu gelirlerinin şeffaf ve doğru bir şekilde takip edilmesini engellemiştir (şB, 2020).

Bulgu 16'ya göre, Hazine taşınmazlarının satış kayıtlarında net değer veya kayıtlı değerin dikkate alınmaması, kamu gelirlerinin doğru hesaplanmasını ve mali tabloların şeffaflığını olumsuz yönde etkilemiştir. Satılan taşınmazların kayıtlı değerleriyle düşülmesi gerekirken, yalnızca satış bedelleri üzerinden muhasebeleştirilmesi, aradaki olumlu veya olumsuz farkların faaliyet hesaplarına yansıtılmasını engellemiştir. Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği'nin (MYMY) 170. maddesine göre, taşınmaz satış işlemlerinde kayıtlı değer veya net değer dikkate alınmalı ve bu değerler satış bedeli ile karşılaştırılarak farklar faaliyet gelir veya gider hesaplarına kaydedilmelidir.

Ancak, bu süreçte mevzuata uygun hareket edilmemesi, maddi duran varlık hesapları ile faaliyet hesaplarının hatalı görünmesine neden olmuştur (ÇŞB, 2020).

Bulgu 17'ye göre, Hazine taşınmazlarına ilişkin rayiç değer çalışmalarının tamamlanmasına rağmen, bu değerlerin muhasebe kayıtlarına işlenmemesi, kamu gelirlerinin tam olarak hesaplanmasını engellemiştir. 2020 yılı sonu itibarıyla 4 milyon 121 bin 681 taşınmazın 2 milyon 541 bin 049 adedi için rayiç değer çalışmaları tamamlanmış olmasına rağmen, 700 bin 867 taşınmazın rayiç değerinin kaydedilmediği tespit edilmiştir. 5018 sayılı Kanun ve Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliği'ne göre, taşınmazların maliyet bedeli veya rayiç değer üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ancak, bu eksiklik, mali tablolaradaki 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının gerçeği yansıtmamasına neden olmuştur (ÇŞB, 2020).

Bulgu 21'e göre, Hazine taşınmazlarının yönetiminde kullanılan MEBİS sisteminin eksik ve hatalı veri üretmesi, taşınmaz satışlarının kamu gelirlerine etkisini olumsuz yönde etkilemiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TAKPAS) ile MEBİS verilerinin karşılaştırılması sonucunda, Hazineye ait 3 milyon 983 bin 530 taşınmazın 538 bin 674 adedinin MEBİS'te eksik veya güncel olmayan kayıtlara sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, MEBİS'te kayıtlı 830 bin 582 taşınmazın tapu kayıtlarında Hazine adına olmadığı belirlenmiştir. 2/B kapsamındaki taşınmaz satışlarına ilişkin verilerin hatalı girilmesi ve mükerrer kayıtların bulunması, özellikle bu satışlardan elde edilen gelirlerin doğru şekilde yönetilmesini engellemiştir (ÇŞB, 2020).

3.2.1.4. 2021 Yılı Bulguları

Bulgu 3'e göre, Hazine taşınmazlarına ilişkin rayiç bedel çalışmalarının tamamlanmasına rağmen, bu değerlerin muhasebe kayıtlarına eksik yansıtılması, mali tabloların doğruluğunu olumsuz etkilemiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla, Hazineye ait toplam 4 milyon 211 bin 863 taşınmazın 2 milyon 777 bin 571'i için rayiç değer çalışmaları tamamlanmış olmasına rağmen, yalnızca 1 milyon 883 bin 889 taşınmazın rayiç değeri muhasebe kayıtlarına alınmıştır. Bu durum, tamamlanmış 893 bin 682 taşınmazın rayiç değerlerinin kayıt altına alınmamasına işaret etmektedir. 250-Arazi ve Arsalar, 251-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri ve 252-Binalar hesaplarının gerçek durumu yansıtmaması, bu eksikliklerin doğrudan sonucudur (ÇŞB, 2021).

Bulgu 8'e göre, Hazine taşınmazlarının envanter kayıtlarında eksiklikler ve MEBİS ile muhasebe sistemleri arasındaki uyumsuzluk, kamu mali yönetiminde sorunlara yol açmıştır. MEBİS sisteminde kayıtlı 4 milyon 211 bin 863 taşınmazın yalnızca 2 milyon 702 bin 847'sinin muhasebe envanterinde yer alması, toplamda 1 milyon 509 bin 016 taşınmazın eksik kaydedildiğini göstermektedir. Bu eksik kayıtların 640 bin 111'inin 2/B kapsamındaki taşınmazlardan, 588 bin 964'ünün iz bedeliyle kaydedilmesi gereken orta malı ve genel hizmet alanlarından, 279 bin 941'inin

ise maliyet bedeli veya rayiç değerle kaydedilmesi gereken arsalar ve arazilerden oluştuğu belirtilmiştir. 2017’den itibaren sistemlerin çalışamaz hale gelmesi ve manuel işlemlerin yaygın olması, kayıt süreçlerindeki hataları artırmıştır. Bu durum, 250, 251 ve 252 hesaplarının doğru bilgi sunmasını engellemiş, mali tabloların güvenilirliğini zedelemiştir (ÇŞB, 2021).

Bulgu 11’e göre, Hazine taşınmazlarının taksitli satışlarından doğan alacakların tahsiline ilişkin bir kontrol mekanizmasının bulunmaması, alacakların etkin şekilde yönetilmesini engellemiştir. 2886 sayılı Kanun ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre, üst üste iki taksitin ödenmemesi durumunda sözleşmelerin feshedilmesi gerekirken, bu hükümlerin uygulanmadığı tespit edilmiştir. MEBİS sistemine taksit tahsilatlarının düzenli olarak girilmemesi ve vadesi geçmiş alacakların takip edilememesi, denetim eksikliğine yol açmıştır. Fesih şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin kontrol edilememesi, Hazine alacaklarının tahsilatını riske atmıştır (ÇŞB, 2021).

3.2.1.5. 2022 Yılı Bulguları

Bu yıla ait sayıştay raporunda hazine taşınmazı satışına ilişkin bulgu detaylarına yer verilmemiştir.

3.2.2. Hazine Taşınmazları Satış Süreçlerinde Kamu Gelirleri Açısından Tespit Edilen Sorunların Temel Nedenleri

Sayıştay raporlarında yer verilen bulgularda Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde kamu gelirlerine ilişkin sorunların oluşma sebepleri incelendiğinde, 2018-2022 yılları arasında sistemsel, mevzuatsal ve uygulamaya yönelik eksiklikler olduğu görülmektedir. Ayrıca ekonomik koşullar ve yönetim politikalarındaki değişiklikler de süreçleri olumsuz yönde etkilemiştir. Bu sorunların temel nedenleri aşağıda detaylı olarak açıklanmaktadır.

3.2.2.1. Muhasebe ve Kayıt Sistemlerindeki Eksiklikler

• Envanter ve Muhasebe Kayıtlarındaki Eksiklikler

Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde envanter ve muhasebe kayıtlarının eksikliği, kamu gelirlerinin doğru hesaplanmasını ve etkin yönetimini engellemiştir. Özellikle 2018 yılında başlayan sistemsel eksiklikler, sonraki yıllarda da devam etmiştir. Envanter kayıtlarının tam olarak tutulmaması, taşınmazların rayiç değerlerinin kayıtlara alınmaması ve elden çıkarılan taşınmazların muhasebe kayıtlarından düşülmemesi, mali tablolarda taşınmazların gerçek değerlerinin yansıtılmamasına neden olmuştur. Bu durum, satış işlemlerinden elde edilen kamu gelirlerinin eksik veya hatalı kaydedilmesine yol açmıştır.

- *Sistem Entegrasyonu Eksiklikleri*

Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) ile muhasebe sistemleri arasındaki entegrasyonun sağlanamaması, satış süreçlerinde önemli sorunlara yol açmıştır. MEBİS ile Merkezi Yönetim Muhasebe Sistemi'nin (MYMY) birbiriyle uyumlu çalışmaması, kayıt hatalarını artırmış ve satış işlemlerinin düzenli bir şekilde takip edilmesini engellemiştir. Özellikle manuel işlem süreçlerinin yoğun kullanılması, hata riskini yükseltmiş ve taşınmaz satışlarından elde edilen gelirlerin doğru yönetimini zorlaştırmıştır.

- *Veri Yönetimindeki Eksiklikler*

MEBİS sisteminin eksik ve hatalı veri üretmesi, satış süreçlerindeki sorunların önemli bir nedenidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TAKPAS) ile MEBİS verilerinin uyumsuzluğu, taşınmazların doğru şekilde yönetilmesini ve satış gelirlerinin düzenli bir şekilde kaydedilmesini zorlaştırmıştır. Hatalı veya mükerrer kayıtlar, özellikle 2/B kapsamındaki taşınmazların satışında kontrol sorunlarına yol açmıştır.

3.2.2.2. Değerleme ve Finansal Süreçlerdeki Sorunlar

- *Rayıç Değer Kayıtlarının Eksikliği*

Rayıç değer çalışmalarının tamamlanmasına rağmen bu değerlerin muhasebe kayıtlarına yansıtılmaması, kamu gelirlerinin tam ve doğru şekilde hesaplanmasını engellemiştir. 2018-2021 yılları arasında tamamlanan rayıç değer çalışmalarının önemli bir kısmının kayıtlara işlenmemesi, taşınmazların gerçek değerlerinin mali tablolara yansıtılmasını zorlaştırmıştır. Bu durum, taşınmazların satışından elde edilen gelirlerin potansiyelinin altında kalmasına neden olmuştur.

- *Taksitli Satışlardan Doğan Tahsilat Sorunları*

Hazine taşınmazlarının taksitli satışlarında alacakların düzenli bir şekilde takip edilememesi, kamu gelirlerini doğrudan etkilemiştir. Taksit tahsilatlarının MEBİS sistemine düzenli olarak girilmemesi, vadesi geçmiş alacakların takip edilememesi ve fesih işlemlerinin zamanında gerçekleştirilmemesi, Hazine alacaklarının tahsilatını zorlaştırmıştır. Bu durum, satış gelirlerinin tahsilat oranlarını düşürmüş ve kamu gelirlerine zarar vermiştir.

3.2.2.3. Mevzuat ve Yönetim Kaynaklı Sorunlar

- *Mevzuata Uyum Sorunları*

Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliği (MYMY) ve 5018 sayılı Kanun gibi mevzuat hükümlerine tam anlamıyla uyulmaması, önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Satış işlemlerinde taşınmazların net veya kayıtlı değerlerinin dikkate alınmaması, faaliyet hesaplarına doğru bilgi yansıtılmasını engellemiştir. Mevzuata uygun muhasebeleştirme yapılmaması, kamu gelirlerinin eksik kaydedilmesine ve mali tablolarda hatalara yol açmıştır.

- *Yönetim Politikalarındaki Değişiklikler*

Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde yönetim politikalarındaki değişiklikler, satış gelirlerinin istikrarını olumsuz yönde etkilemiştir. Bazı yıllarda satış hedeflerine öncelik verilmişken, diğer yıllarda bu hedeflerin geri planda kalması, gelirlerde dalgalanmalara neden olmuştur. Ayrıca sosyal fayda amaçlı yapılan satışlarda gelirlerin piyasa değerinin altında kalması, kamu gelirlerini sınırlandırmıştır.

3.2.2.4. Ekonomik ve Piyasa Koşullarının Etkileri

- *Ekonomik ve Piyasa Koşulları*

Ekonomik dalgalanmalar, enflasyon oranlarındaki artış ve taşınmaz piyasasındaki belirsizlikler, satış süreçlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Özellikle ekonomik durgunluk dönemlerinde taşınmaz satışlarının yavaşlaması, kamu gelirlerinin azalmasına neden olmuştur. Ayrıca faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde taksitli satışlarda tahsilat problemleri yaşanmış, bu da gelir kayıplarına yol açmıştır.

Sonuç olarak; 2018-2022 yılları arasında Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde tespit edilen sorunların temel nedenleri, sistemsel entegrasyon eksiklikleri, mevzuata uyumsuzluk, muhasebe kayıtlarındaki eksiklikler, rayiç değerlerin doğru yansıtılmaması, ekonomik dalgalanmalar ve veri yönetimindeki sorunlar olarak özetlenebilir. Bu sorunların çözümü için sistem entegrasyonunun sağlanması, rayiç değerlerin tam ve zamanında kaydedilmesi, mevzuata uygun süreçlerin yürütülmesi ve veri yönetiminin iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu adımlar, Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde kamu gelirlerinin sürdürülebilir bir şekilde artırılmasına katkı sağlayacaktır.

3.2.3. Hazine Taşınmazları Satışlarının Kamu Gelirlerine Olan Etkisinin Önemi

Hazine taşınmazlarının satışlarının kamu gelirleri açısından önemi hem bütçe yönetimi hem de ekonomik sürdürülebilirlik açısından kritik bir noktada durmaktadır. Bu satışlar, kamu bütçesine doğrudan gelir sağlarken, aynı zamanda ekonomik canlanma ve kaynakların etkin kullanımı gibi dolaylı faydalar yaratır. Örneğin, 2018 yılında taşınmaz satışlarından elde edilen 2,27 milyar TL, bütçe açığının azaltılmasında ve kamu borçlanma ihtiyacının düşürülmesinde önemli bir katkı sağlamıştır. Bu gelir, sosyal hizmetlerin finansmanında, altyapı yatırımlarında ve diğer kamu harcamalarında kullanılabilecek değerli bir kaynaktır. Ancak, bu gelirin tek seferlik bir niteliğe sahip olduğu ve düzenli gelir kaynaklarıyla desteklenmesi gerektiği unutulmamalıdır.

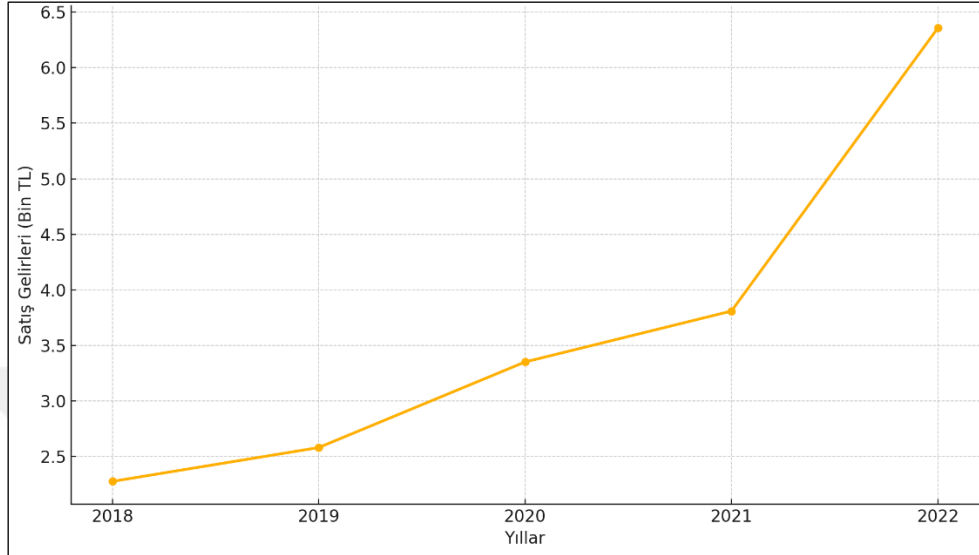
Satışların kamu maliyesine etkisi, yalnızca doğrudan gelirlerle sınırlı kalmaz; aynı zamanda kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazların yönetim ve bakım maliyetlerinin azaltılmasını da sağlar. Atıl durumda olan veya verimli kullanılmayan taşınmazların özel sektöre devri, bu varlıkların ekonomik faaliyetlerde kullanılmasını mümkün kılar. Örneğin, sanayi, tarım, konut veya ticari amaçlarla kullanılabilecek taşınmazlar hem yerel ekonomilere katkı sağlar hem de dolaylı yoldan vergi gelirlerini artırır. Bu durum, Hazine taşınmazlarının yalnızca bir satış geliri kaynağı değil, aynı zamanda ekonomik kalkınmanın bir aracı olduğunu gösterir. Ancak, raporlarda sıklıkla vurgulanan rayiç değerlerin eksik muhasebeleştirilmesi ve tahsilat süreçlerindeki aksaklıklar, kamu gelirleri üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Örneğin, 2018 yılında rayiç değeri hesaplanmış 2,2 milyon taşınmazdan bir kısmının muhasebeleştirilmemesi, kamu gelirlerinin potansiyelinin altında kalmasına neden olmuştur. Benzer şekilde, 2021 yılında tahsil edilemeyen kira ve irtifak hakkı bedelleri toplamda 320 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu durum hem satışların hem de kira gelirlerinin tahsilat ve takip mekanizmalarının güçlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Hazine taşınmazlarının satışları aynı zamanda sosyal faydalar da sağlamaktadır. Özellikle 2/B arazilerinin hak sahiplerine devri, mülkiyet sorunlarının çözümüne katkı sunmuş, ekonomik faaliyetlerin önünü açmış ve devlet-vatandaş ilişkilerinde güveni artırmıştır. Ancak, satış işlemlerinde rayiç değerlerin altında yapılan satışlar, uzun vadede kamu kaynaklarının değerinin düşmesine ve düzenli gelir kaynaklarının azalmasına yol açabilir. Bu nedenle, satış işlemlerinin piyasa koşullarına uygun ve kamu yararını maksimize edecek şekilde gerçekleştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Sonuç olarak, Hazine taşınmazlarının satışları kamu gelirlerini artırmak açısından büyük bir öneme sahiptir, ancak bu sürecin etkin, şeffaf ve sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi gerekmektedir. Rayiç değerlerin doğru belirlenmesi, eksik muhasebeleştirme sorunlarının çözülmesi ve tahsilat süreçlerinin iyileştirilmesi, bu satışların kamu maliyesine olan katkısını daha da artıracaktır. Ayrıca, uzun vadeli bir strateji benimsenerek, kamu mülkiyetindeki varlıkların satışının ekonomik ve sosyal

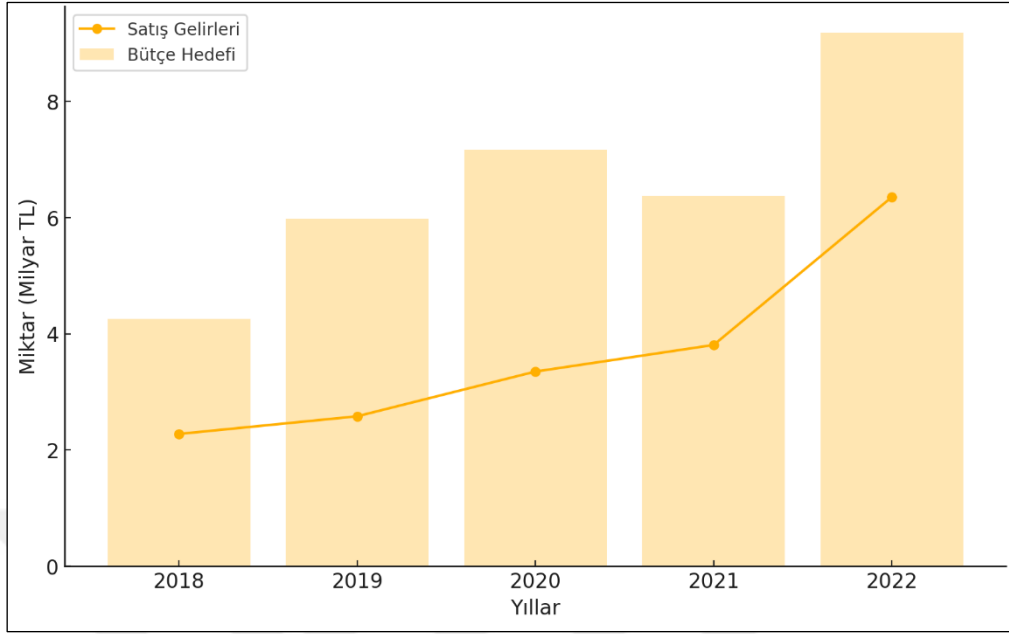
faaydalarla bütünleşmesi sağlanmalıdır. Bu yaklaşıma, Hazine taşınmazlarının kamu yararına daha etkili bir şekilde kullanılmasını mümkün kılacaktır.

Şekil 6: Yıllara Göre Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri



Milli Emlak Gelirleri Şekil 4’te yer alan hazine taşınmazı satış gelirleri verileriyle oluşturulmuş olan Şekil 6’daki grafik, yıllara göre Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinde gözlemlenen artış trendini net bir şekilde ortaya koymaktadır. 2018 yılında 2,27 milyar TL olan satış gelirleri, her yıl artış kaydederek 2022 yılında 6,35 milyar TL’ye ulaşmıştır. Dönemsel olarak değerlendirildiğinde, 2018-2020 yılları arasında gelirlerde kademeli artışlar yaşandığı, ancak bu artışların sınırlı olduğu dikkati çekmektedir. Bu dönemde ekonomik dalgalanmalar ve yönetim sistemlerindeki eksikliklerin etkili olduğu söylenebilir. 2021 yılına gelindiğinde ise satış gelirlerinde büyük bir sıçrama yaşanmış ve gelirler 3,8 milyar TL’ye ulaşmıştır. Bu artış, Hazine taşınmazlarına yönelik talebin artmasıyla ilişkilendirilebilir. 2022 yılında ise satış gelirleri 6,35 milyar TL’ye yükselmiş ve bu dönemde makroekonomik koşullar, taşınmaz değerlendirme süreçlerindeki iyileştirmeler ve daha sıkı yönetim politikalarının etkili olduğu değerlendirilmiştir. Genel olarak, Hazine taşınmazlarının satış gelirlerindeki bu artış, satış süreçlerinin etkinliğini artırmaya yönelik çabaların olumlu sonuçlarını ortaya koymaktadır. Ancak, bazı yıllarda düşük artış oranları, ekonomik ve yönetsel zorlukların devam ettiğini göstermektedir. Bu gelirlerin sürdürülebilirliğini sağlamak adına entegre bilişim sistemleri ve taşınmaz değerlendirme çalışmalarının eksiksiz bir şekilde uygulanması büyük önem taşımaktadır.

Şekil 7: Yıllara Göre Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri ve Bütçe Hedefleri



Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinin ve bütçe hedeflerinin birlikte değerlendirildiği grafik incelendiğinde, yıllar içinde önemli bir artış trendi gözlemlenmektedir. 2018 yılında 2,27 milyar TL olan satış gelirleri, 2022 yılında 6,35 milyar TL'ye ulaşarak dikkate değer bir büyüme göstermiştir. Bu değişim, Sayıştay raporlarında tespit edilen eksikliklerin giderilmeye başlanması ve süreçlerin daha etkin yönetilmesiyle ilişkilendirilebilir. 2018-2020 döneminde düşük artış oranları dikkat çekerken, bu dönemde Hazine taşınmazlarının yönetiminde envanter ve muhasebe kayıtlarındaki eksiklikler belirgin olmuştur. Özellikle MEBİS ile muhasebe sistemleri arasındaki entegrasyon sorunları (Bulgu 10 ve 11), rayiç değerlerin muhasebe kayıtlarına alınmaması (Bulgu 14 ve 17) ve taşınmaz satışlarında kayıtlı değerlerin dikkate alınmaması (Bulgu 15 ve 16), satış gelirlerini potansiyelinin altında bırakmıştır.

2021 yılında ise satış gelirlerinde %24,76 oranında bir artış yaşanmış ve bu artış rayiç değer çalışmalarındaki ilerlemeler (Bulgu 17), tahsilat süreçlerindeki iyileştirmeler ve bilişim sistemlerindeki kısmi geliştirmelerle ilişkilendirilmiştir. Bu yıl, süreçlerin daha etkin yönetilmesi açısından önemli bir dönüm noktası olmuştur. 2022 yılında ise gelirler 6,35 milyar TL'ye çıkarak zirveye ulaşmıştır. %70,92 gibi yüksek bir artış oranı, envanter ve muhasebe kayıtlarındaki iyileştirmeler, rayiç değer çalışmalarının hızlanması ve satış süreçlerindeki etkinliğin artmasıyla doğrudan ilişkilidir. Ancak, bu artışlara rağmen, Sayıştay raporları çözülmesi gereken eksikliklerin hala mevcut olduğunu vurgulamaktadır. Bu durum, gelecekteki gelir artışlarının sürdürülebilirliğini sağlamak için eksikliklerin tamamen giderilmesi gerektiğini göstermektedir.

3.3. 2018-2022 Yılları Arasında Dursunbey’de Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satışlarının İrdelenmesi

Dursunbey, Balıkesir’in doğusunda, 39-58 kuzey enlemi ve 26-62 doğu boylamı arasında yer almakta olup, 1952 kilometrekarelik bir yüzölçümüne sahiptir. Coğrafi açıdan Ege Bölgesi’nde bulunan ilçe, dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir ve büyük oranda ormanlarla kaplıdır. İlçede karasal iklim özellikleri görülmekte olup, yüksek rakımı ve deniz etkisine kapalı konumu nedeniyle yazlar serin, kışlar ise soğuk ve sert geçmektedir. Vejetasyon süresinin kısa olması tarımsal üretimi sınırlamaktadır. İlçe, 2022 yılı TÜİK verilerine göre toplam 33 bin 333 nüfusa sahiptir ve 9 merkez mahalle ile 101 kırsal mahalleden oluşmaktadır (Dursunbey Belediyesi, 2024).

Hazine taşınmazlarının satışı ile ilgili Dursunbey Milli Emlak Şefliği tarafından 2018-2022 yılları arasında yapılan satışlar MEBİS (Milli Emlak Bilgi Sistemi) üzerinden incelenmiştir. İlçede, 6831 Sayılı Orman Kanunu’nun 2. Maddesi’nin (b) bendi uyarınca orman vasfını yitirerek Hazine adına tescil edilen 20 bin 203 taşınmaz bulunmaktadır. 2/B Kadastro çalışmaları sonucunda, bu taşınmazlardan 15 bin 966 tanesinde toplam 19 bin 679 hak sahibi tespit edilmiştir. 6292 Sayılı Kanun kapsamında, 8 bin 540 kişiye peşin, 3 bin 206 kişiye tamamı taksitli ve 85 kişiye %50 peşin, %50 taksitli olmak üzere toplam 11 bin 831 hak sahibine satış işlemi yapılmıştır. Ek başvuru sürelerine ilişkin olarak, 6745 Sayılı Kanun, Bakanlar Kurulu Kararı, 7144 Sayılı Kanun ve 7181 Sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine ek süreler tanınmıştır. Bu süreçte hiç başvuru yapmayan, ödeme sürelerini kaçıran ve taksit ödemelerini aksatan kişilerle ilgili mahalle muhtarları ve halkla bilgilendirme toplantıları düzenlenmiş, yazılı bilgilendirmeler yapılmıştır. Bu ek süreler kapsamında toplam 1 bin 344 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, 44 köyde yeniden yapılan 2/B Kadastro güncellemeleri sonucunda, 3 bin 909 taşınmaz Hazine adına tescil edilmiş ve bu taşınmazlardan 2 bin 595’inin satışı gerçekleştirilmiştir. 6292 Sayılı Kanun’un 12. Maddesi kapsamında tarım arazilerinin satışı için toplam 822 taşınmaz başvuru almış, bunlardan 770 tanesi uygun bulunarak 592 tanesinin satışı gerçekleştirilmiştir. Satışlardan 567’si peşin, 25’i taksitli ödeme yöntemiyle tamamlanmıştır. 7181 Sayılı Kanun kapsamında ise 13 hak sahibine (11 peşin, 2 %50 peşin %50 taksit) satış yapılmıştır.

3.3.1. Dursunbey İlçesinde Gerçekleştirilen Hazine Taşınmazları Satış Örnekleri

Dursunbey’de hazine taşınmazlarının satışı, ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Bu bölümde, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Kanun ve 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılan satışlardan örnekler sunulacaktır.

3.3.1.1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na Göre Dursunbey İlçesi Umurlar Mahallesi Örneği Hazine Taşınmazının Satışı

Dursunbey ilçesi Umurlar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait ... ada ... parsel numaralı ve 45.396,18 metrekare yüzölçümlü taşınmazın satışı, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. Maddesi uyarınca açık teklif usulüyle gerçekleştirilmiştir. Bu sürecin temel taşlarını, taşınmazın uygunluğunun tespiti, kıymet takdiri, satış ilanı ve ihale işlemleri oluşturmuştur. Taşınmazın boş ve işgalsiz olduğu belirlenmiş, üzerinde herhangi bir muhdesat veya tapuda şerh bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, taşınmazın satışıyla ilgili kurumlardan olumlu görüşler alınmış ve Milli Emlak Tebliği kapsamında bilgi formu düzenlenmiştir.

Yakın tarihte aynı bölgede 46,7392 TL/metrekare üzerinden satılan emsal bir taşınmaz dikkate alınarak Kıymet Takdir Komisyonu tarafından rayiç bedel belirlenmiş ve taşınmazın metrekaresi için 45 TL birim fiyat esas alınarak tahmini satış bedeli 2 milyon 042 bin 828 TL 10 kuruş olarak tespit edilmiştir. Satış, 2886 Sayılı Kanun'un 17. Maddesi doğrultusunda ilan edilmiştir. İlan, taşınmazın özellikleri, satış tarihi, yeri, tahmini bedeli ve 205 bin TL olarak belirlenen geçici teminat bedelini içermiştir. İhaleye katılacak şahısların, hazırlanan şartnameyi imzalaması ve şartları kabul etmesi sağlanmıştır. Taşınmazın tahmini satış bedeli, belirlenen parasal sınırın üzerinde olduğu için satış onayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınmıştır. İhale sürecinde teklifler alınmış ve en yüksek teklifi veren isteklinin belirlenmesinin ardından ihale komisyonu kararı, İta Amirinin onayına sunulmuştur. Onayın ardından kazanan istekliden yükümlülüklerini yerine getirmesi talep edilmiş, 15 günlük süre içinde taşınmazın bedeli peşin olarak ödenmiştir. Bu durumda, taşınmazın satış bedeline %20 oranında indirim uygulanmış ve tahsilat 2 milyon 292 bin TL yerine 1 milyon 833 bin 600 TL olarak gerçekleştirilmiştir. Sürecin tamamlanmasının ardından taşınmazın tapusu, ihaleyi kazanan şahıs adına Tapu Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilmiştir.

Bu örnek, taşınmaz satış sürecinin şeffaf ve mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmesinin önemini vurgulamaktadır. Bu bağlamda, Danıştay 13. Dairesi'nin 2015/2312 Esas ve 2021/4495 Karar Numaralı kararındaki değerlendirmeler önemli bir referans oluşturmaktadır. Çorum ili, Sungurlu ilçesinde Hazineye ait bir taşınmazın açık teklif usulüyle satışı sırasında ilan sürecinde yaşanan eksiklikler nedeniyle hukuka aykırılık tespit edilmiştir. İlanın yalnızca köyde ve belediye ilan araçlarıyla yapılması, ancak Hükümet Konağı ve Belediye ilan panolarında duyurulmaması nedeniyle Danıştay, açıklık ve rekabet ilkelerinin ihlal edildiğine karar vermiştir. Bu eksiklikler, ihale sürecini hukuken geçersiz hale getirmiş ve ihalenin iptali sonucunu doğurmuştur.

Bu örnek, taşınmaz satış sürecinin şeffaf ve mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmesinin önemini vurgulamakla birlikte, ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirildiğinde ihale sürecinin temel ilkelerle uyumlu olduğu görülmektedir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesi uyarınca açık teklif usulüyle yapılan satış, açıklık ve rekabet ilkelerini gözeterek en yüksek teklif

veren istekliye taşınmazın satılmasını sağlamıştır. İhale ilanının usulüne uygun şekilde yapılması, taşınmazın tahmini satış bedelinin Kıymet Takdir Komisyonu tarafından emsal taşınmazlar dikkate alınarak belirlenmesi, satış sürecinin hukuka uygun yürütüldüğünü göstermektedir. Ayrıca, 2886 Sayılı Kanun'un 17. maddesi gereğince ilan sürecinin tamamlanması ve satış onayının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınması, sürecin yasal zeminde ilerlediğini kanıtlamaktadır.

Öte yandan, taşınmazın peşin ödeme karşılığında %20 indirim uygulanarak satışı, 2886 Sayılı Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde öngörülen bir teşvik mekanizmasıdır. Bu uygulama, kamu taşınmazlarının hızlı şekilde elden çıkarılmasını ve devletin mali gelirlerini artırmasını sağlamaktadır. Dursunbey'de yapılan satışta, tahmini bedelin altında bir satış fiyatı uygulanmış olsa da, peşin ödeme nedeniyle sağlanan bu avantajın mevzuata uygun olduğu görülmektedir. Sonuç olarak, bu örnek taşınmaz satış sürecinin hukuka uygun, şeffaf ve rekabet ortamında gerçekleştirilmesi açısından başarılı bir uygulama olarak değerlendirilmekle birlikte, Danıştay kararlarının ortaya koyduğu ilkeler doğrultusunda ilerleyen dönemlerde ilan süreçlerinin daha titizlikle yürütülmesi gerekmektedir. Açıklık ve rekabet ilkelerinin korunması, yalnızca satışın hukuki geçerliliğini sağlamakla kalmayacak, aynı zamanda kamu kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesine de katkıda bulunacaktır.

3.3.1.2. 4706 Sayılı Kanun'un 4/C Maddesine Göre Dursunbey İlçesi Aşağı Yağcılar Mahallesinde Örnek Hazine Taşınmazının Satışı

Dursunbey İlçesi Aşağı Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mülkiyeti Hazineye ait ... ada ... parsel numaralı ve 154,98 metrekare yüzölçümlü hisseli taşınmazın talep sahibi hissedarı tarafından satın alınması talep edilmiştir. 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesinin (c) fıkrası gereğince, Hazine hissesinin miktarının planlı alanlarda 400 metrekareyi, plansız alanlarda ise 4 bin metrekareyi geçmemesi gerekmektedir. Bu örnekte Hazine hissesinin 77,49 metrekare olması ve sınırı aşmaması sebebiyle taşınmazın talep sahibine doğrudan satışı mümkün olmuştur. Bu nedenle, ihaleye çıkılmasına gerek duyulmamış ve başka kişilerin taşınmazı satın alması söz konusu olmamıştır. Doğrudan satış işlemi sürecinde taşınmazın tapu kaydı, aplikasyon krokisi ve imar durum belgeleri detaylıca incelenmiş ve satışına engel teşkil edecek herhangi bir durum bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde idare tarafından tahsis, kira veya irtifak gibi herhangi bir işlem yapılmamış olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ve düzenlenen tespit tutanağı doğrultusunda, 313 sayılı bilgi formu hazırlanmış ve kıymet takdir komisyonu tarafından taşınmazın rayiç bedeli belirlenmiştir. Ayrıca, Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden gerekli izinler alınmıştır. Hazineye ait muhdesat bulunmayan bu taşınmazdaki Hazine hissesinin tamamı, talep sahibine 2 bin 350 TL bedelle doğrudan satılmıştır. Satış bedelinin peşin olarak ödenmesinin ardından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazı yazılarak taşınmazın mülkiyeti, alıcı adına tescil edilmiştir ve işlem tamamlanmıştır.

Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 4 katlı konut alanı olarak belirlenen bir bölgede yer alan ve kadastro paftasında "Su Arkı" olarak gösterilen bir boşluk, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan uygun görüş doğrultusunda TKGM'nin 2013/11 Sayılı Genelgesi kapsamında "Arsa" vasfına çevrilmiştir. Bu taşınmaz, Maliye Hazinesi adına idari yoldan tescil edilmiş ve ada içerisindeki diğer taşınmazların sınırları dikkate alınarak ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir. Daha sonra, Dursunbey Belediyesi tarafından "Ada İçi Düzenleme" yetkisi kapsamında taşınmazların yapılaşmaya elverişli hale getirilmesi amacıyla düzenleme yapılmıştır. İfraz işlemi sonrası oluşturulan parsellerin birleştirilmesini içeren ada içi düzenleme, Belediye Encümeni tarafından onaylanmış ve 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmaması üzerine, taşınmazın diğer mülkiyet sahipleri, mülkiyetlerini Hazine adına tescilli taşınmaz ile birleştirmek için tescil talebinde bulunmuştur. Bu sürecin ardından, Çiftçi Mahallesi'nde yer alan ve toplam yüzölçümü 300,72 metrekare olan ... ada ... parsel numaralı taşınmazdaki Hazine hissesinin (1151/30072 oranında, 11,51 metrekare) diğer hissedarına satışı talep edilmiştir. 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince, planlı alanlarda Hazine hissesinin 400 metrekareyi aşmaması gerektiğinden, talep sahibine doğrudan satış yapılması uygun görülmüştür. Üzerinde muhdesat bulunmayan bu taşınmazdaki Hazine hissesinin tamamı, 7 bin 550 TL bedelle doğrudan satılmıştır. Bedelin peşin olarak ödenmesinin ardından, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazı yazılarak taşınmazın alıcı adına tescili gerçekleştirilmiş ve işlem tamamlanmıştır.

Bu süreçler, Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinin yasal düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiğini ve doğrudan satış yönteminin belirli şartlar altında hak sahiplerine kolaylık sağladığını göstermektedir. 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesi, Hazine hissesinin belirlenen metrekare sınırlarını aşmaması durumunda, ihaleye çıkılmaksızın doğrudan satış yapılmasına olanak tanımaktadır. Dursunbey ilçesindeki Aşağı Yağcılar Mahallesi'nde gerçekleştirilen doğrudan satış işlemi, planlı alanlarda 400 metrekareyi, plansız alanlarda ise 4 bin metrekareyi aşmayan Hazine hisselerinin doğrudan satışına imkân veren mevzuat hükmüne uygun şekilde yürütülmüştür. Taşınmazın tapu kaydı, aplikasyon krokisi ve imar durumu detaylıca incelenmiş, idare tarafından tahsis, kira veya irtifak gibi herhangi bir işlem bulunmadığı tespit edilmiştir. Bunun üzerine, 313 sayılı bilgi formu düzenlenmiş, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından rayiç bedel belirlenmiş ve Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden gerekli izinler alınarak satış işlemi tamamlanmıştır. Bu kapsamda, Hazine hissesinin başka bir ihale sürecine gerek duyulmadan 2 bin 350 TL bedelle peşin ödeme karşılığında talep sahibine satılması sürecin yasal çerçevede tamamlandığını göstermektedir.

Benzer şekilde, Dursunbey ilçesi Çiftçi Mahallesi'nde yer alan ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 4 katlı konut alanı olarak belirlenen taşınmazın durumu, 4706 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile TKGM'nin 2013/11 Sayılı Genelgesi çerçevesinde değerlendirilmiştir. Kadastro paftasında "Su Arkı" olarak gösterilen bir boşluğun, Devlet Su İşleri Genel

Müdürlüğü'nden alınan uygun görüş doğrultusunda "Arsa" vasfına çevrilmesi, Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi ve Dursunbey Belediyesi tarafından ada içi düzenleme yapılması, taşınmazın yapılaşmaya uygun hale getirilmesini sağlamıştır. İfraz sonrası oluşturulan yeni parseller, Belediye Encümeni tarafından onaylanarak askıya çıkarılmış ve itiraz olmaması üzerine işlemler tamamlanmıştır. Bu süreçte, taşınmaz üzerindeki Hazine hissesi 400 metrekareyi aşmadığından, diğer hissedarlara doğrudan satış yapılması uygun görülmüş ve 7 bin 550 TL bedelle satışı gerçekleştirilmiştir. Bedelin peşin ödenmesinin ardından, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazı yazılarak taşınmazın alıcı adına tescili sağlanmış ve işlem hukuka uygun şekilde tamamlanmıştır.

Bu örnekler, Hazine taşınmazlarının satışında doğrudan satış yönteminin, belirli şartların sağlanması halinde süreci hızlandırarak hak sahiplerine kolaylık sağladığını göstermektedir. Mevzuata uygun olarak yürütülen bu işlemler, bürokratik süreçleri sadeleştirirken kamu yararının da gözetilmesini sağlamaktadır. Ancak, taşınmazların satışa uygun olup olmadığının belirlenmesi için detaylı hukuki ve teknik incelemelerin yapılması zorunludur. Özellikle tapu kayıtları, aplikasyon krokileri, imar planları ve diğer idari kayıtların titizlikle değerlendirilmesi, sürecin hukuki geçerliliğini koruması açısından büyük önem taşımaktadır.

3.3.1.3. 6292 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Dursunbey İlçesi Alaçam Mahallesinde Örnek Hazine Taşınmazının Satışı

Dursunbey ilçesi Alaçam Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 6831 sayılı Kanunun 2. Maddesi'nin (B) fıkrası gereğince orman sınırları dışına çıkarılarak Hazine adına tescil edilen ... ada ... parsel numaralı taşınmaz, Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan kullanım kadastrounda ... adlı şahıs adına kullanıcı olarak tespit edilmiştir. Taşınmazı satın alma talebinde bulunan kullanıcı, başvurusunu .././2013 tarihinde gerçekleştirmiş ve kendisine tahsis edilen sürede ödeme için 3 aylık süre verilmiştir. Kullanıcı, taşınmazı taksitli olarak satın almak istemiş ve satış bedelinin %10'u tahsil edilerek .././2013 tarihinde taksitli satış sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak, kullanıcı üç taksiti ödedikten sonra vefat etmiş ve mirasçılık belgesinde her bir mirasçıya 1/4 oranında pay tespiti yapılmıştır. Mirasçılardan biri, kendisine düşen 1/4 hisseyi diğer 3 mirasçıya eşit olarak devretmiş, bu işlem noter muvafakatnamesi ile resmileştirilmiştir. Sonuç olarak, tüm mirasçılara eşit şekilde 1/3 oranında hak sahipliği belirlenmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazı yazılarak taşınmazın tescili tamamlanmıştır.

Bu satış süreci, 6292 sayılı Kanun'un 2/B taşınmazlarının hak sahiplerine doğrudan satışına ilişkin düzenlemeleriyle uyumlu bir örnek teşkil etmektedir. 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazın, kullanım kadastrounda kullanıcı olarak belirlenen şahsa doğrudan satışı, mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmiş bir işlemdir. Kullanıcının taksitli satış sözleşmesi imzalaması ve ödeme sürecinin başlamasının ardından vefatı nedeniyle mirasçıların devreye girmesi, 6292 sayılı Kanun'un miras

yoluyla intikal eden hak sahipliği düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmiştir. Mirasçılar arasında noter onaylı muvafakat işlemleri yapılarak eşit pay dağılımının sağlanması ve ardından taşınmazın tapuda tescil edilmesi, hukuki süreçlerin eksiksiz uygulandığını göstermektedir.

Ancak, Danıştay 8. Daire Başkanlığı'nın 2019/3303 Esas ve 2021/1724 Karar Numaralı kararı, 2/B taşınmazlarının hukuki statüsünün net olarak belirlenmesinin gerekliliğine dikkat çekmektedir. Kemer ilçesindeki taşınmazın Beydağları Milli Parkı sınırları içinde bulunması nedeniyle 6292 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi hukuka aykırı bulunmuş ve satış talebi reddedilmiştir. Anayasa'nın 169. maddesi gereğince, orman vasfındaki alanların özel mülkiyete konu olamayacağı ve bu tür taşınmazların korunmasının devletin anayasal yükümlülüğü olduğu vurgulanmıştır. Bu durum, Alaçam Mahallesi'ndeki taşınmazla karşılaştırıldığında hukuki statü açısından temel bir fark oluşturmaktadır. Alaçam'daki taşınmaz, 2/B alanı olarak yasal sürecini tamamlamış, Hazine adına tescil edilmiş ve kullanıcı statüsü net bir şekilde belirlenerek satış süreci yürütülmüştür.

Benzer bir hukuki değerlendirme, Danıştay 8. Daire Başkanlığı'nın 2018/4441 Esas ve 2020/6117 Karar Numaralı davasında da yapılmıştır. Bu davada, 6292 sayılı Kanun kapsamında taşınmaz üzerindeki kullanıcı statüsü kabul edilmiş ve tapu kaydı ile kadastro tutanaklarının titizlikle incelenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu karar, Alaçam'daki taşınmaz gibi hak sahipliğinin net olarak belirlendiği ve satış işlemlerinin yasal çerçevede yürütüldüğü durumlarda, kullanıcı haklarının güvence altına alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak, Dursunbey ilçesindeki satış işlemi, 6831 ve 6292 sayılı Kanunlar çerçevesinde hukuka uygun şekilde gerçekleştirilmiş ve gerekli yasal prosedürler eksiksiz uygulanmıştır. Ancak, Danıştay kararları, taşınmazların hukuki statüsünün belirlenmesi sürecinde, özellikle orman vasfının devam edip etmediğinin doğru analiz edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bu nedenle, ilerleyen süreçlerde taşınmazların statüsünün belirlenmesi sırasında ilgili mevzuatın titizlikle uygulanması, kamu yararının korunması ve hukuki güvence açısından büyük önem taşımaktadır.

3.3.2. Dursunbey İlçesindeki Hazine Taşınmazlarının Satışlarından Elde Edilen Gelirler

Örneklerin desteklediği şekilde genel olarak, MEBİS kayıtları, Dursunbey ilçesinin Hazine arazileri bakımından oldukça zengin olduğunu ve özellikle 2/B taşınmazlarının yoğunluğunu ortaya koymaktadır. 2012 yılı orman kadastro sonucunda 20 bin 203 adet, 2018 yılı orman kadastro sonucunda ise 3 bin 909 adet olmak üzere toplam 24 bin 112 adet 2/B taşınmazı Hazine adına tescil edilmiştir. Bu taşınmazlardan toplam 15 bin 800 tanesinin satış işlemi gerçekleştirilmiştir. 2018-2022 yılları arasında 2886 Sayılı Kanun'un 45. Maddesi kapsamında 50 adet, 4706 Sayılı Kanun'un 4/C Maddesi kapsamında 6 adet, 6292 Sayılı Kanun'un 6. Maddesi kapsamında 13 bin 175 adet ve 6292 Sayılı Kanun'un 12. Maddesi kapsamında 605 adet taşınmaz satılmıştır. Bu süreçte en yüksek gelir, 2/B taşınmazlarının satışından elde edilmiştir. Bu durum, Hazine taşınmazlarının etkin yönetimi ve

ekonomiye kazandırılması açısından Dursunbey ilçesinin önemli bir potansiyel taşıdığını göstermektedir.

Tablo 1: Balıkesir ili Dursunbey ilçesi Hazine Taşınmazları Satışlarından Elde Edilen Gelirler (2018-2022 Yılları)

Yıl	Taşınmaz Satış Geliri (TL)	Tarım Arazileri Satış Geliri (TL)	2/B Satış Geliri (TL)	İhaleli Satış Geliri (TL)	Kira Geliri (TL)	Ecrimisil Geliri (TL)
2018	498446.0	16114.96	470700.43	0.0	11630.61	0.0
2019	556731.78	28294.66	373580.45	139694.42	15162.25	0.0
2020	321713.82	13874.04	224884.98	82954.8	157545.53	82204.59
2021	2255758.54	5486.69	1911205.31	339066.54	79571.04	2905.48
2022	2828232.59	22241.86	2511841.8	131263.57	98672.05	0.0

Kaynak: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı [ÇŞB], MEBİS (2024). (<https://mebis.csb.gov.tr>).

2018-2022 yılları arasında Balıkesir ili Dursunbey ilçesine ait hazine taşınmaz satış gelirleri incelendiğinde, yıllar içinde gelirlerde dikkat çekici bir artış yaşandığı görülmektedir. 2018 yılında toplam taşınmaz satış geliri 498 bin 446 TL iken, bu rakam 2022 yılında yaklaşık altı kat artışla 2 milyon 828 bin 232 TL 59 kuruşa yükselmiştir. Bu dönemde özellikle 2/B satış gelirleri, taşınmaz satış gelirlerinin en büyük bileşeni olarak öne çıkmıştır. Örneğin, 2018 yılında 470 bin 700 TL 43 kuruş olan 2/B satış geliri, 2022 yılında 2 milyon 511 bin 841 TL 80 kuruşa çıkarak toplam gelirdeki artışın temel kaynağını oluşturmuştur. Tarım arazileri satış gelirleri ise genellikle daha düşük bir paya sahip olmuştur. Bu kategoride 2021 yılında belirgin bir düşüş yaşanmış ve gelir 5 bin 486 TL 69 kuruşa kadar gerilemiştir. Ancak, 2022 yılında tarım arazilerinden elde edilen gelir 22 bin 241 TL 86 kuruşa yükselmiştir. İhaleli satış gelirleri, dalgalı bir seyir izlemiş ve 2021 yılında 339 bin 066 TL 54 kuruş ile zirve yapmıştır. Ancak, 2022 yılında bu gelir 131 bin 263 TL 57 kuruşa gerilemiştir. Kira gelirleri ve ecrimisil gelirlerinde de yıllar içinde değişiklikler gözlenmiştir. Kira gelirleri, özellikle 2020 yılında önemli bir artışla 157 bin 545 TL 53 kuruşa ulaşmış ve bu yıl taşınmaz satış gelirlerinden farklı bir gelir kaynağı olarak dikkat çekmiştir. Ecrimisil gelirleri ise yalnızca 2020 ve 2021 yıllarında kaydedilmiş olup, 2021 yılında 2 bin 905 TL 48 kuruş gibi düşük bir düzeye gerilemiştir. Genel olarak, Dursunbey ilçesi için 2018-2022 dönemi boyunca taşınmaz satış gelirlerinde özellikle 2/B satışlarının ön planda olduğu, kira gelirlerinde ise 2020 yılında belirgin bir artışın yaşandığı bir tablo ortaya çıkmaktadır.

2018-2022 yılları arasında Balıkesir ili Dursunbey ilçesine ait hazine taşınmaz satış gelirlerinde yaşanan değişimlerin birçok farklı sebebi olduğu görülmektedir. Öncelikle, 2/B satış gelirlerindeki artış, yasal düzenlemeler ve hak sahiplerine sağlanan ödeme kolaylıklarıyla ilişkilendirilebilir. Bu düzenlemeler, 2/B arazilerinin hak sahiplerine satılmasını kolaylaştırmış ve satış gelirlerinin hızlı bir şekilde artmasını sağlamıştır. Ayrıca, tarımsal üretim, konut yapımı veya yatırım amacıyla bu

arazilere olan talebin artması da bu süreçte etkili olmuştur. Artan arazi değerleri ise bu satışlardan elde edilen gelirlerin büyümesine yol açmıştır.

Tarım arazileri satış gelirlerinin düşük olması, tarım sektöründe yaşanan zorluklardan kaynaklanabilir. Artan maliyetler ve düşük kar marjları, bu tür arazilere olan talebi azaltmış olabilir. Öte yandan, ihaleli satış gelirlerinde gözlemlenen dalgalanmalar, bu satışların dönemsel projelere bağlı olmasından kaynaklanabilir. Bazı yıllarda büyük ölçekli projelerin satış gelirlerine katkı sağlarken, diğer yıllarda sınırlı kalması dikkat çekmiştir. 2020 yılında kira gelirlerinde önemli bir artış yaşanması, pandemi döneminde taşınmazlara olan talebin artışıyla açıklanabilir. Bu dönemde ekonomik belirsizlikler nedeniyle kiralama seçeneğinin daha cazip hale gelmiş olması da olasıdır. Ecrimisil gelirlerinin ise genellikle düşük seviyelerde kalması, izinsiz kullanımların azalması ya da bu tür kullanımların yeterince kayıt altına alınamamasından kaynaklanmış olabilir.

2021 ve 2022 yıllarında taşınmaz satış gelirlerinde görülen artış, devletin taşınmaz satışlarına ağırlık vermesi ve 2/B satışlarını teşvik eden programların etkisiyle açıklanabilir. Ayrıca, ekonomik teşvikler, düşük faizli kredi imkanları ve artan taşınmaz fiyatları da bu dönemde gelir artışına katkı sağlamıştır. Genel olarak, Dursunbey ilçesindeki taşınmaz satış gelirlerindeki değişimler, yasal düzenlemeler, ekonomik koşullar, sosyal ihtiyaçlar ve bölgesel dinamiklerin bir arada etkili olduğu çok boyutlu bir sürecin sonucudur.

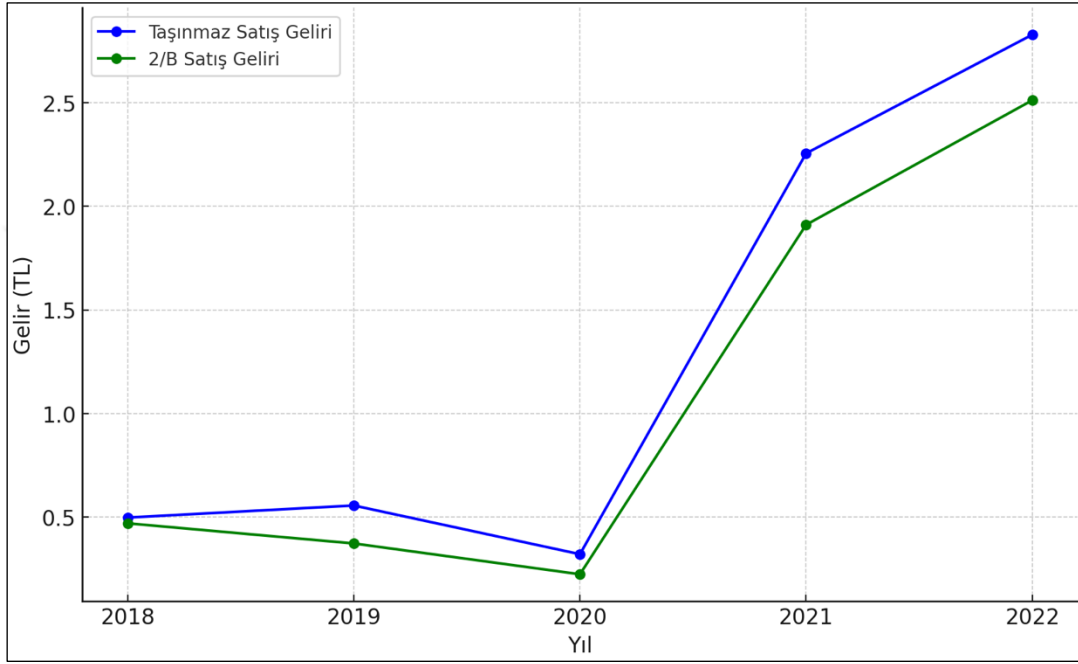
2018-2022 yılları arasında Balıkesir ili Dursunbey ilçesine ait hazine taşınmaz satış gelirleri, kamu gelirleri açısından önemli sonuçlar doğurmuştur. Bu dönemde taşınmaz satış gelirlerinin özellikle 2/B satışlarına dayalı olarak artış göstermesi, kamu bütçesine kısa vadede güçlü bir nakit akışı sağlamıştır. Ancak 2/B satış gelirlerinin tek seferlik bir gelir kaynağı olması, kamu gelirlerinin sürdürülebilirliği açısından bir risk taşımaktadır. Bu durum, uzun vadede bütçe açıklarının tekrar oluşmasını önlemek için alternatif gelir kaynaklarının geliştirilmesini zorunlu hale getirmektedir.

Kira gelirlerindeki artış, taşınmaz satışlarına kıyasla daha sürdürülebilir bir kaynak olarak dikkat çekmiştir. Ancak bu kategorideki gelirlerin toplam içindeki payının düşük kalması, kamu taşınmazlarının daha etkin yönetilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Ecrimisil gelirlerinin düşük seviyelerde kalması ise devlet taşınmazlarının izinsiz kullanımlarına yönelik denetimlerin yetersizliğini ya da tahsilat süreçlerindeki eksiklikleri işaret etmektedir. Artan taşınmaz fiyatları, kamu gelirlerinde nominal bir artış sağlamış olsa da yüksek enflasyon nedeniyle bu gelirlerin reel değerinde azalma yaşanmış olabilir. Bu durum, kamu maliyesi üzerindeki uzun vadeli baskıları artırabilir. Ayrıca, ihaleli satış ve tarım arazilerinden elde edilen gelirlerin dönemsel dalgalanması, kamu gelirlerinin öngörülebilirliğini ve istikrarını olumsuz etkileyebilir.

Sonuç olarak, taşınmaz satış gelirlerindeki artış, kamu gelirleri için kısa vadede pozitif bir etki yaratmış olsa da uzun vadede gelir çeşitliliği ve sürdürülebilirliğin artırılması gereklidir. Kira ve

ecrimisil gelirlerinin potansiyelinin artırılması, taşınmazların etkin yönetimi ve gelir kaynaklarının çeşitlendirilmesi, kamu maliyesini güçlendirmek için atılması gereken adımlar arasında yer almaktadır. Bu süreçte yerel ve merkezi bütçe arasındaki gelir paylaşımının dengelenmesi hem bölgesel kalkınma hem de genel kamu maliyesi açısından kritik öneme sahiptir.

Şekil 8: Balıkesir ili Dursunbey İlçesi Hazine Taşınmazları Satış Gelirleri ve 2/B Satış Gelirleri



2018-2022 yılları arasında Dursunbey ilçesinde taşınmaz satış gelirleri ile 2/B satış gelirleri arasındaki ilişki incelendiğinde, her iki kategoride de yıllık artış eğilimi gözlemlenmiştir. 2/B satış gelirleri, toplam taşınmaz satış gelirlerinin büyük bir kısmını oluşturarak bu artışın temel belirleyicisi olmuştur. 2018 yılında taşınmaz satış gelirleri 498 bin 446 TL olarak gerçekleşirken, bunun 470 bin 700 TL'si (%94) 2/B satışlarından elde edilmiştir. Bu durum, 2/B arazilerinin satışıyla ilgili düzenlemelerin toplam geliri ne kadar güçlü bir şekilde etkilediğini göstermektedir. 2020 yılı ise gelirlerde bir düşüş yılı olmuştur. Taşınmaz satış gelirleri 321 bin 713 TL'ye, 2/B satış gelirleri ise 224 bin 884 TL'ye gerilemiştir. Bu düşüş, pandemi koşulları ve ekonomik dalgalanmalar gibi faktörlerden kaynaklanmış olabilir. Ancak, 2021 ve 2022 yıllarında gelirlerde çarpıcı bir artış yaşanmış ve bu kategorilerde rekor seviyelere ulaşılmıştır. 2021 yılında taşınmaz satış gelirleri 2 milyon 255 bin 758 TL'ye, 2/B satış gelirleri ise 1 milyon 911 bin 205 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, 2022 yılında da devam etmiş ve taşınmaz satış gelirleri 2 milyon 828 bin 232 TL'ye, 2/B satış gelirleri ise 2 milyon 511 bin 841 TL'ye ulaşmıştır.

Genel olarak, taşınmaz satış gelirleri ile 2/B satış gelirleri arasında güçlü bir paralel ilişki bulunmaktadır. 2/B satış gelirleri, her yıl taşınmaz satış gelirlerinin büyük kısmını oluşturarak toplam

gelirin artışıında belirleyici rol oynamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında bu artış hız kazanmış, 2020 yılında yaşanan düşüş ise etkisini hızla kaybetmiştir. Bu tablo, Dursunbey ilçesinde taşınmaz satış gelirlerinin büyük ölçüde 2/B satışlarına bağımlı olduğunu ve bu satışlara yönelik düzenlemelerin gelir artışında kritik bir rol oynadığını ortaya koymaktadır.



SONUÇ ve ÖNERİLER

Bu çalışma, Hazine taşınmazlarının satış süreçlerine dair kapsamlı bir değerlendirme yaparak, bu süreçlerin iyileştirilmesine yönelik öneriler geliştirmeyi amaçlamıştır. Araştırma boyunca, Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde karşılaşılan zorluklar, literatürde ele alınış şekli ve bu zorlukların ekonomik, sosyal ve yasal boyutları incelenmiştir. Literatürde yapılan değerlendirmelerde, genellikle taşınmazların yönetimi ve değerlemesi konularına yoğunlaşıldığı, ancak satış süreçlerinin yüzeysel bir şekilde ele alındığı görülmüştür. Bu çalışma, satış süreçlerine dair bir derinlik kazandırarak, mevcut eksiklikleri gidermeyi ve literatüre katkı sunmayı hedeflemiştir.

Balıkesir İli Dursunbey ilçesinde Hazine taşınmazlarının satış sürecinde karşılaşılan sorunların, genel yazılardan da incelendiği üzere büyük bir bölümü Türkiye genelinde benzer şekilde gözlemlenmektedir. Bu sorunlardan ilki, ihale yoluyla satışa sunulan taşınmazların üzerinde işgal veya muhdesat (yapı, ağaç vb.) bulunması nedeniyle üçüncü kişilerin ihaleye katılım göstermemesi ve rekabet ortamının sağlanamamasıdır. İşgal, yalnızca taşınmazların kullanım değerini düşürmekle kalmayıp, aynı zamanda kamuoyunda haksızlık algısının oluşmasına da neden olmaktadır. Bu durum, devletin taşınmaz yönetimindeki otoritesini zayıflatabilmektedir. Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması için işgal sorunlarının çözülmesi bir öncelik olarak ele alınmalıdır. İşgal altındaki taşınmazların hızlı bir şekilde tespit edilmesi ve tahliye edilmesi için teknolojik araçlar ve dijital izleme sistemlerinden yararlanılmalıdır. Hazine taşınmazlarının işgalini caydırıcı hale getirmek amacıyla ecrimisil bedellerinin artırılması ve işgalleri önleyici yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca, muhdesatların ihaleden önce kaldırılması, katılımı artıracak bir diğer önemli adım olacaktır. Bir diğer sorun, Bazı Hazine taşınmazlarının yol sorunu ve imar problemleri, satış sürecini olumsuz etkilemektedir. Yol bağlantısı bulunmayan taşınmazlara talep az olurken, imar sorunları taşınmazların değerini düşürmektedir. Bu sorunların ihaleden önce çözülmesi hem katılımı artıracak hem de kamu gelirlerini olumlu yönde etkileyecektir. Özellikle imar sorunlarının giderilmesi ve taşınmazların alt yapı eksikliklerinin tamamlanması bu kapsamda önceliklendirilmelidir. Ayrıca, Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinde kurum görüş sürelerinin uzunluğu, satış işlemlerini geciktiren bir diğer önemli sorundur. Bu sorunun çözümü için, kurumlara verilen iki aylık süre kısaltılmalı ve gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Ayrıca, hissedarlara yapılan doğrudan satışlarda da taşınmazların işgali ve hisseli taşınmazların imar problemleri sorunlarıyla sıkça karşılaşılmaktadır. Bu sorunlar bahsedilen çözüm önerileri uygulanarak, hissedarlar arasında yaşanan anlaşmazlıklar ise hissedarlara verilen sürelerin uzatılması ile giderilebilir.

2/B taşınmazlarının doğrudan satışında hak sahipliği tespiti sürecinde muhtar ve bilirkişi beyanlarının yetersiz olması dikkat çeken bir sorundur. Orman ve kullanım kadastro süreçlerinde yapılan hatalar mülkiyet sorunlarına yol açmaktadır. Bazı köylerde iki kez orman kadastro yapılırken, benzer koşullara sahip köylerde 2/B taşınmazlarının ayrılmadığı görülmektedir. Bu durum köy halkı arasında mülkiyet sorunları yaratmaktadır. Kullanım kadastro sırasında hak sahipliklerinin belirlenmesinde gerekli hassasiyetin gösterilmemesi vatandaşları mağdur etmektedir. Bu durumların yaşanmaması için, kadastro işlemleri sırasında daha dikkatli olunmalı ve satış süreci başlamadan önce sorunların çözülmesi sağlanmalıdır. Sonuç olarak, Hazine taşınmazlarının etkin ve verimli bir şekilde yönetimi için, kadastrodan satışa kadar olan tüm süreçlerde düzenlemelerin yapılması ve personelin bilinçlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün özellikle taşra teşkilatlarında personel, araç ve teknik ekipman yetersizliği nedeniyle taşınmaz tespit işlemleri zamanında gerçekleştirilememektedir. Hazine taşınmazlarının tam ve doğru bir şekilde tespiti için Milli Emlak personeline yeterli kaynak sağlanmalı, personelin teknik altyapısı güçlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, değerlendirme sürecinde yaşanan aksaklıklar da taşınmazların piyasa rayicine uygun satışını engellemektedir. Taşınmazların değerlendirme süreçlerinde şeffaflığın oluşturulması için bağımsız uzmanlardan destek alınmalı ve piyasa rayiçlerine uygun değerlendirme yapılarak, bu değerlerin MEBİS (Milli Emlak Bilgi Sistemi) sistemine doğru şekilde kaydedilmesi sağlanmalıdır. Bu süreçlerin daha etkin yürütülmesi için personelin eğitime öncelik verilmelidir.

Mevzuatın güncel ihtiyaçlara cevap verememesi ve bürokratik süreçlerin karmaşıklığı, satış süreçlerinde önemli bir yavaşlamaya yol açmaktadır. Milli Emlak mevzuatının sadeleştirilmesi ve daha anlaşılır hale getirilmesi, satış süreçlerini hızlandıracak ve kolaylaştıracaktır. Ekonomik dalgalanmalar da Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinde kamu gelirlerini etkileyen önemli faktörler arasında yer almıştır. Yüksek enflasyon ve faiz oranları, taşınmaz piyasasında belirsizlik yaratırken, talebi düşürmekte ve kamu gelirlerini sınırlamaktadır. Ekonomik koşullara uyum sağlayan esnek satış politikalarının benimsenmesi ve taşınmaz talebini artırıcı stratejilerin geliştirilmesi önemlidir. Taksitli satışlardan doğan tahsilat sorunları, kamu gelirlerini olumsuz etkileyen bir diğer önemli konudur. Taksit ödemelerinin düzenli takip edilmemesi, borçların ödenmemesi durumunda sözleşmelerin feshedilmemesi gibi sorunlar, tahsilat süreçlerini aksatmaktadır. Etkin bir kontrol mekanizmasının geliştirilmesi ve bilişim altyapısının güçlendirilmesi, bu sorunun çözümüne katkı sağlayacaktır.

Muhasebe ve envanter sistemlerinin titizlikle kullanılmaması, taşınmazlara ilişkin güncel ve doğru bilgiye erişimi engellemektedir. Sistemsel eksiklikler ve entegrasyon sorunları, kamu gelirlerinin şeffaf ve etkin yönetilmesini zorlaştırmaktadır. MEBİS ve TAKPAS sistemleri arasındaki entegrasyonun güçlendirilmesi, taşınmazların kayıttan düşülmesi ve satış gelirlerinin takibi süreçlerini iyileştirecektir. Ayrıca, MEBİS'te tespit edilen eksik ve hatalı verilerin düzenli

denetimlerle düzeltilmesi gerekmektedir. Bir diğer önemli sorun, kamu kurumları arasındaki koordinasyon eksikliğidir. Hazine taşınmazlarının yönetimi ve satışı, birden fazla kurumun iş birliğini gerektiren karmaşık bir süreçtir. Ancak, bu süreçte yeterli iletişim ve koordinasyon sağlanamadığında, karar alma süreçleri aksamakta ve verimlilik düşmektedir. Bilişim teknolojilerinin kullanımı, Hazine taşınmazlarının yönetim süreçlerinde bir devrim yaratabilir. Dijital envanter sistemleri, taşınmazlarla ilgili bilgilerin güncel ve doğru bir şekilde tutulmasını sağlarken, bu bilgilere hızlı bir şekilde erişimi kolaylaştırır. Ayrıca, personel eğitimlerinin artırılması, taşınmaz yönetimi ve satışı süreçlerinde önemli bir iyileşme sağlayabilir. Kamu çalışanlarının teknik bilgi ve becerilerinin geliştirilmesi, sürecin her aşamasında kaliteyi artıracaktır. Eğitim programları hem yasal düzenlemeler hem de teknolojik yenilikler konusunda personelin yetkinliğini artıracaktır.

Hazine taşınmazlarının yönetiminde şeffaflık ve hesap verebilirlik, kamu güvenini sağlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu doğrultuda, kamuoyunun süreçlere ilişkin doğru bilgilendirilmesi gereklidir. Kamu bilgilendirme kampanyaları düzenlenerek, taşınmazların ekonomiye kazandırılmasının önemi, bu süreçlerden elde edilen gelirlerin kullanım alanları ve sürece dahil olan adımlar açıklanmalıdır. Bu tür bir iletişim stratejisi, toplumsal desteği artıracak ve kamu güvenini pekiştirecektir. Hazine taşınmazlarının satışı sırasında kamuoyunun beklentilerinin dikkate alınması ve şeffaf bir iletişim yürütülmesi, süreçlerin daha sorunsuz ilerlemesini sağlayacaktır. Ayrıca, taşınmaz satış gelirlerinin kamu yararına nasıl kullanıldığına dair düzenli raporların paylaşılması, toplumda süreçlere olan güveni artıracaktır.

Hazine taşınmazlarının etkin bir şekilde ekonomiye kazandırılması, ülkelerin finansal sürdürülebilirliğini destekleyen önemli unsurlardan biridir. Bu taşınmazlar, devlet bütçesine gelir sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda toplumsal projelerin desteklenmesi ve özel sektör yatırımlarının artırılması için kaynak yaratmaktadır. Araştırmada, taşınmazların doğru bir şekilde değerlendirilip satışa sunulması durumunda, kamu gelirlerinde önemli bir artışın sağlanabileceği tespit edilmiştir. İşgal altındaki taşınmazların tahliyesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve değerlendirme süreçlerinin şeffaf bir şekilde yürütülmesi, bu potansiyeli ortaya çıkarmak için gereklidir. Bu bağlamda, satış süreçlerinin iyileştirilmesi, yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda toplumsal fayda sağlayacaktır.

Sonuç olarak; Hazine taşınmazlarının etkin bir şekilde yönetilmesi ve ekonomiye kazandırılması, ülkelerin finansal sürdürülebilirliğini destekleyen önemli unsurlardan biri olup ancak sistematik düzenlemeler ve bütüncül bir yaklaşım ile mümkün olabilir. Bu taşınmazlar, devlet bütçesine gelir sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda toplumsal projelerin desteklenmesi ve özel sektör yatırımlarının artırılması için kaynak yaratmaktadır. Araştırmada, taşınmazların doğru bir şekilde değerlendirilip satışa sunulması durumunda, kamu gelirlerinde önemli bir artışın sağlanabileceği tespit edilmiştir. Özellikle stratejik konuma sahip taşınmazların sanayi, ticaret ve konut gibi alanlarda değerlendirilmesi, istihdam yaratılması ve ekonomik büyümeye katkıda bulunulması açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Ancak, bu potansiyelin tam anlamıyla

kullanılabilmesi için karşılaşılan temel sorunların çözülmesi gerekmektedir. İşgallerin önlenmesi, mevzuatın sadeleştirilmesi, dijitalleşmenin artırılması ve kamuoyunun süreçlere dahil edilmesi gibi çözüm önerileri, taşınmazların potansiyelini ortaya çıkarmak için gereklidir. “Vatan toprağı kutsaldır, kaderine terk edilemez” ilkesi doğrultusunda, bu taşınmazların yönetimi ve ekonomiye kazandırılması, sadece ekonomik bir zorunluluk değil, aynı zamanda toplumsal bir sorumluluktur. Bu kapsamda, Hazine taşınmazlarının satış süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik öneriler, uzun vadede hem kamu yararını artıracak hem de ekonomik büyümeye katkıda bulunacaktır. Kamu kurumları, vatandaşlar ve diğer paydaşlar arasında iş birliğı ve koordinasyonun artırılması, süreçlerin daha etkin bir şekilde yürütölmesini sağlayacaktır.



KAYNAKÇA

- Akın, M. Yılmaz (2001), **Kamulaştırmada Bilirkişilik**, T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını, Kozan Ofset, Ankara.
- Akçay, Serkan (2019), "Hazine Taşınmazlarının 2B Kapsamında ve Kapsam Dışı Durumlarda Satış İşlemleri ve Muhasebesi", **Sobider Sosyal Bilimler Dergisi**, 6(34), 257-268.
- Akdoğan, Abdurrahman vd. (1986), **Açıklamalı Maliye ve Vergi Terimleri Sözlüğü**, Cilt 3, Birlik Yayını, Ankara.
- Aksay, Behlül (1992), **Kamu Malları**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Akyel, Recai (2016), "Sayıştay Raporlarının Kamu Mali Yönetimine Katkısı", **Amme İdaresi Dergisi**, 49(1), 119-145.
- Aliefendioğlu, Yeşim ve Neslihan Aksu (2017), "Hazine Taşınmazlarının Ekonomiye Kazandırılma Yöntemleri ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi", **Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 17(3), 132-158.
- Altun, Özgür (2022), "Yapay Zeka Yöntemleriyle Hazine Taşınmazlarının Değerlemesi: Yapay Sinir Ağları ile Kamu Konutları Üzerine Bir Uygulama", **Türkiye Arazi Yönetim Dergisi**, 4(2), 62-74.
- Atılgan, Yusuf (2010), **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Aydınlı, Bekir (1992), **Türk Hukukunda Kamu Malları**, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Büyükkaracıoğlu, Naci vd. (2017), "Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Ve Teknik Araştırmalar Dergisi**, 14, 77-91.
- Bayraktar, Hüseyin (2022), **Hazineye Ait Tarım Arazilerini Satın Alan Çiftçilerin Tarımsal Üretim Amaçlı Kullanımına Yönelik Davranışlarının İncelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, Antalya.
- Çalışkan, Nalan (2012), **Van İli Örneğinde Hazine Taşınmazlarının Yönetimi Ve Yatırımlara Tahsisi**, Yüksek Lisans Tezi, Yüzüncü Yıl Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Van.

- Çolak, Ebru vd. (2022), "Hazine Taşınmaz Satışlarının Emsal Satışlarla Karşılaştırılması: Trabzon İli Örneği", **Geomatik Dergisi**, 7(2), 163-173.
- Dursunbey Belediyesi (2024), "Dursunbey Hakkında", <https://www.dursunbey.bel.tr/> (30.07.2024)
- Gürses, Mustafa (2009), **Türkiye'de Hazine Arazilerinin Yönetimi Ve Nizip Örneği**, Yüksek Lisans Tezi, Mustafa Kemal Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hatay.
- Giritli, İsmet ve Pertev Bilgen (1979), **İdare Hukuku Dersleri**, İstanbul.
- Hazine ve Maliye Bakanlığı (2006, Ekim 2), **Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik**, Resmi Gazete, Ankara.
- İlhan, Ramazan (2024), "Kamu Malı Üzerine Bir Araştırma", **Uluslararası Eğitim ve Sosyal Bilimler Dergisi**, 3(1), 37-58.
- Kırar, Bülent (2008), **Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri Ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kırbaş, Sadık (1988), **Devlet Malları**, Adım Yayıncılık, Ankara.
- Kara, Deniz (2017), "Türkiye'de Hazine Taşınmazlarının Ekonomik Kalkınma Üzerindeki Rolü" **Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi**, 9(1), 93-107.
- Kardeş, Salahaddin (2019), **Milli Emlak**, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Kuşgöz, Cavit (2018), **Hazine Taşınmazlarının Yönetim Şekilleri Ve Değerlemesi**, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Lüküslü, Dilber (2006). **Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar Ve Çözüm Önerileri**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü (2005), **Devlet Malları**, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü (2022), **2022 Yılı Faaliyet Raporu**, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Ankara.
- Onurlu, Özlem (Ş.P.) (2006), **Uluslararası Değerleme Standartlarının Türkiye’de Uygulanması Sürecinde Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının İrdelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Oğuz, Abdulkadir (2010), **Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir Araştırma: Adıyaman Örneği**, Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu.
- Özmen, Selahattin (1998), **2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Rehberi**, Beta Basım.

Öztürk, İlhami ve Yiğit Uğur (2009), "Emlak Vergi Değerinin Gerçek Değerine Uygun Olarak Belirlenmesinden Etkilenen Vergi, Harç ve Diğer Kamu Alacakları", **Mali Çözüm**, 95, 141-157.

Sayıştay Başkanlığı (2023), **2023 Yılı Dış Denetim Genel Değerlendirme Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

Sağlamcı, Murat (2023), **Hazineye Ait Taşınmaz Malların Yönetim Şekilleri Ve Tokat İli Üzerine Bir Değerlendirme**, Yüksek Lisans Tezi, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi - Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Tokat.

Şimşek, Suat (2021), **Milli Emlak**, Yazarın Kendi Yayını.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı [ÇŞB] (2020), **2020 Yılı Sayıştay Denetim Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı [ÇŞB] (2022), **2022 Yılı Sayıştay Denetim Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2022), **Milli Emlak Bilgi Sistemi (MEBİS) 2022 Yılı Faaliyet Raporu**, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara.

T.C. ÇŞB, **2018 Yılı Sayıştay Denetim Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2019), **2019 Yılı Sayıştay Denetim Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2021), **2021 Yılı Sayıştay Denetim Raporu**, Sayıştay Başkanlığı, Ankara.

T.C. Bakanlar Kurulu (1983), **83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı: Arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkında karar**, Resmi Gazete, Ankara.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2024), **2024 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu Teklifi ve Bağlı Cetveller**, Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2024: (İ) Cetveli, Ankara.

T.C. Danıştay, 8. Dairesi (2020), **05.11.2020 Tarihli Karar**, Danıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2021), **23.03.2021 Tarihli Karar**, Danıştay Başkanlığı, Ankara.

T.C. Danıştay, 13. Dairesi (2021), **14.12.2021 Tarihli Karar**, Danıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2022), **28.04.2022 Tarihli Mahkeme Kararı**, Danıştay Başkanlığı, Ankara.

_____ (2022), **27.09.2022 Tarihli Mahkeme Kararı**, Danıştay Başkanlığı, Ankara.

T.C. Maliye Bakanlığı (1972), **6 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği**, Resmi Gazete.

Türkiye Cumhuriyeti (1970), **1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (Kabul Tarihi: 29 Temmuz 1970)**, Resmi Gazete.

_____ (1956, 8 Eylül), **6831 Sayılı Orman Kanunu**, Resmi Gazete.

_____ (2001, 8 Aralık), **4721 sayılı Türk Medeni Kanunu**, Resmi Gazete.

_____ (1983), **Devlet ve İhale Kanunu [DİK] (Kanun No. 2886, Kabul Tarihi: 8 Eylül 1983)**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (1983, 10 Eylül), **DİK (17 Eylül 2004, 5234-Madde 9)**, Resmi Gazete.

_____ (2007), **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik [HTİHY] (Yayımlanma Tarihi: 19 Haziran 2007)**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2001), **Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun [HATMDVKDKDYHK]**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (1987), **Kadastro Kanunu [KK] (Kanun No. 3402, Kabul Tarihi: 21 Haziran 1987)**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2003), **Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu [KMYKK] (Kanun No. 5018, Kabul Tarihi: 10 Aralık 2003)**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2010), **Milli Emlak Genel Tebliği [MEGT]**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2012), **MEGT**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2007), **MEGT**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2013), **MEGT**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2017), **MEGT**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2012), **Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun [OKKDVHAOSDÇYDİHATASHK]**, Resmi Gazete, Ankara.

_____ (2004, 12 Ekim), **Türk Ceza Kanunu [TCK] (5237 Sayılı Kanun)**, Resmi Gazete.

_____ (2005), **Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu [TKVAKK]**, Resmi Gazete.

Torun, Serdar (2014), "Hazineye Ait Tarım Arazileri Satılıyor", **Denetim Dergisi**, 15, 103-108.

Turan, Taner vd. (2013), "Almanya'da Federal Devlete Ait Taşınmazların Yönetiminin İncelenmesi ve Türkiye'de Hazine Taşınmazlarının Yönetimi ile Karşılaştırılması", **Sayıştay Dergisi**, 88, 69-85.

Umay, M. Akif ve Erçin Ermiş (1998), **Hazine Taşınır ve Taşınmaz Mallarının Satış İşlemleri**. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

Utkucu, Tamer (2007), **Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri**, Master Tezi, Gazi Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Yılmaz, Musa (2011), **Milli Emlak Ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi**, Yüksek Lisans Tezi. Dumlupınar Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütahya.



ÖZGEÇMİŞ

Fatma GÖCEN, 2002 yılında Harmancık İlköğretim Okulu'nu, 2006 yılında Bursa Yabancı Dil Ağırlıklı Kız Lisesi'ni, 2010 yılında da Karadeniz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nü bitirdi. 2010 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalında yüksek lisans programına başladı. 2014 yılında Maliye Bakanlığı Defterdarlık Uzman Yardımcısı olarak meslek hayatına başladı. 2018 yılında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne Milli Emlak Uzmanı olarak atandı.

GÖCEN bekar olup orta derecede İngilizce bilmektedir.