

**T.C.
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ TASARRUFUNA
İLİŞKİN BİR ARAŞTIRMA: ADIYAMAN ÖRNEĞİ**

Abdulkadir OĞUZ

HAZİRAN-2010

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE,

**Abdulkadir OĞUZ'a ait Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir
Araştırma: Adıyaman Örneği** adlı çalışma, jürimiz tarafından Kamu Yönetimi
Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir. .../.../2010

Akademik Unvan ve Adı Soyadı

Üye (Tez Danışmanı) : Yrd. Doç. Dr. Saadet AYDIN
Üye : Yrd. Doç. Dr. Fethi KILIÇ
Üye : Doç. Dr. Gökhan GÜNAYDIN

Sosyal Bilimler Enstitüsünün Onayı

Prof. Dr. Gönül ÜLKER
Enstitü Müdürü

**T.C.
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**HAZİNE TAŞINMAZLARININ TASARRUFUNA
İLİŞKİN BİR ARAŞTIRMA: ADIYAMAN ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Hazırlayan
Abdulkadir OĞUZ**

**Danışman
Yrd. Doç. Dr. Saadet AYDIN**

BOLU-2010

ÖZET

Devletin var olabilmesi için gereken niteliklerden bir tanesi ülkesidir. Herhangi bir devletten söz edebilmek için ülke denilen bir toprağa sahip olması gerekliliği kabul edilen bir olgudur. Ülke toprağı dünyanın çeşitli yerlerinde birbirinden farklı mülkiyet ilişkilerine ve hukuki düzenlemelere bağlıdır. Toprak mülkiyeti çerçevesinde mülkiyetin kazanılması ve bu mülkiyete dayalı yapılan tasarrufların sonuçları üzerinde durulması gereklidir. Çünkü taşınmazlar ve mülkiyetlerine ilişkin uygulamalar konusunda bazı sorunlar yaşanmaktadır.

Adıyaman özelinde Hazine taşınmazlarının tasarrufuna ilişkin yapılan bu tez çalışmasında, öncelikle Hazine taşınmazlarının genel durumuna yönelik bir veri derlemesi yer almaktadır. Bunda amaç; “Hazine taşınmazı” kavramının anlaşılması güç ve sorunlu bir alan olmasından dolayı, çalışmanın evrenini tanımlamayı kolaylaştırmaktır. Çünkü Hazine taşınmazları farklı niteliklere ve farklı hukuki düzenlemelere konu olmaktadır. Bu nedenle de çoğu zaman kavramsal düzeyde de olsa bazı anlaşmazlıklara yol açmaktadırlar.

Adıyaman’da taşınmazların Hazine mülkiyetine geçişi ve bunların tasarruf biçimleri incelenirken hazırlanan tablolar yardımıyla genel durum özetlenmektedir. Böylece il genelinde Hazine taşınmazlarının mevcut durumu ve hangi yasalara dayanarak hangi kurum ve kuruluşlar tarafından hangi amaçlarla kullanıldıkları izlenebilmektedir.

Adıyaman, çalışmanın örneklemi olarak kullanılmakta bununla birlikte evren (Türkiye) genelinde de değerlendirmeler yapılmaktadır. Bu değerlendirmelerin netlik kazanması açısından Adıyaman genel hatlarıyla toprak, mülkiyet gibi konular çerçevesinde Türkiye gerçeğı ile karşılaştırılmaktadır.

Adıyaman’daki Hazine taşınmazlarının güncel durumları açıklanarak Türkiye genelindeki Hazine taşınmazları hakkında durum tespiti yapılmaktadır. Yapılan durum tespiti ile birlikte ortaya çıkan bulgular neticesinde gerekli çözüm önerileri ortaya konmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, Hazine taşınmazları, Adıyaman.

ABSTRACT

One of the requirements for a state is land. In order to talk about a state, the necessity of the possession of a territory which is called country is an accepted phenomenon. The territory of the state is decided by various property and judicial regulations in different places of the world. It is important to study the results of the gaining of land ownership in the framework of existence of land ownership problem and the use this ownership. Therefore the real estate and its relations present the main question.

This study which is related to the possessions of the real estates of the Treasury in province of Adiyaman, first, presents a data collection of the general conditions of the real estates of the Treasury. The purpose of this is to define the universe of this study since it is very difficult to understand the concept of “Treasury Real Estate” due to their different characteristics and regulations. It frequently causes conceptual confusions.

While how real estates are transferred to the Treasury department and their use are examined, the general conditions of Treasury real estates are summarized by tables. In this way, the general state of treasury real estates, and who and how they are being used are evaluated.

While Adiyaman is the sample of the study, there are general evaluations about the universe (Turkey) as well. In order to make the subject comprehensible basic information such as land and property ownership about Adiyaman is given.

By studying the general situation of Treasury real estates in Adiyaman ,the general circumstances of treasury real estates in Turkey are shown as well. After presenting the facts the necessary suggestions in order to deal with the problems are presented.

Key words: Real estate, real estate of Treasury, Adiyaman

Anneme...

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın yapılabilmesi için şimdi yaşadığım her şeyi borçlu olduğum annem ve babam başta olmak üzere bütün aileme (beni var ettikleri için), eşime (oluşturduğu çalışma ortamı için) ve oğluma (beni hiç yalnız bırakmadığı için:) teşekkür ederim.

Bu çalışmanın gerekliliğine inanan ve bana gösterdiği inançlı yol ile çalışmanın tamamlanması konusundaki emeklerinden dolayı sevgili hocam Yard.Doç.Dr.Saadet AYDIN'a ve üniversite hayatım boyunca benim için yaptığı her şeyden dolayı hocam Yard.Doç.Dr.Fethi KILIÇ'a ne kadar teşekkür etsem azdır.

İsimler sayılmakla bitmez, ama emekler var olmaya devam eder. Yaşantımda emeği olan herkese teşekkür ediyorum.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iv
İÇİNDEKİLER	v
TABLOLAR LİSTESİ	vii
ŞEKİLLER (ÇİZİMLER) LİSTESİ	ix
KISALTMALAR	x
GİRİŞ	xi
I. BÖLÜM HAZİNE TAŞINMAZLARI	1
1. Taşınmaz (Gayrimenkul)	1
2. Taşınmaz Türleri	2
2.1. Özel Mülkiyet Taşınmazları (Şahıslara Ait Taşınmazlar)	3
2.2. Devlet Malları (Kamu Malları ve Hazine Taşınmazları)	3
2.2.1. Devlet Mallarının Türleri	3
2.2.1.1. Kamu Malları	3
2.2.1.2. Hazine Taşınmazları (Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar)	4
2.2.2. Devlet Mallarının Özellikleri	11
3. Taşınmazların Hazineye Geçiş Süreci ve Yöntemleri	13
4. Hazine Taşınmazları Üzerinde Tasarruf Yetkisi Olan Kurumlar	15
5. Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler	16
5.1. Tahsis	16
5.2. Kiraya Verme	18
5.3. Ecrimisil	19
5.4. İrtifak Hakları	20
5.5. Satış	21
5.6. Bedelsiz Devir, Terk, Temlik	23
6. Hazine Taşınmazlarının Kayıtlarının Tutulması ve İzlenebilirliği	25
II. BÖLÜM ADIYAMAN İLİ ÜZERİNE	27
1. Adıyaman	27

2. Adıyaman’da Taşınmaz Mülkiyeti.....	32
3. Adıyaman’daki Hazine Taşınmazları.....	36
III. BÖLÜM ADIYAMAN’DAKİ HAZİNE TAŞINMAZLARININ GÜNCEL DURUMU	37
1. Genel	37
2. Adıyaman’daki Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler	40
2.1. Tahsis.....	40
2.2. Kiraya Verme	43
2.3. Ecrimisil.....	44
2.4. İrtifak Hakları.....	45
2.5. Satış	46
2.6. Bedelsiz Devir, Terk, Temlik.....	49
IV. BÖLÜM BULGULAR, ÖNERİLER VE SONUÇ	52
1. Bulgular	53
2. Öneriler.....	58
3. Sonuç	61
KAYNAKÇA	65

TABLolar LİSTESİ

- Tablo 1. : “Hazine”yi Oluşturan İdareler
- Tablo 2. : (II) Sayılı Cetvel, A) Yükseköğretim Kurulu, Üniversiteler ve Yüksek Teknoloji Enstitüleri
- Tablo 3. : (II) Sayılı Cetvel, B) Özel Bütçeli Diğer İdareler
- Tablo 4. : (III) Sayılı Cetvel, Düzenleyici ve Denetleyici Kamu İdareleri
- Tablo 5. : (IV) Sayılı Cetvel, Sosyal Güvenlik Kurumları
- Tablo 6. : Adıyaman Kronolojisi
- Tablo 7. : Adıyaman Yüzölçümünün Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı, Oranı, Rakım
- Tablo 8. : Adıyaman Nüfusunun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı
- Tablo 9. : Adıyaman Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı
- Tablo 10. : Adıyaman İli Kadastro Çalışmaları Sonuç Tablosu
- Tablo 11. : Adıyaman’ın 1876 Yılındaki Taşınmaz Varlığı
- Tablo 12. : Adıyaman’daki Meraların İlçelere Göre Dağılımı
- Tablo 13. : Adıyaman İli Arazi Sınıfları ve Alanları
- Tablo 14. : Adıyaman Tarım Topraklarının Kullanım Şekline Göre Dağılımı
- Tablo 15. : Türkiye Geneline Mülkiyet Yapısı
- Tablo 16. : Türkiye’deki Hazine Taşınmazlarının Cinslerine Göre Dağılımı
- Tablo 17. : Türkiye ve Adıyaman’daki Hazine Taşınmazlarının Dağılımı
- Tablo 18. : Adıyaman’daki Hazine Taşınmazlarının İlçelere Göre Dağılımı
- Tablo 19. : Adıyaman’daki Hazine Taşınmazlarının Cinslerine Göre Dağılımı
- Tablo 20. : Türkiye ve Adıyaman’daki Tahsisli Taşınmazların Dağılımı
- Tablo 21. : Adıyaman’daki Tahsisli Taşınmazların İlçelere Göre Dağılımı
- Tablo 22. : Adıyaman’daki Tahsisli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı
- Tablo 23. : Adıyaman’daki Tahsisli Taşınmazların Kurumlara Göre Dağılımı
- Tablo 24. : Adıyaman’daki Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kiralama İşlemleri
- Tablo 25. : Adıyaman’daki İşgalli Hazine Taşınmazları
- Tablo 26. : Adıyaman’da İrtifak Hakkı Tesis Edilen Hazine Taşınmazları
- Tablo 27. : Adıyaman’da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazları

Tablo 28. : Adıyaman’da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı

Tablo 29. : Adıyaman’da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarının Satış Amaçlarına Göre Dağılımı

Tablo 30. : Adıyaman’da Bedelsiz Devredilen, Terk Edilen ve Temlik Edilen Taşınmazlar

Tablo 31. : Adıyaman’daki Hazine Taşınmazlarının Genel Görünümü

Tablo 32. : Bulgu Öneri Matrisi

ŞEKİLLER (ÇİZİMLER) LİSTESİ

- Çizim 1. : Türkiye Haritası İçinde Adıyaman'ın Konumu
Çizim 2. : Adıyaman'ın Yönetmel (İdari) Haritası

KISALTMALAR

dam ²	: Dekametre kare (dönüm)
DHTA	: Devletin hüküm ve tasarrufu altında
DSİ	: Devlet Su İşleri
G.B.K.	: Genel Bütçe Kapsamındaki (kamu idareleri)
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
km	: kilometre
km ²	: kilometre kare
KMYKK	: Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu
m ²	: metrekare
Mah	: Mahalle
Mah.Kar.	: Mahkeme Kararı
md	: madde
MEOP	: Milli Emlak Otomasyon Projesi
Ö.B.K.	: Özel Bütçe Kapsamındaki (idareler)
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TL	: Türk Lirası
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve diğeri
vs.	: ve saire

GİRİŞ

Bilinen bir gerçek var; yeryüzü parçalara ayrılmış durumda; denizler, karalar, dağlar, göller, çöller, ovalar... İnsanoğlu parçalara ayrılmış bulunan bu yeryüzünün sahipliği konusunda kimi zaman savaşılmış kimi zaman doğrudan veya dolaylı olarak hükümler olmaya çalışmıştır. Yeryüzünün özellikle kara parçası, toprağı, insanoğlunun en temel yaşam alanıdır. Taşınmaz mülkiyeti ise doğrudan toprakla ilişkilidir ve toprak canlıların kullanımına sunulan kıt bir kaynak olarak son derece önemlidir. Canlıların yaşam alanı olan toprağın kimlerin elinde, mülkiyetinde bulunduğu ve nasıl tasarruf edildiği de bu yüzden çok önemlidir. Çünkü mülkiyet biçimleri, kullanım ve yararlanmayı sınırlandıran, kurallara bağlayan bir dizi hakları da içinde barındırır. Örneğin, devlet mülkiyeti veya devletin hüküm ve tasarrufu altında olan toprakların özel mülkiyete geçişi ile rant denilen haksız kazançlar doğabilmektedir. Bu da toprak mülkiyetine bağlı bir hak olarak kabul edilebilmektedir (Turan,2009:14).

Bu çalışmanın konusunu Adıyaman'daki Hazine taşınmazları yani Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar oluşturmaktadır. Hazine taşınmazlarının tasarrufunda yasal düzenlemelerden ve uygulamalardan kaynaklanan sorunlar vardır ve bu sorunlardan dolayı söz konusu taşınmazlar gerektiği gibi tasarruf edilememektedir. Hazine taşınmazlarının tasarrufunda ortaya çıkan sorunların kaynakları, üzerinde durulması gereken önemli bir konudur. Bu sorunlar, hem taşınmazların Hazineye geçiş süreci hem de taşınmazların kullanımı, değerlendirilmesi noktalarında ortaya çıkabilmektedir. Bu çalışmayla, bu sorunları değerlendirmek ve bununla birlikte çözüm önerilerini ortaya koymak amaçlanmıştır.

Çalışmanın önemine gelince; böyle bir çalışmanın yapılmasıyla taşınmazların Hazineye geçmesinde ve Hazine taşınmazlarının tasarrufunda karşılaşılan sorunların aşılması hususunda katkı sağlanacağı düşünülmektedir. Fehmi Yavuz, “Toprağın üretilmeyen bir doğal kaynak olması, siyasal düzeni ne olursa olsun bütün ülkeleri bu konuda çözüm yolları aramağa zorlamaktadır” (1980:125) demektedir. Çünkü insan, toprak üzerinde ilk önce birey olarak yaşamakta, daha sonra sosyal ve siyasal bireyler haline gelmektedir. Bu bireyler arasında toprağın kamu ve/veya özel yarar çerçevesinde değerlendirilmesi önemli bir konudur. Bu çalışmayla bu konuda ortaya çıkan sorunların aşılması hususunda çözüm önerileri ortaya konacaktır. Bu çalışma bu çözümlerin Hazine

taşınmazları açısından değerlendirilmesini ve çözüm önerilerinin bir kısmını oluşturmaktadır. Taşınmazların Hazineye geçiş süreci ve tasarrufu aşamasında ortaya çıkan sorunların aşılmasıyla birlikte taşınmazlar üzerindeki özellikle devlet-vatandaş bağlamındaki uyuşmazlıklar için çözüm önerileri ortaya konabilecektir.

Çalışma için Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının tamamının tapu siciline ve bununla birlikte MEOP veritabanı programına kaydedildiği varsayılmaktadır. Aynı zamanda taşınmazlar üzerindeki iş ve işlemlerin de MEOP programına kaydedildiği kabul edilmektedir

Bu Tez Adıyaman'daki Hazine taşınmazları ile sınırlandırılmıştır. Ancak, bazı açılardan Türkiye genelindeki Hazine taşınmazları ile Adıyaman'daki Hazine taşınmazları karşılaştırıldığından çalışmanın evreni Türkiye'deki Hazine taşınmazlarının tasarrufu iken, örneklem olarak Adıyaman seçilmiştir. Özel olarak Adıyaman'daki Hazine taşınmazları üzerine yapılan bu çalışma ile, genel anlamda Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların içinde bulundukları durum ve sorunlar irdelenmektedir.

Eldeki bu tezde betimsel bir çalışma yöntemi kullanılmıştır. Öncelikle Hazine taşınmazlarının ne olduğu sorusu yanıtlanmaya çalışılmıştır. Daha sonra Adıyaman ile ilgili olarak tarihsel bir yöntem kullanılarak veriler toplanmış ve gerekli değerlendirmeler yapılmıştır. Yani tezin genelinde kullanılan tarihsel-betimsel araştırma yöntemidir. Taşınmazlara ilişkin tüzel düzenlemeler de yeri geldikçe çalışmada yer almaktadır.

Bu yöntemle oluşturulan çalışmanın birinci bölümünde mülkiyet ve taşınmaz kavramları açıklandıktan sonra devlete ait taşınmazların ve dolayısıyla Hazine taşınmazlarının betimlenmesine çalışılmıştır. Taşınmazların hangi yöntemlerle Hazineye geçtiği yani adına tescil edildiği ve taşınmazların tasarrufunun hangi kurumlar tarafından ne şekilde gerçekleştirildiği anlatılmıştır. Bu tasarruf işlemlerinin kayıtları ve izlenebilirliği konuları açıklandıktan sonra Adıyaman ile ilgili bölüme geçilmiştir.

Adıyaman'ın kısaca tanıtıldığı ikinci bölümde Adıyaman'da mülkiyet ve dolayısıyla Hazine taşınmazları konuları tablolar düzenlenerek incelenmiştir.

Üçüncü Bölüm'de Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının güncel durumları üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır. Burada aynı zamanda yeri geldiğinde

Türkiye ve Adıyaman'daki taşınmazlar da kıyaslanarak konunun daha net bir şekilde anlaşılması sağlanmaktadır.

Dördüncü Bölüm çalışmanın bir özeti ile birlikte çalışmadan elde edilen bulgular ve bu bulgulara karşılık gelen önerilerin geliştirildiği bir içeriğe sahiptir. Teze ilişkin son sözler ve bu çalışma ile ilişkili olarak alanda yapılabilecek yeni çalışma önerileri de bu sonuç bölümünde yer almaktadır.

I. BÖLÜM HAZİNE TAŞINMAZLARI

1. Taşınmaz (Gayrimenkul)

Taşınmaz, sözcük olarak “ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul”(tdk.gov.tr,2009) anlamlarına gelmektedir. Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde ise taşınmaz, “toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar” olarak tanımlanmıştır (Keleş,1998:116). Tanımı biraz açmaya çalışırsak tanımda geçen “toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar” ibaresi taşınmazlarla ilgili mevzuatta çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Örneğin, 1982 Anayasasının konut dokunulmazlığı’nı düzenleyen (değişik 3/10/2001-4709/6 md) 21. maddesinde kimsenin konutuna dokunulamayacağı belirtilmekle birlikte “Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması” hallerinde sınırlandırma yapılabileceğinin yer alması, toplum yararına bir sınırlandırma yapılabileceğini göstermektedir. Anayasanın yerleşme ve seyahat hürriyeti’ni düzenleyen 23. maddesinde, herkesin yerleşme hürriyetine sahip olduğu açıklanmakta ancak; “Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir” denmektedir. Yine Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde bazı sınırlandırmaları hükme bağlamaktadır. “Kamu yararıyla özel çıkarların bağdaşmadığı, çarpıştığı en önemli alan toprak iyeliğidir. Toprağın üretilmeyen bir doğal kaynak olması, onun üzerinde kamunun geniş denetim hakkını elinde bulundurma” (Yavuz,1980:69) isteği, bu sınırlandırmaların ortaya çıkma zorunluluğunu doğurmaktadır. Bu sınırlamaların bir tanesi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’un 4. maddesinde, “Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Hazinesin özel mülkiyetinde olan araziler ile kamu kurumlarına, gerçek ve tüzel kişilere ait olan arazilerin mülkiyet hakkı kullanılırken toprağın; bitkisel üretim fonksiyonu, endüstriyel, sosyo-ekonomik ve ekolojik işlevlerinin tamamen, kısmen veya geçici olarak engellenmemesi amacıyla araziye kullananlar, bu

Kanunun öngördüğü tedbirleri almakla yükümlüdür” biçiminde bir düzenleme ile sınırlama getirilmeye çalışılmıştır.

Mülkiyet hakkı, “bir kimseye, bir şey (ayın) üzerinde, kanunun veya üçüncü kişilerin haklarını ihlal etmediği müddetçe akla gelecek her türlü egemenliği sağlayan bir hak” olarak tanımlanmıştır (Koschaker-Ayiter’den aktaran Kalabalık, 2002: 391). Yani, mevzuatla getirilen benzer şekildeki sınırlamalar dışında taşınmaz sahipleri malik oldukları taşınmazlar üzerinde istediği tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Malik ise mülkiyet ilişkisinin kurulmasında ilk unsurdur ve genellikle özel kişidir. Gerek malik gerekse mülkiyet kavramları zaman içerisinde birlikte gelişerek bir yandan müşterek mülkiyet, iştirak halinde mülkiyet gibi yeni mülkiyet biçimleri ortaya çıkarken; diğer yandan da özel ve kamu hukuku tüzel kişilerinin malik olması söz konusu olabilmektedir.

Devlet, varolabilmek için ilk olarak bir toprak parçasının mülkiyetine ihtiyaç duyar (Keskin,2009:22). Devletin ülke unsuru olan toprak üzerinde, hem özel hukuka hem de kamu hukukuna dayalı mülkiyet ilişkileri söz konusu olabilmektedir (Zabunoğlu,1973:96-109). Bu durum devletin tarihi perspektifi içinde değerlendirilmelidir. Toprak mülkiyeti, devletin ülke unsurunun en önemli maddi koşullarından birisidir.

Bugün mülkiyet ilişkisine konu olan şeylerin nicelik ve nitelik açısından oldukça değişim geçirdiğini, başlangıçta taşınır mallar üzerinde gerçekleşen mülkiyet bağının zaman içerisinde toprak üzerinde yayıldığını ve patent hakkı, telif hakkı gibi maddi olmayan malları da kapsadığını görmekteyiz. Bu çok çeşitli mülkiyet ilişkileri içerisinde bu tezin konusu toprak üzerindeki mülkiyet ilişkileri ve biçimleri ile sınırlı olduğundan, diğer mülkiyet türleri çalışmaya dahil edilmemektedir. Çalışmanın odağında taşınmaz mülkiyeti yer almaktadır. Bu nedenle de taşınmazlar konusunun daha ayrıntılı bir incelemesi izleyen alt bölümde sunulmaktadır.

2. Taşınmaz Türleri

Taşınmazları çeşitli şekillerde sınıflandırmak mümkündür. Kullanım şekillerine göre, niteliklerine göre, malik olma şekillerine göre, iyelerine göre vs. sınıflandırmak mümkün olabilmektedir. Ancak bu çalışmada taşınmazlar, iyelerine göre yapılacak olan bir sınıflandırmaya tabi tutularak incelenecektir.

2.1. Özel Mülkiyet Taşınmazları (Şahıslara Ait Taşınmazlar)

Bu taşınmazlar, Medeni Kanun ve Kadastro Kanunu ile özel kanun hükümlerine göre gerçek ve Hazine tüzel kişiliğinin dışında kalan tüzel kişilerin sahip oldukları, her tür bina ile tarla, arsa ve arazi gibi taşınmazlardır. Özel mülkiyet malikleri özel kanunlarla düzenlenen bir kısım sınırlandırmalar hariç, taşınmazları üzerinde sınırsız tasarruf yetkisine sahiptirler.

2.2. Devlet Malları (Kamu Malları ve Hazine Taşınmazları)

Giritli ve Bilgen'in (1967:17) "İdareye ait olan malları özel ve kamu emlakı olarak" ikiye ayırması gibi Söyler de (2005) devletin, kamu hizmetlerinde kullanılanlar (kamu malları) ile özel mülkiyetinde bulunan taşınmazları (Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar veya Hazine taşınmazları) olmak üzere iki tür taşınmazı bulunduğunu anlatmaktadır.

2.2.1. Devlet Mallarının Türleri

2.2.1.1. Kamu Malları

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesi kamu mallarını "Kamunun ortak kullanımına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerler" şeklinde tanımlamaktadır. Bu tanıma göre kamu malları; orta malları, hizmet malları ve sahipsiz mallar (DHTA yerler) olmak üzere üç başlıkta toplanabilir. Bu şekilde bir sınıflandırma Gözübüyük, Uluatam, Söyler ve Kardeş tarafından da yapılmaktadır(1999:220; 1999:456; 2005:39-46; 2007:3-4).

a) Hizmet Malları: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun kamu mallarını düzenleyen 16. maddesinin A bendi hizmet mallarını, kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler şeklinde belirttikten sonra parantez içerisinde "hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları" diyerek hizmet mallarını saymaktadır.

b) Orta Malları: Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde şöyle tanımlanmıştır: “Devletin ya da bir yerel yönetim biriminin genellikle bir köyün iyeliğinde bulunan ve tüm nüfusun yararlanmasına açık bulundurulmuş, bireylerin iyeliğine geçirilmesi söz konusu olmayan taşınmaz.” (Keleş,1998:100). 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun kamu mallarını düzenleyen 16. maddesinin B bendinde, mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı orta malı taşınmaz mallar ile yol, meydan, köprü gibi orta malları sayılmaktadır. Buradan da anlaşılabacağı üzere bir yerin orta malı olabilmesi için ya kamunun yararlanmasına tahsis edilmiş olacak ya da kamunun kadimden beri kullanımında olacaktır.

c) Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) Sahipsiz Mallar: Sahipsiz mallar, Kardeş'in tanımıyla “Doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete elverişli olmayan, herhangi bir tahsis tasarrufunu gerektirmeyen ve doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımı ve yararlanmasına açık yerler”dir (2004: 770). 4721 sayılı Medeni Kanunun 715. maddesinde “sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır” denmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular 4721 sayılı Medeni Kanun'un 715. maddesi ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun kamu mallarını düzenleyen 16. maddesinin C bendinde sayılmaktadır. Yine aynı şekilde kıyılarla doğal kaynak ve servetlerin de DHTA olduğu, 1982 Anayasası'nda belirtilmektedir (md.168).

2.2.1.2. Hazine Taşınmazları (Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar)

Hazine mallarını anlayabilmek için “Hazine” kavramını anlayabilmek gerekir. Hazine kavramı, hukuk sistemimizde çoğunlukla genel bütçeli kamu idarelerinin yerine kullanılmaktadır (Erçin, Umay,1998:1). Hazine kavramını “genel bütçeli kamu kurum ve kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları, borçları açısından Devlet tüzel kişiliği” olarak da tanımlayabiliriz (Kardeş,2004:341). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinin e bendinde Hazinenin “Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri

açısından Devlet tüzel kişiliğinin adı” olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’na ekli cetvellerde genel bütçeli, özel bütçeli, düzenleyici ve denetleyici kurum bütçeli, sosyal güvenlik kurumu bütçeli ve mahallî idare bütçeli kamu idareleri sayılmakta ve Tablo 1.’de gösterilen genel bütçeli kamu idarelerinin “Hazine”yi oluşturduğu görülmektedir. Böylelikle, “Hazine” denildiğinde Tablo 1.’de gösterilen kamu idarelerinin anlatılmak istendiği ortaya çıkmaktadır.

Tablo 1. “Hazine”yi Oluşturan İdareler

(I) Sayılı Cetvel, Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	
1.	Türkiye Büyük Millet Meclisi
2.	Cumhurbaşkanlığı
3.	Başbakanlık
4.	Anayasa Mahkemesi
5.	Yargıtay
6.	Danıştay
7.	Sayıştay
8.	Adalet Bakanlığı
9.	Millî Savunma Bakanlığı
10.	İçişleri Bakanlığı
11.	Dışişleri Bakanlığı
12.	Maliye Bakanlığı
13.	Millî Eğitim Bakanlığı
14.	Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
15.	Sağlık Bakanlığı
16.	Ulaştırma Bakanlığı
17.	Tarım ve Köyişleri Bakanlığı
18.	Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
19.	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
20.	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
21.	Kültür ve Turizm Bakanlığı
22.	Çevre ve Orman Bakanlığı
23.	Millî Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği
24.	Millî İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı
25.	Jandarma Genel Komutanlığı
26.	Sahil Güvenlik Komutanlığı
27.	Emniyet Genel Müdürlüğü
28.	Diyanet İşleri Başkanlığı
29.	Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı

30.	Hazine Müsteşarlığı
31.	Dış Ticaret Müsteşarlığı
32.	Gümrük Müsteşarlığı
33.	Denizcilik Müsteşarlığı
34.	Kamu Düzeni ve Güvenliği Müsteşarlığı
35.	Avrupa Birliği Genel Sekreterliği
36.	Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu
37.	Devlet Personel Başkanlığı
39.	Özürlüler İdaresi Başkanlığı
39.	Türkiye İstatistik Kurumu
40.	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
41.	Gelir İdaresi Başkanlığı
42.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
43.	Karayolları Genel Müdürlüğü
44.	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
45.	Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
46.	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
47.	Petrol İşleri Genel Müdürlüğü
49.	Basın-Yayın ve Enformasyon Genel Müdürlüğü
49.	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü
50.	Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü
51.	Aile ve Sosyal Araştırmalar Genel Müdürlüğü
52.	Kadının Statüsü Genel Müdürlüğü

Kaynak: 5018 sayılı KMYK Kanunu'ndan derlenerek hazırlanmıştır.*

Tablo 1.'in dışında kalan aşağıda Tablo 2., Tablo 3., Tablo 4. ve Tablo 5.'te gösterilen idareler “Hazine” tanımlamasının dışında kalan idarelerdir.

5018 sayılı Kanun'a ekli (II) sayılı cetvelin A) bendindeki cetvelde Yükseköğretim Kurulu, üniversiteler ve yüksek teknoloji enstitülerinin sayıldığı Tablo 2.'den anlaşılmaktadır. B) cetvelinde ise Tablo 3.'teki kamu idareleri sayılmaktadır.

* Son olarak 17.2.2010 tarihinde 5952 sayılı Kanun ile “Kamu Düzeni ve Güvenliği Müsteşarlığı” eklenmiştir.

Tablo 2. (II) Sayılı Cetvel, A) Yükseköğretim Kurulu, Üniversiteler ve Yüksek Teknoloji Enstitüleri

A) YÜKSEKÖĞRETİM KURULU, ÜNİVERSİTELER VE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜLERİ			
1.	Yükseköğretim Kurulu	50.	Pamukkale Üniversitesi
2.	Öğrenci Seçme ve Yerleştirme Merkezi	51.	Sakarya Üniversitesi
3.	İstanbul Üniversitesi	52.	Süleyman Demirel Üniversitesi
4.	İstanbul Teknik Üniversitesi	53.	Zonguldak Karaelmas Üniversitesi
5.	Ankara Üniversitesi	54.	Eskişehir Osmangazi Üniversitesi
6.	Karadeniz Teknik Üniversitesi	55.	Galatasaray Üniversitesi
7.	Ege Üniversitesi	56.	Ahi Evran Üniversitesi
8.	Atatürk Üniversitesi	57.	Kastamonu Üniversitesi
9.	Orta Doğu Teknik Üniversitesi	58.	Düzce Üniversitesi
10.	Hacettepe Üniversitesi	59.	Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi
11.	Boğaziçi Üniversitesi	60.	Uşak Üniversitesi
12.	Dicle Üniversitesi	61.	Rize Üniversitesi
13.	Çukurova Üniversitesi	62.	Namık Kemal Üniversitesi
14.	Anadolu Üniversitesi	63.	Erzincan Üniversitesi
15.	Cumhuriyet Üniversitesi	64.	Aksaray Üniversitesi
16.	İnönü Üniversitesi	65.	Giresun Üniversitesi
17.	Fırat Üniversitesi	66.	Hitit Üniversitesi
18.	Ondokuz Mayıs Üniversitesi	67.	Bozok Üniversitesi
19.	Selçuk Üniversitesi	68.	Adıyaman Üniversitesi
20.	Uludağ Üniversitesi	69.	Ordu Üniversitesi
21.	Erciyes Üniversitesi	70.	Amasya Üniversitesi
22.	Akdeniz Üniversitesi	71.	Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi
23.	Dokuz Eylül Üniversitesi	72.	Ağrı Dağı Üniversitesi
24.	Gazi Üniversitesi	73.	Sinop Üniversitesi
25.	Marmara Üniversitesi	74.	Siirt Üniversitesi
26.	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	75.	Nevşehir Üniversitesi
27.	Trakya Üniversitesi	76.	Karabük Üniversitesi
28.	Yıldız Teknik Üniversitesi	77.	Kilis 7 Aralık Üniversitesi
29.	Yüzüncü Yıl Üniversitesi	78.	Çankırı Karatekin Üniversitesi
30.	Gaziantep Üniversitesi	79.	Artvin Çoruh Üniversitesi
31.	Abant İzzet Baysal Üniversitesi	80.	Bilecik Üniversitesi
32.	Adnan Menderes Üniversitesi	81.	Bitlis Eren Üniversitesi

33.	Afyon Kocatepe Üniversitesi	82.	Kırklareli Üniversitesi
34.	Balıkesir Üniversitesi	83.	Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi
35.	Celal Bayar Üniversitesi	84.	Bingöl Üniversitesi
36.	Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi	85.	Muş Alparslan Üniversitesi
37.	Dumlupınar Üniversitesi	86.	Mardin Artuklu Üniversitesi
38.	Gaziosmanpaşa Üniversitesi	87.	Batman Üniversitesi
39.	Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü	88.	Ardahan Üniversitesi
40.	Harran Üniversitesi	89.	Bartın Üniversitesi
41.	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü	90.	Bayburt Üniversitesi
42.	Kafkas Üniversitesi	91.	Gümüşhane Üniversitesi
43.	Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi	92.	Hakkari Üniversitesi
44.	Kırıkkale Üniversitesi	93.	Iğdır Üniversitesi
45.	Kocaeli Üniversitesi	94.	Şırnak Üniversitesi
46.	Mersin Üniversitesi	95.	Tunceli Üniversitesi
47.	Muğla Üniversitesi	96.	Yalova Üniversitesi
48.	Mustafa Kemal Üniversitesi	97.	Türk-Alman Üniversitesi
49.	Niğde Üniversitesi		

Kaynak: 5018 sayılı KMYK Kanunu'ndan derlenerek hazırlanmıştır.*

Tablo 3. (II) Sayılı Cetvel, B) Özel Bütçeli Diğer İdareler

B) ÖZEL BÜTÇELİ DİĞER İDARELER	
1.	Savunma Sanayi Müsteşarlığı
2.	Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu
3.	Atatürk Araştırma Merkezi
4.	Atatürk Kültür Merkezi
5.	Türk Dil Kurumu
6.	Türk Tarih Kurumu
7.	Türkiye ve Orta-Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
8.	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
9.	Türkiye Bilimler Akademisi
10.	Türkiye Adalet Akademisi
11.	Yükseköğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu

* Son olarak 10.04.2010 tarihinde 5979 sayılı Kanun ile "Türk-Alman Üniversitesi" eklenmiştir.

12.	Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü
13.	Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğü
14.	Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğü
15.	Orman Genel Müdürlüğü
16.	Vakıflar Genel Müdürlüğü
17.	Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
18.	Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğü
19.	Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
20.	Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
21.	Türk Akreditasyon Kurumu
22.	Türk Standartları Enstitüsü
23.	Millî Prodüktivite Merkezi
24.	Türk Patent Enstitüsü
25.	Ulusal Bor Araştırma Enstitüsü
26.	Türkiye Atom Enerjisi Kurumu
27.	Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
28.	İhracatı Geliştirme Etüt Merkezi
29.	Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı
30.	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı
31.	GAP Bölge Kalkınma İdaresi
32.	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
33.	(Ek: 28/9/2006-5548/36 md.; İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 25/12/2008 tarihli ve E.: 2006/140, K.: 2008/185 sayılı Kararı ile.)*
34.	Ceza ve İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İş Yurtları Kurumu
35.	Meslekî Yeterlilik Kurumu
36.	Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı

Kaynak: 5018 sayılı KMYK Kanunu'ndan derlenerek hazırlanmıştır. **

5018 sayılı Kanun'a ekli (III) sayılı cetvelde düzenleyici ve denetleyici kurumlar olan Tablo 4.'deki kamu idareleri sayılmaktadır.

* 33. sıra numarası Kamu Denetçiliği Kurumu'nun sırasındır.

** Son olarak 24.3.2010 tarihinde 5978 sayılı Kanun ile "Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı" eklenmiştir.

Tablo 4. (III) Sayılı Cetvel, Düzenleyici ve Denetleyici Kamu İdareleri

(III) SAYILI CETVEL	
DÜZENLEYİCİ VE DENETLEYİCİ KURUMLAR	
1.	Radyo ve Televizyon Üst Kurulu
2.	Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu
3.	Sermaye Piyasası Kurulu
4.	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
5.	Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
6.	Kamu İhale Kurumu
7.	Rekabet Kurumu
8.	Tütün ve Alkol Piyasası Düzenleme Kurumu

Kaynak: 5018 sayılı KMYK Kanunu'ndan derlenerek hazırlanmıştır.

5018 sayılı Kanun'a ekli (IV) sayılı cetvelde ise Tablo 5.'de görüldüğü gibi sosyal güvenlik kurumları belirtilmektedir.

Tablo 5. (IV) Sayılı Cetvel, Sosyal Güvenlik Kurumları

(IV) SAYILI CETVEL	
SOSYAL GÜVENLİK KURUMLARI	
1.	Sosyal Güvenlik Kurumu
2.	Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü

Kaynak: 5018 sayılı KMYK Kanunu'ndan derlenerek hazırlanmıştır.

5018 sayılı Kanunla, ilgili kamu idarelerinin sınıflandırılmasıyla birlikte hangi kamu kurum ve kuruluşlarının “Hazine”yi oluşturduğu anlaşılmaktadır. Aynı zamanda Kanuna ekli (I), (II) ve (III) sayılı cetvellerde yer alan kamu idareleri merkezi yönetim kapsamındaki idareler olup, merkezi yönetim bütçesini oluşturan idarelerdir. (I) sayılı cetvelde sayılan ve yukarıda Tablo 1.'de gösterilen kamu idareleri genel yönetim kapsamındaki, genel bütçeli kamu idareleri olup “Hazine” denilince bu idareler anlatılmak istenmektedir.

Tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı bulunan taşınmazlar Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar olarak belirtilir. Bunlar kısaca hazine malları, hazine taşınmazları, maliye hazinesi gibi kavramlarla ifade edilir. Bu çalışmanın konusunu işte bu Hazine taşınmazları oluşturmaktadır.

2.2.2. Devlet Mallarının Özellikleri

a) Mülkiyet Konusu: Kamu malları, özel mülkiyete konu olmazlar. Kamu mallarından olan hizmet malları, hizmet malı olma niteliğini kaybetmedikleri veya orta malları hakkında herhangi bir nitelik değişikliği olmadıkça, (doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete elverişli olmayan (Kardeş,2004:770)) sahihsiz mallar da hiçbir zaman özel mülkiyete konu olmazlar. Bunun dışında kalan taşınmazlar Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlardır.

b) Tapuya Tescil: Kamu malları, kamu mallarından olan hizmet malları hariç tapuda tescil edilmezler. Orta malları ve sahihsiz mallar tapuda tescil edilmemekle birlikte hizmet malları tescile tabidirler. Çünkü hizmet malları, hizmet malı niteliğini kaybettikleri zaman Hazinesinin özel mülkü haline gelirler, dolayısıyla tescil edilirler.

Kamu mallarını düzenleyen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesi kamu mallarının tescil işlemlerine ait hükümleri de düzenlemektedir:

“Kamunun ortak kullanmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerlerden;

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

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında göstermekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli

olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir.”

Hazine taşınmazları tapu kütüğüne tescil edilirler.

c) Kazandırıcı Zaman Aşımı Yoluyla İktisap (Kazanım): Herhangi bir taşınmazın zamanaşımı yoluyla kazanılmasını düzenleyen 4721 sayılı Medeni Kanun’un 712 ve 713. maddelerinde kazandırıcı zamanaşımının olağan ve olağanüstü biçimleri belirtilmektedir. Bir taşınmazın, olağan kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için tapuya tescilli bir taşınmaz üzerindeki zilyetliğin davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürülmesi gerekmektedir. Taşınmazın olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi için ise tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazın davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyet olduğunun ortaya konulması gerekir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18. maddesinde “Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez” denilerek bu malların kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı belirtilmektedir.

d) Haciz: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun “Haczi caiz olmayan mallar ve hakları” düzenleyen 82. maddesinin 1. bendinde, “Devlet malları ile özel kanunlarında haczi caiz olmadığı gösterilen mallar”ın haczedilemeyeceği belirtilmiştir.

e) Kamulaştırma: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 30. maddesinde “Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz...” denmekle devlet mallarının kamulaştırılamayacağı belirtilmektedir.

f) Yönetim biçimleri: Devlet malları çok karmaşık kurallara tabidirler. Kamu mallarının idaresinde kamu hukuku uygulanmakla birlikte Hazine taşınmazlarının yönetiminde özel hukuk hükümlerinin yanında bir kısım kamu hukuku uygulamaları da karşımıza çıkmaktadır.

3. Taşınmazların Hazineye Geçiş Süreci ve Yöntemleri

Taşınmazlar öncelikli olarak kadastro yoluyla Hazine'ye geçerler. 3402 sayılı Kadastro Kanununun dördüncü bölümünde “Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar” başlığıyla taşınmazların nasıl tespit ve tescil edileceği anlatılmaktadır. Bu Kanuna göre kadastro çalışmaları sırasında tapuda kayıtlı olan taşınmazlar malikleri adına, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar zilyetleri* adına, ihya** yoluyla meydana getirilen taşınmazlar, ihya edenler adına, (Kardeş, 2007:139) tespit olunur. Adı geçen kanunun 18. Maddesine göre belirtilen bu yerlerin “dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler” ise Hazine adına tespit olunur.

Kanunun 22. maddesine göre “evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır...” denmektedir. Bununla birlikte 5831 sayılı Kanunun 9. maddesiyle 15.01.2009 tarihinde bu Kanuna eklenen geçici 8. maddede, “bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastrosu yapılır” hükmü ile Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları adına kadastro çalışmalarının yolu açılmıştır.

Hazine, kamulaştırma işlemiyle de taşınmaz sahibi olabilmektedir. Kamulaştırma, Günday tarafından Anayasanın 46. maddesinden hareketle, “Devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz bir malın tamamına veya bir kısmına, kanunda gösterilen esas ve usullere göre zorla el atmasıdır” şeklinde tanımlanmaktadır (2002: 209). Genel bütçeli kamu idarelerinin yapmış oldukları kamulaştırma işlemleri sonucunda kamulaştırılan taşınmazlar, Hazine adına tescil

* Zilyet: Bir şeyi elinde bulunduran, o şey üzerinde fiili egemenlik kurmuş olan kimse (Kardeş, 2004: 1111). Zilyetlik, bir şeyin fiilen kullanılması ve üzerinde hakimiyet kurulması (Tankut, 1996:18)

** İhya: Araziyi elverişli duruma getirme (Kardeş, 2004: 378)

edilirken aynı zamanda Hazine'ye taşınmaz intikal etmiş olmaktadır. Yani Tablo 1'de yer alan, genel bütçeli, herhangi bir kamu idaresinin yapmış olduğu kamulaştırma sonucunda Hazine taşınmaz sahibi olmaktadır. Anayasa'nın 47. maddesinde öngörülen kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde kamu hizmeti veren özel teşebbüslerin devletleştirilmesi sonucunda da taşınmazlar Hazine adına tescil edilmektedir.

Genel bütçeye dahil bütün idareleri kapsayan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 22. maddesinin e bendi, İdarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz mal alımının doğrudan temin yoluyla, ihale yetkilisince görevlendirilecek kişi veya kişiler tarafından piyasada fiyat araştırması yapılarak satın alınabileceği hükmünü bildirmektedir. Hazine böylece satın alma yoluyla da taşınmaz sahibi olabilmektedir.

Hazinenin taşınmaz elde etmesinin bir başka yolu bağıştır. Herhangi bir gerçek ve tüzel kişinin yapacağı bağış sonucunda Hazine taşınmaz sahibi olabilmektedir.

Hazine, miras yoluyla da taşınmaz elde edebilmektedir. Miras yoluyla taşınmaz kazanılması iki şekilde olmaktadır. Birincisi kişi ölümünden sonra kendisine ait olan taşınmazların Hazineye geçmesi için vasiyet bırakabilir. İkinci olarak, kişinin arkasında varis bırakmadan ölmesiyle sahip olduğu taşınmazlar Hazineye kalmaktadır.

Trampa, Hazinenin taşınmaz sahibi olması yollarından bir diğeridir. Genel bütçeli kamu idarelerinin, hizmet amacıyla ihtiyaç duydukları herhangi bir taşınmazı, Hazine taşınmazları ile karşılıklı değiştirmesi ile Hazine, taşınmaz sahibi olabilmektedir.

Teferruğ yoluyla da Hazine taşınmaz sahibi olabilmektedir. Teferruğ, Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmazın izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) satışına iştirak ederek ihaleyi alması, Hazinenin alacağını tahsil için borçlunun haczedilen taşınmaz malının satışında alıcı çıkmaması durumunda, belli bir bedel üzerinden o malın mülkiyetini üzerine almasıdır (Kardeş, 2004:990). Sözcük anlamı satın alanın aldığı mülkün ferağ işlemi yaptırmayı, tapu kaydını kendi üzerine çevirmesi olan teferruğ ile de Hazine taşınmaz elde edebilmektedir.

Hazine kanunlar yoluyla da taşınmaz sahibi olabilir. Örneğin; 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na ekli cetvellerde gösterilerek genel

bütçeli idareler arasına alınan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü adına tescilli birçok taşınmaz bulunmasına rağmen Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte söz konusu taşınmazların "Hazine" adına tescil edilmesi gerekmektedir. Bir başka örnek Anayasa Mahkemesi tarafından kapatma kararı verilen partilerin mallarının Hazine'ye kalmasıdır. Bu şekilde birçok kanunda Hazine'ye mal intikal edeceği hükmü bulunmaktadır. Konunun çok fazla detay gerektirmesi nedeniyle bu şekilde iki örnek vermek yeterli olacaktır.

Hazine antlaşmalarla da taşınmaz kazanabilmektedir. Nitekim, Rusya ile imzalanan 1921 tarihli Moskova Antlaşması, Bulgaristan ile yapılan 18.10.1925 tarihli antlaşma ve Lozan'da Yunanistan ile imzalanan 23.08.1923 tarih 340 sayılı Kanunla yapılan antlaşma ile çeşitli şekillerde Hazine'ye taşınmaz intikal etmiştir (Kardeş, 2007:168-170). Bu şekildeki antlaşmalarla Devlet'e geçen taşınmazlar Hazine adına tescil edilirler.

Hazinenin ne şekilde taşınmaz sahibi olduğunun bu şekilde açıklanmasından sonra şimdi bu taşınmazlar üzerinde hangi kurumların tasarruf sahibi olduğuna geçilebilir.

4. Hazine Taşınmazları Üzerinde Tasarruf Yetkisi Olan Kurumlar

Hazine taşınmazlarının üzerinde genel anlamda tasarruf yetkisi Maliye Bakanlığı'na (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) aittir. Özel kanunları gereği yetkili kılınmış kamu kurum ve kuruluşları hariç Hazine taşınmazları, 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesine göre "Devlete ait malları yönetmek, kamu malları ile kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz malları konusundaki yönetim esaslarını belirlemek ve bunlara ilişkin diğer işlemleri yapmak," Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tasarrufundadır. Bu yetki genel bir yetkidir. Yukarıda da bahsedildiği gibi özel kanunlarında kimi istisnaya rastlamak mümkündür. Örneğin; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 3. maddesine dayanılarak Bakanlar Kurulu Kararı ile "Uygulama Alanı" ilan edilen yerdeki taşınmazlardan 4. maddenin a) bendinde belirtildiği gibi "Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis

edilmemiş arazi uygulama kararının Resmi Gazete'de yayımı ile”, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün tasarrufuna geçeceği belirtilmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 1. maddesinde “Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, (...) salahiyetlidirler” hükmü ile Hazine taşınmazları üzerinde kimlerin işlem yapabilecekleri açıklanmaktadır. Öte yandan 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesi, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan 19.06.2007 tarih 26557 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinde yer alan “Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde işlem yapmaya, illerde defterdar veya görevlendireceği memur, ilçelerde malmüdürleri yetkilidir” hükmü, Kanun’da geçen en büyük mal memuru tabirinden kimlerin anlaşılması gerektiğini açıklamaktadır.

5. Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler

Hazine taşınmazları üzerinde hem kamu hem özel hem de karma hukuka dayanan birçok işlem kurulabilmektedir. Bu iş ve işlemler değişik mevzuatla düzenlenirken iş ve işlemlerin genel çerçevesi, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Milli Emlak Genel Tebliği vasıtasıyla belirlenmektedir.

Bu işlemler aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

5.1. Tahsis

Tahsis, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazları kamu mallarından hizmet malları haline getiren veya hizmet mallarını Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar haline getiren yönetsel bir işlemdir. Bir şeyi birine veya bir yere ayırma anlamındaki tahsis kavramı, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 3. maddesinde “Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine;

Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını ifade eder” şeklinde tanımlanmaktadır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz idari bir işlem olan tahsis işlemi (tahsis edilmesi) ile kamu malı haline getirilmektedir. Ancak hizmet malı haline gelen bu taşınmaz yine tahsis işlemi (tahsisin kaldırılması) ile Hazinenin özel mülkiyetine geçmektedir. Hal böyle olunca hizmet malları tapu kütüğüne tescil edilmekte ve tahsis işlemi ile iptali (terkini) yapılmamaktadır.

178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin d bendindeki “Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; genel, katma ve özel bütçeli idarelere tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak” hükmüne binaen, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların tahsis işlemleri Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından yerine getirilmektedir.

Yine 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45, 47 ve geçici 12. maddeleri ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda kamu idarelerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların birbirlerine bedelsiz olarak tahsisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ve Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların kamu idarelerine tahsisi işlemleri yerine getirilmektedir. Yönetmeliğin tahsis yetkisini düzenleyen 4. maddesinde (4) numaralı bendinde “Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis yetkisi özel bir hüküm olmadıkça Bakanlık ve taşra birimlerine aittir” hükmü bulunmaktadır. “Özel bir hüküm olmadıkça” ifadesine örnek olarak Yönetmeliğin 4. maddesinin (7) numaralı bendinde de belirtildiği gibi “25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 6. maddesi gereğince mera,

yaylak ve kışlakların belediye veya köylere tahsisine Tarım ve Köyişleri Bakanlığı yetkilidir” hükmünü verebiliriz.

5.2. Kiraya Verme

Hazine taşınmazları akdedilen bir sözleşme dahilinde kiraya verilebilir. 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre kira sözleşmesi “kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktıkları, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendikleri bir sözleşme”dir. Genel olarak Hazine taşınmazları 10 yıllığına kiraya verilir. İstisnai durumlar söz konusu olabilmektedir. Kira süresi taşınmazın tesliminden itibaren başlar. Kira artış oranları ÜFE endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılmaktadır. Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine sözleşme feshedilebilir.

Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesinde 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre özellik arzeden aşağıdaki kiraya verme işlemleri farklılık oluşturabilmektedir:

- 1) Hazineye ait tarım arazilerinin topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmesi,
- 2) Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesi,
- 3) Ağaçlandırma işlemleri,
- 4) Yüksek öğretim kurumlarına tahsisli taşınmazların kiraya verilmesi,
- 5) Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisli olup döner sermaye hizmetlerinde kullanılan taşınmazların kiraya verilmesi,
- 6) Balıkçı barınaklarının kiraya verilmesi,
- 7) Kıyı Kanunu kapsamına giren yerlerin kiraya verilmesi,
- 8) Hazinenin elbirliği veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesi,
- 9) 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında kalan alanlarda yapılacak işlemler,
- 10) Belediyeler tarafından doldurulan dolgu sahaları hakkında yapılacak işlemler,

11) Özel çevre koruma bölgelerinde kalan alanlarda yapılacak işlemler.

5.3. Ecrimisil

Kardeş'e göre ecrimisil, "Hazine'ye ait bir taşınmaz malın, idarenin rızası dışında ve bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramadığı söz konusu edilmeksizin bu maldan işgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun kusuru aranmaksızın yararlanması sebebiyle idarece istenen ve fuzuli şagili tarafından ödenen tazminattır" (2004:207). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinin ç) bendinde ecrimisil, "Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminat" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımlardan hareket edersek ecrimisil için şu şartlar bulunmalıdır. Birincisi devletin bir taşınmazının işgal edilmiş olması gerekir. İkinci olarak bu işgalin İdarenin izni dışında gerçekleştirilmesi gerekir. Üçüncü olarak İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmamaktadır. Son olarak taşınmazdan önceki haliyle elde edilebilecek gelir göz önünde bulundurularak ecrimisil tespit edilmektedir. Başta saymış olduğumuz işgalin aynı şekilde tasarruf şeklinde de anlaşılması gerekmektedir. Kişi (gerçek ve/veya tüzel kişi/ler) taşınmaz üzerinde herhangi bir şekilde bir hak iddia ediyorsa tasarruftan ve dolayısıyla ecrimisilden söz etmek mümkün olmaktadır.

Ecrimisil, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinde belirtildiği şekilde "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların..." işgali halinde alınmaktadır.

Ecrimisil her ne kadar devlet mallarının idare şekli olmasa da uygulamada çok fazla karşımıza çıkmaktadır. İşgalin varlığı halinde tahakkuk ettirilen ecrimisilden sonra 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinin son fıkrasındaki "İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir"

hükmüne binaen taşınmazın tahliye edilmesi gerekirken bu husus pek uygulanmayan bir konudur. Yine benzer şekilde 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri doğrultusunda aynı şekilde tahliye söz konusu olabilirken anılan Kanun'un hükümleri de pratikte pek uygulanmamaktadır (Tankut,1996:17-25). Belki de bu şekilde uygulamayla kendiliğinden bir idare şekli ortaya çıkarılarak Hazine taşınmazları yönetiliyordur.

5.4. İrtifak Hakları

324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre “irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülük” tür.

4271 sayılı Medeni Kanun'da irtifak hakları; taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak hakları şeklinde düzenlenmiştir (Madde 779 ve devamında).

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 76. maddesinin “(1) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırk dokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilir” hükmüne binaen hangi irtifak haklarının Hazine taşınmazları üzerinde ne kadar süreyle kurulabileceği açıklanmış olmaktadır.

Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 51/g maddesi gereğince tespit edilen bedel üzerinden pazarlık usulü ile sözleşme düzenlenerek kurulur. Ancak, irtifak hakkının konusu ön izin verilmesini gerektiriyorsa ön izin verilebilir. 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde ön izin, irtifak hakkı tesis edilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için İdarece verilen izin şeklinde açıklanmıştır. İrtifak hakkı bedeli ile ön izin bedeli farklı olmaktadır.

5.5. Satış

Hazine taşınmazlarıyla ilgili hükümler mevzuatın içerisinde çok değişik seviye ve şekillerde bulunmaktadır. Hazine taşınmazlarının satışı ile ilgili hükümler de benzer şekildedir. Hazine taşınmazları kimi zaman 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre açık ihale usulüyle veya kapalı teklif usulüyle; kimi zaman rayiç bedel üzerinden doğrudan veya harca esas değer üzerinden doğrudan satış usulüyle; kimi zaman da özel kanun hükümlerine göre satılabilmektedir. Her kanun içerisinde bile değişik satış yöntemleri olması satış mevzuatını olabildiğince genişletmektedir.

Hazine taşınmazlarının satışı konusunda öncelikle hangi taşınmazların satılamayacağı belirtilebilir. 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde satılamayacak taşınmazlar başlığı altında şu taşınmazlar sıralanmaktadır:

- a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- c) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlar,
- ç) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- d) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
- e) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

ğ) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),

h) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,

ı) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

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

k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,

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

m) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,

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

o) Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlar.

Yukarıda sıralanan taşınmazlar dışında satışı yapılan Hazine taşınmazlarının satış bedeli ödenerek satış işlemleri bittikten sonra ilgili adına tapuda ferağ verilerek satış işlemi tamamlanmış olur. Bundan sonra MEOP Taşınmaz Programından da terkinin yapılır.

Ayrıca yapılan satışlardan, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesindeki “Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir” hükmü uyarınca gerekli paylar ilgili yerlere aktarılır.

5.6. Bedelsiz Devir, Terk, Temlik

3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Kamuya ait gayrimenkuller” başlıklı 11. maddesi aşağıdaki hükmü içermektedir.

“İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. (...)

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idareye aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir. (...)”

Bu madde hükmüne binaen Hazine taşınmazları imar planlarında umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlarsa belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan sınırları dışında özel idareye bedelsiz terk edilerek tapu kaydı terkin edilmektedir.

Temlik, bir taşınmaz malın mülkiyetinin başkasına geçmesini sağlayan işlemdir (Kardeş,2004:999). Temlik, çeşitli kanunlarla karşımıza çıkmaktadır. Ancak genel hüküm 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45. maddesinin üçüncü fıkrasındaki hükmüdür (Kardeş,2007:660): “Kamu idareleri, (...) görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir”. Özel hükümlerin varlığı durumunda özel hükümler öncelikle uygulanır. Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 20. maddesi bedelsiz devredilemeyecek taşınmazları aşağıdaki şekilde saymaktadır:

- a) Tapu kayıtlarında devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunan taşınmazlar,
- b) Kadastro Mahkemesinde mülkiyeti ihtilafı olan taşınmazlar,
- c) İmar planı ve imar düzenleme işlemi davalı olan taşınmazlar,
- ç) Tahsis yapacak veya devredecek kamu idaresi ile tahsis yapılacak veya devredilecek kamu idaresi dışında üçüncü bir paydaşı bulunan paylı taşınmazlar,
- d) Devir durumunda elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlar,
- e) Tapu tahsis belgesi şerhi bulunan taşınmazlar,
- f) Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar,
- g) İmar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- ğ) İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- h) Kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkinin gereken taşınmazlar,
- ı) Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlar,
- i) Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olan taşınmazlar.

Mevzuatta bedelsiz devir, terk, temlik kavramları bazen aynı anlamlarda kullanılmaktadır.

6. Hazine Taşınmazlarının Kayıtlarının Tutulması ve İzlenebilirliği

4721 sayılı Medeni Kanunun 999. maddesi “Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz” hükmü ile hangi taşınmazların tescile tabi olmadığını bildirmekte, hangi taşınmazların da tapu kütüğüne kaydedilmesi gerektiğini açıklamaktadır. Özel mülkiyete tabi olan ve Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar tapu sicilinde kaydedilir. Her bir taşınmazı tapu kütüğündeki sayfasından takip etmek mümkündür. Bu sayfada daha önce yapılan işlemlerde yer aldığından evveliyatı itibariyle taşınmazları izlemek mümkün olmaktadır. Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar da özel mülkiyet olduğundan dolayı tapu kütüğünde izlemek mümkündür.

Bunun yanında 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 44, 45 ve 60. maddeleri ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (f) bendine dayanılarak hazırlanan, Bakanlar Kurulu’nun 13.09.2006 tarihinde almış olduğu kararla 02.10.2006 tarih 26307 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik” hükümleri, taşınmaz kayıt ve kontrol işlemlerini, bununla ilgili görev, yetki ve sorumlulukları, kayıt şeklini, taşınmazların numaralandırılmasını, dosyalamayı, cins tashihlerinin yapılmasını, kayıt değişikliği işlemlerini ve kayıtların yenilenmesi işlemlerinin ne şekilde yapılacağını açıklamaktadır. Aynı Yönetmelikle Hazine taşınmazlarının kaydının Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından yerine getirileceği de belirtilmektedir.

Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından Hazine taşınmazları için numaralandırma sistemi oluşturulmuştur. 11 haneden oluşan numaralandırma sistemi şu şekildedir: (XX YY ZZ 00000), (XX) taşınmazın bulunduğu ili, (YY) taşınmazın bulunduğu ilçeyi, (ZZ) taşınmazın tipini (tescilli, DHTA, ilişkili), (00000) taşınmaz sırasını oluşturmaktadır. 02070100001 nolu Hazine taşınmazı için numaralandırma sistemi şu şekilde örneklendirilebilir:

(02070100001) Adıyaman İli, (02070100001) Samsat İlçesi, (02070100001) tescilli ve (02070100001) taşınmaz sırası.

Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından oluşturulan Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) bilgisayar programı sayesinde Hazine taşınmazları bilgisayar ortamında kayıt altına alınmaktadır. Bu program kapsamına alınan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili her türlü iş ve işlemi takip etmek mümkün olmaktadır (kiralama, satış, tahsis, ecrimisil, irtifak hakları, kamulaştırma, bağış, terkin vb.).

Ayrıca her bir taşınmaz için bir dosya oluşturulur ve o taşınmaza ait tapu kaydı ile taşınmazın ne şekilde elde edildiğini gösteren belgelerle birlikte diğer bütün belge, bilgi ve yazışmalar bu dosya üzerinden takip edilir.

Böylelikle tapu kütüğüne kaydedilmesi gereken bilgiler tapu kütüğünden, dosyasından ve program üzerinden; Hazine taşınmazları üzerindeki iş ve işlemlerde hem bilgisayar ortamında hem de kağıt üzerinden dosyasından takip edilmektedir. Hazine taşınmazlarının izlenebilirliği de böylece sağlanmış olmaktadır.

II. BÖLÜM ADIYAMAN İLİ ÜZERİNE

1. Adıyaman

Adıyaman, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin tarih boyunca birçok kavme ev sahipliği yapmış önemli yerleşim yerlerinden biridir. Bilindiği kadarıyla Adıyaman tarihi M.Ö. 40.000 yıllarına dayanmaktadır (Adıyaman Valiliği,1994:19). Bu kavimler Adıyaman ve civarına aşağıda verilen dönemler boyunca hükümlan olmuşlardır (adiyaman.gov.tr, 2009(a)).

Tablo 6. Adıyaman Kronolojisi

M.Ö. 40000- M.Ö. 7000	Paleolitik
M.Ö. 7000 - M.Ö. 5000	Neolitik
M.Ö. 5000 - M.Ö. 3000	Kalkolitik
M.Ö. 3000 - M.Ö. 1200	Hititler
M.Ö. 1200 - M.Ö. 750	Asurlular
M.Ö. 750 - M.Ö. 600	Frigler
M.Ö. 600-M.Ö. 334	Persler
M.Ö. 334-M.Ö. 69	Makedonlar
M.Ö. 69-M.S. 72	Kommagene Krallığı
72–395	Roma İmparatorluğu
395–670	Bizans İmparatorluğu
670–758	Emeviler
758 – 926	Abbasiler
926- 958	Hamdaniler
958 –1114	Bizanslılar
1114 –1204	Eyyübler
1204 –1298	Anadolu Selçuklular
1298 –1516	Memlûklular
1516 –1923	Osmanlı İmparatorluğu
1923 –	Türkiye Cumhuriyeti

Kaynak: *adiyaman.gov.tr, 2009(a) yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Bu kavimlerden geriye birçok tarihi eser kalmış olmasına rağmen özellikle Kommagene Krallığından kalan Nemrut Dağı zirvesindeki dev heykeller, dünyanın sekizinci harikası olarak adlandırılmaktadır.

Adıyaman 37° 25' ile 38° 10' kuzey enlemi, 37° 25' ile 39° 15' doğu boylamı arasında yer almaktadır (Sucu,1985:27). Adıyaman'ın kuzeyinde Malatya (Pütürge,

Yeşilyurt ve Doğanşehir ilçeleri), batısında Kahramanmaraş (Merkez ile Pazarcık ilçeleri), güneybatısında Gaziantep (Araban ilçesi), güneydoğusunda Şanlıurfa (Siverek, Hilvan, Bozova ve Halfeti ilçeleri), doğusunda ise Diyarbakır (Çermik ve Çüngüş ilçeleri) yer almaktadır (adiyamanli.org, 2009(a)). Aşağıdaki haritadan Adıyaman'ın Türkiye'deki coğrafi konumu görülebilmektedir (adiyaman.bel.tr,2009)

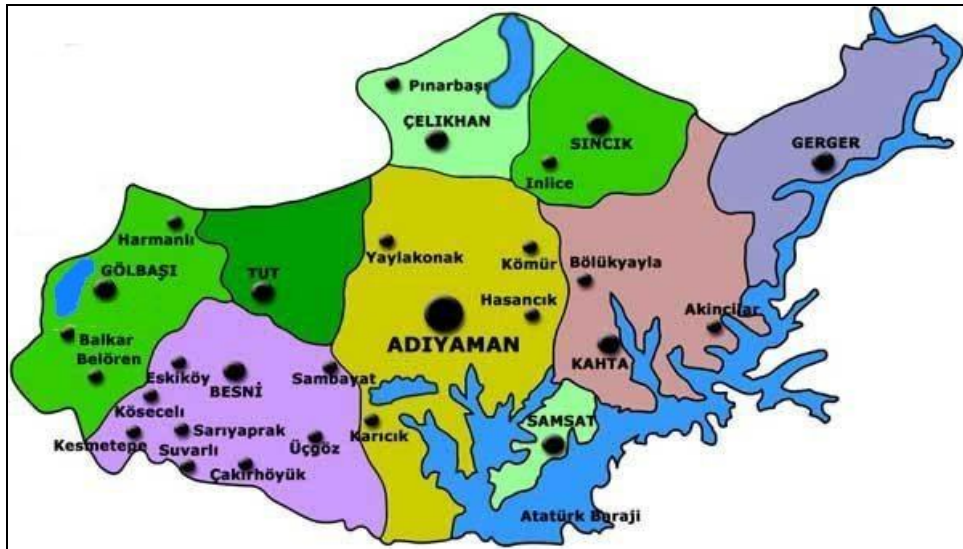
Çizim 1. Türkiye Haritası İçinde Adıyaman'ın Konumu



Kaynak: adiyaman.bel.tr,2009 yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'ın 9 ilçesi, 28 belediyesi ve 428 köyü bulunmaktadır (TUİK,2009:37). Aşağıdaki haritada Adıyaman'ın ilçeleri ve belediyeleri gösterilmiştir(resimler.tv,2009).

Çizim 2. Adıyaman'ın Yönetmel (İdari) Haritası



Kaynak: resimler.tv,2009.

Adıyaman'ın yüzölçümü 7.614 km²'dir (çalışma boyunca aynı değerlerin kullanılabilmesi için 7.614 km² dekar'a dönüştürülerek 7.614.000 dam² olarak kullanılmıştır ve çalışma boyunca bazen dekar bazen eş anlamlısı dönüm kavramları kullanılacaktır). Türkiye yüzölçümünün %1,02'sine karşılık gelen Adıyaman yüzölçümünün ilçelere göre dağılımı, toplam yüzölçüme oranları ile ilçelerin yükseklikleri ve ortalama yükseklik aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (adiyaman.gov.tr,2009(a);adiyamanli.org,2009(a);adiyamankulturturizm.gov.tr,2009)

Tablo 7. Adıyaman Yüzölçümünün Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı, Oranı, Rakım

Yerleşim Birimi	Yüzölçümü(dam ²)	Toplam Yüzölçüme Oranı(%)	Rakım(m)
Besni	1.330.000	17.47	1.050
Çelikhan	584.000	7.67	1.388
Gerger	702.000	9.22	750
Gölbaşı	784.000	10.30	867
Kahta	1.490.000	19.57	750
Merkez	1.702.000	22.35	669
Samsat	338.000	4.44	610
Sincik	364.000	4.78	1325
Tut	320.000	4.20	1050
Toplam	7.614.000	Ortalama	940

Kaynak: *adiyaman.gov.tr,2009(a), adiyamanli.org,2009(a), adiyamankulturturizm.gov.tr,2009 yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Adıyaman yüzölçümü üzerinde 2008 yılı verilerine göre toplam 585.067 kişinin yaşadığı ve nüfus yoğunluğunun 76,8 olduğu Tablo 7.'den anlaşılmaktadır (adiyaman.gov.tr,2009(b)). Türkiye için ise bu oran 91'dir (TUIK,2009:19). Adıyaman nüfusunun % 56,40'ı şehir nüfusunu oluştururken % 43,60'da köy nüfusunu oluşturmaktadır. Türkiye nüfusunun ise %74,96 şehir, %25,04 ise köy nüfusunu oluşturmaktadır (report.tuik.gov.tr,2009(a)).

Tablo 8. Adıyaman Nüfusunun Yerleşim Birimlerine Göre Dağılımı

Yerleşim Birimi	Nüfus			Nüfus Yoğunluğu
	Köy	Şehir	Toplam	
Besni	55.568	25.083	80.651	49
Çelikhan	7.287	8.253	15.540	26,6
Gerger	22.297	3.472	25.769	36,7
Gölbaşı	20.512	27.087	47.599	60,7
Kahta	56.384	59.665	116.049	77,9
Merkez	62.997	193.250	256.247	150,5
Samsat	5.879	4.720	10.599	31,4
Sincik	16.630	4.501	21.131	58
Tut	7.548	3.934	11.482	35,9
Toplam	255.102	329.965	585.067	76,8

***Kaynak:** adiyaman.gov.tr,2009(b) yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Tablodan da anlaşılabacağı üzere Adıyaman'ın en büyük ilçesi Merkez ilçedir. Bunu ikinci olarak Kahta takip etmektedir. Toplam nüfus olarak en küçük ilçesi ise Samsat olmasına rağmen şehir nüfusu olarak en küçük yerleşim birimi olarak Tut ilçesi sıralanmaktadır.

Adıyaman nüfusunun yaş grupları bazında dağılım ise aşağıdaki tabloda verilmiştir(adiyaman.gov.tr,2009(b)). Nüfusun en fazla olduğu dilim 10-14 yaş grubunu oluşturmaktadır, yani toplam nüfusun %11,60'ı. Buna karşılık Türkiye nüfusunda %9,12 ile nüfus, en fazla 25-29 yaş grubunda toplanmaktadır (report.tuik.gov.tr,2009(b)).

Tablo 9. Adıyaman Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş grubu	Erkek	Kadın	Toplam
0-4	31.546	29.837	61.383
5-9	32.815	30.933	63.748
10-14	34.737	33.119	67.856
15-19	32.895	31.770	64.665
20-24	26.561	28.671	55.232
25-29	25.825	26.311	52.136
30-34	21.059	21.574	42.633

35-39	18.444	18.454	36.898
40-44	15.625	14.019	29.644
45-49	12.598	12.525	25.123
50-54	10.120	10.409	20.529
55-59	8.525	9.805	18.330
60-64	6.189	8.078	14.267
65-69	5.109	6.093	11.202
70-74	3.882	4.497	8.379
75-79	3.863	3.506	7.369
80-84	1.436	2.443	3.879
85-89	328	924	1.252
90+	103	439	542
Toplam	291.660	293.407	585.067

Kaynak: adiyaman.gov.tr,2009(b) yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman ekonomisi TÜİK tarafından kısaca şu şekilde özetlenmektedir (TÜİK,2009:X-XI):

“Adıyaman sanayisi çoğu orta ve küçük işletme ölçeğinde, çoğunluğu tarıma dayalı sanayi dallarında faaliyet gösteren işletmelerden oluşmaktadır. İlde ticaretin yeterince geliştiğini söylemek mümkün değildir. Ancak, mevcut tarım ağırlıklı potansiyeli ve son yıllarda sanayisinde gösterdiği performans ile tarımsal ürün çeşit ve verimliliğinde beklenen artışların gelecekte ticari hayatı olumlu yönde etkileyeceği söylenebilir. El sanatlarına yönelik olarak kilim, sava ve el dokuma halıları üretilmekte, iç ve dış pazarlarda satılmaktadır. Bunların dışında tarım ürünleri yanında tekstil sektöründe üretimi gerçekleştirilen iplik ve hazır giyim ihracatçı firmalara satılmaktadır.

Maden kaynakları bakımından zengindir. Bu kaynaklardan bazıları ham petrol, kömür, çimento, mermer, tuğla-kiremit ham maddeleri, manganez, demir, bakır cevherleri, fosfat, maden suyu ve kaplıca suyudur. Ülkemiz genelinde çıkarılan ham petrolün % 60'ına yakın kısmı Adıyaman'daki kuyulardan elde edilmektedir.”

Adıyaman her ne kadar GAP kapsamında yer alsa da GAP'tan verdiğinin yarısını bile alamamıştır. Verimli topraklarının çoğu Atatürk Barajı göl sahasında

kalmış olsa da hala tamamlanamamış olan sulama kanalları nedeniyle geriye kalan tarım topraklarından yeterince yararlanılamamasına neden olmaktadır.

Kalkınma ve gelişmenin yerele odaklanması amacıyla ülkemizde birçok kalkınma ajansı kurulmuştur. Adıyaman, Gaziantep ve Kilis’e hizmet vermek amacıyla da İpek yolu Kalkınma Ajansı kurulmuştur.

Adıyaman’ı ve toplumsal yapısını, Adıyaman’ın henüz ilçe olduğu 1948 yılında Adıyaman kaymakamı olan Hayrettin Kalkandelen şöyle anlatmaktadır:

“Göz alabildiğine uzanan bu yerlerde halen fakirliğin hükümran olmasını bir türlü hazmedemeyen insan zekası, teessür duyuyor. Göksu, Çakal Çayı, Eğiriçay bu ovanın su kanalları. Arazi verimli, su bol, mahsul mütenevvi, fakat halk fakir. Anlaşıyor ki, Adıyamanlılar, bakmadan görmek, ellemeden tutmak, yürümeden yol almak... ve yorulmadan cennette yaşar gibi yaşamak istiyorlar. Adıyaman’da taraftarlığın mümtaz vasfı pasifliktir. Ortaokul yeni binasında yeni ve fedakar, diğerkam gençler yetiştirdikçe bu pasifliğin yerini aktiflik alacaktır. Özel menfaatler için çalışmanın yerini kamu menfaatleri için çalışma alacaktır” (1951: 20).

2. Adıyaman’da Taşınmaz Mülkiyeti

Adıyaman’da kadastro çalışmaları yeni bitmiş olmakla birlikte bu çalışmalara ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 9.’da gösterilmiştir (Adıyaman Kadaastro Müdürlüğü ve Besni Kadaastro Müdürlüğü Bilgileri,2009*).

Tablo 10. Adıyaman İli Kadaastro Çalışmaları

Kadaastro Çalışmaları Sonucu Oluşan Parsel ve Yüzölçümleri Tablosu									
Yerleşim	Birim		Toplam	Parsel Sayısı		Toplam	Yüzölçümü(dam ²)		Toplam
	Köy	Mah		Köy	Mah		Köy	Mah	
Besni	53	8	61	54.340	6.380	60.720	990.418	32.198	1.022.616
Çelikhan	18	11	29	14.137	7.036	21.173	426.658	106.086	532.744
Gerger	45	4	49	42.151	2.444	44.595	625.441	8.594	634.035
Gölbaşı	30	3	33	45.131	4.296	49.427	775.424	3.530	778.954
Kahta	94	22	116	52.820	10.782	63.602	965.627	64.350	1.029.977
Merkez	123	56	179	60.723	23.939	84.662	1.338.889	152.813	1.491.702

* Adıyaman Kadaastro Müdürlüğü çalışma sahası, Çelikhan, Gerger, Kahta, Merkez ilçe, Samsat, Sincik ilçeleri iken Besni Kadaastro Müdürlüğü’nün çalışma sahası Besni, Gölbaşı ve Tut ilçeleridir.

Samsat	16	3	19	5.390	994	6.384	234.075	17.362	251.437
Sincik	23	14	37	16.699	12.250	28.949	289.077	132.373	421.450
Tut	13	7	20	13.952	4.804	18.756	196.674	53.902	250.576
Toplam	415*	128	543	305.343	72.925	378.268	5.842.283	571.208	6.413.491

Kaynak: Adıyaman Kadastro Müdürlüğü ve Besni Kadastro Müdürlüğü Bilgileri, 2009 yararlanılarak hazırlanmıştır.

Buna göre Adıyaman'daki 543 kadastro çalışma alanında 378.268 parsel bulunmakta ve bu taşınmazların yüzölçümünün 6.413.491 dam² olduğu anlaşılmaktadır. Adıyaman yüzölçümünün toplam 7.614.000 dam² olduğu göz önüne alındığında parsellenmiş bulunan alanın toplam yüzölçüme oranı %84,23'tür. Yani Adıyaman'ın yüzölçümünün %84,23'ü parsellenmiştir. Bu parsellerden bir kısmı tescile tabi olmayan yerlerden olduğu için hepsi tescil edilmemiştir. Kamu mallarından olan mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri ile yol, meydan, köprü gibi tescile tabi olmayan orta malları tescilli taşınmazlar arasında bulunmamaktadırlar.

Adıyaman Merkez ilçe ve Besni ilçesinin 1876 yılındaki taşınmaz varlığına da bir göz atalım (Öztürk, 2006:134,135). Bu dönemde Adıyaman'ın (Merkez ilçe) nüfusu 3.185 iken Besni'nin nüfusu 3.317'dir.

Tablo 11. Adıyaman'ın 1876 Yılındaki Taşınmaz Varlığı

Nitelik	Adıyaman	Besni
Hane	1872	3317
Dükkanlar	623	692
Hamam	2	1
Cami, mescid, medrese	20	44
Dink, Değirmen	10	17
Bağ, Bahçe, Tarla	2502	1737
Arsa-i haliyesi	35	140
Müsakkafat-ı saire	136	326
İcmal-i müsakkafat	6189	8277

Kaynak: Öztürk, 2006:134,135 yararlanılarak hazırlanmıştır.

* Kadastro çalışmalarından sonra köy haline getirilen yerleşim birimlerinin mevcut olması nedeniyle köy sayısı burada 415 olarak geçse de Adıyaman'da 428 köy bulunmaktadır.

1876 yılındaki taşınmazlara baktığımızda en büyük payı bağ, bahçe, tarla ve haneler oluşturmaktadır. O dönemde Besni ilçesinin Adıyaman merkezden daha büyük olduğu görülmektedir.

Adıyaman İl Tarım Müdürlüğü Mera Komisyonundan alınan bilgilere göre Adıyaman’da aşağıdaki tabloda belirtildiği sayıda mera bulunmaktadır.

Tablo 12. Adıyaman’daki Meraların İlçelere Göre Dağılımı

İlçe Adı	Tescilli(adet)	Yüzölçümü(dam ²)
Besni	102	55.340
Çelikhan	290	96.988
Gerger	194	61.404
Gölbaşı	139	13.509
Kahta	211	100.625
Merkez	297	114.320
Samsat	89	21.670
Sincik	81	41.306
Tut	10	27.162
Adıyaman Toplam	1.413	532.321

Kaynak: Adıyaman Tarım Müdürlüğü İl Mera Komisyonu Bilgileri, 2009 yararlanılarak hazırlanmıştır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere Adıyaman’da bulunan 1.413 adet meranın toplam yüzölçümü 532.321 dam²’dir. Mera alanları yüzölçümü olarak Adıyaman’ın %6,99’unu kaplamaktadırlar. Meralar, yukarıda da anlatıldığı gibi tescile tabi olmayıp sınırlandırılarak paftasında gösterilir ve orta malları sicilinde takip edilir. Meraların parsellenmiş alanlar içindeki oranı, adet olarak %0,37 iken yüzölçümü olarak %8.30’dur.

Adıyaman’da MEOP kayıtlarına göre 12.475 adet “orman” vasıflı 2.675.670 dam²’lik taşınmaz bulunmaktadır (Taşınmaz Programı). Böylelikle orman nitelikli alanlar Adıyaman yüzölçümünün %35,14’lük kısmını, sınırlandırılmış parsellerin ise %41,72’lik kısmını oluşturmaktadırlar.

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Arazi İşleri Dairesi Başkanlığı'nın hazırlamış olduğu Toprak Sınıflaması Teknik Talimatı'na* göre topraklar sınıflandırılmaktadır. Bu talimata göre yapılan sınıflandırmaya göre Adıyaman topraklarının sınıflandırması aşağıdaki şekilde olmaktadır (adiyaman.gov.tr,2009(c)).

Tablo 13. Adıyaman İli Arazi Sınıfları ve Alanları

Arazi Sınıfı	Alan (dam ²)	Toplam Toprak Alanına Oranı (%)
I. Sınıf	244.480	3,6
II. Sınıf	470.120	6,9
III. Sınıf	628.030	9,3
IV. Sınıf	636.450	9,4
V. Sınıf	1.110	0,0
VI. Sınıf	756.860	11,1
VII. Sınıf	3.774.260	55,6
VIII. Sınıf	274.910	4,1
TOPLAM	6.786.220	100,0

Kaynak: adiyaman.gov.tr,2009(c) yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'da tarım alanı olarak kullanılan toprakların dağılımını gösteren tablo ise aşağıda verilmiştir (tuik.gov.tr,2009(a)).

Tablo 14. Adıyaman Tarım Topraklarının Kullanım Şekline Göre Dağılımı

Kullanım Şekli	Alan (dam ²)	Toplam Tarım Alanına Oranı
Tahıllar ve diğer bitkisel ürünler ekilen alan	2.347.383	84,77
Sebze bahçeleri alanı	41.837	1,51
Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı	376.784	13,61
Nadas	3.000	0,11
Toplam Tarım Alan (dam²)	2.769.004	100

Kaynak: tuik.gov.tr,2009(a) yararlanılarak hazırlanmıştır.

* Bu talimata göre: Araziler kullanma kabiliyetine göre, üzerinde erozyona sebep olunmadan en iyi, en kolay ve en ekonomik bir şekilde tarım yapılabilen birinci sınıf ile hiç bir tarıma elverişli olmayan, çayır veya ormanlık olarak dahi kullanılamayan, ancak doğal hayata ortam teşkil edebilen veya insanlar tarafından dinlenme yerleri ve milli park olarak kullanılabilen sekizinci sınıf arasında yer alırlar.

Adıyaman'da tarım alanı olarak kullanılan toprakların, 7.614.000 dam²'lik Adıyaman yüzölçümüne oranı %36,37 iken toplam yüzölçümü içinde parsellenmiş olan 6.413.491 dam²'lik yüzölçüme oranı ise %43,17'dir. Adıyaman yüzölçümünün %36,37'si tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Tahıllar ve diğer bitkisel ürünler ekilen alan, tarım alanları içinde %84,77'lik payla en fazla alanı kaplayan grubu oluşturmaktadırlar.

3. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazları

Adıyaman'da 3.489.326 dam² yüzölçüme sahip 41.447 adet tescilli taşınmaz Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunmaktadır (MEOP, Taşınmaz Programı). Adıyaman'ın toplam yüzölçümü 7.614.000 dam² olduğuna göre 3.489.326 dam²'lik Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar Adıyaman yüzölçümünün %45,83'lük kısmını oluşturmaktadırlar. Aynı zamanda kadaströ çalışmalarıyla tespit edilmiş 6.413.491 dam²'lik alanın da %54,41'lik kısmını teşkil etmektedirler. Bu şekilde genel hatları verilen Adıyaman'daki Hazine taşınmazları üçüncü bölümde detaylı bir şekilde incelenecektir.

III. BÖLÜM ADIYAMAN'DAKİ HAZİNE TAŞINMAZLARININ GÜNCEL DURUMU

1. Genel

Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının durumunu daha iyi anlayabilmek açısından Türkiye'deki duruma da kısaca bakmak gerekmektedir. Türkiye'nin yüzölçümü 814.578 km², yani 814.578.000 dam²'dir. 10 Aralık 2009 tarihinde Adapazarı'nda yapılan defterdarlar ve vergi dairesi başkanları toplantısında, Türkiye yüzölçümünün yapısı mülkiyet açısından genel olarak aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir denmektedir (milli.emlak.gov.tr,2009(b)).

Tablo 15. Türkiye Genelinde Mülkiyet Yapısı

Mülkiyet Yapısı	Yüzölçümü (dam ²)	Oran (%)
Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar	171.061.380	21
Hazinenin özel mülkiyeti (orman dışındaki)	57.020.460	%7
Orman (tescilli) %14 114.040.920	219.936.060	%27
Orman (DHTA) %13 105.895.140		
DHTA Alanlar	309.539.640	38
Özel mülkiyet (kişilerin)	333.976.980	41
Toplam	814.578.000	100

Kaynak: milli.emlak.gov.tr,2009(b) yararlanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye genelinde orman alanları dışındaki Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar Türkiye yüzölçümünün %7'lik bir kısmı olan 57.020.460 dam²'dir.

Türkiye'de 31.12.2009 tarihi itibarıyla de Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların sayısı 3.124.916 adettir (milli.emlak.gov.tr,2009(a)). Bu taşınmazların kapladığı alan 176.441.816* dam²'dir. Bu taşınmazların adet olarak cinslerine göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

* Anılan toplantının yapıldığı 10 Aralık 2009 tarihinde Hazine taşınmazlarının yüzölçümü 171.061.380 dam²'dir. Ancak 31.12.2009 günü saat 19:42:01 itibarıyla 176.441.816 dam²'dir.

Tablo 16. Türkiye’deki Hazine Taşınmazlarının Cinslerine Göre Dağılımı

Taşınmaz Cinsi	Taşınmaz Sayısı
Bina	113.602
Arsa	382.690
Arazi	685.918
Bağ-Bahçe	162.894
Tarla	1.185.639
Orman	322.425
Orta Malları	77.262
Su Alanları	161.661
Maden-Ocak Alanları	1.414
Deniz Dolgu Alanları	619
Tarih-Kültür Alanları	3.745
Cinsi Belirtilmeyen	27.047
Türkiye Toplam	3.124.916

Kaynak: *milli.emlak.gov.tr, 2009(a) yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Türkiye’deki 3.124.916 adet taşınmazdan 79.526.359 dam²’lik 538.655 adet taşınmaz ise tahsislidir. Bu tahsisli taşınmazların toplam taşınmazlar içindeki oranına gelince adet olarak %17,24’ünü oluşturmalarına rağmen yüzölçümü olarak %45,07’lik kısmını oluşturmaktadırlar. Adıyaman’da bulunan 41.447 adet 3.489.325 dam²’lik taşınmazlar adet olarak Türkiye’deki taşınmazların %1,33’ünü, yüzölçümü olarak da %1,98’ini oluşturmaktadırlar.

Tablo 17. Türkiye ve Adıyaman’daki Hazine Taşınmazlarının Dağılımı

Birim	Taşınmaz sayısı (adet)	Oranları(%)	Toplam Yüzölçümü (dam ²)	Oranları(%)
Türkiye Geneli	3.124.916	1,33	176.441.816	1,98
Adıyaman	41.447		3.489.325	

Kaynak: *milli.emlak.gov.tr, 2009(a) ve MEOP’tan yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Adıyaman’da Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan 41.447 adet tescilli taşınmazın ilçelere göre dağılımı aşağıda verilmiştir (MEOP, Taşınmaz Programı). Buna göre 8.945 adet taşınmazla Merkez ilçe birinci sırada yer alırken Samsat ilçesi 679 adet taşınmazla en az taşınmaz bulunduran ilçedir. Yüzölçümü bakımından da aynı ilçeler aynı sıralarda bulunmaktadır.

Tablo 18. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazlarının İlçelere Göre Dağılımı

İlçe Adı	Tescilli(adet)	Yüzölçümü(dam ²)
Besni	4.267	295.563
Çelikhan	4.321	276.210
Gerger	4.599	546.796
Gölbaşı	6.280	518.095
Kahta	3.995	185.554
Merkez	8.945	701.856
Samsat	679	31.499
Sincik	5.256	831.658
Tut	3.105	102.095
Adıyaman Toplam	41.447	3.489.326

Kaynak: MEOP,Taşınmaz Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'da bulunan bu 41.447 adet tescilli taşınmazın cinslerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bu cinsler arasında en büyük payı “arazi” alırken “deniz dolgu alanları” hiç bulunmamakta “maden-ocak alanları” ise 5 adet taşınmazla sonda yer almaktadır (MEOP,Taşınmaz Programı).

Tablo 19. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazlarının Cinslerine Göre Dağılımı

Taşınmaz Cinsi	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü(dam ²)
Bina	1.023	2.220
Arsa	897	23.394
Arazi	14.395	535.086
Bağ-Bahçe	2.342	13.429
Tarla	9.225	226.447
Orman	12.475	2.675.670
Orta Malları	458	8.746
Su Alanları	591	3.200
Maden-Ocak Alanları	5	112
Deniz Dolgu Alanları	-	-
Tarih-Kültür Alanları	36	1.022
Adıyaman Toplam	41.447	3.489.326

Kaynak: MEOP,Taşınmaz Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler

Adıyaman'da bulunan 41.447 adet taşınmaz üzerinde değişik işlemler bulunmaktadır. Bunlar, izleyen alt bölümlerde anlatılmaktadır.

2.1. Tahsis

Daha önce de anlatıldığı gibi tahsis, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan bir taşınmazı kamu malı haline getirirken, kamu malı olan bir taşınmazı da Hazinesinin özel mülkiyetindeki bir taşınmaz haline getirebilmektedir. Hazineyi oluşturan kamu idareleri için tahsis yetkisi Maliye Bakanlığı'ndadır. Maliye Bakanlığı bu yetkisini defterdarlık ve/veya malmüdürlüklerine devredebilmektedir. Nitekim 2007/13 sayılı Genelge ile bu yetki devri kısmen yapılmıştır. Gerek Bakanlığın gerek bu yetki dahilinde defterdarlık ve malmüdürlüklerinin yapmış olduğu tahsis işlemleri sonucunda 31.12.2009 sonu itibarıyla Türkiye ve Adıyaman'da Hazinesinin özel mülkiyetinde olup çeşitli kamu idarelerine (Adıyaman'daki kamu idarelerini daha sonra inceleyeceğiz) tahsis edilmiş olan taşınmazlar sayı ve yüzölçümü olarak aşağıda gösterilmiştir (milliملak.gov.tr, 2009(a); MEOP, Tahsis Programı).

Tablo 20. Türkiye ve Adıyaman'daki Tahsisli Taşınmazların Dağılımı

Birim	Taşınmaz sayısı (adet)	Oran(%)	Toplam Yüzölçümü (dam ²)	Oran(%)
Türkiye Geneli	538.655	1,89	79.526.358	1,83
Adıyaman	10.163		1.455.028	

Kaynak: milliملak.gov.tr,2009(a) ve Tahsis Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'da yer alan 10.163 adet taşınmazın Türkiye genelindeki tahsisli taşınmazlara oranı %1,89'dur. Bunların yüzölçümü olarak oranı ise %1,83'tür.

Adıyaman'da Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan toplam 41.447 adet 3.489.325 dam²'lik taşınmazların 1.455.028 dam²'lik 10.163 adedi çeşitli kamu idarelerine tahsislidir. Yani 41.447 adet taşınmazın 10.163'ü hizmet malıdır. Bu hizmet mallarının, Adıyaman'daki Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar içerisindeki oranı adet olarak % 24,52 iken yüzölçümü olarak % 41,70 'dir.

Tahsisli taşınmazların ilçelere göre dağılımı da aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 21. Adıyaman'daki Tahsisli Taşınmazların İlçelere Göre Dağılımı

Yerleşim Birimi	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü(dam ²)
Besni	599	145.626
Çelikhan	534	229.162
Gerger	89	1.427
Gölbaşı	2.280	419.410
Kahta	1.060	104.575
Merkez	4.020	482.495
Samsat	352	17.134
Sincik	14	579
Tut	1.215	54.620
Toplam	10.163	1.455.028

Kaynak: MEOP,Tahsis Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'daki 10.163 adet tahsisli taşınmazın cinslerine göre dağılımı ise aşağıda gösterilmektedir (MEOP,Tahsis Programı). Hem adet hem de yüzölçümü olarak “orman” cinsi birinci sırada yer almaktadır.

Tablo 22. Adıyaman'daki Tahsisli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı

Cinsi	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü(dam ²)
Arazi	181	36.862
Arsa	220	930
Bağ-Bahçe	23	186
Bina	271	1.282
Tarla	939	39.589
Orman	8.264	1.374.869
Orta Malları	11	182
Su Alanları	251	748
Maden ve Ocak Alanları	2	54
Tarihi ve Kültürel Alanlar	1	326
Toplam	10.163	1.455.028

Kaynak: MEOP,Tahsis Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'daki 1.455.028 dam²'lik 10.163 adet tahsisli taşınmaz, çeşitli kamu idarelerine tahsis edilmişlerdir. Bu kurumlar aşağıdaki tabloda görülmektedir (MEOP,Tahsis Programı).

Tablo 23. Adıyaman'daki Tahsisli Taşınmazların Kurumlara Göre Dağılımı

Tahsis Edilen İdare	Tahsis Edilen Kurum	Tahsis Sayısı
Belediyeler	Adıyaman Belediyeleri	12
G.B.K. Kamu İdareleri	Adalet Bakanlığı	14
G.B.K. Kamu İdareleri	Adıyaman Defterdarlığı	2
G.B.K. Kamu İdareleri	Adıyaman Valiliği	21
G.B.K. Kamu İdareleri	Başbakanlık	34
G.B.K. Kamu İdareleri	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	98
G.B.K. Kamu İdareleri	Besni Kaymakamlığı	15
G.B.K. Kamu İdareleri	Çevre ve Orman Bakanlığı	1.069
G.B.K. Kamu İdareleri	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	2
G.B.K. Kamu İdareleri	Gerger Kaymakamlığı	1
G.B.K. Kamu İdareleri	Gerger Malmüdürlüğü	1
G.B.K. Kamu İdareleri	İçişleri Bakanlığı	107
G.B.K. Kamu İdareleri	Kültür Bakanlığı	24
G.B.K. Kamu İdareleri	Kültür ve Turizm Bakanlığı	1
G.B.K. Kamu İdareleri	Maliye Bakanlığı	15
G.B.K. Kamu İdareleri	Milli Eğitim Bakanlığı	116
G.B.K. Kamu İdareleri	Milli Savunma Bakanlığı	31
G.B.K. Kamu İdareleri	Orman Bakanlığı	6.992
G.B.K. Kamu İdareleri	Sağlık Bakanlığı	102
G.B.K. Kamu İdareleri	Samsat Kaymakamlığı	4
G.B.K. Kamu İdareleri	Tarım ve Köyişleri Bakanlığı	24
G.B.K. Kamu İdareleri	Turizm Bakanlığı	1
G.B.K. Kamu İdareleri	Tut Kaymakamlığı	5
G.B.K. Kamu İdareleri	Ulaştırma Bakanlığı	27
Genel Yönetim Kapsamı Dışındaki Kamu İdareleri	Vakıflar	1
Katma Bütçeli İdareler (Kaldırıldı)	Tarım ve Köyişleri Bakanlığı	27
Mahalli İdareler	Adıyaman Valiliği	12
Mahalli İdareler	İl Tüzel Kişiliği	14
Mahalli İdareler	Köy Tüzel Kişilikleri	12

Mahalli İdareler	Muhtarlık	4
Ö.B.K. İdareler	Başbakanlık	5
Ö.B.K. İdareler	Çevre ve Orman Bakanlığı	1.325
Ö.B.K. İdareler	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	26
Ö.B.K. İdareler	Yüksek Öğretim Kurulu Başkanlığı	19
Toplam		10.163

Kaynak: MEOP, Tahsis Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Buna göre en fazla taşınmaz Çevre ve Orman Bakanlığına (tabloda geçen Çevre ve Orman Bakanlığı ile Orman Bakanlığı daha önce ayrılmış olmalarına rağmen sonra tekrar birleştirildiler, bunun için ikisini bir olarak değerlendirmek gerekmektedir) yapılmış gözükmektedir. Ki muhtemelen bunların çok büyük bir kısmı niteliği orman olan taşınmazlardır.

2.2. Kiraya Verme

Hazine taşınmazlarının bir idare şekli olan kiraya verme işlemi sonucunda Adıyaman'da bir kısım Hazine taşınmazı kiraya verilmiştir. Hazine taşınmazlarının kiraya verilme şekillerinin farklılık arz ettiğini daha önce açıklamıştık. Adıyaman'daki Hazine taşınmazları üzerinde kurulan kiralama işlemleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (MEOP, Kira Programı).

Tablo 24. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kiralama İşlemleri

İlçe	Değerlendirmede		Ret		Kiralandı		Toplam	
	Adet	(m ²)	Adet	(m ²)	Adet	(m ²)	Adet	(m ²)
Besni	104	633.417	67	703.090	13	185	184	1.336.692
Çelikhan	3	115.306					3	115.306
Gerger	-							-
Gölbaşı	5	18					5	18
Kahta	41	554.056			4	51	45	554.107
Merkez	99	1.994.818	11	2.810.675	9	615	119	4.806.108
Samsat	2	342.781					2	342.781
Sincik	-							-
Tut	6	275.177					6	275.177
Toplam	260	3.915.573	78	3.513.765	26	851	364	7.430.189

Kaynak: MEOP, Kira Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye genelinde 19.824 adet taşınmaz kira işlemi ile idare edilirken Adıyaman’da bu sayı 26’dır (milliye.gov.tr,2009(b); MEOP, Kira Programı). Adıyaman’daki kiralama işlemlerinin bir kısmı henüz MEOP kapsamına alınamamıştır.

Hazine taşınmazları üzerinde yapılan bu kiralamaların birçoğunu 5258 sayılı Aile Hekimliği Pilot Uygulaması Hakkında Kanunun “Kamuya ait taşınmazların kullanımı” başlıklı 4. maddesindeki “Hazine, belediye veya il özel idaresine ait taşınmazlardan aile sağlığı merkezi olarak kullanılması uygun görülenler, Maliye Bakanlığı, belediye veya il özel idarelerince bu amaçla kullanılmak üzere doğrudan aile hekimine kiraya verilebilir” hükmüne istinaden yapılan kiralamalar oluşturmaktadır.

2.3. Ecrimisil

İlgili mevzuat hükümleri gereğince bir idare şekli olmadığı belirtilen ecrimisil, uygulamada çok rastlanılan bir durumdur. Türkiye genelinde 19.824 adet taşınmaz kiraya verme ile yönetilirken, işgalli taşınmaz, yani ecrimisille yönetilen taşınmaz da 359.902 adettir (milliye.gov.tr,2009(b)). Bu iki rakam birbiriyle karşılaştırıldığında Hazine taşınmazlarının ecrimisille yönetildiğini söylemek mümkün olmaktadır.

Bu tez çalışması sona ererken Meclis’e sunulan bir kanun tasarısında (basbakanlik.gov.tr,2010) ecrimisil ile ilgili bazı düzenlemeler de yer almıştır. Ecrimisil tespit ve takdir komisyonlarının oluşumu, ecrimisilin ancak beş yıl için alınabileceği, şimdiye kadar yapılan beş yıldan fazla kullanımların sadece beş yıllık kısmının ecrimisile konu olacağı bu düzenlemeler arasındadır.

Adıyaman’daki durumun da Türkiye’deki durumdan pek bir farkı bulunmamaktadır. Adıyaman’daki işgalli taşınmazlar, işgal sayıları ve işgal edilen alan aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (MEOP, Ecrimisil Programı).

Tablo 25. Adıyaman'daki İşgalli Hazine Taşınmazları

Yerleşim Birimi	İşgalli Taşınmaz Sayısı	İşgal Sayısı	İşgal Edilen Alan(dam²)	Ecrimisil Bedeli(TL)
Besni	1.141	1.731	22.792	974.339,19
Çelikhan	9	154	182	7.702,16
Gerger	-	-	-	-
Gölbaşı	703	1.552	9.067	1.014.405,88
Kahta	272	517	8.034	318.289,01
Merkez	2.180	8.614	100.956	2.462.702,48
Samsat	159	636	8.258	213.463,31
Sincik	46	54	125	5.503,61
Tut	224	262	1.259	35.149,25
Toplam	4.734	13.520	150.673	5.031.554,89

Kaynak: MEOP, Ecrimisil Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.

İşgal edilen 4.734 adet taşınmaz üzerindeki 13.520 işgalle işgal edilen 150.673 dam²lik alan için tahakkuk ettirilen 5.031.554,89 TL'lik ecrimisilin 1.485.860,62 TL'lik kısmı tahsil edilmiştir (MEOP, Ecrimisil Programı). Yalnız yapılan bu tahsilat içinde 49.395,51 TL'lik 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca hesaplanan gecikme bedeli bulunmaktadır.

2.4. İrtifak Hakları

Türkiye genelinde 10.467 adet taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiştir(milliemlak.gov.tr,2009(b)). Bu sayı Adıyaman'da 29'dur (MEOP,İrtifak Programı). İlçelere göre dağılım ise aşağıda gösterilmektedir.

Tablo 26. Adıyaman’da İrtifak Hakkı Tesis Edilen Hazine Taşınmazları

Yerleşim Birimi	İrtifak Sayısı	İrtifak Hakkı Bedeli Tahakkuk(TL)	Tahsilat (TL)
Besni	11	9.920,00	9.920,00
Çelikhan	-	-	-
Gerger	-	-	-
Gölbaşı	1	-	-
Kahta	5	-	-
Merkez	12	59.918.50	57.961.79
Samsat	-	-	-
Sincik	-	-	-
Tut	-	-	-
Toplam	29	69.838,50	67.881,79

***Kaynak:** MEOP, İrtifak Programı’ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Adıyaman’daki Hazine taşınmazlarının 29’unun üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiştir. Yapılan işlemler neticesinde 67.881,79 TL’lik tahsilat yapılmıştır.

İrtifak hakkı tesisi genellikle yatırım amaçlı olarak kurulmaktadır. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna 18.02.2009 tarihinde 5838 sayılı Kanunun 23. maddesiyle eklenen Ek 3. maddesinde yatırım amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

2.5. Satış

1997 ile 2009 (Temmuz) döneminde Türkiye genelinde 131.465 adet Hazine taşınmazının satışı yapılmıştır (milliye.gov.tr,2009(b)). Adıyaman’da satışı yapılan Hazine taşınmazının sayısı ise 264’tür (MEOP,Satış Programı).

Tablo 27. Adıyaman’da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazları

Yerleşim Birimi	Satılan Taşınmaz Sayısı	Hazine Hissesi (m²)	Yüzölçümü (m²)	Satış Bedeli (TL)
Besni	2	15.495,00	15.495,00	262.411,00
Çelikhan	1	1.638,06	1.638,06	1.070,00
Gerger	-	-	-	-
Gölbaşı	4	112.226,13	112.226,13	43.812,00
Kahta	16	836.686,72	836.686,72	285.474,86
Merkez	240	5.626.891,81	5.225.394,29	3.627.106,74
Samsat	-	-	-	-
Sincik	-	-	-	-
Tut	1	327,99	327,99	5.050,00
Toplam	264	6.593.265,71	6.191.768,19	4.224.924,60

***Kaynak:** MEOP, Satış Programı’ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Satışı yapılan bu taşınmazların tahsil edilen satış bedelleri üzerinden daha önce anlatılan ilgili yerlere belirtilen oranlarda paylar aktarılır.

Satışı gerçekleştirilen bu taşınmazların hangi yasalar kapsamında satışlarının yapıldığı aşağıdaki tabloda görülmektedir (MEOP,Satış Programı).

Tablo 28. Adıyaman’da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarının Yasal Dayanaklarına Göre Dağılımı

Yasal Dayanak	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Satış Bedeli (TL)
2886/45	154	2.787.743,23	1.772.971,00
2886/36	1	15.000,00	195.000,00
4070/6	1	594,00	357,00
4070/7	80	2.871,335,62	1.077.397,50
4070/8	30	793.994,48	299.000,00
2886/72	2	7.777,87	340.519,00
4706/4-B	1	48.984,00	22.500,00
4706/4-C	12	936,77	52.911,40
4706/4-F	1	6.985,10	560.000,00
4706/4-G	3	66.300,00	9.878,70

Toplam	285*	6.599.651,07	4.330.534,60
---------------	-------------	---------------------	---------------------

***Kaynak:** MEOP, Satış Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Buna göre satış işlemleri, en çok 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesindeki açık teklif ihale usulüyle gerçekleştirilmiştir. Bunun yanında 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile yapılan satışlarda önemli bir oluşturmaktadır ki bunların büyük bir kısmı doğrudan yapılan satışlardır.

Satışı gerçekleştirilen 285 adet taşınmazın hangi amaçlarda kullanılmak üzere satıldığı aşağıdaki tabloda görülmektedir (MEOP,Satış Programı).

Tablo 29. Adıyaman'da Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarının Satış Amaçlarına Göre Dağılımı

Satış Amacı	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Satış Bedeli (TL)
Dernek Hizmet Yeri	1	495,00	67.411,00
Konut Alanı	9	66.486,13	40.992,10
Konut Alanı+Yol	3	19.252,99	16.487,50
Konut Alanı+Yol+Park	1	15.000,00	195.000,00
Spor Alanı	1	48.984,00	22.500,00
Tarım Alanı	169	3.643.410,71	1.605.217,09
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	10	447.540,87	206.738,16
İmarsız	1	2.600,00	2.750,00
Kamusal İçerikli Yapılar	1	6.985,10	560.000,00
Amacı Boş Bırakılan	89	2.348.536,27	1.613.438,75
Toplam	285	6.599.651,07	4.330.534,60

***Kaynak:** MEOP, Satış Programı'ndan yararlanılarak hazırlanmıştır.*

Tablodan da anlaşılacağı üzere satışı gerçekleştirilen taşınmazlar, en çok tarım için kullanılmak üzere satılmışlardır.

* Tablo 27.'de satılan taşınmaz sayısının 264 olduğu belirtilmiştir. 264, tapu ferağı verilen taşınmazlardır. Buradaki 285 taşınmaz ise satışı yapılan ama henüz tapu ferağı verilmeyen taşınmazlardır.

Bunun yanında MEOP kayıtlarına göre üzerinde satış işlemi bulunan taşınmaz sayısı 770 adettir. Yani 770 taşınmaz için satın alma talebinde bulunulmuştur. Bunlardan 285'inin satışı gerçekleştirilmiş ve 285 taşınmazdan 264'ünün ise tapu ferağı verilerek işlemleri sonuçlandırılmıştır. Satın alma talebinde bulunulan 770 adet taşınmazdan geriye kalan 485 adet taşınmazla ilgili satış çalışmaları devam etmektedir ve uygun görülenlerin satışları gerçekleştirilecektir.

2.6. Bedelsiz Devir, Terk, Temlik

Bu uygulamaların çeşitli kanunlarda düzenlendiğini görmekteyiz. Adıyaman'da Hazine taşınmazları ile ilgili olarak MEOP programı kapsamında yapılan çalışmada toplam 1082 taşınmazın pasif durumda bulunduğu görülmüştür. Bu taşınmazların bir kısmını mükerrer kayıtlar oluşturmakta bir kısmını tescil edilmemesi gerekip de tescil edilmiş olan ancak daha sonra terkin edilen taşınmazlar oluşturmakta bir kısmını da ifraz, tevhit işlemleri sonucunda terkin edilen taşınmazlar oluşturmaktadır.

Tablo 30. Adıyaman'da Bedelsiz Devredilen, Terk Edilen ve Temlik Edilen Taşınmazlar

Yerleşim	Devir	İmar	Mah. Kar.	Trampa	Yatırım-Teşvik	Mera (5/b)	Orta Malları	7269 s.K.	2510 s.K.
Besni	31	13	21	-	-	-	-	-	-
Çelikhan	-	-	-	-	-	188	-	-	-
Gerger	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gölbaşı	-	-	16	-	-	-	4	-	-
Kahta	1	1	20	1	-	-	-	9	-
Merkez	19	4	5	4	2	-	-	-	-
Samsat	-	-	-	-	-	22	-	-	1
Sincik	-	-	-	-	-	219	-	-	-
Tut	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Toplam	51	18	65	5	2	429	4	9	1

Kaynak: MEOP Programlarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tablo 12.'de gösterilen Adıyaman'daki meraların dağılımında Çelikhan ve Sincik'teki meraların bir kısmı gözükmemektedir. Bunlar Mera Kanunu'nun 5/b

maddesine dayanılarak Mera Komisyonu tarafından niteliği mera olarak değiştirilerek mera haline getirilen taşınmazlardır. Bunun yanında Samsat'ta bulunan meralar evveliyatı itibariyle meralardır, ancak tapu siciline kayıtları yapılmıştır. Çelikhan, Sincik ve Samsat'taki meraların tapu sicilinden terkinleri yapılarak Orta Malları siciline kayıtları yapılmalıdır.

MEOP kayıtlarında yapılan incelemede Adıyaman için 1083 kaydın pasif olduğu görülmüştür. Yukarıdaki tabloda toplam 584 adet taşınmazın çeşitli nedenlerle pasif duruma getirildiği görülmektedir. Bunların dışında kalanların bir kısmı satış nedeniyle pasif duruma gelenlerdir ki bunlar Tablo 26.'da gösterilmiştir. Geriye kalan pasif durumundaki taşınmazlarda mükerrer kayıt vb. durumlar nedeniyle pasif duruma getirilmiştir.

Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının genel olarak görünümü aşağıdaki tabloda görülmektedir. Bunlardan %24,52'si olan 10.163 adet taşınmaz tahsislidir. 4.734 adet taşınmaz işgal edilmekte ve bunun için ecrimisil tahakkuk ettirilmektedir. Bunların oranı ise %11,42'dir. Kiraya verilen taşınmaz sayısı 26, oranı %0,063; irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz sayısı 29, oranı %0,07'dir. Geriye kalan 26.495 adet taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarruf bulunulmamaktadır. Bunların Adıyaman'daki toplam Hazine taşınmazları içerisindeki oranı ise % 63,93'dür.

Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarını, tasarruf edilen (üzerinde herhangi bir iş veya işlem bulunan) ve tasarruf edilmeyen diye ikiye ayırdığımızda taşınmazlardan 14.952 adedi tasarruf edilmekte, buna karşılık 26.495 adedi ise herhangi bir şekilde tasarruf edilmemektedir. Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarından, tasarruf edilen taşınmazların, toplam taşınmaz sayısına oranı 36,07 iken, tasarruf edilmeyen taşınmazların oranı ise 63,93'dür.

Tablo 31. Adıyaman'daki Hazine Taşınmazlarının Genel Görünümü

Taşınmaz	Adet	Oran
Tahsisli taşınmazlar	10.163	24,52
İşgalli taşınmazlar (Ecrimisille idare edilenler)	4.734	11,42
Kiraya verilmiş taşınmazlar	26	0,063
İrtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar	29	0,07
Tasarruf edilmeyen taşınmazlar	26.495	63,93
Toplam	41.447	100

Kaynak: MEOP Programlarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Adıyaman'da bulunan 41.447 adet taşınmazın bir kısmı tasarruf edilmekte bir kısmı ise tasarruf edilmemektedir. Bu taşınmazlardan daha fazla faydalanılabilmesi için yapılabilecek şeyler bulunmaktadır. Bunlar sonuç kısmında açıklanacaktır.

IV. BÖLÜM BULGULAR, ÖNERİLER VE SONUÇ

Bu çalışma ile Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının tasarrufunda yasal düzenlemelerden ve uygulamalardan kaynaklanan sorunlar çerçevesinde hem taşınmazların Hazineye geçiş süreci hem de taşınmazların kullanımı, değerlendirilmesi noktalarında bulgular elde edilmiştir. Bu bulgular için bir kısım öneriler geliştirilerek sorunlar için çözümler sıralanmış ve öz olarak bir sonuç ortaya konmuştur.

Elde edilen bulgular için geliştirilen öneriler aşağıdaki matriste toplanmıştır.

Tablo 32. Bulgu Öneri Matrisi

		Ö N E R İ L E R					
		A	B	C	D	E	F
B U L G U L A R	A						
	B						
	C						
	D						
	E						
	F						
	G						
	H						
	I						
	İ						
	J						
	K						

1. Bulgular

A. Hazine Taşınmazlarının Algılanması

Hazinenin özel mülkiyetinde, Tablo 15.’ten de anlaşılacağı üzere Türkiye yüzölçümünün sadece %7’lik kısmı olan 57.020.460 dam²’lik alan bulunmaktadır. Kamuoyunda durumun daha farklı olduğu, devletin çok daha fazla taşınmazının bulunduğu düşüncesi yaygındır. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler çoğunlukla bir olarak değerlendirildiğinden böyle bir durum ortaya çıkmaktadır. Halbuki DHTA yerler herkesin kullanımına açıktır.

Bu bulgu için “Öneri D ve E” geliştirilmiştir.

B. Doğru Yapıl(a)mayan Kadastro

Devlet malları içerisinde bulunan Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazları incelenirken öncelikle değerlendirilmesi gereken, kadastro konusudur. Kadastro çalışmaları ile gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinin sınırları belirlenmiş, sahipliğinin tapuda tescili ile kesinleşmesi sağlanmış olmalıdır. Olması gereken bu durum, uygulamada sorunlu bir alandır. Bu durum 17-18 Aralık 2009 tarihinde yapılan Toprak Mülkiyeti Sempozyumunda da şöyle dile getirilmiştir: “Taşınmaz varlıklar üzerinde mülkiyet hakkı, birçok uyumsuzluğa yol açabilen önemli bir yönetim alanıdır. Kadastronun doğru yapılması, taşınmaz mülkiyet haklarının kullanılmasında belirleyici öneme sahiptir. Kadastro yapılan yerlerde toprak ihtilaflarının azaldığı bir gerçektir” (Sonuç Bildirisi,2009). Ancak, doğru yapılan bir kadastro ile ihtilaflar çözülebilir. Uygulamada kadastrodan ve/veya kastrocudan ve yerel halktan (kadastro bilirkişisi) kaynaklanan sorunların olduğu bir gerçektir. Kastrocu çıkarlarının peşine düşebilmekte veya kadastro bilirkişileri tarafından yanlış yönlendirilebilmektedir. Yerel halk arasında bulunan husumetler kadastro çalışmalarına da yansımakta, böylelikle çözüm olması beklenen kadastro, sorun üreten bir mekanizma haline gelebilmektedir.

Bu bulgu için “Öneri A” geliştirilmiştir.

C. Tapu İle İlgili Sorunlar

Tapu ve kadastro birbirinden ayrılmaz bir bütünün parçalarıdır. Kadastro ile belirlenen (tespit) mülkiyet ilişkileri tapu ile kayıt (tescil) altına alınmaktadır. Ancak tapulama işlemlerinde de Hazine taşınmazları açısından kimi sorunlarla karşılaşilmektedir.

Orta mallarının, tapu kütüğüne Hazine adına tescil edilmeyip Orta Malları Sicili'ne işlenmesi gerekmektedir. Ancak uygulamada genellikle tam tersi olmaktadır.

5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 10.12.2003 tarihinden itibaren Kanunun geçici 12. maddesi hükmüne dayanılarak altı ay içinde, genel bütçe kapsamına alınan idarelerin taşınmazlarının tescilinin tashihi Hazine adına yapılması gerekmektedir. Özellikle Adıyaman'ın da içinde bulunduğu bir alanda yapılan Atatürk Barajı nedeniyle kamulaştırılan taşınmazların tescil işlemleri henüz tamamlanmamıştır. Tapuda ferağ alınıp daha önce Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü adına yapıp düzeltilmesi gereken taşınmazların yanında, kamulaştırma işlemleri yapıp, ancak henüz tapuda ferağ alınmayan taşınmazların bulunması, sorunu iyice güçleştirmektedir.

Bu taşınmazlarla ilgili bir başka konu ise Medeni Kanun ve Kadastro Kanununda, yararı kamuya ait malların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, yararı kamuya ait suların kimsenin mülkiyetinde olmadığı, herhangi bir tescil ve sınırlandırmaya tabi olmadığı için hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamayacağı belirtilmiş olmasına rağmen, DSİ tarafından kamulaştırılan taşınmazlar ile Hazine adına kayıtlı iken DSİ'ye tahsis edilmiş olan taşınmazların terkin edilip edilmeyeceği konusudur. Söz konusu taşınmazlarla ilgili nasıl bir işlem yapılacağının da belirlenmesi gerekmektedir. Bu konu ile yukarıda anlatılan konunun birlikte çözümlenmesi gerekmektedir. Bu taşınmazların terkin edilmesi gerekirken edilmemesi bazen gereksiz bürokratik işlemlere neden olabilmektedir.

Bu bulgu için “Öneri B” geliştirilmiştir.

D. Kamulaştırma Konusu

Kamulaştırmalarda kamu yararı kararı idari bir karar olmasının yanında gerçek bir yarar ortaya koymalıdır. Yapılan kamulaştırma işlemlerine bakıldığında

kamu yararı kavramının gözetilip gözetilmediği konusunda tereddütler oluşmaktadır. Örneğin Atatürk Barajı nedeniyle bir kısım taşınmaz kamulaştırılmış, Hazine taşınmazları ise DSİ'ye tahsis edilmiştir. Bu taşınmazların tecavüzlerden korunması ilgili idarenin sorumluluğundadır. Kamulaştırılan taşınmazların bir kısmının daha sonra eski malikleri tarafından kullanıldığı görülmektedir. Bu taşınmazların bir kısmı her ne kadar baraj kotu altında kalmakta ise de su seviyesi çok nadir olarak kota kadar ulaşmaktadır.

Aynı şekilde Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılıp herhangi bir şekilde üzerinde kamu hizmeti adına hiçbir bir işlem yapılmayıp yıllarca eski sahipleri tarafından kullanılan taşınmazlar da mevcuttur.

Bu bulgu için “Öneri C ve F” geliştirilmiştir.

E. Taşınmazlar Üzerindeki Yetki Sorunu

Hazine taşınmazları üzerinde yetki sahibi olan birçok idare bulunmaktadır; ve bu yetki genellikle özel hükümler çerçevesinde düzenlenmiştir. Hazine taşınmazları üzerinde genel yetkili kuruluş Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'dir. Ancak özel kanunlarda çeşitli kamu idarelerine de yetkiler tanınmıştır. Bu yetki karmaşası da Türkiye'deki diğer birçok konuda olduğu gibi karşımıza sorun olarak çıkmaktadır. Bu durum Hazine taşınmazları ile ilgili yapılan işlemleri olabildiğince karmaşıklştırmaktadır.

Bu bulgu için “Öneri D, E ve F” geliştirilmiştir.

F. Mevzuatta Karmaşıklık

Karmaşıklık, Hazine taşınmazları ile ilgili her konuda söz konusudur. Taşınmazların gerek yönetim biçimleri, gerek tasarruf şekilleri, gerekse elden çıkarılma şekilleri olsun karmaşıklık Hazine taşınmazları ile ilgili her türlü mevzuata ve iş ve işleme sirayet etmiş bulunmaktadır. Örneğin Hazine taşınmazları tahsis kararı ile hizmet malları haline dönüşürken hem özel hukuk hem de kamu hukukuna ait düzenlemeler devreye girmektedir.

Bu bulgu için “Öneri D ve F” geliştirilmiştir.

G. Satış ve Devir

Hazine taşınmazlarının satış işlemleriyle ilgili en önemli husus satışların değişik kanunlara dayalı olarak yapılmasıdır. Satılacak taşınmazların bedel takdirlerinin yapılması ise başka bir konudur. Satışlar yapılmakta, ancak olması gerektiği şekilde yapılıp yapılmadığı konusu bilinmemektedir. Satış işlemleri üzerinde çalışanların kişisel değerlerinin etkisi olmamalıdır. Aynı durum devir işlemleri için de geçerlidir. Herhangi bir kamu idaresinin görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetleri için gerekli olan taşınmazların devrinin gerekip gerekmediği konusunda gerekli çalışma yapılmalıdır.

Bu bulgu için “Öneri C, D, E, ve F” geliştirilmiştir.

H. Hazine Taşınmazlarının İdareler Bağlanımda Yönetimi: Tahsis

Tahsisi yapılan taşınmazların yönetimlerinin, taşınmazın tahsis edildiği İdare tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tahsisli olan taşınmazlardan, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesinde, taşınmazın tahsis amacı dışında kullanılması, maliki kamu idaresinin izni olmaksızın üçüncü kişilere kullandırılması, taşınmazın en az iki yıl boş bırakılması veya hiç kullanılmaması durumlarında tahsislerinin kaldırılacağı açıklanmaktadır. Taşınmaz şayet kamu hizmeti için gerekli ise tahsis edildikten sonra taşınmaz üzerinde belirtilen kamu hizmetinin görülmesi beklenir. Şayet her hangi bir kamu hizmetine gerekli değilse tahsisinin talep edilmemesi gerekir. Bu konu uygulamada tahsisli taşınmazlarla ilgili karşılaşılan önemli bir konudur.

Bu bulgu için “Öneri D, E ve F” geliştirilmiştir.

I. Hazine Taşınmazlarının Yönetimi: Kiraya Verme ve İrtifak Hakkı Tesis

Hazine taşınmazlarının yönetiminin bel kemiği olması beklenen ama bir türlü uygulamaya geçemeyen kiraya verme işlemi, üzerinde en çok durulması gereken konudur. Eldeki taşınmazların elden çıkarılmadan ama usulüne uygun bir şekilde yönetimi ancak kiraya vermek veya üzerinde irtifak hakkı tesis etmek ile mümkün olabilir. Satışı gerçekleştirilen bir Hazine taşınmazı daha sonraki bir dönemde herhangi bir kamu hizmeti için gerekebilir. Bunun için Hazine taşınmazlarının elden

ıkarılması sırasında iyi dnlmeli, rasyonel karar verilmelidir. Satışı yapılan bir taşınmaza daha sonra yeniden ihtiyaç duyulduğunda yüksek kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalmamak için, eldeki taşınmazların akılcı idaresi gerekmektedir.

Bu bulgu için “neri C, D, E ve F” geliştirilmiştir.

İ. Yeni Bir Yönetim şekli: Ecrimisil

Hazine taşınmazlarının yönetiminde aslolan tahsis, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisi işlemleridir. Ancak durumun bundan çok farklı olduğu ve Hazine taşınmazlarının, İdare tarafından yönetim şekli olmamasına rağmen, ecrimisil ile yönetildiği görülmektedir. Ecrimisile yol açan taşınmazların işgali, İdare ve kişilerin karşılıklı rızasına dayanmaktadır.

Bu bulgu için “neri D, E ve F” geliştirilmiştir.

J. Kayıtların Tutulma(ma)sı

Hazine taşınmazları ile ilgili her türlü kaydın MEOP programlarına işlenmesi gerekmektedir. Ancak uygulamada kimi zaman kayıtların tutulmadığı bilinen bir gerçektir. Örneğin, tahakkuk ettirilen ecrimisilin bir aylık zaman içerisinde tahsil edilememesi durumunda, konu, ecrimisil tahsilatının yapılması için vergi dairelerine gönderilir. Ancak, tahsilatının yapılıp yapılmadığı artık takip edilemez hale gelir. Çünkü vergi idareleri tarafından ecrimisilin takibe alınabilmesi için fuzuli şagilin (işgalcinin) TC kimlik numarasının bulunması gerekir.

Kayıtların tutulma(ma)sı konusu personel konusu ile birlikte değerlendirilmelidir. Sağlıklı kayıt tutabilmek için kayıt tutan personelin yeterli bilgi, beceri ve donanıma sahip olması gerekir.

Bu bulgu için “neri D ve F” geliştirilmiştir.

K. Personel

Hazine taşınmazları ile ilgili iş ve işlemleri yerine getiren personelden kaynaklanan bir takım sorunlar mevcuttur. Belki çok önemli olmayan bir konu gibi gözükse de, personel, Hazine taşınmazları ile ilgili bütün işlemleri yerine getiren ve takdir yetkisi olan bir konumdadır. Bu durum da bütün sonuçları değiştirebilecek,

etkileyebilecek bir konudur. Personelin niteliklerinin geliştirilmesi, yapılan iş ve işlemlerin de niteliğinde olumlu yönde değişimlerin olmasını kolaylaştıracaktır.

Bu bulgu için “Öneri D, E ve F” geliştirilmiştir.

2. Öneriler

A. Gerçek Anlamda Kadastro Yapılmalıdır

“Bulgu B” için geliştirilen öneri şudur:

Kadastrodan, kadastracıdan ve yerel halktan (kadastro bilirkişisi) kaynaklanan sorunların aşılması gerekmektedir. Bu anlamda kadastro ekibini oluşturan üyelere kadastro ve sonuçları hakkında gerekli düşünüş ve davranış yetileri kazandırılmaya yönelik eğitim verilmelidir. Bununla birlikte kötü niyetli davrananlar hakkında da cezai müeyyideler uygulanmalıdır.

Bunun yanında iki ayrı kadastro çalışması yapılarak her iki kadastronun örtüşmesi durumunda tescil işlemleri gerçekleştirilmelidir. Bu iki kadastro çalışmasını yapan kadastro ekibi ve bilirkişiler birbirinden farklı olmalıdır. Kadastro çalışmaları ayrı ayrı zamanlarda yapılmalı ve sonuçları aynı anda açıklanmalıdır. Bunun için 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nda gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

B. Tapu İçin Çözümler

“Bulgu C” için geliştirilen öneri şudur:

Hazine taşınmazlarıyla ilgili yapılması gereken tapulama işlemlerinin en önemlisi Hazine adına yapılan tespitlerin, tapu kütüklerine tescillerinin yapılması konusudur. Hazine taşınmazların tescillerinin doğru yapılması, bunun yanında terkin gereken taşınmazların terkin işlemlerinin de doğru yapılması gerekmektedir.

Orta malları siciline işlenmesi gereken taşınmazların, tapu kütüğüne Hazine adına tescil edilmeyip, edilmişse terkinlerinin sağlanarak söz konusu sicile işlenmesi gerekmektedir.

Genel bütçe kapsamına alınan idarelerin taşınmazlarının tescilinin tashihen Hazine adına yapılması için tapu idarelerinin işlemleri yapıp yapmadıklarının takip edilmesi gerekmektedir. Atatürk Barajı nedeniyle kamulaştırılıp tescil işlemleri henüz tamamlanmamış taşınmazların, tapuda ferağ alınmışsa tescil işlemlerinin

Hazine adına yapılması için DSİ ile işbirliği yapılmalıdır. Ancak henüz tapuda ferağ alınamayan taşınmazlar için ya yargı yoluna gidilmesi yada yasal bir düzenlenmenin yapılması gerekmektedir. Bu konu Devlet Malları Kanunu'na (Kanun tasarısı olarak bir çalışma yapıldığı söylenmekte) geçici madde eklenmesiyle çözülebilir.

Atatürk Barajı için kamulaştırılıp su altında kalan taşınmazlarla evveliyatı itibariyle Hazineye ait olup DSİ'ye tahsis edilen taşınmazların da tapu kütüğünden terkin işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Çünkü Medeni Kanun ve Kadastro Kanunu'nun hükümleri apaçıktır. Bu terkinler yapılarak gereksiz iş ve işlemlerin önüne geçilmelidir.

C. Toplumsal Etki Değerlendirmesi (TED) Yapılması

“Bulgu D,G ve I” için geliştirilen öneri şudur

Toplumsal Etki Değerlendirmesi, Aydın (1995:101) tarafından özelleştirme uygulamaları için geliştirilen bir analizdir. Buna göre, özelleştirme kararı alınırken, toplum ve bireyler üzerindeki olası etkilerinin, olumlu-olumsuz tüm yönleriyle irdelendiği, fayda-maliyet analizinin yapılması gerekir.

Toplumsal Etki Değerlendirmesi çalışması, Hazine taşınmazları ile ilgili birçok işlemde kullanılmalıdır.

Kamu idarelerinin yapacağı belli bir büyüklüğün üzerindeki kamulaştırma işlemleri için böyle bir çalışma yapılabilir. Yine aynı şekilde satış ve devri yapılacak taşınmazlar ile kiraya verilecek veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilecek olan taşınmazlardan, değeri belli bir büyüklüğün üzerinde olan taşınmazlar için kullanılmalıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 76. maddesindeki sınırlar göz önünde bulundurularak bir çalışma yapılabilir. Bu çalışma için gerekli mevzuat değişikliği yapılmalıdır.

D. Standartlar

“Bulgu A, E, F, G, H, I, İ, J ve K” için geliştirilen öneri şudur

Mevzuat, aslında bir standarttır. Olması gereken durum budur; ancak hem mevzuat hem de uygulama çerçevesinde değerlendirildiğinde standartların net bir şekilde oluşmadığı ve/veya oturmadığı söylenebilir.

İlk önce yapılması gereken, “Hazine taşınmazlarının; ekonomiye kazandırılacaklar, kamu hizmetine tahsis edilecekler ve rezervde bekletilecekler” (milli.emlak.gov.tr,2009(b)) şeklindeki veya benzer bir sınıflandırılmaya tabi tutulması çalışmasıdır. Ancak bu tür bir belirlemenin kişilerin inisiyatifine bırakılması, istenen sonuçların ortaya çıkmasını önleyecektir. Bu kurumsal bir çalışma olmalıdır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar için hangi taşınmazların hangi nitelikleri bakımından hangi sınıfa gireceğinin belirlenmesi biçimindeki sınıflandırmadan sonra, yani taşınmazların standartları belirlendikten sonra taşınmazlarla ilgili yapılacak işlemlerde kullanılacak standartlar belirlenmelidir. Satış, devir, tahsis, kiraya verme, irtifak hakkı tesisi, ecrimisil iş ve işlemleri için standartlar oluşturulmalıdır. Bu işlemler için mevzuat hükümleri tebliğlerde toplanarak belli standartlar sağlanmaya çalışılmasına rağmen, konunun olabildiğince sadeleştirilmesi, icabında iş akış şemaları şeklinde gösterilmesi gerekmektedir. Ve bu iş akış şemaları için MEOP programlarında ilgili iş veya işlemin başlatılması sırasında şemaların, otomatik olarak ekrana yansıtacak şekilde düzenleme yapılmalıdır. Böylelikle kayıtların tutulması konusunda da sorun büyük ölçüde ortadan kalkacaktır.

Hazine taşınmazları üzerindeki yetki standartlarının belirlenmesi daha kapsamlı bir çalışmayı gerektirmektedir. Hazine taşınmazları üzerinde her ne kadar genel yetkili kuruluş Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü olsa da özel hükümlerle birçok idareye yetki verilmiştir. Yetki konusunda Devlet Malları Kanunu (Tasarı olarak bir çalışma yapıldığı söylenmekte) içerisinde gerekli düzenleme yapılmalıdır. Diğer idarelere yetki verilecekse, konu bu kanunla düzenlenmelidir. Hazine taşınmazlarıyla ilgili iş ve işlemlerin çok farklı şekillerde ve çok farklı seviyedeki mevzuatla düzenlendiği bilinmektedir. Mevzuat ve uygulamadaki bu karmaşıklıklar yasal düzenlemeyle mutlaka çözülmelidir. Devlet Malları Kanunu şeklinde yapılacak olan bir çalışma aslında birçok sorunun çözümünü sağlayacaktır.

E. Bütüncül Bir Yaklaşım

“Bulgu A, E, G, H, I, İ, K” için geliştirilen öneri şudur:

Hazine taşınmazlarının çok geniş bir mevzuata sahip olması, yasal düzenlemelerin parça parça olması, uygulama birliğine engel olmakta, istenilen faydayı ortaya çıkaramamaktadır. Mevzuatın gözden geçirilerek Devlet Malları Kanunu (Tasarısı) şeklinde bir yasal düzenlemenin yapılması daha uygun ve işlevsel olacaktır.

Yasal düzenlemeleri bu şekilde bütüncül olarak değerlendirdikten sonra Hazine taşınmazları ile ilgili işlemleri de bütüncül bir yaklaşımla değerlendirmek gerekir. Satış işlemlerini ayrı, kiraya verme işlemlerini ayrı düşünmek istenilen faydayı ortaya çıkaramaz. Taşınmazın devrinin mi yoksa tahsisinin mi beklenen faydayı ortaya çıkaracağı belirlenebilmelidir.

Yapılan bütün çalışmaların personelden bağımsız düşünülmesi olanaksızdır. Hangi işlemin hangi birim (Genel Müdürlük, Defterdarlık, Malmüdürlüğü) tarafından gerçekleştirileceği, personelin de özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.

F. Sürekli İyileştirme

“Bulgu B, C, D, E, F, G, H, I, İ, J ve K” için geliştirilen öneri şudur:

Hazine taşınmazları konusunda, yasal, kurumsal ve yönetsel her alanda sürekli iyileştirmelerin (Japon yönetim tekniği KAİZEN) yapılması; düzenlemelerin, ortaya çıkan sorunları çözmenin yanında taşınmazlar açısından da bir vizyon oluşturması; mevzuat, personel, standart vb. her konuda KAİZEN tekniklerinin uygulanması gerekmektedir. Yapılan tüm çalışmalar, sürekli iyileştirme odaklı olarak yapılmalıdır.

3. Sonuç

Bu çalışma, Adıyaman'daki Hazine taşınmazlarının tasarrufunda yasal düzenlemelerden ve uygulamalardan kaynaklanan sorunlar çerçevesinde hem taşınmazların Hazineye geçiş süreci hem de taşınmazların kullanımı, değerlendirilmesi noktalarında ortaya çıkan sorunlar ve bu sorunların kökenleri ile çözüm önerileri etrafında şekillenmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde mülkiyet ve taşınmaz kavramları açıklandıktan sonra devlete ait taşınmazların ve anlaşılması zor olan Hazine ve “Hazine

taşınmazları”nın tanımlaması yapılmıştır. Daha sonra taşınmazların hangi yöntemlerle Hazineye geçtiği, yani Hazinenin ne şekilde taşınmaz sahibi olduğu açıklanmıştır. Hazine taşınmazlarının tasarrufunun hangi kurumlar tarafından ne şekilde gerçekleştirildiği anlatılarak, bu tasarruf işlemlerinin kayıtları ve izlenebilirliği konuları açıklanmıştır.

İkinci bölümde Adıyaman, tarih kronolojisi, nüfus, coğrafya vb. etmenler çerçevesinde kısaca tanıtılmıştır. Daha sonra Adıyaman’daki kadastral çalışmalar ışığında toprak mülkiyeti ve dolayısıyla Hazine taşınmazları konuları incelenmiştir.

Üçüncü bölümde Adıyaman’daki Hazine taşınmazlarının güncel durumları ortaya konmuş, bu veriler üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler kimi zaman Türkiye ve Adıyaman’daki taşınmazların kıyaslanması şeklinde yapılmıştır. Adıyaman’da bulunana 41.447 adet taşınmazın her bir tasarruf işlemindeki durumları değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölüm çalışmanın bir özetidir. Adıyaman’daki Hazine taşınmazlarının tasarrufunda yasal düzenlemelerden ve uygulamalardan kaynaklanan sorunlar çerçevesinde hem taşınmazların Hazineye geçiş süreci hem de taşınmazların kullanımı, değerlendirilmesi noktalarında elde edilen bulgular ve bulgular için geliştirilen öneriler bu bölümde yer almaktadır. Bulgu – öneri çalışması yapıldıktan sonra öz olarak bir sonuç verilmiştir. Çalışmanın son sözleri ve bu çalışma ile ilişkili olarak alanda yapılabilecek yeni çalışma önerileri de bu bölümünde yer almaktadır.

Bu tez çalışması ile Türkiye’deki Hazine taşınmazlarının tasarruf biçimleri içinde “ecrimisil”in öne çıktığı anlaşılmıştır. Oysa ecrimisil bir yönetim biçimi olmadığı gibi tasarruf edememe halidir. Ecrimisilde Hazine’nin taşınmazını sahiplenememesi ya da izinsiz kullanımların bilerek sürdürülmesine engel olunmaması (yeterince denetleyememesi) söz konusudur. Taşınmazın tasarruf şekli, Hazine ile kişiler arasında hukuki bir işleme konu olmadan, izinsiz kullanımlar sonucunda, geçmişe dönük olarak İdare açısından gelir elde etme yöntemidir. Bu yöntemde elde edilen gelir taşınmazın çıplak mülkiyeti üzerinden hesaplandığı için, taşınmazın üzerine kurulan tesisler, yapılar ile kişi ve kurumların elde ettikleri bir anlamda haksız kazanç halini almaktadır. Bu durumda kamu yararına kullanılması gereken Hazine taşınmazları, kamunun istemi dışında ağırlıklı olarak bireysel yarara

konu olmaktadır. Ecrimisil, böylece kamu yararı ile özel yarar arasındaki çelişkinin ikinci lehine gerçekleşmesine yol açmaktadır.

25.05.2010 tarihli Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı yasalaştığında ecrimisil, Hazine taşınmazlarının başat yönetim şekli haline gelecektir. Daha önce İdare tarafından ecrimisil zaten kullanılmakta idi. Ancak, tasarının yasalaşmasıyla birlikte bu tasarruf şekli çok daha fazla kullanılacaktır.

İdare açısından ecrimisilin beş yıldan daha fazla geriye götürülmemesi, yani kullanım süresi ne olursa olsun, en fazla beş yıllık kullanım bedeli tahakkuk ettirilmesi söz konusudur. Böylelikle madde gerekçelerinde de belirtildiği gibi kira zamanaşımı süresi gibi ecrimisil zamanaşımı süresinin de beş yıl olarak hesaplanması yoluyla eşitlik sağlanmaktadır. Bu durumda kişiler kiralama yerine, daha az bürokratik işlem gerektiren ecrimisile yönelecektir. Ancak, ecrimisilde İdare'nin daha az gelir etmesi beklenir. Çünkü, kiralamada kiralama amacını dikkate alarak kira bedeli belirlenirken, ecrimisilde toprağın kuru mülkiyeti üzerinden değer takdir edilmektedir.

Kamu yararı açısından, İdare ile ilgilileri arasında hukuki bir işlem olmadan sürdürülecek olan ecrimisil uygulamalarının yerine öncelikli olarak kiraya verme veya irtifak hakkı tesisi yollarının daha çok tercih edilmesi gerekir. Satışta da durum böyledir.

Satış işlemlerinin de Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmazların miktarının dikkate alınarak akılcı bir biçimde yönetilmesi gerekir. Olabildiğince satış yönteminden kaçınmak, kiraya verme ve irtifak hakkı tesisi gibi yöntemlerle taşınmazları elden çıkarmadan yönetmek tercih edilmelidir. Gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlar için bu durum kamu yararına olacaktır. Bu amaçla da Hazine taşınmazları ile ilgili bir sınıflandırmanın mutlaka yapılması gerekmektedir. Böyle bir sınıflandırmanın yapılması Hazine taşınmazları ile ilgili bir politikanın ortaya çıkmasını sağlayacaktır.

Hazine taşınmazlarının tasarrufunda kamu yararı ile özel yararın uyumlulaştırılması gerekmektedir. Ancak çakışmaları söz konusu olduğunda Anayasa ve bir çok yasada da belirtildiği gibi kamu yararı önceliklidir. Hazine taşınmazlarının da bu öncelik doğrultusunda kullanılması gerekir.

Bu çalışma sınırları belirlenmiş, spesifik bir konuda ve alanda (Adıyaman) gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle de çalışmada ele alınmamış ama başka çalışmalarda mutlaka irdelenmesi gereken bir dizi yeni araştırma konusu belirlenmiştir. Bunların içinde şu konular öncelikle önemli görülmüştür:

- Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi konusunda yapılacak çalışmalar,
- Hazine taşınmazlarının sınıflandırılması konusunda diğer ülkelerdeki iyi örnekler üzerinden yeni tanımlamalar,
- Türkiye'deki ile diğer ülkelerdeki tasarruf şekillerinin karşılaştırılması,
- Satışı yapılan Hazine taşınmazlarının güncel durumlarının işlendiği saha çalışması,
- Hazine taşınmazları ile ilgili iş ve işlemleri yerine getiren personelin niteliği ve personelin iş ve işlemlere etkisi,
- Hazine taşınmazları için Osmanlı'daki mültezimlik kurumunun günümüz koşullarında uygulanabilirliği,
- Hazine taşınmazlarının TOKİ tarafından kullanım şekilleri ve ortaya çıkardığı sosyal ve ekonomik sonuçlar,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin Hazine taşınmazlarının tasarrufunda uygulanması,
- Devlet malları üzerinde tasarruf yetkisi olan kurumlar ve kurumlar arasındaki etkileşim.

KAYNAKÇA

178 sayılı **Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname**, Resmi Gazete Tarihi: 14.12.1983 Sayısı: 18251 (Mükerrer).

2004 sayılı **İcra ve İflas Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 19.06.1932 Sayısı: 2128.

2644 sayılı **Tapu Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 29.12.1934 Sayısı: 2892.

2709 sayılı **Türkiye Cumhuriyeti Anayasası**, Resmi Gazete Tarihi: 9.11.1982 Sayısı: 17863 (Mükerrer).

2886 sayılı **Devlet İhale Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 10.09.1983 Sayısı: 18161.

2942 sayılı **Kamulaştırma Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 08.11.1983 Sayısı: 18215.

3083 sayılı **Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 01.12.1984 Sayısı: 18592.

3091 sayılı **Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun**, Resmi Gazete Tarihi: 15.12.1984 Sayısı: 18606.

3194 sayılı **İmar Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 9.5.1985 Sayısı: 18749.

3402 sayılı **Kadastro Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 9.7.1987 Sayısı: 19512.

3621 sayılı **Kıyı Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 17.4.1990 Sayısı: 20495.

4070 sayılı **Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun**, Resmi Gazete Tarihi: 19.2.1995 Sayısı: 22207.

4342 sayılı **Mera Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 28.2.1998 Sayısı: 23272.

4706 sayılı **Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**, Resmi Gazete Tarihi: 18.7.2001 Sayısı: 24466.

4721 sayılı **Türk Medenî Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 8.12.2001 Sayısı: 24607.

4734 sayılı **Kamu İhale Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 22.01.2002 Sayısı: 24648.

5018 sayılı **Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 24.12.2003 Sayısı: 25326.

5258 sayılı **Aile Hekimliği Pilot Uygulaması Hakkında Kanun**, Resmi Gazete Tarihi: 9.12.2004 Sayısı: 25665.

5403 sayılı **Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**, Resmi Gazete Tarihi: 19.7.2005 Sayısı: 25880.

6183 sayılı **Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun**, Resmi Gazete Tarihi: 28.7.1953 Sayısı: 8469.

Adıyaman Valiliği, **Adıyaman İl Yıllığı 94**.

AYDIN, Saadet (1995) **Belediyelerde Hizmet Özelleştirmesi (Malatya ve Adana Örnekleri)**, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisan Tezi, Malatya.

Bakanlar Kurulu, **Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik**, Resmi Gazete Tarihi: 02.10.2006 Sayısı: 26307.

ERMİŞ, Erçin ve M. Akif Umay (1998) **Hazine Taşınır ve Taşınmazlarının Satış İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü.

GİRİTLİ, İsmet ve Pertev Bilgen (1967) **İdare Hukuku İdarenin Patrimuanı İdari İktisap Usulleri İdarenin Faaliyetleri İdarenin İşlemleri**, İstanbul: Filiz.

GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref (1999) **Yönetim Hukuku**, Ankara: Turhan.

GÜNDAY, Metin (2002) **İdare Hukuku**, Ankara: İmaj.

[http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&report=turkiye_il_koy_sehir.RDF&p_kod=1&p_yil=2008&p_dil=1&desformat=spreadsheet&ENVID=adnksdb2Env\(a\)\(23.12.2009\).](http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&report=turkiye_il_koy_sehir.RDF&p_kod=1&p_yil=2008&p_dil=1&desformat=spreadsheet&ENVID=adnksdb2Env(a)(23.12.2009).)

[http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&report=turkiye_yasgr.RDF&p_yil=2008&p_dil=1&desformat=spreadsheet&ENVID=adnksdb2Env\(b\)\(23.12.2009\)](http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&report=turkiye_yasgr.RDF&p_yil=2008&p_dil=1&desformat=spreadsheet&ENVID=adnksdb2Env(b)(23.12.2009))

[http://www.adiyaman.bel.tr/a_harita.php\(31.12.2009\).](http://www.adiyaman.bel.tr/a_harita.php(31.12.2009))

[http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=212\(a\)\(18.12.2009\).](http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=212(a)(18.12.2009))

[http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=217\(b\)\(18.12.2009\).](http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=217(b)(18.12.2009))

[http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=303\(c\)\(09.12.2009\).](http://www.adiyaman.gov.tr/default_B0.aspx?content=303(c)(09.12.2009))

[http://www.adiyamankulturturizm.gov.tr/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF028B4EEC66E034383C4F486880A68BE0\(18.12.2009\).](http://www.adiyamankulturturizm.gov.tr/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF028B4EEC66E034383C4F486880A68BE0(18.12.2009))

[http://www.adiyamanli.org/tr/adiyaman_genel.htm\(18.12.2009\).](http://www.adiyamanli.org/tr/adiyaman_genel.htm(18.12.2009))

[http://www.adiyamanli.org/tr/cografya.htm\(18.12.2009\).](http://www.adiyamanli.org/tr/cografya.htm(18.12.2009))

<http://www.basbakanlik.gov.tr/Forms/pDraftOfALaw.aspx>, 25.05.2010 tarihli kanun tasarısı, Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı (26.05.2010)

[http://www.milliemlak.gov.tr/\(a\)\(31.12.2009\).](http://www.milliemlak.gov.tr/(a)(31.12.2009))

[http://www.milliemlak.gov.tr/ana_sayfa/2009_DEFTERDARLAR_TOLANTISI.ppt\(b\)\(07.01.2010\).](http://www.milliemlak.gov.tr/ana_sayfa/2009_DEFTERDARLAR_TOLANTISI.ppt(b)(07.01.2010))

[http://www.resimler.tv/resim789.htm\(31.12.2009\).](http://www.resimler.tv/resim789.htm(31.12.2009))

[http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFAAAF6AA849816B2EF4376734BED947CDE&Kelime=ta%c5%9f%c4%b1nmaz\(01.04.2009\).](http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFAAAF6AA849816B2EF4376734BED947CDE&Kelime=ta%c5%9f%c4%b1nmaz(01.04.2009))

[http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=54\(a\)\(23.12.2009\).](http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=54(a)(23.12.2009))

KALABALIK, Halil (2002) **İmar Hukuku**, Ankara: Seçkin.

“KALKANDELEN, Hayreddin (1951) **İki Tarih Beldesi Adıyaman, Kahta, İstanbul: Saka**” Aktaran DURAN, Hacı (2008) **Cumhuriyet Döneminde**

Adıyaman'da Eğitim Alanındaki Gelişmeler, Medeniyetler Kavşağı Adıyaman Sempozyumu'na sunulmuş tebliğ, Adıyaman, 8-10 Eylül 2006.

KARDEŞ, Salahaddin (2004) **Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü**, Ankara: Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı.

KARDEŞ, Salahaddin (2007) **Milli Emlak**, Ankara: Muhasebat Kontrolleri Derneği.

KELEŞ, Ruşen (1998) **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, Ankara: İmge.

KESKİN, Nuray Ertürk (2009) **Türkiye'de Devletin Toprak Üzerinde Örgütlenmesi**, Ankara: Tan.

Maliye Bakanlığı, **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik**, Resmî Gazete Tarihi: 26.07.2007 Sayısı: 26594.

Maliye Bakanlığı, **Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik**, Resmi Gazete Tarihi: 10.10.2006 Sayısı: 26315.

Maliye Bakanlığı, **Milli Emlak Genel Tebliği, Sıra No: 300**, Resmi Gazete Tarihi: 20.10.2005 Sayısı: 25972.

Maliye Bakanlığı, **Milli Emlak Genel Tebliği, Sıra No: 313**, Resmî Gazete Tarihi: 29.08.2007 Sayısı: 26628.

Maliye Bakanlığı, **Milli Emlak Genel Tebliği, Sıra No: 324**, Resmî Gazete Tarihi: 26.04.2009 Sayısı: 27211.

MEOP, **Devir-Yatırım Teşvik Programı**.

-----, **Ecrimisil Programı**.

-----, **İrtifak Programı**.

-----, **Kira Programı**.

-----, **Satış Programı**.

-----, **Tahsis Programı**.

-----, **Taşınmaz Programı.**

-----, **Trampa Programı.**

ÖZTÜRK, Said (2006) **Osmanlı Salnamelerinde Adıyaman 1286-1325/1869-1908**, İstanbul: Adıyamanlılar Vakfı.

Sonuç Bildirisi (2009) **Toprak Mülkiyeti Sempozyumu**, 17-18 Aralık, Ankara.

SÖYLER, İlhami (2005) **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi**, Ankara: Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı.

SUCU, Mustafa (1985) **Adıyaman İli ve İlçeleri**, Adana: Önder.

TANKUT, Nevzat (1996) **Açıklamalı-İçtihatlı Gayrimenkul Zilyedliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi İdari Makamlar İle İdari ve Adli Yargıdaki Uygulaması**, Ankara: Seçkin.

Tarım Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Arazi İşleri Dairesi Başkanlığı, **Toprak Sınıflaması Teknik Talimatı.**

TUİK (Türkiye İstatistik Kurumu) (2009) Bölgesel Göstergeler TRC1 Gaziantep, Adıyaman, Kilis 2008, Ankara: TUİK.

TURAN, Menaf (2009) **Türkiye’de Kentsel Rant - Devlet Mülkiyetinde Özel Mülkiyete**, Ankara: Tan.

ULUATAM, Özhan (1999) **Kamu Maliyesi**, Ankara: İmaj.

YAVUZ, Fehmi (1980) **Kentsel Topraklar**, Ankara: SBF.

ZABUNOĞLU, Yahya Kazım (1973) **Kamu Hukukuna Giriş**, Ankara: Sevinç.