



T.C.

TOKAT GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN YÖNETİM ŞEKİLLERİ VE TOKAT
İLİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Murat SAĞLAMCI

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi. Çetin KAPLAN

TOKAT-2023

ETİK SÖZLEŞME

Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tez yazım kılavuzuna göre, **Dr. Öğr. Üyesi Çetin KAPLAN** danışmanlığında hazırlamış olduğum “**Hazineye Ait Taşınmaz Malların Yönetim Şekilleri ve Tokat İli Üzerine Bir Değerlendirme**” adlı Yüksek Lisans tezinin bilimsel etik değerlere ve kurallara uygun, özgün bir çalışma olduğunu, aksinin tespit edilmesi halinde her türlü yasal yaptırımını kabul edeceğimi beyan ederim.

.../.../...

Murat SAĞLAMCI

TEŞEKKÜR

Hazine taşınmazlarının yönetimi hukuki anlamda spesifik bir sürü kuralla donatıldığı halde, yönetimin daha işlevsel hale gelmesi için akademik anlamda çok fazla çalışma olmayan bakir bir çalışma alanıdır. Hem bu hukuki kuralların hem de bu kuralları yürüten kurum ve kuruluşların yorum ve tutumlarının daha işlevsel hale gelmesi için yapmayı düşündüğüm bu çalışmanın her aşamasında desteğini esirgemeyen sevgili hocam Dr. Öğr. Üyesi Çetin KAPLAN'a, hayatımın her aşamasında fiziksel, duygusal ve daha önemlisi zihinsel mirasını gururla taşıdığım annem Nurten SAĞLAMCI ve babam Satılmış SAĞLAMCI'ya, hem hayatımın her alanında hem de bu çalışmanın her aşamasında desteğini hep hissettiğim eşim Yasemin SAĞLAMCI'ya ve son olarak hayatımı izin verdiğim ölçüde istemeden de olsa şekillendirmeye devam eden bütün figürlere teşekkür ederim.

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN YÖNETİM ŞEKİLLERİ VE TOKAT İLİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Sağlamcı, Murat

Yüksek Lisans, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Çetin KAPLAN

Ocak 2023 , xii + 101 sayfa

Özet

Devlet; insan unsuru, egemenlik unsuru ve toprak unsuru olmak üzere üç ana unsurdan oluşmaktadır. Devleti oluşturan öğelerden biri olan toprak unsuru, üzerinde egemenlik kurulmuş olan ve coğrafi anlamda bir bütünlük teşkil eden kara parçasını ifade etmektedir. Geçmişten bugüne uygulanan toprak sistemleri genişleme politikasının yanında, ülke ekonomisine katkı sağlamak, ülkeye asker yetiştirmek gibi çeşitli amaçlarla da kullanılmıştır.

Çalışmamızın ilk bölümünde, mülkiyeti Devlete ait olan toprak parçalarının idaresi geçmişten günümüze incelendikten sonra, Hazineye ait olan taşınmazların teorik çerçevesi çizilmiştir. Teorik veriler derlendikten sonra genel anlamda Hazineye ait olan taşınmazların hangi yöntemlerle idare edildiği ayrıntılı olarak irdelenmiştir. Toprak parçalarının günümüzde sosyal, siyasi ve ekonomik politikalar oluşturmak için kullanılıyor olması, Hazine taşınmazlarını bu politikaları oluşturmak için önemli bir unsur haline getirmektedir. Bu açıdan Hazine taşınmazlarının yönetim şekillerinin anlaşılması önem taşımaktadır.

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların yönetim şekilleri ayrıntılı olarak anlatıldıktan sonra, çalışmamızın yerel boyutu olan Tokat Milli Emlak Müdürlüğü verileri incelenmiştir. Tokat ilindeki Hazineye ait taşınmazların hangi yöntemlerle

idare edildiği istatistiki verilerle ortaya konulduktan sonra, Tokat Milli Emlak M¼d¼rl¼ğ¼nde hangi y¼netim şekillerinin yoğun olarak kullanıldığı gösterilmiştir.

Sonuç olarak, elde edilen istatistiki veriler ışığında Tokat İli ¼zelinde Hazine taşınmazları y¼netim şekillerinde yaşanan aksaklıkların tartışılarak ortaya konulması etkin bir Hazine taşınmazları y¼netimi i¼in ¼nem arz etmektedir. Bu ¼alıřmamızla da taşrada hizmet veren Milli Emlak M¼d¼rl¼kleri ve Milli Emlak şeflikleri ile Hazine taşınmazlarını ¼lke ¼apında idare eden Milli Emlak Genel M¼d¼rl¼ğ¼ uygulamalarındaki eksikliklerin giderilmesi ve ¼lkenin sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlamak ama¼lanmaktadır.

Anahtar S¼zc¼kler: Taşınmaz, Hazine, Milli Emlak, M¼lkiyet, Tokat

MANAGEMENT METHODS OF REAL ESTATE BELONGING TO THE PUBLIC PURSE AND AN EVALUATION ON THE PROVINCE OF TOKAT

Sağlamcı, Murat

Master's Thesis, Public Administration Scientific

Advisor: Dr. Öğr. Üyesi Çetin KAPLAN

January 2023 , xii + 101 pages

Abstract

The state consists of three main elements: the human element, the sovereignty element and the territorial element. The territorial element, which is one of the elements that make up the state, refers to the piece of land on which sovereignty has been established and which constitutes a geographical integrity. Land systems, which have been applied from the past to the present, have been used for various purposes such as contributing to the country's economy and training soldiers for the country, as well as the expansion policy.

In the first part of our study, the theoretical framework of the real estate belonging to the public purse was defined after the administration of the land plots belonging to the State from the past to the present were examined. After compiling the theoretical data, the methods by which the real estate belonging to the public purse were managed in general were examined in detail. The fact that land plots are used to create social, political and economic policies today makes real estate belonging to the public purse an important element for creating these policies. In this respect, it is important to understand the management styles of real estate belonging to the public purse.

After explaining the management methods of the real estate owned by the public purse in detail, the data of the Tokat National Real Estate Directorate, which is the local dimension of our study, has been examined. It has been seen which management methods are used extensively in the Tokat National Real Estate

Directorate by revealing the methods by which the real estate belonging to the public purse in Tokat Province are managed with statistical data.

As a result, in line with the statistical data obtained, it is important for an effective management of the real estate owned by the public purse to discuss and reveal the malfunctions experienced in the management of real estate belonging to the public purse in the province of Tokat. With this study, it is aimed to eliminate the deficiencies in the practices of the National Real Estate Directorates serving in the provinces and National Real Estate Chiefs and the National Real Estate General Directorate, which manages the real estates owned by the public purse throughout the country, and to contribute to the socio-economic development of the country.

Keywords: Real Estate, public purse, National Real Estate, Ownership, Tokat

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	<u>Sayfa.</u> vii
TABLolar LİSTESİ	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
KISALTMALAR	xi
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: KAVRAM VE KURUM OLARAK HAZİNE	4
1.1. Hazine Kavramı	4
1.2. Kurumsal Anlamda Hazine	4
1.3. Hazine Arazileri	4
1.4. Çalışmanın Temel Kavramları	4
2. BÖLÜM: HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ	10
2.1. Selçuklu Devletinde Arazi Yönetimi	10
2.2. Osmanlı Devletinde Arazi Yönetimi.....	12
2.3. Osmanlıdan Günümüze Hazine Arazileri Yönetimi	13
2.4. Türkiye'de Hazine Arazileri Yönetiminde Devlet Kurumları.....	15
2.4.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	15
2.4.2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü	17
3. BÖLÜM: HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİM ŞEKİLLERİ	25
3.1. Edinim İşlemleri.....	25
3.1.1. Kadastro Çalışmaları	25
3.1.2. Satın Alma	27
3.1.3. Kamulaştırma	27
3.1.4. Trampa.....	28
3.1.5. Teferruğ ve Tefevvüz	29
3.1.6. Arsa/Kat Karşılığı İnşaat	29
3.1.7. Bağış	30
3.1.8. Diğer Edinim Yöntemleri	30
3.2. Yönetim İşlemleri.....	30
3.2.1. Kiralama	31
3.2.2. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni.....	41
3.2.3. Tahsis.....	47
3.2.4. Ecrimisil	53

3.3. Elden Çıkarma İşlemleri	57
3.3.1. Satış	57
3.3.2. Bedelsiz Devir	74
3.3.3. Terk.....	77
4. BÖLÜM: TOKAT İLİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME	79
4.1. Tarihten Bugüne Tokat	79
4.2. Tokat İlinde Hazine Taşınmazlarının güncel durumu.....	81
4.3. Tokat İlinde Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler	84
4.3.1. Satış İşlemleri	84
4.3.2. Kira İşlemleri.....	90
4.3.3. Tahsis İşlemleri	92
4.3.4. İrtifak İşlemleri.....	94
4.4. Tokat İlinde Personel Sistemi İle ilgili Güncel Durum.....	95
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	96
KAYNAKÇA.....	102

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 2.1 Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teşkilat Şeması.....	19
Tablo 4.1 Tokat İli Tescilli Taşınmaz Tablosu.....	81
Tablo 4.2. Tokat İli DHTA İlişikli Taşınmaz Tablosu	82
Tablo 4.3 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (Son 10 Yıl) 85	
Tablo 4.4 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (Taşınmaz Cinsine Göre Son 10 Yıl).....	86
Tablo 4.5 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (İlçelere Göre 2022 Yılı).....	87
Tablo 4.6 2886 Sayılı Kanun ile 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu(Taşınmaz Cinsine Göre 2022 Yılı).....	87
Tablo 4.7 2/B Taşınmazları İlçelere Göre Satış Tablosu.....	88
Tablo 4.8 Tarım Arazilerinin İlçelere Göre Doğrudan Satış Tablosu	89
Tablo 4.9 İmar Barışı Kapsamında Satış Tablosu	90
Tablo 4.10 Genel hükümlere göre kiralama tablosu.....	91
Tablo 4.11 4706 Ek-6 kiralama tablosu.....	92
Tablo 4.12 İlçelere göre tahsis tablosu	93
Tablo 4.13 İdarelere göre tahsis tablosu	93
Tablo 4.14 Tokat İlinde İrtifak Hakkı Kurulan Taşınmazlar.....	95

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil No

Sayfa

Şekil 2.1 Milli Emlak Daire Başkanlığı Organizasyon Yapısı	20
Şekil 2.2 Milli Emlak Müdürlüğü Organizasyon Yapısı	21
Şekil 4.1 İlçelere Göre Taşınmaz Tipi Dağılım Grafiği	83
Şekil 4.2 İlçelere Göre Taşınmaz Dağılım Grafiği	84
Şekil 4.3 İdarelere göre tahsis grafiği	94

KISALTMALAR

DHTA : Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında

MEOP : Milli Emlak Otomasyon Projesi

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

Km² : kilometrekare

M² : metrekare

SPK : Sermaye Piyasası Kurulu

TC : Türkiye Cumhuriyeti

ÜFE : Üretici Fiyatları Endeksi

GİRİŞ

İnsan yerleşimlerinin ilk zamanlarından 1700’lü yılların sonlarına kadar arazi, zenginlik ve gücü temsil etmiştir. Yaşanan endüstriyel devrimle birlikte sermayenin yükselişi, araziye zenginliğin temel kaynağı olmaktan çıkarmış, daha ziyade, alınıp satılabilen bir mal haline dönüştürmüştür. İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki yeniden yapılanma çalışmaları ile bu dönemde yaşanan nüfus patlaması, özellikle kentsel alanlarda etkin mekansal planlama ihtiyacını ortaya çıkarmış ve araziye kıt bir kaynak olarak bakılmaya başlanmıştır. 1970’li yıllara gelindiğinde ise, yetersiz gıda üretimi ve kaynak kıtlığı belirginleşmiş, böylece sadece kentsel değil kırsal arazi kullanımının da etkin yönetilmesi bir ihtiyaç haline gelmiştir. Sonuçta arazi “toplumsal” kıt bir kaynak olarak görülmeye ve bu kaynağın etkin yönetilmesi ihtiyacı da uluslararası alanda yaygın bir şekilde dile getirilmeye başlanmıştır (Ting ve Williamson, 1999, s.46-54; Yomralıoğlu, 2011, s.1).

Hazine arazileri Selçuklu Devleti’nden bu yana toprak yönetiminin mihenk taşı ve hatta devlet yönetiminin vazgeçilmez unsuru olmuştur. Geçmiş zamanlarda hem bireysel anlamda hem de devlet büyüklüğü anlamında salt bir zenginlik kaynağı olarak görülen toprak, günümüzde artık sosyal politika belirleme, ekonomi politikası belirleme kaynağı olarak görülmektedir. Zira Selçuklu Devletinde uygulanan ikta sistemi, Osmanlı Devletinde uygulanan tımar sistemi ve devam eden süreçte toprak parçası üzerinden oluşturulan sistemler politika belirleyici olmuştur.

Günümüzde de ülkemizde Hazineye ait arazilerin kullanımına ilişkin yönetim çeşitleriyle sosyal politikalar oluşturulmaya ve arazilerden çeşitli yönetim şekilleri sonucunda elde edilen gelirler genel bütçeye aktarılarak, bu gelirlerin ekonomi politikalarına esas teşkil etmesi sağlanmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti’nde de halen toprakların yüzde ellisinden fazlası Devlete aittir. Bu oran sürekli devam eden kadaastro çalışmaları, miras, bağış veya benzeri sebeplerle sürekli çoğalmaktadır. Küreselleşen dünyada artık geçmişte yaşanan toprak savaşları, yerleşme politikaları olmadığından, Devlete ait topraklar sosyo-ekonomik amaçlar doğrultusunda kullanılmaktadır.

Selçuklu Devleti'nde toprak yönetiminden başlayarak, Osmanlı Devleti'nde ve daha sonra da günümüzde mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz malların tarihi açıdan irdelemesi yapıldıktan sonra, günümüzde Hazine arazilerinin yönetimini anlatmak, Hazine arazilerinin yönetimiyle ilgili durumu güncel haliyle ortaya koymak, Tokat İli özelinde istatistiki verilerle Hazine taşınmazlarının yönetim şekillerini tasvir etmek çalışmanın üzerinde durduğu konulardır.

Ülkemizde Hazine arazilerinin yönetim şekilleri çok değişik mevzuat hükümlerinde dağınık bir şekilde bulunmaktadır. Bu çalışmada bahsedilen yönetim şekilleri en güncel haliyle ayrıntılı bir şekilde anlatılarak, Tokat İli örneğinden yola çıkıp ülkemizdeki Hazine arazileri konusundaki politikaların daha verimli ve etkin bir yapıya kavuşturulmasına katkı sunmak çalışmamızın amacıdır.

Çalışma toplam dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde çalışmanın konusu, amacı, yöntemi ve çalışma ile ilgili temel kavramlar açıklanmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde Hazine taşınmazlarının yönetimi tarihsel açıdan ele alınmış, Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti'nde Hazine taşınmazlarının yönetimi özetlenmiş, günümüze değin Hazine taşınmazlarının yönetimindeki gelişim çizgisi anlatılmış ve günümüzde Hazinesinin mal edinim şekilleri ile Hazine taşınmazları yöneten kurumlar ele alınmıştır.

Üçüncü bölümünde Hazine taşınmazlarının yönetim şekilleri ayrıntılı olarak anlatılmış ve dördüncü bölümde ise Tokat İlinin tarihi, coğrafi, toplumsal ve demografik yapısına değinilerek, Tokat İli özelinde Hazine taşınmazlarının nasıl yönetildiği ve bu yönetim şekillerinin ülke ekonomisine katkısı anlatılmış, sayısal verilerle Tokat İlindeki Hazine taşınmazlarının idaresi açıklanmıştır. Tokat İlinde bulunan Hazine taşınmazlarının istatistiki verilerin kullanılabilmesi için Tokat Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün (Milli Emlak Müdürlüğü) 13/01/2022 tarih ve 2676853 sayılı yazısıyla uygun görüşü alınmıştır.

Çalışmanın sonuç bölümünde ise, Tokat İli örneği üzerinden milli emlak yöneticileri ve milli emlak personeli ile Hazine taşınmazlarının yönetiminde yaşanan pürüzlerin giderilmesi ve Hazine taşınmazlarının yönetim şekillerinin iyileştirilmesi

üzerine yapılan görüşmeler sonrasında yönetim şekilleriyle ilgili iyileştirme teklifleri sunulacaktır.



1. BÖLÜM: KAVRAM VE KURUM OLARAK HAZİNE

Çalışmanın bu bölümünde Hazine kavramı değişik anlamlarıyla açıklanmış, çalışmanın içeriğinde bulunan Hazine taşınmazları tanımlanmış, Hazine taşınmazları ile ilgili temel kavramlar açıklanmış ve son olarak çalışmanın sunum sırası anlatılmıştır.

1.1. Hazine Kavramı

Günümüzde oldukça yaygın bir şekilde kullanılan Arapça kökenli Hazine ifadesinin; altın, gümüş, mücevher ve bunlara benzer kıymetli eşyaların muhafaza edildiği yer anlamının yanında mali hukuk açısından da özel bir anlamı vardır. Geçmiş zamanlarda devletin malvarlığının saklandığı yer için kullanılan ifade, ilk zamanlarda, devletimizde de bu anlamı içerecek şekilde kullanılmıştır (Kardeş, 1999, s.1).

1.2. Kurumsal Anlamda Hazine

Devlet aygıtının gelişmesi ve büyümesi, bunun sonucu olarak da modernleşmesi sonucunda, hazine ifadesinin kapsamı ve anlamı değişmiştir. Günümüzdeki anlamıyla hazine, devlet teşkilatı içerisinde genel bütçe kapsamında yönetilen kamu idarelerinin taşınır ve taşınmaz malları, alacakları, borçları ve hakları devlet tüzel kişiliğinin adıdır (Kardeş, 1999, s.1).

1.3. Hazine Arazileri

Tapu kayıtlarında Hazine adına kayıtlı araziler ve dağ, kaya, tepe gibi tapuda kayıtlı olmayan ancak mevzuat hükümleri çerçevesinde sakınca olmaması şartıyla sınırlandırılarak tapuya kaydedilebilecek durumdaki Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici olan yerler Hazine arazisidir (Kardeş, 2004, s.342).

1.4. Çalışmanın Temel Kavramları

Çalışmamızın daha iyi anlatılabilmesi ve anlaşılabilmesi için bu bölümde çalışma boyunca karşılaşacağımız teknik ifadeler açıklanacaktır.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Taşınmaz (DHTA): 4721 sayılı Medeni Kanun’a göre, “sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular, kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.” (m.715)

Kadastro: Kadastro, özel ve tüzel kişilere ait taşınmazların sınırını, alanını, konumunu belirlemeye yarayan ve devlet eliyle yapılan veya yaptırılan iş ve işlemdir. 18. yüzyılda, feodal yönetim yapısındaki Avrupa devletlerinde, vergi ödemek suretiyle federal devlete katkının adaletli bir sistemle sağlanması için kadastro yazımlarına ihtiyaç duyulmuştur. Daha sonra da kadastro yazımlarındaki bilgilerin haritayla eşleştirilmesi ihtiyacı oluşmuştur. Bu tür kadastroya mali kadastro veya vergi kadastro denmiştir. 19. yüzyılda, özel mülkiyetin daha fazla önem kazandığı sanayi devriminden sonra kadastro sistemi sağlam bir teminata dönüştürülmüştür. Taşınmazlar böylece bir kapital ve ekonomik anlamda önemli bir kaynak haline gelmiştir. Taşınmaz kayıtlarında devlet güvencesi veren ve değer, alan, konum gibi kadastral bilgiler içeren bu tür kadastroya, hukuki kadastro denmiştir. 20. yüzyıl ve İkinci Dünya Savaşından sonra, tarımsal alanların değişik amaçlarla yeniden düzenlenmesi işlemlerinde şehirlerin imar uygulamalarında, taşınmaz alanını, sınırını, konumunu gösteren kadastro haritaları başvurulması gereken önemli bir bilgi kaynağı haline gelmiştir. Kadastro haritaları ve yükseklik bilgileri topografik zemini de gösterdiğinden bu haritalarla gerçekçi modellemeler yapılabilmektedir. Bu tür kadastroya, teknik kadastro veya idari kadastro adı verilmiştir. Taşınmazlarla ilgili genel bir kayıt sistemi olmayan, mevcut sistemi yetersiz olan ülkelerde de kadastro işlemleri sonucunda oluşan bilgiler taşınmaz kayıt sistemi mahiyetinde gelişecektir. Özel mülkiyetin henüz doğmadığı veya özel mülkiyet olmasa da sonradan ekonomik modelini dönüştürerek özel mülkiyet sistemine geçen ülkelerde de kadastro işlemlerinin özel mülkiyete geçişin bir aracı olarak düşünülmesi doğaldır (Yaşayan vd., 2011, s.2). İdarenin bir araç olarak kullandığı araziler, genellikle kadastro çizimleri veya ölçümlerine göre oluşturulan haritalarda gösterilmiştir. Birçok durumda arazi potansiyeli iklim, toprak, arazi örtüsü belirginleşmiş bitki örtüsü, arazinin kullanımı ise söz konusu toprak parçasından nasıl fayda sağlanacağını ölçü almaktadır (Lund, 2014, s.11).

Taşınmaz Mal: Taşınmaz mal hem günlük kullanımda hem de hukuk literatüründe, özüne zarar verilmeden bir yerden başka bir yere götürülemeyen, taşınabilir olmayan varlıkların tamamını ifade etmek için kullanılan bir ifadedir.

Taşınmaz, sözlük anlamı olarak; başka, yabancı anlamlarında kullanılan “gayr” ifadesi ile, taşınabilen, nakledilebilen anlamlarında kullanılan “menkul” ifadesinin birleşmesiyle oluşan gayrimenkul ifadesiyle eş değerdedir. Bu sebeple de taşınabilir, nakledilebilir olmayan, taşınması mümkün olmayan durağan şeyleri ifade etmek için kullanılır (Kızılot vd., 2005,s.15). Aynı zamanda taşınmaz, fiziksel olarak var olan bir toprak parçası ve bu toprak parçası üzerine insanlar tarafından inşa edilmiş olan yapılar anlamında kullanılır. Taşınmaz, yerin altında, üzerinde veya yerin üstündeki bütün muhdesatlarıyla beraber dokunulabilen, görülebilen maddi bir varlıktır (Karapınar vd., 2010, s.5).

Taşınmazlar konut amaçlı taşınmazlar, ticari amaçlı taşınmazlar, endüstriyel taşınmazlar, tarımsal amaçlı taşınmazlar, özel amaçlı olmak üzere beş gruba ayrılabilir. Konut Amaçlı olan taşınmazlar, apartman dairesi, müstakil ev ve villa gibi barınmak için kullanılan taşınmaz grubudur. Ticari amaçlı taşınmazlar, oteller, mağazalar, turizm tesisleri, alışveriş merkezleri gibi konusunu alışverişin oluşturduğu taşınmazlardır. Endüstriyel taşınmazlar, fabrikalar, imalathaneler ve sanayi tesisleridir. Tarımsal amaçlı taşınmazlar, tarımsal faaliyetler yapılmak üzere kullanılan toprak parçalarıdır. Özel amaçlı taşınmazlar ise, havaalanları, limanlar, hastaneler, okullar gibi belli bir hizmet için oluşturulan taşınmazlardır (Savaşır, 2013, s.5).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda taşınmaz mallar; araziler, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilen haklar ve kat mülkiyetine konu olabilen bağımsız bölümler olarak sayılmıştır (m.704).

Arazi: 19 Temmuz 2005 tarih ve 25880 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3’üncü maddesinde arazi, “Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası” olarak tanımlanmaktadır (<https://www.resmîgazete.gov.tr/>, 2023).

Milli Emlak: Hazine malları ve milli emlak kavramları genel itibariyle aynı anlamda kullanılmaktadır. Bu anlam benzerliğinin sebebi, Devlet teşkilatının merkezi yönetiminde görevli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün adında bu ifadenin bulunuyor olması ve bu Genel Müdürlüğün Hazine taşınmazları ile ilgili olan görev alanıdır. Milli emlak, Hazinesinin özel mülkiyetin bulunan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar veya hazine taşınmazlarının tamamını ifade eden deyimdir (Kardeş, 2007, s.1).

Mülkiyet: Hukuki anlamıyla mülkiyet, bir eşya üzerinde, sahibine kanunla çizilen sınırlar içerisinde mutlak bir hâkimiyet yetkisi veren ve herkese karşı hak iddia edilebilen ve ileri sürülebilen yetkidir. Medeni Kanun'un 683'üncü maddesine göre, bir şeyin mülkiyetini elinde bulunduran kişi, hukuk düzeni sınırları içerisinde, o şey üzerinde istediği gibi yararlanma, kullanma ve tasarrufta bulunma hakkına sahiptir (Akça, 2014, s.553). Roma hukukundan beri mülkiyet hakkı kişiye, tasarrufta bulunma hakkı, faydalanma hakkı ve kullanma hakkı olmak üzere üç temel hak vermektedir. Bu haklar gereğince mülkiyet hakkını elinde bulunduran kişi mülkiyete konu olan eşyayı istediği şekilde kullanabilir, semerelerinden faydalanabilir, tüketime konu edebilir, başka müdahalelere karşı koruyabilir ve tasarrufi işlemlerde de bulunabilir (Özlük, 2019, s.142).

Zilyetlik: Zilyetlik, bir malı el altında bulundurma, bir malı kullanmak ve faydalanma yetkisi olarak tanımlanabilir (İkiz, 2016, s.5). Günlük hayatta zilyetlik ifadesi mülkiyet kavramıyla sıkça karıştırılmaktadır. Bir kişi bir malın hem maliki hem de zilyeti olabilir, ancak zilyeti olduğu halde maliki olmayabilir, aynı zamanda maliki olduğu halde zilyeti de olmayabilir. Örneğin bir kira ilişkisinde olduğu gibi kiraya veren malın maliki olduğu halde zilyeti değildir, aynı şekilde kiracı da malın zilyeti olduğu halde maliki değildir.

Hazine Malları: 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa göre genel bütçeli olarak tanımlanmış olan tüm kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mallarının yanında taşınır malları ile hak ve borçlarının tamamını ifade eden kavramdır (Kardeş, 2004, s.349).

Özel Mallar: Kamu yararına tahsis edilmemiş olan, kamusal hizmetlerin yürütülmesinde doğrudan bir rolü olmayan, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan mallardır. Kamu kurum ve kuruluşlarının özel malları tahsis işlemi ile kamu malına çevrilebilir (Ertaş, 1998, s.5).

Kamu Malları: Kamu malları tanımı yapılırken üzerinde durulması gereken önemli unsurlar üretimin finansmanı ve hatta mülkiyetidir. Bu unsurlar doğrultusunda kamu mallarını devletin bütçesinden finanse edilen ve kamuya bedelsiz olarak sunulan mal ve hizmetler olarak tanımlayabiliriz (Akkoyunlu, 2001, s.2).

Orta Malları: Üzerinde herhangi bir mülkiyet kurulamayan, kadimden beri kullanılagelen, halkın doğrudan doğruya kullanımına veya faydalanmasına açık olan mallara orta malları denir. Orta malları üzerinde herhangi bir mülkiyet bulunmayıp, Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan taşınmazlardır. Bu durum 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715 inci maddesinde de doğrudan düzenlenmiştir (Turan, 1998, s.4).

Hizmet Malları: Hizmet Malları kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde olan ve herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilen mallardır. Örneğin; maliye, stadyum, adliye, hastane, belediye, üniversite, kütüphane, müze gibi yapılar hizmet mallarına örnektir. Ancak kamu tüzel kişilerinin hizmette kullandıkları malların kamu malı sayılabilmesi için bu malların özel bir düzenlemeye tabi tutularak kamu hizmetine tahsis edilmiş olması gerekir (Gözler, 2003, s.755).

Sahipsiz Mallar: Doğal nitelikleri gereği herkesin doğrudan doğruya kullanımına açık olan mallardır. Hukuk sistemimizde bu malları tabi servet ve kaynakları, ormanlar, kıyılar, dağlar, tepeler olarak örneklendirebiliriz. Bu malların herkesin ortak kullanımına doğrudan doğruya açık olmaları için herhangi bir tahsis işlemine gerek yoktur (Gürses, 2009, s.5).

MEOP (Milli Emlak Otomasyon Projesi): Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün merkez ve taşra örgütünde Hazine taşınmazlarının yönetimiyle ilgili iş ve işlemlerin yapıldığı ve Hazine taşınmazlarıyla ilgili envanter kayıtlarının tutulduğu

otomasyon projesidir. 1995 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğü Bilgi İşlem Merkezi tarafından fiilen uygulamaya konulan Milli Emlak Otomasyon Projesi, 271 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği ile Milli Emlak Defterleri Yönergesi yürürlükten kaldırılarak, 01.01.2014 tarihi itibarıyla uygulamaya konulmuş ve günümüzde de bütün il merkezleri ve bütün ilçelerde mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların envanter kaydını tutmak ve hazine taşınmazları ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek için kullanılmaktadır. Ülke genelinde bütün il ve ilçelerdeki taşınmazların tamamının iş ve işlemlerinin farklı dosyalarda ve farklı dosya numaralarıyla takip ediliyor olması, bütün taşınmazlara ait iş ve işlemlerin MEOP sistemine kaydını kolaylaştırmaktadır. Aynı zamanda MEOP sisteminde bulunan taşınmaz, satış, kira, tahsis, irtifak hakkı gibi modüller tüm işlemlerin ayrı modülde takibini sağlamaktadır (Arslan ve Alkan, 2019, s.2).



2. BÖLÜM: HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ

Geçmişten günümüze kadar Hazinesinin mülkiyetinde olan taşınmaz mallar için, Devlet yönetimini şekillendirecek veya devlet yönetimine etki edecek rejimler uygulanmıştır. Türk-İslam geleneğinden beri bu rejimler doğrultusunda devlete ait taşınmaz mallar, sosyal hayatın olduğu kadar, ekonomik hayatın da önemli düzenleyicilerinden olagelmıştır. Bu bölümde Selçuklu Devleti'nde Hazine topraklarının yönetim şekliyle başlanarak, Osmanlı Devleti'nde Hazineye ait toprakların nasıl idare edildiği anlatılacak ve bu gelişim çizgisinin günümüze nasıl yansıdığına değinilecektir.

2.1. Selçuklu Devletinde Arazi Yönetimi

Selçuklu Devleti döneminde Nizamül-Mülk tarafından düzenlenen ikta sistemi, yapılan değişikliklerden sonra yaygın ve düzenli bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır. Zira bu sistem Selçuklu Devletiyle yeniden doğmuş bir sistem değil, Türk-İslam Devletlerinde uygulanagelen toprak sistemlerinin tadil edilmiş, Selçuklu Devletinin siyasi, sosyal ve ekonomik koşullarına göre yeniden düzenlenmiş ve geliştirilmiş şeklidir (Göksu, 2009, s.141).

Türk-İslam geleneğinin başlangıcı olarak kabul edilen İslamiyet'in kabulünden sonra fetihler cihat anlayışı ile yapılmıştır. Cihat anlayışına göre, fetih esnasında var olan mülkiyet hakkı fetih demektir ve ordunun fethettiği toprakların mülkiyeti hükümdarıdır. Bu toprakların devlet yönetimindeki statüsünü hükümdar belirler (Öner, 2005, s.76).

Selçuklu Devleti'nin de toprak yönetimiyle ilgili benimsediği ve uyguladığı sistem milli geleneklere dayanan sistemdir. Selçuklularda toprağın mülkiyeti iki çeşittir. Bir tanesi Selçuklu devlet başkanlarının hizmetleri ve elde ettiği başarılar karşılığında devlet adamlarına veya başka şahıslara mülkiyeti devlet Hazinesine ait topraklardan vermiş olduğu mülklerdir. Mülkiyetin bu türünde devlet, hazinenin geliri olan vergileri şahıslara terk ederdi. Diğer ise gelirleri doğrudan hazineye aktarılan arazilerdir. Bu türdeki arazilerin yönetimi ikta sistemini ifade eder ve gelirleri bazı devlet hizmetlerinin karşılığı olarak devlet adamlarına verilirdi. İkta edilen topraklarda da yine yerel halk çalışıyor, topraktan elde edilen mahsulün 1/3'ini ikta sahiplerine ödüyorlardı (Turan, 2020, s.91).

İkta sisteminin özünde, Selçuklu Devleti'nin arazi yönetiminin bu şekliyle mülkiyet sahibi olmayan köylülere toprak vererek, atıl halde bulunan toprakların işlenmesinden elde edilen gelirlerden pay alarak, başarıları karşılığında devlet adamlarına arazi vererek hem sosyal, hem de ekonomik politikalar geliştirilmesi vardı (Uçmaz, 2007, s.87-88).

Selçuklu Devletinde topraklar genel anlamda iki kısma ayrılırdı. Bunlar mülk topraklar ile miri topraklardı. Bu topraklar şu şekilde tasnif edilmişti (Kara ve Nazlım, 2007, s. 85):

- **Mülk Topraklar:** Şahıslar adına mülkiyet kurulabilen topraklardı. Mülkiyet kendisine ait olan kişi mülkü üzerinde istediği gibi tasarrufta bulunabilirdi.
- **Miri Topraklar:** Bu topraklar mülkiyeti Hazineye ait olan topraklardı ve dört kısımda idare edilirdi.
 - **Has Topraklar:** Gelirleri doğrudan hükümdara ve hanedanın üyelerine ait olan topraklardır.
 - **Haraci Topraklar:** Ülkedeki gayrimüslimlere ekip biçmelerine karşılık olarak verilen topraklardı. Bu topraklardan elde edilen gelir Hazineye aktarılırdı.
 - **Vakıf Topraklar:** Sosyal amaçlı olan kurumların amaçlarını gerçekleştirebilmeleri ve ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için ayrılan topraklardır.
 - **İkta Topraklar:** Toprağı mülkiyeti devlete ait olup, topraktan elde edilen gelir hizmet veya maaş karşılığı olarak devlet adamlarına verilen topraklardır. Toprağı işleyen köylüden alınacak olan vergi devlet tarafından tespit edilir ve ikta sahibi de halktan tespit edilen bu miktardan fazla vergi toplayamazdı.

İkta sistemi uygulamasının yaygınlaşmasından bir süre sonra toprak ikta sahibi olan belli bir zümre içerisinde pay edilmiştir. Şehirlerdeki tarım alanları ve vilayetler devlet belgeleriyle paylaşılmıştır. İkta yeri olarak ayrılan topraklarda yaşayan insanlar ikta sahiplerine vergi ödemekle mükellefti. Devlet yönetimi bu vergiyi toplamak, bu vergilerle orduyu desteklemek, ikta bölgesini ıslah etmek zorundaydı. Zaman içerisinde

bu vergilerle ikta sahipleri kendi mülkünü güzelleştirmek ve geliştirmek amacını güderek sistemi bozmaya başladılar. Hatta Nizamülmülk “Siyasetname”sinde bu durumu “Mülklerin devamlı büyüyüp gelişmesi için ikta sahibi (mukataalar) 2-3 senede bir defa değişmeli” diyerek ifade etmiştir (Lambton, 2016, s.165-184).

2.2. Osmanlı Devletinde Arazi Yönetimi

Anadolu Selçuklu Devleti yıkıldıktan sonra Moğol baskısının da azalmasıyla, Selçuklu Devleti’nin sınırlarının korunması ve sınırdaki ülkelere akınlar yapılması amaçlanarak buralara yerleştirilmiş birlikler Anadolu’da tekrar Türk birliğini sağlayabilmek amacıyla beylikler kurmuşlardır. Bu beyliklerden biri olan Osmanoğulları tarafından kurulmuş olan Osmanlı Beyliği kısa süre içinde gelişmiş, Osmanlı İmparatorluğunun kuruluşuna ön ayak olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu kuruluşundan sonra, Selçuklu Devletinde uygulanan ikta sistemini “tımar sistemi” ismiyle uygulamaya başlamış ve bu sistem Tanzimat dönemine dek çalışmıştır (Aktan, 1988, s.69). Zira, Osmanlı Devleti’nin idari, askeri ve mülki açıdan teşkilatlanması Anadolu Selçuklu Devleti’nin devamı niteliğinde olup, Osmanlılar gerek Mısır Memlûkleri gerekse İlhanlılar teşkilatının etkisinde kalmışlardır (Köprülü, 1981, s.181).

Osmanlı Devleti’nin benimsediği sistem olan tımarın önceki Anadolu beyliklerinde de görülmesi bu sistemin Selçukluların bir mirası olduğunun kanıtıdır. Osmanlılara değin Türk-İslam devletlerinde uygulanagelen toprak sistemi fetih inancı gibi İslami geleneklerden ve İslami arazi hukukunun ilkelerinden etkilenmiştir (Şahin, 2013, s.67).

Osmanlı Devleti’nin toprak sistemi de ikta sisteminin devamı niteliğinde olan tımar sistemine dayanmaktadır. Tımar sistemi Osmanlı ekonomik yapısının temeli niteliğinde olup, ikta rejimindeki gibi devletin mülkiyetinde olan toprakların yine devletin bir memuru olan sipahi askerlerinin denetimi altında toprağın kullanılmasından ve işletilmesinden ibarettir. Osmanlıda arazi Öşri Arazi, Haraci Arazi ve Miri Arazi olmak üzere üç türdür. Müslümanların özel mülkiyet kurabildikleri topraklara “Öşri Arazi” denir ve bu arazi sahipleri İslam inancı gereği araziden kazandıkları gelir üzerinden öşür öderler. Gayrimüslimlerin sahip oldukları araziye ise “Haraci Arazi” denir ve bu arazi sahipleri öşüre göre çok daha fazla oranda haraci vergi öderler. “Miri Arazi” ise

savaşlarda fethedilerek devletin mülkü olan arazilerdir. Osmanlı Devletinin toprak düzeninin esası miri arazidir. Tımar sistemiyle idare edilen bu arazilerden elde edilen gelirler toprağın kullanım hakkına sahip olan köylünün yanında devletin de önemli bir gelir kaynağı olmuş, askeri hizmetler başta olmak üzere Osmanlı döneminde sunulan kamusal hizmetlerin en önemli finansal kaynağı halini almıştır (Tabakoğlu, 1986, s.330).

Bu sistem, Osmanlı Devleti'nin 15. ve 16. yüzyıllarda tarımsal üretim düzeni ile süvarilere dayalı olan sipahi asker gücünü ve merkezî otoritenin taşrada görünen baskınlığını sentez etmeyi başarmış; idari, askeri ve iktisadi bir sistemdi. Tımar sisteminde üretim ayağı olan reâyâ ile idareci ayağı olan sipahi, savaş zamanlarında uzun sürmeden bir subaya veya atlı bir askere dönüşmekteydiler. Para ekonomisinin ve gelişmiş silahların yaygın olmadığı bu dönemde tımar sistemi hem idari, hem askeri ve hem de ekonomik açıdan etkin ve verimli bir sistem olarak görüldü. Tımar sistemi sayesinde devlet tarım yapılan araziden vergi toplayan insan gücüne gerek duymamış, vergi doğrudan doğruya askerlerin yetiştirilmesi amacıyla kullanılmıştır. Böylece üretim devlet tarafından kontrol altına alınabilmiş ve daha önemlisi üretimde devamlılık sağlanabilmiştir (Solmaz, 2022, s.1-3).

2.3. Osmanlıdan Günümüze Hazine Arazileri Yönetimi

Topraklarımızda taşınmazların tapu defterine kayıt edilmesi ve taşınmaz maliklerine tapu verilmesi uygulamasına 1847 yılında yayımlanan Tapu Nizamnamesi ile geçilmiş ve aynı yıl günümüzün tapu müdürlükleri vazifesini gören bu kayıtları tutmakla görevli olan Defterhane-i Amire Kalemi kurulmuştur. Böylece özel mülkiyete tabi olan sicil düzeni ilk olarak 1847 yılında uygulamaya konulmuştur. Osmanlı Devletinin son dönemlerine ait olan ve dönemin Müslüman ve gayrimüslim, yaş ve cinsiyet gibi demografik verilerin yanında bölgedeki taşınmazların kullanım durumlarını gösteren çok sayıda “tapu tahrir defterleri”, 1847 yılında çıkan Tapu Nizamnamesinden itibaren 1933 yılına kadar tutulan binlerce “tapu zabıt defteri” ve daha sonra günümüze kadar tutulan “tablo mahzen defteri” ve “tapu senedi” halen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arşivlerinde tutulmakta ve günümüze ışık tutmaktadır (Afyoncu, 2003, s.269).

1858 tarihinde çıkarılan Arazi Kanunnamesinde de, Osmanlı Devletinde olduğu gibi toprak sistemi, miri arazi, mülk arazi, vakıf arazi, mevat arazi ve metruk arazi olarak

ayrılmıştır. 1875 tarihli nizamnamede getirilen hükümle mülk arazi ile ilgili işlemlerin tapu memuru önünde yapılması şartı getirilmiştir. Bu hükümle birlikte mülk araziler üzerinde yapılacak olan tasarruflar, tapu sicili yoluyla yapılmaya başlanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra da gerek ulusal ve gerek uluslararası alanda mülkiyet hakkını teminat altına alan birçok düzenleme yapılmıştır (Gürses, 2009, s.22).

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra bağımsız olan bir mülkiyet teşkilatının kurulması; bu konunun özel bir birikim ve deneyim gerektirmesi, özel bir dal olması ve geniş çaplı bir kapsamının olması gibi sebeplerle önem kazanmıştır. Bu yüzden tapu sicil kayıtlarının tutulması amacıyla 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuştur. Yapılan ilk kayıtlar sadece tapu işlemleri ve mülkiyete yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiç harita çalışması, kadastro çalışması ve güncellemesi konusunda bir çalışma yapılmamıştır. Bu teşkilatın bünyesine 1925 yılında kadastro birimi eklenmiştir. 1936 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adını alarak Maliye Bakanlığına bağlanmış, bu tarihten sonra 1939 yılında Adalet Bakanlığına, 1951 yılında Başbakanlığa, 2002 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına ve 2011 yılında da Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanarak bugünkü yapısını almıştır. Ülkemizin kadastro çalışmaları halen tamamlanmamış olup, taşradaki kadastro müdürlükleri tarafından Kadastro çalışmaları yapılmaya devam etmektedir (<https://www.tkgm.gov.tr>, 2022).

Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ise geçmişten bu yana Maliye Nezareti tarafından yerine getirilmekte iken, 1909 yılında ise Maliye Nezaretine bağlı olarak kurulan “Emlak-ı Emiriye Müdüriyeti” bu görevleri yürütmeye başlamıştır. Bu müdürlüğün adı 1923’de “Emlak-ı Milliye Müdürlüğü” 1929’da “Milli Emlak Müdürlüğü” 1942’de “Milli Emlak Umum Müdürlüğü” ve 1945 yılında ise bugünkü adı olan “Milli Emlak Müdürlüğü” olmuştur. 2018 yılına kadar Maliye Bakanlığı’nın ana hizmet birimleri arasında sayılan ve Maliye Bakanlığı hiyerarşisi altında işlemlerini yürüten Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 10/07/2018 tarihinde yürürlüğe giren 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır. Halen Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile oluşan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ana hizmet birimleri arasında ve Bakanlığın hiyerarşisi altında görevlerini ifa etmektedir.

2.4. Türkiye Hazine Arazileri Yönetiminde Devlet Kurumları

Ülkemizde görevini yerine getirirken bütün Kamu kurum ve kuruluşları Hazine taşınmazlarına ihtiyaç duymaktadır. Bu sebepten dolayı bütün Bakanlıklardan, Köy Tüzel Kişiliklerine kadar kamu hizmeti yürüten bütün kuruluşların Hazine taşınmazları ile bağlantılı olduğunu söyleyebiliriz. Ancak hazine taşınmazlarının yönetiminde söz sahibi olan, Hazine taşınmazlarıyla ilgili işlemleri yürütmekle görevli olan az sayıda kuruluş vardır. Bunlardan ilki yasama yetkisini kullanarak Hazine arazilerinin yönetim şekillerini ve daha spesifik kuralları yasal olarak belirleyen Türkiye Büyük Millet Meclisidir. Türkiye Büyük Millet Meclisi gibi düzenlemeler yapabilecek olan çok az sayıda kurum veya kuruluş olmasına rağmen çalışma konumuz itibarıyla inceleyeceğimiz kuruluşlar Hazine taşınmazlarının idare edilmesinde, iş ve işlemlerinin yürütülmesinde doğrudan görevi veya yetkisi olan kuruluşlardır. Bunlardan en önemlisi 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile de Hazine taşınmazlarının idaresiyle ilgili hizmetleri yapmakla görevlendirilmiş olan Milli Emlak Genel Müdürlüğüdür. İkincil olarak ise Hazineye ait taşınmazların kayıtlarını tutmakla ve şekil, sınır, yüzölçüm gibi düzenlemeleri yapmakla görevli olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüdür.

2.4.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Ülkemizde Hazine arazilerinin yönetiminde mevzuat hükümleri asli olan görevleri Milli Emlak Genel Müdürlüğüne vermiş olsa da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün de Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yardımcı olacak mahiyette görevleri vardır.

Öncelikle tapu sicilini tutma görevi Hazineye ait taşınmazlarla bağlantılıdır. Zira Hazinesinin mülkiyetinde bulunan bütün taşınmazların kayıtları da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde tutulmaktadır. Taşınır olan mallar için zilyetlik, bu mallarla ilgili tasarruf hakkını kişiye verse de taşınmaz üzerinde kurulan zilyetlik kamuya açıklığı sağlayamaz ve taşınır mallardaki gibi kişiye tasarruf hakkını vermeye yetmez. Bu yüzden ülkemizde taşınmazlar üzerinde tasarruf yetkisini kullanabilmemizi sağlayan “tapu sicili” sistemi benimsenmiştir (Seçer, 2010, s.4). Tapu Sicili, taşınmazlarla onların üzerinde kurulmuş olan aynı hakların devletin sorumluluğunda, açıklık ilkesi ile tescil ilkesine uygun olarak kayıt ve tasnif edilmesini sağlayan sicildir. Tapu Sicilinin üzerine düşen

işlevleri yerine getirirken tutulan kayıtların doğru ve güvenilir olması için, taşınmaz olan malların sınırlarının doğru bir şekilde çizilmesi ve dolayısıyla yüzölçümlerinin doğru belirlenmesi gerekir ki, bu ancak kadastral ölçümlerle mümkün olmaktadır (Akıntürk, 2001, s.377).

Kadastro, hem sözcük anlamı olarak hem de teknik anlamda özel ve tüzel kişilerin maliki olduğu taşınmaz malların; sınırını, konumunu, koordinatlarını, alanını belirleyen ve devlet eliyle yürütülen faaliyettir. Cumhuriyetin kuruluşunda görülen en büyük sorunlardan Osmanlı Devleti döneminde hemen hemen tamamı devlete ait olan toprakların bir rejime dayalı olmaması, kayıt sistemi ve bu kayıtların yeniden düzenlenmesi gerekliliğidir. Kadastro çalışmaları bu amaçla başlatılmıştır (Yaşayan vd., 2011, s.2).

Tapu ve Kadastro kavramlarını birbirinden ayrı birer iş olarak düşünemeyiz, aksine tapu siciline kayıt edilecek olan taşınmazların; yüzölçümlerinin, sınırlarının, alanının, koordinatlarının belirlenmesi zorunludur. Tapu sicilinde kayıtlı olan bir taşınmazın sınırlarının belirlenmesi işi kadastronundur. Bunlar gibi tapu ve kadastronun birbirine geçmiş ve biri olmadan diğerinin eksik olacağı işlevleri vardır. Nitekim Akkoç'a göre de, 4721 sayılı Medeni Kanunda öngörülen tapu sicilini oluşturmanın en önemli aracı kadastro çalışmalarıdır (Akkoç, 1998, s.7).

Kadastronun faydaları şunlardır (Akipek, 1972. s.292):

a) Taşınmazların alanlarını, yüzölçümlerini, muhteva ve sınırlarını koordinatlarıyla daha güvenilir bir şekilde gösterdiğinden dolayı taşınmaz mülkiyet sistemini daha güvenilir kılar.

b) Arazinin bütün özelliklerini göstermesi açısından taşınmaz tedavülünde kolaylık sağlar.

c) Arazi toplulaştırması gibi, ifraz gibi veya tevhit gibi arazi ile ilgili işlemlere işlevsel bir nitelik sağlar.

d) Komşu Taşınmazlar arasında doğan sınır anlaşmazlıklarını çözer

Çalışma konumuz olan Hazineye ait taşınmazların tamamının kaydı da tapu sicilinde tutulmaktadır. Bunun dışında tapu sicilinde kaydı olmayan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki tescil harici alanların koordinatlarının belirlenerek sınırlarının çizilmesi, ada ve parsel numarası verilerek tapuya tescil edilmesi gibi işlemler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünündür. Örneğin orman vasfındayken fiilen orman niteliğini kaybeden taşınmazları belirleyerek bu taşınmazları bildirme yetki ve görevi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünündür. Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde yapılacak olan işlemlerde tapu kayıt bilgisi ve sınır tespiti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile işbirliği halinde yapılmaktadır.

2.4.2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Tanzimat ilan edilmeden önceki zaman diliminde tımar ve zeamet sahipleri yani diğer adıyla sipahiler devlet adına miri toprakları tanzim etmişlerdir. 1839 yılında Tanzimat ilan edildikten sonra tımar sistemi ortadan kaldırıldığından Tanzimatın ilanından itibaren 1858 Arazi Kanunnamesine kadar olan dönemde miri araziye dağıtma görevi sipahiler, mültezimler ve muhassıllar arasında paylaşılmıştır. 1858 Arazi Kanunnamesinden sonra ise, dağıtımı ve yönetimi mal memurlarına yani bugünkü adıyla bile geçerli olan defterdarlara ve malmüdürlerine bırakılmıştır, bu görevle birlikte defterdarlar ve malmüdürleri sahib-i arz sıfatını almışlardır. 1874 yılında tapu teşkilatı kurulduktan sonraki dönemde tapudaki memurlar miri arazilerin yönetiminde devlet adına hareket ederek devleti temsil etmişlerdir (Öner, 2005, s.283). Daha sonra 1909 yılında Hazine taşınmazlarının idaresi görevi Emlak-ı Emiriye Müdüriyetine, 1942 yılında Milli Emlak Umum Müdürlüğüne verilmiş ve son olarak da 1983 yılında 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yetki ve görev alanı tanımlanarak Maliye Bakanlığına bağlı olarak kurulan Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bu görev verilmiştir (<https://milli.emlak.csb.gov.tr>, 2021).

2018 yılında Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçişimizle birlikte çıkarılan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle Milli Emlak Genel Müdürlüğü Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmış ve 2021 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ismi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak değiştirilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü halen Çevre, Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olarak görev yapmakta olup, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinde mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların bu bakanlık tarafından idare edileceği açık şekilde düzenlenmiş, muhtelif maddelerinde ise yönetim şekillerinden bahsedilmiştir.

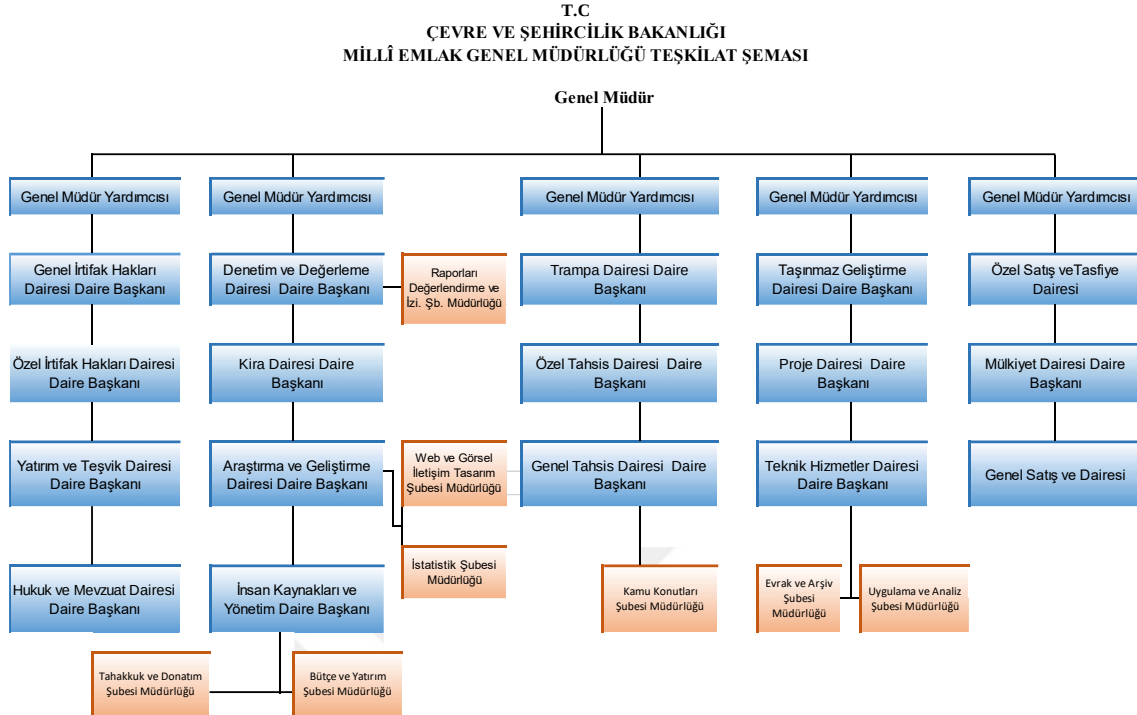
1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliğinin ana hizmet birimi haline getirilen Milli Emlak Genel Müdürlüğü, aynı zamanda Kararnamenin 101. maddesinde görevleri genel hatlarıyla sayılarak Hazine Taşınmazlarının idaresinden genel yetkili ve sorumlu kuruluş olmuştur.

2.4.2.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün Teşkilat Yapısı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının birimlerini sıralayarak, tamamının görev tanımını yapan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olarak sayılmıştır. Tablo 1.1.'de de gösterildiği gibi Bakanlık teşkilatının başında Bakan bulunmakta, Bakana bağlı kuruluşlar, danışma ve denetim birimleri, Bakan Yardımcıları ve Bakan Yardımcılarına bağlı olan ana hizmet birimlerinden oluşmaktadır.

Çalışma konumuz olan Hazine taşınmazlarının yönetiminden sorumlu olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü de merkez teşkilatında Bakan Yardımcısına bağlı olarak görev yapmaktadır.

Tablo 2.1 Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teşkilat Şeması



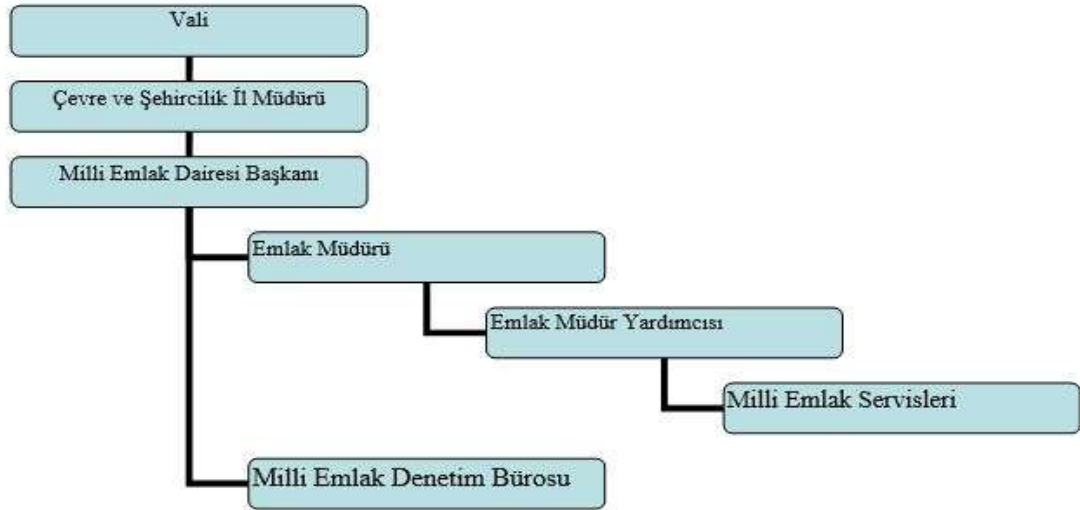
Kaynak: (<https://milli.emlak.cs.b.gov.tr/teskilat-semasi->, 2022)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 120'nci maddesinde verilen taşrada teşkilat kurma yetkisine binaen taşra teşkilatını oluşturmuştur. Organizasyon şemasında Bakanlık ana hizmet birimlerinden biri olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün taşra yapılanmasında ise Milli Emlak Daire Başkanlığı kurulan yerlerde İl Müdürlüklerine bağlı olarak çalışan Milli Emlak Daire Başkanlıkları, Milli Emlak Daire Başkanlığı kurulmayan yerlerde ise İl Müdürlüklerine bağlı olarak çalışan Milli Emlak Müdürlükleri vardır. Genel Müdürlük, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönergesine göre, milli emlağa ilişkin mevzuatın yürütülmesi il ve ilçe merkezlerinde iş potansiyeli ve hacmi dikkate alınarak örgütlenir. Bu doğrultuda taşrada Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bağlı olarak çalışan Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Milli Emlak Müdürlüğü ve Milli Emlak Şefliği oluşturulmuştur.

2.4.2.1.1. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

Bakanlık tarafından bölgenin iş yoğunluğu ve hacmi gözetilerek gerekli olduğu düşünülen şehir merkezlerinde doğrudan doğruya İl Müdürlerine bağlı olarak Milli Emlak Daire Başkanlığı kurulabilir. Bu başkanlık aslında Genel Müdürlüğün ildeki temsilcisidir. Başkanlığın bünyesi altında, yeteri kadar emlak müdürü, denetim, inceleme, teftiş ve soruşturma yapma yetkisine sahip milli emlak denetmeni ile denetmen yardımcılarının bulunduğu denetim bürosu ve gerek duyulan bölgelerde tespit, teknik hizmetler, taşınmaz geliştirme, kayyımlik, imar gibi hizmetler için yeteri kadar büro bulunmaktadır. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı kurulmasının gerekli olduğu düşünülen şehirlerde emlak müdürlüğü, milli emlak müdürlüğü ve milli emlak servisleri başkanlığın hiyerarşisi altında çalışmaktadır. Şu anda İstanbul, İzmir, Ankara, Kocaeli, Bursa, Samsun, Mersin, Antalya, Adana ve Konya’da Milli Emlak Dairesi Başkanlığı mevcuttur.

Milli Emlak Daire Başkanlıklarının başında Daire Başkanı vardır. Milli Emlak Daire Başkanı ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda milli emlak işlemlerini yönetir, kontrol eder ve yürütür, bürolar arasında koordinasyonu sağlar. Mevzuatı uygulamada karşılaştığı aksaklıklar için önleyici tedbirler alır ve uygulamada birliği sağlar (<https://gayrimenkulmevzuati.com>, 20/12/2021).



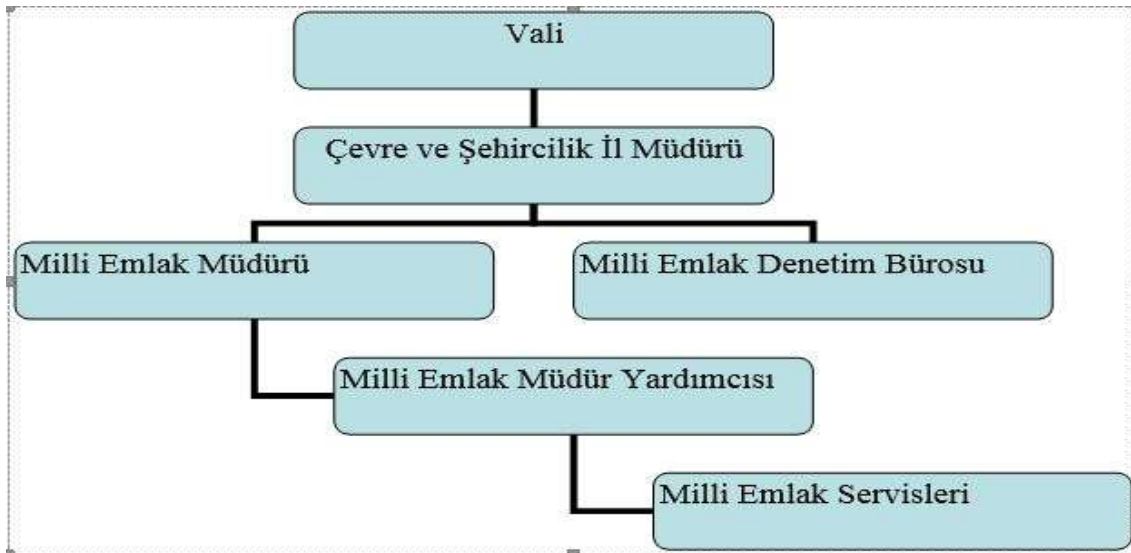
Şekil 2.1 Milli Emlak Daire Başkanlığı Organizasyon Yapısı

Milli Emlak Daire Başkanlığı kurulan illerde daire başkanına bağlı olarak milli emlak müdürleri bulunmaktadır. Her milli emlak müdürüne bağlı olarak milli emlak müdür yardımcıları ve müdür yardımcısına bağlı olarak da milli emlak uzmanları, milli emlak şefleri ve milli emlak memurları görev yapmaktadır.

2.4.2.1.2. Milli Emlak Müdürlüğü

Milli Emlak Müdürlükleri, başkanlık kurulmayan şehir merkezlerinde birden fazla veya ilçelerde doğrudan doğruya İl Müdürüne bağlı olarak kurulur. Milli Emlak Müdürlüğünün bünyesinde yeterli miktarda milli emlak servisi ile beraber gerekli görülen yerlerde tespit, teknik hizmetler, taşınmaz geliştirme, kayyımlik, imar gibi hizmetler için yeteri kadar büro bulunmaktadır. Şu anda 81 İl merkezinde ve 28 İlçe merkezinde Milli Emlak Müdürlüğü bulunmaktadır. Milli Emlak Müdürleri yetkili ve görevli oldukları bölgede milli emlak iş ve işlemlerini yürütmekle, birimler arasında koordinasyonu sağlamakla görevlidir.

Milli emlak müdürlüklerinde, milli emlak müdürü ile müdür yardımcısına bağlı olarak milli emlak uzmanları, milli emlak şefleri ve milli emlak memurları görev yapmaktadır.



Şekil 2.2 Milli Emlak Müdürlüğü Organizasyon Yapısı

2.4.2.1.3. Milli Emlak Şefliği

Milli Emlak Müdürlüğü kurulmayan ilçe merkezlerinde doğrudan doğruya kaymakama bağlı olarak milli emlak iş ve işlemlerini yürüten Milli Emlak Şefliği kurulur. Milli Emlak Şefliği Milli Emlak Şefi tarafından idare edilir. Pratikte yapılması gereken Kaymakam onayıyla İlçede bir şef görevlisi görevlendirilmesidir. Bazı ilçelerde ise şeflik kurumunun amiri olarak milli emlak müdür yardımcısı görevlendirilebilir. İlçede bulunan şef görevlisi ya da milli emlak müdür yardımcısı doğrudan kaymakamın hiyerarşik astı olarak çalışmaktadır. Hazineye ait olan taşınmazlarla ilgili işlemler Milli Emlak Müdürlüğü olmayan ilçelerde Milli Emlak Şeflikleri tarafından yürütülür.

2.4.2.2. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün Görevleri

10/07/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinde Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilen görevler tek tek sayılmıştır.

- Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil edilmemiş yerlerin yönetimiyle ilgili hizmetleri, kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği halinde yürütmek,
- Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların satışının, kiralanmasının, trampasının yapılması ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmesi, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil edilmemiş yerlerin kiralanması veya ihtiyaç duyulan hallerde kullanma izni vermek,
- Herhangi bir sebeple devlete devredilmesi gereken taşınır mallar ve taşınmaz mallar ile hakların Hazineye adına kayıt edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmaz malların tapuya tescil edilmesini, taşınır malların ise satış veya imha gibi yollarla tasfiye edilmesini sağlamak,
- Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil edilmemiş yerlerden kamu hizmetleri için gerekli olanları; kamu kuruluşlarının hizmetlerine tahsis etmek ve tahsis amacı ortadan kalktığında veya taşınmazın tahsis amacının dışında herhangi bir amaçla kullanılması durumunda tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmaz mallar üzerinde Hazine

dışındaki herhangi bir kamu kurum veya kuruluşuna ait tesis ve yapıların tasfiye edilmesini sağlamak,

- Mülkiyeti Hazineye ait olan konutları idare etmek ve bu konutların idaresinde uygulanacak politikaları belirlemek için çalışmalar yapmak, her yıl mülkiyeti Hazineye ait konutların kira bedeli ve yakıt bedeli ile bakım, onarım ve işletme esaslarını belirlemek,
- Hazinesinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların envanter kayıtlarını tutmak ve diğer tüm kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazlarının envanter kayıtlarının tutulması ile ilgili usul ve esasları belirlemek,
- 5018 sayılı Kanuna göre Genel bütçe kapsamında bulunan kamu idareleri tarafından kamulaştırılan taşınmazların Hazine adına tapuya tescilini yaptırmak,
- Güncel mevzuat hükümleri uyarınca el konulması gerekli olan taşınır mal, para ve haklarla ilgili işlem yapmak ve tasfiyelerini gerçekleştirmek,
- 5018 sayılı Kanuna göre Genel bütçe kapsamında bulunan kamu idarelerinin hizmetlerini ifa etmeleri için artık gerek duyulmayan taşınır mallarını satmak,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki taşınmaz malların idaresi ile ilgili esaslar belirlemek,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mal edinme ve bu taşınmaz malların idaresi ile ilgili olarak hazırlayacakları hukuki metin taslakları hakkında görüş vermek,
- Kamu malları ile ilgili politikaların tespit edilmesi için çalışmalar yapmak,
- Bakanlığa verilmiş olan görevlerden mevzuat hükümleri gereğince kendi görev alanıyla ilgili olan konulardaki görevleri ifa etmek,
- Genel Müdürlüğün görevi ile ilgili konulardaki alacakların zamanında, süresi geçmeden ve mevzuata uygun bir şekilde takibinin yapılarak tahsilat aşamasına getirilmesi için gerekenleri yapmak,
- Genel Müdürlüğün görevi ile ilgili konularda denetim, teftiş, ve inceleme yapmak ve bu işlemlerin yürütülebilmesi için gerekli olan denetleme gruplarını oluşturmak,
- Cumhurbaşkanı tarafından uygulama esasları belirlenen projeler kapsamında; Hazinesinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil edilmemiş yerlerle ilgili planlamalar yapmak,

Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde ana başlıklar altında sayılan satış, kiralama gibi görevlerin değişik mevzuat hükümleri doğrultusunda çeşitli yöntemleri mevcuttur. Bunun yanında siyasi otoritenin zaman içerisinde ihtiyaç halinde çıkarmış olduğu mevzuatlar doğrultusunda yeni görevler –kamu konutlarının satılması gibi- ihdas edilebilmektedir.



3. BÖLÜM: HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİM ŞEKİLLERİ

Çalışmamızın bu bölümünde günümüzde güncel mevzuat hükümleri gereğince mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların hangi ana başlıklar altında yönetildiğine ve bu ana başlıklar içerisindeki işlemlerin hangi yöntemlerle yapıldığına değinilecektir. Aynı zamanda güncel mevzuat hükümleri gereğince rutin haline gelen yönetim şekillerinin haricinde bu yönetim şekilleri için özel olarak mevzuat yaratılan ve ihtiyaç oldukça uygulanagelen yönetim şekillerinden de bahsedilecektir.

Bu bölümde öncelikle taşınmazları elde ettikten sonra elden çıkarmaya kadar olan süreci takiben yönetim şekilleri anlatılacaktır. Aslında uygulamada bu sıra üç ana başlıkta toplanır. Bunlar; trampa, satın alma, kamulaştırma, teferruğ, tefevvüz gibi edinim yani elde etme işlemleri; ecrimisil, irtifak hakkı, kiralama gibi yönetim işlemleri ve devir, terk, satış gibi elden çıkarma işlemleridir.

3.1. Edinim İşlemleri

Devlet, herhangi bir ihtiyacını karşılamak amacıyla veya ihtiyacı olmadığı halde siyasi, sosyal veya kültürel politikaları yürütmek amacıyla karşı tarafın rızasıyla veya kamu gücü vasıtasıyla zora dayanarak taşınır veya taşınmazları mülk edinmektedir (Kardeş, 2007, s:109).

Hazine adına mal edinme yollarını genel olarak kadastro çalışmaları, satın alma, kamulaştırma, trampa, bağış, arsa karşılığı inşaat olarak sayabiliriz.

3.1.1. Kadastro Çalışmaları

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşrada 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre Kadastro Müdürlüklerince taşınmaz malların sınır ve hukuki durumlarını tespiti için yapılan çalışmalarda Hazine adına taşınmaz kayıt edebilir. 3402 sayılı Kanunda bu çalışmaların tamamının ne şekilde, kimler tarafından yapılacağı, nasıl ilan edileceği ve bunun gibi birçok hüküm vardır ve Kadastro Müdürlükleri de bu çalışmalarının tamamını Kanunda yer alan hükümlere dayanarak yapmaktadır (Yaşayan vd., 2011, s:4).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, belirlenen bölgelerde Kadastro Müdürlüklerince yapılacak olan Kadastro çalışmaları önceden ilan edilir. Daha sonra Kadastro Müdürlüğü tarafından oluşturulan kadastro ekibi belirlenen bölgede kadastro çalışmasını yapar. Bu çalışmayla birlikte tapuya tescili olmayan yerlerin bilirkışı beyanları doğrultusunda tespiti yapılır ve bu tespitlere dayanılarak askı cetvelleri düzenlenir. Bu askı cetvellerinde taşınmazların yüzölçümleri, sınırları belirlidir. Bu askı cetvelleri 30 gün süreyle Kanunda belirtilen yerlerde ilan edilir. Bu askı cetvellerine itirazı olanlar ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesinde dava açabilirler. Bu süre içerisinde dava açılmayan tutanaklarda belirtilen tespitler ve sınırlar kesinleşir. Kesinleşme için, Kadastro Müdürü tarafından onaylanan bu tutanaklar ve Kadastro Mahkemesi tarafından verilen hükümler, kesinleşme tarihleri tescil tarihi kabul edilerek en geç üç ay içinde tapu siciline kaydedilir. Kesinleşme tarihinden itibaren 10 yıl geçtikten sonra, bu tutanaklarla belli edilen sınırlara, tespitlere ve haklara itiraz edilemez ve dava açılmaz (Ayanoğlu, 1996, s.83-84).

3402 sayılı Kanunun Kamu Malları başlıklı 16'ncı maddesine göre; herhangi bir kamu hizmetinin yerine getirilmesi veya kamunun ortak olarak kullanımına ayrılan yerler ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan henüz tescil edilmemiş yerlerden; kamu hizmetlerinin ifasında kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödeneklerle yapılan Resmî tesis veya binalar, mevcut belge ve kayıtlara göre Hazine adına kaydedilebilir (Şimşek, 2014, s.106).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün genel görevlerinin yanında bazı özel görevleri de vardır. Örneğin halk arasında 2/b taşınmazları olarak bilinen ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2'nci maddesinin (b) bendi uyarınca; orman sınırlarının dışına çıkarılarak Hazine adına tapuya tescil edilecek olan taşınmazların tescil sürecinde belirli tespit ve sınırlamaları da müdürlüğün görevidir.

Kadastro çalışmalarından sonra veya bu çalışmalara itiraz edilmesi sonucunda Hazine adına tespiti yapılan ve süre geçtikten sonra kesinleşen yerlere 10 yıl içerisinde bir dava yoluna gidilmediği takdirde buraların Hazine adına tescili kesinleşir. Dava hakkı zamanaşımına uğrayacağından bu süreden sonra herhangi bir hak iddia edilemez.

3.1.2. Satın Alma

Devlet Tüzel Kişiliği adına Hazine ihtiyacı olan taşınmaz malları edinebilmek için satın alma yoluna da başvurabilir. Ancak Devlet tüzel kişiliğinin satın alma yolu diğer gerçek kişilerden ve tüzel kişilerden farklıdır. Kamu hizmetlerini görebilmek için Devlet tüzel kişiliği tarafından taşınmaz mal satın alınırken ihale mevzuatı hükümlerine uygun hareket edilmesi bu satın alma işleminin hukuki olarak geçerlilik şartıdır (Kırbaş, 1988, s.44). Devletin başvurduğu satın alma işlemi günlük hayatta kamulaştırma işlemi ile sıkça karıştırılsa da aralarında önemli bir fark vardır. Kamulaştırma işlemi kamu yararını gerçekleştirebilmek amacıyla şahsın rızası olmasa da uygulanabilmekte iken satın alma işleminde karşılıklı olarak anlaşma olmazsa olmaz şarttır. Yani satın alma işleminde göze çarpan en önemli fark karşı tarafın yapılan işleme razı olmasıdır. Ayrıca Devlet tarafından satın alma işlemiyle taşınmaz edinilirken diğer gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin satın alma işleminden farklı olarak ihale mevzuatındaki hükümler doğrultusunda sıkı şekil şartına uyulması zorunludur (Kuşgöz, 2018, s.15).

3.1.3. Kamulaştırma

Kamulaştırma, satın alma işleminden farklı olarak gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazları kamu yararı gerekçesiyle bedelini ödeyerek el koymaktır. 1982 Anayasasının 46 ncı maddesinde, kamu yararının gerekli kıldığı hallerde, Devlet tarafından veya kamu tüzel kişileri tarafından gerçek değerleri peşin ödenerek taşınmazların bir kısmının veya tamamının kamulaştırılabileceği belirtilmiştir. Anayasanın bu hükmüne dayanılarak çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda da ayrıntılı bir şekilde açıklanan kamulaştırma işlemini Devlet veya kamu tüzel kişilerinin yapabilmesi için karşı tarafın rızasına gerek yoktur. Burada kamulaştırılması planlanan taşınmazın malikinin, taşınmaz için idare tarafından belirlenen bedele, her türlü maddi hataya ve yapılan kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava hakkı vardır. Kamulaştırma işleminde esas alınması gereken “kamu yararı”dır. Ancak Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesinde de belirtildiği gibi idare, kamulaştırma işleminde öncelikle satın alma yoluna başvurmalıdır (Karagöl, 2009, s.40-41).

Satın alma usulü ile kamulaştırma işlemine başlanmadan önce sırasıyla; yeterli miktarda ödenek temin edilmesi, kamu yararı kararının yetkili merciler tarafından

alınması, kamulaştırma işlemi yapılacak olan taşınmazın belirlenmesi ve kamulaştırma kararının alınması gerekli olan şartlardır.

Satın alma usulüyle kamulaştırma işlemi sonucunda, mülkiyet sahibi anlaşmak istemezse kamulaştırma işlemi yapmak isteyen idare, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurarak kamulaştırma işlemine konu olan taşınmazın idare adına tescil edilmesini isteyebilir. Başvuru yapılan asliye hukuk mahkemesi 30 gün içerisinde duruşma günü belirleyerek mülkiyet sahibi ile kamulaştırma işlemi talep eden idareye duruşma gününün yanında taşınmazla ilgili bilgiler tebliğ edilir. Daha sonar taraflar karşılıklı olarak anlaşarak veya mahkemece bedel tespiti yaptırılarak kamulaştırma işlemi gerçekleştirilir (Çağlayan, 2011, s.454-459).

3.1.4. Trampa

Trampa, herhangi bir kişinin mal veya hak mülkiyetinin başka bir kişinin mal veya hak mülkiyeti ile değiştirilmesi borcunu yaratan sözleşmedir (Kardeş, 2008, s.194). Yani günlük hayatta trampayı mal değiş tokuşu olarak ifade edebiliriz. Borç ilişkileri ile ilgili hükümler doğuran Borçlar Kanunu veya başka mevzuat hükümlerinde trampa ile ilgili bir tanım yapılmamıştır. Hazinesinin mülkiyetinde olan taşınmazla gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazların trampa edilmesi yoluyla devlet taşınmaz edinebilir.

Trampa işlemiyle ilgili veya trampa süreciyle ilgili herhangi bir kanun, yönetmelik ve tebliğde hüküm bulunmamaktadır. Hem Hazinesinin mal edinmesiyle hem de malını elden çıkarmasıyla ilgili olan bu konuda yasal olarak herhangi bir başat düzenleme yapılmamış olması uygulamada karışıklıklara sebep olmaktadır (Kuşgöz, 2018, s.16). Buna rağmen Milli Emlak Müdürlükleri tarafından Hazine taşınmazlarıyla ilgili yapılacak olan trampa işlemlerinde satış hükümleri uygulanmaktadır.

Trampa işlemi mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlardan kamu hizmetine tahsis edilmemiş olanlar için yapılabilmektedir. Trampa işlemi gerçekleştirilirken, trampaya konu taşınmazın bedeli, mülk edinilecek olan taşınmazı karşılayacak miktar kadar olmalıdır. Ancak, idarenin karşı tarafa vereceği taşınmaz bedeli alınacak olan taşınmazın bedelinin % 120'sinden fazla olamaz (Dendeş, 2004, s.51).

3.1.5. Teferruğ ve Tefevvüz

Teferruğ, satın alma işlemleri yapılan bir taşınmazın tapu sicilinde devir işleminin gerçekleştirilmesidir. Tefevvüz ise yapılan bir ihale sonucunda taşınmaz malın belirli bir bedel nispetinde herhangi bir kişinin üzerine kalmasını ifade eder. Mali Hukuk literatüründe teferruğ ile tefevvüz ifadeleri genelde aynı şeyi ifade etmek için kullanılmaktadır. Hazine açısından düşündüğümüzde teferruğ ile tefevvüz, herhangi bir taşınmazın Hazinesinin mülkiyetine geçirilmesi anlamında kullanılır (Aliefendioğlu ve Aksu, 2017, s.136).

Devlet herhangi bir taşınmazı ihtiyaç duyduğunda satın alabilir, kamulaştırabilir, vasfını değiştirebilir, irtifak hakkı tesis edebilir. Teferruğ ve tefevvüzde ise devletin söz konusu işlemi ihtiyaç veya talep sebebiyle değil, zorunluluk sebebiyle işlemin gerçekleştirilmesi esastır. Yani devletin söz konusu taşınmaza ihtiyaç duymadığı halde taşınmazı edinmek zorunda kalmaktadır. Bu durumun bir alacağın tahsil edilmesi veya mülkiyeti Hazineye ait olan hisseli bir taşınmazın çok ucuza elden çıkarılmasının önlenmesi gibi sebepleri olabilir. (Sabır, 1989, s.78).

3.1.6. Arsa/Kat Karşılığı İnşaat

Arsa payı karşılığı inşaat, sözleşme taraflarından birinin, taraflardan diğerinin arsası üzerinde inşaat yapmayı vaat ettiği ve diğer tarafın ise bu inşaaata karşılık olarak arsa üzerindeki payının mülkiyet hakkını inşaatı yapana devretmeyi taahhüt ettiği ilişkiyi ifade etmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi Kanunda düzenlenmediğinden hukuki bir tanımı bulunmamaktadır, ancak günlük hayatta arsa payı karşılığı inşaat hükümlerine göre uygulamaları vardır (Yıldırım, 2011, s.3).

Devlet için Arsa/Kat Karşılığı İnşaat işinin faydalı olduğu durum, mülkiyetinde bulunan arsanın değeri kadar bedelin, inşaat yaptığında veya yaptırdığında katlanacağı maliyete tercih edilmesi durumudur. Bu durumda yapılacak olan inşaatın maliyet toplamının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince devredilecek olan arsanın değerinden fazla olacağı öngörüldüğünde tercih edilmesi gereken yol arsa/kat karşılığı inşaat sözleşmesi yolu olmalıdır.

3.1.7. Bağış

Mülkiyet sahibi olan iradenin, herhangi bir karşılık beklemeksizin maliki olduğu malın bir kısmını veya tamamının mülkiyet hakkını başka bir kimseye devretmesini sağlayan sözleşmedir. Herhangi bir şahsın maliki olduğu taşınmaz malını okul yapılması için bağışlaması veya cami yapılması için bağışlaması bu duruma örnektir. Bağış şartlı veya şartsız iki şekilde yapılabilir. Yapılan bağış için herhangi bir amaç belirtilerek yapılmışsa bu şarta bağlı bir bağıştır. Herhangi bir şart belirtilmemişse şartsız bağıştır. Borçlar Kanununun 285’inci maddesinde bağışlama sözleşmesi “bağışlayanın sağlar arası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiği sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır (Çalışkan, 2012, s.65).

3.1.8. Diğer Edinim Yöntemleri

Başlıklar halinde saymış olduğumuz edinim yöntemleri Hazinesinin taşınmaz mülkiyet hakkı edinimine yönelik olarak sayılmıştır. Bunların dışında mülkiyet hakkı alınamayan finansal kiralama yolu; herhangi bir hizmetin kamu mahiyetine alınması anlamında devletleştirme; Medeni Kanun’da öngörülen ve sadece taşınmaz değil, taşınmazla beraber taşınır ve hatta hak borçların da edinilebildiği miras; devletin taşınmaz değil de taşınır ediniminin sağlandığı istimval gibi çeşitli edinim usulleri de bulunmaktadır. Ancak çalışma konumuz taşınmazlar olduğundan bu edinim usullerine değinilmeyecektir.

3.2. Yönetim İşlemleri

Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı taşınmazların mülkiyetinin elde edilmesi ve mülkiyetinin kaybedilmesi haricinde bir de taşınmazların kullanımına yönelik olarak çeşitli yöntemler uygulanarak tasarrufta bulunulabilir.

Çalışmamızın bu bölümünde elde etme ve elden çıkarma yönteminin haricinde idare şekillerinden bahsedilecek olup, bu idare şekilleri sırasıyla kiralama, irtifak hakkı, tahsis ve ecrimisildir.

3.2.1. Kiralama

Kiralama, kiralayan makam veya kişinin, herhangi bir malın kullanım hakkını bir bedel mukabilinde malı kiralayacak olana bırakması ve kiralayacak olana, bir bedel mukabilinde gelir getiren bir mal veya hakkın kullanımı ve semerelerinden faydalanma borcunu yüklenmesini düzenleyen sözleşmeden ibarettir (Kardeş, 2007, s.313).

Hazinenin mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici taşınmaz parçalarının kiraya verilmesi, taşınmazı kiralayana tasarruf hakkını veren esas yönetimi biçimi olmasına rağmen, günlük hayatta fazla tercih edilmeyen bir yönetim şeklidir (Turan, 1998, s.31). Hazineye ait taşınmazlar kiralanarak, bu taşınmazların yönetiminde verimlilik ve etkinlik sağlanabilecek iken kiralama işlemlerindeki uzun, yorucu ve karmaşık prosedür sebebiyle iş ve işlemlerin uzunca zaman alması bu işlemin tercih edilmemesine neden olmaktadır. Taşınmazlar üzerindeki şahıs işgallerinin sona erdirilmemesi, özellikle son dönemde Hazineye ait taşınmazları sözleşme imzalayarak kiralamak yerine kullanmaya başlayarak işgal eden fuzuli şahısların belirli şartlar dahilinde kural koyucular tarafından hak sahibi yapılarak bu işgalcilere taşınmazların doğrudan satış hakkının verilmesi gibi nedenler, şahısları daha kolay yol olarak gören işgale yönlendirmektedir. Ayrıca ecrimisil olarak ödenmesi gereken bedellerin çok büyük bir oranda kira bedellerinden düşük hesaplanması da kiralamanın işlevselliğini azaltan başka bir unsurdur (Turan, 1998, s.31).

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici yerlerin kiralanması, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimlerinden biri olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev ve yetkisi olarak sayılmıştır. Bu işlemler Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 19/06/2007 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmektedir. Bu Yönetmelik hükümleri esas alınarak Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ve 17/09/2013 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 300 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde de Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesine yönelik iş ve işlemleri ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

3.2.1.1. Kiralama İşlemlerinin Amaçlarına Göre Sınıflandırması

Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Hazinesin mülkiyetinde olan taşınmazların kiralama işlemleri çeşitli amaçlarla yapılabilmektedir. Bunlar tarımsal amaçla yapılan kiralama, ticari amaçla yapılan kiralama, spor ve sosyal amaçla yapılan kiralama, ağaçlandırma amaçlı olarak yapılan kiralama, balıkçı barınağı olarak kullanılmak üzere yapılan kiralama ve diğer kiralama türleri olarak sınıflandırılabilir. Ülkemizde, Hazine taşınmazlarının kiralananmasının çok büyük bir kısmı tarımsal amaçlı kiralamalar ile ticari amaçlı kiralamalardan oluşmaktadır.

Tarımsal amaçlı kiralama işlemi arazilerin kiralananması talebine karşılık herhangi bir tarım ürünü yetiştirilmek amacıyla yapılan kiralamalardır. Tarımsal amaçla yapılan kiralamalar, Hazinesin mülkiyetindeki taşınmaz kiralamasının yaklaşık olarak %23'ünü oluşturmaktadır. Ticari amaçla yapılan kiralamalar, kazanç elde etme amacı güden, ticari iş niteliğinde olan herhangi bir iş mahiyetindeki kiralamalardır. Bu tür kiralama işlemleri genellikle, ATM, büfe, çay ocağı, kantin, otopark, baz istasyonu veya buna benzer iş alanları için yapılan kiralamalardır. Ticari amaçlı olarak yapılan kiralama işlemleri yoğunlukla Marmara Bölgesinde yapılmaktadır. Ticari amaçla yapılan kiralama işlemlerinin bütün kiralama işlemleri içindeki payı yaklaşık %69'dur. Spor ve sosyal amaçla yapılan kiralamalar, her türlü spor faaliyetinin yapılması için açık alan ya da kapalı alan olarak gerçekleştirilen kiralamalardır. Bu amaçla yapılan kiralamalar genel kiralamalar içerisinde yaklaşık %1 paya sahiptir. Ağaçlandırma amaçlı olarak yapılan kiralamalar, ağaçlandırmak için elverişli olan yerlerin, bölgedeki ağaç türüne göre, uygun bir projenin hazırlanması şartıyla yapılan kiralama işlemidir. Bu tür kiralamaların genel kiralama işlemleri içindeki payı %1'dir. Balıkçı barınakların kiralama işlemi, yeterli miktarda havuz ve geri sahayla barınacak olan gemilerin manevra yapabileceği su derinliğine ve su alanına sahip olan mendireklerle kurulmuş, yükleme, indirme, boşaltma, işlemlerin yapılması amacıyla kiralamalardır (Kuşgöz, 2018, s.25).

Bahsedilen kiralama türlerinden başka amaçlarla da kiralama işlemi yapılabilmektedir. Bunlar hazinesin mülkiyetinde bulunan ahşap iskele kiralaması, hafriyat kiralaması gibi kiralama işlemleridir.

3.2.1.2. Kiraya Verilemeyecek Olan Taşınmaz Mallar

Kiraya verilemeyecek taşınmazlar Milli Emlak Tebliğinde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Tebliğe göre aşağıda sayılan taşınmaz malların Bakanlık tarafından kiralanması mümkün değildir (<https://www.resmîgazete.gov.tr/>, 2023):

1. Herhangi bir kamu görevinin ifa edilmesi kamu görevine tahsis edilmiş olan veya tahsis edilen amaçta kullanılmaya devam edilen taşınmazlar, (çay ocağı, büfe, kantin benzeri ticari amaçlı üniteler hariç)
2. 3621 sayılı Kıyı Kanununun kapsamı içerisinde olup, bu Kanunda belirtilen amaçlar haricinde kullanılmak için kiralanması istenilen taşınmazlar,
3. 2863 sayılı Kanunun kapsamı içerisinde olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kiralanmasının uygun görülmediği belirtilen taşınmazlar,
4. 2873 sayılı Kanun uyarınca; tabiat anıtı, millî park, tabiat koruma alanları ve tabiat parkı içerisinde kalan ve Tarım ve Orman Bakanlığına tahsis edilmesi gerekli olan taşınmazlar,
5. 3083 sayılı Kanun kapsamında olup, Tarım ve Orman Bakanlığına bağlı olan Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,
6. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığı tarafından kiralanması uygun görülmeyen taşınmazlar,
7. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun kapsamı içerisinde olan taşınmazlar,
8. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 79. maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar,
9. İbadet yerleri,

10. Özel çevre koruma bölgesinde kalan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki tescil harici alanlar,

11. Özel kanunlarında bulunan hükümler gereğince hak sahiplerine devredilmesi gerekli olan ve devir işlemleri devam eden taşınmazlar.

12. İl Özel İdareleri tarafından kiralanması gerekli olan, kaynak ve yer altı suları ile su ürünü üretim yerleri.

Ayrıca tebliğde, bu bölümün 7, 8, 10 ve 12. maddelerinde sayılan taşınmazların kiralama işlemlerine yönelik taleplerin maddede belirtilen kurumlara sorulacağı, diğerlerinin ise reddedileceği belirtilmektedir.

3.2.1.2.1. Kira İşlemlerinde Yetki

Hazine taşınmazlarının idaresiyle ilgili verilmesi gereken en temel cevap yapılması gereken işlemde yetkinin hangi makamda olduğudur. Yapılacak işlemin Bakanlık hiyerarşisi içerisinde hangi makamda olduğunu belirlemek için de 24.03.2010 tarihli ve 27531 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 327 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği çıkarılmıştır. Bu tebliğe göre, Hazinesinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiralanması ile ilgili işlemlerde yetki aşağıdaki gibi düzenlenmiştir (<https://www.resmigazete.gov.tr/>, 2023):

a) Hâsılat paylaşımı esasına göre protokol ile yapılacak kiralama işlemleri hariç ilk yıl tahmini kira bedeli, Kanunun 76'ncı maddesi için;

1) Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “Ankara, İstanbul ve İzmir il merkezleri” için,

2) Diğer büyükşehir belediyesi olan illerde; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “diğer büyükşehir belediyesi olan il merkezleri” için,

3) Bu iller dışındaki illerde ise; yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde “diğer il merkezleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçeler ve nüfusu 50.000'i geçen ilçeler” için,

Belirlenen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan taşınmazların beş yılı geçmemek üzere Kanunun 36 ve 45 inci maddeleri uyarınca kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Defterdarlık) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) yapılacaktır.

4) Pazarlık usulüyle yapılabilecek kiralamalarda ise, bu fıkranın (a) bendinin (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerinde belirtilen parasal sınırların yarısını aşmayan (bu bedeller dâhil) taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Defterdarlık) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) yapılacaktır.

b) Balıkçı barınaklarının bu fıkranın (a) bendinde belirtilen parasal sınırlar dâhilinde on yıl süreyle kiralanması işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar); balıkçı barınağı ilçede ise, Valilikten (Defterdarlık) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) yapılacaktır.

c) Tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın;

1) Tahsisli veya kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin,

2) Baz istasyonu ile radyo ve televizyon vericileri kurulmak üzere kiralanması talep edilen yerlerin,

3) Bankalar veya özel finans kurumları tarafından ATM kurulmak istenen yerlerin,

4) Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen yerlerin,

5) Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca ahşap iskelelere ilişkin yayımlanan genelgeler çerçevesinde düzenlenen protokol uyarınca kiralanması talep edilen ahşap iskelelerin beş yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi,

6) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların en fazla bir yıl süreyle kiraya verilmesi,

işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar) yapılacaktır. Taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri Valiliklerden (Defterdarlıklar) izin alınmaksızın, bunların dışındakiler ise Valiliklerden (Defterdarlıklar) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) yapılacaktır.

(2) Kira süresine ve kira bedeline ilişkin yukarıda belirtilen yetki sınırlarının üstündeki kiralama işlemlerinden önce Bakanlıktan izin alınacak, tahmin edilen bedel itibariyle Valiliklerin (Defterdarlıklar) yetkisinde kalan, ancak beş yıldan daha uzun süreli kiralınması talep edilen taşınmazlar, Bakanlığa iletilmeksizin beş yıl süreyle Valiliklerce (Defterdarlıklar) kiraya verilecek ve kira sözleşmesinin bitiminde yenileme şartlarının oluşması halinde yeniden kiralınabilecektir.

(3) 06/11/1967 tarihli ve 12743 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Suriye Uyruklu Gerçek (Özel) ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 29 uncu maddesi uyarınca; taşınır ve taşınmazların bir yıldan az süreyle kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar) yapılacaktır.

3.2.1.2.2. Sözleşme Devrinde ve Sözleşme Feshi İşlemlerinde Yetki

Tebliğde sözleşme devrinde ve fesih işlemlerinde yetkiler şu şekilde belirtilmiştir: “(1) Devre esas kira bedeli yukarıda “1. Kira işlemlerinde yetki” bölümünde belirtilen parasal sınırları (bu bedeller dâhil) aşmayan kira sözleşmelerinin devirleri Valiliklerce (Defterdarlıklar); taşınmaz ilçede ise, Valilikten (Defterdarlık) izin alınmak suretiyle Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri); kira sözleşmelerinin feshi işlemleri ise, taşınmazın kiraya verilmesine onay veren makam tarafından yapılacaktır” (www.resmigazete.gov.tr, 2023).

3.2.1.2.3. Ağaçlandırma Amaçlı Kiralama İşlemlerinde Yetki

300 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine 2019 yılında Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Ağaçlandırma Yönetmeliği doğrultusunda konulan hükümler şu şekildedir (www.resmigazete.gov.tr, 2023):

(1) Bakanlık tarafından ağaçlandırma projesi hazırlanmak üzere ön izin verilen kişilerce süresi içerisinde ek süre talebinde bulunulması halinde; talep Bakanlığa ileilmeyecek ve bekletilmeksizin işleme konularak ön izin süresinin bittiği tarihten itibaren bir ay ek süre verilmesi işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar) veya Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) sonuçlandırılacaktır.

(2) Verilen ek süre içinde ön izin sahipleri tarafından projenin hazırlattırılarak İdareye teslim edilmemesi halinde, Valiliklerce (Defterdarlıklar) veya Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) ön izin iptal edilecek ve Bakanlığa bilgi verilecektir.

(3) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verilen taşınmazların kira sürelerinin bitiminde, Valiliklerce (Defterdarlıklar) veya Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) projesine uygun ağaçlandırıldığıının tespit edilmesi ve İl Çevre ve Orman Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin alınması suretiyle, projesinde belirlenen süreyle sınırlı olmak kaydıyla kiracısına pazarlık usulü ile on yıllık süreler halinde kiraya verilmesi işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar) yürütülecektir.

Söz konusu Genel Tebliğdeki yetki ile ilgili hükümlerde Bakanlık, Valilik (Defterdarlık) ve Kaymakamlık arasındaki iş bölümü düzenlenmiştir. Ancak 327 sayılı Genel Tebliğde bahsi geçen bu kuruluşlar günümüzde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) ve Kaymakamlıklar (Malmüdürlükleri) olarak değiştirilmiştir.

3.2.1.3. Kira Süreleri

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 64’üncü maddesine göre; kiralanacak olan taşınmaz ve taşınırın kiralama süresi on yılı geçemez. Turistik tesislerin, bu tesislerin kurulacağı yerlerin, enerji dağıtım ve iletim tesislerinin ihtiyaç duyduğu taşınmazların,

doğalgaz depolama, dağıtım, iletim tesisleri için ihtiyaç duyulan taşınmazların ise on yıldan uzun süreyle kiralanması mümkündür (Yılmaz, 2011, s.79).

2886 sayılı Kanunda genel hatlarıyla çizilen kira süreleriyle ilgili ayrımda on yılı geçebilecek olan kira sözleşmelerinin ne kadar geçebileceğiyle ilgili bir boşluk bulunduğu düşünülmektedir. Hazine taşınmazlarının kullanım hakkı veya irtifak hakkının verilmesiyle ilgili kurallarla bu süreler sınırlandırılmıştır.

3.2.1.4. Kiralama Bedelinin Tespiti

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kiralanmasında tahmin edilen bedelin tespit edilmesi ile ilgili, 2886 sayılı Kanununun 9'uncu maddesinde bu bedelin, kiralamayı yapacak olan idarece tespit edileceği veya ettirileceği, ayrıca işin niteliğine göre gerekli hallerde bu bedelin hesaplanmasında kullanılmak üzere belediye, sanayi odası, ticaret odası, borsa gibi kuruluşlardan ve hatta bilirkişilerden görüş sorulabileceği, bu bedelin dayanaklarıyla birlikte bir hesap tutanağına geçirilerek saklanması gerektiği belirtilmiştir. Aynı Kanunun 74'üncü maddesinde değeri belli olmayan taşınmazlar için Hazinesin mülkiyetinde olan yerlerin kiralanması, satışı, trampası gibi işlemlerin esaslarının Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılacak olan yönetmelikle belirleneceği hükmü vardır. Bu hüküm doğrultusunda 19/06/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çıkarılmış olup, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinde bedel tespitinin belirlenmesinde taşınmazla ilgili fiziki özellikler değerlendirilerek rayiç bedelin esas alınacağı belirtilmiştir (Lüküslü, 2006, s.32). Bu maddede yapılacak olan kiralama işlemlerinde ilk yıl için belirlenecek kira bedelinin, taşınmazın toplam rayiç bedelinin yüzde dördü olacağı belirtilmiştir.

Bu hükümler doğrultusunda kiralanacak olan taşınmazın yıllık kira bedelinin belirlenebilmesi için taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesi önceliklidir. Rayiç bedelin hesaplanmasında bilirkişilerden veya kurum ve kuruluşlardan da yardım alınabilir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri doğrultusunda değerlendirme işi yapmak üzere yetkilendirilen kişi veya kuruluşlardan da yardım alınabilmektedir.

Genel bütçe kapsamında bulunan kamu kuruluşları tarafından kiralanan taşınmazlar ile tahsisli taşınmazlarda kantin, büfe, çay ocağı ve buna benzer amaçlar için kiralanan yerlerin tahmini kira bedeli, rayiç bedel hesaplaması yapılmadan kiralama yapılacak olan idareden elde edilen gelir, personel sayısı, kiralanan alan gibi bilgiler temin edilip bu bilgiler de göz önüne alınarak Milli Emlak Müdürlükleri veya Milli Emlak Şeflikleri tarafından tespit edilir.

Bakanlığın ahşap iskelelerin kiralama işlemlerinde, kullanım amaçlarını göz önüne alarak yatırımın yapılacağı yere göre yıl bazında maktu metrekare birim bedelleri belirlemek için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12'nci maddesiyle yetkili ve görevli yapılmıştır.

Hazine taşınmazlarının kira işlemlerinde 19.09.2014 tarihinden itibaren yıllık kira bedeli, rayiç bedelin yüzde dördü olarak uygulanmaya başlanmıştır. Taşınmazın rayiç bedelinin yüzde dördü demek, aslında taşınmazın kira gelir yöntemiyle hesaplama yapıldığında kendisini 25 yıl sonra amorti etmesi anlamına gelir. Serbest piyasadaki genel teamül ise ticari nitelikteki taşınmaz malların kendisini 15 yıl sonra, konut ve diğer bütün taşınmazların ise kendisini 20 yıl sonra amorti edebileceği yönündedir. Hazinesin mülkiyetindeki taşınmazların yıllık kira bedelinin rayiç bedelin yüzde dördü olarak hesaplanması serbest piyasa koşullarına ters düşmemekte, hatta serbest piyasa koşullarına göre daha avantajlı görünmektedir (Kuşgöz, 2018, s.29).

3.2.1.5. Kiralama İşlemlerinde İhale Usulleri

Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiralınmasında, kiralama işinin mahiyetine göre açık teklif usulü, kapalı teklif usulü, pazarlık usulü gibi yöntemler vardır. Hangi kiralama ihalesinin hangi yöntemle yapılması gerektiği kanun, yönetmelik ve genel tebliğde belirtilmiştir.

3.2.1.5.1. Açık Teklif Usulü

2886 sayılı Kanunun 45'inci maddesinde, tahmin edilen kira bedeli her yıl için genel bütçe kanunuyla ile belirlenecek olan bedeli aşmayan kiralama işlemleri açık teklif usulüyle yapılır.

Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde, ihaleye katılanın Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesine göre oluşturulan ihale komisyonları önünde daha önce belirlenen ihale gün ve saatinde tekliflerini sözlü olarak sırasıyla belirtmeleri şeklinde yapılır. Bu usulde posta yolu ile teklifte bulunulabilir. İhaleye katılanlardan ilk teklifleri komisyon tarafından alındıktan sonra posta ile teklif varsa o teklif açılır ve ihale tutanaklarına katılan kişi olarak ve teklif ettiği bedel yazılır ve katılanlardan teklifler sırasıyla alınmaya devam edilir. Katılanların sırasıyla vermiş olduğu indirim veya artırım tekliflerinin ihaleyi uzatacağı veya daha fazla uzamasının kamu yararına olmayacağı anlaşılırsa komisyon tarafından teklif vermeye devam edenlere son tekliflerini yazılı ve kapalı olarak vermeleri istenir. Bu süreç içerisinde en yüksek teklifi vermiş olan ihaleyi kazanmış olur.

3.2.1.5.2. Kapalı Teklif Usulü

2886 sayılı Kanunun 36'ncı maddesine göre kiralama işinin tahmini bedeli, içinde bulunulan yıl içinde yayımlanmış olan bütçe kanunu eki (i) cetvelinde, açık teklif usulü için belirlenen parasal tutarı aşıyorsa bu kiralama ihaleleri kapalı teklif usulüyle yapılmalıdır.

Kapalı teklif usulünde yapılacak teklifler yazılı yapılır. İsteklilerin teklif mektubu zarfa konulup kapatıldıktan sonra bu zarfın üstüne isteklinin adı, soyadı ve açık adresi yazılır. Hazırlanmış olan teklifler ihale ilanında belirtilen saate kadar komisyona teslim edilir. Komisyon teklif mektubu zarflarını veriliş sırasına göre açarak, teklifler sırasıyla okunur ve tutanağa geçirilir. Geçerli olan en yüksek teklifin üzerine çıkmak şartıyla, ihalede bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınarak ihale sonuçlandırılır (www.resmigazete.gov.tr, 2022).

3.2.1.5.3. Pazarlık Usulü

2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendinde, ivediliği, idareye faydası ve kullanışlarının niteliği itibarıyla açık teklif usulü veya kapalı teklif usulüyle kiralama ihalesi yapılması uygun görülmeyen taşınmazlar pazarlık usulüyle kiralanır hükmü bulunmaktadır. Yine aynı maddenin (f) bendi uyarınca da Hazinesin iştirak halinde veya müştereken malik olduğu taşınmazlardaki payları, paydaş olan diğer ortaklara pazarlık usulüyle kiralanabilir.

2886 sayılı Kanunda ivediliği, kullanışlarının niteliği veya başka sebeplerle kiralamasının pazarlık usulüyle yapılması uygun görülen taşınmazlar tek tek sayılmıştır (www.resmigazete.gov.tr, 2022):

1. Kamu kuruluşlarına tahsis edilen taşınmazların içinde bulunan kantin, büfe, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler.
2. Turizm yatırımının yapılacağı taşınmazlar
3. Geçici iş ve geçici hizmetler için kullanılacak olan taşınmazlar
4. Tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlar.
5. Kamu kurumlarınca ve kuruluşlarınca kiralanması talep edilen taşınmazlar.
6. Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazlar (apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler vb.)
7. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar (otoparklar hariç).
8. Hazineye ait olmakla birlikte diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiraya verilen ve kiracıları tarafından kiralanması talep edilen taşınmazlar.
9. Projeye dayalı organize hayvancılık faaliyetlerinde kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.
10. Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar.

Yukarıda sayma usulüyle belirtilen işler dışında, Kanunun 51'inci maddesinin (a) bendine göre, içinde bulunduğumuz yıl genel bütçe kanununun (İ) cetvelinde gösterilen tutar içinde kalsa dahi, taşınmaz kiraya verme ihalesi, bu fıkra göre pazarlık usulü ile yapılamaz.

3.2.2. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte, Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından 2009 yılında yeni düzenlemeler yapılarak Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik çıkarılmış, bu Yönetmelikle de Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazların yatırımlara tahsis edilmesi düzenlenmiştir. Bu Yönetmeliğe dayanılarak da

Hazine taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin hükümleri düzenleyen 324 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği çıkarılmıştır (Demir, 2009, s.9).

Bununla birlikte 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna 5838 sayılı Kanunla eklenen ek madde 3'te Hazineye, özel bütçeli idarelere, belediye veya il özel idarelerine ait olan taşınmaz parçalarının üzerinde 49 yıl süreyle sürekli ve süreli bağımsız irtifak hakkı kurulabileceği, 6831 sayılı Kanuna tabi olan taşınmazlar haricinde üzerinde mülkiyet kurulmamış Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki tescil harici alanlarda ise irtifak hakkı yerine 49 yıl süreli irtifak hakkı ile aynı şartlarda kullanma izni verilebileceği belirtilmiştir. Kullanma izninin düzenlenmesiyle beraber üzerinde mülkiyet hakkı kurulamayan ve tapuya tescil edilmemiş olan bu taşınmazlar üzerinde tasarruf edebilme imkânı genişletilmiştir. Aynı zamanda bu Kanunun uygulanmasını göstermek üzere 2009 yılında Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar başlığıyla bir yönetmelik çıkartılmıştır.

İrtifak hakkı, herhangi bir taşınmazdan özel bir sebep dahilinde faydalanmaya izin veren sınırlı ayni bir haktır. Bu hak, bir gayrimenkulün lehine başka bir gayrimenkul üzerinde ihdas edilen bir mükellefiyettir ve üzerine irtifak olan kişiye taşınmazın sahibinden yapacağı bazı tasarruflara razı olmasını ve mülkiyet hakkını kısmen kullanmaktan kaçınmasını isteme yetkisi verir (Atılğan, 2010, s.74).

Bu haklar, üzerine irtifak hakkı kurulan kişiye sözleşmenin mahiyetine göre sadece kullanma, sadece faydalanma veya hem kullanma hem faydalanma yetkisi veren ayni haklardandır. Üzerine İrtifak hakkı kurulan kişilerin hakkın konusu olan eşya üzerindeki yetkisi mülkiyet hakkı kadar sınırsız değildir. Bu eşyayı hakkın sahibi ancak kendisine verilen hakkın içeriği ölçüsünde tasarruf edebilmektedir (Akıntürk ve Karaman Ateş, 2009, s.437).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda "Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar." şeklinde açıklanmıştır (m.779).

Hazine taşınmazları için irtifak hakkı verilmesi ile ilgili çıkarılmış olan 324 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde de irtifak hakkı, bir gayrimenkul üzerinde kullanmaya veya yararlanmaya razı olmayı veya mülkiyet hakkıyla ilgili bazı hakların kullanımından feragat etmeyi kapsayan ve başka bir taşınmaz lehine aynı bir hak olarak kurulan sözleşmeyi ifade eder. Kullanma izni ise, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici yerler üzerinde kişiler lehine kurulacak olan hakka İdare tarafından izin verilmesi anlamına gelir.

Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların satışı, kiralanması gibi yetkiler yanında sınırlı aynı hak tesis edilmesi ve kullanma izni verilmesi görev ve yetkisi de Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Bu görev ve yetkinin çerçevesi de muhtelif Kanun, Yönetmelik, Genel Tebliğlerde bulunan hükümlerle çizilmiştir.

3.2.2.1. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Bedel Tespiti

Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesi için öncelikle Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 18'inci maddesi hükümleri gereğince bir bedel tespit komisyonu oluşturulur. Komisyonca yapılacak olan değer tespiti mevzuatta yer alan diğer hükümler doğrultusunda yapılmalıdır. 324 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde dikkate alınması gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

İrtifak hakkı veya kullanma izninin ilk yıl bedeli, hakka konu olacak taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir.

Deniz turizmi araçlarına karaya çekme, güvenli bağlama, onarım, bakım ve sosyal hizmetlerden bir kısmını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak için, irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesi talep edilen alanda proje çizilmiş veya mendireklerle çevrelenmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değeri toplamının binde beşi, endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ise ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değeri toplamının binde biri esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayi alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayi Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde biri esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacaktır.

Bedel tespiti yapılırken, Yönetmelik eki “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek 17)” kullanılacak ve bu raporda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.

324 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde yer alan bu hükümlerin yanında, irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

3.2.2.2. Ön İzin

İrtifak hakkı veya kullanım izni ihalelerinin onayından sonra Milli Emlak Müdürlüğünce gerekli görülmesi durumunda fiili kullanıma başlamadan taşınmazın

tescili, ifraz edilmesi, tevhit edilmesi, terk edilmesi ve bunlara benzer imar ve ihya iş ve işlemlerinin yapılması veya imar planının uygulanması ve daha önemlisi verilmiş olan irtifak hakkıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli ruhsat ve izinlerin alınması amaçlanarak yatırımcıya bir yıl süreyle ön izin verilir.

Tarım ve hayvancılık amaçlı olarak yapılan yatırımlar için verilmiş olan ön izinlerde; Hazinenin mülkiyetinde olan taşınmazın belediye ve belediye mücavir alan sınırlarının dışında olması, ayrıntılı planların bulunmaması ve yapılacak yatırım için imar planının uygulanmasının zaruri olmadığına ilgili olan kamu kurum ve kuruluşlarınca bildirilmesi halinde, ön izin için verilen süre içinde imar planı yaptırılmayacak, uygulama projelerinin onaylanmasından sonra ruhsat işlemleri Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre tamamlanacaktır.

Ön izin verilmesi halinde ayrıca kıymet takdiri yapılmayacaktır. Ön izin bedeli, kullanma izni veya irtifak hakkı ihalesi sonucunda ortaya çıkacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek olan alanda irtifak hakkı veya kullanma izni olan hak sahibinin fiili kullanımı varsa ön izin bedeli, kullanma izni veya irtifak hakkı ihale bedeli olarak belirlenmiş olacaktır.

Ön izin süresi, süre verilmesi için gerekli sebeplerin ortadan kalkmaması ve bu sürecin daha fazla zaman alacağına görülmesi halinde bedeli mukabilinde dört yıla kadar uzatılabilir. Ön izin süresi uzatılırsa ikinci ve sonraki yıl ön izin bedelleri, tekrar bedel tespiti yapılmadan bir önceki yıl ön izin bedeline Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranı uygulanıp arttırılarak belirlenir (Çalışkan, 2022, s.557-559).

3.2.2.3. Hasılat Payı

Hasılat payı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 79 uncu maddesinde düzenlenmiş olup, irtifak hakkı veya kullanma izni sahibinin hasılatından belli zaman dilimlerinde belirli oranda alınacak olan payı ifade eder. Yönetmeliğin bu hükmü 324 sayılı Genel Tebliğde de düzenlenmiştir. Yönetmelik ve Genel Tebliğ hükümleri gereğince irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerine yapılan tesisin bizzat irtifak hakkı veya kullanma izni sahibince işletilmesi

durumunda, tesisin işletilmesi sonucunda kazanılan yıllık toplam hasılatın yüzde 1'i oranında pay alınacaktır. Enerji, hayvancılık, tarım ile tersane, sanayi yatırımlarında alınacak hasılat payı binde 1 olacaktır. Ancak, 5346 sayılı Kanun kapsamında yapılan yatırımlar hasılat payından müstesnadır.

Vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve kamu yararına çalışan derneklere sağlık, spor, eğitim tesisleri yapılması amacıyla verilen irtifak hakları ve kullanma izinleri, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak hakları ile 3996 sayılı Kanun, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenerek kamulaştırılarak tapudan terkin edilen veya Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek kullanma izinleri veya irtifak hakları ile geçit ve mecra hakkı amaçlı verilen kullanma izni ve irtifak haklarından hasılat payı alınmayacaktır.

Hazinenin mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde kurulan tesisin bir kısmının veya tamamının hak lehtarları tarafından üçüncü kişilere kiralanması durumunda; brüt kira üzerinden hak lehtarından, tesisin çalıştırılmasından kazanılacak yıllık toplam hasılatın hak lehtarına ödenen kira düşüldükten sonra kalan miktardan sözleşmede yer alan oranda ise kiracıdan pay alınacaktır. Kiralayan ile asıl hak lehtarının hazırladığı kira sözleşmesinden bir örnek İdareye verilecektir. Bu kira ilişkisinde hak lehtarı garantör niteliğinde olacaktır. Zira kiracıdan hasılat payları alınamazsa hak lehtarından alınacaktır (<https://gayrimenkulmevzuati.com>, 2022).

Kullanma izni veya irtifak hakkı verilen alanda; özel mülkiyet konusu olan taşınmazların da proje dahilinde bulunması durumunda hasılat payları ayrı ayrı hesaplanır, eğer bu mümkün değilse tüm tesisin işletilmesiyle kazanılacak toplam gelir toplam alana bölünerek hesaplanan yıllık metrekare birim gelir miktarının, kullanma izni ve irtifak hakkına konu edilmiş olan alana oranlanması şeklinde hesaplanacak olan tutarda hasılat payı alınacaktır.

3.2.2.4. Ödeme Şekli

İlk yıl için belirlenen kullanma izni, ön izin ve irtifak hakkı bedelleri, ihale sonucunun onaylandıktan sonra müşteriye tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde, takip eden yıl bedelleri ise, kullanma izni ve ön izin sözleşmeleri için sözleşmelerin düzenlendiği tarihler, irtifak hakkı için tapuda tescil edildiği tarih esas alınarak her yılın aynı günü peşin olarak muhasebe birimlerine yatırılacaktır (www.resmigazete.gov.tr, 2022).

Kullanma izni, ön izin veya irtifaka hakkı bedelinin ödeneceği tarih belirlendikten sonra vade tarihinde bedel ödenmezse, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirlenmiş olan oranda gecikme faizi uygulanacaktır (www.resmigazete.gov.tr, 2022).

Kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinde takip eden yılların bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen ÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranına göre arttırılacaktır.

3.2.3. Tahsis

Tahsis işlemi tesis edilirken yapılacak işlemle ilgili yetki, sebep, yöntem, biçim gibi unsurlarda da mevcut olan hukuki hükümler gözetilmelidir. Bu açıdan tahsis işlemi idari bir işlem olarak tanımlanabilir. Yani tahsis işleminin hukuki geçerliliğinin olması kamu hizmeti amacı gütmesi, yapılacak işlemde kamu yararı olması, kanun ve yönetmeliklerde mevcut olan yönetime bağlı olarak yapılması, yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılmasına bağlıdır (Kırbaş, 1988, s.135).

Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici yerler, tahsis işlemi sonucunda sınıf değiştirirler. Hazinenin özel malı niteliğindeki taşınmazlar yapılan tahsis işlemi sonucunda hizmet malı ya da orta malı şekline dönüşmektedir (Söyler, 2005, s.252-253).

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan herhangi bir taşınmaz idarenin bir işlemi yani idari işlem olarak tanımlanabilecek olan tahsis işlemiyle hizmet malı haline

getirilebilmekte ve kamu malına dönüşen bu taşınmaz tekrar tahsisin kaldırılması işlemiyle Hazinesinin özel mülkiyetinde olmaktadır (Oğuz, 2010, s.16).

Tahsis işleminin genel özellikleri şunlardır (Lüküslü, 2006, s.22-23):

- Sadece taşınmaz mallar tahsis edilebilir. Bununla birlikte bir taşınmazın tahsisi yapılırken içerisinde taşınır mallarında bulunması halinde Kanunda yeri varsa, taşınmaz ile taşınırların da tahsis edilmesi mümkündür.
- Tahsis işlemini sadece kanun, yönetmelik, tebliğ gibi ilgili mevzuat hükümlerinde öngörülen makamlar tarafından yapılabilir.
- Tahsis işlemi ile taşınmazı tasarruf etme yetkisi tahsis edilen idareye geçmekte ve taşınmazın mülkiyeti tahsis eden idarede kalmaktadır.
- Tahsis edilen taşınmazın hangi amaçla kullanılabileceği tahsis amacı olarak belirlenmekte ve bu amaç dışında kullanılamamaktadır. Tahsis amacının değiştirilmek istenmesi halinde de tahsis hükümleri uygulanacaktır. Tahsise hem üzerinde idarenin mülkiyeti kurulmuş olan mallar, hem de tescil edilmemiş olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar konu olabilmektedir.
- Tahsis işleminin yapılmasıyla birlikte tahsise konu olan taşınmazın niteliği de değişikliğe uğrayabilir.
- Tahsis işlemi karşılığında herhangi bir bedel alınmaz. İlgili idarenin kamu hizmetini yerine getirebilmesi için taşınmazın bedelsiz olarak bu idarenin kullanımına bırakılması gerekir.
- Tahsis işleminde bir süre sınırı yoktur. Ön tahsis gibi istisnalar dışında taşınmaz için belirlenen tahsis amacı devam ettiği sürece, yani hizmet süresince tahsis işlemi devam edebilir.
- Tahsis edilen taşınmaza ilgili idarenin görülmesi öngörülen hizmeti için gerek kalmaması durumunda herhangi bir süre kısıtı olmaksızın tahsis kaldırılabilir.

1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevlerini düzenleyen 101 inci maddesinin (ç) bendinde, Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici alanlar ile Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan kamu kurum ve kuruluşları tarafından sunulan kamu hizmetleri için gerekli olanlarını kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis yapmak, tahsis yapılan kuruluşlar tarafından taşınmazın tahsis amacında kullanılmaması durumunda ve tahsis amacı ortadan kalkarsa tahsis işlemini iptal etmek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ana hizmet birimi olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında sayılmıştır. Bununla birlikte 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesinde 2018 yılında yapılan değişiklikle “Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsis etmeye, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; diğer taşınmazları tahsis etmeye ve tahsisini kaldırmaya ise maliki kamu idaresi yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usûller Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.” hükmü bulunmaktadır. Bu Kararname ve Kanun Hükmünden aldığı yetkiyle, kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmazları herhangi bir bedel ödmeden devir veya tahsisini düzenleyen Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik çıkarılmıştır. Bu Yönetmelik gereğince ise Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 315 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği düzenlenmiştir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte, Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından 2009 yılında yeni düzenlemeler yapılarak Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik çıkarılmış, bu Yönetmelikle de Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazların yatırımlara tahsis edilmesi düzenlenmiştir. Bu Yönetmeliğe dayanılarak da Hazine taşınmazlarının yatırımlara tahsisine ilişkin hükümleri düzenleyen 324 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği çıkarılmıştır (Demir, 2009, s.9).

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelikte tahsis; taşınmazın mülkiyetini devretmemek şartıyla, kendi mevzuatlarında belirtilmiş olan kamu hizmetlerinin yapılması için malik oldukları taşınmaz parçalarını, köy tüzel kişiliklerine veya birbirlerine; Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici

yerler ile Hazinesinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ise bedel alınmadan hizmet devam ettiği sürece köy tüzel kişiliklerinin veya kamu idarelerinin kullanımına bırakılması şeklinde tanımlanmıştır (<https://milli.emlak.csb.gov.tr/yonetmelikler>, 2023).

Ülkemizde hizmet üretebilmenin en maliyetli ve en temel unsuru taşınmazdır. Ülkemiz taşınmazlarının yarısından fazlasının Hazineye ait olması, yapılacak olan tahsis işlemiyle, ticari bir amacı olmayan kamu idarelerinin kamu hizmetlerini yerine getirebilmesi için taşınmazın bedel karşılığında olmaksızın idarenin kullanımına bırakılarak ilgili idarelere yüksek oranda mali bir katkı verme avantajını sağlamaktadır.

Tahsis edilen taşınmaz, tahsis amacına aykırı kullanılmadığı takdirde, taşınmazın tahsis edildiği kurum veya kuruluşu yüksek miktarda satın alma, kamulaştırma veya kira giderinden ve ek olarak yapılacak olan masraflardan kurtarmaktadır. Bunun yanında yapılan tahsis işlemi ile birlikte tahsis edecek olan idarenin atıl durumda bulunan taşınmazlarının da ekonomiye katma değer üretme olanağı sağlanmış olmaktadır (Söyler, 2005, s.253).

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 1'inci maddesinde Yönetmeliğin amacının kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların birbirine bedelsiz bir şekilde devir veya tahsisi olduğu belirtilmiş ve aynı Yönetmeliğin 3'üncü maddesinin (f) bendinde kamu idaresi ifadesi, Yönetmelik ekinde bulunan idareler olarak tanımlanmıştır. Bu durumda mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların tahsis edilebileceği idareler şunlardır;

- Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri
- Özel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri
- Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar
- Sosyal Güvenlik Kurumları
- Mahalli İdareler

Yönetmelik ekinde sayılan idareler mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazın tahsisini Milli Emlak Müdürlüklerinden talep etmektedir. Tahsis taleplerine istinaden ilk olarak yapılması gereken şey, talep edilen taşınmazın tahsisinin mümkün olup

olmadığının araştırılmasıdır. Yönetmeliğin 20'nci maddesinde tahsisi yapılamayacak olan taşınmazlar sayılmıştır (Yılmaz, 2011, s.62-63):

- Tapu kayıtlarında tahsis yapılamayacağı veya devredilemeyeceği ile ilgili tedbir veya şerh bulunan taşınmazlar,
- Kadastro Mahkemelerinde hali hazırda davalı olan ve mülkiyeti çekişmeli olan taşınmazlar,
- Yapılmış olan imar düzenlemelerine dava açılmış olan ve dava süreci devam eden taşınmazlar,
- Taşınmazın tapu kaydında bulunan diğer paydaşlarının devrine veya tahsisine muvafakat etmediği paylı taşınmazlar,
- Tahsis veya devir edilecekken üzerinde elbirliği mülkiyeti kurulu olan taşınmazlar,
- Tapu kayıtlarında tapu tahsis belgesi şerhi olan taşınmazlar,
- Kamu idareleri tarafından üstünde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazlar,
- Taşınmaz imar planında hangi amaca ayrılmışsa, o amacın dışında herhangi bir amaçla kullanılmak üzere tahsisi talep edilen taşınmazlar,
- İmar planlarında yol, meydan, park, otopark, yeşil saha, terminal, toplu taşıma istasyonu gibi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka herhangi bir amaç için talep edilen taşınmazlar,
- Kıyı Kanununa göre kıyı tanımı kapsamına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkin edilmesi gerekli olan taşınmazlar,
- Özel kanunları gereğince, kamu ve özel hukuk tüzel kişileri ile gerçek kişilere devri, tahsisi, kullanımlarına ve emirlerine bırakılması, irtifak hakkı, satışı veya trampa edilerek verilmesi gerekli olan taşınmazlar,
- Tahsisi, kullanımı, tasarrufu, devri gibi işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kuruluşların izin vermesine tabi taşınmazlar.

Tahsis talep eden kurum veya kuruluşların taleplerinden sonra, Belediye Başkanlıklarından talep edilen taşınmazın imar durumu, Tapu Müdürlüklerinden talep edilen taşınmazın tapu kaydı istenilerek tahsis amacı ile karşılaştırılır. Taşınmazın tahsisine herhangi bir engel olup olmadığı ile ilgili olarak mevzuat hükümleri gereğince

ilgili olan kurum veya kuruluşlara da tahsis işleminde sakınca olup olmadığı sorulur. Yapılacak olan tahsis işleminde sakınca olmadığının anlaşılması halinde Yönetmelikte belirtilen bilgi ve belgeler merkez birimlerine gönderilir. Hazineye ait taşınmazların tahsis yetkisi 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde Bakanlık, İl Müdürlüğü ve Kaymakamlık düzeyinde dağıtılmıştır. Yetkili olan merkez birim tarafından alınan tahsis onayı taşra birimine gönderilir ve tahsisi yapılan taşınmaz taşra birimi tarafından ilgili kurum veya kuruluşa teslim edilir.

Taşınmazın tahsis işlemi merkez birimi tarafından kesin tahsis (hizmet süresince) veya ön tahsis (iki yıl) olmak üzere iki şekilde yapılabilmektedir. Kamu idareleri, tahsisini talep ettiği taşınmaz üzerinde herhangi bir tesis yapmayı planlıyorsa, söz konusu tesisin avan projesinin sunulması, merkez birimlerinin uygun görüşünün alınması, tahsis amacı için yapılacak olan tesisin yatırım projesinin hazırlanması ve tesis veya binanın inşaatına başlanması amacıyla iki yıla kadar ön tahsis yapabilirler. Taşınmazın iki yıl süreli ön tahsisi uygun görüldükten sonra ön tahsis süresi içinde bu iş ve işlemlerin yapılması ve buna ilişkin belgelerin sunulması halinde ön tahsis, hizmet devam ettiği sürece kesin tahsise dönüştürülür. İkinci yol olan kesin tahsis ise, tahsisi talep edilen taşınmaz üzerine herhangi bir tesis veya muhdesat yapılmaksızın aynen kullanılmak için tahsisi durumunda söz konusu olmaktadır. Bu durumda ön tahsis işlemine gerek olmadan doğrudan kesin tahsis yapılabilir. Tahsisi talep eden idareye tahsisin uygun görüldüğü durumlarda, kesin tahsisi yapılan taşınmazın iki yıllık sürede tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması, ön tahsis süresi sonunda kesin tahsis talebinde bulunulmaması veya tahsis edilen taşınmazın tahsis amacının dışında kullanılması durumlarında, tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek olmadan kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Hazineye ait taşınmaz malların tahsis edilerek değerlendirilmesinin olumlu yanlarının yanında, düzenli aralıklarla tahsis amacında değerlendirilip değerlendirilmediğinin kontrolü yapılmadığı takdirde, uzun zaman dilimleri boyunca tahsisin kaldırılmayarak kamu yararına hizmet etmeme, taşınmazların atıl bir şekilde kalması gibi olumsuz yanları da bulunmaktadır.

Taşınmazın ilgili kamu idaresine tahsisi yapıldıktan sonra, taşınmazın tahsis amacında kullanılması sonucunda tahsis işlemi hem atıl vaziyette bulunan taşınmazın

kullanımı, hem de ekonomik olarak katma değer sağlaması açısından olumlu sonuçlar yaratmaktadır. Ancak (<https://milli.emlak.csb.gov.tr/yonetmelikler>, 2023);

- Tahsisi yapılan taşınmaz malın en az 2 yıl boyunca boş bırakılması,
- Tahsis amacı olan kamu hizmetinin son bulması
- Taşınmazın maliki olan kamu idaresinden izin alınmadan üçüncü kişilere kullandırılması veya taşınmazın tahsis amacının dışında kullanılması,
- İmar planı ile taşınmazın başka bir amaç için ayrılmış olması,
- Taşınmaz için belirlenen tahsis amacının değişmesi,
- Tahsisli taşınmazın işgal ve tecavüzlere karşı korunma yükümlülüğünün tahsis yapılan idare tarafından yerine getirilmemesi,
- Tahsis amacının artık gerçekleştirilemeyecek olması,
- Tahsis yapılan idarenin kendi isteği üzerine
- Taşınmazın maliki olan kamu idaresi tarafından tahsis işlemi kaldırılabilir.

Taşınmazın tahsis edildiği kamu idaresi, tahsis edilen taşınmazın tecavüz ve işgallere karşı korunması için bütün tedbirleri almak, taşınmaza tecavüz ve işgal olması durumunda kanuni yollara başvurmak ve bu durumu; mülkiyeti Hazine adına kayıtlı taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için İl Müdürlükleri veya malmüdürlüklerine bildirmekle yükümlüdür (Kardeş, 2007, s.280).

3.2.4. Ecrimisil

Ecrimisil; bir taşınmaz malın malikinin rızası olmaksızın ve herhangi bir hakka dayanmadan kullanılması sonucunda taşınmazı kullanan kişi için doğan tazminat hakkı diye tanımlanabilir. Bu başlık altında ecrimisilin kavramsal çerçevesi anlatıldıktan sonra, Hazine taşınmazının kullanılmasından sonra ecrimisil işleminin nasıl yürütüldüğü anlatılacaktır.

3.2.4.1. Kavramsal Çerçeve

Ecrimisil, en genel anlamıyla taşınmaz mal malikinin izni olmadığı halde başka bir kişi tarafından kullanılması sonucunda meydana gelen tazminat hakkıdır. Genel anlamda taşınmaz maliki tarafından ecrimisil davası açılabilmesi için taşınmaz maliki söz

konusu taşınmazın kullanımına izin vermediği halde başka bir şahıs tarafından haksız yere taşınmazın işgal edilmesi gerekir. Başka bir ifadeyle, ecrimisil hakkının doğabilmesi için taşınmazın işgal edilmesinde malikinin ima eder veya açık bir şekilde onayının bulunmaması gerekir (Sabır, 1989, s.145).

Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufunda olan tescil harici yerlerin yönetimiyle ilgili görevlerin 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verildiğini daha önce belirtmiştik. Bunun yanında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesinde, Hazinenin mülkiyetinde olan taşınmazların veya Devletin tasarrufu altında bulunan tescil harici yerlerin gerçek kişiler tarafından veya tüzel kişiler tarafından işgali üzerine fuzuli şagilden tespit tarihinden itibaren geriye doğru beş yılı aşmamak şartıyla ecrimisil istenebileceği, ecrimisilin istenebilmesi için fuzuli şagilin kusuruna gerek olmadığı ve idarenin bu işgalden dolayı zarara uğramasının gerekli olmadığı belirtilmiştir. Aynı zamanda 2886 sayılı Kanunun bu hükmüne ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe dayanılarak çıkarılmış olan 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 4 üncü maddesinde 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 İdarece talep edilen tazminatı,” olarak ve Fuzuli Şagil ise; “Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, Yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri,” olarak tanımlanmıştır (<https://www.resmigazete.gov.tr>, 2023).

Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere ecrimisil işleminin zemininin oluşması için, öncelikle Hazinenin mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın işgal edilmiş olması gerekir. İkincisi bu işgalle ilgili idarenin bilgisi veya izninin bulunmaması gerekir. Üçüncü ve son olarak işgalcinin kusurunun bulunup bulunmadığına ve idarenin de zarara uğrayıp uğramadığına bakılmamalıdır.

Günlük hayatta ecrimisil ve kira kavramları birbirine sıkça karıştırılmakta ve hatta birbirleri yerine de kullanılmaktadır. Ancak kira ve ecrimisil olguları arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır (Aşçıoğlu, 1998, s.2).

- Ecrimisil işlemi Hazineye ait malların istisnai bir yönetim şekli iken, kira olağan yönetim şeklidir.
- Hazine ile kiracı arasındaki kira ilişkisi bir kira sözleşmesi ile kurulurken, ecrimisil işleminde sözleşme olmaksızın İdarenin izni veya bilgisi olmadan gerçekleştirilen bir işgal vardır.
- Kira ilişkisi gelecekteki herhangi bir zaman dilimi için kurulurken, ecrimisil geçmişe yönelik kullanımlar için düzenlenen bir tazminattır.

Ecrimisil alacakları ödenmediği takdirde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre takibi yapılırken, kira alacaklarının ödenmemesi halinde takip, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre yapılmaktadır.

Ecrimisil ile ilgili uyuşmazlıklar idari yargıda çözümlenirken, kira ile ilgili uyuşmazlıklarda adli yargı görevlidir.

3.2.4.2. Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi

Ecrimisil işlemi ilk olarak taşınmaz mahallinde yapılacak olan tespit ile başlar. Hem Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hem de 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği gereğince mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlardan irtifak hakkı kurulan, kullanma izni verilen ve kiraya verilenlerin dışında kalan taşınmazların, idare tarafından hazırlanan tespit programına göre taşınmazın mahallinde tespit yapılarak Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin ekinde bulunan “Taşınmaz Tespit Tutanağı”nın düzenlenmesi gerekmektedir. Düzenlenecek olan Taşınmaz Tespit Tutanağında; tespit tarihi, fuzuli şağil veya şağillerin kimlik bilgileri, tespiti yapılacak olan taşınmazın tapu bilgileri, taşınmaz üzerinde muhdesat varsa muhdesat ile ilgili bilgiler, arazi ise arazinin sulanabilirlik durumu, taşınmaz üzerinde işgal edilen miktar, işgalin amacı veya biçimi, işgalin süresi gibi bilgiler yer almaktadır. Taşınmaz Tespit Tutanağı düzenlenirken Yönetmelik ve Genel Tebliğ gereğince işgal süresi tespit tarihinden başlayarak geriye doğru beş yıldan fazla olamaz. Yönetmelikte Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların tespitlerinin yılda bir yapılması gerektiği ve zaruri durumlarda taşınmaz tespitlerinin bir yıldan daha uzun periyotlarda yapılabileceği belirtilmiş ve 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğde taşınmaz tespitlerinin yılda en az bir kere yapılması

gerektiği ve zaruri durumlarda bu sürenin bir yıldan daha uzun olabileceği belirtilmiş, ek olarak tespit programı hazırlanırken taşınmaz tespitlerinin beş yılda en az bir kere, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan taşınmazların zaruri haller haricinde her yıl tespitinin yapılması gerektiği hususları belirtilmiştir (<https://mevzuat.gov.tr/>, 2022).

Taşınmaz Tespit Tutanağı düzenlendikten sonra en geç on beş gün içerisinde ecrimisil kıymet takdiri yapılmalıdır. Hazine taşınmazlarının işgal edildiğinin taşınmaz tespit tutanağıyla belirlenmesi sonrasında idare tarafından oluşturulan bedel tespit komisyonunca tarımsal amaçlı olarak işgal edilen taşınmazlar ile belediye mücavir alan sınırlarının dışında gelir getirme amacı taşımayan kullanımlarda emlak vergisi değerine esas asgari değer en az yüzde bir buçuğu, belediye mücavir alan sınırlarının içerisinde ve planlı alanda tarım haricinde kullanımlar için de taşınmazın emlak vergi değerine esas asgari değer en az yüzde üçü hesaplanmak suretiyle ecrimisil takdir işlemi yapılır. Ayrıca, İrtifak hakkı tesis edilen, kullanma izni verilen veya kiraya verilen taşınmazlar için karşılıklı olarak imzalanan sözleşme süresinin bitiminden sonra taşınmaz üzerindeki tasarrufun devam etmesi durumunda sözleşmede bu durumla ilgili bir hüküm yoksa işgalci veya işgalcilere ecrimisil işlemi yapılır.

Bedel Tespit Komisyonu tarafından takdir edilerek oluşturulan ecrimisil ihbarnamesi, kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren on beş gün içerisinde fuzuli şağıle tebliğ edilir. Fuzuli şağıl olduğu tespit edilen ve kendisine ihbarname tebliğ edilen kişi, ihbarnamenin kendisine tebliğ edildiği günden itibaren otuz gün içerisinde ecrimisil ihbarnamesini düzenleyen İdareye bir dilekçe vererek düzeltme talebinde bulunabilir. İşgalci olduğu tespit edilen ve ihbarname düzenlenerek kendisine tebliğ edilen kişinin, ödeme süresinin içinde peşin olarak yapacağı ödemelerde yüzde on beş ve tebliğ yapılan tarihten itibaren otuz gün içerisinde itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesi durumunda şartsız bir şekilde itirazdan vazgeçilmesi durumunda yüzde yirmi indirim uygulanacaktır. Ecrimisil işleminin düzeltilmesi için yapılan talepler, idare tarafından bu amaç için oluşturulan komisyonca on beş gün içinde hazırlanacak olan Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgili olan kişiye tebliğ edilir. Bu ihbarnamenin kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren veya itiraz edilmemesi halinde ise Ecrimisil İhbarnamesinin kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ecrimisil bedeli ödenmek zorundadır.

Ecrimisil bedeli, işgalci tarafından peşin veya taksitle ödenebilir. Ecrimisil İhbarnamesi tebliğ edilen işgalci ödeme güçlüğü çektiğini belirterek dilekçeyle talep etmesi halinde ecrimisil bedelini taksitle ödeyebilir. Taksitle ödemenin uygun görülmesi durumunda ecrimisil bedelinin yüzde yirmi beşi peşin olarak ödendikten sonra kalan kısım en fazla üç yıl içerisinde idarenin uygun göreceği taksit aralıklarında taksitle ödenebilir. Ancak her yıl belirlenecek olan parasal sınırları aşmayan ecrimisil bedellerinin taksitle ödenmesi talepleri idarece uygun görülmez. İlgili kişiye tebliğ edildikten sonra altmış gün içerisinde ödenmemiş olan ecrimisiller, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takibi yapılmak üzere ilgili vergi dairesine gönderilir. Böylece idare ecrimisil işlemindeki alacaklı taraf sıfatı sona ermektedir (<https://mevzuat.gov.tr/>, 2022).

3.3. Elden Çıkarma İşlemleri

Hazinenin malik olduğu taşınmazların mülkiyetinin elde edilmesi ile taşınmazların yönetim şekilleri haricinde bir de taşınmazların elden çıkarılmasına yönelik olarak çeşitli yöntemler uygulanarak tasarrufta bulunulabilir.

Çalışmamızın bu bölümünde mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların elden çıkarılma şekillerinden bahsedilecek olup, bu idare şekilleri de satış, bedelsiz devir ve terktir.

3.3.1. Satış

Satış işlemi özünde, mülkiyetin devredilmesi borcunu ortaya çıkaran bir sözleşme sonrasında oluşur. Satış, satıcı ile alıcı arasında rıza ile anlaşılan bedel üzerinden tapu kaydında devir işleminin gerçekleşmesidir. En genel şekliyle Borçlar Kanunu'nda düzenlenen satış Borçlar Kanununun 207'nci maddesinde “*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmaktadır (Kuşgöz, 2018, s.18). Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz malların satışı usul ve yetki bakımından geçmişten günümüze değişkenlikler göstermektedir.

313 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde Hazinesinin mülkiyetinde olduğu halde satışı yapılamayacak taşınmazlar maddeler halinde sayılmıştır (www.mevzuat.gov.tr, 2023):

- Kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescil edilemeyecek olan taşınmazlar,
- 3621 numaralı Kıyı Kanunu kapsamı dahilinde olan taşınmazlar,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan taşınmazlar,
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu gereğince tabiat anıtı, tabiat parkı, milli park ve tabiatı koruma alanları içerisinde kaldığı için tahsis edilmesi gerekli olan taşınmazlar,
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu gereğince uygulama alanı ilan edilmiş olan bölgede kalan taşınmazlar,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun kapsamında kalan taşınmazlar,
- 6831 sayılı Orman Kanununun kapsamında kalan taşınmazlar,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun kapsamında kaldığı için Kültür ve Turizm Bakanlığı adına tahsis edilmesi gereken taşınmazlar,
- 2981 ve 6785 sayılı Kanunlar gereğince geçmişte tapu tahsis belgesi verilmiş olan taşınmazlar,
- 7269 sayılı Kanun kapsamında kaldığı için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,
- 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki taşınmazlar,
- Teferruğ yoluyla edinilmiş olan ve edinme tarihinden sonra bir yıl geçmemiş olan taşınmazlar,
- Kamulaştırma yoluyla edinildikten sonra Kamulaştırma Kanununda yazılmış olan süresi dolmayan taşınmazlar,
- Özel hükümler gereğince kamu kuruluşlarına tahsisi, terki devri ve kullanım hakkı verilmesi gerekli olan taşınmazlar,

- Elbirliği halinde olan mülkiyet durumu paylı mülkiyet haline dönüştürülememiş olan taşınmazlar,
- İmar planları içerisinde bir kamu hizmeti için ayrılan taşınmazlar,
- Kısmi satış talebinde bulunulan ancak ifraz edilmesi Hazinesinin lehine olmadığı değerlendirilen taşınmazlar.

Hazinesinin mülkiyetinde olan ve satışı talep edilen taşınmazlar için öncelikli olarak yapılması gereken 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre taşınmazın satışının uygun olup olmadığının değerlendirilmesidir. Bunun için mevzuatları gereğince ilgili kurum ve kuruluşlara taşınmazın satışında sakınca olup olmadığı sorulmalıdır. Daha sonra satışının uygun olduğu anlaşılan taşınmaz için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 18'nci maddesine göre idare tarafından oluşturulan bedel tespit komisyonu tarafından bir bedel belirlenmektedir. Hem satış işlemlerinin tamamında, hem de kira, ecrimisil, irtifak hakkı, kullanma izni, tahsis gibi işlemlerin tamamında tahmin edilen bedelin belirlenmesi için Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesinde bulunan “Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde malmüdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri,” hükmü doğrultusunda bedel tespit komisyonu oluşturulmalıdır.

Mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz malların en genel anlamıyla tasnifi Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte yapılmıştır. Yönetmelikte satışa çıkarılan taşınmaz bedelinin, içinde bulunulan yılın bütçesinde belirtilen parasal sınırın altında kalan satışların açık teklif usulü ile yapılacağı ve bu sınırın üstünde kalan satışların ise kapalı teklif usulü ile yapılacağı belirtilmiştir. Bu usuller haricinde 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gereğince ve zaman içerisinde oluşan ihtiyaca göre çeşitli zamanlarda çıkarılan genel tebliğlere göre satış usulleri de mevcuttur.

3.3.1.1. Genel Hükümlere Göre Satış

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1'inci maddesine göre genel bütçeli dairelerle katma bütçeli olan idarelerin, belediye ve özel idarelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira ve trampa işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yapılması gerekir. Bu Kanuna istinaden çıkarılmış olan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte ise mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Milli Emlak işlemlerinin uygulamasında özel herhangi bir Kanun kapsamında yer almayan ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4706 sayılı Kanunun kapsamı dahilinde yapılan ihaleli satışlara genel satış adı verilmektedir (Şimşek, 2021, s.589).

3.3.1.1.1. Kapalı Teklif Usulü

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte satışın yapılacağı yılın Bütçe Kanununda belirlenen parasal sınırın üstünde belirlenen taşınmaz satış bedelleri için kapalı teklif usulünün uygulanacağı belirtilmiştir.

Kapalı teklif usulü uygulanırken yapılacak olan teklifler yazılı olarak verilir. Teklifi verecek olan kişi tarafından hazırlanan teklif mektubu zarf içine konulduktan sonra, zarfın üstüne adını, soyadını ve adresini yazar. Zarfın yapıştırılmış olan kısmı teklifi veren kişi tarafından imzalanır. Daha sonra bu zarf geçici teminatın ödendiğini ispatlayan belge ile birlikte ikinci bir zarfın içerisine konulduktan sonra kapatılır. Dış zarfın üstüne teklifi veren kişinin bilgileri ile birlikte teklifin hangi amaçla verildiği yazılır. Teklifler satış ihalesi için yapılan ilanda yazılan saate kadar, ihale komisyonuna verilir. Teklifin alındığına dair numara zarfın üst kısmına yazılır. Posta ile teklif gönderilmiş ise bu teklifin ilanda yazan saate kadar ihale komisyonuna ulaşması zorunludur. İhale Komisyonu zarfların üzerinde yazan sıraya göre dış zarfları açarak ihale için istenilmiş olan belgelerin eksiksiz olup olmadığını inceler. Dış zarfın üzerinde yazan numaralar iç zarfa da yazılır. Belgeleri tam olduğu görülen teklif mektuplarının iç zarfları tekrar numara sırasına göre açıldıktan sonra, teklifler ihale komisyonun başkanı tarafından okunup bir listesi yaptırılır. Bu liste ihale komisyonunca imzalanır. Geçerli olduğu anlaşılan teklifler böylece belirlendikten sonra en yüksek teklifin üstünde olması şartıyla ihalede hazır olan kişilerden sırayla tekrar sözlü ya da yazılı teklifte bulunması istenir. Tek kişi kalana kadar bu şekilde teklif alınmaya devam edilir. İhaleden çekilmiş

olan kişiler artırma tutanağına yazılır ve ihaleden çekildiklerine dair imzaları alınır. Komisyon, uygun olduğunu düşündüğü her aşamada oturumda hazır olan kişilerden son tekliflerini yazılı olarak alıp ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu durum da, ihale komisyonu tarafından yeni bir tutanakla gösterilir (<https://cdn.istanbul.edu.tr>, 2023).

3.3.1.1.2. Açık Teklif Usulü

Açık teklif usulü ile yapılan ihaleler, ihaleye katılanların ihale komisyonunun önünde sözlü şekilde tekliflerini belirtmeleri şeklinde yapılır. İhale ilanında belirtilen saate kadar ihale komisyonuna ulaşması şartıyla, iadeli taahhütlü olarak gönderilecek bir mektupla da teklif gönderilebilir. İhale komisyonu önünde hazır olmadan iadeli taahhütlü posta ile gönderilen teklifler kesin ve son teklif olarak değerlendirilir.

İhale ilanında belirtilen ihale saatinde, istekliler ile ihale komisyonu hazır bulunmalıdır. İhale komisyonu başkanı, ihaleye katılanların belgelerini inceledikten sonra ihaleye kimlerin katılabileceğini bildirir. Herhangi bir sebeple ihaleye giremeyeceğine karar verilen istekliler çıkarılır. Kalan istekliler, ihale iştirak tutanağına geçirildikten sonra önce ihale şartnamesini imzalamaya davet edilir ve sırasıyla tekliflerini vermeye çağrılır. İstekliler tarafından verilen teklifler ihale artırma tutanağına yazılır ve ilk teklifleri alındıktan sonra teklif sahiplerinin ilk teklifleri imzalatılır. İlk teklifler bu şekilde belirlendikten sonra, komisyon başkanı, iadeli posta yoluyla yapılmış teklifler varsa o teklifleri de okuyarak ihale artırma tutanağına geçirilmesini sağlar. Daha sonra ihaleye katılanlar sırayla teklif vermeye devam ederler. İhalenin herhangi bir aşamasında ihaleden çekilmiş olanların bu durumları ihale artırma tutanağına yazılır ve imzaları alındıktan sonra ihalenin yapıldığı yerden çıkarılır. Tekliflerin alınma işlemi devam ederken, yapılan artırımların uzayacağı anlaşılırsa; ihale komisyonu isteklilerden son tekliflerini yazılı olarak bildirmelerini isteyebilir. İhalenin herhangi bir aşamasında ihaleden çekilmiş olan istekliler yazılı teklif aşamasına katılamazlar. İhale Komisyonunca geçerli olarak kabul edilen teklifler değerlendirildikten sonra ihalenin yapıldığı ve ita amirinin onayına sunulması gerektiği veya ihalenin yapılmadığı kararlarını verir ve bu durum gerekçeli olarak yazıldıktan sonra ihale komisyonu tarafından imzalanır (Akın, 2018, s.46-47).

3.3.1.2. Özel Satış

Özel satış, mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların özel Kanunların hükümlerine göre belli kamu kurumlarına ve özel hukuk tüzel kişilerine bedeli mukabilinde satılması veya devredilmesi anlamında kullanılacaktır (Şimşek, 2021, s.610). Özel satışın genel satıştan farkı herkesin katılımına açık olacak şekilde ilan edilerek yapılmak yerine belirli hukuki mevzuatlar doğrultusunda belirli kişilerin doğrudan hak sahibi olarak taşınmaz satın alma hakkını elde etmesidir.

3.3.1.2.1. Hazinenin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedarlara Satışı

4706 sayılı Kanunun “Doğrudan Satış” başlıklı 4’üncü maddesinin 1’inci fıkrasının c bendi gereğince mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz mallar, hazine hissesinin oranı yüzde kırkı veya hazine hissesinin miktarı uygulama imar planı sınırlarının dahilinde dört yüz, uygulama imar planı sınırları haricinde ise dört bin metrekareyi geçmemek şartıyla yapılır. Talepte bulunan hissedar ya da hissedarlara doğrudan satılabilir. Yani hazine hissesinin doğrudan hissedarlarına satılabilmesi için, Hazine hissesinin oranı ya tapu kaydında yüzde kırk oranından az olacak, ya da Hazine hissesinin oranı yüzde kırk oranından fazla bile olsa uygulama imar planı sınırı dahilinde dört yüz, uygulama imar planı sınırları haricinde ise dört bin metrekareden az olacaktır (Alıcı, 2017, s.8). Hissedarlara bu yöntemle yapılacak satışlarda taşınmazların satış bedeli rayiç bedeldir. Rayiç bedel ise mevcut zamanda serbest piyasadaki alım satım bedelidir.

Taşınmazın tapu kaydında bir kişiden fazla pay sahibi olması halinde, hissesi olan bu kişilere hisseleriyle orantılı olarak doğrudan satış yapılabilecektir. Eğer birden fazla hisse sahibi varsa hisse sahiplerinden herhangi birinin talebi halinde diğer hisse sahiplerine Hazine hissesinin hisseleriyle orantılı olarak satılabileceği tebliğ edilmelidir.

3.3.1.2.2. Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı

4706 sayılı Kanunun “Doğrudan Satış” başlıklı 4’üncü maddesinin 1’inci fıkrasının d bendi gereğince, mücavir alan ve belediye sınırlarının dışında, köyler veya mezraların yerleşim alanının içerisinde olan ve yüzölçümü beş bin metrekareyi aşmayan mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar kullanıcılarına rayiç bedel ile doğrudan satılabilecektir. 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, bu hükme istinaden

Hazineye ait taşınmazların satışının yapılabilmesi için (<https://milli.emlak.cs.gov.tr/>, 2023);

- Taşınmazın köy ve mezra yerleşim alanının içerisinde olması,
- Taşınmazın kullanıcısı, kanuni halefi veya akdi halefi tarafından satın alma talebinde bulunulması,
- Satın alma talebi yapacak olan kişinin o köyün nüfusuna kayıtlı olması

şartları aranmaktadır.

3.3.1.2.3. Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Satış

4706 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının e bendi gereğince 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulmuş olan vakıflara Hazineye ait taşınmazlar doğrudan satılabilir. Ancak satışı yapılan taşınmazın tapu kütüğüne vakfın kuruluş amacının haricinde taşınmazın kullanılamayacağı hususu şerh düşülür(<https://www.mevzuat.gov.tr/>, 2023).

3.3.1.2.4. Kanunla Kurulan Kurum ve Kuruluşlar ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Taşınmaz Satışı

4706 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının f bendi gereğince Hazinenin mülkiyetinde olan taşınmazlar, ticari faaliyette bulunulmamak, kuruluş amacına göre kullanılmak ve imar planında kamu kuruluşunca talep edilen amaca ayrılmış olmak şartıyla Cumhurbaşkanı Kararnamesi veya Kanunla kurulan kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına rayiç bedelle doğrudan satılabilir (<https://www.mevzuat.gov.tr/>, 2023).

3.3.1.2.5. 2/B Alanlarının Satışı

Halk arasında 2/b taşınmazları diye adlandırılan taşınmazlar 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2'nci maddesinin b bendi veya kesinleşmiş olan mahkeme kararları uyarınca orman sınırları dışına çıkarılarak mülkiyeti Hazine adına kaydedilen taşınmazları ifade etmektedir.

2012 yılında çıkarılmış olan 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunla, 2/B taşınmazlarının kullanıcı ve diğer hak sahiplerine satışı düzenlenmiştir. Bu Kanunla düzenlenen 2/B taşınmazlarının hak sahiplerine satışı 345 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğiyle ayrıntılandırılmıştır.

2/B alanları içerisinde taşınmazlar için 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe konulduğu tarihten önce düzenlenen kadastro tutanakları veya güncelleme listelerine göre hazırlanan tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde, 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı olarak gösterilen kişiler listede gösterilen taşınmazları satın almak için idareye başvuru yapabilir. Başvurusunu süresi içerisinde satış bedelini dava konusu ve itiraz konusu etmeden kabul edenler hak sahibi sayılırlar. Bu hak sahipleri 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdikten sonra altı ay içinde ilgili idareye başvurarak taşınmazın bedeli karşılığında doğrudan kendilerine satılmasını isteyebilirler. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla geçmişte kalan bu uygulamaya ek olarak günümüzde de 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kadastro tutanakları veya güncelleme listelerine göre hazırlanan tapu kayıtlarındaki beyanlar hanesinde 31/12/2011 tarihinden önce hak sahibi ya da kullanıcı olarak gösterilen kişiler listede belirtilen taşınmazların bedeli karşılığında doğrudan kendilerine satışının yapılması için ilgili idareye başvuru yapabilirler. Bu doğrudan satın alma başvurusu kadastro tutanakları veya güncelleme listelerinin kesinleşmesinden itibaren sekiz ay içerisinde yapılmalıdır (Pekmez, 2022, s.546).

Genel olarak 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girmeden önce kadastro tutanakları veya güncelleme listelerinde oluşturulan tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde isimleri yer alan kişilerin geçmişte hak sahibi olmaları gerekir. Bunun dışında günümüzde devam edegelen uygulamada Orman Kanunu'nun 2'nci maddesinin b bendi uyarınca kişilerin taşınmazlar üzerinde doğrudan satış hakkını elde edebilmesi için gerekli şartlar şunlardır (Torun, 2013, s.82):

- 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 3402 sayılı Kadaastro Kanunu uyarınca düzenlenen kadastro tutanakları veya güncelleme

listeleri sonrasında oluşan tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde bu kişilerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı olduklarının belirtilmesi,

- Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren veya güncelleme listelerinin tescil edilmesinden itibaren sekiz ay içerisinde ilgili idareden doğrudan satın alma talebinde bulunulması,
- İlgili idare tarafından oluşturulan komisyonca belirlenen bedelin dava konusu veya itiraz konusu edilmeden kabul edilmesi.

6292 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin 10'uncu fıkrasında kanuni halefiyet ve akdi halefiyet düzenlenmiştir. Kadastro tutanaklarında veya güncelleme listelerinde hak sahibi olarak belirlenen kişinin vefatı halinde hisseleri oranında mirasçıların hak sahibi olması kanuni halefiyettir. Akdi halefiyet ise noter tarafından düzenlenen muvafakatname ile kadastro tutanağı veya güncelleme listesinde ismi yazılı olan hak sahibi veya mirasçılarından taşınmazı doğrudan satın alma hakkının devralınmasıdır (Yıldırım ve Ayanoğlu, 2014, s.7).

Eğer taşınmaz tamamen tarımsal amaçla kullanılıyor ise, 2/B taşınmazının satış bedeli bedel tespit komisyonunca belirlenen rayiç bedelin yüzde ellisi olarak belirlenecektir. Bu kapsamda satışı yapılan taşınmazların sonradan tarımsal amaçların dışında kullanıldığı tespit edilirse taşınmazın satış tarihi itibarıyla belirlenen rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden bedel hesaplanarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte son kayıt malikinden tahsil edilecektir.

Taşınmaz tarımsal amaç dışında kullanılıyor ise; doğrudan satışı yapılacak olan taşınmazın dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için belirlenmiş olan rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için yüzde yetmişi üzerinden hesaplama yapılarak belirlenecektir. Hak sahibinin birden fazla taşınmazda hakkının olması durumunda dört yüz metrekareye kadar yüzde elli bedel hesaplaması hak sahibi tarafından tercih edilecek olan sadece bir taşınmaz için uygulanacaktır. 2/B taşınmazlarının kullanım durumuna göre bedel hesaplaması için esas olan hak sahibinin kullanım durumu ve kullanım şekliyle ilgili beyandır.

Hak sahipleri tarafından doğrudan satın alınan taşınmazların bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Tarımsal amaçlı kullanım veya tarım dışı kullanımlar için taşınmaz bedeline uygulanan indirimlere ek olarak peşin olarak yapılacak olan ödemelerde yüzde yirmi indirim daha uygulanacaktır. Bu bedel ilgili idare tarafından hak sahibine yapılan bildirimin tebliğinden itibaren üç ay içinde ödenmelidir. Taşınmaz bedelinin taksitle ödenmek istenmesi halinde iki seçimlik ödeme şekli vardır (Kavasoğlu vd., 2014;489):

- Satış bedeline yüzde on indirim uygulanarak taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin yarısının peşin ödenmesi, geri kalan kısmın tarımsal amaçlı kullanımlar için yüzde onunun ve tarım dışı kullanımlar için yüzde yirmisinin tebliğ edilen tarihten itibaren üç ay içerisinde ödenmesi, kalan kısmının ise belediye mücavir alan sınırları içerisinde en fazla beş yılda on eşit taksitle, belediye mücavir alan sınırları dışında altı yılda 12 eşit taksitle faizsiz şekilde ödenmesi,
- Taşınmaz için belirlenen rayiç bedelin yüzde ellisinin peşin olarak ödenmek istenmemesi durumunda; taşınmaz için belirlenen satış bedelinin tamamının, tarımsal amaçlı kullanımlar için yüzde onunun ve tarım dışı kullanımlar için yüzde yirmisinin tebliğ edilen tarihten itibaren üç ay içerisinde ödenmesi, kalan kısmının ise belediye mücavir alan sınırları içerisinde en fazla beş yılda on eşit taksitle, belediye mücavir alan sınırları dışında altı yılda 12 eşit taksitle faizsiz şekilde ödenmesidir.

Aynı zamanda, hak sahiplerine doğrudan satışı yapılan taşınmazlardan ecrimisil bedeli alınmayacak, o zamana dek tahakkuk eden ecrimisil bedelleri terkin edilecektir. Ayrıca başvuru tarihi itibarıyla geriye doğru beş yıl içerisinde tahsil edilen ecrimisil bedelleri de satış bedelinden mahsup edilecektir. Ancak ödenmiş olan ecrimisil bedeli taşınmazın satış bedelinden fazla ise ödenmiş olan ecrimisil bedelleri iade edilmeyecektir.

3.3.1.2.6. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına, Hissedarlarına ve Kiracılarına Satışı

Mülkiyeti Hazineye ait olan tarım arazilerinin satışında ikili bir ayırım bulunmaktadır. 6292 sayılı Kanunun 12'nci maddesi ile belediye mücavir alan sınırları dışında bulunan tarım arazilerinin doğrudan hak sahiplerine satışı düzenlenirken, 4706

sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin 12'nci fıkrası ile belediye mücavir alan sınırları içinde bulunan taşınmazların hak sahiplerine satışı düzenlenmiştir.

6292 sayılı Kanunda; mülkiyeti Hazineye ait olan tarım arazilerinin 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçlarla kullanılmak üzere kiralayan kiracıların ve bu taşınmazları aynı süreyle kullanan kullanıcıların bedel tespit komisyonunca belirlenen satış bedeline itiraz etmemeleri şartıyla doğrudan satış için hak sahibi olduğu ifade edilmiştir (m.12).

4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesine 28/11/2017 tarihinde eklenen 12'nci fıkra ile; 26/04/2012 tarihi itibarıyla belediye mücavir alan sınırlarının içerisinde olan, imar planı dahilinde olmayan veya imar planı içerisinde tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait taşınmazları 30/03/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullandığı tespit edilen kişilerin doğrudan satış için hak sahibi olacağı belirtilmiştir.

6292 sayılı Kanunun 12'nci maddesini açıklamak için 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ve 4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesini açıklamak üzere de 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çıkarılmıştır. 4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin 12'nci fıkrasında “*Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.*” hükmüne istinaden her iki düzenleme için yukarıda bahsedilen hak sahipliğinin kazanılması yönünden farklılıklara ek olarak satış bedeli, taksit dönemi, taksit sayısı, faiz oranı gibi hususlara her iki düzenleme için de ortak değinilecektir.

355 sayılı ve 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerine göre mülkiyeti Hazinenin olan taşınmazlar, tarımsal amaçla en az üç yıldan beri kullanılması ve kullanımın halen devam etmesi şartıyla kullanıcı olan kişilere doğrudan satılabilir. 355 sayılı Genel Tebliğe göre bu süre 31/12/2011 tarihi itibarıyla ve 382 sayılı Genel Tebliğe göre 30/03/2014 tarihi itibarıyla hesaplanacaktır. Herhangi bir taşınmaz için hak sahipliğinin çakışması halinde satın alma önceliği sırayla sıralanan kişilere tanınır (<https://www.mevzuat.gov.tr>, 2003):

- Tapu kayıtlarında lehine belirtme ve şerh bulunan kişilere
- Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliği kazananlara
- Paydaşlara
- Kiracılara
- Kullanıcılara

Satın alma önceliğine sahip olan hak sahipleri, hak sahibi olan diğer kişilere noter onaylı muvafakatname ile satın alma hakkını devredebilirler. Satın alma önceliği olan hak sahibinin taşınmazı satın almaması ve aynı zamanda diğer hak sahiplerine de muvafakatname vermemiş olması durumunda hak sahipliği sırasına göre diğer hak sahiplerinin talepleri değerlendirilir. Hak sahiplerinin kendi arasında birbirine muvafakatname ile hak devri yapabilmesine rağmen, Hazineye ait olan tarım arazisi satışlarında akdi halefiyet kabul edilmemektedir. Bu durum 382 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde açıkça düzenlenmiştir.

Satış işlemleri hak sahiplerinin başvuru tarihinden başlayarak en geç bir yıl içerisinde sonuçlandırılır. Hak sahipliği kapsamında taşınmaz satın almak isteyen kişilerin süresi içerisinde taşınmaz üzerinde hak sahibi olduklarından bahisle taşınmazı doğrudan satın almak için ilgili idareye başvuruda bulunmaları gereklidir. Son dönemlerde çeşitli mevzuatsal düzenlemelerle söz konusu taşınmazların doğrudan satışı için yapılacak taleplerin başvuru tarihleri uzatılmaktadır.

Süresi içerisinde yapılan başvurular değerlendirilerek satışında sakınca olmayan taşınmazlar için bedel tespiti yapıldıktan sonra talep sahibine tebligat yapılır. Hem 6292 sayılı Kanun hem de 4706 sayılı Kanun kapsamında belediye mücavir alan sınırları içinde veya dışında tarımsal amaçla kullanılmış olan ve halen kullanımın devam ettiği mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların satış bedeli rayiç bedelin yüzde ellisidir. Peşin olarak yapılacak olan ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanmaktadır. Hak sahibi yarısı peşin, yarısı taksitli ödeme şeklini veya tamamı taksitli ödeme şeklini seçebilmektedir. Taşınmaz satış bedelinin en az yarısının peşin ödenmesi halinde ise satış bedeline yüzde on indirim uygulanacaktır. Bu kapsamda satışa konu olan taşınmazların talep tarihinden itibaren geriye doğru beş yıl içerisinde tahsil edilmiş olan kira veya ecrimisil bedelleri satış bedelinden mahsup edilecektir. Ancak satış bedelini aşan kira

veya ecrimisil bedelleri iade edilemez. Her türlü yapılacak olan ödeme hak sahibine yapılacak olan tebliğ tarihinden itibaren üç ay içerisinde yapılmalıdır.

3.3.1.2.7. Lojman Satışı

4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesine 28/11/2017 tarihinde eklenen hükümle kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olan kamu konutlarının satışı düzenlenmiştir.

Bu hükme göre; savunma, güvenlik, istihbarat ve adalet hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan lojmanlar hariç, genel yönetim kapsamındaki kamu kuruluşlarının, döner sermayelerin, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç Cumhurbaşkanı Kararnamesiyle veya özel Kanunla kurulmuş olan diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yarısından fazlası kamuya ait olan diğer ortaklıkların mülkiyetinde olan kamu konutları ekonomiye kazandırılır. Savunma, güvenlik, istihbarat ve adalet hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına Bakanlıklarının uygun görüşü alınarak Cumhurbaşkanı yetkilidir.

7061 sayılı Kanuna göre; kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan kamu konutları bağımsız bölüm halinde, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış olan ve üzerinde kamu konutu olan taşınmazlar üstündeki yapılar ile beraber bütün olarak ihaleyle satılır. 4706 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin on birinci fıkrasını açıklamak üzere çıkarılan 385 numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde öncelikle kat mülkiyeti ve kat irtifakı henüz kurulmamış olan kamu konutlarının kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulması öngörülmektedir. Bu tebliğe göre, kamu kurumlarının tasarrufunda veya mülkiyetinde olan görev tahsisli, hizmet tahsisli ve sıra tahsisli lojmanlardan kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulanlar satılabilir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmayan lojmanlar ise kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilerek bağımsız bölüm haline getirildikten sonra satış yapılabilir. Ancak, üzerinde kamu lojman bulunan ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulamayan taşınmazlar ise üzerinde bulunan yapılar ile birlikte bütün halinde ihale yoluyla satış konusu yapılabilir.

385 sayılı Genel Tebliğe göre, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan lojmanlardan ihalenin yapıldığı tarihte adlarına görev tahsisli, sıra tahsisli ve hizmet

tahsisli lojman tahsis edilmiş olan ve halen lojmanda ikamet edenler öncelikli olarak satın alma hakkına sahiptirler. Lojmanlarda öncelikli olarak satın alma hakkına sahip olan şahıslar bu hakkı sadece bir lojman için kullanabilirler. Yani kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan kamu konutlarının satışında öncelikli olarak satın alma hakkına sahip olunabilmesi için iki şart gereklidir. Birincisi, lojman satışının yapıldığı tarihte ilgili kişi adına lojmanın tahsis edilmiş olması ve ikincisi ise lojmanda fiilen ikamet ediliyor olmasıdır. Böylece kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış olan taşınmazların satışında iki şartın gerçekleşmesi mümkün olmadığından öncelikli satın alma hakkından söz edilemez (Altun, 2022, s.353-354).

Satışa konu edilen kamu konutları tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan kamu idareleri, satışa konu edilen taşınmazlar için tahmin edilen bir bedel tespiti yapar. İhale için rayiç bedel belirlenir. İhale onayı alındıktan sonra 2886 sayılı Kanun ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılacak olan ihalelerin ilan yoluyla duyurusu yapılır. Bu satış ihalesi ile ilgili bilgiler ayrıca ilandan önce; lojmanda ikamet eden ve hak sahipliği bulunan kişiye bildirilir. Lojmanlar için yapılacak olan satış ihaleleri 2886 sayılı Kanunun 45'inci maddesine göre açık teklif usulü ile yapılır. Mülkiyet veya tasarruf sahibi kamu kurumu tarafından yapılan bedel tespiti üzerinden yapılan ihalenin sonucu, ihaleyi kazanan, öncelikli satın alma hakkı olan belirtilerek, on beş iş günü içerisinde ita amiri tarafından onaylanır. İhalenin ita amiri tarafından onaylandığı günden itibaren beş iş günü içerisinde, ihale bedeli ile ödeme koşullarını gösteren tebligat, lojmanda oturan ve öncelikli alım hakkı olan kişilere yapılır.

Yapılacak olan ihale, ihalenin öncelikli alım hakkı olan kişi veya başkası üzerinde kalabilir. İhalenin öncelikli alım hakkı olan kişide kalması halinde hak sahibine ihale bedelini ödemesi için ihale onayının kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün süre verildiği bildirilerek tebligat yapılır. İhaleye katılan diğer kişilere herhangi bir tebligat yapmaya gerek yoktur. Öncelikli alım hakkı olan kişinin yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde bu kişinin geçici teminatı gelir kaydedilip kendisi ihaleden yasaklandıktan sonra ihale yeniden yapılır.

Öncelikli alım hakkı olan kişi ihaleye katılsa da katılmasa da ihale başka bir kişi üzerinde kalırsa öncelikli alım hakkı sahibinin hakkı kaybolmaz, İhale onayı alındıktan

sonra ödeme seçenekleriyle birlikte ihale bedeli kendisine tebliğ edilir. İhaleyi alan diğer kişiye ise, ihalenin kendisine kaldığı ancak Kanun gereğince, ihale bedelinin öncelikli alım hakkı olan kişiye teklif edileceği bildirilir. Hak sahibi bu bildirim tebliğ aldığı tarihten itibaren on beş gün içinde lojmanı satın almak istediğini belirterek satış bedelini peşin olarak öderse veya peşinatı ödedikten sonra taksitli satış sözleşmesini imzalarsa bu durum en yüksek teklif veren istekliye bildirilir ve satış öncelikli alım hakkı sahibine yapılmış olur. Öncelikli alım hakkı sahibi lojmanı satın almak istemediğini bildirirse ya da süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirmese, en yüksek teklif veren istekliye tebligat gönderilerek satış bedelini peşin veya taksitle ödemesi gerektiği bildirilmelidir.

Kamu konutunun öncelikli alım hakkı sahibine satılması halinde lojmanı satın alan kişi peşin, taksitle veya banka kredisiyle ödeme seçeneklerinden birini seçebilir. İhale bedelinin peşin veya yetkili kredi kuruluşlarından kredi alınarak ödenmesi halinde ihale bedeline yüzde on indirim uygulanacaktır. İhale bedelinin taksitle ödenmesi halinde ise, ihale bedeline indirim uygulanmadan yapılabilen taksitlendirme seçenekleri şunlardır (<https://mevzuat.gov.tr/>, 2023):

- En az yüzde yirmisi peşin ödenmek suretiyle geri kalan miktar, beş yılda altmış ayda ödeme,
- En az yüzde yirmi beşi peşin ödenmek suretiyle geri kalan miktar, yedi yılda seksen dört ayda ödeme,
- En az yüzde otuzu peşin ödenmek suretiyle geri kalan miktar, on yılda yüz yirmi ayda ödeme

Kamu konutunun öncelikli alım hakkı sahibi haricinde diğer bir kişiye satışı halinde istekli tarafından peşin veya taksitli ödeme seçenekleri mevcuttur. Kamu konutunun bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde on indirim uygulanmayacaktır. Taksitle ödeme yapılmak istenmesi halinde satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı ise en fazla iki yılda ve taksitler halinde kanuni faizi ile birlikte ödeme yapılabilir. Eğer kamu konutunun satışı diğer bir kişiye yapılırsa lojmanda oturan kişiye konutu iki ay içerisinde tahliye etmesi gerektiği tebliğ edilerek lojmanın tahliye edilmesi sağlanacaktır (<https://gayrimenkulmevzuati.com/lojmanlarin-satisi/>, 2023).

3.3.1.2.8. İmar Barışı Kapsamında Satış

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesine 11/05/2018 tarihinde eklenen 7143 sayılı Kanunla ruhsatsız veya ruhsata aykırı şekilde yapılmış olan yapıların kayıt altına alınması ve dolayısıyla imar barışının sağlanması amaçlanmıştır. Bu madde hükmü doğrultusunda, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış olan ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılar için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurularak yapı kayıt belgesi alınabileceği belirtilmiştir. Yapı kayıt belgesi için başvuru yapılan yapının ve üzerinde bulunduğu arsanın mülkiyet durumu, yapı sınıfı, yapı grubu gibi bilgiler yapı sahibinin vermiş olduğu beyanlar doğrultusunda kaydedilir (<https://gayrimenkulmevzuati.com>, 2023).

396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği de bu hüküm kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile yapıların üzerinde bulunduğu mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi almış olan kişilere satışıyla ilgili düzenlemelere yer vermiştir (Kalfa Ünal, 2022, s.72). Bu tebliğe göre, taşınmazların yapı kayıt belgesi sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışına il merkezlerinde Milli Emlak Dairesi Başkanlıkları veya Milli Emlak Müdürlükleri, ilçelerde ise varsa Milli Emlak Müdürlükleri yoksa Milli Emlak Şeflikleri yetkilidir. 396 sayılı Genel Tebliğ kapsamında satışı uygun olmayan taşınmazlar şu şekilde sıralanmıştır (www.mevzuat.gov.tr, 2023):

- 31/12/2017 tarihinden önce mevcut olmayan ve bu tarihten sonra yapı inşa edilen taşınmazlar,
- Orman Kanunu ve Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,
- Milli park, tabiat anıtı, tabiat parkı ve tabiatı koruma alanları içerisinde kalan taşınmazlar,
- 2863 sayılı Kanun kapsamında satışı mümkün olmayan taşınmazlar,
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanmış olan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin içerisinde kalan taşınmazlar,
- İstanbul tarihi yarımada içerisinde olduğu sınır ve koordinatları ile gösterilen taşınmazlar,

- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler yapılmasına Dair Kanun dahilinde belirlenmiş tarihi alanda olan taşınmazlar,
- Özel Kanunlar kapsamında kalan ve ilgili idarece satışı uygun bulunmayan taşınmazlar,
- Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar,
- İmar planı içerisinde kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar,
- Teferruğ yoluyla edinilmiş olan ve edinim tarihinden beri bir yıl geçmemiş olan taşınmazlar,
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma yoluyla edinilip yazılı süresi dolmamış olan taşınmazlar,
- Havuz, konteyner, spor sahası ve benzeri bina vasfında olmayan yapı bulunan taşınmazlar,
- Devletin Hüküm ve Tasarrufunda olan ve tescilinin mümkün olmadığı anlaşılan taşınmazlar,
- Kamu kurumlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gerekli olan taşınmazlar,
- Hatay İlinin sınırlarında bulunanlar ile Çanakkale İlinin Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri sınırının içinde olan taşınmazlar,
- Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,
- Bakanlık tarafından satışı uygun bulunmayan taşınmazlar.

Yapı Kayıt Belgesine istinaden satışı yapılacak olan taşınmazların satış bedeli, bedel tespit komisyonu tarafından belirlenecek olan rayiç bedeldir. Genel Tebliğde yapı kayıt belgesine istinaden yapılacak satın alma taleplerinin 31/12/2019 tarihine kadar yapılması gerektiği belirtilmiş olup, değişik zamanlarda bu satın alma talebinin süresi uzatılmıştır. İlgili idare tarafından taşınmazın mahallinde yapılacak olan tespit; yapının zamanında yapılıp yapılmadığı, yapı kayıt belgesinin alındığı tarihte yapının bulunup bulunmadığı, yapının sahibi veya sahipleri gibi hususlar belirlenir. Daha sonra yapı kayıt belgesi sahibi olan hak sahibine ne kadarlık alanın satılabileceği belirlenmelidir. Bu konu 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 9'uncu maddesinde hükme bağlanmış olup, yapı kayıt belgesinde belirtilen taşınmazın üzerinde bulunduğu Hazine taşınmazı; belediye

müccavir alan sınırları içinde ise 600 metrekareye kadar, belediye müccavir alan sınırları dışında ise 2000 metrekareye kadarlık kısmın satışı yapılır. Yapı kayıt belgesinde belirtilen yapının taban alanı bu miktarlardan fazla ise yapı alanının tamamı herhangi bir kısıtlamaya tabi olmadan satılabilir. Taşınmazın yapı kayıt belgesine istinaden hak sahibine doğrudan satılacak olan alanın dışında kalan kısım taşınmazın toplam yüzölçümünün yüzde kırkıdan az olması halinde, tapı kayıt belgesi sahibinin talep etmesi halinde bu kısım da yapı kayıt belgesi sahibine satılabilir.

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitli yapılan satışlarda satış bedelinin yüzde onu peşin ödenmelidir, geriye kalan kısmı ise beş yıla kadar taksit yapılabilir. Taksit tutarlarına ödenecek olan tarihe kadar kanuni faiz oranının yarısı uygulanır. İmar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi sahiplerine yapılan satış işlemleri sonucunda elde edilen gelirlerden belediyelere ve il özel idarelerine pay verilmez.

3.3.2. Bedelsiz Devir

Devir İşlemi, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 3'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükümle; kamu idarelerinin (düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç) ifa etmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağı ve bu amaca uygun kullanılmaması durumunda geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konularak, taşınmaz mülkiyetinin ilgili kamu idarelerine bedelsiz olarak devredilmesi düzenlenmiştir. Bedelsiz devir işlemleri, çeşitli Kanunlarda yer alan hükümler uyarınca yapılabilmektedir.

222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 60'ıncı maddesine göre, şehir, kasaba ve köy okulları arsalarıyla köy okullarına gelir sağlayacak arazi ve uygulama bahçeleri için gerekli olan topraklar, Milli Eğitim, tarım, tapu, maliye dairelerinden görevlendirilecek personeller ile köy veya mahalle muhtarından oluşan bir komisyonca seçilir. Kanunun 62'nci maddesinde, ilkokula tahsis edilmek üzere devlete, özel idarelere veya belediyeler ait olan taşınmazın yerini gösteren bir tutanak bu komisyonca hazırlandıktan sonra Valilik kanalıyla taşınmazın maliki olan kamu idaresine gönderilir. Bu kamu idarelerinin yetkili mercilerinin onayı ile de taşınmaz bedelsiz olarak okula tahsis olunur. 315 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, köy okullarından köylerde olanların

köy tüzel kişiliğine, belediye sınırı içinde olanların ise il özel idaresi adına tescilinin yapılmasını öngörmüştür.

351 sayılı Yükseköğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Kanununun 40'ıncı maddesine göre, mülkiyeti Hazineye ait olup başka herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olmayan bina ve arsaların kuruma bedelsiz olarak devredilmesine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanının yetkili olduğu belirtilmiştir.

442 sayılı Köy Kanununun Ek 9 ila 15'inci maddeleri köy yerleşme alanının tespit edilmesi ve bu kapsamda kalan taşınmazlar için hükümler getirmiştir. Söz konusu maddelerde köy yerleşme planının yapılması hükümlerinden sonra Kanunun 12'nci maddesi köy yerleşme planı kapsamında kalan alanların köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesini öngörmüştür. Bu maddeye göre; köy yerleşme planında konut alanına ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler ve mülkiyeti Hazineye aittir. Herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazların devri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınarak yapılır ve uygun bulunması halinde tapuda köy tüzel kişiliği adına tescil edilir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun Ek 4 ve Geçici 9'uncu maddelerine göre gecekondu önleme bölgesi olarak belirlenen ve belirlenecek olan alanlar içinde kalan Hazinenin mülkiyetindeki taşınmazlar, TOKİ Başkanlığına bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu işlem TOKİ Başkanlığının talebi sonrasında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile taşınmaz mülkiyetinin tapuda TOKİ Başkanlığı adına tescil edilmesi şeklinde yürütülür.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun açıklanması için düzenlenen 323 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri gereğince Cumhurbaşkanlığı tarafından arsa üretim alanı olarak belirlenmesi talep edilen taşınmazlar için arsa üretim alanı onayı alınarak TOKİ Başkanlığına devir işlemleri gerçekleştirilir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında

Kanunda, bu Kanun kapsamında kalan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki yerlerin belediye ve valilikler adına tescilini öngören hükümler bulunmaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun geçici 9'uncu maddesine göre; TOKİ Başkanlığının 01/06/2008 tarihi itibarıyla genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinden, afetzedelere konut üretilmesi suretiyle oluşan alacakları ile 4969 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların devri nedeniyle oluşan borçları mahsup edilir. Mahsup işlemleri sonrasında TOKİ Başkanlığı lehine oluşacak olan fark 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazların TOKİ Başkanlığı adına devredilmesi suretiyle kapatılır.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 4'üncü maddesine göre; tarım reformu uygulama alanında kalan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar veya Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan yerlerden herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olanlar, uygulama kararının Resmî Gazetede yayımından sonra Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün tasarrufuna geçer.

3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunla; yabancı zeytinleri aşıl原因 ve bunları yetiştirenlerin tespit edilerek, talepleri doğrultusunda beş yıl süreyle taşınmazın amacına uygun olarak kullanıldığı görülen taşınmazların, mahallin en büyük mülki amiri tarafından bu kişilere devredilmesi öngörülmüştür.

3653 sayılı Yalova Termal Kaplıcalarının İdaresi ve İşletilmesi Hakkında Kanuna göre; sınırları tespit edilen sahanın sağlık Bakanlığı tarafından tayin edilecek kısımlarında; hususi mesken, pansiyon, otel, gazino, dükkan, eğlence yerleri ve lokanta inşa etmek isteyen kişilere bedelsiz olarak Hazinesin mülkiyetinde bulunan araziden gerektiği kadar ferağ ve temlik edilebilir.

Yukarıda önemli mevzuat hükümleri gereğince bedelsiz olarak devri yapılabilecek olan taşınmazların bazıları spesifik olarak sayılmış olup, bu hükümlerle taşınmazların bedelsiz olarak devrinin haricinde daha başka mevzuat hükümleri doğrultusunda da bedelsiz devir işlemi yapılabilmektedir. Bu konuda önemli olan husus kamu idarelerinin görev alanında olan kamusal hizmetleri ifa etmek şartıyla mülkiyeti

Hazineye ait olan taşınmazların bedelsiz olarak ilgili kamu idaresine devredilebileceği, söz konusu mevzuat hükmü gereğince taşınmazın amaca uygun kullanılmaması halinde geri alınabileceği ve bu durumun tapu kütüğüne şerh olarak konulması gerektiği konularıdır.

3.3.3. Terk

3194 sayılı imar Kanunu'nun 11'inci maddesi; imar planında bazı genel hizmet alanlarında bulunan Hazine taşınmazlarının belediyelere ve il özel idarelerine terk edilmesini düzenlemiştir. Bu hükme esas olarak gerçekleştirilen işlem esas olarak yola terk veya yeşil alana terk işlemidir (Bakırcı, 2022, s.1039). Ancak 11'inci madde, terk işleminin yapılabilmesi için bazı özel düzenlemeler öngörmüştür. Bu taşınmazların terki yapıldıktan sonra tapu kaydında taşınmazın malik hanesi kapatılmalıdır. Yani bu taşınmazlar herhangi bir kişi ya da kurumun mülkü olmaktan ziyade, terk amacıyla kullanılmak üzere kamunun ortak kullanımına bırakılmaktadır. Terk işlemi yapıldıktan sonra bu taşınmazlar terk işleminin yapıldığı idarenin tasarrufunda olmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11'inci maddesine göre Hazinenin mülkiyetinde bulunan ve özel idare mülkiyetindeki taşınmazlar, belediye ve özel idarelere terk edilmektedir. Ayrıca Devletin hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici yerlerin, uygulama imar planında terk edilebilecek alanlara rastlaması halinde öncelikle Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla Devletin hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici yerlerin terk edilmesi söz konusu değildir. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki tescil harici alanların terk edilebilmesi için sırasıyla;

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2013/11 sayılı Genelgesi uyarınca Hazine adına tescil edilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce terk işleminin uygunluğu araştırıldıktan sonra usulüne uygun olarak terk onayı alınması
- Tapu kayıtlarında terk işleminin yapılması
- Tapu kaydına gerekli beyanın yazılması

gereklidir.

Hazine ve özel idare dışında olan kamu idarelerine ait taşınmazların, Vakıflar Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde olan taşınmazların ve Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11'inci maddesi kapsamında terkinin yapılması mümkün değildir. Bu madde kapsamında yapılacak olan taşınmaz terkleri bedelsiz olarak yapılmaktadır. Bu hükme göre yapılacak olan terk işleminin yapılabilmesi için; terki yapılacak taşınmazın bulunduğu bölgede uygulama imar planının yapılmış olması ve usulüne uygun olarak onaylanmış olması gereklidir. Terk işlemine konu olabilecek genel hizmet ve tesis alanlarını iki grupta toplamak mümkündür. Birinci grupta; park ve yeşil alan gibi sosyal altyapı alanlarıyken, ikinci grup alanlar ise; meydan, otopark, yol, toplu taşıma istasyonu gibi ulaşım ile ilgili kullanımlardır (Baz ve Şimşek, 2020, s.281).



4. BÖLÜM: TOKAT İLİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Çalışmamızın bu bölümünde Tokat İlinin tarihinden kısaca bahsedildikten sonra, Tokat ilinde bulunan Hazine taşınmazlarının güncel durumu ortaya konulacak ve mevcut olan Hazine taşınmazlarının hangi yöntemlerle idare edildiği istatistiki verilerle gösterilecektir.

4.1. Tarihten Bugüne Tokat

Tokat, uygarlıkların merkezi olan Anadolu'da, zengin doğal kaynakları, jeostratejik konumu nedeniyle beyliklerin, devletlerin ve imparatorlukların yaşama ve fetih alanı olmuştur. Yeşilırmak Havzasının bereketli toprakları üstünde kurulmuş olmasının vermiş olduğu avantajla 6000 yıllık tarihi boyunca önemli bir kültür ve ticaret merkezi olmuştur. Birçok beylik ile 14 devleti içinde barındırmış olan önemli bir Anadolu şehridir. Hatti, Hitit, Frig, Roma, Bizans, Danişment, İlhanlı, Selçuklu ve Osmanlı dönemine kadar ilerleyen süreçte tarihin her dönemine ait eserlere Tokat'ın her bölgesinde rastlamak mümkündür. Erbaa ilçesinde; Antik Horoztepe, Hitit Yerleşim Yeri, Zile ilçesinde; Maşathöyük Örenyeri, Sulusaray ilçesinde; Roma-Bizans dönemlerinin izlerini taşıyan Sebastapolis, Danişment devletine başkentlik yapmış olan Niksar ilçesinde Tarihi Kale gibi yerleşim yerleri bulunur. Şehir merkezinde ise; tarihi Komana Şehri, Roma Döneminde yol güvenliğini sağlamak için yapılmış olan Tokat Kalesi, Malazgirt sonrasında yapılan en eski Türk Camisi Garipler Cami, Yağlıbasan Medresesi, Gökmedrese, Yeşilırmak-Hıdırlık Köprüsü, 9 adet Zaviye, Osmanlı Dönemine ait Ali Paşa Camii ve Ali Paşa Hamamı, Voyvoda Han (Taşhan), Deveciler Hanı, 18 inci yüzyılda inşa edilmiş olan bütün Anadolu'nun en görkemli tavan göbeğine sahip Latifoğlu Konağı, Müze Evi, Anadolu'nun en güzel ahşap Mevlevihane'si sivil mimarı yapılara ev sahipliği yapan Tokat, tarihi bir açık hava müzesi olarak görülebilir (<http://m.tokat.bel.tr>, 06/01/2023).

Tokat'ın kent adının kökeninin bazı kaynaklara göre; şehrin Togayıt Türkleri tarafından kurulduğu ve isminin bu topluluğa dayandığı öne sürülmüştür. Bazı tarihçiler ise şehrin adının Tok-Kat, yani surlu şehir özelliğinden geldiğini savunmuşlardır. Komana Pontika, Pontus Galatikus, Pontus Polemonniakus, Evdoxia, Dokia sözcükleri

Tokat ve çevresinin Pers, Helenistik, Roma ve Bizans devirleri boyunca kayda geçen eski isimleridir. Daha Sonraki tarihi süreçte Tokat'a sırasıyla Hititler, Frigler, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler ve Makedonlar hâkim olmuşlardır (<https://tokat.ktb.gov.tr>, 06/01/2023).

Osmanlı Devleti'nde Yıldırım Beyazıt döneminde 1398 yılında Tokat Osmanlı topraklarına dahil edilmiştir. Osmanlı döneminde, Sivas Eyaletine bağlı bir kaza olarak yönetilen Tokat, XIX. Yüzyılın son çeyreğine kadar bu statüsünü devam ettirmiştir. XIX. Yüzyılda yapılan idari düzenlemeler sonucunda, 12 Ocak 1880 tarihinde II. Abdülhamit'in iradesiyle Tokat sancak statüsüne yükseltilmiş ve bazı kazalarda bu sancağa bağlanarak Tokat Sancağının sınırları genişletilmiştir. Başlangıçta Zile, Erbaa ve Niksar bu yeni sancağın kazaları iken, 1908 yılında Reşadiye'nin de (İskefsir) eklenmesiyle dört kazalı bir sancak haline gelmiştir. Tokat Sancağı 1920 yılında Sivas Eyaletinden ayrılarak bağımsız bir vilayet haline getirilmiştir. 1944 yılında Artova ve Turhal, 1954 yılında Almus, 1987 yılında Pazar ve Yeşilyurt, 1990 yılında Sulusaray ve Başçıftlık Tokat'ın ilçeleri olarak kurulmuştur (<http://www.tokat.gov.tr/tokat>, 06/01/2023).

4 Şubat 2020 Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, merkez ilçe ile beraber toplam 12 ilçe, 37 belediye, 315 mahalle ve 613 köye sahip olan Tokat 10.044 km² üzerine kurulmuş bir şehirdir. Toplam nüfusu 597.920 olan şehir nüfusunun 227.211'i kırsal ve 370.709'u ise kentsel yerleşimi seçmiştir. Şehirde yaşayan insanlar geçimini tarım, hayvancılık ve ticaretle sağlamaktadır. İç Anadolu Bölgesi iklimi, Orta Karadeniz iklimi ve Karadeniz iklimi arasında iklimsel olarak bir geçit özelliğinin yanında yazın ve kışın yumuşak iklimi, kırsal nüfus oranının yoğunluğu ve şehir merkezine çok yakın olan verimli tarım arazileri sayesinde toprak şehir için önemli bir gelir unsuru olagelmıştır (<https://tokat.ktb.gov.tr/tr>, 08.01.2022).

Bölge halkının toprakla yoğun uğraşı, kendi mülkiyetlerindeki toprakların haricinde mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların da bölge halkı için önemli bir süje olmasına sebep olmuştur.

4.2. Tokat İlinde Hazine Taşınmazlarının güncel durumu

Tokat ilindeki Hazine taşınmazlarının durumunu daha iyi anlayabilmek için mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların Tokat ilindeki toplam taşınmazlar içerisindeki payını görmeliyiz. Tokat şehrinin toplam yüzölçümü 10.044,00 km² iken, ilçeler ile birlikte Tokat şehrinde Hazinesin özel mülkiyetinde olan taşınmazların yüzölçümü 5.614,64 km²'dir. Görüldüğü gibi sadece Hazinesin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar toplam yüzölçümün yarısından fazladır. Hazinesin özel mülkiyetinde olan taşınmazların ilçelere göre adet, yüzölçümü ve Hazine bazlı yüzölçümleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 4.1 Tokat İli Tescilli Taşınmaz Tablosu

İlçe	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Hazine Bazlı Yüzölçümü(m ²)
Almus	3.853	540.112.612,2	540.048.395,4
Artova	3.246	199.096.588,9	198.595.166,9
Başçiftlik	974	78.493.689,08	78.492.505,65
Erbaa	6.809	688.727.771,6	688.152.389,4
Merkez	12.717	1.141.318.748	1.138.496.194
Niksar	10.459	518.107.532,6	517.130.167,3
Pazar	1.093	114.985.184,3	114.970.114,3
Reşadiye	9.438	838.475.872	838.231.089,6
Sulusaray	2.591	161.333.621,8	161.318.343
Turhal	5.333	556.611.252,2	555.931.656,3
Yeşilyurt	2.006	179.236.602,2	179.229.625,8
Zile	9.160	605.308.925	604.047.710,1
TOPLAM	67.679	5.621.808.400	5.614.643.358

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tablo'da görüldüğü gibi mülkiyeti Hazineye ait olan ve tapuya tescilli taşınmazların Tokat ilindeki yoğunluğu adet bazında Merkez, Niksar, Reşadiye ve Zile ilçelerinde fazla iken, taşınmaz adeti yüzölçümü ile oranlandığında Turhal ilçesinde daha yoğun olduğu görülmektedir.

Bunun yanında, Tokat İli ve İlçelerindeki yaklaşık 25,13 km² yüzölçümlü Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan tescil harici yerler ile yaklaşık 4,5 km² yüzölçümlü ilişkili taşınmazları da Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlara dahil ettiğimizde toplam Hazine taşınmazlarının 5.644,35 km² yüzölçüme sahip olduğu görülmektedir. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki taşınmazlar (DHTA) ile ilişkili taşınmazların ise ilçelere göre adet, yüzölçüm ve Hazine bazlı yüzölçümleri tablo 4.2.'de gösterilmiştir.

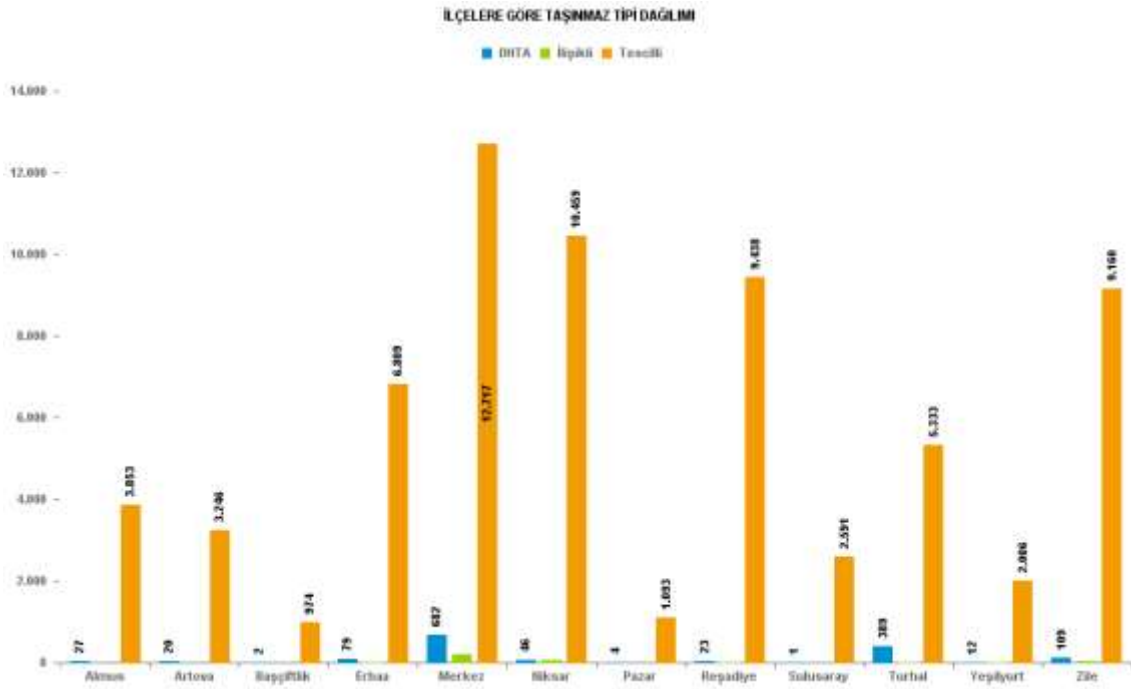
Tablo 4.2. Tokat İli DHTA İlişkili Taşınmaz Tablosu

DHTA				İlişkili		
İlçe	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Hazine Bazlı Yüzölçümü(m ²)	Adet	Yüzölçümü(m ²)	Hazine Bazlı Yüzölçümü(m ²)
Almus	27	34.728	34728			
Artova	20	118.382,18	118.382,18			
Başçiftlik	2	1.508,49	1.508,49			
Erbaa	79	2.568.927,66	2.568.927,66	7	92.240,05	82.687,05
Merkez	682	7.037.452,88	7.035.396,24	193	343.130,8	273.191,62
Niksar	46	577.071,78	577.071,78	49	1.367.216,29	952.754,67
Pazar	4	1.750,14	1.750,14			
Reşadiye	23	115.112,48	115.112,48	12	104.054,2	85.934,82
Sulusaray	1	0				
Turhal	389	871.185,55	869.081,75	4	10.509,94	10.509,94
Yeşilyurt	12	82.927,85	80.427,85	1	6.918,51	6.918,51
Zile	109	13.727.569,18	13.727.569,18	36	3.180.639,55	3.164.724,7
TOPLAM	1.394	25.136.616,19	25.129.955,75	302	5.104.709,34	4.576.721,31

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

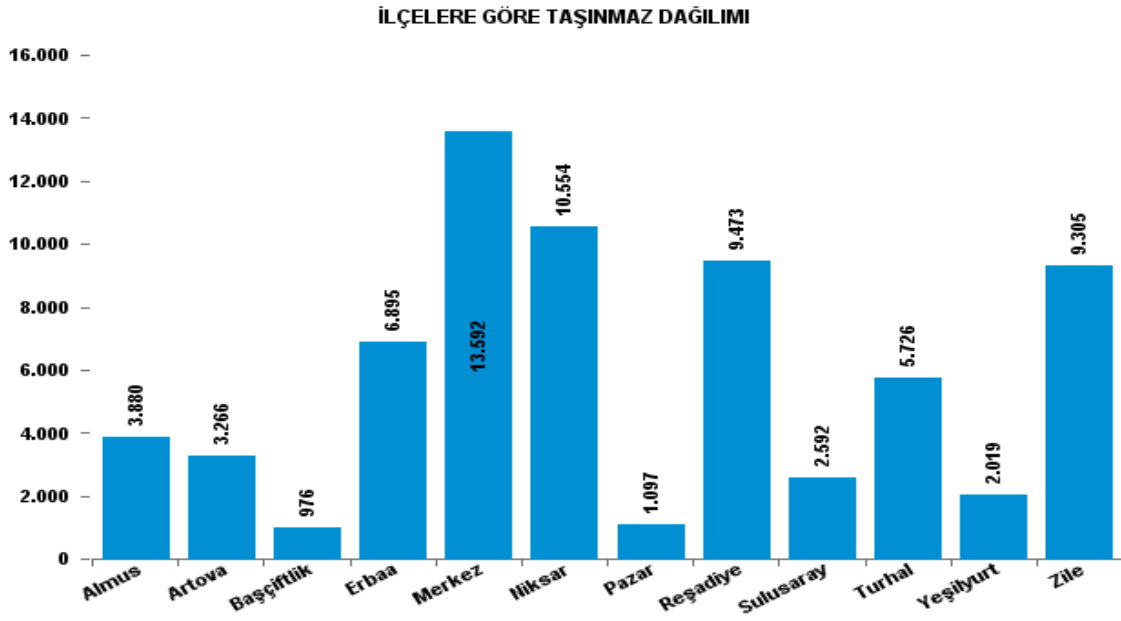
Tabloda da görüldüğü üzere Merkez ve Turhal ilçelerinde DHTA bulunan tescil harici yerler adet olarak daha fazla olsa da bu veriler tescil edilmemiş ama koordinatlı krokisi hazırlanarak Milli Emlak Otomasyon Projesinde dosyası açılmış olan yerlerdir. Dolayısıyla tabloda belirtilen rakamlar mevcut DHTA taşınmaz sayıları olarak değil,

Milli Emlak Otomasyon Projesine kaydı yapılan tescil harici yerler olarak anlaşılması gerekmektedir.



Şekil 4.1 İlçelere Göre Taşınmaz Tipi Dağılım Grafiği

Tabloya bir bütün olarak baktığımızda, Tokat ili merkez ve ilçelerde bulunan tescilli, DHTA ve ilişkili taşınmazlar toplamı aşağıdaki grafikte gösterildiği gibi şekillenmiştir. Buna göre, en fazla Hazine taşınmazı adedi 13.592 adet olmak üzere merkez ilçede bulunmakta olup, toplam Hazine taşınmazı 69.375 adettir.



Şekil 4.2 İlçelere Göre Taşınmaz Dağılım Grafiği

4.3. Tokat İlinde Hazine Taşınmazları Üzerindeki İşlemler

Bu bölümde Tokat İlindeki mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların üzerindeki satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı, ecrimisil, bedelsiz devir gibi işlemlerin istatistikî verileri incelenecektir. Edinilecek olan istatistikî veriler sonucunda Tokat İlinde Hazine taşınmazlarının hangi idare şekliyle, hangi yoğunlukta yönetildiği sonucuna varılacağı düşünülmektedir.

4.3.1. Satış İşlemleri

Bu başlık altında sırasıyla Tokat ilinde genel hükümlere göre yapılan satış işlemlerinin, Orman Kanunu'nun 2'nci maddesinin bendi gereğince yapılan satış işlemlerinin, tarımsal faaliyetler sebebiyle kullanıcılarına doğrudan yapılan satış işlemlerinin, lojman satışlarının ve imar barışı kapsamında yapılan satış işlemlerinin istatistikî verileri incelenecektir.

4.3.1.1. Genel Hükümlere Göre Satış

Milli Emlak Otomasyon Projesi üzerinden yapılan incelemede Tokat ilinin tamamında 2013 yılının başından 2022 yılı sonuna kadar olan 10 yıllık dönemde, Tokat

ili tamamında 2886 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanuna göre toplam, 1.291 adet ve toplam 2.769.288,77 m² yüzölçümlü taşınmaz satışının yapıldığı görülmüştür. Bu taşınmaz satışlarının 600 adeti merkez ilçede ve kalanı ise ilçelerde yapılmıştır. Son 10 yıl içinde 2886 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanun hükümleriyle ilçelere göre taşınmaz satış sayıları tablo 4.3.'te gösterilmiştir.

Tablo 4.3 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (Son 10 Yıl)

İl Adı	İlçe Adı	Satış Adedi	Satın Alan Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Satın Alınan Toplam m ²	Satış Bedeli
Tokat	Almus	23	19	23	70.018,9	402.728
Tokat	Artova	33	29	33	178.987,31	2.047.680,76
Tokat	Başçiftlik	7	7	7	14.969,65	129.750
Tokat	Erbaa	118	113	113	315.754,41	7.491.370,02
Tokat	Merkez	600	512	507	1.122.027,83	46.970.211,18
Tokat	Niksar	68	63	53	44.977,33	3.257.240,1
Tokat	Pazar	85	77	85	161.867,35	2.964.467,75
Tokat	Reşadiye	66	62	65	150.005,71	3.146.583,06
Tokat	Sulusaray	12	9	12	84.459,4	1.131.600
Tokat	Turhal	102	98	101	223.499,27	11.263.226,05
Tokat	Yeşilyurt	30	23	30	53.138,8	1.280.999
Tokat	Zile	147	126	146	349.582,81	4.295.551,77
TOPLAM:		1.291	1.138	1.175	2.769.288,77	84.381.407,69

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Son 10 yıl içerisinde 2886 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanuna göre satışı yapılan bu taşınmazları cinslerine göre dağılımı ise Tablo 4.4'te gösterilmiştir. 617 adet satış ile arsa vasıflı taşınmazlar birinci sırada yer almaktadır. Arsa vasıflı taşınmazları takiben 281 adet satışla arazi vasıflı taşınmazlar ve 279 adet satışla tarlaların satışının yapıldığı görülmektedir. Aşağıdaki tabloda da gösterildiği gibi 19 adet orta malları satışının yapıldığı gösterilmiş, ancak ilgili mevzuat hükümleri gereğince orta mallarının satışının mümkün olmadığından bu satış işlemlerinin yanlış kaydedildiği düşünülmektedir. Son 10

yıl içerisinde aynı kanunlara göre yapılan satış işlemlerinin taşınmaz cinslerine göre dağılımı ise Tablo 4.4'te gösterilmiştir.

Tablo 4.4 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (Taşınmaz Cinsine Göre Son 10 Yıl)

Taşınmazın Ana Cinsi	Satış Adedi	Satın Alan Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Satın Alınan Toplam m ²	Satis Bedeli
Arazi	281	250	281	1.357.032,48	16.734.962,47
Arsa	617	566	521	319.387,79	44.136.367,33
Bağ-Bahçe	36	35	36	28.153,49	2.564.600
Bina	58	55	44	34.089,27	7.166.685,86
Boşluk	1	1	1	384,36	13.500
Orta Malları	19	19	19	49.461,07	667.950
Tarla	279	212	273	980.780,31	13.097.342,03
TOPLAM	1.291	1.138	1.175	2.769.288,77	84.381.407,69

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tabloya göre, 617 adet satış ile arsa vasıflı taşınmazlar birinci sırada yer almaktadır. Arsa vasıflı taşınmazları takiben 281 adet satışla arazi vasıflı taşınmazlar ve 279 adet satışla tarlaların satışının yapıldığı görülmektedir. Tabloda 19 adet orta malları satışının yapıldığı gösterilmiş, ancak ilgili mevzuat hükümleri gereğince orta mallarının satışı mümkün olmadığından bu satış işlemlerinin, kayıt yapan personel tarafından yanlış kaydedildiği düşünülmektedir.

Hazine taşınmazlarının 2886 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanuna göre satışının sadece 2022 yılı içerisindeki istatistiğine baktığımızda, Tokat ili genelinde satışı yapılan taşınmaz sayısının 270 adet ve satışı yapılan toplam yüzölçümün toplam 821.040,89 m² olduğu görülmektedir. 2022 yılı itibariyle ilçelere göre ve taşınmaz cinslerine göre taşınmaz satış adetleri Tablo 4.5'te gösterilmiştir.

Tablo 4.5 2886 Sayılı Kanun İle 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu (İlçelere Göre 2022 Yılı)

İl Adı	İlçe Adı	Satış Adedi	Satın Alan Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Satın Alınan Toplam m ²	Satış Bedeli
Tokat	Artova	16	16	16	99.436,15	2.010.710,76
Tokat	Başçiftlik	4	4	4	5.786,65	118.700
Tokat	Erbaa	23	21	23	54.098,13	2.677.700
Tokat	Merkez	80	65	76	405.167,47	15.817.798,02
Tokat	Niksar	6	6	1	37,86	124.938
Tokat	Pazar	67	61	67	125.496,62	2.659.548
Tokat	Reşadiye	9	8	9	25.080,81	1.471.300
Tokat	Sulusaray	11	8	11	37.813,56	944.000
Tokat	Turhal	30	28	30	39.409,33	6.920.600
Tokat	Yeşilyurt	13	9	13	13.515,18	946.700
Tokat	Zile	11	11	11	15.199,13	529.700
TOPLAM:		270	237	261	821.040,89	34.221.694,78

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tablo 4.6 2886 Sayılı Kanun ile 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış Tablosu(Taşınmaz Cinsine Göre 2022 Yılı)

Taşınmazın Ana Cinsi	Satış Adedi	Satın Alan Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Satın Alınan Toplam m ²	Satış Bedeli
Arazi	76	67	76	503.017,45	7.036.461,06
Arsa	100	93	95	82.067,33	16.400.377,26
Bağ-Bahçe	12	12	12	7.241	277.900
Bina	13	13	12	10.842,16	4.733.236,91
Orta Malları	3	3	3	10.532,53	516.350
Tarla	66	49	63	207.340,42	5.257.369,55
TOPLAM	270	237	261	821.040,89	34.221.694,78

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Geçmişten günümüze satış istatistiklerini incelediğimizde; Merkezde ilçelere göre satış işlemlerinin daha yoğun bir şekilde yürütüldüğü görülmektedir. Bu durumun sebebinin merkezde çalışan personel sayısı ile personelin yeterlik düzeyi olduğu savunulabilir.

4.3.1.2. 2/B Taşınmazları Satışı

6831 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin b bendi uyarınca kadastro tutanaklarına veya güncelleme listelerine göre hak sahipliği olan taşınmaz sayıları, hak sahipliği sayıları ve satışı yapılan taşınmaz sayıları Tablo 4.7'de ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Tablo 4.7 2/B Taşınmazları İlçelere Göre Satış Tablosu

TAŞINMAZ		HAK SAHİPLİĞİ			SATIŞ	
İlçe Adı	Başvuru Yapılan Taşınmaz Sayısı	Hazine Yüzölçümü (m ²)	Hak Sahibi (Başvuran+ Mirasçı+ Akdi halefiyet)	Talep Yüzölçümü (m ²)	Satış Adedi	Satılan Yüzölçümü(m ²)
Almus	74	1.048.353,91	181	311.891,27	110	211.485,28
Başçiftlik	18	116.237,91	33	128.071,41	16	53.762,97
Erbaa	1.599	18.401.395,72	3.060	10.978.865,85	2.533	6.938.287,22
Merkez	2.053	13.085.592,19	3.513	7.666.534,95	2.595	6.142.194,11
Niksar	2.294	18.624.232,83	4.396	9.460.947,05	3.571	7.396.462,28
Reşadiye	1.473	5.446.488,41	2.929	3.083.297,22	2.025	1.235.654,94
Sulusaray	227	1.586.133,08	266	1.484.169,17	120	692.691,39
Turhal	406	3.404.803,26	554	2.492.997,41	376	1.809.314,32
Yeşilyurt	290	2.524.966,78	353	2.261.801,83	221	1.274.107,43
Zile	159	1.256.181,36	172	1.207.921,06	120	952.267,33
TOPLAM	8.593	65.494.385,45	15.457	39.076.497,22	11.687	26.706.227,27

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tabloya göre, 6831 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin b bendine göre Tokat İli genelinde kadastro tutanakları veya güncelleme listelerinde 8.593 adet taşınmaz üzerinde

15.457 adet hak sahipliği doğmuş olup, bu hak sahipliklerinin 11.687 tanesinin satışı yapılmıştır. Satışı yapılmış olan taşınmaz sayısı ise 7.729 adettir.

4.3.1.3. Tarım Arazilerinin Doğrudan Satışı

Mevzuat hükümleri gereğince belirlenen süreler arasında Hazine taşınmazlarını tarımsal amaçlarla kullanan ve halen kullanmaya devam eden kişilerin Hazine taşınmazlarını doğrudan satın almaya hak kazanmasını düzenleyen mevzuat gereğince bu taşınmazların satışına ait istatistikler tablo 4.8’de gösterilmiştir.

Tablo 4.8 Tarım Arazilerinin İlçelere Göre Doğrudan Satış Tablosu

İlçe Adı	TALEP			SATIŞ		
	Talep Başvuru Sayısı	Talep Edilen Taşınmaz Sayısı	Talep Edilen Yüzölçümü (m ²)	Satışı Yapılan Talep/Başvuru Sayısı	Satışı Yapılan Taşınmaz Sayısı	Hazine Yüzölçüm Toplamı (m ²)
Almus	1	1	4.825			
Artova	438	403	1.964.347,5	194	182	698.850,68
Başçiftlik	22	16	97.925,54	3	3	48.240,52
Erbaa	1.132	795	7.510.511,13	745	530	2.146.025,51
Merkez	1.720	1.271	8.626.517,95	398	291	1.419.963,52
Niksar	3.079	1.404	15.335.409,31	871	320	3.746.344,8
Pazar	43	40	190.967,69	2	2	34.802,02
Reşadiye	34	13	50.381,41	7	4	8.769,81
Sulusaray	467	386	3.183.921,81	12	12	66.402,36
Turhal	481	351	4.874.904,39	105	82	584.994,04
Yeşilyurt	109	106	1.226.390,79	51	50	619.456,25
Zile	2.671	2.013	14.878.701,62	625	470	3.194.119,57
TOPLAM	10.197	6.799	57.944.804,14	3.013	1.946	12.567.969,08

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tabloya göre, 6.799 adet taşınmaz için 10.197 adet başvuru yapılmış olup, 2022 yılı sonu itibarıyla henüz 1.946 adet taşınmaz için yapılan 3.013 adet başvurunun satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen satış sayısı başvuru sayısının yaklaşık olarak yüzde 30’u kadardır. Gerçekleşen satış miktarının düşük olmasının önemli bir sebebi, hak sahipliği oluşan kişiler için başvuru sürelerinin değişik zamanlarda uzatılması olabilir.

4.3.1.4. Lojman Satışı

396 sayılı Milli Emlak Tebliği hükümlerine göre 2022 yılı sonu itibarıyla Tokat ili genelinde toplam 83 adet kamu konutu satışı yapılmıştır. Bu satışlardan 71 tanesi merkezde, geri kalan 12 adet lojman satışı ilçelerde yapılmıştır.

4.3.1.5. İmar Barışı Kapsamında Satış

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi gereğince Tokat ilçelerinde yapılan taşınmaz satış sayılarının ilçelere göre tasnifi tablo 4.9'da gösterilmiştir.

Tablo 4.9 İmar Barışı Kapsamında Satış Tablosu

İl Adı	İlçe Adı	Satış Adedi	Satın Alan Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Satın Alınan Toplam m ²	Satış Bedeli
Tokat	Almus	2	2	2	1.307,85	766.177,5
Tokat	Artova	3	3	3	3.200	74.000
Tokat	Erbaa	4	4	4	1.537,37	141.550,71
Tokat	Merkez	12	10	11	6.748,49	1.000.361,32
Tokat	Pazar	7	7	7	5.117,9	158.555,2
Tokat	Reşadiye	1	1	1	2.000	40.000
Tokat	Turhal	45	43	42	29.901,44	3.304.648,65
Tokat	Yeşilyurt	1	1	1	990	79.200
Tokat	Zile	2	2	2	4.000	430.000
TOPLAM		77	73	73	54.803,05	5.994.493,38

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tabloya göre imar barışı kapsamında en fazla satışın olduğu ilçe Turhal ilçesidir. İmar barışı kapsamında yapı kayıt belgesine istinaden yapılacak olan satış talep süresi 2022 yılının sonunda bitmiş ve satış işlemleri halen devam etmektedir.

4.3.2. Kira İşlemleri

Tokat Milli Emlak Müdürlüğünde MEOP üzerinden yapılan incelemede Tokat ilinin tamamında 2013 yılının başından 2022 yılı sonuna kadar olan 10 yıllık dönemde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre toplam 1.039 adet ve toplam 14.721.392,88 m²

yüzölçümlü taşınmaz kiralamasının yapıldığı görülmüştür. Bu taşınmaz kiralamalarının 597 adedi merkez ilçede ve kalanı ise ilçelerde yapılmıştır. Yapılmış olan kiralama işlemlerinin ilçelere göre istatistik bilgisi Tablo 4.10'da gösterilmiştir.

Tablo 4.10 Genel hükümlere göre kiralama tablosu

İlçe Adı	YER BİLGİLERİ		TALEP		KİRALANAN	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Talep Sayısı	Talep Yüzölçümü(m ²)	Adet	Kiralanan Yüzölçümü Toplamı (m ²)
Almus	21	62.897,87	10	16.177,85	18	61.568,86
Artova	25	239.638,9	13	204.142,1	20	73.507,24
Başçiftlik	2	887,01	2	887,01	2	887,01
Erbaa	206	4.911.196,56	133	2.384.524,81	151	3.836.986,83
Merkez	597	5.460.303,18	570	3.831.005,81	449	4.451.694,43
Niksar	29	64.004,55	12	62.635,13	20	41.152,16
Pazar	32	98.529,22	21	94.023,32	19	32.520,1
Reşadiye	142	1.122.091,93	100	483.895,76	108	879.889,01
Sulusaray	10	334.494,18	8	445.113,9	5	320.150,02
Turhal	174	5.090.347,55	105	3.404.203,86	111	4.351.376,8
Yeşilyurt	62	169.527,79	16	75.116,58	59	167.355,42
Zile	112	876.288,57	62	454.404,04	77	504.305
TOPLAM	1.412	18.430.207,31	1.052	11.456.130,17	1.039	14.721.392,88

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

Tabloda kiralınması uygun olan, kiralınması talep edilen ve kiralanan taşınmazların ilçelere göre verileri gösterilmiştir.

4706 sayılı Kanuna 11/05/2018 tarihinde eklenen ek madde 6 ile mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların, 31/12/2019 tarihinden önce, en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanılması ve bu kullanımın halen devam ediyor olması şartlarıyla, kullanıcılarına doğrudan kiralınmasını düzenlemiştir. Bu kiralama yönteminde belirlenecek olan bedel, cari yılda belirlenecek olan ecrimisil bedelinin yarısı olacaktır ve on yıla kadar doğrudan kiralama yapılabilecektir. Milli Emlak Otomasyon Projesi üzerinden yapılan incelemede, 4706 sayılı Kanunun ek 6'ncı maddesine göre madde hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadar toplam 1.640 adet ve 10.824.387,06

m² yüzölçümlü taşınmazın kullanıcılarına doğrudan kiralamasının yapıldığı görülmüştür. Bu hükme göre yapılmış olan kiralama işlemlerinin istatistiki verileri Tablo 4.11’de gösterilmiştir.

Tablo 4.11 4706 Ek-6 kiralama tablosu

İlçe Adı	YER BİLGİLERİ		TALEP		KİRALANAN	
	ADET	Yüzölçümü (m2)	Talep Sayısı	Talep Yüzölçümü(m2)	Adet	Kiralanan Yüzölçümü Toplamı (m2)
Artova	14	59.058,18	15	64.943,18	5	25.081,88
Başçiftlik	1	12.000	1	12.000	1	12.000
Erbaa	152	1.479.044,34	152	1.528.701,77	114	716.119,54
Merkez	529	1.851.880,42	551	2.033.135,42	314	1.206.843,39
Niksar	121	947.730,91	174	1.079.720,62	27	292.882,98
Pazar	30	102.079,36	30	99.091,89	24	89.833,42
Reşadiye	2	1715	2	1.715		
Sulusaray	254	2.062.874,59	270	2.148.921,55	206	1.767.500,66
Turhal	149	910.848,86	149	1.489.656,12	56	415.236,97
Yeşilyurt	6	67.353,58	6	67.353,58		
Zile	1.211	8.717.902,15	1215	8.713.290,45	893	6.298.888,22
	2.469	16.212.487,39	2.565	17.238.529,58	1.640	10.824.387,06

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

4.3.3. Tahsis İşlemleri

Tokat Milli Emlak Müdürlüğü kayıtlarında yapılan araştırma sonucunda, Tokat İli genelinde mevcut haliyle toplam 397 adet bekleyen tahsis talebi, 14.585 adet tahsisli taşınmaz ve 417 adet tahsisi kaldırılan taşınmaz bulunmaktadır. İlçelere göre tahsisli taşınmaz sayıları Tablo 4.12’de gösterilmiştir.

Tablo 4.12 İlçelere Göre Tahsis Tablosu

Yer Bilgisi			Tahsis Edildi		Tahsis Talep	
İlçe	Adet	Yüzölçümü (m ²)	ADET	Yüzölçümü (m ²)	ADET	Yüzölçümü (m ²)
Almus	15	35.997,73	1.253	499.051.971,5	2	10.667,87
Artova	8	23.866,79	455	120.598.242	4	106.150,4
Başçiftlik	14	2022,65	564	14.854.207,97		
Erbaa	84	8.035.068,66	2.735	642.469.956,7	7	232.096,99
Merkez	79	7.503.549,76	2.661	524.534.770,2	21	562.084,48
Niksar	57	1.119.581,21	3.108	235.210.017,2	9	51.696,58
Pazar	9	91.510,78	110	20.543.840,46	1	453,64
Reşadiye	31	93.861,14	756	95.905.947,89	15	164.159,26
Sulusaray	5	47.749,09	46	1.580.722,9	21	256.471,29
Turhal	39	407.807,89	1.896	481.468.126,9	11	277.649,96
Yeşilyurt	16	14.525.955,51	332	145.388.267	1	9.528,24
Zile	60	1.717.414,29	751	131.218.258,7	305	103.324.813,9
GENEL TOPLAM	417	33.604.385,5	14.667	2.912.824.329	397	104.995.772,6

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

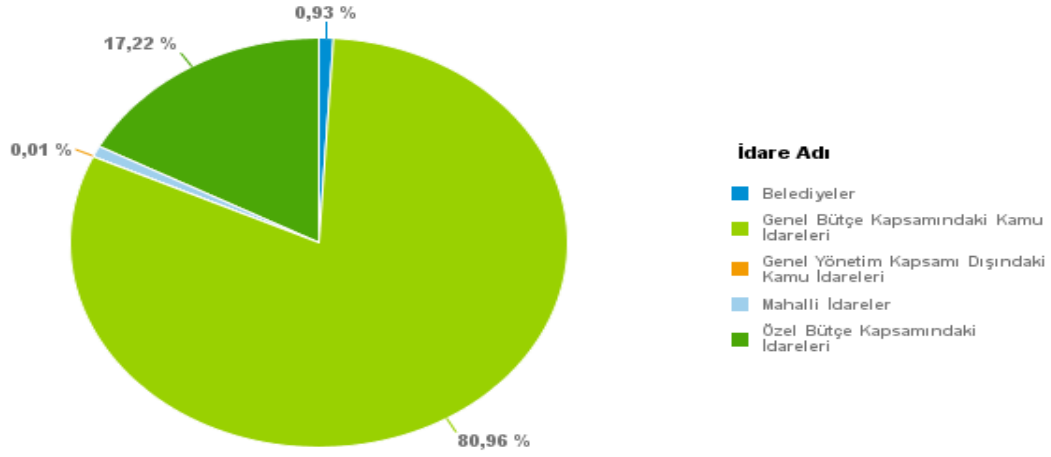
Yukarıdaki tabloda sayıları gösterilen taşınmazların 11.875 adeti genel bütçeli kamu idarelerine, 2.525 adeti özel bütçeli idarelere, 137 adeti belediyelere, 129 adeti mahalli idarelere ve 1 adeti ise genel bütçeli kamu idareleri dışındaki kamu idarelerine tahsisi yapılmıştır. Bu istatistiki veriler Tablo 4.13 ve Şekil 4.3'te gösterilmiştir.

Tablo 4.13 İdarelere göre tahsis tablosu

Tahsis Edilen İdare	Tahsis Adedi	Tahsis Edilen Yüzölçümü (m ²)
Belediyeler	137	2.366.178,49
Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri	11.875	2.231.703.702
Genel Yönetim Kapsamı Dışındaki Kamu İdareleri	1	60
Mahalli İdareler	129	693.489,44
Özel Bütçe Kapsamındaki İdareleri	2.525	678.060.899,7
TOPLAM	14.667	2.912.824.329

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

İDARELERE GÖRE TAHSİS GRAFİĞİ



Şekil 4.3 İdarelere göre tahsis grafiği

4.3.4. İrtifak İşlemleri

İrtifak hakkı işlemleri kiralama işlemine göre daha büyük yatırımlar için kullanılır. Bu nedenle daha avantajlı bir yöntem gibi görünürken, kiralama işlemine göre daha fazla bürokratik işlem barındırıyor olmasından dolayı daha dezavantajlı bir yöntemmiş gibi görünmektedir. Tokat Milli Emlak Müdürlüğü kayıtlarında yapılan araştırma sonucunda, Tokat ili genelinde toplam 173 adet taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulduğu görülmüştür. Tablo 4.14'te tahsis edilen taşınmazların ilçelere göre dağılımı gösterilmiştir.

Tablo 4.14 Tokat İlinde İrtifak Hakkı Kurulan Taşınmazlar

İl Adı	İlçe Adı	İrtifak Adedi	İrtifak Yüzölçüm	İrtifak İlk Yıl Bedeli
Tokat	Almus	1	100	
Tokat	Artova	1	342	
Tokat	Erbaa	33	38.706	
Tokat	Merkez	74	675.663	21.850
Tokat	Pazar	10	13.723	
Tokat	Reşadiye	30	49.076	20.228
Tokat	Turhal	11	118.428	26.310
Tokat	Zile	13	5.938	1.834
	Toplam:	173	901.976	70.222

Kaynak: (Milli Emlak Otomasyon Projesi, 2023)

İrtifak hakkı kurulan taşınmazlara hangi amaçlarla irtifak hakkı verildiği araştırıldığında, göze çarpan irtifak hakkı türü Hidroelektrik Enerji Santralleri olmuştur. Hidroelektrik Enerji Santralleri kurulmak üzere irtifak hakkı kurulan taşınmaz sayısı 88 adettir. Konut ve enerji amaçlı kullanımlar hariç olmak üzere genel amaçlı kullanımlar için 10 adet, direk yeri ve iz düşüm alanı olarak kullanılmak üzere 25 adet, dağıtım ve iletim hattı olarak kullanılmak üzere 10 adet, seracılık yapılmak üzere 19 adet ve bunların yanında da muhtelif amaçlarla irtifak hakkı tesis edildiği görülmüştür.

4.4. Tokat İlinde Personel Sistemi İle ilgili Güncel Durum

Tokat İli merkezinde mevcut durumda bir adet Milli Emlak Müdürü, bir adet Milli Emlak Müdür Yardımcısı bulunmaktadır. Milli Emlak Müdürü ile Milli Emlak Müdür Yardımcısı hiyerarşisi altında özel yetenek sınavı ile göreve başlayan bir adet Milli Emlak Uzmanı, bir adet Harita Mühendisi, 10 adet Milli Emlak Memuru ve 3 adet Harita teknikeri görev yapmaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, Hazine taşınmazları ile ilgili kavramsal çerçeve çizildikten sonra mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz yönetiminin tarihsel gelişim çizgisi anlatılmıştır. Daha sonra günümüzde Hazine taşınmazlarının hangi yöntemlerle elde edildiği, elde edilen taşınmazların hangi yöntemlerle idare edildiği ve hangi yöntemlerle elden çıkarıldığı anlatılarak, Tokat ilinde Hazine taşınmazlarının yönetimiyle ilgili yoğun olarak uygulanan yöntemler istatistiki verilerle ortaya konulmuştur. Sonuç olarak, teorik olarak Hazine taşınmazlarının yönetimiyle ilgili hukuki mevzuatın ve bu mevzuatın pratik olarak Tokat İli özelinde uygulamadaki yansımalarının sebepleri ve sonuçları eleştirilerek ortaya konulacaktır. Çalışma kapsamında karşımıza çıkan sorunları; edinim aşamasında ortaya çıkan sorunlar, yönetim aşamasında ortaya çıkan sorunlar, elden çıkarma aşamasında ortaya çıkan sorunlar ve personel sistemi ile ilgili sorunlar olarak sınıflandırılabilir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde gösterildiği üzere Hazine taşınmazları kadastro çalışmaları, satın alma, kamulaştırma, trampa, teferruğ ve tefevvüz, arsa/kat karşılığı inşaat, bağış gibi çeşitli yöntemlerle elde edilebilmektedir.

Bu yöntemlerden kadastro çalışmaları, taşınmazlar Hazine adına tescil edilirken içerisinde en fazla aktörü barındıran edinim yöntemi olarak görünmektedir. Zira illerde kadastro çalışması yapılmak üzere oluşturulan kadastro ekibi ve bu ekibin kadastro çalışması yapmış olduğu bölgedeki bilirkişi heyeti bu aktörlerin önde gelenleridir. Belirlenen bölgede yapılan kadastro çalışmaları sonrasında Hazineye ait olan, gerçek kişilere ait olan veya tüzel kişilere ait olan taşınmazların mülkiyet bilgileri, sınırları ve yüzölçümleri kesinleşmektedir. Bu yüzden kadastro çalışmalarının doğru yöntemlerle ve objektif bir şekilde yapılması önem arz etmektedir. Uygulamada kadastro ekibinin kişisel çıkarları, bölge halkı arasındaki kişisel husumetler, bilirkişilerin subjektif beyanları gibi sorunlar kadastro sonucunda beklenen mülkiyet ihtilafının azalmasının önüne geçmektedir (Oğuz, 2010, s.53).

Her ne kadar yapılmış olan kadastral çalışmalara mevzuat gereği itiraz ve dava hakkı mevcut olsa da; uygulamada kadastro uygulaması sonrasında oluşan askı cetvelinin

yeteri kadar özenle ilan edilmemesi, bölge halkının kadaastro sonucu belirlenen askı cetvelinden haberdar olmaması gibi durumlar mülkiyetle ilgili sorunlar doğurmaktadır.

Diğer edinim yöntemleri olan satın alma, trampa ve arsa/kat karşılığı inşaat yöntemlerinde ise uygulamada karşılaşılan sorunlar idarenin yapacağı bedel tespiti aşamasında yaşanmaktadır. Herhangi bir işleme konu olan Hazine taşınmazı için tahmin edilen bedeli belirleyecek olan Bedel Tespit Komisyonu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesine göre oluşturulması gerekmektedir. İllerde Milli Emlak Müdürlüğü tarafından oluşturulan bedel tespit komisyonlarının yetersizliği ve deneyimsizliği Hazineye ait olan taşınmazların gerçek değerinin bulunmasını zorlaştırarak Hazine zararının oluşmasına yol açılabilmektedir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde belirtildiği üzere Hazine taşınmazlarının idare şekilleri kiralama, irtifak hakkı ve kullanma izni, tahsis ve ecrimisildir. Mevzuat hükümleri gereğince Hazine taşınmazlarının üzerinde kiralama yapabilmek, irtifak hakkı kurabilmek veya tahsis yapabilmek için işlem yapılacak olan taşınmaz için bu işlemlerin yapılmasında sakınca olup olmadığının araştırılması önceliklidir. Bu işlemlerin tamamlanabilmesi için her konu için mevzuatını ilgilendiren kamu kurum ve kuruluşundan görüş alınmaktadır. Bu kurum ve kuruluşlarla yapılan işlemlerin yoğunluğu ve karmaşıklığı bürokrasi ve kırtasiyeciliği artırmaktadır.

Ecrimisil işlemi; tespit ve kıymet takdiri olmak üzere iki aşamalıdır. Bulunulan ilin; Hazine taşınmazı sayısı, işgalli taşınmaz sayısı, işgalci sayısı gibi birçok dinamik göz önünde bulundurularak her Hazine taşınmazı için yapılacak olan tespitin beş yıllık süreyi geçmemesine dikkat etmek gerekmektedir. Ancak personel sayısının yetersizliği, idare tarafından sürelerle dikkat edilerek bir tespit program hazırlanmaması veya hazırlanan tespit programlarına uyulmaması ecrimisil işleminin düzenli olarak yürütülmesine engel olmaktadır. Ayrıca ecrimisil işlemi için yapılan tespit işlemi sonrasında yapılacak olan kıymet takdiri için bedel tespit komisyonu tarafından belirlenen birim bedellerinin de gerçeği yansıtmadığı durumlar gözlemlenebilmektedir.

Tahsis işleminde de gerek iki yıllık ön tahsis süresi sonunda gerekse de kesin tahsis yapılan taşınmazlar için gerekli kontroller yeteri kadar yapılamamaktadır. Bu

yüzden kamu kuruluşlarına tahsis edilen ve tahsis amacıyla kullanılmayan Hazine taşınmazlarının uzun yıllar atıl bir şekilde bekletildiği görülmektedir.

Son dönemlerde tarım arazilerinin kullanıcılarına doğrudan satılması veya kiralanmasına yönelik olarak çıkarılan mevzuat hükümleri gereğince, ecrimisil işleminin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi tarımsal olarak kullanılan arazilerin kullanıcılarına doğrudan kiralanması işlemi için de yol gösterici olmaktadır. Bu açıdan da ecrimisil işlemlerinin daha sistemli ve daha düzenli yürütülebilmesi için azami özen gösterilmelidir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde de değinildiği üzere, Hazine taşınmazlarını elden çıkarma işlemleri satış, bedelsiz devir ve terk işlemleridir. Satış işlemi için de kiralama, irtifak hakkı ve tahsis işlemlerinde olduğu gibi, yapılacak olan satış işleminde sakınca olup olmadığının mevzuatları gereği ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından sorulması gerekmektedir. Bu durum satış işleminde, diğer işlemlerde olduğu gibi bürokrasiyi artırmaktadır. Satışında sakınca olmadığı anlaşılan taşınmazlar için bir satış bedeli belirlenmektedir ve bu bedel idare tarafından oluşturulan bedel tespit komisyonunca belirlenmektedir. Taşınmazların rayiç bedelinin belirlenmesi için idare tarafından oluşturulan bedel tespit komisyonunun deneyimsiz ve yetersiz olması durumunda Hazine taşınmazlarının rayiç bedelin altında bir bedelle satışının yapılarak elden çıkarılma ihtimali bulunmaktadır.

Bedelsiz devir işleminde ve hatta terk işlemi sonrasında uygulamada devredilen taşınmazın devir amacıyla kullanılıp kullanılmadığının kontrolü için gerekli önem gösterilememektedir.

Merkezde ve taşrada Milli Emlak Dairesi Başkanlığı kurulan yerlerde milli emlak iş ve işlemleriyle görevli olan; milli emlak daire başkanı, emlak müdürü, emlak müdür yardımcısı, milli emlak denetmeni, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi ve milli emlak memurları bulunmaktadır. Ancak daire başkanlığı kurulmayan yerlerde; milli emlak müdürü, milli emlak müdür yardımcısı, milli emlak denetmeni, milli emlak uzmanı, milli emlak şefi ve milli emlak memurları bulunmaktadır.

Milli emlak müdürlüklerinde görev yapan memurlar, merkezi atama sonrasında göreve başlar ve mevzuatta belirlenen süre kadar çalışma şartını tamamladıktan sonra milli emlak şefliği ve milli emlak müdür yardımcılığı sınavlarına girmeye hak kazanırlar. Milli emlak müdür yardımcısı olarak mevzuatta belirlenen süre boyunca görev yapan personelin, milli emlak müdürlüğü sınavına girebilmesi öngörülmektedir.

Bu görevlerden farklı olarak, özel yetenek sınavı sonrasında milli emlak denetmen yardımcısı olarak göreve başlayan personel, denetmen yardımcılığı süresinin sonrasında yeterlik tezini yazıp yeterlik sınavından geçtikten sonra milli emlak denetmeni olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü hiyerarşisi altında göreve başlar. Özel yetenek sınavı sonrasında milli emlak uzman yardımcısı olarak göreve başlayan personel uzman yardımcılığı süresinin sonrasında yeterlik tezini yazıp yeterlik sınavından geçtikten sonra milli emlak uzmanı olarak milli emlak müdürü hiyerarşisi altında görev yapmaktadır.

Bunun yanında, son dönemde milli emlak müdürlüklerinde mevzuatta belirlenen süre kadar milli emlak müdürlüklerinde çalışmış ve herhangi bir lisans programından mezun olmuş personelin tamamına kurum içinde yapılan bir milli emlak uzmanlığı sınavıyla milli emlak uzmanı ünvanı kazandırıldığı görülmektedir.

Bu durum, özel yetenek sınavı sonrasında göreve başlayan milli emlak uzmanlarının kurum içerisinde memur olarak çalışmakta iken “Kurum İçi Milli Emlak Uzmanlığı Sınavı” diye tabir edilen sınavla milli emlak uzmanı olan personelle özlük haklarının eşitlemesi sonucunu doğurmuştur. Ayrıca bu ünvanla çalışan personelin amiri konumunda çalışan milli emlak müdür yardımcısı ve milli emlak müdürüyle bütün milli emlak uzmanlarının da özlük hakları açısından neredeyse aynı konumda olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla özel yetenek sınavı sonrasında göreve başlayan milli emlak uzmanlarının milli emlak müdürü hiyerarşisi altında milli emlak memurları ile eş değer nitelikteki görevlerde çalışması, kurum içerisinde yapılan bir sınavla özel yeterlik sınavı sonucunda göreve başlayan personelin aynı ünvana kavuşturulması, milli emlak müdür yardımcısı ve milli emlak müdürü hiyerarşisi altında çalışan milli emlak uzmanlarının

özlük hakları açısından amirleri konumunda bulunan kişilerle eşit haklara sahip olması gibi hususların çalışma barışını bozduğu gözlemlenmektedir.

Hazine taşınmazlarının yönetimiyle ilgili tüm bu sorunların çözümü ile ilgili olarak; kadastro çalışmaları ile ilgili değinmiş olduğumuz sorunların giderilmesi için öncelikle kadastro çalışmasını yapacak olan kadastro ekibinin davranış ve düşünce yetisi olan personeller arasından seçilmesi gerekmektedir. Bunun yanında yapılan kadastro çalışmasının mümkün olduğu ölçüde kontrol amaçlı olarak farklı bir ekip tarafından farklı bir zamanda yinelenmesi kadastral çalışmaları daha sağlıklı bir hale getirecektir. Bu çalışmaları yapacak olan ekiplerin ve personelin yeterli ölçüde eğitilmesi ve caydırıcı cezai müeyyidelerin getirilmesi gerekmektedir. Bu hususlarla ilgili yenilikçi hukuki düzenlemelerin yapılması mülkiyet hakkını daha sağlam bir şekilde güvence altına sokacaktır.

Kiralama, irtifak hakkı ve kullanma izni, ecrimisil gibi yönetim işlemlerinin yanında elden çıkarma yöntemi satış işlemlerinde yapılacak olan kıymet takdirlerinin azami düzeyde doğruluğunun denetlenmesi gereklidir. Zira üç kişilik bedel tespit komisyonunun teşekkülünde göz ardı edilecek bir liyakat eksikliği Hazine zararına sebep olmaktadır. Bu nedenle hem oluşturulacak bedel tespit komisyonunun Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerinin sözüne ve özüne uygun olarak teşekkülü ile yeterliliğinin hem de yapılacak olan bedel tespit raporlarının kontrolü veya incelenmesi önemli bir ihtiyaçtır.

Aynı zamanda tahsis işlemi sonucunda tahsis edilen taşınmazın tahsis amacıyla kullanılıp kullanılmadığı, bedelsiz devir ve terk işlemine konu olan hazine taşınmazının devredildiği amaçta kullanılıp kullanılmadığı gibi hususların çözümü yeterli miktarda inceleme ve denetlemeden geçmektedir.

Hazine taşınmazlarının yönetimine ilişkin işlemlerin her aşamasında; mevzuattan kaynaklı karmaşıklık, personel yetersizliği yanında yetersiz denetim ve inceleme de önemli birer sorun olarak görünmektedir. Dolayısıyla yapılan iş ve işlemlerin sıhhati ve geçerli olarak yürütülebilmesi için özel yetenek sınavı ile göreve başlayan milli emlak uzmanlarının inceleme ve denetimle görevlendirilmesi hem işlemlerin sağlıklı

sonuçlandırılması açısından hem de milli emlak hiyerarşisinde çalışma barışısının sağlanması açısından önemli bir çözüm olarak görünmektedir.

Bu çalışmada, Hazine taşınmazları ile ilgili olan kavramlardan yola çıkarak Hazine taşınmazlarının yönetiminin tarihsel gelişim çizgisi incelenmiş ve günümüzde hazine taşınmazlarının hangi yöntemlerle yönetildiği anlatılmıştır. Daha sonra çalışmamızın örnekleme olan Tokat İlinde Hazine taşınmazlarının ne şekilde yönetildiği istatistiki verilerle ortaya konulmuş, Tokat ilinde Hazine taşınmazlarının yönetiminde karşılaşılan problemlerden yola çıkılarak, sorunların giderilmesine yönelik öneriler geliştirilmiştir.



KAYNAKÇA

- Afyoncu, E. (2003). Türkiye'de Tahrir Defterlerine Dayalı Olarak Hazırlanmış Çalışmalar Hakkında Bazı Görüşler. *Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi*, (1), 267-286.
- Akıntürk, T. ve Karaman Ateş, D. (2009). *Medeni Hukuk*, Beta Yayınevi, Ondördüncü Baskı, İstanbul.
- Aliefendioğlu, Y. ve Aksu, N. (2017). Hazine Taşınmazlarının Ekonomiye Kazandırılma Yöntemleri ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(3), 132-158.
- Altun, Ö. (2022). Kamu Konutu Fiyatlarını Belirleyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeliyle Analizi. *Sosyoekonomi*, 30(52), 349-378. DOI: 10.17233/sosyoekonomi.2022.02.19
- Akça, K. (2015). Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(3), 543-596.
- Akın, Y. N. (2018). İlga Hükümler Çerçevesinde 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun Düzenleme Alanı Hakkında Bir Değerlendirme. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (12), 1-61.
- Akıntürk, T. (2001), *Medeni Hukuk*, İstanbul: Beta Basın Yayın Dağıtım.
- Akipek, J. G. (1972). *Türk Eşya Hukuku, Ayni Haklar, Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili*, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara
- Akkoç, A. K. (1998). *Kadastro Hukuku*, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.
- Akkoyunlu, P. (2001), *Maliye Araştırma Merkezi Konferanslar 40. Seri, Kamu Malı ve Hizmeti Tanımı*
- Aktan, C. C. (1988). Osmanlı Tımar Sisteminin Mali Yönü. *Türk Dünyası Araştırmaları Dergisi*, 52, 69-78.
- Alıcı, K. (2017). Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerinde Özel Durumların Analizi: Eskişehir İlinden Örnek Olay Analizleri, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Arslan, E. T. ve Alkan, M. (2019). Hazineye Ait Taşınmazlar İle İlgili İşlemlerin Arazi İdaresi Temel Modeli Kapsamında Modellenmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-27

- Asçıoğlu, M. (1998), Ecrimisil İşlemleri, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Atılğan, Y. (2010). Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi Ve Türkiye Ekonomisine Etkileri, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Ayanoğlu, S. (1992). Genel Kadastro-Orman Kadastro İlişkileri Üzerinde İncelemeler. *Journal of the Faculty of Forestry Istanbul University*, 42(3-4), 79-92.
- Baz, İ. ve Şimşek, S. (2020). Hazine Taşınmazlarında İmar Uygulamaları Kaynaklı Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *Adalet Dergisi*, (64), 269-296.
- Bakırcı, M. K. (2022). Bedelsiz Terk Uygulamasının Özel Hukuk Bakış Açısıyla Değerlendirilmesi. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XII (II) , s.1005-1045 . DOI: 10.54704/akdhfd.1167890
- Çağlayan, R. (2011). Kamulaştırma İşleminin İptali ve Mülkiyetin Akıbeti, *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 69(1-2), 453-466.
- Çalışkan, N. (2012). Van İli Örneğinde Hazine Taşınmazlarının Yönetimi ve Yatırımlara Tahsisi. Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı (Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı), Van.
- Çalışkan, Y. (2022). Hazine Taşınmazları Üzerinde Tesis Edilen İrtifak Hakkı veya Kullanma İzni İçin Hasılat Payının Hesaplanmasının Gelir Tablosu Kalemleri Açısından İncelenmesi. *JOEEP: Journal of Emerging Economies and Policy*, 7(2), 555-564.
- Çavuşoğlu, S. (2020). Türkiye'de Hazine Arazilerinin Dağıtımına İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Politikalar, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Demir, H. (2009). Hazine ve Kamu Taşınmazlarının Yatırım Amaçlı Kullanımı, Maliye ve Finans Yazıları, 1(85), s.9-25
- Dendeş, E. (2004). Türkiye’de Milli Emlak Gelirlerinin Genel Bütçe İçindeki Payı ve Aydın İli Uygulaması, Doktora Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın
- Ertaş, M. (1998). *Devlet Mallarının Korunması*. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.
- Gözler, K. (2003). *İdare Hukuku*, Cilt II, Bursa, Ekin Yayınevi.

- Göksu, E. (2009). Türkiye Selçuklularında İktâ'. *Selçuk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, (26), 137-154.
- Gürses, M. (2009). Türkiye'de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği, Hatay, s.5
- İkiz, D. A. (2016). Roma ve Çağdaş Türk hukukunda zilyetlik kavramı ve zilyetliğin korunması yolları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara
- Kalfa Ünal, E. (2022). Süreç modeli çerçevesinde Türkiye'nin imar barışı politikasının çözümlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli
- Kara, F. ve Nazlım, Ş. (2007), *A'dan Z'ye Tarih*, Ankara: Üniversite Kitabevi.
- Karapınar, A., Bayırlı, R., Çınar Bal, E., Bal, H., Altay, A.ve Torun, S. (2010). SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık (8. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara
- Karagöl, Ö. (2009). Kamulaştırma davalarında bedel tespiti esasları, Doktora Dersi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul
- Kardeş, S. (1999). Hazine Malları, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:350.
- Kardeş, S. (2007), Milli Emlak, Ankara: Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını.
- Kardeş, S. (2008), Milli Emlak Sözlüğü, DEMUDER, Ankara
- Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı (2004). Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü Yayını, Ankara
- Kavasoğlu, İ. İ., Sayın, C. ve Sav, O. (2014). Tarımsal Amaçlı Kullanılan 2B Arazilerinin Satışına Yönelik Hukuki Yapılanma, Uygulama Süreci ve Karşılaşılan Sorunların Antalya Örneğinde İncelenmesi, XI. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, s.3-5
- Kırbaş, S. (1988). *Devlet Malları*, Nadir Kitabevi, Ankara
- Kızılot, G., Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. (2005). *Gayrimenkul Rehberi*, (2. Baskı). Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Köprülü, M. F. (1981). *Osmanlı İmparatorluğu'nun Kuruluşu*, Ötüken Neşriyat A.Ş. Matbaası, İstanbul
- Kuşgöz, Cavit, (2018), Hazine Taşınmazlarının Yönetim Şekilleri ve Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul

- Lambton, A. K. S. (2016). *İktâ Üzerine Düşünceler*. çev. Halil İbrahim. Hançabay. Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 25(2), 165-184.
- Lund, H. G. (2014). Orman nedir? Tanımlar farklı sonuçlar doğurur Türkiye örneği. *Avrasya Terim Dergisi*, 2(1), 9-16.
- Lüküslü, D. (2006). Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Oğuz, A. (2010). Hazine taşınmazlarının tasarrufuna ilişkin bir araştırma: Adıyaman örneği, Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Bolu.
- Öner, E. (2005). Osmanlı İmparatorluğu ve Cumhuriyet Döneminde Mali İdare, Ankara: *Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını*, No:369.
- Özlük, B. (2019). Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 27 (1), 139-166,
- Pekmez, C. (2022). Yargıtay Kararları Işığında Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerde (2/b) Kullanım Kadastro Tutanağının Düzeltilmesi. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7, s.541-564
- Sabır, J. (1989). Devlet Özel Mallarının (Hazine Mallarının) Kazanılma, Kaybedilme ve Değerlendirilme Yolları Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Savaşır, C. (2013). Taşınmaz Mal Değerleme Yöntemlerinin Analizi: Evka 3 Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Solmaz, S. B. (2022). Osmanlı'da Tımar Sistemi Ve Bu Sistemin Bozulmasının Sebepleri. *Orta Doğu Ve Orta Asya-Kafkaslar Araştırma Ve Uygulama Merkezi Dergisi*, 2(1), 1-20.
- Söyler, İ. (2005). Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, Ankara: *Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını*, No:368.
- Seçer, Y. (2010). Tapu sicilinin düzeltilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Şahin, H. (2013). Osmanlı Tımar Sistemi'nin Menşei Meselesi. *International Journal Of Eurasia Social Sciences*, 2013(12), 58-74.

- Şimşek, S. (2021). *Milli Emlak*, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Şimşek, S. (2014). Kamu Mallarının Özel Mülkiyete Konu Olmaması İlkesinin Mülkiyet Hukukuna Yansımaları. *Sayıştay Dergisi*, (92), s.93-115.
- Tabakoglu, A. (1986). *Türk İktisat Tarihi*, Dergâh Yayınları, İstanbul
- Ting, L.ve Williamson, L.(1999). Cadastral Trends: A Synthesis, Australian Surveyor, 4(1), s.46–54.
- Torun, S. (2013). 2B Yasası Beklentileri Karşıladı mı?, *Denetişim*, (12), 80-83.
- Turan, R. (2020). Türkiye Selçuklularında Hükümet (Vezir ve Divan), *Mili Eğitim Bakanlığı Yayınları*, İstanbul
- Turan, T. (1998). Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi, Ankara: *Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını*.
- Uçmaz, A. (2007). Selçuklularda Toprak ve İktâ Sistemi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Tokat.
- Yaşayan, A., Erkan, H., ve Seylam, S. G. (2011). Kadastro Kavramı Ve Türkiye Kadastrosu., TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara
- Yıldırım, H. ve Ayanoğlu, S. (2014). 6292 Sayılı Yasa Hakkında Düşünceler, *Journal of the Faculty of Forestry Istanbul University*, 64(1), s.1-11.
- Yıldırım, S. H. (2011), Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara
- Yılmaz, M. (2011). Milli Emlak ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi. Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı (Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı), Van.
- Yomralıoğlu, T. (2011). Dünya’da Arazi Yönetimi. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, 26, 27.

KANUNLAR:

1982 Anayasası

10.07.2018 tarih ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi”

08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu”.

10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “2886 sayılı Devlet İhale Kanunu”

08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu”

09.07.1987 tarih ve 19512 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “3402 sayılı Kadastro Kanunu”

18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”

08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu”

24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu”

YÖNETMELİKLER:

19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik”

10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik”

GENEL TEBLİĞLER:

20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “300 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 313 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği

29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “315 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

26.04.2009 tarih ve 27211 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “324 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

24.03.2010 tarih ve 27531 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 327 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği

20.08.2011 tarih ve 38031 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “336 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “355 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

31.12.2017 tarih ve 30287 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “382 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

23.06.2018 tarih ve 30457 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “387 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

26.12.2019 tarih ve 30990 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “396 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği”

<https://cdn.istanbul.edu.tr>, Erişim Tarihi: 12/01/2023.

[https://tr.wikipedia.org/wiki/Tokat_\(il\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/Tokat_(il)), Erişim Tarihi: 08/01/2022.

<http://www.tokat.gov.tr/tokat>, Erişim Tarihi: 06/01/2023.

<https://www.tkgm.gov.tr>, Erişim Tarihi: 08/01/2022.

<https://milli.emlak.cs.gov.tr>, Erişim Tarihi: 29.12.2021.

<https://milli.emlak.cs.gov.tr/yonetmelikler>, Erişim Tarihi: 02/01/2003.

<https://tokat.ktb.gov.tr>, Erişim Tarihi: 06/01/2023.

<http://m.tokat.bel.tr>, Erişim Tarihi: 06/01/2023.

<https://tr.wikipedia.org>, Erişim Tarihi: 03/12/2021.

<https://gayrimenkulmevzuati.com>, Erişim Tarihi: 20/12/2021.

<https://gayrimenkulmevzuati.com>, Erişim Tarihi: 20/12/2021.

<https://gayrimenkulmevzuati.com>, Erişim Tarihi: 12/01/2023.

<https://mevzuat.gov.tr>, Erişim Tarihi: 26.12.2022.

<https://milli.emlak.cs.gov.tr>, Erişim Tarihi: 29.12.2021.

<https://www.resmigazete.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 09/01/2023.

<https://www.resmîgazete.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 07/01/2023.

<https://tokat.ktb.gov.tr/tr>, Erişim Tarihi: 08.01.2022

