

## ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Tez çalışması ile hazine arazileri yönetiminin ülke genelindeki durumu, yerel birim örneğinden yola çıkarak anlatılmaya çalışılmıştır.

Görev yaptığım yer itibariyle hazine arazilerinin yönetiminden sorumlu bir milli emlak memuru olarak yönetim süreci içerisinde ne gibi sorunların olduğunu, sıkıntıların yaşandığını gözler önüne sermek ve sunacağım çözüm önerileriyle de milli emlak çalışanlarına bir nebze de olsa katkıda bulunmak üzere yola çıktığım bir akademik çalışma ürünü sunmaya çalıştım.

Tabi bu çalışmada emeği geçenlere teşekkür etmeden edemeyeceğim. Bana bu konuyu Yüksek Lisans tez çalışması olarak seçmemde yardımcı olan, bu çalışmanın yürütülmesinde yakın ilgi ve önerileri ile beni yönlendiren danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Şenol ADIGÜZEL'e, çalışmalarımda desteğini gördüğüm, Gaziantep Defterdarlığı Nizip Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisi'ndeki mesai arkadaşlarıma, çalışmalarına her türlü desteği sağlayan sabır ve yardımlarından dolayı aileme, teşekkürlerimi sunarım.

Mustafa GÜRSES

Hatay, 2009

**ÖZET****TÜRKİYE'DE HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ**

ve

**NİZİP ÖRNEĞİ****Mustafa GÜRSES****Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans****Danışman: Yrd. Doç. Dr. Şenol ADIGÜZEL****Nisan 2009, 141 Sayfa**

Küreselleşen dünyada ekonomik sıkıntıların sık sık baş göstermesi ve bütün ülkeleri etkilemesi mevcut hükümetleri, en az zararla bu süreci tamamlama düşüncesine sevk ettirmiştir. Ülkemiz de dünya üzerinde yaşanan ekonomik sıkıntılardan doğrudan etkilenmektedir. Ekonomik sıkıntılardan etkilenmemek için mevcut hükümetler ekonomik politikalarını gözden geçirebilir. Böylece, ülkemizin mevcut kaynaklarından rasyonel, etkin ve verimli bir şekilde yararlanarak, yaşanan ekonomik sıkıntılar bir nebze olsun hafiflemiş olacaktır.

Hazine arazileri de ülkenin mevcut kaynakları arasında gösterilmektedir. Hazine arazilerinin rasyonel, etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi ile söz konusu arazilerin ülke ekonomisine olan katkısında gözle görülür bir artış olacaktır.

Osmanlı'dan miras alınan hazine arazileri ve yönetim süreci, Cumhuriyetin kurulması ile birlikte kurumsal bir yapıya kavuşturulmuştur. Cumhuriyetle birlikte hazine arazilerinin yönetimi, şimdiki Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce ama değişik isimler (Milli Emlak Müdürlüğü, Milli Emlak Umum Müdürlüğü gibi) adı altındaki kurumlarca yerine getirilmiştir. Günümüzde ise hazine arazilerinin yönetimi, 1945 yılından itibaren Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce yerine getirilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Gaziantep taşra teşkilatlanmasında yer alan birimler şunlardır: Gaziantep Defterdarlığı bünyesinde Milli Emlak Müdürlüğü ve Nizip Malmüdürlüğü bünyesinde Milli Emlak Servisi'dir. Hazine arazileri yönetimi sürecinde geleneksel olarak "satış, kiraya verme, tahsis ve ecrimisil" yöntemleri kullanılmaktadır.

Çalışmamızın yerel boyutu, Maliye Bakanlığı Gaziantep Defterdarlığı'na bağlı Nizip Malmüdürlüğü'dür. Bu kapsamda Nizip'te hazine arazilerinin yönetimi sürecinde yetkili taşra birimleri, geleneksel yöntemler ve ortaya çıkan sorunlar irdelenmiştir.

Elden edilen veriler değerlendirildiğinde, Nizip Malmüdürlüğü bünyesinde yaşanan araç, teknik personel, kalifiye personel ve teknik donanım eksikliği, hazine arazilerinin verimli ve etkin bir şekilde yönetiminin önünde ciddi birer engel teşkil ettiği gözlemlenmiştir.

Bu çerçevede, eksikliklerin giderilmesi ile birlikte, hazine arazilerinin yönetiminde etkinlik sağlanacaktır. Ayrıca bu yönetim sürecinde elde edilen gelirlerde artış sağlanacak ve bu da ülke ekonomisine olumlu katkılar sağlayacaktır.

**Anahtar Sözcükler: Mülkiyet, Milli Emlak, Hazine Arazisi, Ecrimisil, Tespit, Nizip.**

**ABSTRACT**

**MANAGEMENT of PUBLIC LANDS of TURKEY  
and  
EXAMPLE of NİZİP**

**Mustafa GÜRSES**

**Public Administration Department, Master of Science**

**Supervisor: Asistant Prof. Dr. Şenol ADIGÜZEL**

**April 2009, 141 Pages**

**Economic crisis appeared often in the globalised world and its effects made the available governments of countries impel to the idea of this process with the smallest loss. Available governments may everview economic politics to avoid of a slow-down at economic activity. So, being used the available resources of our country rationalisticly, efficiently and productively, it will be relieved the economic problems encountered at least a tiny bit.**

**Public lands are indicated also as available resources of the country. If the public lands has been managed rationalisticly, efficiently and productively the aforesaid lands will have a prominent increase for the country economy.**

**Public lands and its process of management in herited from Ottoman Empire, has reached to on institutional structure after Republic. With Republic, management of Public lands has been carried out by General Directorate at National Property which used to be called as General Directorate at National Real Property. Nowadays management of public lands has been performed by General Directorate at National Property which is adherence to Ministry of Finance, since 1945. The province organizations of General Directorate at National Property has got these units: with in the body of head of the Financial Department of Gaziantep is General Directorate at National Real Property and with in the body of Financial Office of A District of Nizip is National Property Department. In the process of management of Public Lands, “selling, hiring, allocation and adequate pay” methods has been used traditionally.**

**Local dimensions of our work, is Financial Office of A District of Nizip which is within the body of head of the Financial Department of Gaziantep. Within this space, the authorised province units has eximined the trdational methods and problems caused by ithem in the process of management of Public Lands in Nizip.**

**When the acquired data has been evaluated, the problems encountered by the lack of tools, techinical stoff, qualified staff and techinical equipment which is within the body of Financial Office of A District of Nizip, it is clear that there ara serios handicaps for the public lands to be managed efficiently and productively.**

**In this frame, by clearing all deficiency there will be efficiency for the management of public lands. Besides in the process of this management it will have an increase in income and this will also contribute to the country economic.**

**Key Words: Property, National Property, Public Lands, Adequate Pay, Fixing, Nizip.**

## TÜRKİYE'DE HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ ve NİZİP ÖRNEĞİ

Mustafa GÜRSES

### İÇİNDEKİLER

Dış Kapak	
İç Kapak	
Jüri Üyeleri Onay Sayfası	
Önsöz ve Teşekkür .....	i
Özet ve Anahtar Sözcükler .....	ii
Abstract and Key Words .....	iv
İçindekiler .....	vi
Çizelgeler Dizini .....	ix
Kısaltmalar Dizini .....	x

### BİRİNCİ KESİM

#### ÇALIŞMAYA BAŞLARKEN

<b>1. ÇALIŞMANIN KONUSU, AMACI, DENENCESİ VE YÖNTEMİ .....</b>	<b>1</b>
1.1. Çalışmanın Konusu ve Amacı .....	1
1.2. Çalışmanın Denencesi .....	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi .....	3
1.4. Çalışmanın Temel Kavramları .....	3
1.5. Çalışmanın Sunuş Sırası .....	9

### İKİNCİ KESİM

#### HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ

<b>2. SELÇUKLU'DAN CUMHURİYETE ARAZİ YÖNETİMİ .....</b>	<b>11</b>
2.1. Selçuklu Devleti'nde Arazi Yönetimi .....	11
2.2. Osmanlı İmparatorluğu'nda Arazi Yönetimi .....	14

<b>3. TÜRKİYE’DE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİ</b> .....	21
3.1. Osmanlı İmparatorluğu’ndan Günümüze Arazi Yönetimi .....	21
3.2. Çeşitli Kanunlarla ve Yöntemlerle Hazinesinin Mal Edinmesi .....	23
3.2.1. 3402 Sayılı Kadastro Kanununa Göre Hazinesinin Mal Edinmesi ...	23
3.2.2. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Hazinesinin Mal Edinmesi .....	25
3.2.3. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Hazinesinin Mal Edinmesi .....	27
3.2.4. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa Göre Hazinesinin Mal Edinmesi .....	28
3.3. Türkiye’de Hazine Arazileri Yönetiminde Devlet Kurumları .....	30
3.3.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğü .....	31
3.3.1.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün Teşkilat Yapısı .....	32
3.3.1.2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün Görevleri .....	36
3.3.2. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü .....	38
<b>4. GÜNÜMÜZDE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	41
4.1. Satış İşlemi ve Hazine Arazilerinin Satış İle Değerlendirilmesi .....	41
4.1.1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Göre Satış .....	48
4.1.2. 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Satış .....	51
4.2. Kiraya Verme İşlemi ve Hazine Arazilerinin Kiraya Verilerek Değerlendirilmesi .....	58
4.2.1. Milli Eğitim Bakanlığı’na Tahsisli Okullardaki Kantin, Açık Alan, Salon ve Benzeri Yerlerin Kiraya Verilmesi .....	65
4.2.2. Ağaçlandırma İşlemleri .....	69
4.2.3. Kamu Hizmetlerine Tahsisli Olup Tahsis Amacında Kullanılan Taşınmazların İçinde Bulunan Büfe, Kantin, Çay Ocağı ve Benzeri Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi .....	74
4.3. Ecrimisil İşlemi .....	76
4.4. Tahsis İşlemi .....	85

**ÜÇÜNCÜ KESİM**  
**NİZİP İLÇESİ VE HAZİNE ARAZİLERİ'NİN YÖNETİMİ**

<b>5. NİZİP VE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİ .....</b>	<b>93</b>
5.1. Nizip'in Tarihi ve Coğrafi Yapısı .....	93
5.2. Nizip'in Ekonomik, Toplumsal ve Demografik Yapısı .....	99
5.3. Nizip'in Arazi Yapısı .....	103
5.4. Nizip'te Arazilerin Kadastro Durumu .....	106
5.5. Nizip'te Hazine Arazileri ve Yönetimi .....	109
5.6. Nizip'te Hazine Arazilerinin Ülke Ekonomisine Katkısı .....	115
5.7. Nizip'te Hazine Arazileri Yönetiminde Sorunlar .....	117

**DÖRDÜNCÜ KESİM**  
**GENEL DEĞERLENDİRME**

<b>6. BULGULAR, ÖNERİLER VE GENEL SONUÇ .....</b>	<b>121</b>
6.1. Bulgular .....	121
6.2. Öneriler .....	122
6.3. Genel Sonuç .....	124
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>128</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>137</b>



**ÇİZELGELER DİZİNİ**

Çizelge 1. Maliye Bakanlığı Merkez Teşkilatı .....	33
Çizelge 2. Maliye Bakanlığı Merkez ve Taşra Teşkilatı .....	35
Çizelge 3. Gecikme Zammı Oranları .....	82
Çizelge 4. Nizip İlçesine Bağlı Köylerin Mesafe Durumu .....	98
Çizelge 5. Gaziantep İline bağlı İlçe Nüfusları .....	100
Çizelge 6. Nizip İlçe Belediyesi ve Belde Belediyesi Nüfusları .....	101
Çizelge 7. Nizip İlçesi Şehir ve Köy Nüfusları .....	102
Çizelge 8. Nizip İlçesi Köy Nüfusları .....	102
Çizelge 9. Nizip İlçesi Arazi Bilgileri .....	104
Çizelge 10. Gaziantep İlçelerinde Antep Fıstığı Ağacı Dağılımı .....	104
Çizelge 11. Gaziantep İlçelerinde Zeytin Ağacı Dağılımı .....	105
Çizelge 12. Nizip İlçesi Merkez Mahallelerin Kadastro Durumu .....	106
Çizelge 13. Nizip İlçesi Köylerinin Kadastro Durumu .....	107
Çizelge 14. Nizip İlçesi Beldelerinin Kadastro Durumu .....	109
Çizelge 15. Hazine Arazilerinin İl Bazındaki Mevcut Durumları .....	110

**KISALTMALAR DİZİNİ**

AATUHK	: Amme Alacakları Tahsili Usulü Hakkında Kanun
BAHUM	: Başhukuk Müşavirliği
B.K.K.	: Bakanlar Kurulu Kararı
DHTA	: Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler
DEKAR	: Dönüm (1.000 m <sup>2</sup> )
E.	: Esas
HEKTAR	: 10 Dönüm (10.000 m <sup>2</sup> )
HTİHY	: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KİATTDHY	: Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik
KPSS	: Kamu Personeli Seçme Sınavı
MEGT	: Milli Emlak Genel Tebliği
MEOP	: Milli Emlak Otomasyon Projesi
TAH. GEN. TEB.	: Tahsilât Genel Tebliği

## **BİRİNCİ KESİM**

### **ÇALIŞMAYA BAŞLARKEN**

#### **1. ÇALIŞMANIN KONUSU, AMACI, DENENCESİ VE YÖNTEMİ**

Bu bölümde çalışmanın konusu, amacı, denencesi, yöntemi, temel kavramları ve sunuş sırası hakkında bilgi verilmiştir.

##### **1.1. Çalışmanın Konusu ve Amacı**

Hazine arazileri Osmanlı İmparatorluğu'ndan bugüne "toprak yönetimi"nin vazgeçilmez bir unsuru durumundadır. Osmanlı İmparatorluğu'nda arazilerin tımar sistemiyle yönetilerek, toplum ve devlet üzerinde hem askeri hem toplumsal hem de ekonomik işlevinin olduğu ortadadır. Tımar sistemiyle yönetilen arazilerde hem asker yetiştirilmekte hem de elde edilen üründen hazineye belli bir pay verilmekte, böylece ülke ekonomisine katkı sağlanmaktaydı.

Hazine arazilerinin yönetiminden elde edilen gelirler ülke ekonomisine katkı sağlamanın yanında, bu hazine arazilerinin kullanılması da üretimin sürekliliğini devam ettirmekteydi. Osmanlı İmparatorluğu'nda olduğu gibi günümüz Türkiye'sinde de hazine arazilerinin önemli bir işlevi bulunmaktadır. Osmanlı İmparatorluğu'nda tımar sistemiyle yönetilen araziler babadan oğula devredilebilmekteydi. Günümüz Türkiye'sinde de hazine arazilerini kullanan şahıslar vefat ettiklerinde bu arazileri mirasçıları kullanmaktadır. Çünkü bu arazileri hazine arazisi görmekten ziyade baba, ata malı olarak görmekte ve aidiyet duygusuyla sahiplenmektedirler. Ancak Osmanlı İmparatorluğu toprak yönetim sisteminden farklı yanları vardır, kuşkusuz. Örneğin, arazileri kullanan şahıslar bu kullanım karşılığında sadece işgalden ötürü kira bedeli ödemektedirler, oysa Osmanlı İmparatorluğu'nda ödedikleri verginin yanında ülkenin ordu ihtiyacı da bu tımarlı arazilerden sağlanmaktaydı.

Günümüz Türkiye’inde hazine arazilerinin kullanımından ve çeşitli yönetim biçimlerinden elde edilen gelirler Genel Bütçeye aktarılmaktadır. Bu da kısa vade de ülke ekonomisinin üzerindeki yükü hafifletmektedir. Ayrıca hazine arazileri kamu kurum ve kuruluşları açısından da önem taşımaktadır. Kamu kurum ve kuruluşlarına yer ve bina temininin tahsis edilerek sağlanması, genel bütçe üzerindeki yükü de hafifletmektedir. Çünkü yer ve bina temininin hazine arazilerinden sağlanmaması durumunda yer ve bina temini için genel bütçeden ödenek tahsisi ülke ekonomisi açısından ciddi bir ekonomik külfet yaratacaktır.

Ülkemizde hazine arazilerinin yönetimini daha etkin ve verimli bir yapıya ulaştırmak, hazine arazilerinin yönetiminde aksayan yönlerin neler olduğunu belirlemek ve hazine arazilerinin yönetiminden elde edilen gelirleri daha da arttırabilmek için yapılması gerekenler Nizip Örneği’nden yola çıkarak çalışma içerisinde ele alınmaya çalışılmıştır. Buradan hareketle, çalışmamızın başlığı “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği”dir.

Ekonomik kaynakların kıt olması, nüfusun hızlı artışı ülke üzerinde ciddi ekonomik sıkıntıların yaşanmasına neden olmaktadır. Var olan ekonomik sıkıntıların en aza indirilebilmesinin yollarından birisi de, ülke yönetiminin mevcut kaynaklardan verimli bir şekilde yararlanması gerektiğidir. Ülkenin mevcut kaynaklarından olan hazine arazilerinin yönetiminden nasıl daha fazla gelir elde edilebileceğinin yerel birimden hareketle yola çıkarak ülke genelinde rasyonel, verimli ve etkin bir yönetimin gerçekleştirilmesi amacı, konunun önemini gözler önüne sermektedir. Dolayısıyla konunun amacı, hazine arazileri yönetimini rasyonel, etkin ve verimli bir yapıya ulaştırmak için, yönetim sürecindeki aksayan yönleri ortaya koyarak, sorunların çözümüne katkıda bulunmaktır.

## **1.2. Çalışmanın Denencesi**

Çalışmanın temel denencesi şudur, “Mevcut kurumsal yapı içerisinde kalifiye personel ile teknik donanım yetersizliği, hazine arazilerinin yönetiminde verimliliği ve etkinliği azaltmaktadır.”

### 1.3. Çalışmanın Yöntemi

Araştırmada, betimsel ve tarihsel araştırma yöntemi kullanılmıştır. Bilindiği gibi betimsel araştırma yöntemi, var olan durumun resmini çekmek ve var olan durumu katkı yapmaksızın ortaya koymaktır. Bunun dışında görüşme kâğıdı aracılığıyla da veri toplanmaya çalışılmıştır.

### 1.4. Çalışmanın Temel Kavramları

Bu bölümde çalışma konusu olan “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği” üzerinde daha fazla bilgi sahibi olabilmemiz için bu çalışmada sık sık kullanılacak olan bazı temel kavramlar açıklanmaya çalışılmıştır.

**Arazi:** 19 Temmuz 2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre ise arazi, “Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını” ifade etmektedir.

**Hazine:** Dilimize Arapça’dan geçen ve çok yaygın kullanılan hazine kelimesinin, mali hukukumuz açısından ayrı bir anlamı vardır. Devlet malının, devlet parasının saklandığı yer için kullanılan bu kelime, ilk zamanlarda, dilimizde de aynı anlamda kullanılmıştır. Ancak, devlet teşkilatının büyümesi, gelişmesi ve modernleşmesi sonucu, hazine kelimesinin de anlam ve kapsamı değişmiştir. Bugünkü anlamda hazine, genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından devlet tüzel kişiliğinin adıdır. Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde hazine adına kayıtlı veya niteliği itibariyle hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da hazine taşınmaz malı denilmektedir (Kardeş, 1999:1).

**Hazine Arazisi:** Genel bütçeli kamu kuruluşlarının kullandığı, tapuda Hazine adına kayıtlı ve kaydedilebilen arazilerdir (Kardeş, 2004:342).

**Taşınmaz Mal:** Akıntürk'e (2001:401) göre taşınmaz mal, yerinde sabit olan ve bir yerden başka bir yere taşınamayan şeylerden oluşmaktadır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mal, Tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardır. Hazine taşınmaz malı ise, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden oluşmaktadır.

**Milli Emlak:** Bazı yazarlara göre, milli emlak kavramı ile hazine malları kavramı aynı anlamı taşımaktadır. Bunun bu şekilde anlaşılmasının nedeni, hazine malları ile görevli kuruluş olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün adında bu ifadenin bulunuyor olması ve bu konuda yazılan kitaplardaki yanlış tanımlamalardır. Milli emlak, bazen hazine anlamında da kullanılmaktadır. Milli emlak, Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar veya hazine taşınmazları anlamını ifade eden deyimdir (Kardeş, 2007:1).

**Hazine Malları:** Genel bütçe ile idare edilen tüm kamu kuruluşlarının taşınır malları ve taşınmaz malları ile hak ve alacaklarının tümünden oluşmaktadır (Kardeş, 2004:349).

**Özel Mallar:** Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde doğrudan doğruya bir rolü olmayan ve halkın yararlanmasına tahsis edilmemiş olan, ancak sağladıkları gelir nedeniyle dolaylı olarak kamu yararı sağlayan mallardır (Akdoğan vd., 1986:44). Eroğlu'na (1978:316) göre ise, teorik olarak esas itibariyle kamu hizmetlerinin görülmesine sağladıkları gelirler nedeniyle katkıda bulunan mallardır. Bu nedenle bu mallara, devlet malları teorisinde mali mallar da denildiği görülmektedir.

Devletin özel mallarını ayırt edebilmek tahsis işlemi ile mümkündür. Tahsis işlemi ile devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz, kamu malına dönüştürülür veya tahsis işlemlerinin kaldırılmasıyla kamu malı olmaktan çıkartılarak devletin özel malı durumuna getirilir (Ertaş, 1998:5).

Devletin özel mallarının ancak kapital değeri ve verimi ile dolaylı olarak kamu hizmetine etkisi ve kamusal amaçların gerçekleşmesinde faydası söz konusudur. Bunlar özel hukuk hükümlerine tabi olup, Devlet bu mallar üzerinde mülkiyet hakkından doğan tüm yetkilere sahiptir (Erdoğan, 2000:59).

**Kamu Malları:** Kamunun doğrudan doğruya ortak yararlanmasına ve kullanımına doğal nitelikleri gereği açık olan (sahipsiz mallar) ile devlet ya da bir kamu tüzel kişisi tarafından kamunun doğrudan doğruya yararlanmasına ve kullanımına tahsis edilen (orta malları) ve bir kamu hizmetinin vasıtası olmak üzere bu hizmete tahsis edilen mallardan (hizmet malları) oluşmaktadır (Düren, 1975:45).

**Hizmet Malları:** Bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardan oluşur (Kırbaş, 1988:33). Kardeş'e (2007:3) göre ise Askeri kışla, polis karakolu, sağlık ocağı, okul, adliye, hükümet konağı gibi üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü yerlerdir. Bunlar, tapu siciline kaydedilebildikleri için diğer kamu mallarından ayrılmaktadır.

**Orta Malları:** Medeni Kanununun 641. maddesinde menfaati umuma ait mallar olarak tanımlanmış ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları belirtilmiştir (Aydınlı, 1992:99). Turan'a (1998:4) göre, herkesin yararlanmasına veya sadece belli bir topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların ve meydanların kullanma hakkı herkese ait iken mera ve yaylakta kullanma hakkı belli bir topluluğa ait olmaktadır.

**Sahipsiz Mallar:** Herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına doğal nitelikleri gereği açık olan mallardır. Türk hukukunda sahipsiz malları tarıma elverişli olmayan yerler, kıyıları, genel sular, ormanlar, tabii servet ve kaynaklar, taş ocakları, tuzlalar şeklindedir (Ertaş, 1998:5). Turan'a (1998:1) göre, İnsanların bu malları herkesçe kullanmaları için ayrıca bir tahsis işlemine gerek yoktur.

**Mülkiyet:** Mülkiyet hukuki anlamda, bir eşya üzerinde, kanun sınırları içinde, mutlak bir egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haktır. Medeni Kanunun 683. maddesine göre, bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesi önlenmesinin de dava edebilir. Bir mal veya hak, bir kişiye ait ise, tam mülkiyet söz konusudur. Bir mal üzerinde veya bir hak üzerinde, payları belirlenmemiş birden fazla kişi varsa, bunların mal veya hak üzerindeki mülkiyet durumuna ortak mülkiyet denilmektedir. Payların belirlenmiş olup olmamasına göre, mülkiyet ikiye ayrılmaktadır: Paylı mülkiyet, elbirliği mülkiyeti (Kardeş, 2007:35).

**Taşınmaz Mal Mülkiyeti:** 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704. maddesine göre, taşınmaz mal mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. Medeni Kanununun 705. maddesine göre ise, taşınmaz mal mülkiyetinin kazanılması için tescil edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır ve buna tescilsiz iktisap denir. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemi yapabilmesi, mülkiyetinin tapu siciline tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

**Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yer:** Medeni Kanununun 715. maddesine göre, sahihsiz 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.”

**Zilyetlik:** Bir şey üzerinde fiili hâkimiyet veya bir eşyayı fiili hakimiyet veya kendi kudret alanı içinde bulundurmaktan ibarettir (Akıntürk, 2001:348).



**Tapu Sicili:** Taşınmaz mallar ile üzerindeki mevcut aynı hakların durumlarını göstermek üzere, devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicile tapu sicili denilmektedir (Reisoğlu, 1984:112).

**Fuzuli Şagil (İşgalci):** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre, kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili idarenin izni dışında ele geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı izinsiz olarak kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişilerdir.

**Ecrimisil:** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre, hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya fuzuli şagilin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmaz malın işgalden önceki haliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminattır.”

Söyler’in (2005:240) Yalçınkaya ve Kartal’dan aktardığına göre, bir taşınmazın malikinin açık veya örtülü rızası olmaksızın başka biri tarafından işgal edilmesi nedeniyle, işgal edenden isteyeceği tazminata ecrimisil denilmektedir.

Arlı ve Aydınlı’ya (1992/3:51) göre, Ecrimisil kavramına hukukumuzda ilk defa, Tatbikat Kanununun 43. maddesiyle yürürlükten kaldırılan Mecelle’de yer verilmiş olup, Mecelle’den sonra yürürlüğe giren Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu’nda ecrimisil kavramı yer almamıştır.

Söyler’in (2005:240) Akgündüz’den aktardığına göre, Ecrimisilin eşkira mı, tazminat mı olduğuna ilişkin çok belirgin teorik bir altyapısı bulunmadığı ve bu durum hukuksal metinlerde de tam olarak çözümlenemediği, kavram olarak da birçok kanunda yer almasına rağmen tanımlanmadığı görülmüştür. Bu kavram, Osmanlı Devleti tarafından uygulanan İslam hukuku’ndan kaynaklanan bir kavramdır.”

**Tahsis:** Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğine göre, mülkiyeti kamu idaresinde kalmak şartıyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerinde getirebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine, hazineye ait taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığı'nca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanıma bırakılması tahsis işlemi ile gerçekleşmektedir.

Tahsis kavramında, kamu hizmeti ve kamu yararı önemli birer öge olduklarından bu kavramları açıklamanın yerinde olacağı düşünülmüştür. Turan'a (1998) göre kamu hizmeti, Kamu kurum ve kuruluşları tarafından veya yakın gözetim ve denetimi altında yapılan hizmetlerdir.

04.10.2002 tarih ve 24896 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin 20.09.2000 tarih ve E. (Esas) 1999/46, K. (Karar) 2000/25 sayılı kararına göre kamu yararı, toplum yararı, ortak çıkar, genel yarar gibi birbirinin yerine kullanılan kavramlarla anlatılmak istenen, bireysel çıkardan farklı ve onun üstünde ortak bir yarardır.

**MEOP (Milli Emlak Otomasyon Projesi):** MEOP Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra teşkilatında yer alan hazine taşınmazlarına ait envanter kayıtlarının tutulduğu ve Milli emlak iş ve işlemlerinin yapıldığı bir otomasyon sistemidir.

Kamuda örnek bir otomasyon projesi olan MEOP Dünya Bankası, danışman firma, yerli-yabancı uzman ve özel şirket desteği olmadan tamamen kurum elemanları tarafından yürütülmekte olan proje kapsamında, Milli Emlak Genel Müdürlüğü idaresi altında olan ve Türkiye yüzölçümünün yarısından fazlasını oluşturan Taşınmaz Bilgi Bankası kurulmuş ve bu taşınmazlarla ilgili tüm işlemlerin tam otomasyon ortamında kontrol, denetim ve yönetilmeleri sağlanmıştır ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

MEOP, otuz iki alt sistemden oluşmaktadır. Her bir alt sistem bir proje niteliğindedir. Ağ üzerinde yüzlerce makinede aynı anda çalıştırılmaktadır. Yazılımlar toplam olarak 150 modül, 232 tablo, 120 referans tablo, 1295 kolon, 1000 aşkın pencere, 500'ü aşkın rapor, istatistik ve grafikten oluşmaktadır. Tüm yazılımlar, doğruluk, güvenilirlik, verimlilik, gizlilik, kullanışlılık, yeniden kullanılabilirlik, esneklik, taşınabilirlik, bağlanabilirlik, doğrulanabilirlik, bakım kolaylığı ve yönetilebilirlik özelliklerine sahiptir. Türkiye genelinde taşınmaza ait dosyaların tek bir numaraya sahip olması, Genel Müdürlük merkez ve taşra teşkilatında aynı numara ile işlem yapılması konusunda ise kamuda ilk defa uygulama yapılarak defterler kaldırılmış ve tüm dosyalar elektronik ortamdan takip edilir hale getirilmiştir. Merkez ve taşra teşkilatında yürütülmekte olan proje tüm il ve ilçelerde otomasyona geçmiş durumdadır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Bilgi İşlem Merkezi, 1995 yılında Milli Emlak Otomasyon Projesini fiilen oluşturmuştur. Milli Emlak Otomasyon Projesi şu an 81 il merkezi ve tüm ilçelerimizde faaliyette olup, anında herhangi bir il, ilçe ve mahalleye ait taşınmazların listesi çevrim içi olarak alınabilmektedir ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

### **1.5. Çalışmanın Sunuş Sırası**

Çalışma, dört kesimden oluşmakta ve birinci kesim içerisindeki birinci bölümde çalışmanın konusu, amacı, denencesi, yöntemi ve temel kavramları açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın İkinci Kesiminde “Hazine Arazileri Yönetimi” anlatılmıştır. Bu kesim içindeki ikinci bölümde Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğunda hazine arazilerinin nasıl yönetildiği anlatılmıştır. Çalışmanın İkinci Kesimi içindeki Üçüncü bölümünde ise ilk önce Osmanlı İmparatorluğu’ndan Günümüze Arazi Yönetimi incelenmiş, sonra çeşitli kanunlarla ve yöntemlerle Hazinesinin mal edinmesi irdelenmiş, daha sonra da “Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetiminden Sorumlu Devlet Kurumları” başlığı altında Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün teşkilat yapısı, görevleri ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’ne değinilmiştir. Çalışmanın İkinci Kesimi içindeki Dördüncü bölümü Günümüzde

hazine arazileri yönetiminde kullanılan yöntemler başlığı altında, ilk olarak satış işlemi ve hazine arazilerinin satış ile değerlendirilmesi anlatılmıştır. Hazine arazilerinin 2886 sayılı ve 4070 sayılı Kanuna göre satışı ile değerlendirilmesi irdelenmiştir. Sonra da kira işlemi ve hazine arazilerinin kiraya verilerek değerlendirilmesine değinilmiştir. Bu başlık altında da hangi usullerle kiraya verildiği (Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesi, ağaçlandırma amacıyla kiraya verilmesi ve son olarak da kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari ünitelerin kiraya verilmesi) irdelenmiştir. Çalışmanın İkinci Kesimi içindeki Dördüncü bölümü ecrimisil ve tahsis işlemi incelenerek tamamlanmıştır.

Çalışmanın Üçüncü Kesiminde ise, çalışmanın asıl konusu olan “Nizip İlçesi ve Hazine Arazilerinin Yönetimi” başlığı altında, Nizip’in tarihi ve coğrafi, toplumsal, ekonomik ve demografik yapısı, arazi yapısı, Nizip’te arazilerin kadastro durumu, Nizip’te hazine arazileri ve hazine arazilerinin nasıl yönetildiği, hazine arazilerinin ülke ekonomisine katkısı verilmeye çalışılmış ve Nizip’te hazine arazileri yönetim sürecinde yaşanan sorunlara değinilerek Üçüncü Kesim son bulmuştur.

Çalışmanın Dördüncü ve aynı zamanda son kesimi olan Genel Değerlendirme kesiminde çalışmanın bulguları ve bulgularından hareketle önerilerine yer verilmiş ve çalışma sonuç bölümü ile tamamlanmıştır.

## İKİNCİ KESİM

### HAZİNE ARAZİLERİNİN YÖNETİMİ

#### 2. SELÇUKLU'DAN CUMHURİYETE ARAZİ YÖNETİMİ

Bu bölümde Türklerin Anadolu'ya yerleşmelerinden itibaren dönemin egemen devletlerinde arazilerin nasıl yönetildiği irdelenmiştir.

##### 2.1. Selçuklu Devleti'nde Arazi Yönetimi

İslamiyet'in kabul edilmesi ile bu dinin yayılması için dönemin egemen güçlerince yeni topraklara cihad anlayışı içerisinde fetihler yapılmıştır. İslamiyet inancına göre arazi mülkiyetinin kaynağı fetihler olup, fetih, fetih sırasında mevcut olan mülkiyet hakkını ifade etmektedir. İslam ordularının fethettikleri topraklar hükümdara aittir. Hükümdarlar da savaş yoluyla fethedilen arazinin statüsünü öşri, haraci ve miri arazi arasından birini seçerek tayin ederdi (Öner, 2005:76).

Türk-İslam devletlerinde ülke toprakları iktisadi hayatın vazgeçilmez unsuruydu. Ev, bahçe, ağıl gibi emlak özel mülkiyete dâhildi. Tarım arazisi, ormanlar, yayla ve otlaklar ise devlet malı idi. Ülke toprakları şu kısımlardan oluşurdu (Kara, Nazım, 2007:40):

**Mülk Topraklar:** Kişilere ait topraklardı. Sahibi isterse bu toprakları satabilir, miras olarak bırakabilir, bağış yapabiliirdi.

**Miri Topraklar:** Devlete ait araziler olup, şunlardan oluşurlar:

- **Has Topraklar:** Gelirleri hükümdara ve hanedan üyelerine ayrılan topraklardır.

- **Haraci Topraklar:** Müslüman olmayanlara ekip biçmeleri karşılığında verilen topraklardı. Geliri hazineye aktarılırdı.

- **Vakıf Topraklar:** Hayır kurumlarının, eğitim ve sosyal müesseselerin ihtiyaçlarını karşılamak için ayrılmış topraklardır.

- **İkta Topraklar:** Mülkiyeti devlete aittir. Geliri hizmet veya maaş karşılığı olarak komutanlara, askerlere ve devlet adamlarına verilen topraklardır. Paranın bir kısmıyla atlı asker beslenirdi. İkta sahibi halktan tespit edilmiş miktardan fazla vergi toplayamazdı.

Selçuklu Devleti'nde ordu teşkilatı ile toprak yönetimi arasında bağlantı olduğu ortadadır. Buna göre ülke toprakları vergi gelirlerine göre bölümlere ayrılırdı. Bu bölümlere "ikta" denilirdi. Bu toprakları işleyen çiftçiler, devlete vermeleri gereken vergiyi Sipahiye verirdi. Sipahi de gelirinin bir bölümünü ile atlı asker yetiştirirdi. Bu sistem Osmanlı da "Tımar" adını aldı (Kara, Nazlım, 2007:38).

Aktan'ın (1986:170), Turan ve Uzunçarşılı'dan aktardığına göre, Selçuklu İmparatorluğu'nun kurulması ile birlikte Orta Asya'da yer sıkıntısından dolayı Oğuz Türkleri doğuya göç etmeye başlamışlar ve bu durum Selçukluları güç duruma sokmuş olup, Devlet bir taraftan bu göçebelere yer bulmak, diğer taraftan da emniyet ve asayişini temin ederek memleketi ve çiftçileri korumak maksadıyla bu göçü Müslüman olmayan Anadolu topraklarına yöneltmişti. Selçukluların Anadolu'yu fethetmeleri de esasen buradan kaynaklanmıştır. Fakat imparatorluğu kuran bu göçebe kesimin, yine o imparatorluğun yaşaması için, askeri kuvvetin esasını oluşturması bir zorunluluktur. İşte Selçuklu devrinde İkta sisteminin ortaya çıkması buradan kaynaklanmıştır.

Tabakoğlu'nun (1986:126) Cahen'den aktardığına göre, İkta feodalite ve derebeylik haline gelmediği gibi bu yola dönüşmemesi için gerekli özen gösteriliyordu. İkta denilen topraklar bazen ücretleri nakden verileceği gerekçesiyle askerlerden geri alınabiliyordu. Tehlikeli bir şekilde bağımsızlaşma eğilimi sezilen kumandanlardan da topraklar geri alınıyordu.

Bu bölümde ilk olarak Selçuklularda arazilerin nasıl yönetildiği anlatılmıştır. Şimdi de arazi yönetiminin kronolojik olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

İslamiyet'in doğuşundan bu yana bu yerlerde doğan gelirin bir kısmının devlete aktarılabilmesi için yeni fethedilen toprakların devletin en büyük harcaması olan askeri harcamaları devam ettirebilmek amacıyla askeri ikta sistemine bağlanması yoluna gidilmiştir. Bu sistemin bilinen şekli, devlet topraklarını bölümlere ayırarak her birinin başına bir askeri-idari valinin konması, buradaki vergileri toplama yetkisinin de, hizmetinin karşılığı olarak valiye bırakılmasıdır. Bu takdirde valilere, sefere kendi giderleri ile çıkaracakları belli sayıda asker ve Hazineye yılda ödeyecekleri götürü bir miktar para mükellefiyeti karşılığında bu vergileri kendi hesaplarına toplama yetkisi verilmekte idi. Alınan toprakların devlete (miriye) ait olduğu prensibi Selçuklular eliyle yakın doğuya ve bu arada Anadolu' ya getirildi (Öner, 2005:129).

Büyük Selçuklu Devleti iktalarında, toprak babadan oğla geçmekte ve üretimin artması nispetinde gelirler de artacağından ikta sahiplerini teşvik etmekteydi. İkta sahipleri devletin memuru olduklarından merkezi hükümetin denetimi dolayısıyla halktan kanunlarla tespit edilen vergiden başka talepte bulunmaları mümkün değildi. Böylece devlet maaş ödemedi büyük bir orduyu beslemekle, mühim bir Türkmen kitlesini toprağa ve devlete bağlayarak iskân etmekle zirai üretimin artmasını sağlamaktaydı (Tabakoğlu, 1986:127).

Selçuklularda iktâ sistemi, siyasi istikrarsızlıklar ve mücadeleler dolayısıyla yavaş yavaş sarsılmış ve İlhanlıların Anadolu'yu tamamen işgal etmeleriyle birlikte Selçuklu ordusu fiilen ortadan kalkmış ve Selçuklu askeri iktâ sistemi de yıkılmıştır (Aktan, 1986:172).

Bu bölümde son olarak Selçuklularda arazi yönetim sistemi olan "İkta sistemi"nin ne gibi faydalar sağladığı verilmeye çalışılmıştır. Kara ve Nazım'a göre (2007:40), ikta sistemi ile hazineden para almadan büyük ve güçlü ordu oluşturulmuş, üretimin sürekliliği ve artışı sağlanmış, devlet otoritesi en uzak bölgelere kadar yayılmış, ikta sahipleri buldukları yerlerde idare ve güvenliği sağlamışlar ve göçebeler yerleşik hayata geçirilmiştir.

Aktan (1986:170) da, Turan'dan aktardığı üzere, Selçuklular askerlerini imparatorluğun her tarafına dağıtarak toprak vergilerine bağlı bir ordu oluştururken devletin temelini teşkil eden bir kısım Türkmenlerin geçimlerini temin ediyor ve memleketin imarına ve idaresinde de yeni bir imkân buluyorlardı. Gerçekten iktâlar babadan evladına intikal etmekte ve üretimin artması nispetinde gelirlerinin de artacağı için iktâ sahiplerini memleketin imarına teşvik eylemekteydi.

Nizamülmülk'ün iktâ sistemi daha sonra Anadolu Selçukları ve beylerinde de uygulanmıştır (Öner, 2005:129). Güneş ve Sarı (2005:73) da, İncalık'tan aktardıkları üzere, mîrî (devlet arazisi) tapulu arazi sistemi, imparatorluklar siyasetinin bulduğu ve korumaya çalıştığı ana imparatorluk rejimi olarak, eski çağlardan beri Akdeniz ve Orta Doğu tarihine yön vermiş bir temel sistemdir. İncalık bu görüşlerini ileri sürerken, Osmanlı Devleti'nin bu sistemi benzer yapılar Bizans ve Selçuklularda da bulunduğu, daha doğrusu Osmanlılara geçtiğini vurgulamaktadır. Onun bu bağlamda ileri sürdüğü görüşler, bir anlamda bu tür yapılanmaların imparatorlukların genel karakteristiği olarak teşekkül ettiğini vurgulamaktır.

## **2.2. Osmanlı İmparatorluğu'nda Arazi Yönetimi**

Osmanlı Devleti'nin kuruluşuna bakılacak olursa, Köseadağ Savaşı (1243) ile dönemin egemen devleti olan Anadolu Selçuklu Devleti yıkılmış, Anadolu'da çeşitli beylikler ortaya çıkmış ve bu beyliklerden olan Osmanlı Beyliği coğrafi konumu itibarıyla izlemiş olduğu siyasi politika ile kısa zamanda beylik düzeninden devlet teşkilatlanmasına, Balkanlar'da da hızla ilerleyerek Balkan ülkelerini bünyesine katmasıyla İmparatorluğa geçmiştir. Osmanlı İmparatorluğu kuruluş evresinde Anadolu Selçuklu Devleti'nin idari, mali ve askeri teşkilatlanmasından dolayı olarak etkilenmiştir. Bu etkilenme arazi yapılanmasında da gerçekleşmiştir.

Nitekim Aktan'a (1988:69) göre, Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılması ve Moğol baskısının azalmasından sonra, Selçukluların sınırların korunması ve düşman ülkelere akınların yapılması amacıyla sınır boylarına yerleştirmiş olduğu askerler Anadolu'da tekrar Türk birliğini sağlamak için beylikler kurmuşlardır. Bunlardan



Osmanoğulları'nın kurmuş olduğu Osmanlı Beyliği kısa bir sürede gelişmiş ve Osmanlı İmparatorluğu'nun kurulmasını sağlamıştı. Osmanlı İmparatorluğu kurulmasından itibaren "Selçukî İktâ Sistemi"ni "Tımar Sistemi" adı altında bünyesine almış ve bu durum Tanzimat'a kadar (tımar sistemi kaldırılana kadar) böylece devam etmiştir. Köprülü'ye (1981:181) göre de, Osmanlı Devleti'nin, mülkî, askeri ve idari teşkilatı Anadolu Selçuklu Devleti'nin bir devamı olup, Osmanlılar gerek İlhanlılar ve gerek se Mısır Memlûkleri teşkilatının tesirleri altında kalmışlardır.

Osmanlı toprak sistemi tımar rejimine dayanmaktadır. Tımar, Selçuklu iktâ sisteminin bir devamıdır. Tımar sistemi Osmanlı Devleti'nin iktisadi yapısının temeli olup, iktâ sisteminde olduğu gibi devlet mülkiyetindeki toprakların yine birer devlet memuru olan sipahilerin gözetiminde toprağın kullanım (intifa) hakkına sahip köylüler tarafından işletilmesinden ibarettir (Tabakoğlu, 1986:329).

Osmanlı ekonomisinin temeli toprağa dayalıydı. Toprakların çoğunun mülkiyeti devlete ait olup bu toprakların işlenmesi reayaya (halk) bırakılmıştır" (Kara, Nazlım, 2007:85).

Tabakoğlu'na (1986:330) göre, fıkıh ve siyaset kitaplarında arazi Öşri, Haraci ve Miri Arazi olarak üçe ayrılırdı:

- **Öşri:** Müslümanların özel mülkiyetleri altındaki topraklardır. Bunların sahipleri elde ettikleri ürünlerinden zekâtın bir çeşidi olarak öşür (1/10) vergisi öderler.
- **Haraci:** Sahipleri gayri müslimlerdir. Haraci toprakların sahipleri ise 1/10 – 1/50 arasında haraci vergi öderler.
- **Miri Arazi (Devlet Arazisi):** Silah ile fethedilip devlet mülkiyeti altına alınan topraklardır. Öner'e (2005:73) göre, ekonomisinin temeli tarıma dayanan ve üretim ile geliri esas itibarıyla topraktan elde edilen Osmanlı İmparatorluğu'nun toprak düzeninin esasını miri arazi rejimi oluşturur. Dirlik (tımar) sistemi içinde yönetilen miri araziden elde edilen gelirler araziyi

işleyen çiftçinin yanı sıra devletin de en önemli gelirini oluşturmuş, başta askeri ve idari hizmetler olmak üzere dönemin ana kamu hizmetlerinin dolaylı olarak finansmanında temel gelir kaynağı olarak büyük ölçüde kullanılmıştır.

Miri arazi kuru mülkiyeti hazineye ait bulunan ve tasarruf hakkı devlet tarafından ihale ve tefviz yoluyla (dağıtım) belirli kimselere verilerek özel bir şekilde işletilen arazidir. Miri arazi ve tımar sisteminin en çok yayıldığı yer de, imparatorluğun en önemli eyaleti olan Rumeli idi. Bugün Türkiye sınırları içinde bulunan tarım topraklarının çok büyük bir kısmı miri sayılan arazilerden oluşmaktadır (Öner, 2005:78).

Osmanlı Devleti'nin merkez teşkilatı gibi taşra teşkilatı da askeri temellere göre düzenlenmiş ve askeri amaçları gerçekleştirecek bir üretim yapısına (tarımsal üretime) dayandırılmış olup, bu sisteme göre ülke toprakları dirliklere (tımar) ayrılmakta, dirlikler asker besleyip donatmak zorunda olan komutanlara bırakılmaktaydı. Dirlik sahiplerinin askeri görevlerinin yanında idari görevleri de bulunmaktaydı (Savaş, 1999:19).

Mirî topraklardan öşür veya haraç değil, kira alınmaktaydı. Yani bu toprakları işleyenler kiracı hükmündeydi. İşte ikta ve tımar sisteminde kiracı hükmündeki köylülerin sipahilere ödedikleri bu kiradır" (Tabakoğlu, 1986:330).

Aktan'ın (1988:70), Barkan'dan aktardığına göre, tımar, Osmanlı İmparatorluğu'nda geçimlerine ve hizmetlerine ait masrafları karşılamak üzere bir kısım asker ve memurlara, belirli bölgelerden kendi nam ve hesaplarına tahsili yetkisi ile birlikte tahsis edilmiş olan vergi kaynaklarına ve bu arada bilhassa 20.000 akçeye kadar olan askeri dirliklerdir. Ayrıca Aktan'ın (1988:70), İnalçık'tan aktardığına göre, tımarın belirli bir toprağın veya toprağa ait hakların intikalinden çok, bir takım vergilerin bir kimseye havalesidir.

Sipahinin toprağı işleyenler üzerinde bir hakkı olmayıp sadece onlardan devletin temsilcisi olarak belirli vergileri toplamaktadır. Bu ilişki günümüzdeki vergi tahsildarı ile vergi mükellefi arasındaki hukuki ilişkiye benzetilebilir (Öner, 2005:83).

Erdoğan'ın (2006:180), Afyoncu'dan aktardığına göre, tımar yalnız askerlere değil, bir tür maaş ya da emeklilik maaşı olarak saray ve hükümet görevlilerine de verilmekteydi. Çavuş, müteferrika, kâtip ve şakirtlerin yanı sıra defter emini, reisülküttap gibi üst düzey devlet adamları da tımar tasarruf edebilmekteydiler. Erdoğan'ın (2006:180), Üçok'tan aktardığına göre, ancak bu durum devlet görevlilerinin makamlarında kaldıkları süre boyunca geçerliydi, İnalıcık'tan aktardığına göre ise, doğrudan doğruya asker olmayanlara bu şekilde tımar verilmesi ve bu yönde artışın olması tımar sisteminin bozulmasına neden olmuştur.

Osmanlıda tarım ekonominin temeli olup, tarım yöntemini belirleyen en önemli uygulama tımar sistemiydi. Bu sistemde toprağın mülkiyeti devlete, işleme görevi köylüye, vergisi sipahiye aitti. Köylü toprağı, sürekli işleme ve miras bırakma hakkını devam ettirebilmek için bazı yükümlülükleri yerine getirmek zorundaydı: Sahipsiz kimse toprağını terk edemezdi, vergilerini sipahiye ödemek zorundaydı, toprağı sahipsiz üç yıl üst üste boş bırakan köylüden toprağı alınırđı. Bu yükümlülüklerle karşı devlet de halkın güvenliğini korumak ve düzeni sağlamak zorundaydı (Kara, Nazlım, 2007:86).

Kırsal topraklar ilke olarak devlet (miri) mülkiyeti altında bulunduğundan özel mülkiyet dışındaydı. Ancak hazineyi temsil eden padişahın iradesiyle toprağın hukuki statüsü değişebilirdi. Bu bakımdan kırsal topraklar statüleri bakımından miri (tımar sistemi), mülk (özel mülkiyet altında) ve vakıf olarak üç kısımda ele alınıyordu. Padişah nadir de olsa bir mülkname ile bazı toprakları devlet mülkiyetinden çıkarıp özel mülk olarak verebilirlerdi. Ancak devlet gelirlerini düşürücü ve feodalleşmeye imkân tanıyıcı böyle bir uygulama yaygın değildir ve Osmanlılardan önceki Türk hükümdar ve beylerinin bu tür uygulamalarının tanınması anlamını taşımaktadır. Bununla birlikte devlet bu tür toprakları da

vergilendirmiştir. Bu topraklar özel mülk olduklarından satılabiliyor, vakfedilebiliyor ve miras olarak kalıyordu. Böylece toprakların parçalanmalarının ve dolayısıyla devlet müdahalesine maruz kalmalarının önlenmesi amacıyla vakfedilmeleri tercih ediliyordu (Tabakoğlu, 1986:334).

Osmanlı İmparatorluğu'nda arazi yönetimi kronolojik olarak değerlendirilecek olursa, kuruluş dönemine baktığımızda, tımar sisteminin sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerden birbirlerinden farklı toplumlara ve bölgelere uygulanması mahalli özelliklere adapte olmasına ve bu arada, sistemdeki tımar türlerinin sayısının artmasına neden olmuştur. Osmanlı Devleti'nin büyümesinde başta gelen etkenlerden biri tımar usulü olup, Osman Gazi, zamanında başlamış ve o tarihlerde evlada geçmiştir. Tımar 16. yüzyılın ortalarına kadar gayet düzenli bir şekilde yönetilmiştir (Acun, 2002:901).

Duraklama döneminde, toprak yönetiminde bozulmalar yaşanmıştır. Tımar sisteminin bozulma sebeplerinden en önemlisi olan devlet fetihlerinin durması, dolayısıyla fetih gelirlerinin azalmasından kaynaklanmıştır. XVI. yüzyılın ortalarında Osmanlı Devleti geniş bir alana ulaşmış ve ulaşabileceği büyüme sınırlarına ulaşmıştır. Ayrıca Avrupa'da teknolojik gelişmeler bu ülkelerin de güçlenmesini sağlamıştı. Bu durumda imparatorluğun yeni gelir kaynaklarına ihtiyacı vardı. İşte bu sebepler, devletin gelir sağlamak amacıyla tımarları yüksek bedeller karşılığında iltizama vermesini ve tımar sisteminin bozulmasını sağlamıştır (Aktan, 1988:77). 16. yüzyılın sonlarında tımar sisteminin bozulması ile iltizam sistemi sonucunda köylü halkın durumu kötüleşti. Köyden kente göçler başladı ve bu göçlerle, şehirdeki sorunlar artmaya, köyler boşalmaya ve tarım üretimi azalmaya başladı (Kara, Nazım, 2007:92).

Osmanlı terminolojisinde kendisine “sahib-i arz” denildiği halde Osmanlı sipahisi kesinlikle bugünkü anlamda toprak sahibi değildi. Tımar sahibine verilen hak, köylülerden aynen ve nakden bazı vergileri toplamak ve kendilerinden –sınırlı bir ölçüde olsa dahi- bazı hizmetleri talep etmekten ibaretti. Bu vergi ve hizmetlerinin verilmesini sağlamak için tımar sahibi köylülerin köyü terk etme ve

toprak alım satımı konusundaki haklarını kısıtlayabilirdi. Ancak sipahi reaya topraklarını kendi hesabına işletemezdi. Hatta Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk yüzyıllarında kendisine ayrılan “hassa çiftlikleri” 16. yüzyıl sonlarına doğru diğer topraklar gibi reayanın eline verilmişti. Üstelik sipahiler sık sık Osmanlı İmparatorluğu'nun bir bölgesinden bir başkasına nakledilebildiklerinden, hiç değilse 16. yüzyıl ikinci yarısından önce bir köyde mülk sahibi olmaları mümkün değildi (Faroqhi vd., 2000/2:160).

17. yüzyıldan itibaren savaşların uzaması, savaş giderlerinin artması, Anadolu'da çıkan iç karışıklıklar köylünün durumunu güçleştirmiş, ekonomik sıkıntıların artması sonucu, öşri topraklar köylünün elinden çıkmaya ve ayan, eşraf, mütegalibe denilen kişilerin eline geçmeye ve bunun sonucu, büyük çiftlikler kurulmaya başlanmıştı. Zeamet ve tımarlar ise hak edenlere verilmeyip iltizam usulü ile mültezim denen kimselere verildi. Mültezimler bir köylünün vergisini peşin olarak devlete öder daha sonra kendileri köylüden vergiyi toplarlardı. Vergileri toplarlarken yasal bir kar alma hakları vardı. Ancak bu kişiler daha çok vergi toplamak için halka her türlü baskıyı yapmaktaydılar (Kara, Nazlım, 2007:86).

Tımar sistemi ilk defa 1703 yılında Girit'te kaldırılmış ve burada maaşlı memuriyete geçilmiştir. Diğer yerlerdeki tımarlar ise 1812 yılından itibaren boş oldukça verilmemeye başlanmıştır (Öner, 2005:88). Tanzimat dönemine kadar miri denilen toprakların esas sahibi Osmanlı devletidir, tarla ve meralar devlete aittir ve ancak bağ, bahçe ve evlerde kişilerin özel mülkiyeti söz konusudur. Ancak klasik Osmanlı sisteminde köylünün ektiği arazilerde, miras olarak babadan oğula geçen bir tasarruf hakkı bulunmaktadır. Vergilerini ödemek koşuluyla köylü topraklarından kovulmazdı (Faroqhi vd., 2000/3:195).

Tanzimat dönemine kadar Osmanlı hukukunda arazi hakkında müstakil bir kanun yoktu. Mülk arazilerinin hükümleri fıkıh kitaplarında yer almakta, miri araziye ilişkin hükümler ise çeşitli kanunnameler, kanun hükmündeki münferit irade, ferman ve talimatlar ile hükümdarlar tarafından düzenlenmiş bulunmaktaydı (Akgündüz, 1990:139-140).

19. yüzyılda iyice bozulmuş olan tımar sistemi Tanzimat'la birlikte ortadan kaldırıldı (Kara, Nazlım, 2007:86). Öner (2005:88) de, Kara ve Nazlım gibi, tımar sisteminin 1839 Gülhane Hattı Hümayunu ile tamamen ortadan kaldırıldığını belirtmiştir. Ancak, uzun süredir, tımar toprakları üzerinde gerçek bir malik gibi hareket eden tımar sahipleri (sipahiler) bu topraklar üzerinde mülkiyet iddia etmişlerdir. Bu nedenle, Tanzimat Fermanı ile dirlikleri elinden alınan kimselere dirliklerine karşılık olarak maaş bağlanmıştır. Dirlik (tımar) sistemi bu şekilde sona ermiş, ancak miri arazi rejimi muhafaza edildiğinden bu rejimi yeniden düzenlemek gerekmiştir. Başlanan çalışmalar sonucunda miri araziye esaslı bir şekilde düzenleyen 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi yürürlüğe konulmuştur.

1858 Arazi Kanunnamesi uygulamaya girdikten sonra, topraktan alınan bütün vergiler kaldırıldı. Bunun yerine, ürünün yüzde onu oranında tarım vergisi kondu. Ayrıca bir tapu nizamnamesi çıkarılarak bütün mülk ve arazilerin yazımı yapıldı (Kara, Nazlım, 2007:86).

### 3. TÜRKİYE’DE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİ

Bu bölümde ilk olarak Osmanlı İmparatorluğu’nun yıkılması ile birlikte aynı topraklar üzerinde kurulan Türkiye Cumhuriyeti’nin arazi yönetimi ile Türkiye’de hazine arazilerinin hangi yöntemlerle yönetildiği ve hazine arazilerinin yönetimden sorumlu devlet kurumlarından çalışma konusu itibariyle önemli olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilmeye çalışılmıştır.

#### 3.1. Osmanlı İmparatorluğu’ndan Günümüze Arazi Yönetimi

Arazi tahririne Fatih Sultan Mehmet devrinde başlandığını görüyoruz. Daha sonra bu konuya Kanuni Sultan Süleyman zamanında hız verilmiş ve Osmanlı Devleti sınırları içinde bulunan il, ilçe ve köylerde arazi tahrirleri yapılmıştır. Aşağıda da belirtildiği üzere 1534 yılında başlayıp 1634 yılına kadar süren bu tahrirler sonucu, 2322 cilt defter tutulmuştur. Bunlar hala Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde korunmaktadır. Ülkemizde taşınmazların tapu defterine kaydı ve maliklerine tapu senedi verilmesine 1847 yılında çıkarılan Tapu Nizamnamesi ile başlanmıştır. Özel mülkiyete ilişkin tapu sicil düzeni ilk defa bu Nizamname ile gündeme gelmiştir. Daha sonra ise belirli tarihlerde aralıklı olarak arazi ve emlak yoklamaları yapılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu’nun 15-19. yüzyıl dönemlerine ait “Tapu Tahrir Defteri” adı verilen ve o döneme ait şehir, kasaba ve köylerdeki parsellerin kullanım durumları, vergiye esas değerleri ve benzer bilgileri içeren 2.322 adet defter bulunmaktadır. 21.05.1847 tarihinden başlayarak 1933 yılına kadar gelen süre zarfında tarih ve sıra numarasına dayalı olarak tutulan ve “Tapu Zabıt Defteri” adı verilen 14.023 adet defter bulunmaktadır. Ayrıca 1847 ile 1914 yılları arasında ait ve milli sınırlarımız içinde kalan ülkelerin kayıtlarını içeren 8.277 adet Tapu Zabıt Defteri bulunmaktadır. 1934 yılından bugüne kadar 320.000 cilt ikinci nüsha tapu kütüğü, 270.000 cilt tapu senedi ve 1.000 adet “Tablo Mahzen” defteri bulunmaktadır. 1925 ve 1967 yılları arasında tutulan köy hudut nameleri de arşivlerde korunmaktadır ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr), 2009).

1858 tarihli Arazi Kanunnamesinde, Osmanlı toprak sistemi, daha önce olduğu gibi, mülk, mirî, vakıf, metruk ve mevat arazi olmak üzere beş kısma ayrılmış ve mülk arazilerle ilgili hükümler fıkıh kitaplarında geniş bir şekilde işlendiği için söz konusu kanunda incelenmemiştir. Mülk araziler üzerindeki tasarruflar ispat için işlemden sonra şer'îye siciline kaydedilmiştir. 1875 tarihli nizamname ile mülk arazi üzerindeki tasarrufların tapu memuru önünde yapılması kabul edilmiştir. Böylece mülk arazilerin tasarrufunda ilk defa tapu sicili yolu ile tasarrufa başlanmıştır. Cumhuriyetin kuruluşunu takiben yürürlüğe konulan Anayasalarda da Mülkiyet Hakkı Anayasa'nın teminatı altına alınmıştır ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr), 2009).

Yukarıda belirtildiği üzere Osmanlı İmparatorluğu zamanında söz konusu sicillere ve tahrir defterlerine kaydedilen hak sahipleri ile ilgili bilgiler Türkiye Cumhuriyeti zamanında yapılacak kadastro çalışmalarına yardımcı olmuştur.

1924 yılında Tapu Genel Müdürlüğü kuruldu. Ayrıca Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde 22.04.1925 tarihinde çıkarılan 658 sayılı kanun ile Kadastro dairesi oluşturularak, taşınmaz malların mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi, konumu ve ekonomik yapılarına göre sınıflarının belli edilip bazı illerde çalışmalarını başlattılar. 1926 yılında Türk Madeni Kanunu'nun ön gördüğü şartları oluşturmak amacıyla, 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro Kanunu ile İl, İlçe ve Belediye sınırları içerisinde kalan bölgelerde Kadastro çalışmalarına hız verildi. Bu bölgelerin dışında kalan köylerimizde ise 15.03.1950 tarihinde 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girdi. Daha sonra bu kanun 1964 yılında 509 sayılı kanun ve 1966 yılında ise 766 sayılı kanun olarak değişti. 10.10.1987 tarihinde 3402 sayılı bu günkü geçerli olan yeni Kadastro Kanununun yürürlüğe girmesiyle hem 2613 sayılı Kadastro Kanununun, hem de 766 sayılı Tapulama Kanunu yürürlükten kalktı ve her iki kanun da ortadan kalkarak, 3402 sayılı Kadastro kanunu ile birleşti. Ülkemizde hala Kadastro çalışmaları tamamlanmamış olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün İl ve İlçelerde bulunan Kadastro Müdürlükleri tarafından Kadastro çalışmaları yoğun bir şekilde hızlanmıştır (Dolu, 2006).



Dolu'nun da değindiği üzere, Türkiye Cumhuriyeti'nde ilk kadastro çalışması 22.04.1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Kanunu ile Ülke düzeyinde çalışmalara başlansa da günümüze kadar 15.12.1934 tarih ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, 15.03.1950 tarih ve 5602 Sayılı Tapulama Kanunu, 28.06.1966 tarih ve 766 sayılı Tapulama Kanunu ve 26.07.1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu çıkarılmış ve 1858 Arazi Kanunnamesi ile başlayan özel mülkiyet sayısı artmıştır.

Hazine malları ile ilgili görevler, Maliye Nezaretinin gelir birimleri tarafından yerine getirilirken, 1909 yılında Maliye Nezaretine bağlı “Emlak-ı Emiriye Müdüriyeti” adıyla kurulan birim bu görevleri yürütmüş olup, bu Müdüriyetin adı, 1923 yılında “Emlak-ı Milliye Müdürlüğü”, 1929 yılında “Milli Emlak Müdürlüğü” olmuştur. Bu Müdürlük ise, 1942 yılında “Milli Emlak Umum Müdürlüğü”ne dönüştürülmüş ve daha sonra, 1945 yılında bu kuruluşun adı, “Milli Emlak Müdürlüğü” olmuştur (Kardeş, 2007:16).

### **3.2. Çeşitli Kanunlarla ve Yöntemlerle Hazinenin Mal Edinmesi**

Bu bölümde Hazinenin uygulamada daha çok hangi kanunlara dayanarak mal edildiği verilmeye çalışılmıştır.

#### **3.2.1. 3402 Sayılı Kadastro Kanununa Göre Hazinenin Mal Edinmesi**

Kadastro çalışmalarıyla tapulaması yapılmayan yerlerin, yani tapu harici yerlerin kadastrasının yapılması neticesinde kadastro tespitine, tespit ilanına ve tespit ilanına itirazın neticesinde mahkeme kararına göre tapuya tescil olunur.

09.07.1987 tarih ve 19512 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. bölümünde Kadastro Tespitine İtiraz başlığı altında belirtildiği üzere, Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler, bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir, itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da

gösterilir. 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadaastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir. Kadaastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadaastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadaastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.

Söz konusu Kanununun 16. maddesinin Kamu Malları başlığı altında belirtildiği üzere, kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

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

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

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

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

c) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

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

Söz konusu Kanunun 18. maddesinin Hazine Adına Tespit başlığı altında belirtildiği üzere, yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur. Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

Yukarıda da değinildiği üzere, Kadastro çalışmaları ve yapılan çalışmalara itiraz sonucu Hazine adına tespit edilen ve kadastro keskinleşen yerlere 10 yıl içinde herhangi bir dava yoluna gidilmezse söz konusu yerlerin Hazine adına tespiti ve tescili kesinleşir, dava açma zaman aşımına uğrayacağından daha sonra herhangi bir hak iddia edilememektedir.

### **3.2.2. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Kazandırıcı Zamanaşımı Yolu ile Hazinesinin Mal Edinmesi**

Kadastro yoluyla hazinenin mal edinmesi başlığı altında anlatıldığı üzere, kadastro yapılmayan tapu harici yerleri malik sıfatıyla davasız ve aralıksız 20 yıl boyunca zilyet kimse tapuya tescil davası ile kazandırıcı zamanaşımına istinaden mülkiyet kazanılabilir. Taşınmaz mal mülkiyeti kazandırıcı zamanaşımı ile de iktisap edebilir. Bunlardan biri olağan zamanaşımı yoluyla kazanma diğeri ise olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma olmak üzere iki şekilde gerçekleşir.

Olağan (adi) zamanaşımı ile kazanma 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 712. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez. Olağan zamanaşımı ile Hazinesinin mal edinmesi veya mülkiyeti iktisap edinmesi Kadastro tespitine istinaden tescilin Hazine adına sağlanması ve bu tescilin davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürülmesi ile mümkün olabilir.

Olağanüstü (fevkalade) zaman aşımı ile kazanma ise 4721 sayılı Medeni Kanununun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur. Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur. Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.

Hazinenin mal edinmesi daha çok Kazandırıcı Zamanaşımı Yollarından olan olağanüstü zamanaşımı yoluyla gerçekleşmektedir. Ya Hazinenin Davacı olması neticesinde davayı kazanması ya da Hazinenin Davalı olması, ancak davacının iddia ettiği taşınmazın davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle maliki olduğunu ileri süren şahsın iddiasının mahkemece yetersiz veya asılsız görülmesi neticesinde Hazinenin davayı kazanması ile tescilin Hazine adına gerçekleşmesi yoluyla olmaktadır. Tapuda kayıtlı olmayan arazileri 20 yıl boyunca aralıksız ve davasız kullandığını iddia eden kimse mahkemeye Hazineyi ve ilgili tüzel kişiliğini (köy tüzel kişiliği gibi) dava ederek söz konusu yerin kendi adına tescilini istemektedir. Davacının iddiasını ispatlayamaması veya mahkemece haklı görülmemesi nedeniyle söz konusu yer Hazine adına tescil edilebilmektedir. Veya bazı durumlarda Hazine de davacı olabilmektedir.

Hazinenin olağan zamanaşımı yoluyla mal edinmesine de Kadastro sonucu Hazine adına tescil edilen yerler örnek olarak gösterilebilir. 10 yıl sonra bu yerlere dava açma zamanaşımına uğrayacağı için Hazine adına tescil edilen yerler kesinleşmiş olmaktadır.

### **3.2.3. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa Göre Hazinenin Mal Edinmesi**

Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamu yararına istinaden gerekli olan yeri kamulaştırarak mülkiyetin alınmasıdır. Genel bütçeli kuruluşlar tarafından kamulaştırma yapıldıysa mülkiyet Hazine adına, diğer bütçeli kuruluşlar tarafından kamulaştırma yapıldıysa mülkiyet diğer kamu idareleri adına tapuya tescil olunur.

Kardeş'e (2007:181) göre kamulaştırma, kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığı peşin verilmek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanunda gösterilen esas ve usullerle ve zorla alınması şeklindedir.

08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinde de ifade edildiği üzere, İdareler, Kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler denilmekte ve izleyen fıkrada bu haller belirtilmektedir.

Anayasanın 46. maddesinde ise, Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir hükmü bulunmaktadır.

Kamulaştırma işleminde satın alma işleminden farklı olarak kamulaştırılacak taşınmaz mal malikinin rızası aranmaz. Yani kamulaştırmada Devlet kamu yararı için cebren taşınmaz mal edinmektedir. Ancak kamulaştırma işleminin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa uygun şekilde yapılması gerekir. Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda ve takdir olunan bedeller ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açabilirler (Turan, 1998:16).

2942 sayılı Kanunda 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı Kanunla önemli değişiklikler yapılmıştır. 178 sayılı KHK'nin (Kanun Hükmünde Kararname) 543 sayılı KHK ile değişik 13/g maddesiyle Bakanlık adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek ve diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak görevi Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Nitekim 178 sayılı KHK'nin 543 sayılı KHK ile değişik 13/g maddesine göre, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevlerinden birisi de, Maliye Bakanlığı adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek, diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamaktır.

### **3.2.4. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa Göre Hazinein Mal Edinmesi**

01.01.2006 tarihinde yürürlüğe giren Kanun ile bazı kurumlar (Devlet Su İşleri, Karayolları Genel Müdürlüğü gibi) genel bütçeli kuruluşlar arasına geçmiştir. Nitekim genel bütçeli kuruluş ait taşınmazların mülkiyeti Hazine adına tapuya tescil olunur. 24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun amacı, kalkınma planları ve programlarda yer alan politika ve hedefler doğrultusunda kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde elde edilmesi ve kullanılmasını, hesap verebilirliği ve mali saydamlığı sağlamak üzere, kamu mali yönetiminin yapısını ve işleyişini, kamu bütçelerinin hazırlanmasını, uygulanmasını, tüm mali işlemlerin muhasebeleştirilmesini, raporlanmasını ve mali kontrolü düzenlemektir.

5018 sayılı Kanununun 45. maddesine göre, Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Maliye Bakanlığı tarafından yönetilir. Bu tescil işlemleri, adına tescil yapılan idarenin taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili birimine (İlçelerde Malmüdürlükleri) bildirilir. Ayrıca 5018 sayılı Kanununun Geçici 12. maddesine göre, söz konusu Kanununun 45. maddesinin 1. fıkrasında da ifade edildiği üzere, Hazine adına tescil edilmesi gereken taşınmazlardan, ilgili kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunanlar, bu idarelerin tüzel kişiliğinin sona erdiği tarihi izleyen 6 ay içinde herhangi bir işleme gerek olmaksızın tapuda resen Hazine adına tescil edilir

09.04.2006 tarih ve 26134 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 303 Sıra Nolu MEGT'de (Milli Emlak Genel Tebliği) belirtildiği üzere, 5018 sayılı Kanun hükümlerine göre, daha önce Genel Bütçe kapsamı dışında iken, genel bütçe kapsamına alınarak bu Kanununun 12. maddesi gereğince tüzel kişiliklerini kaybeden ve yine bu Kanununun 45. ve geçici 12. maddeleri gereğince, mülkiyetlerindeki taşınmazları tapuda Hazine adına resen tescil edilecek olan kamu idareleri aşağıda sıralanmıştır: Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, DSİ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, SHÇEK Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü.

303 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, yukarıda belirtilen kamu idarelerinin halen mülkiyetlerinde bulunan ve Hazine adına tescili gereken taşınmazlara ilişkin listeler, Bakanlığımızın mahalli teşkilatı tarafından kontrol edildikten sonra, ilgili tapu sicil müdürlüklerine intikal ettirilerek, bu taşınmazların tapuda Hazine adına tescilleri ile yeni tapu senetlerinin bir örneğinin gönderilmesi talep edilecektir. İlgili tapu sicil müdürlüklerince bu taşınmazların Hazine adına tescilleri yapıldıktan sonra, 5018 sayılı Kanununun 45. maddesinin 1. fıkrası gereğince, Bakanlığımızın mahalli teşkilatına tapu senedi de gönderilmek suretiyle bilgi verilecektir. Tapu sicil müdürlüklerince yapılan tescil ve tescile ilişkin bildirimden sonra, ilgili kamu idarelerince yapılan tahsis talepleri, bu taşınmazların kullanım amacına uygun olarak defterdarlıklarca değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

### 3.3. Türkiye’de Hazine Arazileri Yönetiminde Devlet Kurumları

Türkiye’de hazine mallarının yönetimi ile ilgili birçok kurum ve kuruluş bulunmaktadır. Söz konusu kurum ve kuruluşlar devlet mallarının elde edilmesinden elden çıkarılmasına kadar görevli, yetkili ve sorumlu tutulmuşlardır. TBMM’nin her konuda olduğu gibi devlet mallarının yönetimine ilişkin yasama yetkisi yanında Bakanlar Kurulu’na bazı kanunlarla devlet mallarının yönetimine (satış, kira, tahsis) ilişkin bir takım yetkiler verilmiştir (Söyler, 2005:106).

Hazine malları ile yetkili ve görevli söz konusu kuruluşlar şunlardır: Bakanlar Kurulu, Başbakanlık, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı, Denizcilik Müsteşarlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı, Devlet Malzeme Ofisi Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Dışişleri Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Gümrük Müsteşarlığı, İl Özel İdareleri, İstanbul ve İzmit Büyük Şehir Belediye Başkanlıkları, Karayolları Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Milli Savunma Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı, Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Sayıştay, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, TBMM Sekreterliği ve Ulaştırma Bakanlığı.

Hazine malları ile yetkili ve görevli kuruluşlar yukarıda tek tek sayılmış olup, çalışma konumuz itibarıyla bizi ilgilendiren kurumlar olan Maliye Bakanlığı’na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü irdelenmiştir. Türkiye’de hazine arazileri yönetiminden sorumlu Devlet Kurumları irdelenirken neden başka bir kurum değil de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü irdelenmektedir, sorusu akla gelebilir. Hazine arazilerinin tapu kaydı bilgileri (ada, parsel no, yüzölçümü, maliki gibi.) Tapu Sicil Müdürlüklerinde, hazine arazilerinin yerini ve sınırını gösteren koordinat bilgileri de Kadastro Müdürlükleri’nde bulunmaktadır. Bu nedenle Türkiye’de hazine arazileri yönetiminden sorumlu Devlet Kurumları irdelenirken Tapu Kadastro Müdürlüğü’ne de değinilmesinin yerinde olacağı düşünülmüştür.



### 3.3.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Bu başlık altında ilk olarak Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün tarihçesi incelenmiş, sonra teşkilat yapısı irdelenmiş ve son olarak da görevlerinin neler olduğu maddeler halinde belirtilmiştir.

Tanzimattan önceki dönemde tımar ve zeamet sahipleri yani sipahiler devleti temsilen miri araziye dağıtmışlardır. 1839'da Tanzimatın ilanı ile dirlik (tımar) sistemi kaldırıldığından bu tarihten 1847 yılına kadar kısmen sipahiler kısmen mültezimler ve bu tarihten sonra da mültezim ve muhassıllar miri araziye tefviz ettiler. 1858 Arazi Kanunnamesi ile ise, miri arazinin tefviz ve ihalesine mal memurları yani "Defterdar" ve "Malmüdürleri" mezun kılınmış, kendilerine sahib-i arz sıfatı verilmiştir. 1858 yılından tapu teşkilatının kurulduğu 1874 yılına kadar "Maliyenin mal memurları" devleti temsilen tefviz işlemi yapmışlardır. 1874'ten sonra ise tapu memurları miri arazinin tefvizinde devleti temsil etmişlerdir. İllerde Tapu (Defter-i Hakani) memurları, kazalarda tapu kâtipleri, bunların bulunmadığı yerlerde maliye mal memurları miri araziye tefviz etmişlerdir (Öner, 2005:283).

Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, genel müdürlük olmadan önce, illerde milli emlak şeflikleri bulunmaktaydı. 1942 yılından sonra illerde milli emlak müdürlükleri kurulmaya başlandı. 178 ve 543 sayılı KHK'lere (Kanun Hükmünde Kararname) göre, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün taşra teşkilatı, Milli Emlak Servisi, Milli Emlak Müdürlüğü ve Milli Emlak Daire Başkanlığı şeklinde örgütlenmektedir. Ankara, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Adana ve Antalya il merkezlerinde, Defterdara bağlı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı bulunmaktadır. Daire başkanlığına bağlı Emlak Müdürlükleri mevcuttur. Diğer 75 il merkezinde ise, Defterdara bağlı Milli Emlak Müdürlükleri bulunmaktadır. İlçelerde Malmüdürlüklerine bağlı Milli Emlak Servisleri mevcuttur ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Hazine malları konusunda genel yetkili kuruluş olup diğer kuruluşlara verilen görevler dışındaki tüm işlemleri yapmakla görevli ve yetkilidir. Hazine malları ile genel olarak görevli ve yetkili kuruluş, Maliye Bakanlığı'dır. Bu, 178 sayılı KHK'nin, Maliye Bakanlığı'nın görevlerinin belirtildiği 2. maddesinin 543 sayılı KHK ile değişik (g) bendinde yer almıştır: Devlete ait malları yönetmek, kamu malları ile kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz malları konusundaki yönetim esaslarını belirlemek bunlara ilişkin diğer işlemleri yapmak. Maliye Bakanlığı'nın yukarıda sayılan görevleri, bu Bakanlığın ana hizmet birimi Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yerine getirilir (Kardeş, 2007:16).

Maliye Bakanlığı, devlet mallarının yönetimi konusunda ayrıcalıklı bir yere sahiptir. Zira, tüm Genel Bütçeli Kurumlara izafeten Hazine tüzel kişiliğinin gerektirdiği tüm görevleri bu Bakanlık yerine getirmektedir. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 46. maddesine göre genel bütçeli kurumlara ait taşınmaz mallar Hazine adına tescil edilir ve Maliye Bakanlığı tarafından yönetilir. Maliye Bakanlığı devlet mallarının yönetimini esas itibariyle Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yerine getirmektedir (Söyler, 2005:107).

### **3.3.1.1. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat Yapısı**

Bu bölümde Maliye Bakanlığı merkez ve taşra teşkilat yapısı irdelenmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün teşkilat yapısına değinmeden önce Maliye Bakanlığı'nın teşkilat yapısına bakmanın yerinde olacağı düşünülmüştür. Maliye Bakanlığı merkez teşkilatı Çizelge 1'de görüleceği üzere, Maliye Bakanı'na bağlı 1 Müsteşar, 3 Müsteşar Yardımcısı, Ana Hizmet Birimleri, Danışma ve Denetim Birimleri ile Yardımcı Birimlerinden oluşmaktadır. Çalışma konusundan hareketle, Türkiye'de hazine arazilerinin yönetiminden sorumlu kuruluş olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı'nın merkez teşkilatı içerisinde, ana hizmet birimleri arasında yer almaktadır.

**Çizelge 1. Maliye Bakanlığı Merkez Teşkilatı**

Müsteşar	Müsteşar Yardımcısı	Ana Hizmet Birimleri	Danışma ve Denetim Birimleri	Yardımcı Birimler
Müsteşar	Müsteşar Yardımcısı	1.Bahum ve Muhakemat Genel Müdürlüğü	1.Maliye Teftiş Kurulu Başkanlığı	1.Personel Genel Müdürlüğü
	Müsteşar Yardımcısı	2.Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü	2.Hesap Uzmanları Kurulu Başkanlığı	2.İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı
	Müsteşar Yardımcısı	3.Muhasebat Genel Müdürlüğü	3.Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı	3.Bilgi İşlem Daire Başkanlığı
	Müsteşar Yardımcısı	4.Gelirler Genel Müdürlüğü	4.Bakanlık Müşavirleri	4.Savunma Sekreterliği
	Müsteşar Yardımcısı	<b>5. Milli Emlak Genel Müdürlüğü</b>	5.Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği	5.Özel Kalem Müdürlüğü
		6.MASAK Başkanlığı		
		7.Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğü		
		8.Avrupa Topluluğu ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı		

**Kaynak:** (<http://www.maliye.gov.tr/maliye/khk178c.htm>)

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün taşra teşkilatı ise Çizelge 2'de görüleceği üzere, Defterdarlıklara bağlı Milli Emlak Dairesi Başkanlıkları veya Milli Emlak Müdürlükleri'nden oluşmaktadır. Nitekim 24.08.1995 tarih ve 22384 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Maliye Bakanlığı Millî Emlâk Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre, Millî emlâk taşra birimleri, millî emlâk mevzuatının uygulanması bakımından il ve ilçe merkezlerinde iş hacmi de dikkate alınarak aşağıda belirtilen şekilde örgütlenir.

**Milli Emlak Dairesi Başkanlığı:** 178 sayılı KHK'nin 543 sayılı KHK ile eklenen ek 21, ek 22 ve ek 23. maddelerine göre, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı il ve ilçelerde bir veya birden fazla kurulabilir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün il ve ilçeye ilişkin görevlerini yürütür. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın emrinde yeteri kadar Emlak Müdürü, Bilgi İşlem Müdürü ve Milli Emlak Denetmeni bulunur. Halen Adana, Ankara, Antalya, İstanbul, İzmir ve Kocaeli İl merkezlerinde Milli Emlak Dairesi Başkanlıkları vardır (Kardeş, 2004:675).

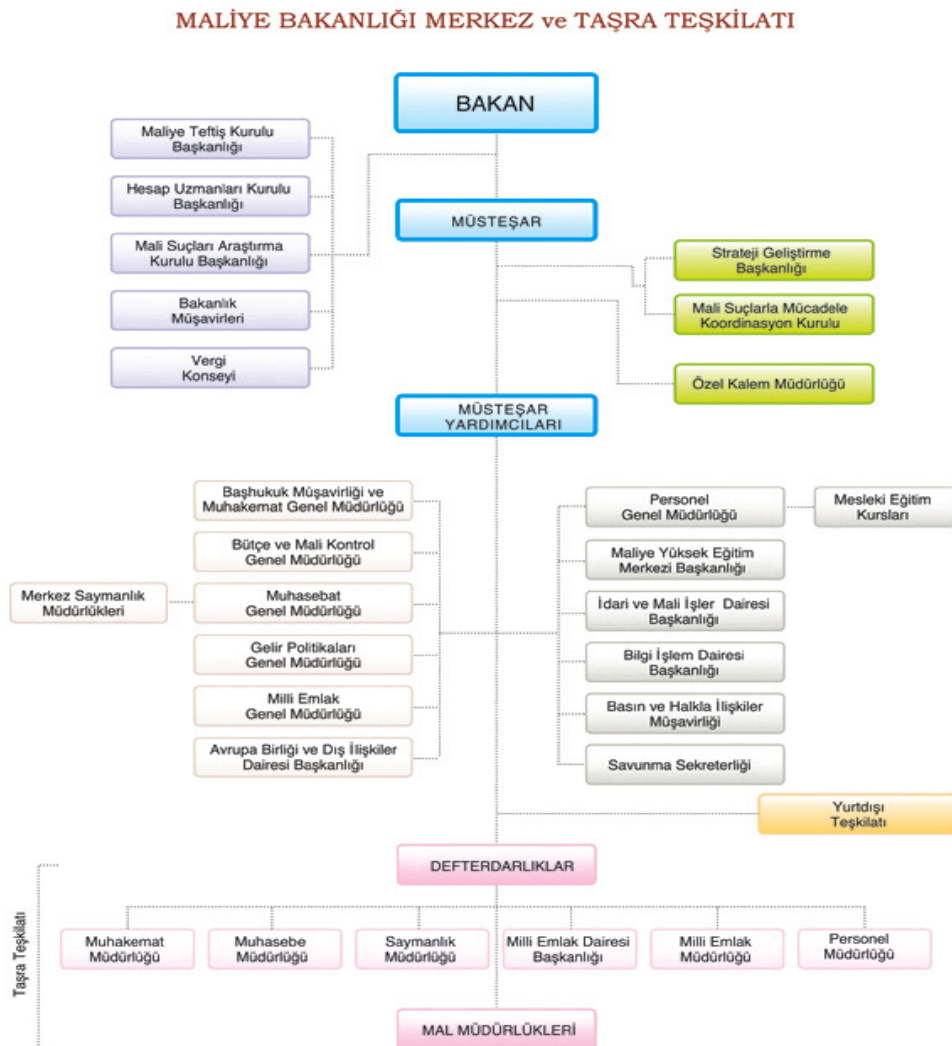
Maliye Bakanlığı Millî Emlâk Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği'nin 13. maddesine göre, Millî Emlâk Dairesi Başkanlığı, Millî Emlâk Dairesi Başkanı tarafından yönetilir. Millî Emlâk Dairesi Başkanı, millî emlâk bölümlerini, bu bölümlerin her aşamadaki yöneticileri aracılığı ile yönetir, kontrol eder ve aralarında koordinasyonu sağlar. Millî Emlâk Dairesi Başkanlığı olan yerlerde, millî emlâk bölümleri emlâk müdürleri tarafından yönetilir.

**Milli Emlak Müdürlüğü:** 178 sayılı KHK'nin ek 21 ve 22. maddesine göre, Milli Emlak Müdürlüğü, il ve ilçe merkezlerinde birden fazla kurulabilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün il ve ilçeye ilişkin görevlerini yürütür. Halen Adana, Ankara, Antalya, İstanbul, İzmir ve Kocaeli İl merkezleri dışındaki illerde Milli Emlak Müdürlükleri bulunmaktadır (Kardeş, 2007:18). Maliye Bakanlığı Millî Emlâk Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliğinin 13. maddesine göre, Millî Emlâk Dairesi Başkanlığı bulunmayan yerlerdeki Millî Emlâk Servisleri doğrudan Millî Emlâk Müdürü tarafından yönetilir.

**Milli Emlak Servisi:** 178 sayılı KHK'nin ek 21 ve 22. maddesine göre, milli Emlak Dairesi Başkanlığı veya Milli Emlak Müdürlüğü olmayan ilçelerdeki Malmüdürlüklerinde, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri ile ilgili işlemlerden ilçeyi ilgilendirenleri yürütmekle görevli Milli Emlak Servisleri bulunmaktadır. Milli emlak memuru bulunmayan ilçelerdeki milli emlak işlemleri, Malmüdürlüğünce görevlendirilecek diğer memurlar tarafından yönetilir (Kardeş, 2004:678). Çalışma konusundan -Türkiye'de Hazine Arazileri Yönetimi ve Nizip Örneği- hareketle, hazine arazileri yönetiminden sorumlu Maliye Bakanlığı taşra teşkilatlanması olan Milli Emlak Servisleri'nin bağlı olduğu Malmüdürlüklerine kısa da olsa değinilmesi gerektiği düşünülmüştür. Malmüdürlükleri Türkiye'deki toplam 81 il merkezine bağlı tüm ilçe merkezlerinde bulunmaktadır. Maliye Bakanlığı'nın en alt kademesinde, Çizelge 2'de de görüleceği üzere, Malmüdürlükleri yer almaktadır. Malmüdürlükleri ilçe merkezlerinde yer aldıklarından ilçenin en büyük mülki amiri Kaymakam'a bağlı olarak çalışmakta ve resmi yazışmaları Kaymakamlık Makamınca sürdürmektedirler. Malmüdürlükleri Milli Emlak Servisi ile birlikte Muhasebe Servisi, Muhakemat Servisi ve Veznelerden oluşmaktadır.

Ayrıca, Vergi Dairesi bulunmayan ilçelerde Gelir Servisleri de Malmüdürlüğü bünyesi içerirsinde yer almaktadır. Söz konusu Servisler doğrudan Malmüdürlüğü'ne bağlıdır. Malmüdürlükleri, söz konusu birimler veya servisler ile ilgili işlerin Kanuna uygun olarak yürütülmesini sağlamakla yükümlü kuruluşlardır.

**Çizelge 2. Maliye Bakanlığı Merkez ve Taşra Teşkilatı**



**Kaynak:** (<http://www.sgb.gov.tr/Files/slayt/turkce/yazdir/yapi.html>)

### 3.3.1.2. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Görevleri

178 sayılı KHK'nin (Kanun Hükmünde Kararname) 543 sayılı KHK ile değişik 13. maddesine göre, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri şunlardır:

a) Hazinesinin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek,

b) (Değişik bend: 26.05.2004 – 5177 Sayılı Kanun) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı ayni hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemleriyle ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki diğer yerler ile Devletin özel mülkiyetindeki yerlerde bulunan taş, kum, çakıl ve toprak ocaklarının kiraya verilmesi işlemlerini yapmak,

c) Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmaz mallarla hakların Hazineye mal edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmaz malların tescilini, taşınır malların tasfiyesini sağlamak,

d) Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları, genel, katma ve özel bütçeli idarelere tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak, tahsisi kaldırılan taşınmaz mallar üzerinde Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek,

e) Devlete ait konutları yönetmek ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek, her yıl yurt içi ve yurtdışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek,

f) Hazineye ait taşınmaz malların envanter kayıtlarını tutmak ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazlarının envanter kayıtlarının tutulmasına ilişkin esas ve usulleri belirlemek,

g) Maliye Bakanlığı adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek, diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak,

h) Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle el konulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,

i) 05.04.2007 tarih ve 5622 sayılı Kanunla değişik bent gereğince, genel bütçeye dâhil dairelerin hizmet dışı kalan taşınır mallarının satışını yapmak,

j) Maliye Bakanlığı hizmet binaları ve İçişleri Bakanlığının görüşünü almak suretiyle, hükümet konaklarının yapımını programlamak, satın alma işlemlerini yürütmek ve bunların onarımlarını yapmak,

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 19.01.2009 tarihli ve Hükümet Konakları ve Lojmanları konulu yazısı ile belirtildiği üzere, 31.12.2008 tarihli ve 27097 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.01.2009 tarihinde yürürlüğe giren, 2009 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun,

– Kısmen veya tamamen uygulanmayacak hükümler başlıklı 29. maddesinin ikinci fıkrasında, 13.12.1983 tarihli ve 178 Sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13. maddesinin (j) bendinde yer alan Bakanlık hizmet binaları ve İçişleri Bakanlığının görüşünü almak suretiyle, hükümet konaklarının yapımını programlamak, satın alma işlemlerini yürütmek ve bunların onarımlarını yapmak, hükmü Bakanlık hizmet binalarının yapımını programlamak, satın alma işlemlerini yürütmek ve bunların onarımlarını yapmak, şeklinde uygulanır.

– Kanuna Ekli E Cetvelince Bazı ödeneklerin kullanımına ve harcamalara iliksin esaslar başlıklı 69. maddesinde, yeni bir düzenleme yapıncaya kadar, hükümet konaklarının yapımını programlamaya, satın alma ve kiralama işlemlerini yürütmeye, onarımlarını yapmaya ve bunlara ilişkin doğacak giderleri İçişleri Bakanlığı bütçesinin ilgili tertiplerinden karşılamaya İçişleri Bakanlığı yetkilidir. denilmektedir. Bu nedenle,

– 2009 yılı itibariyle Hükümet Konaklarının yapımı, satın alınması, kiralınması, bakım ve onarım işlemlerine ilişkin tüm talepler İçişleri Bakanlığınca karşılanacaktır, denilmektedir.

k) Kamu kurumlarına ait taşınmazlar üzerindeki yönetim esaslarını tespit etmek,

l) Kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mal edinme ve yönetimine ilişkin olarak hazırlayacakları kanun, tüzük, yönetmelik tasarıları hakkında görüş bildirmek,

- m) Kamu mallarına ilişkin politikaları tespit etmek,
- n) Hazine mallarıyla ilgili diğer mevzuatla Bakanlığa verilen görevleri yürütmek,
- o) Görev alanına giren konulardaki alacakların süresinde ve mevzuata uygun olarak takip edilerek tahsil aşamasına getirilmesi için gerekli tedbirleri almak,
- p) Teşkilat ve görev alanına giren işlemleri kontrolörleri vasıtasıyla incelemek ve denetlemek.

### **3.3.2. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü**

Çalışma konusu itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne değinmenin yerinde olacağı düşünüldüğünden çalışma içerisinde bu bölümde yer verilmiştir. Milli Emlak Servislerince gerek Tapu Sicil Müdürlükleri gerekse Kadastro Müdürlükleri olmazsa olmaz kuruluşlardır. Bu bölümde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na bağlı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile ilgili olarak ilk önce tapu sicili ve kadastro temel kavramlarına değinilmiş, sonra kadastro nun sağladığı faydalar irdelenmiş ve son olarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevleri ve hazine arazileri yönetiminden sorumlu kurum ile ilgili olarak tapu kadastro müdürlüğü arasındaki ilişkiler incelenmiştir.

Reisoğlu'na (1984:112) göre, tapu sicili, taşınmaz mallar ile üzerindeki mevcut aynı hakların durumlarını göstermek üzere, devlet sorumluluğunda, tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir. Tapu Sicilinin taşınmaz malların hukuki durumu hakkında bilgi verme ve taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklarda açıklığı sağlama gibi iki önemli işlevi vardır. Tapu Sicilinin bu işlevleri tam anlamıyla yerine getirebilmesi, taşınmaz malların sınırlarının, yüzölçümlerinin ve diğer niteliklerinin doğru ve güvenilir bir şekilde belirlenmiş olmasına bağlıdır ki, bu da kadastro ile mümkün olmaktadır (Akıntürk, 2001:376).

Kadastro faaliyetleri, toprağın, arazinin arz üzerindeki fiziki ve hukuki durumlarını belirleme çalışmalarının bütünü ile bunların kayıt düzenini kapsamaktadır (Akkoç, 1998:1).



Aslında ister arazi, ister diğer taşınmaz mallar söz konusu olsun, bunların tapu siciline kaydedilmesi, yani bunlara ayrı sayfa açılması, tapulama deyimi ile ifade edilmek gerekirse de, tatbikatta Medeni Kanunun öngördüğü tapu kütüklerinin tutulması arazi kadastrounun uygulanmasına bağlandığı için, gerçek tapulamaya kadastro ile başlanmaktadır (Oğuzman, Seliçi, 1988:153).

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 1. maddesine göre, kadastro, taşınmaz malların hukuki ve geometrik durumlarının belirlenmesi faaliyetidir. Akkoç'a (1998:7) göre ülkemizde kadastro, Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicilin tesis etmenin bir aracı ve bu amaçla yönelik faaliyet olarak icra edilmektedir. Kadastro, taşınmaz malların hukuki durumlarını ve geometrik biçimlerini belirleyen bir tekniktir. Akipek'e (1972:292) göre ise kadastro, taşınmaz malların şekillerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin fenni ve geometrik usullerle tespit edilerek planlar dâhilinde gösterilmesinden ibarettir.

Akipek (1972:292) Kadastro'nun sağladığı faydaları şöyle özetliyor:

- a) Taşınmaz malların yüzölçümlerini, muhteva ve sınırlarını emin ve doğru bir şekilde gösterdiğinden, taşınmaz mülkiyetini ve özellikle arazi mülkiyetini teminat altına alır.
- b) Araziden doğan sınır anlaşmazlıklarının azalmasını sağlar.
- c) Çok küçük parçalara bölünmüş arazi parçalarının birleştirilmesini kolaylaştırarak arazinin ıslahını (daha iyi duruma getirilmesini) sağlar.
- d) Taşınmaz kredisinde emniyet sağlar. Bilhassa arazinin bütün vasıflarını göstermesi bakımından, onların ipotekli borç ve irat senetleri vasıtasıyla tedavülünü kolaylaştırır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ana görevleri, yasalarla belirlenmiş olan, taşınmaz mallarla ilgili sözleşmeler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastrou yaparak, taşınmaz malların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmaktır. Mülkiyete konu olan taşınmaz mallar, büyük ölçekli haritalar üzerinde tanımlayıcı işaretlerle sistematik bir biçimde gösterilir ve ilgili kayıtlarla

beraber bir bütün oluştururlar. Tapu sicili, her taşınmaz malın hukuki durumu, üzerindeki tüm haklar ve bunlara ilişkin belgelerle, yeryüzündeki konumunun belirlenmesi için gerekli ölçü ve bilgilerden oluşur. Tapu ve Kadastro Genel Mdrlg, taşınmaz mallara ilişkin, "Kimin ve Nasıl?" soruları ile belirlenen hukuki vb. durumlarını "Tapu, "nerede ve Ne Kadar?" sorularıyla belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin "Kadastro", faaliyetlerinin bir çatı altında birleştirilmiş bir bütünü olarak, görevini sürdürmektedir ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr), 2009).

Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı taşınmaz mallar Tapu Sicil Mdrlg kayıtlarında yer almaktadır. Milli Emlak Servisinde yapılan bir tarama sonucu mevcut olmayan mülkiyeti Hazine adına kayıtlı taşınmaz malların tapu senetleri söz konusu müdürlükten alınmaktadır. Ayrıca geleneksel değerlendirme yöntemlerine (satış, tahsis, kiralama gibi) esas olmak üzere, yapılan yazışmalar neticesinde Tapu Kaydı da Tapu Sicil Mdrlg'nden istenilmektedir.

#### **4. GÜNÜMÜZDE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Bu bölümde hazine arazilerinin hangi geleneksel yöntemlerle yönetildiği anlatılmıştır. Hazine arazileri birçok geleneksel yöntemle yönetilmektedir. Ancak, çalışmanın konusu açısından önemli olan bazı geleneksel yöntemler anlatılmaya çalışılmıştır. Verilmeye çalışılan geleneksel yöntemler şunlardır: satış, kiraya verme, ecrimisil ve tahsis yöntemidir.

##### **4.1. Satış İşlemi ve Hazine Arazilerinin Satış İle Değerlendirilmesi**

Satış, mülkiyetin devri amacını güden bir değerlendirme yöntemi olup, satıcının bir malvarlığı hakkını bir alıcıya geçirmeyi ve alıcının da satıcıya kararlaştırılmış değerini para olarak ödemeyi borçlandığı bir sözleşmedir (Yavuz, 2004:22). Arlı ve Aydın'ya (1992/2:3) göre ise, satış öyle bir sözleşmedir ki, düzenlenen sözleşmeyle satıcı durumunda bulunan idarenin önceden belirlediği ve duyurduğu zaman, yer ve koşullarla belirlenen bir bedel üzerinden, yasal yöntemlere uyularak taşınmaz malı teslim ve mülkiyeti geçirme borcu altına girmesidir.

Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri, 13.12.1983 tarih ve 178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK (Kanun Hükmünde Kararname), 19.06.1994 tarih ve 543 sayılı KHK ile değişik 13. maddesinde belirlenmiştir. Buna göre Milli Emlak Genel Müdürlüğü kısaca, hazine mallarını yönetmek, kamu malları ile kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz malları konusundaki yönetim esaslarını ve politikaları belirlemek ve bunlara ilişkin diğer işlemleri yapmakla görevlidir. Bu görevin uygulamada oldukça yoğun bir bölümü, Hazineye ait taşınmaz mallara ilişkin işlemler, bunun içinde de en büyük payı satış işlemleri oluşturmaktadır (Umay, Ermiş, 1998:1). Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar, eğer kamu hizmetleri için gerekli değilse tasfiye edilmektedir. Bu tasfiye yöntemlerinden en önemlisi ise satıştır. Mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerin başında gelen satış, bir sözleşme sonucu meydana gelir ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

Hazine malları ile bir kamu hizmeti için gerekli olmayan taşınmaz malların, satılarak tasfiye edilmesi ve elde edilecek gelirlerin ekonomiye kazandırılması yönünde özellikle 1994 yılından itibaren hızlı bir şekilde yürütülen çalışmalar halen sürdürülmektedir (Umay, Ermiş, 1998:13).

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış işlemleri 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 313 Sıra Nolu MEGT'te (Milli Emlak Genel Tebliği) belirtildiği üzere, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46. maddesi ve 178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin 13. maddesinin (b) bendine göre Bakanlığımıza ait olup bu işlemler, esas olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan ve HTİHY (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) hükümlerine göre yürütülmektedir.

Satın alma talebinde bulunan vatandaşın dilekçesine istinaden ilk önce söz konusu taşınmazın aşağıda belirtildiği üzere satışı mümkün olmayan taşınmazlardan olup olmadığı ilgili kurumlardan araştırılır. Söz konusu taşınmazın herhangi bir baraj, göl veya deniz ile bağlantısının olmadığı kesin olarak biliniyorsa, Kıyı Kanunu kapsamında olduğunun ayrıca araştırılmasına gerek yoktur. Böylece kırtasiyecilik bir nebze de olsa azalacaktır. Aşağıda maddeler halinde belirtildiği üzere kurumlarla yapılan yazışmalar neticesinde kurumlardan gelen cevaplarda aşağıda belirtilen maddelerden biri söz konusu ise satış gerçekleşmeyecek ve talepte bulunan vatandaşla ilgili maddeye göre ret cevabı verilecektir. 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere satışı mümkün olmayan taşınmazlar şunlardır:

- a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- c) 04.04.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlar,
- ç) 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

d) 09.08.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

e) 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,

f) 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,

g) 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

ğ) 12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),

h) 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,

ı) 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

i) 25.02.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

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

k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,

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

m) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,

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

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

Bu taşınmaz malların satışına izin verilmediğinden gereksiz yazışmaları önlemekte zaman kaybına neden olmamak amacıyla bu tür yerlerin satışa çıkarılmasının taşra teşkilatınca Bakanlığa önerilmemesi gerekmektedir. Yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmaz mallarla ilgili satın alma talepleri olduğu zaman, bunlar Bakanlığa iletilmeyip satışının uygun bulunmadığı istek sahiplerine bildirilecektir. Aynı taşınmaz mallarla ilgili olarak Bakanlıktan satışına ilişkin taşınmaz mal hakkında bilgi istenildiğinde ise, sadece bu niteliğine dair belge gönderilip diğer bilgi ve belgeler gönderilmeyecektir (Umay, Ermiş, 1998:16).

2004 yılı başına kadarki uygulamalarda, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre, kamu kurum ve kuruluşlarına taşınmaz mal satışı yetkisinin tamamı, Maliye Bakanlığı'ndaydı. Bu tarihten sonra, 31.12.2003 tarih ve 274 sıra nolu MEGT ile satış konusunda, taşra birimlerine yetki devri yapılmıştır (Kardeş, 2007:110).

Satın alma talebi üzerine yukarıda belirtildiği üzere ilgili kurumlardan taşınmazın satışına engel bir durumun olup olmadığı araştırılıp, satışında sakıncası olmadığı belli olduktan sonra, Tapu Müdürlüğü'ne, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh veya beyan olup olmadığı, Belediye Başkanlığı'na, taşınmazın imar durumu ve bu yazışmalar ile birlikte taşınmazın cinsine göre (arsa ise, ticaret odası, emlakçılara, arazi, bağ, bahçe ise ziraat odası, tarım müdürlüğüne) ilgili kurumlardan rayiç bedel için araştırma yapılır. En yüksek rayiç bedel baz alınarak kıymet takdiri yapılır ve 313 sıra nolu MEGT'e göre satış için istenen diğer bilgi ve belgeler tamamlanarak defterdarlığa gönderilir. Yapılan kıymet takdirine göre aşağıda belirtildiği üzere içinde bulunulan yılın Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanunun 76. maddesi için belirlenen parasal sınırlara göre, ilgili mercice satış için onay verilir. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere Satışa Çıkarmaya Yetkili Merciler şunlardır:

(1) Tahmin edilen satış bedeli yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanunun 76. maddesi için belirlenen parasal sınırların dört katına kadar olan taşınmazların satışa çıkarılmasına ilgili Valilikler (Defterdarlıklar) yetkilidir. İlçelerden gelen satış talepleri Valiliklerce (Defterdarlık) incelenerek yukarıda belirtilen yetki çerçevesinde en geç 1 ay içinde karara bağlanacaktır.

(2) 16.02.1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanunun 5, 6 ve 7. maddelerine göre yapılacak doğrudan satışlar ile 29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4. maddesinin (c), (d), (e) ve (g) bentlerine göre yapılacak doğrudan satın alma talepleri yukarıda belirtilen parasal sınırlar göz önünde bulundurularak ilgili Valiliklerce (Defterdarlık), (a), (b), (f), (h) ve (i) bentleri ile ikinci ve diğer fıkralarına göre yapılacak doğrudan satın alma talepleri ise Bakanlıkça sonuçlandırılacaktır.

Maliye Bakanlığı'nın, 03.05.2006 tarih ve 18303 sayılı genel yazısı ve devamında, 29.08.2007 tarih ve 54212 sayılı genel yazısı ile Büyükşehirler dâhil belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve imar planı olmayan taşınmaz malların satışı ikinci bir emre kadar durdurulmuştur. Mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmaz mallarla ilgili satış taleplerinin ise Defterdarlıklarca incelenerek satışları değerlendirilmek üzere bilgi, belgelerin Maliye Bakanlığı'na gönderilmesi istenilmiştir ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

Defterdarlık ve malmüdürlüklerinin, satış ile ilgili olarak yapması gerekenler şunlardır (Kardeş, 2007:111):

- Kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilecek taşınmaz malların satış işlemine başlanmadan önce, 313 sayılı MEGT çerçevesinde gerekli değerlendirmeler yapılarak, mülkiyet devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunup bulunmadığı araştırılır.

- Satışa konu taşınmaz malın tahsisli olması durumunda, öncelikle tahsisli olduğu idarenin muvafakati alınarak tahsisi defterdarlıkça kaldırılır. Tahsisin kaldırılmasına muvafakat edilmemesi halinde, talep sahibi kamu kurum ve kuruluşuna sonuçtan bilgi verilir.

- Taşınmaz malın bir kısmının talep edilmesi halinde, bu kısım ifraz edilerek müstakil parsel olarak tescil edilir. İfraz ve tescil işlemlerinde, 29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Kanununun 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunla değişik 7. maddesi uyarınca işlem yapılır.

- Satılacak taşınmaz malın imar planında, devir amacına uygun olarak ayrılmış gerekir. Plansız alanda kalan veya imar planında başka amca ayrılan taşınmaz mallar, imar planının yapılması veya değiştirilmesi durumunda değerlendirilebilir. Ancak, köy sınırları içinde köy tüzel kişiliklerinin veya plansız alanda trafo, direk (Pilon), elektrik ve gaz dağıtım merkezi yeri gibi imar planı gerektirmeyen yerlerde talep edilen taşınmaz malların satış ve devrinde plan şartı aranmaz.

- Satışa konu taşınmaz malın bedel tespiti, 2886 sayılı Kanununun 13. maddesinde belirtilen komisyonca, 9. maddesindeki esaslara göre yapılır.

- Satış işlemlerinde tereddüt edilen hususlarda, Maliye Bakanlığında alınacak cevaba göre işlem yapılır.

Satış onayı geldikten sonra talepte bulunan vatandaşa ihaleye davet yazısı veya sözleşmeye davet yazısı ile satış onayın geldiği bildirilir ve süresi içerisinde gelen vatandaşın ödeme durumuna göre satış bedeli taksitle veya peşin tahsil edilir. Nitekim 313 Sıra Nolu Milli MEGT'de de belirtildiği üzere satış bedelinin tahsili ile ilgili olarak Milli Emlak Servislerini ilgilendiren kısımlar aşağıda belirtilmiştir:

(1) Taşınmazların satış bedeli, ihale kararının veya satışın uygun görüldüğünün bildirilmesini izleyen günden itibaren on beş gün içinde peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde, bedelin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde kanunî faizi ile birlikte tahsil edilir. Bedelin taksitle ödenmesi halinde idare ile alıcı arasında "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenir, sözleşmenin bir örneği alıcıya verilir.

(2) 4706 sayılı Kanunun 5. maddesinde yapılan düzenleme ile taksitli satışlarda, taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibariyle belirlemeye Bakanlık yetkili kılınmıştır. Buna göre bedelin taksitle ödenmek istenilmesi halinde, satış



tutarı belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde 5.000,00 TL, bu sınırlar dışında ise 1.000,00 TL'sini geçtiği takdirde, alıcının belirteceği tarihler de dikkate alınarak taksitlendirme yapılabilecektir. Taksitlerin vadesinden önce ödenmesi durumunda, tahsil tarihi itibarıyla faiz hesaplanacaktır.

(3) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla yüzde onu, ilgili belediyelerin 20.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılacak ve kalan kısmından ise ilgili belediyeye yüzde otuz, varsa Büyükşehir belediyesine %10 oranında pay verilecektir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, yüzde yirmi beş oranında, dördte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilecektir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılacaktır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile kamu kurum ve kuruluşları adına özel ödenek kaydedilmesi gereken satış gelirlerinden pay verilmeyecektir. Herhangi bir sebeple sözleşmenin feshedilmesi durumunda aktarılan payların iadesi talep edilecek, payların iade edilmemesi halinde daha sonra aktarılacak paylardan mahsubu yoluna gidilecektir.

Hazineye ait ve bir kamu hizmeti için tahsisli olmayan taşınmaz mallar ile tahsisli olup da tahsis amacıyla kullanılmayan taşınmaz malların ekonomiye kazandırılması bakımından satışı, hem izlenen ekonomi politikası hem de acil eylem planında büyük önem arz etmektedir ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).<sup>1</sup>

Hazine arazilerinin satışı yapılırken uygulamada daha çok, genel bir kanun olan 2886 Sayılı Kanun ve özel bir kanun olan 4070 Sayılı Kanun Hükümlerine göre satış yapılmaktadır.

---

<sup>1</sup> Hazineye ait taşınmaz malların kısa sürede ekonomiye kazandırılması, satış ihalelerinde rekabetin sağlanması ve şahısların satın almak istedikleri taşınmaz mallara daha kısa sürede ulaşabilmelerini teminen, imar planında konut, ticaret ve sanayi alanı olarak ayrılan veya belediye ve mücavir alanı dışında kalan imarsız yerlerde bulunan ve ihale aşamasına gelmiş taşınmaz mallara ilişkin bilgiler, internet sitemizde ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)) "Satış İhale Bilgileri" başlığı altında yayınlanmaktadır.

#### 4.1.1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Göre Satış

10.09.1983 tarih ve 18161 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, devletin taşınmaz mallarının, satışını düzenleyen genel bir kanundur. Hazine taşınmaz malları, bu Kanunun 74. maddesine göre çıkarılan 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan HTİHY (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) hükümlerine göre ihale suretiyle veya Kanunun 71 ve 72. maddelerine göre kıymet takdiri suretiyle satılmaktadır.

2886 sayılı Kanuna göre satış işlemleri Merkezi Yönetim Bütçesi Kanunları ile belirlenen parasal limitler çerçevesinde, Kanunda öngörülen ihale usulleriyle gerçekleştirilmektedir. 29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 313 Sıra Nolu MEGT'de (Milli Emlak Genel Tebliği) belirtildiği üzere, tahmin edilen satış bedeli yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (i) cetvelinde 2886 sayılı Kanunun 45. maddesi için belirlenen parasal sınıra kadar olan taşınmazların satış işlemleri açık teklif usulüyle, tahmin edilen satış bedeli bu sınırı aşan taşınmazların satış işlemleri kapalı teklif usulüyle yapılacaktır. Söyler'e (2005:192) göre, pazarlık usulü ile taşınmaz mal satılamamaktadır.

Yapılacak ihalelere katılabilmek için kanuni ikametgâh sahibi olmak, gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunmak, istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur. Vekâleten ihaleye katılanlar ihaleye vekâletnameyi sunmak zorundadırlar.

Defterdarlıktan veya Maliye Bakanlığı'ndan satış onayı geldikten sonra İhalesi yapılacak her iş için ayrıca bir onay belgesi hazırlanır. Nitekim HTİHY'de de belirtildiği üzere, onay belgesinde, ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, varsa proje numarası, tahmin edilen bedeli, kullanılabilecek ödenek tutarı, avans ve fiyat farkı verilecekse şartları, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı (tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar) belirtilir. Onay belgesinde ayrıca, Şartname ve eklerinin bir bedel karşılığında verilip verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı gösterilir.

2886 sayılı Kanununun 45. maddesi gereğince parasal tutara göre açık teklif veya kapalı teklif usulü ile ihaleye çıkartılan taşınmazın ihalesi İhale Komisyonunca gerçekleştirilir. Nitekim HTİHY’de de belirtildiği üzere, İhale komisyonları, ita amirleri (ilçelerde kaymakam) tarafından,

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü, ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde malmüdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü, ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü memurlarından biri

c) 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, görevlendirilir.

Defterdarlıktan veya Maliye Bakanlığı’ndan 2886 sayılı Devlet İhale Kanuna göre satış onayı gelen taşınmazların ihale tarihleri resmi tatillere, bayramlara, izinlere dikkat edilecek şekilde önceden belirlenir ve belirlenen ihale tarihlerine göre ilan edilir. Nitekim HTİHY’de de belirtildiği üzere, İhale konusu olan işler aşağıdaki esas ve usullere göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur:

1. İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar:

a) Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayınlanmak suretiyle iki defa duyurulur. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası 10 günden, son ilan ile ihale günü arası 5 günden az olamaz.

b) Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ilan, bu fıkranın (a) bendindeki süreler içinde ilgili idare ile hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla belgelenir. Bu yerlerde en çok 7 gün aralıklarla gazete çıkıyorsa ayrıca gazete ile bir defa ilan yapılır.

2. Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar:

Tahmin edilen bedeli her yıl Genel Bütçe Kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler (1) numaralı fıkra göre yapılacak ilanlardan başka, Tirajı

göz önüne alınarak İli Basın - İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az 10 gün önce bir defa daha ilan edilir.

3. Resmi Gazete ile yapılacak ilanlar:

Tahmin edilen bedeli (2) numaralı fıkra uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az 10 gün önce bir defada Resmi Gazete' de ilan edilir.

4. İdareler, işin önem ve özelliğine göre bu ilanları yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya öteki yayın araçları ile de ayrıca yayımlatabilirler.

Önceden ilan edildiği üzere ihale günü, satış talebinde bulunan vatandaşların ihaleye katılmaları veya katılmamaları neticesinde ihale komisyon kararı ihale komisyonunca imzalanır ve İta Amirine ihale komisyon kararının onayı için gönderilir. Nitekim HTİHY'de de belirtildiği üzere, komisyonlarca karara bağlanan ihalelerden, Kanununun 76. maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde İta Amirlerinin, bu miktarı aşanlar ise aynı süre içinde Bakanlığın onay veya ret kararı ile kesinleşir. İta Amirince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

İhale İta Amirince onaylandıktan sonra üzerine ihale kalan kişiye sözleşmeye davet yazısı ile bilgi verilir. Nitekim HTİHY'de de belirtildiği üzere, bu yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, İdare adına İta Amiri tarafından imzalanır. Peşin satışlarda sözleşme yapılması zorunlu değildir. Taksitli satışlarda sözleşme düzenlenmesi zorunlu olup, 4070 sayılı Kanun hükümlerine göre satış başlığı altında sözleşmeye ilişkin hususlara yer verildiğinden ayrıca bu bölümde değinilmemiştir.

#### **4.1.2. 4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Satış**

4070 sayılı Hazine'ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, tarım arazilerinin, bunları kullananlara, kiralayana, hissedarlarına ve taşınmaz malın bulunduğu köy ve belde ile sosyoekonomik ilişkisini kesmemiş olanlara satışı amacıyla ve her ne kadar bir satış kanunu olarak çıkarılmış olsa da fiili durumları tanıma olarak değerlendirilmektedir (Erdoğan, 1997:46). Umay ve Ermiş'e (1998:30) göre söz konusu kanun, tarım arazilerinin hissedarlara, topraksız ya da yeterli toprağı olmayan kiracılara ve kullananlara satışında uygulanır. 4070 sayılı Kanun, Hazineye ait tarım arazilerinin bunları kullananlara, kiralayana, hissedarlarına ve taşınmaz malın bulunduğu köy veya belde ile sosyo-ekonomik ilişkisini kesmemiş olanlara satışına ilişkin usul ve esasların düzenlemektedir (Aşçıoğlu, 1998:15).

29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 313 Sıra Nolu MEGT'de (Milli Emlak Genel Tebliğı) 4070 sayılı Kanunla ilgili olarak kanunun amacı, kanun kapsamında kalan ve kalmayan taşınmazlar, başvuru süresi ve diğer durumlar belirtilmiş olup, satış işlemleri söz konusu tebliğe göre sürdürülecektir. Çalışmanın 4. bölümünde yer alan Satış İşlemleri başlığı altında belirtildiğı üzere, 4070 sayılı Kanun kapsamında satış yapılırken de, talep edilen taşınmaz malın satışı mümkün olmayan taşınmazlardan olup olmadığı ilgili kurumlardan araştırılır.

313 Sıra Nolu MEGT'e göre, Kanun kapsamına sadece Hazineye ait tarım arazileri girmektedir. Ancak, tapu kütüğündeki cinsi tarım arazisi olmamakla birlikte, imar ve ihya edilerek tarımsal nitelik kazandırılan ve tarımsal amaçla kullanılan taşlık, kayalık, çalılık vb. yerlerin de Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkündür.

4070 sayılı Kanunda tarım arazisi tanımı şöyle yapılmıştır: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olan hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

4070 sayılı Kanuna göre devlete ait tarım arazilerinin satışı için dört koşulun varlığı aranmaktadır (Söyler, 2005:196):

- Araziler, Kanun'un uygulama alanı içinde kalmalıdır.
- Taşınmaz mal "tarımsal arazi" kapsamına giren yerlerden olmalıdır. Yetiştirme çiftlikleri ve su ürünleri üretim yerleri tarım arazisi tanımı dışında kalmaktadır. Zira 4070 sayılı Kanun tarımsal faaliyetleri değil, tarım arazilerini kapsamaktadır (Umay, Ermiş, 1998:29).
- Tapu kütüğündeki taşınmaz malın cinsi, tarla, bahçe, bağ, zeytinlik, fıstıklık, meyvelik gibi tarımsal nitelik taşımalıdır.
- Taşınmaz mal halen tarımsal amaçlarla kullanılıyor olmalıdır.

4070 sayılı Kanun kapsamına tarım arazilerinin dahil olduğu yukarıda belirtilmişti, ancak ülkemizde bazı bölgelerde kamu kurum kuruluşlarının ihtiyacı nedeniyle bu yerler 4070 sayılı Kanun kapsamı dışında bırakılmıştır. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, Maliye Bakanlığı'nca aşağıda belirlenen bölge, il ve ilçelerde bulunan taşınmazlar ile çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerinden doğan ihtiyaçlar ve zorunluluklar nedeniyle, Hatay ve Şanlıurfa İllerinin tamamı, Çanakkale İlinin Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri, Mersin İlinin Silifke İlçesinin Altinkum, Keban, Kurtuluş, Hasanliler ve Cılbayır Köyleri, Siirt İlinin Kurtalan İlçesinin Yakıttepe ve Çalidüzü Köyleri, Erzurum İlinin Horasan İlçesinin Muratbağı, Gerek Köyleri, Karaçoban İlçesinin Merkez, Binpınar Köyleri, Çat İlçesinin Tuzluca Mahallesi, Karışeyh, Yarmak, Yukarı Çat Köyleri, Hınıs İlçesinin Kolhisar Mahallesi, Karabudak, Kızmusu Köyleri 4070 sayılı Kanunun uygulama alanı dışında tutulmuştur.

Söz konusu kanundan faydalanmak isteyen kullanıcılar veya hak sahipleri Maliye Bakanlığı'nca belirlenen tarihler aralığında müracaat etmeleri gerekmektedir. 313 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, 4070 sayılı Kanunun 5, 6, 7 ve 8. maddelerine göre taşınmaz satın almak isteyenlerin taleplerinin değerlendirilebilmesi için Kanunun müracaat tarihi olan 19.03.1995 ve 19.03.1997, 13.07.2001 ve 13.07.2003 ile 19.07.2003 ve 19.07.2006 tarihleri arasında ilgili defterdarlık veya

malmüdürlüğüne başvuruda bulunmuş olmaları gerekmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere 19.07.2006 tarihi 4070 sayılı Kanun için en son müracaat tarihi olup, daha sonra bu kanundan yararlanmak isteyenlere ret cevabı verilecektir.

4070 sayılı Kanundan faydalanmak isteyen hak sahipleri birikmiş ecrimisil borçlarını ödemek zorundadırlar ve Kanun hak sahiplerine böylece bir imkân tanımıştır. Şöyle ki, 10-15 sene önceki birikmiş borcun faiz oranı % 20'den oldukça fazladır. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, Hazineye ait tarım arazilerinin Kanununun 7. maddesinin ikinci fıkrasına göre kiracılarına, hissedarlarına ve tarımsal amaçla kullanıcılarına doğrudan satılabilmesi için, bu kişilerin birikmiş kira ve ecrimisil borçlarının asıllarını yüzde yirmi fazlası ile ödemeleri gerekmektedir. Bu şekilde ödeme yapıldığı takdirde ayrıca gecikme zammı ve faiz tahsil edilmeyecektir.

Söz konusu Kanundan herkesin faydalanması söz konusu değildir. 313 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, 4070 sayılı Kanunun öngörülen koşulları şunlardır:

(1) Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına doğrudan satılabilmesi için bu taşınmazların 31.12.2002 tarihinden önce beş yıl süre ile fiilen tarımsal amaçla kullanıldığının İdarece belirlenmiş olması ve taşınmazın halen tarımsal amaçla kullanılması gerekmektedir.

(2) Taşınmazların 31.12.2002 tarihinden önce beş yıl süre ile fiilen tarımsal amaçla kullanıldığının belirlenmesi, millî emlak veya muhakemat kayıtlarındaki birbirini doğrulayan bilgi veya belgeler (taşınmazın dosyasındaki tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, mahkeme kayıtları, idari yoldan tahliye kayıtları, muhtar ve bilirkişi yazılı beyanları, ecrimisil tahsilât makbuzları, taşınmazın dosyasındaki kadastro veya tapulama tutanağı, tapu kütüğündeki şerhler gibi) üzerinden yapılacaktır.

(3) Milli Emlak Servislerince, 31.12.2002 tarihinden önceki tarımsal amaçla kullanımın tespitinin bu tarihten sonra da yapılması mümkündür. Bu tarihten sonra yapılacak tespit, taşınmazın 31.12.2002 tarihinden önce kullanıldığının, sadece muhtar ve bilirkişi beyanları ile belirlenmesi halinde, herhangi bir itiraza mahal

vermeyecek şekilde taşınmazın mahallinde ve köyde yaşayan bilirkişilerden detaylı şekilde araştırma yapılarak kullanımın tespit edilmesi gerekmektedir.

(4) Hazineye ait bir parselin tamamının birden fazla şahıs tarafından kullanılması halinde, parsel fiilî kullanım durumuna göre ifraz edildikten sonra satılacaktır. Ancak, kullananlar kendi aralarında anlaşmaları takdirde parselin tamamının hisseli olarak satılması da mümkündür. Hazineye ait parselin bir kısmının kullanılması halinde, kullanılmayan kısmın Hazinece müstakil olarak değerlendirilmesi mümkün ise veya ifrazında Hazine yararı varsa bu kısmın ifrazı yapılacak, aksi takdirde parselin tamamı satışa sunulacaktır.

(5) Taşınmazın doğrudan satışının yapılamaması halinde, öncelikle bu Kanuna göre ihaleye çıkartılacak, satılmadığı takdirde ise genel hükümlere göre satışı değerlendirilecektir.

Doğrudan satıştan faydalanamayanlara 4070 sayılı Kanununun 8. maddesi (İhale yolu ile satış) cevaz vermiştir. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT’de belirtildiği üzere, İhale yolu ile satış için öngörülen koşullar şunlardır:

(1) 4070 sayılı Kanununun 8. maddesine göre ihale yolu ile satış, Hazineye ait tarım arazilerini kullananlardan, doğrudan satış yönteminden yararlanamayacak durumda olup da, Kanunda belirtilen diğer şartları taşıyanlara yapılan satışlarda uygulanacaktır.

(2) Bu satış, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda öngörülen satıştan, ihaleye katılım ve ilan yönünden farklıdır. İhale yöntemi ile satılacak tarım arazilerinin, doğrudan satıştan farklı olarak, köy veya belde sınırları içinde olması gerekmektedir. Bu nedenle il veya ilçe belediye sınırları içinde kalan tarım arazilerinin satışında 8. madde hükümleri uygulanmayacaktır.

4070 sayılı Kanununun 8. maddesine göre İhale yolu ile satışı yapılacak ihalelere katılmanın da koşulları vardır. Bu koşullara bakıldığında hak sahipleri korunmaktadır. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT’de belirtildiği üzere, 4070 sayılı Kanununun 3. maddesine göre tarım arazilerinin satışı ile ilgili ihalelere,

a) Taşınmazın bulunduğu köy veya belde nüfusuna kayıtlı ve o köy veya beldede oturmakta olan,



b) 31.12.2002 tarihinden önce o köy veya belde bir taşınmazı malik veya zilyet olarak tasarruf eden gerçek kişiler katılabileceklerdir.

2886 sayılı Kanuna göre ihale ile yapılan satışların yerel gazete ile ilan edilmesinin zorunlu olduğu belirtilmişti. Ancak 4070 sayılı Kanunun 8. maddesine göre İhale yolu ile satışlarda ise yerel gazete ile ilan edilmesi zorunluluğu yoktur. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, İhale yolu ile yapılan satışlarda, Tarım arazilerinin satışına ait ilan, köy veya belde muhtarlıklarına bildirilerek, köyde alışılmış usullere göre duyurularak yapılacaktır. 4070 sayılı Kanunun 7. maddesinden farklı olarak, 4070 sayılı Kanunun 8. maddesine göre İhale yolu ile satışlarda geçici teminat alınması gerekmektedir. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, 4706 sayılı Kanunun 7/A maddesi genel hüküm niteliğinde olduğundan, 4070 sayılı Kanuna göre ihale yoluyla yapılacak satışlarda, ihale yetkilisinin onayı ile tahmin edilen bedelin yüzde üçünden az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar geçici teminat alınabilecektir. Alınan geçici teminatın peşin satışlarda ihale bedelinin ödenmesinden, taksitli satışlarda ise peşinat tutarının ödenmesinden sonra iade edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda değinildiği üzere 4070 sayılı Kanunun 7. maddesine göre doğrudan satış için öngörülen koşullar belirtilmişti. 4070 sayılı Kanunun 8. maddesine göre faydalanacaklar için de bir takım koşullar öngörülmüştür. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, öncelikli alım hakkı için öngörülen koşullar şunlardır:

(1) Kanunun 8. maddesi hükmüne göre, 31.12.2002 tarihinden önce Hazineye ait tarım arazilerini kullananlardan, doğrudan satış hakkından yararlanamamış olanlar veya bunların kanuni mirasçıları taşınmazı fiilen kullanmaları ve bu hususun İdarece belirlenmiş olması koşuluyla, ihale yoluyla satışa çıkarılan tarım arazilerini öncelikli alım hakkına sahiptirler.

(2) 4070 sayılı Kanunun 9. ve geçici 2. maddeleri uyarınca tarım arazilerinin satışı sırasında öncelikli alım hakkının kullanılabilmesi için, hak sahibi kişinin başvuru süresi içinde, ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğüne müracaat etmiş olması gerekmektedir.

(3) Kanuni mirasçılardan birinin öncelikli alım hakkından faydalanmak üzere başvurusu, taşınmazın satışa çıkarılması için yeterli olup, ihaleye çıkılmadan önce

taşınmazın hangi kanuni mirasçılar tarafından fiilen kullanıldığı idarece tespit edilerek, öncelikli alım hakkına sahip kanuni mirasçılar belirlenecektir. İhaleye ilişkin bilgiler, ihale yapılmadan önce öncelikli alım hakkına sahip kanuni mirasçılara yazı ile bildirilerek, ihaleye iştirak etmeleri istenecektir.

(4) Öncelikli alım hakkı olan kişiler ihaleye katılsın veya katılmasın, ihale, ihale yetkilisince onaylanmadan önce kendilerine yedi gün içinde yapılacak tebligat üzerine, on beş gün içinde ihale bedelinin tamamını veya en az dörtte birini yatırmaları, kalan tutarı ise peşinatın ödenmesini izleyen en çok iki yıl içinde taksitle ödeyeceklerini "4070 Sayılı Kanun Uyarınca Taksitle Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarına Ait Satış Sözleşmesi" ile taahhüt etmeleri halinde, ihale öncelikli alım hakkı sahibine, öncelikli alım hakkı sahibinin birden fazla olması halinde ise satış veraset ilamında gösterilen hisseleri oranında yapılacak ve bu durum üzerinde ihale kalan istekliye bildirilecektir.

(5) Öncelikli alım hakkı sahibi, bu süre içinde üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmez ise üzerinde ihale kalan istekliye 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre tebligat yapılarak işlemler tamamlanacaktır.

(6) İhalede istekli bulunmadığı takdirde, ikinci ve izleyen ihalelerde öncelikli alım hakkı kullandırılmayacaktır.

4070 sayılı Kanun doğrudan veya öncelikli alım hakkı sahiplerine söz konusu arazilerin satış bedelinin tahsili ile ilgili olarak kolaylık sağlamıştır. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, satış bedelinin tespiti, tahsili, tescil ve taksitle ödeme şöyle düzenlenmiştir:

(1) 4070 sayılı Kanuna göre yapılacak satışlarda satış bedeli peşin ödenebileceği gibi taksitle de ödenebilir. Taksitli satışlarda satış bedeli, herhangi bir parasal sınıra tabi olmaksızın ve faizsiz olarak en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yıl içinde faizsiz olarak eşit taksitle ödenecektir. İlk taksit, peşinatın ödenmesinden sonra altı ay içinde kalan taksitler ise ilk taksidi takip eden en fazla üçer aylık dönemler halinde tahsil edilebilecektir.

(2) Satış bedelinin taksitle ödenmesinin talep edilmesi ve üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi halinde, idarece, alıcıya borcunu on beş gün içerisinde ödemesi, ödenmeyen taksitlerin vade tarihleri ile tahsil tarihine kadar geçen süre için

kanuni faiz uygulanacağı, borcunu bu süre içinde hesaplanacak faizi ile birlikte ödememesi durumunda, sözleşmenin feshedileceğini bildirecektir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, bütçeye irat kaydedilecek ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilecektir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç tahsil edilecektir.

(3) Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde, müşteri ile idare arasında sözleşme düzenlenecektir. Sözleşmenin noter tarafından tasdikine gerek bulunmamaktadır. Düzenlenen sözleşmenin bir örneği müşteriye verilecektir.

4070 sayılı Kanun tarım arazilerinin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik bir kanun olduğu için söz konusu hak sahiplerine satışı yapılan hazine arazilerinin satışı yapıldıktan sonra olası tarım arazisi amacı dışı kullanımların engellenmesine yönelik bir takım önlemler alınmıştır. Nitekim 313 Sıra Nolu MEGT’de de belirtildiği üzere, tarım dışı kullanım yasaklanmıştır. Şöyle ki,

(1) 4070 sayılı Kanuna göre gerek doğrudan, gerekse ihale ile satılan tarım arazileri, on yıl süre ile tarım dışı amaçlarla kullanılamayacaktır. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılacaktır. Bu süre sonunda tarım dışı amaçla kullanım Tarım ve Köy işleri Bakanlığında alınacak izne tabi olacaktır.

(2) Satış işleminin tamamlanmasından sonra Tapu Sicil Müdürlüğü’ne yazı yazılarak, taşınmazın müşteri adına tescili ile belirtilen beyanın konulması istenecektir. Beyan, taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmamasına yönelik olup, tarımsal amaçlarla kullanılmak üzere mülkiyetin devrine engel teşkil etmemektedir.

#### **4.2. Kiraya Verme İşlemi ve Hazine Arazilerinin Kiraya Verilerek Değerlendirilmesi**

Kira, kiralayanın, bir şeyin kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya terk etmesi ve kiracıya, bir bedel karşılığında hâsılat veren bir malın veya hakkın kullanılması ve semerelerinden yararlanması borcu altına girmesini öngören sözleşmeden ibarettir (Kardeş, 2007:313).

2886 sayılı Kanununun 1. maddesinde sayılan idarelerin kiraya verme ve kiralama işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapılmaktadır. Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, bu idarelerin kiraya verme işlemlerinde genel nitelikli kanunlar olarak dikkate alınması gerekmektedir (Doğa, 1998:9).

Kiraya verme, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların esas idare biçimi olduğu halde, uygulamada fazla yaygınlığı olmayan bir idare biçimidir. Kiraya verme yöntemiyle, ilgili taşınmaz malların idaresi etkin ve rasyonel bir şekilde sağlanabilecek iken gerek kiraya verme işlemlerindeki uzun ve karışık prosedür nedeniyle işlemlerin fazla zaman alması, gerekse de füzuli işgallerin sona erdirilmeyerek işgâlcilerden sadece ecrimisil alınması, insanların söz konusu taşınmaz malları kiralama yerine füzulen işgal etmeye teşvik etmektedir. Ayrıca çoğunlukla ecrimisil bedellerinin kira bedellerinden düşük belirlenmesi de bir başka olumsuz etken olarak ortaya çıkmaktadır. Taşınmaz malların kiraya verilmesi ile işgâlcilerden ecrimisil alınması karşılaştırıldığında idare yararına olan şüphesiz ki kiraya verilmesidir. Bu nedenle kira ve ecrimisil bedellerinin belirlenmesinde yukarıda belirttiğimiz hususların da göz önünde bulundurulması uygun olacaktır (Turan, 1998:31).

Hazinesinin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 300 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, 178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin (Kanun Hükmünde

Kararname) 13. maddesinin (b) bendine göre Bakanlığımıza ait olup, bu işlemler esas olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanununun 74. maddesine istinaden çıkarılan 19.06.2007 tarihli, 26557 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan HTİHY (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) hükümlerine göre yürütülmektedir.

Kiraya verme işlemine baktığımızda, satış işleminden farklı olarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler de kiraya verilmektedir. Ancak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin satılması için Hazine adına idari yoldan tescili yapıldıktan sonra satışı gerçekleşebilir. Hazine adına idari yoldan tescil 22.06.2006 tarih ve 26206 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 307 Sıra Nolu MEGT'e göre yürütülecektir. Satış işleminde anlatıldığı gibi kiraya verme işleminde de, kiralama talebinde bulunan vatandaşın dilekçesine istinaden ilk önce söz konusu taşınmazın aşağıda belirtildiği üzere kiraya verilmesi mümkün olmayan taşınmazlardan olup olmadığı ilgili kurumlardan araştırılır. Aşağıda maddeler halinde belirtildiği üzere kurumlarla yapılan yazışmalar neticesinde kurumlardan gelen cevaplarda aşağıda belirtilen maddelerden biri söz konusu ise kiraya verme gerçekleşmeyecek ve talepte bulunan vatandaşla ilgili maddeye göre ret cevabı verilecektir. 300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere aşağıda belirtilen taşınmazların Bakanlığımızca kiraya verilmesi mümkün değildir:

1. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazlar, (Bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç)

2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar,

3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

4. 2873 sayılı Kanun uyarınca, millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

5. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

6. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

7. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

8. 5393 sayılı Belediye Kanununun 79. maddesinin 2. fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar,

9. İbadet yerleri,

10. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar,

11. Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar. (4070, 4071, 4072 vb.)

12. İl Özel İdarelerince kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları.

Bu bölümün 7, 8, 10 ve 12. maddelerinde belirtilen taşınmazların kiralanmasına yönelik talepler ilgili kurumlara yönlendirilecek, diğerleri ise reddedilecektir.

Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların kirayla idare edilmeleri gerekmektedir (Doğa, 1998:11).

Kiralama talebi üzerine yukarıda belirtildiği üzere ilgili kurumlardan taşınmazın kiralanmasına engel bir durumun olup olmadığı araştırılıp, kiralanmasında sakıncası olmadığı belli olduktan sonra, Tapu Müdürlüğü'ne, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh veya beyan olup olmadığı, Belediye Başkanlığı'na, taşınmazın imar durumu ve bu yazışmalar ile birlikte taşınmazın cinsine göre (arsa ise, ticaret odası, emlakçılara, arazi, bağ, bahçe ise ziraat odası, tarım müdürlüğüne) ilgili kurumlardan rayiç bedel için araştırma yapılır. En yüksek rayiç bedel baz alınarak kıymet takdiri yapılır ve 300 sıra nolu MEGT'e göre kiralanması için istenen diğer bilgi ve belgeler tamamlanarak defterdarlığa

gönderilir. Yapılan kıymet takdirine göre aşağıda belirtildiği üzere içinde bulunulan yılın Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanunun 76. maddesi için belirlenen parasal sınırlara göre, ilgili mercice kiralanması için onay verilir. 300 Sıra Nolu MEGT’de belirtildiği üzere kiraya vermeye yetkili merciler şunlardır:

1. İlk yıl tahmin edilen kira bedeli, 2886 Sayılı Kanunun 76. maddesi uyarınca,

a. Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde, yılı genel bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "Ankara, İstanbul ve İzmir il merkezleri" için,

b. Diğer büyükşehir belediyesi olan illerde, yılı genel bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer büyükşehir belediyesi olan il merkezleri" için,

c. Bu iller dışındaki illerde ise yılı genel bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer il merkezleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçeler ve nüfusu 50.000’i geçen ilçeler" için, tespit edilen parasal sınırı (bu bedel dahil) aşmayan taşınmazların 5 (beş) yılı geçmemek üzere Kanunun 36 ve 45. maddeleri uyarınca kiraya verilmesi işlemleri ile Pazarlık usulü ile yapılabilecek kiralamalarda, tespit edilen parasal sınırın yarısını aşmayan (bu bedel dahil) taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri valiliklerce (defterdarlık) yapılacak, şayet taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce valilikten (defterdarlık) izin alınacaktır.

2. Tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın,

-Tahsisli veya genel bütçeye dahil dairelerin hizmetlerini karşılamak için kiralanmış taşınmazlarda bulunan ve işletme hakkı verilecek büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin,

-GSM operatörleri tarafından baz istasyonu olarak kullanılacak yerlerin,

-Bankalar veya özel finans kurumları tarafından ATM makinesi kurulmak istenen yerlerin,

-Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen yerlerin, 5 (beş) yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi,

-Kira süresi bir yıldan kısa olmak kaydıyla geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi, işlemleri valiliklerce (defterdarlık) yapılacak, şayet taşınmaz ilçede ise, kiralama işleminden önce valilikten (defterdarlık) izin alınacaktır.

Taşra birimlerine verilen bu yetkiler genel olmayıp istisnai nitelik taşımaktadırlar. Oysa Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların sürekli bir idare tarzı olmayan ecrimisil alınmak suretiyle idare edilmesi engellenmek isteniyorsa, kiraya verme konusundaki yetkilerin bir bölümünün daha taşra birimlerine verilmesinin uygun olacağı düşünülebilir (Turan, 1998:34).

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların kira süresi 10 yıldan fazla olamaz. Ancak turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, ağaçlandırma amacıyla kiraya verilecek yerlerin ve su ürünü istihsal yerlerinin projeye dayalı olarak kiraya verilmesinde süre 10 yıldan fazla olabilir (Doğa, 1998:13).

Defterdarlık veya Maliye Bakanlığı'ndan kiralama onayı geldikten sonra talepte bulunan vatandaşa ihaleye davet yazısı veya sözleşmeye davet yazısı ile kiralama onayın geldiği bildirilir ve süresi içerisinde gelen vatandaşın ödeme durumuna göre ilk yıl tahmini kiralama bedeli taksitle veya peşin tahsil edilir. İzleyen yıllarda ise kiralama bedelleri üzerine bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE oranında artış uygulanır. Nitekim 300 Sıra Nolu MEGT'de de belirtildiği üzere, kira artış oranları şöyledir:

İkinci ve müteakip yıllar kira bedelleri, cari yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce artışın yapılacağı ayda yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır. Sözleşmelerinde kira artışlarına ilişkin, yeniden değerlendirme oranı veya Devlet İhalelerinde belirtilen kira artış oranı bulunan kiracıların talep etmesi durumunda, kira artışlarının Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması yönünde sözleşme tadilatı yapılabilecektir. Bu suretle yapılacak tadilatlar yeni kira döneminden itibaren geçerli olacaktır. Kiracının başvurmaması halinde kira bedeli artışları sözleşmelerdeki hükümlere göre yapılacaktır.



Satış işlemleri başlığı altında, 2886 sayılı Kanuna göre satış işlemlerinin Merkezi Yönetim Bütçesi Kanunları ile belirlenen parasal limitler çerçevesinde, Kanunda öngörülen ihale usulleriyle gerçekleştirildiği belirtilmişti. Kiraya verilme işleminin de söz konusu ihale usulleri söz konusudur. Nitekim 300 Sıra Nolu MEGT’de belirtildiği üzere, İhale Usulü şunlardır:

Taşınmazların kiraya verilmesinde kapalı teklif usulü esastır. Tahmin edilen ilk yıl kira bedeli, Kanununun 45. maddesinde belirtilen parasal sınıra kadar olan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri açık teklif usulüyle, bu sınırı aşan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri kapalı teklif usulü ile yapılacaktır. Ayrıca aynı maddenin (g) bendi uyarınca, kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif usulüyle ihalesi uygun görülmeyen, taşınmazların kiralama ihalesi pazarlıkla yapılabilir.

Satış işlemleri başlığı altında taşınmazların “pazarlık usulü” ile ihaleye çıkartılmayacağı belirtilmişti. Ancak kiraya verme işleminde taşınmaz “pazarlık usulü” ile ihaleye çıkarılabilir. Nitekim HTİHY’nin 67. maddesine göre, Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde, kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanununun 51/g maddesine göre pazarlıkla kiraya verilebilir:

- a) Tarıma elverişli arazilerin topraksız veya az topraklı çiftçilere kiraya verilmesi,
- b) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin kiraya verilmesi,
- c) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,
- ç) Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,
- d) Baz istasyonları ile radyo ve televizyon vericileri için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,
- e) Genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verme,
- f) Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme,

g) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,

ğ) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen taşınmazların (otoparklar hariç) kiraya verilmesi,

h) Reklâm levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

ı) Balıkçı barınaklarının o yörede en az altı aydan beri faaliyette bulunan su ürünü kooperatiflerine veya su ürünü kooperatif birliklerine kiraya verilmesi.

Turan'a (1998:34) göre, kiralama konusundaki işlemlerin bir bölümü azaltılarak kısa sürede taşınmaz malların taliplerine kiraya verilmesi sağlanmalı yani kiraya verme kolaylaştırılmalıdır. Bunun içinde Devlet İhale Kanununun 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulüyle kiraya verilebilecek taşınmaz mallar arttırılmalıdır.

Hazine mallarının kira ihalelerinde, sözleşme düzenlenmesi zorunludur. İhale, Bakanlığın onayına tabi ise, Bakanlığın onay emrinden, taşranın yetkisine tabi ise ilçelerde kaymakamın, illerde ise defterdarın onayından sonra kesinleşir. Sözleşmeyi idare adına ilçelerde Kaymakam, illerde Defterdar imzalar (Doğa, 1998:20).

HTİHY'nin 47. maddesine göre İlk yıl kira bedeli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76. maddesi gereğince her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınırın yüzde onunu aşmayan sözleşmeler, kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve ilk yıl kira bedeli ne olursa olsun tarıma elverişli arazilerin muhtaç çiftçilere kiraya verilmesi ile büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmeler ile taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir. 300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, kira sözleşmesi feshedilen, kira süresi sona erdiği halde yeniden kiralama talebinde bulunulmayan ve yeniden kiralanması talep edilip de kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımı nedeniyle ecrimisil takdir ve tahsili yapılacaktır.

Hazine arazilerinin kiralaması yapılırken uygulamada daha çok, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesi, ağaçlandırma amaçlı kiraya verilmesi ve kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari ünitelerin kiraya verilmesi işlemleri olduğundan ayrı başlıklar altında söz konusu kiralama işlemleri verilmeye çalışılmıştır.

#### **4.2.1. Milli Eğitim Bakanlığı'na Tahsisli Okullardaki Kantin, Açık Alan, Salon ve Benzeri Yerlerin Kiraya Verilmesi**

14.06.1973 tarih ve 1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanununun 11.11.2004 tarih ve 5257 sayılı Kanunla değişik 16. maddesi gereğince, okul aile birlikleri, okulların bünyesinde bulunan kantin, açık alan, salon ve benzeri yerleri işlettirebilir veya işletebilirler. Okul aile birliklerinin kantin, açık alan, salon ve benzeri yerleri işlettirilmesi veya işletilmesinden sağlanan gelirlerin dağıtım yerleri ve oranları, harcanması ve denetlenmesine dair usul ve esaslar, Milli Eğitim ve Maliye Bakanlıklarınca müştereken hazırlanır. Bu hükme dayanılarak hazırlanan Milli Eğitim Bakanlığı Okul Aile Birliği Yönetmeliği 31.05.2005 tarih ve 25831 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır (Kardeş, 2007:347).

Kardeş'e (2007:348) göre, Milli Eğitim Bakanlığı Okul Aile Birliği Yönetmeliği'nin tanımlara ilişkin 4. maddesindeki kantin, açık alan ve salonun tanımı ile 17. maddesinin birinci fıkrası hükmünün birlikte değerlendirilmesi, şu yerlerin kiraya verilebileceğini göstermektedir: Büfe, çay ocağı, yemekhane, kafeterya, bahçe, arazi, açık alan, sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerin yapıldığı muhtelif alanlar, spor, konferans ve çok amaçlı kapalı salonlar ve kapalı alanlar.

Milli Eğitim Bakanlığı Okul Aile Birliği Yönetmeliği'nin tanımlara ilişkin 4. maddesindeki okul, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı her tür ve derecedeki resmi ve özel, örgün ve yaygın öğretim okul veya kurumdur. Yönetmeliğin 17. maddesinin birinci fıkrasında ise, resmi okulların söz konusu yerlerinin kiraya verilmesinden

bahsedildiği için, özel okulların kira işlemleri, bu yönetmeliğe tabi değildir. Ayrıca kurumlarda kiralama işlemi olmaz, çünkü buralarda öğrenci olmayacağı için, okul aile birliği de olmaz (Kardeş, 2007:348).

Mülkiyeti Hazineye ait olup Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin ticari, eğitsel, kültürel, sosyal ve sportif etkinliklerde kullanılmak üzere Millî Eğitim Bakanlığı'nın gözetim ve denetiminde okul aile birliklerince işletilmesi veya işlettilmesine ilişkin esaslar Okul Aile Birliği Yönetmeliği'nde düzenlenmiştir.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli taşınmazların ve bu Bakanlığa bağlı okul ve kurumlarda bulunan büfe, kantin, çay ocakları, yemekhane, kafeterya, bahçe ve boş alanlar ile spor, konferans ve çok amaçlı kapalı salonların eğitsel, sosyal, kültürel, sportif ve ticari amaçlarda kullanılması amacıyla kiraya verilmesi işlemleri 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 300 sıra nolu MEGT'e (Milli Emlak Genel Tebliği) göre yürütülür.

Kiraya verme işlemi başlığı altında taşınmazların "pazarlık usulü" ile ihaleye çıkarılabileceği ve tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanın taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümleri 2886 sayılı Kanunun 51/g maddesine göre pazarlıkla kiraya verilebileceği belirtilmiştir. Nitekim 300 sıra nolu MEGT'e göre, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesinde ihale usulü şöyledir: Söz konusu alanların okul aile birliğince kiralanmasının talep edilmesi halinde, okulun bulunduğu yerdeki defterdarlık veya malmüdürlüğünce 2886 sayılı Kanunun 51/g maddesi gereğince pazarlık usulüyle okul aile birliğine kiraya verilecektir.

Kiraya verme işlemi başlığı altında Doğa'nın (1998:20) da belirttiği üzere Kira ihalelerinde, sözleşme düzenlenmesi zorunludur. Söz konusu alanların okul aile birliğine kiraya verilmesi işlemleri sonucunda 300 sayılı MEGT'de yer alan

sözleşme düzenlenecektir. Okul aile birliğince sözleşme hükümlerine aykırı hareket edilmesi halinde sözleşme feshedilecek ve bu yerlerin kiralama işlemleri idaremizce yapılacaktır. Okul aile birlikleri ile üçüncü kişiler arasında düzenlenecek kira sözleşmelerinin bir örneği, okulun bulunduğu yerdeki defterdarlık veya malmüdürlüğüne verilecektir. 300 sıra nolu MEGT'te de belirtildiği üzere, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesinde Okul Aile Birlikleri ile yapılan sözleşmeler 5 (Beş) yıllık dönemler halinde düzenlenecektir.

300 sıra nolu MEGT'e göre, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli okullardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilmesinde kiraya verme ve tahmini kira bedeli şu şekilde belirlenmektedir: Söz konusu yerlerin, tahmin edilen bedel tespiti ve kiralanması işlemleri İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nden, Malmüdürlüğü'nden, kiraya verilecek okul yönetiminden ve okul aile birliğinden birer kişinin katılımıyla oluşturulacak komisyonca yerine getirilecektir. Tahmin edilen bedelin tespitinde 2886 sayılı Kanun ve bu Kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Yönetmelik hükümleri ile okulların açık olduğu günler dikkate alınacaktır. Okulların bahçe ve boş alanları ile spor, konferans ve çok amaçlı salonlar ve benzeri yerler, sadece eğitim ve öğretim saatleri dışında kullanılacaktır.

Milli Eğitim Bakanlığı Okul Aile Birliği Yönetmeliği'nin 17. maddesine göre kantin ve benzeri yerlerin kiralanmasında yapılacak ihalelerde, katılımcılardan ustalık belgesi istenir. Ancak katılımcıların hiç birisinin ustalık belgesi bulunmaması durumunda sertifika, kurs bitirme belgesi, kalfalık veya iş yeri açma belgelerinden en az birine sahip olma şartı aranır. Taksirli suçlar ile tecil edilmiş hükümler hariç olmak üzere hapis veyahut affa uğramış olsalar bile Devletin şahsiyetine karşı işlenen suçlarla basit ve nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı veya şeref ve haysiyeti kırıcı suçtan veya istimal ve istihlak kaçakçılığı hariç kaçakçılık, resmî ihale ve alım-satımlara fesat karıştırma, Devlet sırlarını açığa vurma suçlarından dolayı hükümlü bulunanlar ve kamu haklarından yoksun bırakılanlar ihalelere katılamazlar. Kantin ve benzeri yerlerde, alanlarında meslekî ve teknik eğitim

diploması, sertifika, kurs bitirme belgesi, kalfalık, ustalık ve iş yeri açma belgelerinden en az birine sahip eğitim-öğretim ortamına ve öğrenci psikolojisine uyum sağlayabilecek kişiler istihdam edilir. İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile birliğin yönetim ve denetim kurulu üyelerinin üçüncü dereceye kadar yakınları ihaleye katılamaz. İşletme hakkı verilen yerler, kiralama amacı dışında kullanılmaz (Kardeş, 2007:349).

Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilen söz konusu yerlerin genel bütçeye doğrudan katkısı olmaktadır. Nitekim 300 sıra nolu MEGT'te de belirttiği üzere, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve bu bakanlığa bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin kiraya verilen söz konusu yerlerin okul aile birliklerince işletilmesi halinde işletilen yerin gayri safi hâsılâtının % 1'i, üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde ise okul aile birliğince elde edilecek gayri safi gelirin % 3'ü üçer aylık dönemler itibariyle, takip eden ayın yirmisine kadar, Hazineye arz bedeli olarak okul aile birliklerince ilgili Defterdarlık veya Malmüdürlüğü'ne ödenecektir. Arz bedellerinin ödenmesinden okul yöneticileri ve okul aile birlikleri yönetim kurulu başkan ve üyeleri sorumlu olacaktır. Süresinde ödenmeyen arz bedellerine 6183 sayılı Kanunun 51. maddesi gereğince belirlenen gecikme zammı uygulanacaktır.

Söz konusu yerlerin elektrik, doğalgaz, su ve ısıtma tesisatı, ayrılmasının teknik açıdan mümkün olduğu hallerde müstakil hale getirilecektir. Bunun mümkün olmaması halinde bu giderler karşılığı olarak defterdarlık veya malmüdürlüklerince tespit edilecek bedel, arz bedellerinin ödeme tarihleri itibarıyla okul aile birliklerince ödenecektir. Eğitsel, sosyal, sportif, kültürel ve ticari amaçlı olarak yapılan geçici kiralamalarda işin niteliği gereği yapılacak giderler (elektrik, su ısıtma vb.) okul aile birliklerince belirlenerek, arz bedeli ile birlikte ödenecektir. Söz konusu alanların okul aile birliklerince, işletilmesine veya işlettirilmesine yanaşılmaması halinde söz konusu yerler, 2886 sayılı Kanun ve bu Kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 67. maddesi gereğince ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğünce kiraya verilecek ve kira gelirleri genel bütçeye kaydedilecektir.

#### 4.2.2. Aaçlandırma İşlemleri

19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan HTİHY’nin (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) 72. maddesine göre, 31.08.1956 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 09.10.2003 tarih ve 25254 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Aaçlandırma Yönetmeliği uyarınca Hazine taşınmaz malları üzerinde aaçlandırma yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere, Çevre ve Orman Bakanlığı’nca uygun görülecek ön etüt raporu veya uygulama projelerine istinaden, on yıl süreyle aaçlandırma izni verilebilir. İzin süresi içinde yapılacak kontrollerde, arazinin projesine uygun şekilde aaçlandırıldığı saptandığı takdirde, izin süresi ağacın kesim yaşı dikkate alınarak uzatılır (Kardeş, 2007:325).

Hazine arazileri üzerinde aaçlandırma izni verilmesine ilişkin usul ve esaslar, 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 300 sayılı MEGT’de (Milli Emlak Genel Tebliği) yer almıştır. Söz konusu işlemden herkesin faydalanması söz konusu değildir. 300 Sıra Nolu MEGT’de belirtildiği üzere, aaçlandırma işlemlerinde öngörülen koşullar şunlardır:

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup,

a) (V) ve daha yukarı sınıftaki araziler üzerinde, ön etüt raporu/uygulama projesinde belirlenecek idare sürelerine göre, asli ve odun dışı orman ürünü veren türler kullanılmak ve ön etüt raporu/uygulama projesinde gösterilmek kaydıyla tam alanda kekik, biberiye, kapari, adaçayı gibi tıbbi ve aromatik bitkiler yetiştirilmek,

b) (I - IV) üncü sınıftaki araziler üzerinde, kavak, kızılalağaç, okaliptüs ve benzeri hızlı gelişen orman ağacı türleri ile zeytin, ceviz, kestane, antepfıstığı, badem, iğde, menengiç, harnup gibi odun dışı orman ürünü veren türler yetiştirilmek, amacıyla Aaçlandırma Yönetmeliği çerçevesinde gerçek veya tüzel kişilerce özel aaçlandırma yapılabilir.

Kardeş’e (1999:175) göre, 1-4. sınıf araziler üzerinde, kavak, kızılalağaç, okaliptüs ve benzeri hızla gelişen orman ağacı türleri ile ceviz, kestane, antep fıstığı, harnup ve zeytin türleri için aaçlandırma izni verilebilir. 5-7. sınıf tarım arazileri

üzerinde, ceviz, kestane, zeytin, antep fıstığı, keçiboynuzu, kapari, pavlonia, jojoba gibi ağaç türleri için de ağaçlandırma izni verilmektedir

Çevre ve Orman Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenen 26.09.1994 tarihli protokole göre Hazine arazilerinin özel ağaçlandırmaya konu olması halinde dikilecek fidan türleri ve arazi verim sınıflarına göre arazi kira bedelinin Çevre ve Orman Bakanlığı'nca tespit edileceği kararlaştırılmıştır. Söz konusu protokole istinaden Çevre ve Orman Bakanlığı her yıl özel ağaçlandırma amacı ile kiralanacak Hazine arazilerinden, dekar (dönüm=1.000 m<sup>2</sup>) başına alınacak kira bedellerini tespit etmektedir. İlk beş yıl ile beş yıldan proje tarihine kadar dekar başına alınacak kira bedelleri ile ağaç yapısına göre (çam türleri ile asli orman ürünleri dekar başına daha düşük olmaktadır.) alınacak kira bedelleri farklı olmaktadır. Şöyle ki, ilk beş yıl dekar başına % 50 indirimli şekilde kira bedeli alınmaktadır. Ancak 5. yıldan itibaren indirim uygulanmamaktadır.

300 sıra nolu MEGT kapsamında kiraya verilecek Hazinenin özel mülkiyetindeki araziler veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde elma, armut, şeftali, incir ve benzeri meyve ağacı türleri ile ağaçlandırma yapılamayacağı belirtilmiştir.

Satış işleminde anlatıldığı gibi kiraya verme işleminde de, kiralama talebinde bulunan vatandaşın dilekçesine istinaden ilk önce söz konusu taşınmazın aşağıda belirtildiği üzere kiraya verilmesi mümkün olmayan taşınmazlardan olup olmadığı ilgili kurumlardan araştırılır. Aşağıda maddeler halinde belirtildiği üzere kurumlarla yapılan yazışmalar neticesinde kurumlardan gelen cevaplarda aşağıda belirtilen maddelerden biri söz konusu ise Ağaçlandırma amaçlı kiraya verme gerçekleşmeyecek ve talepte bulunan vatandaşa ilgili maddeye göre ret cevabı verilecektir. Nitekim 300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere ağaçlandırma izni verilmeyecek araziler şunlardır:

a) Tebliğin "Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar" bölümünde belirtilen taşınmazlar,



b) Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı bulunmayan yerler ile onaylı imar planlarında "ağaçlandırılacak alan" dışında bir amaca ayrılmış yerlerde,

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup, herhangi bir ölçekteki plânda ağaçlandırma dışında başka bir amaca ayrılmış yerlerde,

d) Mera, yaylak ve kışlaklar üzerinde,

e) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ile ileride turizm amacına yönelik yatırımlara açılabilme ihtimali olan yerlerde,

f) Deniz, akarsular, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan alanları ile baraj ve gölet alanlarında, (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün uygun görüş verdiği alanlar hariç)

g) İmar planları dışında, tek parçada veya birden fazla olmakla birlikte birbirine bitişik 2 hektardan (20 dönüm=dekar=20.000 m<sup>2</sup>)küçük arazi üzerinde,

h) Gerçek veya tüzel kişilere bir defada tek bir proje için 300 hektardan büyük arazi üzerinde, (maden sahalarının ağaçlandırılması ile asli orman ürünü işleyerek faaliyetlerini sürdüren gerçek ve tüzel kişilerin ihtiyacı olan hammaddenin karşılanması amacıyla yapacakları özel ağaçlandırma, özel erozyon kontrolü, özel imar-ihya çalışmalarında saha büyüklüğü sınırlaması aranmaz.)

ı) Paydaş/paydaşlar dışındaki gerçek ve tüzel kişilerin talebine konu paylı mülkiyete tabi araziler üzerinde,

i) Kavak, kızılâğaç, okalıptüs ve benzeri hızlı gelişen orman ağacı türleri ile zeytin, ceviz, kestane, antepfıstığı, badem, iğde, menengiç, harnup gibi ağaç türleri dışındaki ağaç türleri için I, II, III, IV üncü sınıf tarım arazileri üzerinde,

j) Bakanlığımız veya diğer genel bütçeli kuruluşların gelecekteki ihtiyaçları için gerekli olduğu anlaşılan taşınmazlar üzerinde,

k) Teferruğ yolu ile edinilip, edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar üzerinde,

l) Kamulaştırma yolu ile edinilip amacında kullanılmadığı için boş kalan ve 2942 sayılı Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olan taşınmazlar üzerinde,

m) Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş ve hak süresi dolmamış olan taşınmazlar üzerinde,

n) Özel kanunlar gereği olarak, özel amaçlarla tahsisi, kamu kurum ve kuruluşlarına devri veya kullanımlarına verilmesi gereken taşınmazlar üzerinde,

Ağaçlandırma izni verilmeyecek ve bu tür yerler için yapılan talepler Bakanlığa iletilmeyecektir. Ayrıca Ağaçlandırma taleplerinin, şiddetli erozyona maruz kaldığı göz önüne alınarak öncelikle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırmaya elverişli olan yerlerden karşılanmasına özen gösterilecektir.

300 Sıra Nolu MEGT'e göre, Bakanlığımızca yapılacak değerlendirme sonucunda uygun görülecek talepler için ön etüt raporu veya uygulama projesi hazırlanmak üzere 10 hektardan küçük sahalar için 3 (üç) ay, 10 hektardan büyük sahalar (10 hektar dâhil) için 4 (dört) ay süreli ön izin verilecektir. Ön etüt raporu veya uygulama projesinin, ön izin süresi içinde düzenlenerek defterdarlık veya malmüdürlüğüne teslim edilmesi esastır. Ön izin süresi ilgiliye yapılacak tebliğ tarihinden başlar. Ön etüt raporunun veya uygulama projesinin haklı sebeplerle ön izin süresi içinde teslim edilememesi ve bu hususun belgelenmesi halinde ön izin sahibine bir kereye mahsus olmak üzere 2 (iki) aylık ek süre verilecektir. Ön izin süresi içinde veya ek süre verilen hallerde bu süre sonunda ön etüt raporunun veya uygulama projesinin teslim edilmemesi halinde herhangi bir bildirim gerek olmaksızın ön izin Bakanlıkça iptal edilecektir. Ağaçlandırma ön izni verilen istekliler, bu iznin verildiği tarihten itibaren 3 ay içinde serbest orman mühendisine veya orman yüksek mühendisine düzenlettirdikleri uygulama projelerini bağlı olduğu orman idaresine vererek tasdik ettirdikten sonra, bu projelerden ki nüshasını yerel milli emlak birimine teslim ederler. 3 aylık süre içerisinde uygulama projesinin verilmemesi halinde ön izin iptal edilir. Köy tüzel kişiliğine ve orman köyünü kalkındırma kooperatifine ait uygulama projeleri, orman idaresince yapılır veya yaptırılır. Projelerin uygulama süresi beş yıldan fazla olamaz. Yerel milli emlak birimine teslim edilen projelerden bir adedi Maliye Bakanlığı'na, bu Bakanlık'tan da uygun görüş alınabilmesi için Orman Bakanlığı'na (Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Genel Müdürlüğü) gönderilir. Orman Bakanlığı, uygun gördüğü projeler

için, projenin niteliğine göre belirlenen azami hak süresini ve gerekli görülen diğer şartları Maliye Bakanlığı'na bildirir (Kardeş, 1999:176).

300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, Ağaçlandırılacak arazi, defterdarlık veya malmüdürlüklerine teslim edilen ön etüt raporu/uygulama projesinin bir nüshasının Bakanlığa gönderilmesini takiben proje sahibine, azamî 10 yıl süreyle kiraya verilecektir.

Kiraya verme işlemi başlığı altında Doğa'nın (1998:20) da belirttiği üzere Kira ihalelerinde, sözleşme düzenlenmesi zorunludur. Kiraya verilmesi uygun görülen Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için onaylı uygulama projesine dayanılarak 2886 sayılı Kanununun 57. maddesi hükümlerine göre sözleşme düzenlenecektir.

300 Sıra Nolu MEGT'te de belirtildiği üzere, Ağaçlandırılmak üzere kiraya verilen alanlar, Defterdarlık veya Malmüdürlüklerince saha teslim tutanağı düzenlenmek suretiyle kiracısına teslim edilecektir. Saha teslim tutanağı üç nüsha olarak düzenlenecektir. Tutanağın bir nüshası İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'ne, bir nüshası da Bakanlığa gönderilecektir. Diğer nüsha ise dosyasında muhafaza edilecektir.

300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, ağaçlandırılacak yerlerin izleme ve denetimi şöyle gerçekleşmektedir:

Kiraya verilen taşınmazlar İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nce oluşturulan ve üç teknik elemandan oluşan denetleme komisyonu tarafından yılda bir defa kontrol edilerek, Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Genel Müdürlüğü'nce belirlenen örnek dispoziyona göre "uygulama izleme cetveli" düzenlenir. Düzenlenen cetvelin bir örneği Defterdarlık veya Malmüdürlüğü'ne verilir. Onaylı uygulama projesinde belirtilen teknik esaslara uygun hareket etmediği denetleme komisyonunca tespit edilenler, İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nce yazılı olarak uyarılır. Komisyonca belirlenen aykırılık veya eksikliklerin kiracı tarafından 6 (altı) ay içinde giderilmesi ve çalışmaların projesine uygun hale getirilmesi zorunludur.

#### **4.2.3. Kamu Hizmetlerine Tahsisli Olup Tahsis Amacında Kullanılan Taşınmazların İçinde Bulunan Büfe, Kantin, Çay Ocağı ve Benzeri Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi**

Devlet İhale Kanununun 74. maddesi gereğince çıkarılan yönetmeliğin 67. maddesi, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin kiraya verilmesi ile ilgilidir. Hazinesinin özel mülkiyetinde olup tahsisli veya genel bütçeye dâhil dairelerin hizmetlerini karşılamak amacıyla kiralanmış taşınmaz mallarda, görevli personelin ihtiyacını gidermek amacıyla tahsisli veya kiralanmış taşınmaz malı tasarruf eden kuruluş amirinin teklifi ve vali veya kaymakamın onayı ile uygun görülen yer ihtiyaca göre büfe, kantin, çay ocağı gibi bir amaç için ayrılır (Kardeş, 1999:154).

Kamu hizmetlerine tahsisli olan yerleri belirtmenin yerinde olacağı düşünülmüştür. Şöyle ki, Hükümet Konakları Maliye Bakanlığı'na tahsisli olup, içinde bulunan çay ocakları ve aynı zamanda Devlet Hastaneleri Sağlık Bakanlığı'na tahsisli olup, içinde bulunan kantin ve çay ocakları da 5 yıl süre ile kiraya verilmektedir. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari ünitelerin kiraya verilmesi işlemleri 20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 300 sayılı MEGT e (Milli Emlak Genel Tebliği) göre yürütülmektedir.

Kira işlemi başlığı altında, 300 Sıra Nolu MEGT'de belirtildiği üzere, kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazların Bakanlığımızca kiraya verilmesi mümkün olmadığı, ancak bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç olduğu belirtilmiştir. 19.06.2007 tarihli, 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan HTİHY'de (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) belirtildiği üzere, bu yerlerin elektrik, su, doğalgaz, ısınma tesisatı mümkünse binanın genel tesisatından ayrılır. Tesisatın teknik bakımdan müstakil hâle getirilmesinin mümkün olmaması hâlinde, tahmin edilen bedelin tespit ve takdirinde elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri de ayrıca belirlenir.

Kira işlemi başlığı altında da belirtildiği üzere, tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın, tahsisli veya genel bütçeye dâhil dairelerin hizmetlerini karşılamak için kiralanmış taşınmazlarda bulunan ve işletme hakkı verilecek büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, 5 (beş) yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi gerekmektedir.

Defterdarlıktan onay için gönderilecek bilgi belgeler arasında İşletme Hakkı Verilecek Büfe, Kantin, Çay ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen İşletme Hakkı Bedeli Hesap Tutanağı'nda yer alır. İşletme hakkı verilen büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8. maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin, çay ocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak idarece tespit edilir. Bu bedel, Yönetmelik eki "İşletme Hakkı Verilecek Büfe, Kantin, Çay ocağı Gibi Yerlere Ait Tespit ve Tahmin Edilen İşletme Hakkı Bedeli Hesap Tutanağı"nda gösterilir. Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin kiraya verilmesi işlemlerinde "İşletme Hakkı Verilen Büfe, Kantin, Çay ocağı Gibi Yerlere Ait İşletme Hakkı Şartnamesi" düzenlenir. Bünyesinde büfe, kantin çay ocağı gibi yerler açılan kuruluşun önereceği hususlar ile idarenin gerekli gördüğü şartlar bu şartnamenin özel şartlar bölümünde gösterilir.

2886 sayılı Kanununun 51. maddesinin (g) bendi ile verilen yetkiye istinaden Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari ünitelerin kiraya verilmesi işlemlerinin pazarlık usulü ile yapılması uygun görülmüştür. Ancak Devlet Hastaneleri içinde bulunan kantin ve çay ocakları Açık İhale Usulü ile yapılmaktadır. Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tescili zorunlu değildir. Büfe, kantin, çay ocağı gibi yerler bunların bulunduğu yerin yetkilisi huzurunda düzenlenir, sözleşmeyi bunlar da imzalar.

### 4.3. Ecrimisil İşlemi

Ecrimisil ile ilgili olarak açıklama temel kavramlar bölümünde yapıldığından bu bölümde Hazine arazilerinin Ecrimisil ile nasıl değerlendirildiği anlatılmaya çalışılmıştır. Bu nedenle Ecrimisil kavramını daha iyi anlayabilmemiz için ilk olarak Ecrimisilin unsurlarına ve diğer bir değerlendirme yöntemi olan “kira” ile arasındaki farklarına değinilmiştir. Ayrıca ecrimisil işleminin kira ve satış işlemleri gibi çeşitli yöntemleri olmadığından alt düzeyde bir şeye değinilmemiştir.

Ecrimisilde şu unsurlar bulunmaktadır (Kardeş, 2007:379):

- a) İzinsiz olarak kullanılan bir mal vardır. Bu mal, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir.
- b) Malın sahibinin, bu malı kullanmamaktan dolayı bir zarara uğrayıp uğramamasına bakılmaz.
- c) Bu maldan işgal, tasarruf veya herhangi bir diğer şekilde kullanılarak bundan faydalanmak söz konusudur.
- d) İşgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaz.
- e) Ecrimisilin takdirinde, taşınmaz malın işgalden önceki haliyle getirebileceği muhtemel gelir esas alınır.
- f) Ecrimisil mal sahibi tarafından istenir, füzuli şagil tarafından ödenir.
- g) Ecrimisil, malın izinsiz kullanımının karşılığı olan bir tazminattır.

Bazen ecrimisil ile kira kavramları birbirine karıştırılmakta veya aynı şeylermiş gibi değerlendirilmektedir. Ancak bunlar aynı şeyler olmayıp aralarında bir takım farklar bulunmaktadır (Aşçıoğlu, 1998:2):

- Kira devlet mallarının olağan bir yönetim şeklidir. Ecrimisil ise istisnai bir yönetim şeklidir.
- Kirada sözleşme vardır. Ecrimisil’ de yoktur. Yani mal sahibinin rızası söz konusu değildir.
- Kira geleceğe yöneliktir, ecrimisil ise geçmişe yönelik olarak tahsil edilir.

- Kira alacakları, zamanında ödenmediği takdirde, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre tahsil edilmekte, ecrimisil ise 6183 sayılı AATUHK' a (Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun) göre takip ve tahsil edilmektedir.
- Kira ile ilgili uyuşmazlıklar adli yargıda çözümlenirken, ecrimisile ilişkin uyuşmazlıklar idari yargıda çözümlenmektedir.
- Kira sözleşmesine devlete ait tüm mal ve haklar konu olduğu halde, ecrimisil uygulamasına sadece Hazine malları ile devletin kamu malları konu olabilir.

Milli Emlak iş ve işlemlerinde herhangi bir işin mutlaka hukuki dayanağı olduğundan hareketle, Ecrimisil'in de hukuki dayanakları bulunmaktadır. Bunlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 19.06.2007 tarihli, 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan HTİHY (Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik) ve 27.07.2007 tarih ve 26595 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 312 sıra nolu MEGT'dir (Milli Emlak Genel Tebliği).

Mülkiyeti hazineye ait taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların belli programlar dâhilinde tespitinin yapılması gerekir. Nitekim 2866 sayılı Devlet İhale Kanununun 74. maddesi gereğince çıkarılan HTİHY'de belirtildiği üzere, Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir. Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır. Taşınmazın mahallinde düzenlenecek Ek 1'deki Taşınmaz Tespit Tutanağında, işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

Ancak, tespit yapılırken bazı hususlara dikkat edilmediğinden ecrimisil işlemlerine, gerek idare nezdinde, gerekse idari yargıda itirazda bulunulmakta, bu durum hem ödenek, emek ve zaman kaybına neden olmakta, hem de milli emlak servislerinin iş hacmini arttırmaktadır. Bahsedilen bu hususlar ise, genelde taşınmaz

malın mahalline gidilmeden sadece, bilirkişi beyanlarına dayanılmasından ya da tutanakta istenen bilgilerden gerekli olanlarının tamamına yer verilmemesinden kaynaklanmaktadır. Bunun sonucu olarak da ecrimisil tebligatı yapıldığında, fuzuli şağil olarak gösterilen şahıslar, ya hiç kullanmadıklarını, ya bir kısmını kullandıklarını, ya işgal süresinin doğru olmadığını, ya da başkaları tarafından işgal edildiğinin belirterek itirazda bulunmaktadırlar. Bu durumun önlenmesi için tespiti yapılacak taşınmaz malların kesinlikle mahalline gidilerek bu işlemi yapılmalı ve bilgiler sağlıklı bir şekilde toplanarak tutanağa geçirilmelidir (Aşçıoğlu, 1998:4).

Yukarıda mülkiyeti hazineye ait taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların belli programlar dâhilinde tespitinin yapılması gerektiği belirtilmişti. Yapılan tespit neticesinde söz konusu kullanılan taşınmazların kullanıcılarca veya işgalcilerce izinsiz kullanımdan dolayı işgalcilere ödenmek için gönderilmek üzere tazminat niteliğindeki ecrimisil bedeli takdir edilir. Nitekim HTİHY'e göre, Ecrimisilin tespit ve takdiri şöyle yapılmaktadır:

(1) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren on beş gün içinde çalışma sonundaki Ek-1'deki "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na dayanılarak ecrimisil İdarece tespit edilir ve Yönetmelikte belirtilen komisyonca karara bağlanır.

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekline bakılmaksızın İdarenin bu taşınmazdan işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır. Ecrimisilin tespitinde, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

(3) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilâtı yapılır.



Yapılan tespit neticesinde söz konusu kullanılan taşınmazların kullanıcılarca veya işgalcilerce izinsiz kullanımdan dolayı işgalcilere ödenmek üzere takdir edilerek gönderilen ecrimisil ihbarnameleri kullanıcılara ulaştığında tebliğ edilmiş olur ve itiraz süresi içerisinde itiraz edilmezse ecrimisil bedeli kesinleşir. Nitekim HTİHY'e göre Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itirazı şöyle yapılmaktadır:

(1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren on beş gün içinde çalışma sonundaki Ek-2.'deki "Ecrimisil İhbarnamesi" düzenlenerek fuzuli şagile elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

(2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

(3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgilisine tebliğ edilir.

132 sayılı MEGT'in (4) numaralı paragrafında yer alan Ecrimisil alacaklarının, zaman aşımı da dikkate alınmak suretiyle, hasat sonu itibariyle tahakkuk ve tahsilinin sağlanmasının uygun olacağını belirten hükmü karşısında, kültür toprakları ile ilgili ecrimisil ihbarnamelerinin bölgesel özelliklere göre hasat sonu sayılan mevsimlerde tebliğe çıkarılması gerekecektir. Ancak, zamanaşımının söz konusu olduğu hallerde tebligatın derhal yapılması sağlanarak zamanaşımı kesilmelidir (Aşçıoğlu, 1998:7).

Ecrimisilde zamanaşımı iki açıdan ele alınır. Birincisi tahakkuk açısından, ikincisi ise tahsil bakımından zamanaşımı mevcuttur (Aşçıoğlu, 1998:7):

**Tahakkuk Zamanaşımı:** Ecrimisilin hukuki mahiyeti ile birlikte uygulanacak zamanaşımı süresi de hukukçular arasında ve yargı mercilerince tartışma konusu olmuştur. Bu konuda değişik görüşler öne sürülmüş olmakla birlikte Yargıtay içtihatlarına dayanılarak Maliye Bakanlığı' nca beş yıllık tahakkuk zamanaşımı kabul edilerek, birçok tebliğ ve resmi yayında bu hususa yer verilmiştir. Son olarak da 132 sıra nolu MEGT'in (2) numaralı paragrafında beş yıllık süreden söz edildiğini görüyoruz. Şu halde ecrimisil için tahakkuk zamanaşımı beş yıl olmakla birlikte

Danıştay Onuncu Dairesinin 25.04.1991 tarih ve 1988/2276 E. ve 1991/1936 K. sayılı ilamında ecrimisilde tahakkuk zamanaşımının on yıl olduğuna dair hükümlere yer verildiği de görülmüştür. Ayrıca Borçlar Kanununun 140. maddesinde “Müruru zaman, dermeyan edilmediği surette hâkim, müruru zaman kendiliğinden nazarı itibare alamaz.” denilmekte olduğundan, şağil tarafından rızaen ödendiği takdirde on yıldan fazlasına ait ecrimisilin tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekir.

**Tahsil Zamanaşımı:** Tahsil zamanaşımı ise 6183 sayılı AATUHK’un 102. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, “Amme alacağı, vadesinin rastladığı takvim yılını takip eden takvim yılı başından itibaren beş yıl içinde tahsil edilmezse zamanaşımına uğrar. Zamanaşımından sonra mükellefin rızaen yapacağı ödemeler kabul olunur.” Buradaki beş yıllık süre genel anlamda olup, zamanaşımının kesilmesi ve işlememesi gibi durumlarda bu süre daha uzun olabilir. Örneğin, 6183 sayılı AATUHK’un 103. maddesine göre, mükellefin yapacağı ödeme, mükellefe yapılan haciz takibi, cebren tahsil ve takip muameleleri sonucunda yapılan her çeşit tahsilât, ödeme emrinin tebliği, alacağın teminata bağlanması gibi hususlar zamanaşımını keseceğinden, kesilmesinin rastladığı takvim yılını takip eden takvim yılı başından itibaren zamanaşımı yeniden işlemeye başlar. Yine aynı kanunun 104. maddesine göre de, borçlunun yabancı memlekette bulunması, hileli iflas veya terekenin tasfiyesi dolayısı ile hakkında takibat yapılmasına imkân yoksa bu hallerin devamı müddetince zamanaşımı işlemez. Bu sebeplerin kalkması halinde ise, kalktığı günün bitmesinden itibaren eski kaldığı yerden başlamak üzere yeniden zamanaşımı işlemeye başlar. Burada sürenin tayini sebepleri başlama ve bitme sürelerine göre değişir. Konuyu bitirmeden önce Borçlar Kanununun 135. maddesi hükmüne göre mahkeme kararına veya taahhünameye bağlanmış olan alacaklarda zamanaşımı süresinin daima on yıl oluğunu belirtmek gerekecektir.

Ancak, bu on ve beş yıllık zamanaşımı dolmuş olsa da ecrimisil tahakkuk ettirilip istenebilir. Fuzuli şağil, zamanaşımı ileri sürmediği sürece, ecrimisil alınabilir. Borçlar Kanununun 140. maddesi gereğince, zamanaşımı ileri sürülmediği takdirde hâkim, zamanaşımı kendiliğinden dikkate alamaz (Kardeş, 2007:383-384).

Hazine mallarını kullanan kişilere gönderilen ecrimisil bedellerine 1 ay içinde itiraz edilmezse veya itiraz sonucu tekrardan yapılan tespit neticesinde iddiasının haksız olduğu görülürse düzeltme ecrimisil ihbarnamesi gönderilir ve 1 ay içinde ecrimisil bedeli kesinleşir. Kesinleşen ecrimisil bedeli vade tarihine göre Milli Emlak Servisince veya Vergi Dairesi Müdürlüğünce tahsil edilir. Nitekim HTİHY'e göre Ecrimisilin kesinleşmesi, vade tarihi ve tahsili şöyledir: Ecrimisil, Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, millî emlak birimlerince 6183 sayılı AATUHK hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir. Vergi daireleri veya gelir servisleri, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını anılan Kanunun kapsamına giren amme alacakları gibi takip ve tahsil ederek sonuçlarını millî emlak birimlerine bildirirler. Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilmek üzere ikinci fıkra gereğince vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir. Füzuli şağiller tarafından dava açılmış olması, ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

Yukarıda anlatıldığı üzere ecrimisilin ödeme süresi tebliğ tarihinden itibaren bir aydır. Bu bir aylık sürede ödenmeyen alacak için 6183 sayılı AATUHK'un 51. maddesine göre Bakanlar Kurulunca belirlenen oranda (Çizelge 3.) gecikme zammı alınır (Aşçıoğlu, 1998:8).

**Çizelge 3. Gecikme Zammı Oranları**

Aylık Oran	Yıllık Oran	Uygulama Dönemi	Dayanağı
% 2,5	% 30	<b>21.04.2006</b> <b>Tarihinden İtibaren</b>	2006/10302 Sayılı B.K.K. (Bakanlar Kurulu Kararı)
% 3	% 36	02.03.2005–20.04.2006	2005/8551 Sayılı B. K.K.
% 4	% 48	12.11.2003–01.03.2005	429 Seri Nolu Tah.Gen.Teb. (Tahsilat Genel Tebliği) 2003/6345 sayılı B.K.K.
% 7	% 84	31.01.2002–11.11.2003	422 Seri Nolu Tah.Gen.Teb. 2002/3550 sayılı B.K.K.
% 10	% 120	29.03.2001–30.01.2002	415 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 2001/2175 Sayılı B.K.K.
% 5	% 60	02.12.2000–28.03.2001	411 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 2000/1555 Sayılı B.K.K.
% 6	% 72	21.01.2000–01.12.2000	408 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 2000/7 Sayılı B.K.K.
% 12	% 144	09.07.1998–20.01.2000	401 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 98/11331 Sayılı B.K.K.
% 15	% 180	01.02.1996–08.07.1998	391 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 96/7798 Sayılı B.K.K.
% 10	% 120	31.08.1995–31.02.1996	389 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 95/7138 Sayılı B.K.K.
% 12	% 144	08.03.1994–30.08.1995	383 Seri Nolu Tah. Gen. Teb. 94/5335 Sayılı B.K.K.

**Kaynak:** (<http://www.ivdb.gov.tr/pratik/oranlar/yirmibir.htm>)

Kesinleşen ecrimisil bedelini rızaen ödemeye gelen vatandaşın ödeme güçlüğü çektiğini bir dilekçe ile bildirmesi üzerine ve de 2886 sayılı Kanunda belirtildiği üzere merkezi bütçe kanunda belirtilen parasal tutara göre taksitlendirme yapılabilir. Nitekim 312 Sıra Nolu MEGT'in 10. maddesinde, Ecrimisilin taksitle ödeme noktasında gerekli şartların neler olduğuna değinilmiştir. Şöyle ki,

(1) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin tebliğinden itibaren otuz günlük süre içinde ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi ve toplam ecrimisilin en az yüzde yirmi beşinin peşin olarak ödenmesi kaydıyla ecrimisil, en fazla bir yıl içinde taksitler hâlinde ödenebilir.

(2) Ancak,

a) Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "Ankara, İstanbul ve İzmir il merkezleri" için tespit edilen bedelin, diğer büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer büyükşehir belediyesi olan il merkezleri" için tespit edilen bedelin, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer il merkezleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçeler ve nüfusu 50.000'i geçen ilçeler" için tespit edilen bedelin %2'sini,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup, köy sınırları içinde ise, yılı merkezi yönetim bütçe kanununun (İ) cetvelinde, "diğer ilçeler" için tespit edilen bedelin %1'ini, geçmeyen ecrimisil bedellerinin taksitlendirilmesi talepleri kabul edilmeyecektir.

(3) Ecrimisil taksitlerine kanuni faiz oranı uygulanır. Taksitle ödeme sürecinde, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu Kararıyla yeni kanuni faiz oranının belirlenmesi halinde, Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen tarihten itibaren kanuni faiz, yeni oran üzerinden hesaplanır.

(4) Ecrimisil taksitlerinin vadeleri ile taksit sayısı ve taksit tutarı, ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin tebliğinden itibaren otuz günlük sürenin son günü esas alınarak en fazla bir yıl içinde olmak üzere İdare tarafından, fuzuli şağilin talebi de dikkate alınmak suretiyle tespit edilir. Tespit edilen taksitlere ilişkin olarak, bu Genel Tebliğin ekinde yer alan ödeme planı düzenlenir. Fuzuli şağil tarafından imzalanan ödeme planının bir örneği kendisine verilir, bir örneği de dosyasında saklanır.

(5) Ecrimisil taksitlerinden birinin vadesinde ödenmemesi durumunda, kalan ecrimisil alacağının tamamı muaccel hâle gelir ve Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin muhatabına tebliğ tarihini takip eden otuzuncu günün bitiminden itibaren kalan ecrimisil alacağının tamamı gecikme zammı uygulanmak suretiyle 6183 sayılı AATUHK hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine on beş gün içerisinde intikal ettirilir.

Hazine taşınmazlarını kullanan şahıslara gönderilen Ecrimisil İhbarnameleriyle bu bedeli ödemeleri söz konusu taşınmazı bundan sonra da kullanacakları anlamına gelmez. Bunların normalde tahliye edilmesi gerekmekte, ama uygulamada böyle bir durum söz konusu değildir. Nitekim HTİHY’de belirtildiği üzere, Fuzuli şagilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez. Yukarıda uygulamada tahliyenin yapılmadığı belirtilmişti, ancak söz konusu kullanıcının araziye zarar vermesi veya sözleşme süresi bittiği halde taşınmazı terk etmediyse tahliye gerçekleştirilebilir. Nitekim HTİHY’de de belirtildiği üzere tahliye şöyle yapılmaktadır:

(1) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi, hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

(2) Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şagiline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracıdan alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır.

(3) Men’i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

#### 4.4. Tahsis İşlemi

Bu bölümde Hazine arazilerinin “Tahsis” ile nasıl değerlendirildiği anlatılmaya çalışılmıştır. İlk olarak tahsis işleminin özellikleri irdelenmiş, sonra da tahsisle ilgili olarak yürürlükte bulunan mevzuat incelenmiştir. Ayrıca tahsis işleminin kira ve satış işlemleri gibi çeşitli yöntemleri olmadığından alt düzeyde bir şeye değinilmemiştir.

Tahsis işlemi idari bir işlemdir. Bu bakımdan bir yönetsel işlemde bulunması gereken neden, yetki, biçim, yöntem gibi unsurların burada da bulunması gereklidir. Diğer bir deyimle tahsis işleminin hukuken geçerli olabilmesi için kamu yararı ya da kamu hizmeti amacının güdülmesi, yetkili kuruluşlarca yapılması, kanunlarda belirtilen biçim ve yöneme uygun olması gereklidir (Kırbaş, 1988:135).

Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile hüküm ve tasarrufu altındaki bir taşınmazın farklı bir kamu malı sınıfına girmesi tahsis işlemiyle olmaktadır (Turan, 1998:20). Nitekim Söyler’in (2005:252-253) Onar’dan aktardığına göre, tahsis işlemi ile devletin özel malı, orta malı veya hizmet malı haline dönüşmekte veya kamu malı kendi içinde bir türden diğerine dönüşmektedir.

Ülkemizdeki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının Devlete ait olmasının beraberinde getirdiği avantajlardan biri olarak hizmet üretiminin en temel ve en maliyetli unsuru olan taşınmaz, tahsis işlemleri aracılığıyla, ticari faaliyet içermeyen kamu hizmetleri için kamu idarelerinin kullanımına bedelsiz olarak bırakılmakta ve bu yolla aynı hizmetin dışarıdan satın alınması ya da kiralanması/irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar, kamu idareleri bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmaktadır ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

Söyler’in (2005:252-253) Kahraman’dan aktardığına göre, tahsis, amacına uygun kullanıldığı takdirde, tahsis yapılacak kuruluşu milyarlarca liralık kamulaştırma, satın alma veya kira giderleri ile ilave masraflardan kurtarmaktadır. Diğer taraftan tahsis işlemi ile atıl vaziyetteki devlet malı ekonomik faaliyetlere katılmış olmaktadır (Söyler, 2005:253).

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların, kamusal hizmet üretiminin bir unsuru olarak kamu idarelerinin kullanımına bırakılması ve gerektiğinde bu kullanımın sona erdirilmesi konusunda Genel Müdürlüğümüz yetkilendirilmiş, bu hizmetin toplum ihtiyaçlarına en uygun şekilde sunulması için politika belirlenmesi ve geliştirilmesi Genel Müdürlüğümüze bir görev olarak verilmiştir. 178 sayılı KHK (Kanun Hükmündeki Kararname) kapsamında Hazinenin yönetimindeki taşınmazların sadece genel ve özel bütçeli kuruluşlar ile mahalli idarelere tahsisi yapılabilmekte, diğer kamu idarelerine taşınmaz tahsisi mümkün bulunmamaktadır. Ancak 01.01.2006 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun, 5436 sayılı Kanunun 4. maddesi ile değişik 47. maddesi kapsamında Kanuna ekli cetvellerde yer alan ve bütçe yapılarına göre sınıflandırılmış olan kamu idarelerinin birbirlerine taşınmaz tahsis edebilmesi imkânı getirilmiş olduğundan, 178 Sayılı KHK'nin sağladığı yetki genişletilmiştir ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), 2008).

Herhangi bir kamu tüzel kişiliğine Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların tahsisinin yapılabilmesi için, bu konuda kanuni bir hüküm bulunması gerekmektedir. Aşağıda, bu kuruluşlar belirtilmiştir (Kardeş, 2007:270):

- Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri.
- Özel bütçe kapsamındaki kamu idareleri.
- Düzenleyici ve denetleyici kurum bütçesi kapsamındaki kurumlar.
- Sosyal güvenlik bütçesi kapsamındaki kurumlar.
- Belediyeler
- İl özel idareleri.
- Belediyeler ve il özel idareleri ile bunlara bağlı veya bunların kurdukları veya üye oldukları birlik ve idareleri.
- Köy tüzel kişilikleri.
- Yalova kaplıcaları işletme dairesi.



Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların tahsis işlemleri, 10.12.2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45, 47 ve geçici 12. maddeleri ile 13.12.1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin 13. maddesine dayanılarak, 10.10 2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete yayımlanan KİATTDHY'e (Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik) göre yürütülmektedir.

Satış ve kiraya verme işleminde anlatıldığı gibi tahsis talebinde bulunan Kurumun dilekçesine istinaden ilk önce söz konusu taşınmazın aşağıda belirtildiği üzere tahsis yapılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı, ilgili kurumlardan araştırılır. Nitekim KİATTDHY'e göre tahsis yapılamayacak ve bedelsiz devredilemeyecek taşınmazlar şunlardır:

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

i) Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olan taşınmazlar.

Tahsis talebi üzerine yukarıda belirtildiği üzere ilgili kurumlardan taşınmazın tahsisine engel bir durumun olup olmadığı araştırılıp, tahsisinde sakıncası olmadığı belli olduktan sonra, Tapu Müdürlüğü'ne, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh veya beyan olup olmadığı, Belediye Başkanlığı'na, taşınmazın imar durumu ve bu yazışmalar yapılır ve KIATTDHY' e göre tahsis için istenen diğer bilgi ve belgeler tamamlanarak defterdarlığa gönderilir. Nitekim KIATTDHY' e göre, Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis yetkisi özel bir hüküm olmadıkça Bakanlık ve taşra birimlerine aittir.

Defterdarlık veya Maliye Bakanlığı'ndan gelen tahsis onayı ile tahsis talebinde bulunan kuruma tahsisin uygun görüldüğü ve söz konusu talep edilen taşınmazı teslim almak üzere personel görevlendirilmesi yapılması bildirilir. Tahsis edilecek taşınmaz üzerinde inşaat yapılacaksa 2 yıla kadar ön tahsis edilir, bu süre zarfında da taahhütler gerçekleşirse ön tahsis kesin tahsise dönüştürülür. Nitekim KIATTDHY'e göre ön ve kesin tahsis ile süresi şöyledir:

(1) Kamu idareleri, üzerinde tesis yapılması plânlanan ve tahsis talebinde bulunan taşınmazları, talepte bulunan kamu idarelerine, tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/ bina inşaatına başlanması amacıyla 2 (iki) yıla kadar ön tahsis yapabilirler. Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, ön tahsis süresi içerisinde bu iş/işlemlerin yapılması ve buna ilişkin belgeler ile mahallinde düzenlenen tespit tutanağının gönderilerek talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Ancak, tahsise konu taşınmazın aynen kullanılmak üzere tahsisi durumunda ön tahsis işlemi yapılmaksızın doğrudan kesin tahsis işlemi yapılabilir.

(2) Birinci fıkrada yer alan koşulların yerine getirilerek kesin tahsis talebinde bulunulmaması, süresiz tahsis edilen taşınmazın iki yıl süre ile tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması veya tahsis amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek kalmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılır.

Hazine mallarının önemli bir kısmının tahsisli olması, söz konusu malların mali amaçlı değerlendirilmesi açısından olumlu bir gösterge değildir. Diğer taraftan tahsis taleplerinin “kamu hizmeti” veya “kamu yararı” ile mütenasip olmadığı, hizmet veya kamu yararı ortadan kalkmasına rağmen, gerekli takip ve denetimin yapılamadığı, bu yüzden tahsisin uzun yıllar kaldırılamadığı görülmektedir (Söyler, 2005:252).

Tahsis edilerek teslim edilen taşınmazların amacında kullanılmadığı veya atıl vaziyette olduğu durumlar karşısında tahsisin kaldırılması gerekmektedir. KİATTDHY de tahsisin şu hallerde kaldırılacağını belirtmiştir:

(1)Tahsis işlemi,

a) Kamu hizmetinin sona ermesi,

b) Taşınmazın tahsis amacı dışında kullanılması veya maliki kamu idaresinin izni olmaksızın üçüncü kişilere kullandırılması,

c) Taşınmazın en az iki yıl boş bırakılması veya hiç kullanılmaması,

ç) Taşınmazın tahsis amacının değişmesi,

d) İmar plânıyla, taşınmazın başka bir amaca ayrılması,

e) Yönetmeliğin 8. maddesinde belirtilen tedbirleri alma ve bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmemesi,

f) Tahsis amacının ortadan kalkması halinde, durumlarında, tahsis yapılan kamu idaresinin görüşü alınmaksızın tahsisi yapan kamu idaresinin merkez veya taşra birimlerince resen kaldırılabilir.

(2) Birinci fıkranın (d) bendine göre tahsisin kaldırılması işlemlerinde, imar planının yapımı aşamasında tahsisli kamu idaresinin uygun görüşünün alınmamış olması durumunda ilgili kamu idaresinin görüşü alınır.

(3) Birinci fıkranın (f) bendine göre tahsisin kaldırılması işlemi, adına tahsis yapılan idarenin isteği üzerine de, tahsisi yapan malik kamu idaresi tarafından yapılabilir.

Tahsisli taşınmaz malların tahsis amacında kullanılıp kullanılmadığının belirli aralıklarla tespit edilerek, tahsis amacı dışında kullanıldıklarının anlaşılması halinde, tahsisin kaldırılması gerekmektedir (Kardeş, 2007:275).

Turan'a (1998:22) göre, tahsis, niteliği gereği bedelsiz olduğu için, kamu kurum ve kuruluşları ihtiyaç duymadıkları taşınmaz malların da tahsislerinin kaldırılmasına karşı çıkmaktadırlar. Uygulamada çeşitli birimlere tahsis edilmiş taşınmaz mallar uzun süre tahsis amacına uygun kullanılmadıkları ya da kamu hizmetlerinin görülmesinde gerekli olmadıkları halde, tahsislerinin kaldırılmadığı ve çok sayıda taşınmazın bu şekilde atıl olarak bekletildikleri görülmektedir. Bu nedenle özellikle tahsis amacına uygun kullanılmayan ya da tahsis amacı doğrultusunda kullanılabilmesi için yapılması gereken işlemlere uzun süre başlanılmayan taşınmaz malların tahsislerinin derhal kaldırılması yönüne gidilmesinin doğru olacağı düşünülmektedir.

Tahsis talebinde bulunan kurum, dilekçelerinde tahsisini istediği taşınmazın bilgilerini açık, net bir şekilde belirtmelidir. Nitekim KIATTDHY'e göre, tahsis yapılması veya devredilmesi istenilen taşınmaz Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise, bulunduğu yer defterdarlığı veya malmüdürlüğüne ya da Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne müracaat edilerek tahsis veya devir talebinde bulunulur. Tahsis veya devir talebinde bulunan kamu idaresi, taşınmazı hangi kamu hizmetinde kullanacağını talep yazısında açık olarak belirtir ve talep yazılarında aşağıdaki bilgilere yer verilir ve belgeler yazıya eklenir:

Taşınmazın,

- a) Tapuda kayıtlı olduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevki, pafta, ada ve parsel numarası veya cilt, sayfa ve sıra numarası, cinsi, yüzölçümü,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevki, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli kroki,
- c) Tamamının mı, bir kısmının mı istendiği, bir kısmı isteniyorsa, miktarı ile paftası üzerinde yeri işaretlenmiş basit krokisi,
- ç) İmar planı içinde olması halinde, onaylı plan örneği, planda ayrıldığı amaç,
- d) Üzerinde inşaat yapılacak ise, avan projesi, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise proje numarası ve proje için gerekli arazi veya arsa miktarı.

KİATTDHY'nin 8. maddesine göre, adına tahsis yapılan kamu idaresi, tahsisli taşınmaz malın işgal ve tecavüzlere karşı korunması ile ilgili her türlü tedbiri almak, işgal ve tecavüz halinde yasal yollara başvurmak ve durumu, Hazineye ait taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için defterdarlık veya malmüdürlüklerine, diğerlerinde taşınmaz mal maliki kamu idaresine bildirmek zorundadır (Kardeş, 2007:280).

Kamu kurum ve kuruluşlarla yapılan yazışmaların bürokrasiciliği ve kırtasiyeciliği arttırması dolayısıyla Maliye Bakanlığı'nın bir takım yetkilerini taşra teşkilatlarına devretmesi kırtasiyeciliğin ortadan kalkması yolunda önemli bir adım olacaktır. Tabi yetki devrinden sonra denetim mekanizması ile de devredilen yetkilerin optimum bir şekilde kullanımı yerinde görülmüş olacaktır. Nitekim KİATTDHY'nin 22. maddesine dayanılarak hazırlanan 29.08.2007 tarihli 13 sıra nolu Milli Emlak Genelgesi, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis işlemlerinde, Maliye Bakanlığı yerel birimlerince kullanılacak yetkiler konusunda açıklamaları içermektedir.

29.08.2007 tarihli 13 sıra nolu Milli Emlak Genelgesine göre, aşağıdaki tahsis işlemlerini yapmaya ve tahsis işlemini kaldırmaya defterdarlıklar yetkili kılınmıştır:

- a) Genel bütçeye dâhil kamu idareleri tarafından kamulaştırılan veya satın alınan taşınmazların edinme amacına uygun olarak bu idarelere tahsisi.
- b) Lojman, eğitim ve sosyal tesisler hariç olmak üzere, imar planında genel ve özel bütçeli idareler için kullanım amacı belirlenmiş taşınmazların ilgili idarelere tahsisi.
- c) Orman sınırları içerisinde bulunan ve vasıfları orman olan taşınmazların Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi.
- d) Köylerde sağlık ocağı, ilköğretim okulu, köy konağı, karakol ve mezarlık yapılmak üzere talep edilen taşınmazların ilgili idarelere tahsisi.
- e) Tahsisli iken imar düzenlemesine, ifraz, tevhit ve kadastro işlemlerine konu olan ve bu nedenle parsel numaraları, yüzölçümleri değişen taşınmazların tahsislerini kaldırarak yeni parsel numaraları ve yüzölçümleri üzerinden ilgili idarelere yeniden tahsisi.

f) Tahsis edilmesi sonrasında tapu kayıtlarında cins tashihi sonucu vasfı değişen taşınmazların yeni vasıflarıyla ilgili idareye yeniden tahsisi.

g) Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, DSİ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu gereğince Hazine adına tescil edilen taşınmazların, fiilen mülkiyeti devreden idare tarafından kullanılıyor olması şartıyla, bu idareye tahsisi.

h) Tahsis edilen taşınmazlardan tahsis amacı sona eren veya tahsis amacıyla kullanılmadığı tespit edilen taşınmazların, tahsisli idarenin uygun görüşü alınmak suretiyle tahsisinin kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi.

i) Genel bütçeye dahil kamu idarelerine yapılan tahsislerden, bu idarelerin kendi birimleri arasında aynı amaçla yapılacak tahsis değişiklikleri.

Malmüdürlükleri, yukarıda belirtildiği üzere defterdarlıkları yetkili kıldığı (a), (c), (d), (f), (g) ve (i) bentlerinde belirtilen tahsis işlemlerini yapmaya yetkilidir. Ancak, işlem sonuçlarından defterdarlığa bilgi verilecektir. 29.08.2007 tarihli 13 sıra nolu Milli Emlak Genelgesine göre, Millî Emlâk Dairesi Başkanlıkları bulunan illerde defterdarlıkların tahsis yetkisi, millî emlâk dairesi başkanlıklarınca kullanılacak ve Millî Emlâk Müdürlüğü bulunan ilçelerde, malmüdürlüklerinin tahsis yetkisi, millî emlâk müdürlüklerince kullanılacaktır.

## ÜÇÜNCÜ KESİM

### NİZİP İLÇESİ VE HAZİNE ARAZİLERİ' NİN YÖNETİMİ

#### 5. NİZİP VE HAZİNE ARAZİLERİ YÖNETİMİ

Bu bölümde ilk başta çalışmanın konusu olduğu için Nizip İlçesinin özellikleri anlatılmış ve daha sonra da Nizip İlçesinde Hazine Arazilerinin genel durumu ile yönetim sürecinde aksayan yönlerine değinilmiştir.

##### 5.1. Nizip'in Tarihi ve Coğrafi Yapısı

Bu bölümde ilk olarak Nizip'in tarihi kronolojik yapıya uygun bir şekilde verilmeye çalışılmıştır. Daha sonra da Nizip'in coğrafi yapısının nasıl olduğu belirtilmeye çalışılmıştır.

*Nizip'in Tarihi:* Gaziantep ve Karkamış (Gaziantep'in İlçesi) çevresinin tarihinin ayrılmaz bir parçasıdır. Belkıs ve Karkamış kalıntılarıyla ünlü Nizip yöresindeki höyüklerin pek çoğunda henüz kazı yapılmamıştır. Ama Mezopotamya ve Anadolu'nun en eski uygarlıklara beşiklik etmiş bir bölge olduğu kesin olarak bilinmektedir. Düzenli akarsuları ve yerleşmeye uygun topraklarıyla tüm bölgenin, dolayısıyla Nizip bölgesinin insan yaşamına elverişli koşullara sahip olduğunu söylemek için başka kanıt gerek yoktur. Onun için bilinen ilk uygarlıkların bu bölgede yeşermiş olmasına şaşmamak gerekir. Yapılan bilimsel araştırmalar da bunu kanıtlamaktadır (İmamoğulları, Aydeniz, 2002:17).

Mardin'in ilçe merkezi Nusaybin'in adı Asur kaynaklarında Nasibina, Nasibena, Nasipina olarak geçmektedir. Diğer bir ilçe merkezi kasabamızın, Nizip'in adı da anlaşılıyor ki, aynı kökten gelmektedir. Ernest Honigmann'ın kaydettiğine göre, Arap coğrafyacısı Yakub'a göre, Nizip, Fırat kıyısındaki Nisibin ar-Rum diye anılıyor. Ar-Rum (Roma ülkesindeki) eklemesi o kenti İslam yurdundaki Nisibin (Helen ve Roma ağzında Nisibis, şimdi Nusaybin) kentinden ayırt etmek için kullanılmıştır (Umar, 1993:604).

Nizip bölgesi, milattan önce 1650'lerde Hitit, milattan önce 717'de Asur, milattan önce 612'den sonra sırasıyla Med, Büyük İskender, Roma ve Bizans hakimiyeti altında kalmıştır (Yılmaz, 1990:10). Belkıs/Zeugma Antik Kenti, Gaziantep ili, Nizip İlçesi, Belkıs Köyü sınırları içerisinde yer alır. Yaklaşık 20 bin dönümlük bir arazi üzerine kurulmuş olan Belkıs/Zeugma Antik Kenti, Fırat'ın geçilebilir en sığ yerinde olması, askeri ve ticari bakımdan çok stratejik bir bölge olması nedeniyle tarihin her döneminde önemini korumuştur. 80 bin nüfusu ile dönemin en büyük kentlerinden biri olan Belkıs/Zeugma, tarihin en değişik dönemlerinde değişik isimlerle anılmıştır. Büyük İskender'in generallerinden ve daha sonra Suriye Kralı da olan Selevkos Nikator kendi adıyla, Fırat nehrinin adını birleştirerek milattan önce 300 yılında burada Selevkos Euphrates (Fırat'ın Silifke'si) adında bir kent kurar. Daha sonraları milattan önce 1. yy.'da kent Roma hâkimiyetine girer. Bu hâkimiyet değişikliğiyle birlikte kentin adı da değişerek köprü, geçit anlamına gelen ve bütün dünyada bilinen şekliyle "Zeugma" adını alır. Roma İmparatorluğu'nun 4. Skitia Lejyon Garnizonu'nun burada konuşlandırılması ve ticaret sebebiyle kısa zamanda 80 bin nüfusa ulaşan Zeugma'da Fırat manzaralı yamaçlara villalar inşa edilir. 80 bin kişilik nüfus Zeugma'yı dünyanın en büyük kentlerinden biri haline getirir. Örnelemek gerekirse Zeugma, komşusu sayılan Antakya (Antiokeia) ile Mısır'daki İskenderiye'den (Aleksandreia) daha küçük, Atina (Athena) ile aynı büyüklükteydi. Pompei ve şimdi dev bir metropol olan Londra'dan (Londium) ise birkaç kat büyüklükteydi (Çetinel vd., 2005:31).

Zeugma kalıntılarıyla ünlü Nizip yöresi, tarih öncesi dönemlerde insanlar için bir yerleşim yeri olmuştur. Belkıs çayı kenarındaki mağaralar ve ilk yerleşme yerlerinin kalıntıları olan höyükler, bölgeyi bir oya gibi bezemiştir. Bölgede yapılan araştırmalardan elde edilen bulgulara göre, tarih öncesinin en eski dönemini oluşturan Yontma Taş Devrinde bu bölgede insan yerleşmeleri vardı. Cilalı Taş Devrini izleyen Kalmolitik Devirde de bölge yerleşim yeri olma özelliğini korumuştur. Sakçagözü'nden 3 km içerideki Cabahöyük ile Nizip yolu üzerinde bulunan Turlu "Şehzade" höyük bu dönemin belli başlı yerleşim merkezleridir. Nizip'in 8-10 km kuzeyindeki Zeugma kenti, bundan iki bin yıl önce İpek Yolu'nun bağlantı noktası konumundaydı. Bugün de E-90 karayolu ile aynı özelliği



sürdürmektedir. Grek-Roma-Bizans Dönemlerinde yörenin bütün su kaynakları değerlendirilmiştir. Günümüzde de Zeugma Antik Kenti'nin bir kısmını sular altına bırakmış olsa da Hidroelektrik Santralleriyle su kaynakları değerlendirilmektedir. Nizip tarih boyunca taşıdığı coğrafi özellik nedeniyle uygarlıkların uğrak merkezi olmuştur. Bundan bin yıl kadar önce çeşitli devletler yönetiminde (Tolunoğlu, Selçuklular, Eyyubiler, Memlûkler, Dulkadiroğulları...) Türkler tarafından yerleşim yeri olmuştur ([www.yesilnizip.com](http://www.yesilnizip.com), 2008).

636 yılında gerçekleşen Yermük savaşı ile Bizans ordusu yenilgiye uğramış ve bu tarih sonrası bölge İslam topraklarına dâhil edilmiştir. Fakat bu bölge Bizanslılarla Araplar arasında mücadele sahası olmaya devam etmiştir. 11. yüzyılın ortalarından itibaren bölgede Türkler görülmeye başlamış ve Memlûk hâkimiyetine kadar Selçuklular, Fatimiler ve Eyyübiler bu bölgeye belirli dönemlerde hâkim olmuşlardır. 1258 yılında Moğol kumandanı Baycu Noyan Antep bölgesini ele geçirir. Memlûklular, 1260 yılında Ayn-ı Calut'ta Moğolları yenerek Antep bölgesini Memlûk topraklarına katmışlardır (Özdeğer, 1988:2-5).

1515 yılında Hadım Sinan Paşa komutasındaki Osmanlı kuvvetleri Dulkadiroğulları beyi Alaüddeve'yi büyük bir bozguna uğratarak beyliğin topraklarını, Fatih Sultan zamanında Osmanlı topraklarına kattıysa da bölge kısa bir süre sonra tekrar Memlûklere geçti. 1516 yılında bölge tamamıyla Osmanlı İmparatorluğu'nun hâkimiyetine girmiştir. Yavuz Sultan Selim yönetimindeki Osmanlı ordusu Mısır seferine çıkarken Antep'e yaklaştığı sırada Memlûkların Antep valisi Yunus bey tarafından kabul edildi. Yavuz Sultan Selim Antep'te bir süre kalarak Mercidabık savaşının planlarını yaptı. Bu sırada Kocatepe beldesine gelerek incelemede bulunduğu da rivayet edilir. Yavuz Sultan Selim'in ölümünden sonra Dulkadiroğlu beyliği Maraş, Malatya, Antep, Zulkadriye sancaklarını kapsayan bir beylik haline geldi. Bu zamanda Nizip ve Antep Maraş eyaletine bağlı bir sancak merkezi oldu. Bölge zaman zaman Celali zorbalарının şerrine de uğramıştır. Nizip'te 29 Haziran 1839 tarihinde Osmanlı ordusu ile Mısır valisi Mehmet Ali paşa arasında Nizip savaşı gerçekleşmiştir. 14 Mayıs 1833 yılında Mısır valisi Mehmet Ali paşa ile Osmanlı padişahı II. Mahmut arasında yapılan Kütahya anlaşmasından iki tarafta

hoşnut değildi. II Mahmut, Mehmet Ali paşaya verilen Suriye, Adana, Girit ve Cidde gibi zengin eyaletleri geri almak istiyordu. Mehmet Ali paşada elde ettiği kazancı az buluyordu. Mısır'ın ödemesi gereken vergide anlaşmazlık konusuydu. Diğer taraftan İngiltere Suriye ve Mısır ticaretini kendisine kapayan Mehmet Ali paşanın doğu Akdeniz'de kuvvetli bir devlet kurmasını istemiyordu. Fransa ise Mehmet Ali paşaya mısırda ıslahat hareketlerine yardım ettiği için, Mısırda önemli bir yer edinmişti. Bu nedenle İngiltere' de Osmanlı devletini, Mehmet Ali Paşa ile savaşmaya kışkırtıyordu. 1834 yılında Lübnan da Mehmet Ali paşaya karşı bir ayaklanma çıkınca ve Fırat dolaylarındaki Dürzîlerde Osmanlılara karşı baş kaldırınca Osmanlı devleti bunu fırsat sayarak Suriye ve Lübnan'daki Mısır egemenliğine son vermek istedi. Hafız Mehmet paşanın komutasında Urfa'ya bir ordu gönderildi. Osmanlı ordusunda basta Moltke olmak üzere dört tane Prusyalı kurmay subay vardı. Bu sırada 40.000 kişilik Mısır ordusu Halep'te bulunuyordu. İki ordu şayi bakımından birbirine eşitti. Mehmet Ali paşanın oğlu İbrahim paşanın yönetiminde olan Mısır ordusu, Osmanlı ordusuna saldırma emri alarak Nizip ile Birecik arasındaki ovaya geldi. Bu sırada Osmanlı ordusunun durumu daha iyi idi. Osmanlı ordusunun Prusya kurmaylarının sözlerini dinlememesi ve oyalanmasından yararlanan İbrahim Paşa, kendi kuvvetlerini Osmanlıların kanatlarını kuşatacak biçimde düzenledi, sonunda Mısır ordusu saldırıya geçerek Osmanlı ordusunu dört saat içerisinde ağır bir yenilgiye uğrattı. Böylece İbrahim paşaya Anadolu kapıları açılmış oldu. Osmanlı Devleti bu zor durumdan, İngiltere, Avusturya, Rusya ve Prusya gibi büyük devletlerin müdahalesi ile kurtulabildi ([www.yesilnizip.com](http://www.yesilnizip.com), 2008).

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra da Şanlıurfa İlçesi Birecik'e<sup>2</sup> bağlı bir kasaba olarak bilinen Nizip 1924'te idari teşkilatında Gaziantep vilayetine bağlandı. 26 Nisan 1926'da da ilçe unvanını aldı (Yılmaz, 1973:20).

---

<sup>2</sup> Gaziantep İlçesi Nizip ile Şanlıurfa İlçesi Birecik'i Fırat nehri ayırmaktadır.

**Coğrafi Yapı:** Nizip 36 derece 28 dakika doğu boylamları ile 36 derece 38 dakika kuzey enlemleri arasında yer alır. Denizden yüksekliği 750 metredir. İklimi karasaldır, kışlar nispeten soğuk ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Nizip, Fırat Irmağı'nın meydana getirdiği tarihsel havza olan Mezopotamya havzasının Orta Mezopotamya bölümünde bulunmaktadır (İmamoğulları, Aydeniz, 2002:18).

Nizip Mezopotamya'nın kuzeyinde "Verimli Hilal" denen bölgenin içindedir. İlçenin doğusunda Fırat nehri ve Şanlıurfa ili Birecik İlçesi (12 km), batısında Gaziantep il merkezi (45 km) ve Oğuzeli ilçesi (31 km), kuzeyinde Yavuzeli İlçesi ve güneyinde ise Karkamış ilçeleri (33 km) bulunmaktadır. İlçe coğrafi yapı itibarıyla kuzeyde plato, güneyde ise ova karakterlidir (Barak Ovası). Bölgemiz her ne kadar karasal iklim kuşağında yer alsada, Akdeniz'e has iklim özellikleri de gösterir. Yıllık ortalama sıcaklık 17,4 C'dir. En düşük sıcaklık -9 C, en yüksek sıcaklık ise 45 C olarak ölçülmüştür. Yıllık ortalama yağış miktarı 464 kg/m' dir (Çetinel vd., 2005:23).

Nizip'in iklimi Akdeniz iklimine çok yakın bir iklime sahiptir. Kış ve sonbahar kısa, ilkbahar ve yaz uzun sürer. Yaz sıcakları bunaltıcı, kış ise yağmurlu geçer. Yaz mevsiminde artı 45 olmasına mukabil kış mevsiminde 7'ye ancak nadiren sıfırın altına düşer. Senelik yağış miktarı ortalama 400-450 mm. arasındadır (Yılmaz, 1973:5). Nizip ilçesi Gaziantep-Şanlıurfa E-90 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Gaziantep-Nusaybin demiryolu ilçe içerisinden geçmektedir (Çetinel vd., 2005:25).

Çizelge 4'te Nizip İlçesinin, köylerine olan mesafeleri gösterilmiştir. Köy yolları bölünmüş yol olmayıp, en uzak mesafedeki köye bir saatte gidilebilmektedir.

**Çizelge 4. Nizip İlçesine Bağlı Köylerin Mesafe Durumu**

Köy	Uzaklığı (km)	Köy	Uzaklığı (km)	Köy	Uzaklığı (km)
Akçakent	3	Gökçeli	25	Mehmetobası	25
Akkuyu	12	Güder	21	Mercanlı	9
Alahacı	12	Gülkaya	16	Mihrap	11
Altındağ	27	Gümüşgün	33	Nahrtepe	13
Aşağıbayındır	16	Günaltı	7	Özyurt	12
Aşağıçardak	17	Gürbaşak	51	Samandöken	6
Bağlıca	7	Güzelköy	9	Samanlı	8
Bahçeli	8	Hancağız	16	Saray	29
Ballı	34	Hazımoğlu	4	Sarıkoç	12
Belkis	9	İkizce	20	Söğütlü	6
Boyluca	28	İntepe	11	Suboyu	19
Bozalıoğlu	9	Kaleköy	9	Tanır	16
Çakmaktepe	9	Kamışlı	42	Toydemir	17
Çanakçı	13	Karaburç	44	Tuluktaş	7
Çatalca	15	Kayalar	27	Turlu	7
Dayıdağ	25	Keklik	10	Turnalı	10
Dazhüyük	20	Kesiktaş	16	Yağcılar	14
Doğrular	6	Kıraçgülü	9	Yağmuralan	9
Duraklı	45	Kıratlı	12	Yarıntepe	14
Dutlu	4	KızılcaKent	4	Yeniyapan	13
Düzbayır	20	Kızılın	28	Yeniyazı	11
Ekinci	18	Korucak	29	Yolçatı	4
Erenköy	27	Köseler	45	Yukarıbayındır	20
Eskikonak	13	Kumla	28	Yukarıçardak	26
Gaziler	35	Kurucahüyük	16	Dernek	43
Gevence	12	Mağaracık	6		

**Kaynak:** (<http://www.nizip.com/showthread.php?t=3074>)

## 5.2. Nizip'in Ekonomik, Toplumsal ve Demografik Yapısı

Gaziantep ile Şanlıurfa arasındaki Fırat Nehri doğal bir sınır şeklindedir. Gaziantep'in Nizip İlçesi ile Şanlıurfa'nın Birecik İlçesi'ni Fırat Nehri ayırmaktadır. Ancak Nizip yakasında Şanlıurfa'nın Birecik İlçesi'ne bağlı köyler de bulunmaktadır. Yılmaz'a (1973:21) göre, Birecik Köprüsünün 1956 yılında tamamlanması, buna paralel olarak Gaziantep-Nizip demiryollarının bitiminden sonra Nizip Transit yolların üzerinde bulunmasıyla daha da çok gelişmiştir.

Nizip İlçesi'nde tarım alanında ilk sırayı fıstık ürünü almaktadır. Antepfıstığı olarak tanıdığımız ürünün il içerisindeki toplam üretiminin % 60'ı Nizip İlçesine aittir. Ayrıca Türkiye'nin yıllık 100.000 ton olan sergi sabun ihtiyacının % 35-40'ını temin edebilecek fabrika ve imalathaneler mevcuttur (Çetinel vd., 2005:24).

Nizip İlçesi özellikle tarım, tarıma dayalı ticaret ve sanayi bölgesidir. Nizip İlçesi'nde hemen hemen tüm sektörlerde büyük bir potansiyel olup, başta sabun, zeytinyağı, ayçiçeği yağı, prina yağı, mercimek, bulgur, fıstık işleme tesisleri, pamuk çırçırılama, plastik ayakkabı, un, iplik, salça, metal eşya üretimi gibi üretim ve dağıtım ağı mevcuttur. Nizip İlçesi'nde geniş alanda ziraatı yapılan antepfıstığı, zeytin, mercimek, buğday, arpa ve bağcılık faaliyetleri üzerine kurulu çeşitli sanayi kuruluşları ilçeyi ekonomik yönden canlı tutar. Tarım alanında ilk sırayı antepfıstığı almaktadır. Türk Patent Enstitüsü tarafından antepfıstığının tescilin ilişkin karar 22 Nisan 2000 tarih ve 24028 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Nizip İlçesi'nde şu anda mevcut 757.430 dekar arazi bulunmaktadır. Bunların 600.000 dekarı tarım arazisi olarak kullanılmakta olup, 32.000 dekarı çayır ve mera durumunda olup, 113.000 dekarı da tarım dışı arazi olarak bulunmaktadır Nizip İlçesi genelinde 355.000 dekarda 5.100.000 adet fıstık ağacı dikili olup, 163.773 dekarda 2.100.000 adet de zeytin ağacı bulunmaktadır. Nizip İlçesi Türkiye genelinin % 23 fıstık ihtiyacını ve Türkiye genelinin de % 13 zeytinyağı ihtiyacını karşılamaktadır (Çetinel vd., 2005:93).

Çalışma konumuz itibariyle şimdi de ilk olarak Nizip İlçesinin nüfusunun Gaziantep'in diğer ilçeleri ile karşılaştırılması yapılmış, daha sonra da Nizip'in belde, köy, cinsiyet nüfuslarına göre dağılımı verilmeye çalışılmıştır. 2008 yılı Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus sayımı sonuçlarına göre, Çizelge 5'te de görüleceği üzere, Büyükşehir'e bağlı merkez ilçeleri saymazsak Nizip'in, Gaziantep'in en büyük ilçesi konumunda olduğu görülmektedir.

**Çizelge 5. Gaziantep İline bağlı İlçe Nüfusları**

Gaziantep İlçeleri	Toplam	Erkek	Kadın
Nizip İlçesi	132.018	65.186	66.832
Araban İlçesi	31.770	15.721	16.049
İslahiye İlçesi	65.218	32.766	32.452
Yavuzeli İlçesi	21.128	10.593	10.535
Nurdağı İlçesi	37.878	19.030	18.848
Karkamış İlçesi	11.860	5.838	6.022
Oğuzeli İlçesi (Büyükşehir İlçesi)	30.561	15.157	15.404
Şehitkâmil İlçesi (Büyükşehir İlçesi)	581.734	294.946	286.788
Şahinbey İlçesi (Büyükşehir İlçesi)	700.056	351.531	348.525
<b>Toplam</b>	<b>1.612.223</b>	<b>810.768</b>	<b>801.455</b>

**Kaynak:** (<http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>)

Nizip ilçesine bağlı 23 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler şunlardır: Atatürk, Belkıs, Cumhuriyet, Fevzipaşa, Fatih Sultan, Fevkani, Fırat, Hafızpaşa, İstiklal, İstasyon, Kıbrıs, Karşıyaka, Mimar Sinan, Menderes, Namık Kemal, Pazarcami, Saha, Şahinbey, Şıhlar, Tahtani, Yeşilevler, Yunus Emre ve Zeytinlik.

Nizip ilçesinin bir merkez ve beş de belde belediyesi olmak üzere toplam altı belediye teşkilatlanması bulunmaktadır. Nizip'in belde belediyeleri, Uluyatır, Sekili, Tatlıcak, Kocatepe ve Salkım beldeleridir.

2008 yılı Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus sayımı sonuçlarına göre, Çizelge 6.'da görüleceği üzere, Nizip ilçe belediyesi ve beş belde belediyesinin toplam nüfusu 104.462'dir. Nizip ilçe belediyesinin toplam nüfusu 93.101'dir. Bu

veri de Nizip'in ne kadar büyük bir ilçe olduğunu göstermektedir. Ayrıca bu çizelge'den hareketle Nizip'te kadın sayısının erkek sayısından fazla olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

**Çizelge 6. Nizip İlçe Belediyesi ve Belde Belediyesi Nüfusları**

Belediye	Toplam	Erkek	Kadın
Nizip İlçe Belediyesi	93.101	46.165	46.936
Uluwatır Belde Belediyesi	2.671	1.315	1.356
Tatlıcak Belde Belediyesi	1.818	879	939
Sekili Belde Belediyesi	2.554	1.268	1.286
Kocatepe Belde Belediyesi	1.935	966	969
Salkım Belde Belediyesi	2.563	1.247	1.316
<b>Toplam</b>	<b>104.642</b>	<b>51.840</b>	<b>52.802</b>

**Kaynak:** (<http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>)

2008 yılı Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus sayımı sonuçlarına göre, Çizelge 7.'de görüleceği üzere Nizip İlçesinin toplam nüfusu 132.018 olup, Ardahan (112.242), Bayburt (75.675), Gümüşhane (131.367), Kilis (120.991) ve Tunceli (86.449) gibi illerden, ayrıca Nizip şehir nüfusu (93.101) olarak da yukarıdaki illere ek olarak Artvin (89.614) ve Bartın (59.736)'dan daha fazla nüfusa sahiptir.

**Çizelge 7. Nizip İlçesi Şehir ve Köy Nüfusları**

İlçe	Toplam			Şehir			Köy		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Nizip	132.018	65.186	66.832	93.101	46.165	46.936	38.917	19.021	19.896
Şehir : İl ve ilçe merkezleri sınırları içindeki nüfustur.									
Köy : İl ve ilçe merkezleri sınırları dışında kalan yerleşim yerlerindeki nüfustur (Belde belediyeleri dahildir).									

**Kaynak:** (<http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>)

Çizelge 8.'de görüleceği üzere Nizip İlçesine bağlı 77 adet Köy bulunmaktadır. 2008 yılı Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus sayımı sonuçlarına göre, toplam köy nüfusu 27.376'dır.

**Çizelge 8. Nizip İlçesi Köy Nüfusları**

Sıra No	Köy	Toplam	Erkek	Kadın	Sıra No	Köy	Toplam	Erkek	Kadın
1	Akçakent	1.110	545	565	40	Karaburç	498	257	241
2	Akkuyu	175	89	86	41	Kayalar	284	122	162
3	Alahacı	1.443	711	732	42	Keklik	190	81	109
4	Altındağ	515	252	263	43	Kesiktaş	311	156	155
5	Aşağıbayındır	319	170	149	44	Kıraçgülü	73	28	45
6	Aşağıçardak	400	183	217	45	Kırathı	376	188	188
7	Bağlıca	339	158	181	46	KızılcaKent	353	176	177
8	Bahçeli	298	148	150	47	Kızılın	306	151	155
9	Ballı	285	134	151	48	Korucak	228	109	119
10	Belkıs	206	95	111	49	Köseler	479	228	251
11	Boyluca	342	167	175	50	Kumla	775	359	416
12	Bozalioğlu	32	15	17	51	Kurucahüyük	166	84	82
13	Çakmaktepe	255	129	126	52	Mağaracık	19	8	11
14	Çanakçı	578	302	276	53	Mehmetobası	310	132	178
15	Çatalca	320	149	171	54	Mercanlı	25	9	16
16	Dayıdağ	611	318	293	55	Mihrap	248	123	125
17	Dazhüyük	276	148	128	56	Nahrtepe	39	23	16
18	Doğrular	64	29	35	57	Özyurt	152	80	72
19	Duraklı	859	426	433	58	Samandöken	277	135	142
20	Dutlu	430	215	215	59	Samanlı	80	38	42
21	Düzbayır	151	72	79	60	Saray	531	255	276
22	Ekinci	76	42	34	61	Sarıkoç	196	101	95
23	Erenköy	90	46	44	62	Söğütlü	110	50	60
24	Eskikonak	124	63	61	63	Suboyu	1.633	813	820
25	Gaziler	312	137	175	64	Tanır	133	69	64
26	Gevence	797	394	403	65	Toydemir	128	62	66
27	Gökçeli	422	199	223	66	Tuluktaş	185	86	99
28	Güder	379	184	195	67	Turlu	568	279	289
29	Gülkaya	198	88	110	68	Turnalı	54	25	29
30	Gümüştün	108	54	54	69	Yağcılar	139	52	87
31	Günaltı	524	247	277	70	Yağmuralan	453	220	233
32	Gürbaşak	692	335	357	71	Yarıntepe	404	195	209



33	Güzelköy	112	59	53	72	Yeniyapan	111	53	58
34	Hancağz	186	97	89	73	Yeniyazı	1.454	726	728
35	Hazımoğlu	99	44	55	74	Yolçatı	120	60	60
36	İkizce	930	463	467	75	Yukarıbayındır	378	192	186
37	İntepe	474	212	262	76	Yukarıçardak	202	81	121
38	Kaleköy	162	75	87	77	Dernek	269	141	128
39	Kamışlı	426	202	224	<b>Toplam</b>		<b>27.376</b>	<b>13.346</b>	<b>14.030</b>

**Kaynak:** (<http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>)

### 5.3. Nizip'in Arazi Yapısı

Nizip toprakları genel olarak killi, kireçli ve geçirgen kahverengi topraklardır. İlçede bitki örtüsü maki ve step olarak iki kısma ayrılmaktadır. Maki formasyonu kuzeyde yüksek ve yağışın bol olduğu kesimlerde yer almaktadır. Step sahaları doğu ve güney kısımlarda görülmektedir. En çok rastlanan step bitkileri, Çoban pençesi, Deve diken, Geven, Hazer, Sütleğen, Kekik ve Kaber (Şabelle)'dir. Nizip ve çevresinde hâkim ekonomik geçim kaynağı tarım ve tarıma dayalı sanayidir. İlçede Nizip Çayından başka bir akarsu ve göl olmadığı gibi taban suyu da oldukça derindedir. Bu nedenle tarımsal faaliyetlerin önemli bir kısmı kuru tarım şeklindedir. Ancak Hancağz Barajının devreye girmesi ve Birecik Barajının sulamaya açılmasıyla, İklim değişikliği ve bitki deseninde önemli değişiklik yapacağı beklenmektedir. Suyun azlığı ve dolayısıyla kuru tarım ürünlerinin sayısı sınırlıdır. Bu arazilerin çoğunda Antepfıstığı ve zeytin yetiştirilmektedir. Tarla ziraatı olarak buğday, arpa, kırmızı mercimek ön sırayı almaktadır. Ayrıca Kavun, Karpuz, Bamy, Acur, Nohut, susam yetiştirilmektedir. Sulamanın yapıldığı yerlerde önemli ürün Pamuk olmuştur. Sebze yetiştiriciliği ve Nar diğer önemli ürünlerdir ([www.yesilnizip.com](http://www.yesilnizip.com), 2008).

Fırat ırmağının batısı yani Nizip, bağ, zeytin ve fıstık bahçeleri ve sulama yapılabilen meyve bahçeleriyle yemyeşil bir cennet görünümündeyken doğusu tümüyle bir çöl görünümündedir. Sıcak-kurak iklimiyle ülkemizde kuraklık kat sayısının en yüksek, nemlilik kat sayısının en düşük olduğu, çöl karakterli bir alanda bulunması nedeniyle Nizip'te sulama olmaksızın ürün almak olanaksızdır. Kıraçta

anız-nadas sistemiyle yılda bir ürün alınabilmektedir. Bu ürün de, gerek nemin yetersiz oluşu gerekse toprakların organik maddeler açısından yoksul oluşu nedeniyle ancak kökünden sökülerek hasat yapılabilir. Sıcak ve kurak iklim nedeniyle ürün yeterli gelişmeyi gösterememektedir. Ancak yeterli su sağlanabilir ve yeterli gübreleme yapılabilirse verim hızla katlanmakta ve yılda üç ürün almak bile olanaklı hale gelmektedir. Nizip'te sulamayla tahıl (buğday, arpa) yerine mısır ve kışlık sebze (marul, havuç, soğan, sarımsak) ekilerek üç ürün rahatlıkla alınabilmektedir (Çetinel vd., 2005:99).

Çizelge 9.'da görüleceği üzere, Nizip toplam 768.557 dekar alana sahiptir. Toplam alanın 564.070 dekarlık bölümü meyvelik alan olduğu verilerden görülmektedir. Meyvelik alanların Nizip bazında Antep fıstığı ve zeytin ağacı gibi alanlardan oluştuğu çizelge 10 ve çizelge 11'den de anlaşılmaktadır.

#### Çizelge 9. Nizip İlçesi Arazi Bilgileri

İlçe Adı	Yıl	Toplam Alan (dekar)	Ekilen Tarla Alanı (dekar)	Nadas Alanı (dekar)	Sebze Bahçeleri Alanı (dekar)	Meyve Alanı (dekar)
Nizip	2007	768.557	181.167	13.100	10.220	564.070

Not: 2007 verileri geçicidir.

**Kaynak:** (<http://www.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>)

Çizelge 10.'da da görüleceği üzere, Gaziantep'in ilçeleri arasında Antep fıstığı ağaç sayısının, toplu meyveliklerin alanının ve üretimin en fazla olduğu ilçe Nizip'tir.

#### Çizelge 10. Gaziantep İlçelerinde Antep Fıstığı Ağacı Dağılımı

İl Adı	İlçe Adı	Ürün adı	Yıl	Toplu meyveliklerin alanı (dekar)	Üretim(ton)	Toplam ağaç sayısı
Gaziantep	Şahinbey	Antep Fıstığı	2007	70.600	6.058	857.400
Gaziantep	Şehitkâmil	Antep Fıstığı	2007	105.000	5.678	2.225.000
Gaziantep	Araban	Antep Fıstığı	2007	65.000	2.900	1.250.000
Gaziantep	İslahiye	Antep Fıstığı	2007	12.100	402	181.500
Gaziantep	Nizip	Antep Fıstığı	2007	355.000	15.143	4.397.900

Gaziantep	Karkamış	Antep Fıstığı	2007	90.000	2.850	1.030.000
Gaziantep	Nizip	Antep Fıstığı	2007	355.000	15.143	4.397.900
Gaziantep	Nurdağı	Antep Fıstığı	2007	65	10	3.425
Gaziantep	Oğuzeli	Antep Fıstığı	2007	54.700	2.022	804.000
Gaziantep	Yavuzeli	Antep Fıstığı	2007	50.000	1.364	885.480
Not: 2007 verileri geçicidir.						

**Kaynak:** (<http://www.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>)

Çizelge 9 ve Çizelge 10 arasında karşılaştırma yapacak olursak, Nizip'in toplam kapladığı alan 768.557 dekar'dır. Nizip'te bulunan Antep fıstığı'nın kapladığı toplam alan ise 355.000 dekar olarak belirtilmiştir. Buradan da şöyle bir çıkarımda bulunabiliriz. Nizip'in kapladığı toplam alanın yarısını Antep Fıstık ağaçları ile çevrili alan oluşturmaktadır.

Çizelge 11.'de de görüleceği üzere, Gaziantep'in ilçeleri arasında Zeytin ağacı (Yağlık) sayısının, toplu meyveliklerin alanının ve üretimin en fazla olduğu ilçe Nizip'tir. Akdeniz bölgesine özgü bir ağaç türü olmasına karşın tabloda da görüldüğü üzere Nizip'te de yetişme alanları oldukça fazladır.

### Çizelge 11. Gaziantep İlçelerinde Zeytin Ağacı Dağılımı

İl Adı	İlçe Adı	Ürün adı	Yıl	Toplu meyveliklerin alanı (dekar)	Üretim(ton)	Toplam ağaç sayısı
Gaziantep	Şahinbey	Zeytin	2007	69.390	3.749	1.153.410
Gaziantep	Şehitkâmil	Zeytin	2007	4.000	960	100.000
Gaziantep	Araban	Zeytin	2007	3.010	16	61.100
Gaziantep	İslâhiye	Zeytin	2007	8.770	1.159	195.400
Gaziantep	Karkamış	Zeytin	2007	80.000	1.080	90.000
Gaziantep	Nizip	Zeytin	2007	150.400	25.925	1.573.000
Gaziantep	Nurdağı	Zeytin	2007	830	36	9.371
Gaziantep	Oğuzeli	Zeytin	2007	26.060	1.818	545.550
Gaziantep	Yavuzeli	Zeytin	2007	4.614	10	102.116
Not: 2007 verileri geçicidir.						

**Kaynak:** (<http://www.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>)

#### 5.4. Nizip'te Arazilerin Kadastro Durumu

09.07.1987 tarih ve 19512 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile tapulaması yapılmayan yerlerin kadastro sununun yapıldığı diğer bölümlerde belirtilmişti. Bu başlık altında da çalışma konumuz itibariyle Nizip'teki mahalleler, köyler ve beldelerin kadastro durumları incelenmiştir.

Nizip ilçesine bağlı 23 mahalle ile ilgili olarak Çizelge 12'de de görüleceği üzere ilk olarak 1970 yılında kadastro görüldüğü, son olarak da 1980 yılında kadastro görüldüğü ve kadastro askı ilanının kesinleştiği belirtilmiştir. Bu veriye göre dava açma süresinin zamanaşımına uğradığını görmekteyiz. 1980 yılından itibaren bu yana 29 sene olmuştur. Çıkarımda bulunursak, vatandaşların herhangi bir dava açma hakları kalmamış olup, Kadastro gören yerlerin kadastro tespitine göre sonucu kesinleşmiştir.

**Çizelge 12. Nizip İlçesi Merkez Mahallelerin Kadastro Durumu**

Birim adı	Mah/köy	Kadastro durumu	Kesinleşme tarihi
Atatürk	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1977
Belkıs	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	12.08.1975
Cumhuriyet	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	26.05.1976
Fatih Sultan	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1977
Fevkani	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	10.08.1980
Fevzipaşa	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	25.01.1977
Fırat	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	10.07.1980
Hafızpaşa	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	15.02.1978
İstasyon	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	09.01.1970
İstiklal	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	01.10.1974
Karşıyaka	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	10.07.1980
Kıbrıs	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1977
Menderes	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	10.07.1980
Mimarsinan	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	03.02.1976
Namıkkemal	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1977

Pazarcami	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	30.01.1980
Saha	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	27.02.1979
Şahinbey	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	03.02.1976
Şıhlar	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	27.02.1979
Tahtani	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	12.10.1976
Yeşilevler	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	27.02.1979
Yunusemre	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1977
Zeytinlik	Mahalle	Tam İlanı Kesinleşti	25.03.1975

**Kaynak:** ([www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm](http://www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm))

Çizelge 13'e bakıldığında Nizip İlçesi Köylerinde ilk olarak 1971 yılında kadastro görüldüğü, son olarak da 1994 yılında kadastro görüldüğü belirtilmektedir. Bu veriye göre dava açma süresinin zamanaşımına uğradığını görmekteyiz. 1980 yılından itibaren bu yana 29 sene olmuştur. Çıkarımda bulunursak, vatandaşların herhangi bir dava açma hakları kalmamış olup, Kadastro gören yerlerin kadastro tespitine göre sonucu kesinleşmiştir.

### Çizelge 13. Nizip İlçesi Köylerinin Kadastro Durumu

Birim Adı	Kadastro Durumu	Kesinleşme Tarihi	Birim Adı	Kadastro Durumu	Kesinleşme Tarihi
Akçakent	Tam İlanı Kesinleşti	14.10.1982	Kamışlı	Tam İlanı Kesinleşti	18.01.1989
Akkuyu	Tam İlanı Kesinleşti	09.06.1977	Karaburç	Tam İlanı Kesinleşti	31.10.1992
Alahacı	Tam İlanı Kesinleşti	29.12.1992	Kayalar	Tam İlanı Kesinleşti	01.10.1992
Altındağ	Tam İlanı Kesinleşti	24.10.1983	Keklik	Tam İlanı Kesinleşti	03.06.1988
Aşağıbayındır	Tam İlanı Kesinleşti	11.04.1972	Kesik taş	Tam İlanı Kesinleşti	20.04.1977
Aşağıçardak	Tam İlanı Kesinleşti	19.02.1988	Kıraçgülü	Tam İlanı Kesinleşti	10.02.1977
Bağlıca	Tam İlanı Kesinleşti	09.04.1974	Kıratlı	Tam İlanı Kesinleşti	28.01.1994
Bahçeli	Tam İlanı Kesinleşti	05.01.1982	Kızılçakent	Tam İlanı Kesinleşti	06.09.1983
Ballı	Tam İlanı Kesinleşti	15.10.1993	Kızılın	Tam İlanı Kesinleşti	12.11.1989
Belkız	Tam İlanı Kesinleşti	13.05.1987	Korucak	Tam İlanı Kesinleşti	28.01.1993
Boyluca	Tam İlanı Kesinleşti	14.10.1993	Köselere	Tam İlanı Kesinleşti	23.01.1989
Bozalioğlu	Tam İlanı Kesinleşti	22.07.1977	Kumla	Tam İlanı Kesinleşti	11.04.1972

Çakmaktepe	Tam İlanı Kesinleşti	04.08.1977	Kurucahüyük	Tam İlanı Kesinleşti	26.05.1977
Çanakçı	Tam İlanı Kesinleşti	28.10.1993	Mağaracık	Tam İlanı Kesinleşti	06.04.1979
Çatalca	Tam İlanı Kesinleşti	26.01.1978	Mehmetobası	Tam İlanı Kesinleşti	10.12.1992
Dayıdağ	Tam İlanı Kesinleşti	07.10.1993	Mercanlı	Tam İlanı Kesinleşti	17.08.1977
Dazhüyük	Tam İlanı Kesinleşti	25.01.1973	Mihrap	Tam İlanı Kesinleşti	23.03.1972
Dernek	Tam İlanı Kesinleşti	31.10.1992	Nahrtepe	Tam İlanı Kesinleşti	30.12.1978
Doğrular	Tam İlanı Kesinleşti	31.03.1977	Özyurt	Tam İlanı Kesinleşti	23.10.1992
Duraklı	Tam İlanı Kesinleşti	30.01.1993	Samandöken	Tam İlanı Kesinleşti	26.01.1989
Dutlu	Tam İlanı Kesinleşti	09.08.1972	Samanlı	Tam İlanı Kesinleşti	01.02.1982
Düzbayır	Tam İlanı Kesinleşti	23.02.1977	Saray	Tam İlanı Kesinleşti	23.12.1971
Ekinci	Tam İlanı Kesinleşti	27.04.1977	Sarıkoç	Tam İlanı Kesinleşti	21.12.1983
Erenköy	Tam İlanı Kesinleşti	08.06.1987	Söğütlü	Tam İlanı Kesinleşti	24.12.1981
Eskikonak	Tam İlanı Kesinleşti	17.08.1977	Suboyu	Tam İlanı Kesinleşti	20.03.1974
Gaziler	Tam İlanı Kesinleşti	14.01.1993	Tanır	Tam İlanı Kesinleşti	29.10.1992
Gevence	Tam İlanı Kesinleşti	14.04.1972	Toydemir	Tam İlanı Kesinleşti	24.03.1988
Gökçeli	Tam İlanı Kesinleşti	19.02.1978	Tuluktaş	Tam İlanı Kesinleşti	29.12.1981
Güder	Tam İlanı Kesinleşti	20.11.1992	Turlu	Tam İlanı Kesinleşti	02.12.1983
Gülkaya	Tam İlanı Kesinleşti	23.12.1971	Turnalı	Tam İlanı Kesinleşti	26.01.1973
Gümüşgün	Tam İlanı Kesinleşti	15.12.1986	Yağcılar	Tam İlanı Kesinleşti	15.10.1992
Günaltı	Tam İlanı Kesinleşti	19.09.1974	Yağmuralan	Tam İlanı Kesinleşti	04.01.1978
Gürbaşak	Tam İlanı Kesinleşti	29.12.1992	Yarıntepe	Tam İlanı Kesinleşti	21.12.1977
Güzelköy	Tam İlanı Kesinleşti	04.12.1970	Yeniyapan	Tam İlanı Kesinleşti	19.02.1977
Hancağız	Tam İlanı Kesinleşti	31.03.1983	Yeniyazı	Tam İlanı Kesinleşti	26.05.1983
Hazımoğlu	Tam İlanı Kesinleşti	12.05.1971	Yolçatı	Tam İlanı Kesinleşti	17.02.1971
İkizce	Tam İlanı Kesinleşti	04.08.1977	Yukarıbayındır	Tam İlanı Kesinleşti	26.04.1972
İntepe	Tam İlanı Kesinleşti	24.09.1974	Yukarıçardak	Tam İlanı Kesinleşti	04.01.1989
Kale	Tam İlanı Kesinleşti	15.03.1974			

**Kaynak:** ([www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm](http://www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm))

Çizelge 14’te de görüleceği üzere, Nizip İlçesi Belde Belediyelerinde ilk olarak 1983 yılında kadastro görüldüğü, son olarak da 1994 yılında kadastro görüldüğü belirtilmektedir. Bu veriye göre dava açma süresinin zamanaşımına uğradığını görmekteyiz. 1994 yılından itibaren bu yana 15 sene geçmiştir. Çıkarımda

bulunursak, vatandaşların herhangi bir dava açma hakları kalmamış olup, Kadastro gören yerlerin kadastro tespitine göre sonucu kesinleşmiştir.

**Çizelge 14. Nizip İlçesi Beldelerinin Kadastro Durumu**

Birim Adı	Mahalle	Kadastro Durumu	Kesinleşme Tarihi
Kocatepe	Atatürk	Tam İlanı Kesinleşti	25.08.1986
Kocatepe	Fatih	Tam İlanı Kesinleşti	25.08.1986
Salkım	Adaklı	Tam İlanı Kesinleşti	20.12.1992
Salkım	Atatürk	Tam İlanı Kesinleşti	19.01.1988
Salkım	Gündoğdu	Tam İlanı Kesinleşti	19.01.1988
Sekili	Atatürk	Tam İlanı Kesinleşti	28.02.1983
Sekili	Fatihmehmet	Tam İlanı Kesinleşti	28.02.1983
Tatlıcak	Bahçelievler	Tam İlanı Kesinleşti	21.01.1994
Tatlıcak	Karşıyaka	Tam İlanı Kesinleşti	20.01.1994
Tatlıcak	Oğuzlar	Tam İlanı Kesinleşti	27.11.1992
Tatlıcak	Yeşilevler	Tam İlanı Kesinleşti	20.01.1994
Uluayır	Atatürk	Tam İlanı Kesinleşti	11.06.1983
Uluayır	Bostaniçi	Tam İlanı Kesinleşti	11.06.1983
Uluayır	Bozkoyunlu	Tam İlanı Kesinleşti	11.06.1983
Uluayır	Kastel	Tam İlanı Kesinleşti	11.06.1983

**Kaynak:** ([www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm](http://www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm))

### 5.5. Nizip'te Hazine Arazileri ve Yönetimi

Bu bölümde ilk olarak, Hazine arazilerinin il bazındaki mevcut durumları incelenmiş, sonra da Nizip'teki hazine arazilerine ilişkin olarak, hazine arazilerinin toplam adedi, yüzölçümü, kaç adedinin veya yüz ölçüm büyüklüğüne göre hangi geleneksel değerlendirme yöntemleriyle yönetildiği MEOP'tan (Milli Emlak Otomasyon Projesi) alınan verilerle verilmeye çalışılmıştır.

Çizelge 15'te de görüleceği üzere, çalışma konusu itibariyle (Nizip ilçesi Gaziantep iline bağlıdır) Gaziantep İlinde 22.615 adet ve 968.006.477,21 m<sup>2</sup>

yüzölçümlü hazine taşınmaz malı bulunmaktadır. Adet bazında ülke genelinde bulunan hazine arazilerinin %0,8'i Gaziantep'te bulunmaktadır. Yüz ölçüm bazında ise ülke genelinde bulunan hazine arazilerinin %0,6'sı Gaziantep'te bulunmaktadır.

**Çizelge 15. Hazine Arazilerinin İl Bazındaki Mevcut Durumları**

İllere Göre Taşınmaz Sayıları ve Toplam Yüzölçümü Bilgileri					
İli	Taşınmaz Sayısı	Toplam Yüzölçümü	İli	Taşınmaz Sayısı	Toplam Yüzölçümü
Adana	68.104	5.652.798.648,01	K.Maraş	55.277	4.717.326.516,82
Adıyaman	40.319	3.606.189.023,85	Karabük	14.742	1.594.554.246,75
Afyon	54.908	2.818.890.698,74	Karaman	27.702	2.219.105.495,74
Ağrı	20.581	477.037.956,60	Kars	47.074	970.312.491,45
Aksaray	34.206	519.993.763,95	Kastamonu	32.744	4.714.602.533,55
Amasya	23.159	649.049.982,98	Kayseri	97.414	3.455.899.901,88
Ankara	84.909	5.411.427.872,50	Kırıkkale	18.559	467.657.296,48
Antalya	86.749	6.295.687.299,15	Kırklareli	39.347	3.368.374.408,41
Ardahan	11.794	515.973.319,31	Kırşehir	35.479	777.768.466,12
Artvin	12.809	570.223.321,44	Kilis	4.682	107.322.939,81
Aydın	40.602	1.724.480.895,28	Kocaeli	27.209	1.328.599.935,35
Balıkesir	81.767	8.256.590.842,25	Konya	136.036	7.262.170.424,19
Bartın	7.222	232.983.737,88	Kütahya	44.228	3.268.955.820,56
Batman	11.891	590.969.535,76	Malatya	46.694	2.377.470.210,99
Bayburt	8.726	817.114.032,44	Manisa	50.405	2.640.540.743,41
Bilecik	22.301	1.071.711.947,09	Mardin	11.642	629.910.175,13
Bingöl	17.964	1.306.389.862,48	Mersin	86.047	4.520.624.524,89
Bitlis	18.347	1.253.849.004,29	Muğla	63.394	3.601.769.932,18
Bolu	24.528	2.391.089.099,15	Muş	32.531	861.970.739,40
Burdur	33.517	2.095.946.101,86	Nevşehir	38.444	528.035.799,61
Bursa	55.246	2.961.286.432,13	Niğde	26.954	1.803.808.571,67
Çanakkale	36.735	2.728.214.134,69	Ordu	16.368	427.654.756,14
Çankırı	21.227	1.583.738.756,45	Osmaniye	14.425	900.292.879,52
Çorum	50.233	2.395.132.262,57	Rize	3.498	189.734.193,85
Denizli	62.695	3.609.492.456,30	Sakarya	23.180	1.003.498.159,01



Diyarbakır	20.433	999.031.151,09	Samsun	66.846	2.140.654.811,73
Düzce	14.923	374.372.925,92	Siirt	7.587	214.820.100,67
Edirne	27.823	767.743.191,90	Sinop	16.372	834.457.549,77
Elazığ	48.310	1.786.942.026,18	Sivas	96.886	6.742.453.644,25
Erzincan	31.030	2.070.587.336,08	Şanlıurfa	39.549	2.964.434.948,33
Erzurum	51.227	2.435.382.735,94	Şırnak	4.772	478.263.060,40
Eskişehir	47.831	2.776.859.891,54	Tekirdağ	20.014	626.492.447,47
<b>Gaziantep</b>	<b>22.615</b>	<b>968.006.477,21</b>	Tokat	65.026	2.864.930.805,64
Giresun	8.801	283.066.544,28	Trabzon	13.425	830.877.074,32
Gümüşhane	15.728	1.467.669.410,64	Tunceli	8.562	245.727.931,88
Hakkari	5.756	220.447.244,33	Uşak	23.572	1.406.689.937,81
Hatay	24.095	871.762.750,85	Van	27.680	682.710.678,68
Iğdır	19.702	458.126.714,37	Yalova	7.066	168.279.502,12
Isparta	29.659	2.779.865.929,80	Yozgat	53.785	3.002.037.390,67
İstanbul	67.811	2.305.997.363,21	Zonguldak	23.066	1.101.819.015,93
İzmir	82.155	3.933.816.707,28	<b>Toplam</b>	<b>2.940.021</b>	<b>162.316.732.962,00</b>

**Kaynak:** (<http://www.milliemlak.gov.tr/istatistikler/istatistikler.asp>)

Nizip’te mülkiyeti Hazine adına kayıtlı toplam 4.190 adet, Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise toplam 14 adet taşınmaz mal bulunmaktadır. Görüldüğü üzere toplam 4.204 adet taşınmaz mal Hazinesinin sorumluluğunda bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 2.208 adet taşınmaz mal geleneksel değerlendirme yöntemlerinden biri olan “Ecrimisil” ile değerlendirilirken, 288 adet taşınmaz mal ise geleneksel değerlendirme yöntemi olan “Tahsis” ile değerlendirilmektedir. Geriye kalan 1.704 adet taşınmaz malın herhangi bir değerlendirme yöntemi ile yönetilmediği yukarıdaki verilerden anlaşılrsa da, bu böyle değildir. Çünkü, veriler MEOP’tan alınmakta ve MEOP ise sadece sisteme girilen veriler doğrultusunda çıktı vermektedir. Bu nedenle 1.704 adet taşınmaz mal boş, kayalık, tepelik olabileceği gibi söz konusu taşınmazların tespiti yapılmamış veya tespiti yapılmış olup tespit neticesine göre “ecrimisil” veya “tahsis” yöntemi ile değerlendirilme aşamasında da olabilir. Çizelge 15’te görüldüğü üzere Gaziantep’te bulunan hazine taşınmaz mallarının adet bazında % 19’u Nizip’te bulunmaktadır.

24.12.2003 tarih ve 25326 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45. maddesi gereğince Hazine adına tescil edilen adet itibariyle 617, yüz ölçüm itibariyle de 11.632.801,10 m<sup>2</sup> ve 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesince kamulaştırılıp Hazine adına tescil edilen adet itibariyle 1.213, yüz ölçüm itibariyle de 5.452.079,59 m<sup>2</sup> taşınmaz mal bulunmaktadır. Gerek 5018 sayılı Kanun gerekse 2942 sayılı Kanunla Hazine adına tescil edilen yukarıda görüldüğü üzere toplam adet itibariyle 1.830, yüz ölçüm itibariyle de 17.084.880,69 m<sup>2</sup> taşınmaz mal geleneksel değerlendirme yöntemi olan “Tahsis” ile değerlendirilecektir.

Adet bazında karşılaştırma yapıldığında 2.208 adet taşınmaz malın, yani diğer bir ifadeyle Hazine arazilerinin yarısının geleneksel değerlendirme yöntemlerinden biri olan “Ecrimisil” ile değerlendirilmektedir. Nitekim yapılan görüşme planında (Gürses, 2008c) da benzer düşünceler dile getirilmiştir.

Tahsis ile değerlendirilen ve değerlendirilecek olan görüldüğü üzere toplam 2.118 adet taşınmaz mal bulunmaktadır. Bu veriden Hazine arazilerinin diğer yarısının ise geleneksel değerlendirme yöntemlerinden olan “Tahsis” ile değerlendirildiği görülmektedir.

Nizip’te mülkiyeti hazine adına kayıtlı taşınmaz malların toplam yüzölçümü 88.388.218,80 m<sup>2</sup>, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların toplam yüzölçümü 33.514.291,34 m<sup>2</sup>’dir. Görüldüğü üzere toplam 121.902.510,14 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz mal Hazinesinin sorumluluğunda bulunmaktadır. Geleneksel değerlendirme yöntemi olan “Ecrimisil” ile değerlendirilen hazine arazilerinin yüzölçümü 18.665.872,11 m<sup>2</sup> iken, bir başka geleneksel değerlendirme yöntemlerinden biri olan “Tahsis” ile değerlendirilen hazine arazilerinin yüzölçümü ise, 40.446.821,91 m<sup>2</sup>’dir.

Çizelge 13’te görüldüğü üzere yüz ölçüm bazında ise Gaziantep’te bulunan hazine taşınmaz mallarının % 13’ü Nizip’te bulunmaktadır.

Yüzölçümü bazında karşılaştırma yapıldığında ise, Hazine arazilerinin üçte birinin, bir başka değerlendirme yöntemi olan “Tahsis” ile değerlendirildiği görülmektedir. Bu veriye yukarıda da değinildiği üzere tahsis ile değerlendirilecek verileri de eklediğimizde toplam 57.531.702,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz mal değerlendirme yöntemi olan “Tahsis” ile değerlendirilecektir. Bu oluşan yeni veriden de anlaşılacağı üzere, Hazinesinin sorumluluğunda olan taşınmaz malların yarısının değerlendirme yöntemi olan “Tahsis” ile değerlendirildiği ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda Nizip’te hazine arazilerinin durumu anlatılmış olup, şimdi de bu arazilerin nasıl yönetildiği anlatılmaya çalışılmıştır. Milli emlak servislerinde her taşınmazın bir dosya gömleği bulunmakta ve Milli Emlak çalışanlarınca maliki Maliye hazinesi olan her tapu senedi birer kişilik olarak kabul edilmektedir. Dosyalarda taşınmaza ait tapu senedi ve taşınmazın hazineye intikalinden itibaren yıllar itibariyle yapılmış olan tespitler, tespitler neticesinde taşınmazın kullanıcıları tespit edilmişse, fuzuli şağillere gönderilen ecrimisil ihbarnameleri, tebliğ alındıları, tahsilâtlar, vergi dairelerine ecrimisil alacaklarının tahsilâtı ve takibatı için gönderilen ecrimisil alacakları, yapılan tespitlere itirazlar, itiraz neticesinde düzenlenen düzeltme ihbarnameleri, satın alma dilekçeleri, satış yazışmaları, ihale dökümanları vb. belgeler bulunmaktadır.

Hazine arazileri yönetiminin arazi mahallinde olduğu izlenimi uyanmaktadır, düşüncelerde. Ancak, Hazine arazilerinin yönetimi Milli Emlak Servislerinde gerçekleşmektedir. Hazine arazilerinin mahallinde yapılan tek şey “Tespit”tir. Tespit neticesinde yapılması gerekenler Milli Emlak Servislerinde gerçekleştirilmektedir. Hazine arazileri tespit neticesinde yönetilmektedir. Diyebiliriz ki Hazine arazileri yönetiminde en önemli öge “Tespit” işlemidir.

Tespit ekibi idari personel olan milli emlak memuru veya memurları, teknik personel olan kadastro veya harita teknikeri veya mühendisleri, arazi mahallinde bulunuyorlarsa muhtar ve bilirkişilerden oluşmaktadır. Arazi mahalline gidilmeden taşınmazın bulunduğu belde, köy veya mahallelerin muhtarlarıyla irtibata geçilir ve bilirkişilerle hazine arazilerini kullanan şahısların orada bulunmaları sağlanır. Teknik

personellerin teknolojik aletlerine daha önce yüklemiş oldukları hazine arazisi koordinatlarına göre arazinin yeri tespit edilir. Arazi tespit edildikten sonra bilirkişilere ve muhtara hazine arazisini kimin kullandığı sorulmaktadır. İşgal edilen taşınmaza ilişkin olarak mevcut dosya gömleğinde yer alan mahalli tespit tutanağı (Ek-1) düzenlenmektedir. Tespit neticesinde taşınmaz malı kullananların tespiti halinde yapılması gereken işlemler ise yukarıda belirtildiği gibi Milli Emlak Servislerinde gerçekleştirilmektedir. Maddeler halinde bu işlemleri sayacak olursak,

- Tespit neticesinde araziyi kullanımdan dolayı Ecrimisil Kıymet takdiri,
- Kıymet takdirine istinaden düzenlenen Ecrimisil ihbarnamesi (Ek-2),
- Fuzuli şagilin adresine ecrimisil ihbarnamesinin tebliği
- Tebliğden itibaren ecrimisilin 1 ay itiraz ve kesinleşme süresi
- 1 ay içinde itirazı halinde tekrardan tespit işlemi
- Yukarıdaki ilk aşamadan başlayarak iş ve işlemler tekrar edilir.
- Düzeltme ihbarnamesinden 1 ay sonra kesinleşen ecrimisil bedelini vatandaş rızaen ödememişse 6183 sayılı A.A.T.U.H.K. göre ilgili vergi dairesine ecrimisil alacağının tahsilâtı ve takibati,
- Vatandaşın ilgili vergi dairesine ödememesi durumunda her geçen gün için takdir edilen bedele 6183/51 maddesine göre Bakanlar Kurulunca belirlenen gecikme zammı (Çizelge 1) uygulanması.

Bu bölümde son olarak Nizip'te hazine arazilerinin hangi kuruluş tarafından ve kimler tarafından yönetildiği verilmeye çalışılmıştır. Nizip'te hazine arazilerinin yönetiminden sorumlu ve yetkili kuruluş Malmüdürlüğü'dür. Çalışmanın İkinci Kesiminin son bölümü olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat Yapısı başlığı adı altında Milli Emlak Müdürlüğü'nün taşra teşkilatından bahsedildiği üzere, Malmüdürlüğü bünyesinde hazine arazileri yönetiminden sorumlu ve yetkili servis Milli Emlak Servisi olarak belirtilmiştir. Kısacası, Nizip'te hazine arazileri, Nizip Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisince yönetilmektedir.

Nizip Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisi'nde Milli Emlak Memuru, VHKİ ve Milli Emlak Memuru Görevlisi olmak üzere toplam 3 personel çalışmaktadır. Memur

unvanlarına bakıldığında her birinin kendisine göre işi olduğu anlaşılrsa da, üç personel de aynı işi yapmaktadır. VHKİ kadrosunda çalışan memur hizmet süresine bağlı olarak (asgari 2 yıl) kurum içinde açılan VHKİ sınavı ile bu unvanı kazanmıştır. Milli Emlak Memuru Görevlisi, Malmüdürlüğü bünyesinde bulunan Muhasebe Servisinde çalışan Muhasebe Memuru olup, Malmüdürü tarafından görevlendirilmiştir. Milli Emlak Memuru da Kamu Personeli Seçme Sınavı ile bu kadroya açıktan atanmıştır. Ayrıca Milli Emlak Servisine bağlı Şoför unvanlı Memur da bulunmakta olup, Malmüdürlüğüne kayıtlı araç olmadığı için Malmüdürü tarafından Muhasebe Memuru Görevlisi olarak Muhasebe Servisinde görevlendirilmiştir. Milli Emlak iş ve işlemleri Milli Emlak Otomasyon Projesi ile gerçekleştirilmektedir.

### **5.6. Nizip'te Hazine Arazilerinin Ülke Ekonomisine Katkısı**

Bu bölümde Nizip'te hazine arazilerinin ülke ekonomisine katkısı MEOP'tan (Milli Emlak Otomasyon Projesi) alınan verilerle verilmeye çalışılmıştır. Ayrıca geleneksel yöntemlerden olan "tahsis" işlemi ile de dolaylı olarak ülke ekonomisine sağlanan katkı da anlatılmıştır.

MEOP'a (Milli Emlak Otomasyon Projesi) ilk ecrimisil tahsilâtının işlendiği 21.02.2003 tarihinden bugüne kadar milli emlak servisinde yapılan ecrimisil tahsilâtı gecikme zammı dâhil toplam 432.972,85 TL olarak gerçekleşmiştir. Ecrimisil İnbarnamesinin tebliğ edildiği tarihten itibaren 1 (Bir) ay içerisinde ödeme yapılamadığından takip ve tahsil edilmek üzere ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğüne veya Başkanlığına gönderilen ecrimisil alacaklarının söz konusu Vergi Dairesi Müdürlüğüne veya Başkanlığınca yapılarak MEOP'a işlenen ecrimisil tahsilâtı gecikme zammı dâhil toplam 7.477,52 TL olarak gerçekleşmiştir. Milli Emlak Servisinde ve Vergi Dairesi Müdürlüğüne toplam yapılan Ecrimisil tahsilâtı gecikme zammı dâhil görüldüğü üzere, 440.450,37 TL olarak gerçekleşmiştir. Milli Emlak Servisinde veya İlgili Vergi Dairesi Müdürlüğüne yapılan ecrimisil tahsilâtlarının karşılaştırması yapıldığında, yukarıda da açıkça görüldüğü üzere Milli Emlak Servisinde yapılan tahsilâtın daha çok gerçekleştiği görülmektedir.

Bugüne kadar taşınmaz malların kiralanmasından elde edilen toplam gelir ise 34.032,76 TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer değerlendirme yöntemleri olan “Ecrimisil” ve “Satış” ile karşılaştırıldığında, değerlendirme yöntemi olan “Kiralama” ile elde edilen gelirlerin diğer değerlendirme yöntemlerine göre çok az olduğu ortaya çıkmaktadır. “Kiralama” işleminin yazışmalarının uzun sürmesi, kiralama bedelinin yüksek olması, dolayısıyla bu yüksek bedel karşısında vatandaşlarca diğer bir değerlendirme yöntemi olan “Satış” ile değerlendirilmesi, “Ecrimisil” yöntemi ile yazışma yapılmaksızın doğrudan kullanılmaya başlanmasından dolayı kira gelirleri fazla gerçekleşmektedir. Ancak “Kiralama” işlemleri ile ilgili olarak yazışmaların azaltılması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü yönetimince “Ecrimisil” yönteminin tasfiye edilmesi ile kiralama gelirlerinin artacağı ortadadır.

Bugüne kadar satışı gerçekleşen taşınmaz mallardan elde edilen toplam gelir ise 925.769,71 TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer değerlendirme yöntemleri ile karşılaştırma yapıldığında en fazla gelirin “satış” işleminden elde edildiği görülmektedir.

Yukarıda bugüne kadar gerçekleşen tahsilâtlara yer verilmiş olup, şimdi de aylık bazda gerçekleşen tahsilâtlara yer verilmesinin yerinde olacağı düşünülmüştür. Kasım-2008 döneminde 4070/7 sayılı kanundan faydalananların taşınmaz satış taksit tutarı 1.193,72 TL olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönemde Büfe, kantin geliri 3.472,50 TL, ecrimisil geliri de 514,25 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısacası her ay ülke ekonomisine az da olsa bir katkı sağlanmaktadır. Bu veriler sadece Nizip İlçesine ait olduğuna göre ülke genelinde Hazine mallarından gerçekleşen tahsilâtların hiç de küçümsenecek yanının olmadığı görülmektedir.

Bu bölümde son olarak geleneksel yöntemlerden olan “tahsis” işlemi ile dolaylı olarak ülke ekonomisine sağlanan katkılar dile getirilmiştir. Çünkü kamu kurumları kamu hizmetlerini tahsis işlemi vasıtasıyla hazineye ait arazi veya arsalar üzerinde gerçekleştirdiklerinden, kurumlara gönderilen ödenekler arasında hizmet binası bedeli ile ilgili ödenek tertip edilmeyerek bütçeye katkı sağlanmıştır.

Ağaçlandırma amaçlı tahsislerin yapılması ile erozyonla mücadeleye ve ağaçlandırma seferberliğine yönelik olarak katkı sağlanmıştır. Gelecek nesle yaşanabilir bir ülke ve dolayısıyla yaşanabilir bir dünya sunabilmenin en güzel, en kolay yollarından biri ormanların daha da çoğaltılmasıdır. Ağaçlandırma çalışmaları da hazine arazileri üzerinde gerçekleştirildiğinden atıl durumdaki araziler böylece ağaçlandırma amaçlı tahsis işlemleri ile aktif hale getirilmiştir.

Üniversiteler başta olmak üzere eğitim ve öğretime destek verilmiştir. Şöyle ki, Nizip Meslek Yüksek okulu arazisi hazineye ait olup, Gaziantep Üniversitesine tahsis edilerek temin edilmesi yoluna gidilmiş ve ayrıca yine aynı arazinin belli bir kısmı Kredi Yurtlar Kurumunca Yurt Binası yapılmak için tahsis edilmiştir.

### **5.7. Nizip'te Hazine Arazileri Yönetiminde Sorunlar**

Bu bölümde Nizip'te hazine arazileri yönetim sürecinde ne gibi sorun ve sıkıntıların yaşandığı Malmüdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü çalışanlarınca yapılan görüşmeler (Ek-3 ve Ek-4) neticesinde verilmeye çalışılmıştır.

**Araç Sorunu:** Nizip Malmüdürü ve Milli Emlak Servis çalışanlarınca yapılan görüşme planından hareketle milli emlak sorunları ile ilgili olarak ortak bir çıkarımda bulunulmuştur. Bu çıkarım da, tespit işlemine yönelik olarak Nizip Malmüdürlüğüne tahsisli aracın olmayışıdır (Gürses, 2008a), (Gürses, 2008b), (Gürses, 2008c). Adına Ecrimisil İhbarnamesi salınan vatandaş bir ay içerisinde itiraza geldiğinde arazinin mahalline gidilecek araç olmadığından vatandaştan temin yoluna gidilmekte ve de bu vatandaşa ek bir külfet getirmektedir. Şöyle ki, arazi mahallinde yapılan tespit neticesinde bilirkişilerin işgalciyi beyan etmeleri üzerine mili emlak servis çalışanlarınca ecrimisil ihbarnamelerinin işgalcilere tebliğ edilmesi üzerine bir aylık süre içerisinde işgalcilerce Milli Emlak Servisine itiraz edilmekte, itiraz neticesinde de arazi mahalline tekrardan gidilip tespit yapılması gerektiğinden, araziyi gerçekten kullanmadığı halde geçmiş tarihte yapılan tespit neticesinde bilirkişilerin beyanı üzerine ecrimisil ihbarnamesi salınan şahıslar haklılığını ispat etmek için arazi mahalline gidilebilmesi için araç temin etmektedirler.

***Teknik Eleman ve Donanım Sorunu:*** Milli emlak memurları arazinin yerini yani teknik anlamda koordinatlarını tam bilmedikleri için kadastro müdürlüklerinden teknisyenlerle birlikte araziye gitmektedirler. İlçe Kadastro Müdürlüğü'nün mevcut iş yükü nedeniyle her zaman kadastro teknisyenleri teknik eleman isteğimize cevap verememektedir. Ayrıca Milli Emlak iş ve işlemleri çevrimiçi olan Milli Emlak Otomasyon Projesi ile gerçekleştirildiğinden her personelin ayrı bilgisayarının olmaması yönetim sürecinde verimliliği azaltmaktadır (Gürses, 2008b).

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmaz mallar ile Devletin Hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yer tespiti Kadastro Müdürlüklerine bağlı Kadastro Teknisyenlerince yapılmaktadır. Milli Emlak Servisleri bazında teknik kadro (Kadastro teknisyeni, harita mühendisi gibi) olmadığından Kadastro Müdürlüklerinden teknik eleman görevlendirilmesi yapılmaktadır. Nitekim Ek-4'te, Kadastro Müdürlüğü bünyesinde görev alan Kadastro Teknisyenleri ile yapılan görüşme ile "milli emlak servisleri bazında teknik kadronun olması gerektiğini" belirtmişlerdir (Gürses, 2009e).

***Kalifiye Personel Sorunu:*** Taşınmazlara ait dosyalar incelendiğinde, tespit yapılmadan ecrimisil ihbarnamesi düzenlenmesi, ecrimisil ihbarnamelerine itiraz dilekçelerinin dosyada olmasına rağmen ecrimisil düzenlenmesinin devam edilmesi ve ayrıca Vatandaşın araziye kullanmadığı halde yapılan tespit ve dosyanın geçmişinde o kişinin olması nedeniyle adına ecrimisil ihbarnamesinin düzenlenmesi ve vatandaşa ihbarnamenin tebliğ edilmesine rağmen vatandaşın tebliğ edilen ecrimisil ihbarnamesinden haberdar olmaması ve kesinleşen ecrimisil ihbarnamesinin vergi dairesine gönderilmesi uygulamada karşılaşılan diğer sorunlardır. Bu nedenle belirtilen bu sorunlar kalifiye elemanların olmamasından kaynaklanmaktadır (Gürses, 2008c).

***Kimlik Bilgilerinin Yetersizliği Sorunu:*** Fuzuli Şagillerin kimlik bilgilerinin yetersizliği Vergi Dairesince Ecrimisil alacağının takibini ve tahsilâtını zorlaştırmaktadır (Gürses, 2008a).



Şöyle ki, Vergi Dairesi, filan köyde ikamet eden Mehmet oğlu Mustafa GÜRSES'e ait ecrimisil alacağının tahsilâtına yönelik olarak sıkıntı çekmektedir. Çünkü aynı köyde birden fazla Mehmet oğlu Mustafa GÜRSES bulunabilmektedir.

***Ecrimisil İhbarnamelerinin Tebligatı Sorunu:*** Ecrimisil İhbarnamelerinin Fuzuli Şagillere tebligatında sorunlar yaşanmaktadır (Gürses, 2008c). Şöyle ki, Postacılar ecrimisil ihbarnamelerini vatandaş yerine köy muhtarlarına tebliğ etmekte, ancak araziyi işgalden ötürü adına ecrimisil tebliğ edilen şahsın köyde oturmamasına veya ölü olmasına rağmen postacının muhtara vermesi nedeniyle muhtara verilmiş tarihi tebliğ tarihi sayılmakta ve 1 (Bir) ay sonra Vergi Dairesine ecrimisil alacağının takibi ve tahsili için gönderilmektedir. Ayrıca Fuzuli şagilin adresine ulaşamama nedeniyle tebligatlar iade edilmekte ve mevcut iş yükünü daha da arttırmaktadır.

***Hazine Arazilerinin Tespiti Sorunu:*** Hazine arazilerinin tespitinde sıkıntı yaşanmaktadır. Şöyle ki tespit ekibi idari personel olan milli emlak memurları ve teknik personel olan kadastro veya harita teknikeri veya mühendislerinden oluşmaktadır. Arazi mahalline gidilmeden taşınmazın bulunduğu belde, köy veya mahallelerin muhtarlarıyla irtibata geçilir ve köye gelindiğinde bilirkişilerle hazine arazilerini kullanan şahısların orada bulunmaları sağlanır. Ancak o idari yapı içerisindeki muhtarın ve işgalcilerin tespit anında olmamaları ve vergiden kaçınmaları nedeniyle arazi kullanıcısının belirlenmesinde sıkıntı yaşanmaktadır.

***Kurumlar Arası Otomasyon Paylaşım Sorunu:*** MEOP'ta (Milli Emlak Otomasyon Projesi) hazine arazisi bilgilerine ada, parsel numaralarından, köy bilgilerinin herhangi birinden tapu bilgilerine ulaşılırken, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde hazine arazilerini dökümünü isterken tüm bilgilerin girilmesi gerekmektedir. İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü Otomasyon Sistemi ile tapu bilgilerine (ada, parsel no, yüzölçümü, maliki gibi.) ve İlçe Kadastro Müdürlüğü Otomasyon Sistemi ile arazi bilgilerine (koordinatları, konumu gibi) Milli Emlak Servisi çalışanlarınca ihtiyaç duyulmaktadır.

***Hazine Arazilerinin Tecavüz Edilmesi Sorunu:*** Türkiye genelinde yaşanan ve kamuoyunda da sıkça görülen hazine arazileri ilgili olarak en önemli sorunlarından birisi, hazine arazilerinin tecavüz edilmesi yani izinsiz kullanılmasıdır. Nitekim, İlçe Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşme kağıdında da (Ek-4) kadastro teknisyeninin belirttiği üzere “hazine arazilerinin % 90’ının kısmen veya tamamen tecavüz edildiği” yönündedir (Gürses, 2009d).

***Satış veya Kiraya Verme İşlemleri Esnasında ve Neticesinde Karşılaşılan Sorunlar:*** Satın alma veya kiralama talebinde bulunan vatandaşların dilekçelerine istinaden yapılan yazışmalar neticesinde muhtelif kurumlardan rayiç bedelin istendiği ve taşınmazın satışında kendi kurum mevzuatları açısından sakıncasının olup olmadığının bildirilmesi istenilmekte, ancak resmi yazışmaların zaman alması, bürokrasiciliğin katı bir şekilde işlenmesi hem talep eden vatandaş açısından hem de kurum açısından zaman kaybına uğramaktadır (Gürses, 2008c).

Satışların 2886/45 açık ihale usulü ile yapılması nedeniyle yerel gazete çıkan yerlerde farklı iki gazetede ilan edilmesi gerekmektedir. Ancak ihaleye belli bir bedel üzerinden çıkan taşınmazın talep eden şahısça fahiş fiyat olarak görüldüğünden vatandaşın taşınmazı satın alamaması nedeniyle ilan masrafına ve zaman kaybına neden olmakta, bu da mevcut iş yükünün daha da ağırlaşmasına neden olmaktadır (Gürses, 2008a).

***Vatandaşların Hazine Arazilerini Kendi Arazileri Olarak Görmeleri Sorunu:*** Hazine arazileri ile ilgili olarak, vatandaşların söz konusu yerleri baba, ata malı olarak görmeleri ve kadastro tespiti neticesinde hazine adına tescil edildiğinden haberdar olmamaları da önemli sorunlardandır. Milli Emlak Servisi çalışanlarınca mülkiyeti Hazineye ait arazi mahallinde yapılan tespit neticesinde, söz konusu yeri izinsiz kullanan kişiye gönderilen Ecrimisil İhbarnamesi ile kişinin Milli Emlak Servisine geldiğinde ata, baba malı olarak bildiği yerin hazine adına tescilli olduğunu öğrenmektedir. Burada asıl önemli olan ise, yapılan Kadastro çalışmalarına süresi içinde itiraz edilmemesinden kaynaklanmakta ve dava açma süresi zamanaşımına uğradığından söz konusu yerlerin hazine adına olan tescili kesinlik kazanmaktadır.

## **DÖRDÜNCÜ KESİM**

### **GENEL DEĞERLENDİRME**

#### **6. BULGULAR, ÖNERİLER VE GENEL SONUÇ**

Çalışmanın Dördüncü Kesimi aynı zamanda Son Kesimi olan “Genel Değerlendirme” başlığı adı altında çalışmanın bulguları, bulgulardan hareketle önerileri ortaya konulmuş ve çalışma Genel Sonuç ile tamamlanmıştır.

##### **6.1. Bulgular**

Bu başlık altında araştırma kapsamında elde edilen bulgular verilmiştir.

**B.1.** Teknik eleman ve donanım olmaması nedeniyle arazi tespiti verimli ve etkili bir şekilde yapılamamaktadır.

**B.2.** Milli Emlak iş ve işlemlerine yönelik en önemli iş tanımı olan “Tespit”in yapılması gerekmekte ancak arazi mahalline gidilecek araç bulunmamaktadır.

**B.3.** Hazine arazilerinin bilgilerinin yer aldığı Tapu Sicil Müdürlüğü’nün otomasyon sisteminin iyi olmaması nedeniyle bilgi almada zaman kaybı sıkıntısı çekilmekte ve Tapu Sicil Müdürlüğü otomasyon sistemi ile arazi yer ve harita bilgilerinin yer aldığı Kadastro Müdürlüğü otomasyon sisteminin MEOP (Milli Emlak Otomasyon Projesi) ile paylaşımının olmadığı görülmektedir.

**B.4.** Satın alma talebinde bulunan vatandaş, ihaleye çıkan söz konusu taşınmazın ihalesine yüksek fiyat nedeniyle katılmamakta ve dolayısıyla taşınmazı satın almamaktadır. Ayrıca ihale nedeniyle ilan masrafı yapıldığından bütçeye ek bir külfet getirmektedir.

**B.5.** Satış ve kiralama talepleri nedeniyle diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılan yazışmaların gereksiz ve uzun sürmesi kırtasiyeciliği arttırmakta ve zaman kaybına neden olmaktadır.

**B.6.** Hazine arazisini kullanımının tespit edilmesi neticesinde fuzuli şagilin adresinin temini noktasında sıkıntı çekilmekte ve fuzuli şagillerin kimlik bilgilerinin yetersizliği Vergi Dairesince Ecrimisil alacağının takibini ve tahsilâtını zorlaştırmaktadır.

**B.7.** Ecrimisil İhbarnamesinin fuzuli şagillere tebliğ edilmesi gerekirken, postacı tarafından ilgili köy veya mahalle muhtarına tebliğ edildiği görülmektedir.

**B.8.** Milli Emlak iş ve işlemleri sorumluluk gerektirdiğinden kalifiye personele ihtiyaç duyulmaktadır. 2007 yılından itibaren üniversite mezunlarının KPSS (Kamu Personeli Seçme Sınavı) ile Maliye Bakanlığı kadrolarına yerleştirilmesi, atıl vaziyette olan milli emlak servislerinin işler hale gelmesi, gelirlerinin artması, belli bir sisteme oturması ve kamu kurum ve kuruluşlarının personel açısından kalitesinin artmasına katkıda bulunmaktadır.

**B.9.** MEOP, Milli Emlak Servis çalışanlarının iş yükünü hafifletmektedir.

## **6.2. Öneriler**

Bu başlık altında bulgular çerçevesinde öneriler geliştirilmiştir.

**Ö.1.** Milli emlak servislerine harita veya kadastro mühendisi temini sağlanmalı veya mevcut milli emlak çalışanlarına kadastro ve harita eğitimi verilmelidir. Ayrıca tüm milli emlak servislerine arazinin fotoğrafını çekebilecek dijital fotoğraf makinesi ve arazi mahallini bulabilecek teknolojik ekipmanlar (GPRS) temin edilmelidir.

**Ö.2.** Sadece milli emlak iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere milli emlak servislerine araç tahsis edilmelidir.

**Ö.3.** Tapu ve Kadastro Müdürlüğü otomasyon sistemleri çağdaş seviyelere çıkartılmalı ve MEOP (Milli Emlak Otomasyon Projesi) ile paylaşımı sağlanmalıdır.

**Ö.4.** Vatandaş satın alma talebinde bulunurken, birikmiş ecrimisil borçlarının ödenmesi yoluna gidilmeli, ihale nedeniyle yapılacak olan ilan giderleri vatandaş tarafından karşılanmalı, iade edilmemek üzere belli bir teminat alınmalı, ihaleden yasaklama, bir daha ihalelere katılmama getirilmelidir.

**Ö.5.** Satış ve kiralama talepleri nedeniyle diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla yazışma yapılması yerine bu kurumlar kendilerince satışı veya kiraya verilmesi sakıncalı olan taşınmaz malları, Malmüdürlüklerine bildirilmelidir.

**Ö.6.** Vatandaşın kimlik bilgileriyle kimlik numarasına ve adres bilgilerine ulaşılmalıdır.

**Ö.7.** Ecrimisil ihbarnamesi tebligatının ilgili köy veya mahalle muhtarından ziyade fuzuli şagilin kendisine veya fiil ehliyetine sahip aile üyelerinden birisine verilmesi yönünde postacı memurlara kendi idarelerince zorunluluk getirilmelidir.

**Ö.8.** Kamu Personeli Seçme Sınavı ile Maliye Bakanlığı kadrolarına üniversite mezunlarının alımına devam edilmelidir.

**Ö.9.** MEOP, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne bağlı Bilgi İşlem Merkezince sürekli güncellenerek daha ileri seviyelere ulaştırılmalı ve milli emlak çalışanlarının iş yükünün daha da hafifletilmesi için bu yönde çalışmalar hızlandırılmalıdır.

### 6.3. Genel Sonuç

İnsanların avcılık, toplayıcılıktan yerleşik yaşam geçmeleriyle toprakla tanışmaları bir olmuştur. Tabii yerleşik yaşamla birlikte toprağı koruma ve kazanma mücadeleler çerçevesinde cereyan etmiştir. Türklerin ata yurdu olan Orta Asya'dan iklim koşullarının elverişsiz olması, tarımsal arazilerin yoksunluğu ve daha çok bir nedenden dolayı Anadolu'ya doğru göçleri kaçınılmaz olmuştur. Anadolu'ya yapılan göçlerle birlikte Anadolu toprakları fethedilmiştir. Fethedilen topraklar tarihsel dönemleri itibariyle adlandırıldığı üzere "ikta" ve "tımâr" sistemi ile askeri ve ekonomik yapı çerçevesinde yönetilmiştir. Bu araziler hanedanın mülkü sayılmaktaydı. Ancak 1858 Arazi Kanunnamesi ile birlikte bu araziler özel mülkiyete konu olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'ne kadar olan süreçte toprak sistemi askeri ve ekonomik temellere oturtulmuştu. Türkiye Cumhuriyeti ile birlikte ise toprak sistemi askeri yapısından ziyade ekonomik temelli bir yönetim anlayışı çerçevesinde bir yapıya kavuşturulmuştur.

Toprak sisteminin vazgeçilmez unsurlarından olan hazine arazileri kurumsal yapı idaresinde yönetilmiştir. Hazine arazileri, tapuda mülkiyeti hazine adına kayıtlı olan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olan dağlar, göller, denizler, barajlar ve kıyıların tamamından oluşmaktadır. Hazinenin (değindiği üzere tapuda mülkiyeti hazine adına kayıtlı olan) mal edinmesi çeşitli yollar ve kanunlarla gerçekleşmektedir. Şöyle ki, kadastro, kadastroya yapılan itiraz sonucu gerçekleşen mahkeme kararı ile kamulaştırma, 01.01.2006 tarihinde yürürlüğe giren 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45.maddesi gereğince, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla hazine mal edinmektedir. Kadastronun Türkiye genelinde bitmiş olması hazine taşınmazlarının artmayacağı düşüncesini uyandırır da 02.04.2009 tarih ve 16121 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2009/4 Sıra Nolu Milli Emlak Genelgesi ile tapulama harici bırakılan yerlerin kadastronun da yapılacağı belirtildiğinden ve kamulaştırmanın kamu hizmeti nedeniyle son bulmayacağından hazine taşınmazlarında sürekli artış olacağı ortadadır.

Nitekim, ülke genelinde toplam 2.940.021 adet ve 162.316.732.962,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mülkiyeti hazine adına kayıtlı ve devletin hüküm ve tasarrufu altında hazine taşınmaz malı bulunmaktadır. Söz konusu rakamlar yukarıda belirttiğimiz nedenlerden dolayı sürekli artış göstermektedir. Bunun için Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün resmi web sitesine ([www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)) göz atılabilir. Türkiye'de hazine arazilerinin yönetimi konusunda, Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü sorumlu ve yetkilidir. Çeşitli nedenlerle sürekli artış gösteren hazine arazileri Milli Emlak Genel Müdürlüğüne “ecrimisil, satış, kiralama ve tahsis” gibi geleneksel değerlendirme yöntemleriyle yönetilmektedir.

Hazine arazilerinin geleneksel yöntemlerle değerlendirilmesi sonucu elde edilen gelirler ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Nitekim Nizip Malmüdürlüğü Milli Emlak Servisinde “ecrimisil, satış, kiralama” gibi geleneksel değerlendirme yöntemlerinden bugüne kadar 1.400.252,84 TL tutar hazineye irat olarak kaydedilmiş, yani genel bütçeye aktarılmıştır. Ayrıca geleneksel değerlendirme yöntemlerinden olan “tahsis” ile kamu kurum ve kuruluşlarınca kamu hizmeti verilmiş olup, kamu hizmetlerini gerçekleştiren kurumlar tahsis edilen yerler dolayısıyla genel bütçeyi ciddi bir külfetten korumuştur. Ancak bu arazilerin daha rasyonel, etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi ile gelirlerin daha da artacağı konusu şüphe götürmez bir gerçektir.

Nizip'te hazine arazilerinin yönetiminden Maliye Bakanlığı Gaziantep Defterdarlığı'na bağlı Nizip Malmüdürlüğü yetkili ve sorumludur. Nizip Malmüdürlüğü bünyesinde yer alan Milli Emlak Servisinde hazine arazilerinin yönetimi gerçekleştirilmektedir. Çalışmanın farklı bölümlerinde vurgulandığı üzere ülke genelinde olduğu gibi Nizip'te de geleneksel olarak “satış, kiraya verme, tahsis ve ecrimisil” işlemleri yürütülmektedir. Hazine arazilerinin söz konusu değerlendirme yöntemleriyle yönetilmesi Nizip Malmüdürlüğü'ne bağlı Milli Emlak Servisinde çalışan üç personel tarafından yerine getirilmektedir. İki personel KPSS (Kamu Personeli Seçme Sınavı) ile açıktan atanmış olup, diğer personel ise muhasebe memuru iken Malmüdürü tarafından Milli Emlak Memuru görevlisi olarak görevlendirilmiştir.

Nizip'te mülkiyeti Hazineye ait 4000 adetten fazla taşınmaz mal bulunduğu, bu taşınmaz malların yönetiminde de milli emlak çalışanlarınca en önemli iş tanımının “tespit” olduğu belirtilmişti. Nizip malmüdürlüğü milli emlak servisinde iş ve işlemlerin etkili ve verimli bir şekilde yapılması 4000 adetten fazla taşınmaz malın tespit işleminin rasyonel olarak yapılmasına bağlıdır. Ancak tespit işleminin rasyonel bir şekilde yapılması için söz konusu taşınmazların mahalline gidilmesi gerekmektedir. Taşınmaz mahalline gidilmesi için gerekli olan Nizip Malmüdürlüğüne tahsisli bir aracın olmaması etkili ve verimli bir yönetimin önünde ciddi bir engel olarak düşünülmüştür. Ayrıca taşınmaz mahalline gidilirken, taşınmazın koordinatları teknik bir durum olduğundan, işin uzmanı kadastro veya harita teknikerince hareket edilmesi gerekmektedir. Nizip Malmüdürlüğü bünyesinde de teknik kadro bulunmadığından bu açık İlçe Kadastro Müdürlüğü personeline giderilmekte, ancak İlçe Kadastro Müdürlüğü'nün kendi iş yükü nedeniyle teknik personel sıkıntısı çekilmektedir. Malmüdürlüğü bünyesinde teknik kadronun olmaması da etkili ve verimli bir yönetim anlayışına engel olmaktadır.

Çalışma içerisinde belirtildiği üzere hazine arazilerinin geleneksel değerlendirme yöntemleriyle değerlendirilirken mevzuat gereği Maliye Bakanlığı'ndan yetki veya izin alınmaktadır. Taşra teşkilatının hazine arazilerini değerlendirirken ilgili kurumlarla yazışmaların yapılması ve Maliye Bakanlığı'ndan izin ve yetki alınması kırtasiyeciliği arttırmakta ve dolayısıyla etkili ve verimli bir yönetimin gerçekleşmesi önünde ciddi bir engel olarak teşkil etmektedir. Satış ve kiraya verme işlemi ile ilgili olarak satışı ve kiraya verilmesi mümkün olmayan taşınmazlar için yapılan yazışmalar hem zaman kaybına neden olmakta hem de mevcut iş yükünü daha da arttırmaktadır. Söz konusu kurumlarla yazışma yapılması yerine bu kurumların kendilerince satışı veya kiraya verilmesi sakıncalı olan taşınmaz malları Malmüdürlüklerine bildirmesi, etkin ve verimli bir yönetimin gelişimine katkı sağlayacağı düşünülmüştür. Ayrıca bir takım yetkilerin taşra teşkilatlarına devredilmesi kırtasiyeciliği azaltacaktır. Tabii ki yetkilerin devredilmesi başlı başına yeterli değildir. Yetkiler devredildikten sonra Maliye Bakanlığı'na bağlı denetim elemanlarınca denetimlerin sıklaştırılması, devredilen yetkilerin optimum bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının izlenmesine yardımcı



olacaktır. Yetki devri ve ardından denetim mekanizması ile hazine arazileri yönetiminde optimum bir yönetim anlayışı gerçekleştirilecektir. Nitekim geleneksel değerlendirme yöntemlerinden olan “tahsis” işleminde yetki devri 2007/13 sayılı Genelge ile Defterdarlıklara ve Malmüdürlüklerine sağlanmıştır. Söz konusu yetki devrinin yapılması “tahsis işlemi” yapılırken kırtasiyeciliğin azalmasına katkı sağlamıştır.

2007 yılından itibaren üniversite mezunlarının KPSS ile Maliye Bakanlığı kadrolarına yerleştirilmesi, atıl vaziyette olan Milli Emlak Servislerinin işler hale gelmesi, gelirlerinin artması, belli bir sisteme oturması ve kamu kurum ve kuruluşlarının personel açısından kalitesinin artmasına katkı sağlamıştır. Ayrıca MEOP’un Milli Emlak Servis çalışanlarının iş yükünü hafiflettiği görülmüştür.

Hazine arazilerinden elde edilen gelirlerin kısa vadede bütçe üzerinde hafifletici bir etkisi olması ve de bu gelirlerin etkili ve verimli bir yönetimle arttırılacağı da ortadayken, söz konusu hazine arazileri yönetiminden sorumlu kurumların taşra bazındaki teşkilatlanmalarının atıl durumda bulunması (personelin birden çok olmaması, araç olmaması, teknik eleman, donanım olması gibi.), mevcut kurumsal yapının etkili ve verimli bir şekilde yönetilmesine engel olmaktadır. Bu çıkarım da “Mevcut kurumsal yapı içerisinde kalifiye personel ile teknik donanım yetersizliği, hazine arazilerinin yönetiminde verimliliği ve etkinliği azaltmaktadır.” biçimindeki denencemizin doğrulandığını göstermektedir.

## KAYNAKÇA

ACUN, Fatma (2002), “*Klasik Dönem Eyalet İdare Tarzı Olarak Tımar Sistemi ve Uygulanması*”, **Türkler Ansiklopedisi**, Cilt: V, Ankara.

AKDOĞAN, Abdurrahman, KIRBAŞ, Sadık, EYÜPGİLLER, Saygın (1986), **Açıklamalı Maliye ve Vergi Terimleri Sözlüğü**, Ankara: Birlik Yayınları, No: 3/1.

AKGÜNDÜZ, Ahmet (1990), **Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri**, Cilt:1, Ankara: Fey Vakfı Yayını.

AKINTÜRK, Turgut (2001), **Medeni Hukuk**, İstanbul: Beta Basın Yayım Dağıtım.

AKİPEK, Jale (1972), **Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik ve Tapu Sicili)**, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

AKKOÇ, Ali Kemal (1998), **Kadastro Hukuku**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

AKTAN, Coşkun Can (1986), “*Bir Vergi Tahsil Usulü Olarak İkta Sistemi*”, **Türk Dünyası Araştırmaları Dergisi**, Sayı: 44.

AKTAN, Coşkun Can (1988), “*Osmanlı Tımar Sisteminin Mali Yönü*”, **Türk Dünyası Araştırmaları Dergisi**, Sayı:52.

ARLI, İlyas, AYDINLI, Bekir (1992), **Kira ve Ecrimisil İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını. No: 92/3.

ARLI, İlyas, AYDINLI, Bekir (1992), **Satış İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, No: 92/2.

AŞÇIOĞLU, Mustafa (1998), **Ecrimisil İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

AYDINLI, Bekir (1992), **Türk Hukukunda Kamu Malları**, Ankara.

ÇETİNEL, Bülent, KARAYILAN, Veysel, AYDENİZ, Akgün (2005), **Nizip'in Tanıtımı ve İş Dünyası Rehberi**, Nizip: Nizip Ticaret Odası Yayını.

DOLU, Erol (2006) “ *Kuruluşunun 159. Yıldönümünde 21 Mayıs 1847'den Günümüze Tapu ve Kadastro*”, **Yeni Sayfa Gazetesi**, (2006, 5 Mayıs).

DÜREN, Akın (1975), **İdare Malları**, Ankara: A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını No:373.

DOĞA, Mahmut (1998), **Kira İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

ERDOĞAN, Ekrem (2000), “*Teoride Kamu Taşınmaz Malları*”, **XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu**. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, İ.İ.B.F. Yayını No: 1176/165.

ERDOĞAN, Emine (2006), “*Timar Tevcih Sebepleri Üzerine Bir Kaynak Değerlendirmesi*”, **Ankara Üniversitesi Osmanlı Tarihi Araştırma ve Uygulama Merkezi Dergisi**, Sayı:19.

ERDOĞAN, Ergün (1997), “*Hazine'ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı*”, **Maliye Dergisi**, Sayı:125.

EROĞLU, Hamza (1978), **İdare Hukuku**, Ankara: A.İ.T.İ.A Yayını.

ERTAŞ, Mustafa (1998), **Devlet Mallarının Korunması**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

FAROQHİ, Suraiya, KUNT, Metin, YURDAYDIN, Hüseyin G., ÖDEKAN, Ayla (2000/2), **Osmanlı Devleti 1300-1600 (Türkiye Tarihi 2)**, İstanbul: Cem Yayınevi.

FAROQHİ, Suraiya, KUNT, Metin, AKŞİN Sina, TOPRAK, Zafer, YURDAYDIN, Hüseyin G., ÖDEKAN, Ayla (2000/3), **Osmanlı Devleti 1600-1908 (Türkiye Tarihi 3)**, İstanbul: Cem Yayınevi.

GÜNEŞ, Hüseyin Haşimi, SARI, Tanju (2005), *“Türkiye’de Tarım Topraklarının Mülkiyet Yapısı ve Tarihsel Süreçteki Değişimde Diyarbakır Örneği”*, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, C.4, Sayı:13

GÜRSES, Mustafa (2008a), *“VHKİ Hasan KORKMAZ ile 13.10.2008 tarihli görüşme”*, Nizip Malmüdürlüğü.

GÜRSES, Mustafa (2008b), *“Milli Emlak Memuru Görevlisi Mehmet ÇAKIR ile 13.10.2008 tarihli görüşme”*, Nizip Malmüdürlüğü.

GÜRSES, Mustafa (2008c), *“Malmüdürü M. Emin AKYÜZ ile 13.10.200 tarihli görüşme”*, Nizip Malmüdürlüğü.

GÜRSES, Mustafa (2009d), *“İlçe Kadastro Teknisyeni Selim BAKIRCIOĞLU ile 10.02.2009 tarihli görüşme”*, Nizip Kadastro Müdürlüğü.

GÜRSES, Mustafa (2009e), *“İlçe Kadastro Teknisyeni Muharrem ÇEVİK ile 10.02.2009 tarihli görüşme”*, Nizip Kadastro Müdürlüğü.

İMAMOĞULLARI, İ.Halil, AYDENİZ, Sadık (2002), **Geçmişten Günümüze Nizip**, İstanbul: Mart Matbaacılık.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Web Sitesi, “6183 Sayılı AATUHK’un 51. maddesi: *Gecikme Zammı Oranları*”, <http://www.ivdb.gov.tr/pratik/oranlar/yirmibir.htm>, (20 Ekim 2008).

KARA, Faruk, NAZLIM, Şerife (2007), **A’dan Z’ye Tarih**, Ankara: Üniversite Kitabevi.

KARDEŞ, Salahaddin, (1999), **Hazine Malları**, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:350.

KARDEŞ, Salahaddin (2004), **Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü**, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını.

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

KIRBAŞ, Sadık (1988), **Devlet Malları**, Ankara: Adım Yayıncılık.

KÖPRÜLÜ, Mehmet Fuat (1981), **Osmanlı İmparatorluğu’nun Kuruluşu**, İstanbul: Ötüken Neşriyat A.Ş. Matbaası.

Maliye Bakanlığı Resmi Web Sitesi, “*Maliye Bakanlığı Merkez Teşkilatı Şeması*”, <http://www.maliye.gov.tr/maliye/khk178c.htm>, (18.11.2008).

Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Web Sitesi, “*Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Merkez ve Taşra Teşkilatı Şeması*”, <http://www.sgb.gov.tr/Files/slayt/turkce/yazdir/yapi.html>, (18.11.2008).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*Hazine Arazilerinin İl Bazındaki Mevcut Durumları*”, <http://www.milliemlak.gov.tr/istatistikler/istatistikler.asp>, (19.01.2009).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2007 Yılı Faaliyet Raporu*”,  
[http://www.milliemlak.gov.tr/diger\\_dosyalar/faaliyet\\_rap/2007/2007\\_faaliyet\\_raporu.html](http://www.milliemlak.gov.tr/diger_dosyalar/faaliyet_rap/2007/2007_faaliyet_raporu.html), (15.10.2008).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*MEOP’un tarihçesi*”,  
[http://www.milliemlak.gov.tr/projelerimiz/meop/prj\\_meop.htm](http://www.milliemlak.gov.tr/projelerimiz/meop/prj_meop.htm),  
 (15.10.2008).

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*Milli Emlak Genel Müdürlüğü*”,  
[http://www.milliemlak.gov.tr/genelbilgiler/gorevler/tar\\_gor.htm](http://www.milliemlak.gov.tr/genelbilgiler/gorevler/tar_gor.htm),  
 (18.11.2008).

Nizip İlçesi Web Adresi, “*Nizip İlçesine Bağlı Köylerin Mesafe Durumu*”,  
<http://www.nizip.com/showthread.php?t=3074>, (19.01.2009).

Nizip Kaymakamlığı Resmi Web Sitesi, “*Nizip’te Tarımsal Yapı*”  
<http://www.yesilnizip.com/kaymakam/k.asp?k=22&kad=Ekonomi>,  
 (10.10.2008).

Nizip Kaymakamlığı Resmi Web Sitesi, “*Nizip’in Tarihçesi*”  
<http://www.yesilnizip.com/kaymakam/k.asp?k=21&kad=Tarih>,  
 (10.10.2008).

Nizip Kaymakamlığı Resmi Web Sitesi, “*Osmanlı Tarihinde Nizip*”  
<http://www.yesilnizip.com/kaymakam/nizip.asp?k=2&kad=Nizip%20Tarihi>  
 (10.10.2008).

OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer (1988), **Eşya Hukuku**, İstanbul: Filiz Kitabevi.

ÖNER, Erdoğan (2005), **Osmanlı İmparatorluğu ve Cumhuriyet Döneminde Mali İdare**, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:369.

ÖZDEGER, Hüseyin (1988), **On altıncı Asırda Ayıntab Livası**, C. 1, İstanbul: İ.Ü. Rektörlük Yay.

REİOSOĞLU, Safa (1984), **Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik Tapu Sicili-Kadastro)**, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını.

SAVAŞ, Mahmut Adil (1999), “*Osmanlı’da Merkezi İdarenin Taşra Teşkilatı*”, **Uzman Dergisi**, Sayı:5.

SÖYLER, İlhami (2005), **Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi**, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:368.

TABAKOĞLU, Ahmet (1986), **Türk İktisat Tarihi**, İstanbul: Dergâh Yayınları.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*Nizip’in Mahalle, Köy ve Beldelerinin Kadastro Durumu*” [www.e-tkkm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm](http://www.e-tkkm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm), (19.01.2009).

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*Osmanlı Devletinde Mülkiyet Hakkı*”, [www.tkkm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=10&DID=84&DHID=155](http://www.tkkm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=10&DID=84&DHID=155), (19.01.2009).

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesi, “*TKGM'nin Tarihsel Gelişimi*”, [www.tkkm.gov.tr/ana.php?Sayfa=tarihcegorev](http://www.tkkm.gov.tr/ana.php?Sayfa=tarihcegorev), (19.01.2009).

TURAN, Taner (1998), **Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı Resmi Web Sitesi, “*Nizip’in Arazi Yapısına İlişkin İstatistikler*”, <http://www.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>, (25.11.2008).

Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı Resmi Web Sitesi, “*Nizip’in Demografik Yapısına İlişkin İstatistikler*”, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>, (25.11.2008).

UMAR, Bilge (1993), **Türkiye’deki Tarihi Adlar**, İstanbul: İnkılâp Kitapevi.

UMAY, M. Akif, ERMİŞ, Erçin (1998), **Hazine Taşınır ve Taşınmaz Mallarının Satış İşlemleri**, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

YAVUZ, Cevdet, (2004) **Borçlar Hukuku**, İstanbul: Beta Yayınları, No: 971/385.

YILMAZ, Kazım (1990), **Nizip ve Sosyo Ekonomik Gelişme**, İstanbul Üniversitesi Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

YILMAZ, Mehmet (1973), **Nizip Tarihi**, Gaziantep: Mazlum Kitabevi.

## **KANUNLAR**

28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun”.

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

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



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

16.02.1995 tarih ve “4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun”.

29.06.2001 tarih ve “4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu”.

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

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

19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”.

#### **KHK (KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELER)**

14.12.1983 tarih ve 18251 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “178 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK”.

#### **YÖNETMELİKLER**

24.08.1995 tarih ve 22384 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Maliye Bakanlığı Millî Emlâk Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği”.

09.10.2003 tarih ve 25254 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Ağaçlandırma Yönetmeliği”.

10.10 2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik”.

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

### **MEGT (MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞLERİ)**

20.10.2005 tarih ve 25972 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “300 Sıra Numaralı MEGT”.

09.04.2006 tarih ve 26134 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “303 Sıra Numaralı MEGT”.

22.06.2006 tarih ve 26206 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “307 Sıra Numaralı MEGT”.

27.07.2007 tarih ve 26595 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “312 sıra Numaralı MEGT”.

29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “313 Sıra Numaralı MEGT”.

### **GENELGELER**

29.08.2007 tarih ve 54284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “2007/13 Sıra Numaralı Milli Emlak Genelgesi”.

02.04.2009 tarih ve 16121 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “2009/4 Sıra Numaralı Milli Emlak Genelgesi”.

**EKLER****Ek-1: Taşınmaz Tespit Tutanağı**

T.C.

**MALİYE BAKANLIĞI**

..... DEFTERDARLIĞI

..... MÜDÜRLÜĞÜ

...../...../20.....

**TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI****İL-İLÇE:** ..... **DOSYA NO** .....

Adı, Soyadı veya Unvanı		
T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No		
Adresi		
<b>TABLO II - TAPU BİLGİLERİ</b>		
1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	
2	Tapuda kayıtlı olduğu	Pafta, Ada, Parsel
		Cilt, Sahife ve Sıra No
		Tapu tarihi
3	Cinsi ve yüzölçümü	
4	Hisse durumu ve oranı	
5	Mevkii ve sokağı	
6	Sınırları	
<b>TABLO III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA</b>		
1	Cinsi ve niteliği	
2	Miktarı	
3	Kime ait olduğu	
<b>TABLO IV - ARAZİ İSE</b>		
1	Arazinin verim gücü	
2	Sulanabilirlik durumu	
<b>TABLO V - BİNA İSE</b>		
1	İnşaatın brüt alanı (M <sup>2</sup> )	
2	İnşaatın sınıfı	
3	İnşaatın türü	
4	Yıpranma oranı	
5	Kullanılabilirlik durumu	

TABLO VI - TESBİTE İLİŞKİN BİLGİLER	
1	İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi ve süresi
2	İşgal veya tasarruf edilen miktar
3	İşgal veya tasarrufun amaç ve biçimi
4	Kamu hizmetlerine gerekli olup olmadığı
5	6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup olmadığı

TABLO VII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL	
1	

TABLO VIII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI	
1	İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı
2	Toplam ecrimisil tutarı
3	Tespitten sonra satış, trampa, kiraya verme, ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı kurulması gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç satış ve trampa bedeli ile bir yıllık kira, ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedeli

TESPİTİ YAPANIN ADI SOYADI UNVANI İMZASI

BİLİRKİŞİLERİN ADI SOYADI ADRESİ İMZASI

İŞGALCİLERİN ADI SOYADI ADRESİ İMZASI

NOT:

1) Tablo I'in 2 numaralı bölümü gerçek kişiler için T.C. Kimlik Numarası, tüzel kişiler için Vergi Kimlik Numarası esas alınarak doldurulur.

2) Tespiti yapılacak taşınmaz tescilli değilse önceden çizilmiş ölçekli krokisi varsa bunda, yoksa çizilecek basit kroki üzerinde sınırları, komşu taşınmazlar ve malikleri veya kullananları ile yer verilmesi istenen diğer bilgiler gösterilir ve Tablo II'nin 2 numaralı bölümü hariç diğer bölümleri doldurulur.

3) Tespiti yapılacak ve tahmin edilen bedeli hesap edilecek taşınmaz tapuda tescilli olsa dahi, satış, trampa ve gereken diğer hallerde tespit anında taşınmazın alanı yeniden ölçülür, noksanlık veya fazlalık olup olmadığı, idarenin yer vermek istediği diğer bilgilerle birlikte Tablo VII'de gösterilir.

**Ek-2: Ecrimisil İhbarnamesi**

**T.C.**  
**MALİYE BAKANLIĞI**  
 ..... **DEFTERDARLIĞI**  
 ..... **MÜDÜRLÜĞÜ**

**ECRİMİSİL İHBARNAMESİ**

Fuzuli Şağilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		

**TARHİYATI GEREKTİREN NEDENLER**

--

...../...../20.....  
 DÜZENLEYEN  
 ADI, SOYADI VEYA UNVANI

...../...../20.....  
 UYGUNDUR  
 MİLLİ EMLAK / EMLAK  
 MÜDÜRÜ VEYA  
 MALMÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şağile verilir.

**Ek-3: Görüşme Kâğıdı****Nizip İlçesi Malmüdürlüğü Çalışanlarına Yönelik  
Görüşme Kâğıdı****1- KİMLİK SORULARI**

- 1.1. Adı ve Soyadı : .....
- 1.2. Doğum Yeri ve Yaşı : .....
- 1.2. Öğrenim Durumu-Bölümü : .....
- 1.3. Bulunduğu Görevdeki Hizmet Süresi : .....
- 1.4. Bundan Önceki İşi : .....

**2- KAVRAMSAL SORULAR**

- 2.1. Sizin için hazine arazileri kavramı ne ifade ediyor?

**3- UYGULAMAYA YÖNELİK SORULAR**

- 3.1. İlçemizde Hazine arazileri hangi yöntemlerle değerlendiriliyor?
- 3.2. İlçemizde hazine arazileri yönetiminde hangi sorunlarla karşılaşıyorsunuz?

**4- ÇÖZÜM VE ÖNERİLER**

- 4.1. İlçemizde hazine arazileri yönetiminde karşılaştığımız sorunlara ne gibi çözüm yolları önerirsiniz?

**Göstermiş olduğunuz duyarlılıktan dolayı teşekkür ederim.**

**Ek-4: Görüşme Kâğıdı**

**Nizip İlçesi Kadastro Müdürlüğü Çalışanlarına Yönelik  
Görüşme Kâğıdı**

**1- KİMLİK SORULARI**

- 1.1. Adı ve Soyadı : .....
- 1.2. Doğum Yeri ve Yaşı : .....
- 1.2. Öğrenim Durumu-Bölümü : .....
- 1.3. Bulunduğu Görevdeki Hizmet Süresi .....
- 1.4. Bundan Önceki İşi : .....

**2- KAVRAMSAL SORULAR**

2.1. Sizin için kadastro kavramı ne ifade ediyor?

2.1. Sizin için hazine arazileri kavramı ne ifade ediyor?

**3- UYGULAMAYA YÖNELİK SORULAR**

3.1. İlçemizde hazine arazileri yönetiminde Kadastro Müdürlüğü olarak hangi sorunlarla karşılaşıyorsunuz?

**4- ÇÖZÜM VE ÖNERİLER**

4.1. İlçemizde hazine arazileri yönetiminde Kadastro Müdürlüğü olarak karşılaştığımız sorunlara ne gibi çözüm yolları önerirsiniz?

**Göstermiş olduğunuz duyarlılıktan dolayı teşekkür ederim.**