

Kamuya ait taşınmazlara ihtiyacın olmadığı düşünülse bile o yerlerin yeşil alan, park olarak kalması bile gerekli ve yeterli olacaktır. Bazı kişiler Askeri alanlar, Üniversitelerin arazilerinin fazla büyük olduğunu ifade ederler, keşke daha büyük arazileri olsaymış, oradaki yeşil doku aslında hepimize aittir.

KAMU TAŞINMAZLARI SATILMALI MIDİR?



Mustafa AYDIN
E. Vali Yardımcısı

Gerek hazineye gerek belediye ve il özel idarelerine ve gerekse kamu tüzel kişiliği olan kamu kuruluşlarına ait olup, o kuruluşun taşınmaza ihtiyacı kalmadığı, gelir elde etmek veya başka gerekçelerle kamuya ait taşınmazlar satılmaktadır. Özelleştirme adı altında yapılan satışlarda da benzer gerekçeler sunulmaktadır.

2021 yılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporunda yer alan bazı veriler aşağıya çıkarılmıştır.

Şekil 9.a göre 2021 yılı için 3.062.057.000 TL satış geliri hedefi öngörülmüş, yıl sonu itibarıyla 3.809.672.000 TL gelir elde edilmiştir. Bütçe hedefine % 123,3 oranında ulaşılmıştır. Satış gelirleri 2020 yılı gerçekleştirmelerine göre % 14 oranında artmıştır.

Tablo 11: Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı oranları; Orman Alanı 0/0 70.70, Arazi 0/0 16.59, Arsa 0/0 0.84 oranında olup, bina, bağ-bahçe, tarihi alanlar vb. küçük oranlardadır.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar satışa çıkarılabilmektedir.

Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar, kıyıda kalan taşınmazlar, ormanlar, meralar, kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar, imar planı ile kullanım amacı kamu hizmeti niteliği taşıyan taşınmazlar (park, yeşil alan, resmi kurum alanı vb.) ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalan taşınmazlar satılmamaktadır.

Tablo 28: Satış işlemleri yapılan taşınmazların yıllara göre dağılımı; m2 olarak , 2016 yılında 15.897.070, 2017 yılında 14.896.990, 2018 yılında 7.865.829, 2019 yılında 24.061.259, 2020 yılında 17.397.563, 2021 yılında 25.825.000 m2 taşınmaz satılmıştır.

Kentsel Dönüşüm için rezerv yapı alanı olarak 16.500.000. m2 taşınmaz tahsis edilmiş, TOKİ'ye 29.200.000 m2 taşınmaz devredilmiştir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü; ormanlar hariç olmak üzere yaklaşık 3,5 milyon adet ve 60 bin km² yüzölçümlü Hazine taşınmazının tahsisi, satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi ve sınırlı aynı hak tesis edilmesine yönelik olarak yürüttüğü işlemler ile Hazine taşınmazlarının daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi yönünde çalışmalarını sürdürmektedir (s:49).

Raporun Girişinde Sayın Cumhurbaşkanını, Bakan ve Genel Müdürün kapak değerlendirmeleri aşağıdaki şekildedir.

“Amacımız devletin elindeki emlakın tamamen devlet, millet ve ülke için kullanılmasını sağlamaktır.”

Recep Tayyip ERDOĞAN.

“2021 yılında, Hazine taşınmazları ülkemizin ihtiyaç duyduğu sektörlerin gelişmesini desteklemek amacıyla kullanılmıştır. Milletimizin emaneti olan Hazine taşınmazlarını 2022 yılında da yine ülkemiz ve milletimiz için en faydalı projelerde kullanmaya devam edeceğiz.”

Murat KURUM.

Hazine taşınmazlarının yönetimine ilişkin olarak önceki yıllarda başlatmış olduğumuz projelerde önemli ilerlemeler kaydettiğimiz 2021 yılında, mülkiyet sorunları çözülmeye devam edilmiş, tarımsal üretimin ve yeşil alanların artırılması, özel sektör yatırımlarının, eğitim ve sosyal sorumluluk projelerinin desteklenmesi gibi birçok alanda Hazine taşınmazları kullanılmış ve ekonomiye de önemli katkılar sağlanmıştır.

Tufan BÜYÜKUZUN.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünün internet sitesinin kapak sayfasında; 08.04.2022 tarihi itibarıyla 1063 adet taşınmazın ihaleye çıktığı, 5240 adet taşınmazın satışa hazırlandığı bilgisi yer almaktadır.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 2021 yılı Faaliyet Raporunda yer alan bazı veriler aşağıya çıkarılmıştır.

1986-2021 döneminde özelleştirme uygulamalarının toplam tutarı 70.8 milyar ABD doları düzeyindedir (s.62).

Sümer Holding A.Ş. (Holding) nin özelleştirme kapsamına alındığı tarihten bugüne kadar; 16 bağlı ortaklığı ve şirketi, 47 işletmesi, 47 iştirak hissesi, 1 markası, 3 tesisi, 6 yarım kalmış tesisi, 309 mağazası, 254 binası ile birlikte taşınmaz, Holding'in ve Holding ile birleştirilerek tüzel kişilikleri sonlandırılan şirketlerin de dâhil olduğu toplam 4.700 adet arsası 2021 yılı itibarıyla özelleştirilmiştir.

Yukarıdaki bilgiler kurumların WEB sitesinden alınmıştır.

Bu bilgiler değerlendirildiğinde;

Hazine taşınmazların satışının hızla devam edeceği, 5240 adet taşınmazın satış hazırlığının devam ettiği görülmektedir. Satılan taşınmazlara yarın ihtiyaç duyduğumuzda nasıl temin edeceğiz, bedelini nereden bulacağız?

Hazinenin sahip olduğu taşınmazların 0/0 16.59 arazi, 0/0 0.84 arsa olduğuna göre satılacak çok fazla taşınmazımız da kalmamıştır.

Özelleştirme tutarı olan 70.8 milyar ABD doları, son yaşanan döviz kurundaki oynaklık sonucu harcanan döviz rezervlerini görünce çokta anlamlı bir rakam olarak görünmediğini söylemek mümkün.

Rapora giriş, sunuş yazısı yazan devlet yetkililerinin söylemlerindeki değerlendirmelere katılmamak mümkün mü? Genel doğrular beyan edilmiş ancak burada satış vb. ifade yok, ama en çok yapılan satış işlemleridir.

Sadece Sümer Holdingin özelleştirilen 4.700 adet arsası (kaç m2 olduğunu bilmiyorum) Kentsel Dönüşümde kullanılsaydı sorunun ne kadarı çözüldüdü acaba. Ancak bilinen şu ki o arsalar çok kıymetli yerlerdeydi.

Arazi varlığımız sınırlıdır. Mevcut kullanımına dokunulmayan/dokunulmaması gereken orman alanları, meralar, birinci sınıf tarım arazileri ve korunan diğer alanlar dışında elimizde kalan taşınmazları da satınca, ileride ihtiyaç duyduğumuzda nereden bulacağız.

SONUÇ

Günü kurtarmak, o zamana ait finansman ihtiyacını karşılamayı hedefleyen satışlar ve satış sonrası elde edilen gelirler yöneticileri mutlu edebilir. Onlar bir sorunu çözdüklerini, borçlarını ödediklerini, bütçe açığını giderdiklerini düşünebilirler ve genelde başka çaremiz yoktur diyebilirler.

Ancak arazi varlığımız sınırlıdır. Mevcut kullanımına dokunulmayan/dokunulmaması gereken orman alanları, meralar, birinci sınıf tarım arazileri ve korunan diğer alanlar dışında elimizde kalan taşınmazları da satınca, ileride ihtiyaç duyduğumuzda nereden bulacağız. 20 yıl, 50 yıl sonra nasıl bir ihtiyacın ortaya

çıkacağı biliniyor mu? Etkileri büyük bir afet meydana geldiğinde ihtiyaç duyulacak arsalar nereden bulunacak? Yeterli yapı rezerv alanlarımız var mıdır?

Gelecekte yaygın halk eğitim faaliyetlerine, çok amaçlı salonlar ve kültür merkezlerine, çocuklar için tematik park ve oyun alanlarına, koruyucu sağlık hizmetlerine önem vererek aile hekimlik hizmetlerinin geliştirilmesi düşünülürse, daha çok spor tesisi, park, otopark, kentsel örnek tarımsal faaliyetler vb. hizmetler öne çıkarılırsa veya daha stratejik hizmetler ortaya çıkarsa taşınmazı nereden bulacağız. Kamulaştırma yaparız demek herhalde sorunu çözemeyecektir. Çünkü yeterli bütçe olmayabilir veya uygun taşınmaz bulmak zamanla zorlaşacaktır.

Terk edilen fabrika, işletme arazileri, hizmet dışı bırakılan askeri alanlar, köy malı iken belediyelere geçen taşınmazlar, kapatılan cezaevi arsaları, kullanılmayan kamuya ait taşınmazlar vb. satılmamalı, imar planlarında “*Kamu Hizmetleri Rezerv Alanı, Kentsel Dönüşüm, Sağlıklaştırmaya, Yenileme Yapı Rezerv Alanı*” olarak işlenmelidir. Bu yerler gelecek günler için, kara günler için ayrılmalıdır. Çok acil ihtiyaç çıkarsa resmi binalar, parklar, vb. kullanım alanlarına tahsis edilebilir.

Belediyeye bir kanun değişikliği ile köy mallarının verilmesi, başkana satma yetkisi sağlar mı? Kanunen evet denebilir. Ama o taşınmazın önceki sahiplerine sormak gerekmez mi? Yarın yasa ile köyler tekrar

tüzel kişiliğe kavuşursa satışı yapılan taşınmazların hesabını kim verecek. Kanunun yetki vermesi, bu yetkinin hukuk normları açısından mutlak kullanılmasını gerektirmeyebilir.

Yatırım ve ülke kalkınması için yürütülecek faaliyetler, vatandaşla ihtilaflı olan küçük parseller, topraksız veya az topraklı çiftçilere verilmesi gereken araziler, ifraz-tevhid sonucu ortaya çıkan artık parseller vb. satışa konu olabilir.

Günümüzde daha çok bütçe açığını gidermek, nakit ihtiyacını karşılamak için yapılan satışlar, günü kurtarmaktan başka bir işe yaramamakta ve telafisi mümkün olmayan, geriye dönülmesi olmayan sonuçlar doğurmaktadır. Elimizden çıkan o taşınmazları bir daha yerine koyma şansımız olmayacaktır. Bugünün yöneticileri geleceğin ihtiyaçlarını da düşünmelidir.

Kamuya ait taşınmazlara ihtiyacın olmadığı düşünülse bile o yerlerin yeşil alan, park olarak kalması bile gerekli ve yeterli olacaktır. Bazı kişiler Askeri alanlar, Üniversitelerin arazilerinin fazla büyük olduğunu ifade ederler, keşke daha büyük arazileri olsaymış, oradaki yeşil doku aslında hepimize aittir.

Bu topraklar hepimizin ve gelecek kuşakların; onun için geleceğimiz satılmamalı ve kamu taşınmazların satılması politikasından vazgeçilmelidir.