

DEVLET BİR DE İŞGAL SORUNLARIYLA UĞRAŞMAK İSTEMİYOR

Doç. Dr. EROL KÖKTÜRK

Harita Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Eski Başkanı

Harita Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Eski Başkanı Doç. Dr. Erol Köktürk sorularımızı yanıtladı.

- *Devlet, kullanılabilir arazinin ne kadarını kontrol ediyor?*

Köktürk: Devlet, “hepsini” diye yanıtlayacaktır. Çünkü devletin elinde “kontrol edemediği” alanlarla ilgili kesin bilgilerin olmadığı bir gerçek. Bu konudaki kadastral bilgiler de ortada. Ülkede kadastro çalışmaları “mülkiyete konu alanlarda” yapılmakta, mülkiyet konusu olmayan alanların kayıtlamaları ise yapılmamakta. Yani dağlar, tepeler, kayalıklar vb kadastronun konusunu oluşturmamaktadır.

- *Bu alanlar için kadastro neden gerekli?*

Köktürk: Çünkü bu alanlar, gecekondulaşma sonucu yerleşim alan statüsü kazanabiliyor. Ya da devlet gerekli gördüğü alanları ihdaslar yoluyla kullanıma açtığında bu alanlar kayıtlama konusu oluyor. Bu alanlar da bir envanter konusu olursa, o zaman bir şeyler söyleme olanağı olabilir... Devlet kendi adına, yani hazine adına kayıtlı olan, tapu kütüğüne tescil edilmiş arazileri değişik biçimde değerlendirmektedir. Özellikle son yılların flaş politikası olan özelleştirme kapsamında bu arazilerin de elden çıkarılması yolu yeğlenmektedir. Biliyoruz ki, geçmişte ve şimdilerde bazı siyasiler, örneğin gecekondulaşmanın temel nedeni olarak “devletin toprak sahibi olmasını” gösterebilmişlerdir. Ama kanımca, temel neden bu değil, “devletin topraklarının sahibi olmaması”dır.

- *Yani devlet toprakları birilerine peşkeş çekiliyor, öyle mi?*

Köktürk: Devlet tüm topraklarının, özel mülke sahip olanlar gibi sahibi olabilseydi, diğer bir deyişle Cumhuriyet dönemi boyunca özel mülke gösterdiği özeni kendi mülkiyetine de göstermiş olsaydı, bugün daha doğru değerlendirmeler yapma olanağı da elde etmiş, bazı sorunların da bugünkü boyutlarda karşımıza çıkmasına da engel olunurdu.

- *Arazi mafyası ile kamunun taşınmaz malları arasında nasıl bir etkileşim var?*

Köktürk: Gecekondulaşmanın ve kaçak kentleşmenin, turizm alanlarında ve kıyılardaki arazi yağmalamalarının, değerli tarım arazilerinin işgallerinin ve zaman aşımı yollarıyla ediniminin altında böyle ilişkilerin olup olmadığı araştırılabilir. Bunları belirlemenin yolu, ülkedeki taşınmazların parsel sayısı ya da büyükleri açısından sayımının ötesinde envanterlerinin yapılmasından geçiyor. Yani taşınmaz mülkiyetin sayımının yapılması gerekiyor. Bunun için de tapu kütüklerinin deşifre edilmesi konusunda adımların atılması gerekiyor. Bilindiği gibi var olan mevzuat çerçevesinde “tapu kütükleri ilgisini kanıtlayanlara açıktır.” Bu durumda ilgili kim olmaktadır? O taşınmazla mülkiyet ilişkisi olan ya da böyle bir ilişkiye girecek olan... Ama tapu kütüğü sisteminin bugünkü yapısı nedeniyle, örneğin 2981 sayılı yasaya (İmar Affı) göre, ıslah imar planı uygulamalarında bir tek hak sahipliği, o da hiç taşınmazı olmayanlar için söz konusu iken, tapu tahsis belgeleri yoluyla taşınmazı olanlar da, hatta aynı mahallede birden çok tapu tahsisi olanlar da birden çok parselin sahibi olabilmektedir. Denetimler, izlemeler değişik nedenlerle yapılmadığından... Bir başka örnek, birkaç ay önce basma yansıması. İzmir Valiliği, Milli Emlak Müdürlüğü yoluyla yapılan hazine arazilerinin satışı sonucu taşınmazların hep aynı kişiler tarafından alındığını fark etmiş ve o zaman satışları durdurmuştu. Bu ve benzeri olaylarda yasalarda genellikle “başka taşınmazı almama” koşulu aranır. Birisinin başka taşınmazının olduğu nasıl anlaşılacak. Klasik kütükleme sisteminde bu oldukça güç bir iştir.

- *Devlet elindeki toprakları nasıl değerlendiriyor?*

Köktürk: Öncelikle gereksinimi olanlara (?) satıyor. İstem olursa kiralıyor. Turizm alanlarında irtifak hakları veriyor. Kamu kurumlarına tahsis ediyor vs.

- *Ne yaptı devlet şimdiye kadar?*

Köktürk: Devletin, 2886 sayılı İhale Yasası ve Kamulaştırma Yasası çerçevesinde elden çıkarılmasına izin verdiği arazi miktarı, 1994'de 101 milyon 526 bin 238 metrekare; 1995 Temmuz sonu itibariyle 35 milyon 484 bin 872 metrekare. Bunların yüzde 50'sinin gerçekleştiği kabul edilmekte. Bu elden çıkarmalar sonucu devletin elde ettiği gelir, 1994 yılı için 3 trilyon 627 milyar lira; 1995 Temmuz sonu itibariyle 1 trilyon 995 milyar liradır. Bu gelirler içinde kira vb yoluyla elde edilen yönetsel gelirler yoktur.

- *Devlet taşınmaz malları elden çıkarırken ne gibi yararlar umuyor?*

Köktürk: Zaten sahip çıkmadığı malını elden çıkararak, "bu yükten kurtulmuş" olduğunu düşünebilir. Kendisinin değerlendiremediği alanların zaten işgal edildiğini bildiğinden, bir de işgal sorunlarıyla uğraşmaktan kurtulmayı amaçlayabilir. Kiraya verdiği taşınmazlara kiracıların mal sahibi gibi bakmamalarıyla ortaya çıkan yeniden bakım masraflarını üzerinden atmayı hedefleyebilir. Asıl önemlisi, özelleştirme politikasıyla "devletin küçültülmesi" amacına ulaşmıştır. Ancak menkul bir mal elden çıkarıldığında yeniden üretimle onun ikame edilmesi olanağı söz konusu iken, taşınmazın elden çıkarılması durumunda, onun geri dönüşünün ancak kuramsal olacağı göz ardı edilmiştir. Satışlar bugünün bazı sorunlarının çözümü için ufak-tefek maddi kaynaklar yaratabilir. Ama bu taşınmazların bir daha devlete yarar sağlamaları durumu ortadan kalkmıştır.