

SONUNDA KAMU TAŞINMAZLARINI SATACAKLAR, AMA...

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK, Mimarşinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Ülkemizde yaşanmakta olan derin krizden çıkmak için uygulandığı söylenen programın en önemli noktalarından birisini borçlar oluşturuyor. İç ve dış borçlar, ülkemizin geleceğini karartan, 200 milyar dolar gibi bir boyuta ulaşmış durumda. Borçların ödenmesinde kaynak arayışları sürerken, kamu arazilerinin satışı gündeme getirildi. Orman rejimi dışına çıkarılan yerlerin orman köylüsü olmayanlara da satışını öngören hükümlerin iptali için Anayasa Mahkemesine giden Cumhurbaşkanımız, “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında*”ki 4706 sayılı yasanın diğer hükümlerini onayladı ve yasa 29.06.2001 tarihinde yürürlüğe girdi.

Kamu arazilerinin satışının gündeme getirilmesi yeni değil. Son 20 yılda kerelerce gündeme gelen bir konu bu. Tansu ÇİLLER’in başbakanlığı sırasındaki adı, “*Bebek Projesi*” idi. REFAHYOL Hükümeti’nin 19.09.1996 tarihinde açıkladığı 2. Kaynak Paketi içinde kamu taşınmazlarının satışından beklenen gelir 435 trilyon, gecekondularından beklenen ise 20 trilyondu. Yeni yasayla bu satış konusu hukuksal bir temele kavuştu. Bu yasa, Cumhuriyet Dönemi’nde zilyetlikle başlayan ve genişleyen, “*devletin kendi mülkiyetini tasfiye etme, sıfırlama*” sürecinin çok tehlikeli bir aşamasını oluşturuyor. Bu sürecin bir halkasını da eski maliye bakanlarımızdan birisinin, “Gecekondulaşmanın temel nedeni, devletin toprak sahibi olmasıdır” açıklaması oluşturuyordu.

Hükümet yetkilileri diyor ki, “Devlet, ülke topraklarının %55’ine sahip. Bu, dünyanın hiçbir ülkesinde söz konusu değildir.” Çarpıtmayı, rakamları kendi ezberimize göre okumayı seviyoruz. Topraklarla ilgili ayrıntıda sağlıklı envanterlere sahip olmamakla birlikte, devletin “hüküm ve tasarrufu altındaki” taşınmazların 780.000 km² içindeki payı %55 olabilir. Ancak bunun içinde hiçbir kullanım değeri olmayan yerlerin büyük bir yer tuttuğu kolayca göz ardı ediliyor. Oysa *ülkemizde kullanım değeri olan topraklarda devletin payının %8-10 dolayında* olduğu sanılıyor. Tahammül gösterilmeyen miktar bu.

Şimdilerde ortaya çıkan yaklaşım, tümüyle *maliyeci bir yaklaşımdır*. Hazinesinin deliklerini kapatmak için, kamu taşınmazları satılacak. Uygulamanın hiç de kolay olmayacağını belirtmekle yetinelim. Bu iş öyle emlakçilerin tapuda satış yapmaları kadar kolay olmayacak. Yine de *satış başarılırsa, sağlıklı bir envanterden yoksun, güvenilir bir veri tabanının olmadığı, bir bilgi sistemi mantığına göre verilerin saptanmadığı günümüz koşullarında, kamu taşınmazlarının satışının öncelikle kentsel adaleti derinden zedeleyeceği, beklenen geliri sağlamayacağı, spekülatif uygulamalara yol açacağı, kentsel gelişmelerin önüne yeni duvarlar öreceği kolayca söylenebilir*. Bir diğer nokta da, satışa karar verme yetkisinin yeni yasaya göre Bakanlar Kurulu’nda olduğu göz önüne alındığında, aslında her taşınmazın satışının da söz konusu olmayabileceğidir. O zaman iştah kabartan yerlerin satışıyla sınırlı bir uygulama da söz konusu olabilir. Kamunun yatırımları ve kararları sonucu, emlakçi jargonuyla söylersek, prim yapmış, rantını almış yerlerin satışıyla sınırlı bir uygulama kimseyi şaşırtmasın.

Burada vurgulanması gereken nokta, *kaynak arayışlarının “tükenen kaynaklar” üzerinde yoğunlaştırılmasının yanlışlığıdır. Kamu taşınmazlarını satarsanız, bir kerede tüketmiş olursunuz*. Buraların özel mülkiyete konu olması durumunda, verilecek toplum yararına yönelik kentleşme kararlarının çok zor olacağı bir gerçek. Bilinen sıradan bir gerçek var: Toprak çoğaltılamaz, miktarı

artırılamaz. Oysa diyelim ki, “bedelli askerlik” tükenen bir kaynak değildir. Zaten dünyanın akli başında hiçbir ülkesinde kamunun elindeki taşınmazlara “mali kaygılarla”, “bütçe açıklarını kapatma” niyetleriyle yaklaşılmamaktadır. Bu kaynakları “tüketme” diye bir niyet söz konusu değildir. Yukarıda adı verilen yasadaki “değerlendirme”den kasıt, “maliye” adına değerlendirme iken; gelişmiş ülkelerdeki taşınmazları “değerlendirme”, “kentleşme” adına değerlendirmedir. Bu da az bir fark değildir. Girmeye çalıştığımız Avrupa Birliğine üye ülkelerdeki uygulamalar incelendiğinde görülecektir ki, kamu ve yerel yönetimler, sorumlu oldukları alanlarda ciddi taşınmaz stoklarına sahiptirler ve bunları sağlıklı kentleşmenin gerekleri doğrultusunda değerlendirmektedirler.

Şimdi bu çarpıklık bile geleceğimiz açısından sıkıntıların ipuçlarını verirken, bir de Devlet Bakanı Şuayip ÜŞENMEZ’in açıklamaları içimizi karartmaktadır. Devletin yıllardır ödeyemediği 6-6.5 katrilyon dolayındaki nema borçlarını “**para yok, arazi verelim**” mantığıyla kamu taşınmazı vererek ödeme niyeti, devlet katında yaratıcılığın bittiğini, hazırı tüketme düşüncelerinin yerleşik kılındığını gösteriyor. Bu arada yabancılar en değerli sanayi tesislerini, tesisler için değil arazileri için kapatıyor. GAP bölgesinde hangi yabancı tekellerin ne kadar arazi kapattığını bugün bile bilemiyoruz. Rona AYBAY hocamızın bir süre önce yazdığı yazıda vurguladığı gibi, **var olan tapu sicil düzeni mülkiyet verilerinin deşifresine engel oluşturuyor**. Öte yandan kıyılarımız, geleceğimiz için bel bağladığımız turizm alanlarımız işgal edilmiş durumda. Ege sahillerinde “mavi yolculuğun” uğrak noktaları olan koyların kara kısımları, yani toprakları çoktan işgal edilmiş. Tapu yok, ama satışa, el değiştirmeye konu oluyor bu güzelim koyların arazileri... Zilyetlik hükümleri, işgal alışkanlığını pompalamayı sürdürüyor.

Ülkemizde kentsel ve kırsal toprakları kucaklayan bütüncül bir toprak politikası yok. O nedenle de yönetenlerin niyetlerine bağlı uygulamalarla karşılaşyoruz. Bu durum, geleceğimiz açısından büyük bir tehlike oluşturmaktadır. **Bugün kamu taşınmazlarını satmaya kalkmak mirasyedi mantığının, hazırı tüketme mantığının bir sonucudur**. Yönetenler, siyasi ömürlerini uzatmak için, elde ne varsa satmaya çalışmaktadırlar. O evde kiracı olduklarını ise unutmuyorlar.

Ama Beyler, unutmayın, o satmaya niyetlendiğiniz taşınmazlar üzerinde 65 milyonun hakkı var. Bu alanlar, aynen Kızılderili Atasözünde olduğu gibi, gelecek kuşaklara bırakılacak miraslardır. Benim gibi binlerce insan, kimseye, bu taşınmazların satılması ve tüketilmesi konusunda “siyasi vekalet” vermedi. Bu mirası tüketmeye kimsenin hakkı yoktur. Bu kentler, bu kıyılar, bu ormanlar, bu tarım alanları ülkemizin ve insanlarımızın geleceği açısından korunmak ve geliştirilmek zorundadır. Yoksa sizin siyasi beceriksizliğinizin kurbanı edilecek alanlar değildir, bu alanlar. Bu, böyle bilene...