

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Genel Başkanı Ertuğrul Candaş ile söyleşi...

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Genel Başkanı Ertuğrul Candaş ile söyleşi...

**Türkiye’de büyük,
değerli arsaları yabancılar satın alıyor:
Yabancı uyruklu gerçek kiřiler,
Türkiye’de toplamda
23 milyon 60 bin 889 metrekare taşınmaz aldı**



İřIK KANSU



**YATIRIMINIZI
řANSA
BIRAKMAYIN**

Köylerin mahalle haline
dönüřtürülmesi, köylerde yaşayanların
mülkiyetleri üzerinde ciddi tehditler
oluřturuyor

Köylerde kıyı alanları ve meralar, kıy yaşamı
rant saldırısı ile karşı karşıya

Hazinenin  zel mülkiyetindeki toplam arazilerin

Türkiye topraklarının ancak yüzde 10’u Hazine’nin özel mülkiyetinde. Bu oran, kapitalist
sitemin kalesi ABD’de bile yüzde 30’un üzerinde.

Türkiye’de büyük, değerli arsaları yabancılar satın alıyor:

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye’de toplamda 23 milyon 60 bin 889 metrekare taşınmaz
aldı

Köylerin ve ilçelerin büyük şehir belediyelerine katılması ne anlama gelmektedir?

Bu soruya yanıt vermek kolay değildir. İdari, siyasi ve mali yönden değerlendirilmesi gereken kapsamlı ve çok yönlü bir konudur.

Öncelikle şunu belirtmek istiyorum: Köylerin (orman köyleri dahil) büyükşehir belediyelerine katılmaları ile ilçelerin katılmaları aynı şey değildir, etkilenmeleri de birbirlerine benzemezler. Bu yasayla birlikte ilçelerde çok şeyin değiştiğini iddia etmek doğru olmaz, fakat köylerin durumu farklıdır.

Sorunuzu köyler üzerinden ve daha çok, köy tüzel kişiliğine ait olan veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunan mera, harman yeri, sulak gibi taşınmazların akıbeti üzerinden, değerlendirmek istiyorum.

Yeni yasayla birlikte 30 büyükşehir belediyesinde, 16 binden fazla köyün tüzel kişiliği sonlandırılmıştır. Bu şu demektir: Köy sınırları içerisinde yer alan köy tüzel kişiliğine ait olan veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunan mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmazların nitelikleri değişmiştir.

Anayasa Mahkemesinin 17.04.2004 tarih ve 25495 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2000/83 Esas ve 2004/26 Karar sayılı Kararında, idari yapılanma ve buna dayalı olarak aldıkları hizmet bakımından köylerde yaşayanlarla, belediyenin bulunduğu yerlerde yaşayanların aynı hukuksal statüye sahip olmadıkları, dolayısıyla belediye sınırları içerisinde yer alan mera, harman yeri, yol ve sulak gibi yerler ile köy sınırları içerisinde yer alan köy tüzel kişiliğine ait olan veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunan mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmazların aynı nitelikte olmadıkları açıkça belirtilmiştir.

Yani, belediye sınırları içerisinde kalan mera, harman yeri, yol ve sulak gibi yerler normal kamu arazisi olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, bugüne kadar kamu arazilerinin başına ne gelmişse, “köy tüzel kişiliğine ait olan” veya “öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş yerlerden” olan taşınmazların da başın o gelecektir.

Diğer taraftan, bu taşınmazların korunması da zorlaşmıştır. TCK’nın 154. maddesinin 2. Fıkrasına göre, meraya yapılan müdahalelerde suçun oluşması için bu yerlerin yalnızca “köy tüzel kişiliğine ait olan” veya “öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş yerlerden” olması gerekir. Belediye sınırları içerisinde kalan bu tarz mera, harman yeri, yol ve sulak gibi yerlere yapılan tecavüzler bakımından TCK’nın 154/2’nci maddesinin uygulanma olanağı bulunmamaktadır. Nitekim Yargıtay 8. CD. 2009/3185 Esas ve 2011/4740 Karar sayılı Kararında, belediye teşkilatı bulunan yerlerdeki kamuya ait taşınmazlara tecavüzün, TCK’nın 154. maddesindeki suçu oluşturmayacağı, (...) suça konu yerin belediye sınırları içerisinde olup olmadığı kesin biçimde saptandıktan sonra sanığın hukuki durumunun değerlendirilmesinin gerektiği, gerekçeleriyle yerel mahkeme kararlarını bozmuştur.

Yukarıdan beri verdiğim bilgilerden sonra şunu açıkça söyleyebilirim: Köylerin tüzel kişiliklerinin kaldırılıp mahalleye dönüştürülmeleriyle birlikte, “köy tüzel kişiliğine ait olan” veya “öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş yerlerden” olan taşınmazların statüleri değişmiş ve kamu arazileri gibi bunların da akıbetleri yöneticilerin insafına terkedilmiştir.

Söz konusu bu Büyükşehir Yasası ile ranta açılan saha ne kadardır?

Bu konuda ulaşabildiğimiz kesin veri yok; bunca büyük alt üst oluş içinde bulmak da çok zor. Ancak hiç te küçümsenmemesi gereken düzeylerde olduğunu söyleyebilirim.

Taşınmaz (gayrimenkul) sektörü, ülkelerin ekonomilerinde çok önemli etkiye sahiptir. Bu sektörünün yönetimi, yalnız değer yaratılması bakımından değil, yaratılan değerın transferi bakımından da önemli işlevlere sahiptir.

Bu bağlamda, rantı tartışmalı kılan en önemli husus, rantın kamu adına karar veren otoritenin arazi kullanım kararlarına bağlı olarak oluşmasına karşın, ondan yalnızca taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduranın yararlandırılmasıdır. Oysa kamu kurumlarından kişisel fayda değil, toplumsal fayda üretmesi beklenir, rantın da kişilere değil topluma aktarılması istenir.

Üretim için kullanılması gereken verimli tarım arazileri, yeni Büyükşehir Belediyesi Yasası ile kentsel alan kapsamına alınıp kolayca arsaya dönüştürülebilecek aşamaya taşınmışlardır. Böyle bir durum söz konusu olduğunda oluşacak arsa rantı, doğal varlıklarımız üzerinden haksız servet edinilmesine de neden olacaktır.

Dolayısıyla, bundan sonra köylerde yaşayanların (büyük şehir yasası ile mahallede yaşayanların) mülkiyetleri üzerinde ciddi tehditler ortaya çıkacağını söylemek gerçekçi olur. Bu yasa ile tüzel kişiliği kaldırılan köylerde kıyı alanları ve meralar “amaç dışı kullanıma” açılırlarsa, doğal varlıklar ve kır yaşamı, ekosistem dengesi tahribata uğrayacaktır.

Küreselleşmecı sağcı politikaların etkisiyle Türkiye’nin siyasal, toplumsal ve ekonomik açıdan yeniden şekillendirildiği bir dönemde, ülkemizde benimsenen arazi yönetim politikaları toplumun bütün kesimlerini kucaklayamamış, aksine rantçı grupları desteklemiştir.

Rantçı kentsel politikaların bir sonucu olarak, kentlerin yerleşik ve merkezi bölgelerindeki kamu arazileri hesapsızca satışa sunulmuş, piyasa ölçütlerinin egemen olduğu spekülative bir düzen adeta kamu eliyle desteklenmiştir.

O kadar çok kamu arazisi satılmıştır ki, özellikle metropol kentlerimizde, meydan, yol, park, otopark, yapmak için kamu arazisi bulmak bir yana, kamu kurumları faaliyetlerini sürdürebilmek için bile özel mülkleri kiralamak zorunda bırakılmışlardır.

Gelinen aşamada, özellikle kentsel alanlarda, hazine arazileri neredeyse tüketilmiştir. Türkiye topraklarının %50’sinden fazlasının hala hazinenin elinde olduğunu belirtenler olsa da, verilen bu oran içinde dağlar, taşlıklar, kumluklar, bataklıklar, ormanlar gibi devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler vardır. Envanter bilgileri yeterli olmasa da, ulaşılabilen tüm verilere bakıldığında, hazinenin özel mülkiyetindeki toplam arazilerin Türkiye topraklarının ancak %10’u dolayında olduğu anlaşılmaktadır. Bu oran, kapitalist sitemin kalesi olarak gösterilen ABD’de bile %30’un üzerindedir.

Veriler göstermektedir ki, kamu arazilerinin başına gelenler, büyükşehir yasasından sonra, “köy tüzel kişiliğine ait olan” veya “öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş yerlerden” olan taşınmazların da başın gelecektir.

Hazine arazileri üzerine rant üreten başka yasalar var mı?

Bu soruyu tek tek yasalar üzerinden yanıtlamak yanlış olur. Bu bir anlayış meselesidir. Yasaları da anlayışlar yapar. Anlayışınız ne ise, benimsediğiniz arazi yönetim politikası da ona uygun olur. Ülkemizde benimsenen arazi yönetim politikalarının rantı ve spekülasyonu önlemeye yönelik olmadığı bilinir.

Örneğin, ülkemizde kabul edilemeyecek kadar çok ve yaygın olarak yapılan imar tadilatları ile toprağa müdahaleler rantçı arazi politikalarının açık bir sonucudur. Pek çok çevrede açıkça yapılan bu saptama, ülkemizde modern yerleşim alanlarının kurulamamasının en önemli nedeni olarak gösterilir.

Ülke olarak sağlıklı yaşam alanlarına kavuşabilmemiz için, çağdaş ülkelerde örneklerini gördüğümüz gibi, arazi politikalarımızın öncelikle rantı ve spekülasyonu önlemeye yönelik oluşturulması ve parçacıl değil bütüncül bir yaklaşım sergilemesi gerekir.

Ulusal ve uluslararası ölçekte toprağın altının, üstünün ve doğal kaynaklarının en büyük ranta dönüştürüldüğü ülkemizde, yoksul halk, arsa, arazi, konut sahibi olamamıştır. Dahası, kamu eliyle yürütülen imara ilişkin faaliyetlerin getirilerinden, ne kamu doğru dürüst yararlandırılabilmiş, ne de yoksul halk yararlanabilmiştir.

Böylesi adaletsiz bir düzen ve bu düzenin dışladığı yoksul halk kitleleri sosyal ve ekonomik sistemin içine dahil edilememiştir.

Kısaca özetlemek gerekirse, ülkemizde benimsenen arazi yönetim politikalarının sağlıklı bir ekonomi oluşturmada yeterli olmadığı, kazananlardan çok kaybeden insanlar yarattığı ve ülkemizi kalkındırmadığı bir gerçektir.

Gelinen aşamada, Türkiye'nin toplumsal adaleti temel alacak yeni bir arazi yönetim politikası benimsemesi, yasal altlıklarını oluşturması ve bunları derhal uygulamaya koyması kaçınılmazdır.

Büyük arsaların yabancı ortaklı şirketlere devredildiği doğru mudur?

Türkiye'de büyük ve/veya değerli arsaları yabancıların da satın aldıkları bilgisi doğrudur. Ancak, sayıları ve alan büyüklükleri kesin olarak bilinmemektedir.

Yabancılar toprak satışı konusu önemli ve ülkemiz için tarihsel derinliği olan bir konudur. 1854 Kırım Savaşı döneminde dış borç almaya başlayan Osmanlı Devleti, 1875 yılında moratoryum (borçlarını ödeyemeyeceğini) ilan etti. 1876'da ödemeler durduruldu ve 1881 Muharrem Kararnamesi'ne (dış borçları ödemek amacıyla Duyunu Umumiye yönetiminin kurulması için çıkarılan kararname) kadar sürdü. Osmanlı devletine borç veren ülkeler, borç verme koşulları arasında yabancılar toprak satışının serbest bırakılmasını koşul olarak öne sürmüşlerdi. Osmanlı Devleti 1868 yılında İstimlak Nizamnamesiyle yabancılar toprak

satışını serbest bıraktı. 1914'e gelindiğinde Osmanlı Devleti'nin borcunun daha da arttığı, ekonomide iflasın yaşandığı, başta Ege Bölgesi olmak üzere tarım arazilerinin satıldığı bir süreç yaşandı. Osmanlı devletinin sonunu maalesef biliyoruz.

Cumhuriyetimiz kurulurken, 24 Temmuz 1923'de imzalanan Lozan Antlaşması ile Kapitülasyonlar tümü ile kaldırılmıştır. Bununla birlikte, Bağıtlı Devletler (İngiltere, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, vb.) uyruklarına "karşılıklılık ilkesi" çerçevesinde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Buna karşılık, Türk uyruklulara da Bağıtlı ülkelerde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Daha sonra, 1934 ile 1984 yılları arasında Tapu Kanunu ve Köy Kanunu aynen yürürlükte kalmış, bu düzenlemeler ile yabancılara taşınmaz satışına getirilen kısıtlamalar korunmuştu.

Ancak özellikle 24 Ocak kararlarından sonra, yabancılara toprak edinmelerini kolaylaştıran yasa yapma faaliyetleri Turgut Özal hükümetleri döneminden beri yılmadan usanmadan "mütekabiliyet yasası"nı atlayarak, delmek isteyerek yeniden TBMM gündemine getirilmiştir. Aslında, hiçbir hükümet bundan kaçamamıştır. Talepler daha çok ülkemizin rantı yüksek bölgelerinde göze çarpmaktadır.

Ülkemizin göz bebeği İstanbul Boğazı'nda 57 500 m2 lik Sevda Tepesi'nin Suudi Kralı'na satışı, Katar Emiri'nin İstanbul'da arazi almak istediğini zamanın Cumhurbaşkanı'na ileterek gerçekleştirmesi, Ofer-Kutman'ın çeşitli yerlerden değişik adlar altında taşınmaz satın alması, Galataport Projesi ve basına yansımayan bilmediğimiz onlarca örnek...

Son yıllara gelindiğinde, yabancılara toprak satışı konusunda yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan biri 6302 sayılı yasada 18.05.2012 tarihinde yapılan değişikliktir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerini yeniden düzenleyen bu yasanın getirdiği önemli bir değişiklik, yabancılara mülk ve toprak satışında "karşılıklılık" esasını kaldırmasıdır. Buna göre, hangi ülke vatandaşlarına veya ticari şirketlere taşınmaz satılacağı, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecektir. Aynı maddede yapılan bir diğer önemli değişiklikle, yabancılara edinebilecekleri taşınmaz miktarı kişi başına 2,5 hektardan 30 hektara çıkarılmış, "ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde" Bakanlar Kurulu bu miktarı 60 hektara çıkarabilmeye yetkili kılınmıştır. Yabancılara edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların toplam alanı ise, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüzölçümünün yüzde 10'una kadar varabilecektir.

Son olarak ve belki en önemlisi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir. Bu husus, Anayasa Mahkemesince de Anayasaya uygun bulunmuştur.

Son yıllarda yapılan düzenlemeler neticesinde, yabancılara Türkiye'den toprak satın almaları daha da kolaylaşmış, önündeki engeller azaltılmıştır.

MHP Ankara Milletvekili Erkan Haberal'ın soru önergesine cevaben Çevre ve Şehircilik Bakanı'nın verdiği bilgilere göre, 6 Ocak 2016 tarihine kadar yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de toplamda 23 milyon 60 bin 889 m2 taşınmaz satın aldığını söylemiştir.

Buna göre Türkiye’de taşınmaz alan yabancı uyruklu (gerçek kişi) sayısı 127 bin 466. Yabancı uyrukluların satın aldığı toplam parsel adedi 38 bin 77 oldu. Yabancılar en çok İstanbul’dan taşınmaz satın aldı. Yabancılar İstanbul’dan 9 bin 148, Antalya’dan 8 bin 282, Muğla’dan 4 bin 920, Aydın’dan 3 bin 783, İzmir’den 2 bin 46, Yalova’dan bin 869, Mersin’den bin 22, Bursa’dan bin 377 adet parsel aldı.

Bakanın verdiği bilgilere göre, Türkiye’den taşınmazı en çok İngilizler aldı. Türkiye’den taşınmaz alan ülke vatandaşları ve şehirlerin sayıları da şöyle: "İngiltere 29 bin 677, Rusya Federasyonu 13 bin 755, Almanya vatandaşı 9 bin 741, Belçika 4 bin 268, Hollanda 4 bin 488, İrlanda 4 bin 654, İsveç 4 bin 12, Kuveyt 4 bin 892.

Bakanlığın açıkladığı verilerde Karadeniz bölgemizdeki satışlar yer almasa da, son birkaç yıldır, Arapların Karadeniz bölgemize ilgi duyduklarını, taşınmaz satın aldıklarını biliyoruz.

Toprak rantı bir ülkeyi kalkındırır mı?

Toprak rantı ile kalkınabilmiş bir ülke bilmiyorum. Ama, kalkınabilmiş ülkelerin rantla mücadelelerinde küçümsenemeyecek başarılar sağladıklarını söyleyebilirim.

Rant, genel bir anlatımla, emek harcanmadan elde edilen kazanımdır. Bu kavram daha çok topraktan edinilen kârı tanımlamak için kullanılır. Tercih edilen arazi politikalarına göre de farklılıklar gösterir.

Her ülke toprak-emek-sermaye üçlüsü üzerine kurulur. Bu üçlünden emek ve sermaye gezicidir, fakat toprak ülkeye bağlıdır ve vazgeçilmezdir. Toprağın (arazinin) çoğaltılamayan ve taşınamayan özelliği nedeniyle, kentsel arazinin kimin mülkiyetinde olduğu kentsel uygulamalar açısından çok önemlidir. Özel mülkiyet müessesesinin piyasa eğilimlerine rağmen, yeterli miktarda kentsel arazinin kamu elinde bulunması, kentsel gelişmelerin kamu yararına yönlendirilmesinde büyük avantajlar sağlar. Ayrıca, arsa spekülasyonu büyük ölçüde önlenir. Bu tespiti çoktan yapmış olan ülkelerde (İsveç, Norveç, Almanya, Hollanda, İspanya vb.) kentlerdeki kamu arazileri elden çıkarılmamakta, ihtiyaç halinde uzun süreli kiraya verilmektedir.

Türkiye’de yürütülen uygulamalara bakıldığında, arazi politikamızın rantçı olduğunu söylemek mümkündür. Bu politikaların bir sonucu olarak, kentlerin kârlı bulunan yerleşik ve merkezi bölgelerindeki kamu arazilerinin, yerli-yabancı sermayedarlara satışa sunuldukları görülür. Ülkemizdeki bu satışlar, kentsel mekânlarda kamu arazilerinin payında oransal anlamda ciddi düşüşlere neden olmuştur. Kentlerimizde adeta özel mülkiyet tekeli oluşturulmuştur.

Kentleşme konusunda duayen bilim insanlarından biri olan Prof. Dr. Ruşen Keleş, sağlıklı ve plansız kentleşmenin tek nedenini kent arazisi üzerindeki özel mülkiyetin varlığına ve bunun sonucu olan arsa spekülasyonuna bağlamıyor. Fakat tespit edilebilen en temel ve en yaygın nedenin bu olduğunu söylüyor ve ekliyor; “bu durum göz ardı edildiği ve önlem alınmadığı

sürece, kentsel arazilerde bulunan özel mülkiyet müessesesinin kent planlamasını ve kentleşmeyi çıkmaza sokucu etkileri artarak sürecektir” diyor.

Diğer taraftan, ülkemizde kalkınmanın inşaat sektörü merkezli yürütülmemesi gerektiğini, bu anlayışın da rantı ve spekülasyonu tetiklediğini ve kalkınmayı geciktirdiğini söylemem gerekir. Bir an önce, ülke genelinde, bütüncül bir anlayışla, insanları göçe zorlamayacak, kalkınma stratejileri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Son yıllarda kent nüfusumuzdaki muazzam artışı ve toplumsal yaşamımızdaki köyden kente doğru büyük demografik değişim olduğu gerçeğini kabul etmeliyiz. 1960’lı yıllarda bile kent nüfusu ülke nüfusunun yüzde 25’ini oluşturmaya devam ediyordu. Oysa bugün TÜİK verilerine göre bu durum tam tersine dönmüş, nüfusumuzun % 76’sı kentlerde yaşar duruma gelmiştir.

Bu somut olguya, üretim ekonomisinden vazgeçip inşaat sektörünü ülkenin başat ekonomisi haline getiren hükümet politikalarını da eklersek nasıl bir “rant” ve “spekülasyon” a açık kentsel politikalar izlediğimiz daha iyi anlaşılır.

Bütün bunlardan başka, hukuk devleti anlayışımızda da sorun olduğunu belirtmek istiyorum. İstenilen seviyeye bir türlü çıkaramadığımız hukuk devleti sistemimiz, rantsal uygulamaların adeta yaygınlaşmasına neden oluyor.

Her alanda olduğu gibi, kentsel uygulamalarda da, tarafsız ve bağımsız işleyen bir hukuk sistemi temel gereksinimimizdir. Başarılı kentsel uygulamalar yapabilmek için, devletin yasalarında, hukuk devletinden ve ilkelerinden bahsediliyor olması yeterli değildir. Devletin pratikte hukuk devleti olup olmadığına bakmak gerekir.

Ülkemizde, hukuku dolanarak, yargı kararları uygulanmayarak, iptal edileceğini bile bile yasalara aykırı yönetmelikler düzenlenerek, iptal edileceğini bile bile Anayasaya aykırı yasalar çıkartılarak, yargı kararlarını uygulamamak için idari ve yasal düzenlemeler yapılarak, bir türlü hukukun içselleştirilmediği görülmektedir.

Hukukun içselleştirilmemesi, imar yasağı bulunan kamu arazilerinin (sit alanları, tarihi ve kültürel alanlar, su havzaları, orman alanları vs.) yasalara aykırı bir şekilde imara açılmasında, yeni rant alanları oluşturulmasında da kendini açıkça göstermektedir.

Dahası, bir örneği Atatürk Orman Çiftliği’nde yaşandığı gibi, hukuksuz işlemlerin yargıdan iptal edilmesi durumunda bile, yargı kararlarının uygulanmayacağına ilişkin açıkça demeçler verilebilmekte, yargı kararlarının herkesi bağladığına ilişkin Anayasa hükümleri ihlal edilebilmektedir.

Bu uygulamalardan vazgeçilmediği sürece ülkenin gelişmesi ve kalkınması olanaksızdır. Çağdaş bir ülke olma hedefinde samimiysek eğer, toprakla olan ilişkimizi her yönüyle yeniden düşünmek, değerlendirmek ve sürdürülebilir bir seviyeye çıkarmak zorundayız. Rantçı ve spekülasyoncu kentsel politikalar, hukuksuz uygulamalardan derhal vazgeçmeliyiz.

Bu açıklamaları bize yapma olanağı tanıdığınız için teşekkür ederiz...

Ertuğrul Candaş

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Genel Başkanı