



**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
SAYIŞTAY**

ARAŞTIRMA RAPORU

SAYI : 18/2/2012

TARİH : 2 Mart 2012

•

•

•

•

• **HAZIRLAYAN**

• **Tülay EREN**

• **Kıdemli Denetçi**

•

•

•

•

•

• **RAPORUN KONUSU:**

•

• **2004-2009 Döneminde Girne Kaymakamlığı**

• **tarafından yürütülen hali arazilerin icar takdiri**

• **işlemleri, icar sözleşmelerinin imzalanması ve**

• **icar bedellerinin tahsili ile ilgili tüm**

• **işlemlerin denetimi.**

•

•

•

•

•

•

•

Rapor: 1-25

1. SUNUŞ

Sayıştay Başkanlığı tarafından verilen görev çerçevesinde, 2004–2009 döneminde Girne Kaymakamlığı'na yürütülen hali arazilerin icar takdiri işlemleri, icar sözleşmelerinin imzalanması ve icar bedellerinin tahsili ile ilgili tüm işlemlere ilişkin denetim gerçekleştirilmiştir.

2. DENETİM KAYNAKLARI

Aşağıda sunulan denetim kaynakları denetim raporunun hazırlanmasına dayanak teşkil eden unsurlar olmuştur.

- Değiştirilmiş şekliyle 53/1989 sayılı Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası.
- 53/1989 sayılı yasa altında çıkarılan Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Usul ve Esasları Tüzüğü.
- Değiştirilmiş şekliyle 63/1993 sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası.
- Değiştirilmiş şekliyle Fasıllık 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası.
- Değiştirilmiş şekliyle 63/2007 sayılı Konut Edindirme Yasası.
- Değiştirilmiş şekliyle 19/1963 Sayılı Pul Yasası ve bu yasa tahtında çıkarılan Pul Vergileri Emirnamesi.
- Değiştirilmiş şekliyle 51/1984 sayılı Polis Örgütü (Kuruluş, Görev ve Yetkileri) Yasası.

Denetimimiz değiştirilmiş şekliyle 18/1978 sayılı Sayıştay Yasası'nın 23. maddesinde belirlenen yöntem ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmiş olup, anılan yasanın 26. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak dönemin kaymakamı olup, İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı'nda Müşavir olarak görev yapan Sayın Savaş Orakçioğlu'ndan 13 Ağustos 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/735 sayılı yazımız ile bilgi talep edilmiş (Ek.1), Sayın Savaş Orakçioğlu 17 Ocak 2011 tarihli cevap yazısını tarafımıza sunmuştur (Ek.2). Girne Kaymakamı Sayın Gürkan Kara'dan 6 Temmuz 2011 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-11/596 sayılı yazımız ile bilgi talep edilmiş (Ek.3), Sayın Gürkan Kara 27 Temmuz 2011 tarih ve MYB.3.00-3/89/3255 sayılı cevap yazısını tarafımıza sunmuştur (Ek.4).

Hazırlanan taslak rapor, 18/1978 sayılı yasanın 27. maddesi gereği Girne Kaymakamlığı'na gönderilip görüşleri istenmiş ancak yanıt alınmamıştır.

3. BULGULAR

3.1 Hali Arazi Kiralama Talebinde Bulunan ve/veya Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu Kararı ile Hak Sahibi Olarak Belirlenen Şahıslara ve İşletmelere Ait Dosyalara İlişkin Elde Edilen Bulgular ile İlgililerden Alınan Bilgiler

Hali arazi dosyalarının incelenmesi sonucu elde edilen bulgular aşağıda ayrıntılı olarak verilmektedir. Elde edilen bulgulara yönelik olarak, Sayın Savaş Orakçioğlu ve Sayın Gürkan Kara'dan alınan yanıtlar dosya bazında aşağıda verilmektedir. (*)

3.1.1 3/89/130 nolu dosya; Sayın Ömer Piro 22 Nisan 1998 tarihinde konut amaçlı hali arazi talebinde bulunmuş, Kaymakamlık tarafından konu talep 26 Ağustos 1998 tarihinde İçişleri ve Köyişleri Bakanlığı'na iletilmiş ve 19 Ekim 2005 tarihinde anılan şahıstan eksik evraklar talep edilmiştir. Anılan şahıs Girne Kaymakamlığı'na muhatap 24 Ocak 2006 tarihli yazısında, 1998 yılında hali araziye konut inşaatını tamamlamış olduğunu belirtmiş ve konutuna elektrik akımının verilmesi için gereğinin yapılmasını talep etmiştir. Girne Kaymakamlığı'nın K.T.Elektrik Kurumu'na hitap 1 Mart 2006 tarih ve 3/89/130 sayılı yazısında, hali arazi içerisindeki konuta geçici akım bağlanmasında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

3.1.2 3/89/174 nolu dosya; Sayın Mehmet Madencioğlu 17 Temmuz 2001 tarihinde "mevcut konut yerini icarlamak" amacı ile hali arazi talebinde bulunmuştur. Anılan şahsın Girne Kaymakamlığı'na muhatap 16 Nisan 2002 tarihli yazısında, konut inşaatının tamamlanmış olduğu belirtilmiş ve konutuna elektrik akımının verilmesi için gereğinin yapılması talep edilmiştir. Girne Kaymakamlığı'nın K.T.Elektrik Kurumu'na hitap 22 Nisan 2002 tarih ve 71/74/6-3/89/74 sayılı yazısında hali arazi içerisindeki konuta geçici akım bağlanmasında sakınca olmadığı belirtilmektedir.

3.1.3 3/89/240 nolu dosya; Sayın Naim Karasalih 26 Temmuz 2004 tarihinde konut yapmak amaçlı hali arazi talebinde bulunmuştur. Girne Kaymakamlığı'nın K.T.Elektrik Kurumu'na hitap 26 Temmuz 2004 tarih ve 3/89-58 sayılı yazısında hali arazi içerisindeki konuta akım bağlanmasında sakınca olmadığı belirtilmektedir. Sayın Naim Karasalih 27 Mart 2009 tarihli yazısında Kalkınma Bankası'na kredi başvurusu yaptığını, bankanın kendisinden Ağırdağ'da oturduğuna ve konutunun altında işyeri bulunduğuna dair belge istediğini belirtmiş ve bu belgenin kendisine verilmesini talep etmiştir. Girne Kaymakamlığı'nın 27 Mart 2009 tarihli "İlgili Makama" hitap yazısında şahsın hali arazi içerisinde konutu ve işyeri bulunduğu belirtilmektedir.

3.1.1, 3.1.2 ve 3.1.3 nolu maddelerde açıklaması yapılan hususlar dikkate alındığında; hali arazi üzerine Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararı, Bakanlık onayı ve imzalanan bir sözleşme olmaksızın ve değiştirilmiş şekliyle Fasıllık 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'na aykırı olarak (Hukuki Durum 4.1 ve 4.2) izinsiz yapılan konutlara elektrik akımı bağlanması için Kaymakamlık tarafından K.T.Elektrik Kurumu'na yazı yazılması ve yine

(*) Konuya ilişkin mevzuatın ilgili hükümleri 'Hukuki Durum' başlığı altında derlenmiş olup, raporun sonunda yer almaktadır.

izinsiz olarak hali arazi üzerine yapılan konut ve işyerlerine ilişkin kredi alınması için talep edilen belgenin verilmesi yanında, izinsiz olarak inşa edilen konutlara ilişkin herhangi bir yasal işlem yapılmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, mevcut belgelerden hali arazi üzerinde izinsiz konut inşaatının mevcut olduğu anlaşılan 3/89/130, 3/89/174, 3/89/240 nolu dosyaların 6 Aralık 2007 tarihinde İçişleri Bakanlığı Konut Edindirme İdaresi'ne değerlendirilmek üzere gönderildiği ancak herhangi bir işlem yapılmadığı saptanmıştır. Konu raporumuzun 3.2 maddesinde yer almaktadır.

Sayın Savaş Orakçioğlu Ek.2'de verilen yazısında, müracaatçıların hali arazilere konut inşaatı yapmaları için dönemin Kaymakamı ve/veya Muhtarı tarafından teşvik edildiğini, konutların tamamlandığını ve yapılan müracaatların değerlendirilmediğini, idareden kaynaklanan gecikmenin vatandaşın suçu olmaması nedeniyle elektrik akımı bağlanmasının uygun görüldüğünü ifade etmiştir.

3.1.4 3/89/131 nolu dosya; 1998'de petrol istasyonu yapımı için 10 yıllığına Sayın İbrahim Baybar'a icar edilen ve 2008 yılında icar sözleşmesi sona eren hali araziye, 2008 yılında aynı şahıs 49 yıllığına kiralama talebinde bulunmuştur. Konu talep Girne Kaymakamlığı tarafından 18 Eylül 2008 tarih ve MYB:3.00-3/89/131-08/2685 sayılı yazı ile İçişleri Bakanlığı'na iletilmiştir. Ancak dosya içerisinde talebe ilişkin işlem yapıldığına dair herhangi bir belge mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu şahsın kira süresini 10 yıldan 49 yıla çıkarma talebinin Bakanlığa iletilindiğini ancak görev süresi içerisinde yanıt alınmadığını,
- Sayın Gürkan Kara Ek.4'de verilen yazısında, şahsın kira sözleşmesinin yenilenmesi ve 49 yıllığına kiralanması için defalarca müracaatının olduğunu, son müracaatın 18 Temmuz 2011 tarihinde İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı'na aktarıldığını ifade etmiştir.

3.1.5 3/89/143 nolu dosya; Sayın Hüseyin Aşık tarafından yapılan tarımsal amaçlı hali arazi talebine ilişkin işlemler 2005 yılında gerçekleştirilmiş, anılan şahsa hali arazi kiralanmasına dair Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararı İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Ancak dosya içerisinde Girne Kaymakamlığı ile anılan şahıs arasında imzalanan bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, işlemleri tamamlanan ancak sözleşmesi yapılmayan hali arazinin, müracaatçının bilgisi dâhilinde Cemal O. Sadrazam tarafından ekildiğinin öğrenildiğini ve sözleşme imzalanmadığını, Cemal O. Sadrazam'ın yaptığı müracaatın değerlendirilerek anılan şahıs ile sözleşme imzalandığını,
- Sayın Gürkan Kara gerekli işlemlerin yapılmasına rağmen şahsın sözleşmeyi imzalamadığını ifade etmiştir.

3.1.6 3/89/145 nolu dosya; Girne Kaymakamlığı ile Sayın Cemal Sadrazam ve Sayın Mustafa Kaymak arasında 10 Şubat 1999 tarihinde ağıl amaçlı hali arazi icar sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme süresi 2009 yılında sona ermiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu seçim yasakları nedeniyle yeni bir sözleşme imzalanmadığını,
- Sayın Gürkan Kara anılan hali arazi üzerinde halen ağıl mevcut olduğunu ve sözleşmenin yenilenmesi için müracaat edilmesi gerektiğinin bildirileceğini ifade etmiştir.

3.1.7 3/89/160 nolu dosya; Sayın Mehmet İzmirli 28 Mart 2000 tarihinde ağaçlandırma amaçlı hali arazi talep etmiş, İlçe Müfettişi'nin 6 Mayıs 2002 tarihli raporunda ise talep edilen hali arazi üzerinde izinsiz garaj inşaatının bulunduğu belirtilmiştir. 7 Ekim 2003 tarihli Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu toplantısında hali arazinin anılan şahsa kiralanmasına karar verilmiş, İçişleri Bakanlığı'nın 29 Ocak 2004 tarih ve 71/69/25 sayılı yazısı ile bu karar onaylanmıştır. Ancak Girne Kaymakamlığı tarafından Şehir Planlama Dairesi'nden alınan görüşte, inşaaata yasal olarak izin verilmesinin uygun olmayacağı belirtilmiştir. Girne Kaymakamlığı anılan şahsa muhatap 1 Eylül 2008 tarih ve MYB.3.00-3/89/160-08/2479 sayılı yazısında hali arazi üzerindeki inşaatın yıkılması gerektiği belirtilmiş ancak anılan yazı adı geçen şahsın yurt dışında olduğu belirtilerek ulaştırılamamıştır.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, hali arazi üzerine yapılan izinsiz garaj inşaatının yıkılması için mahkeme kararı gerektiğini, şahsın yurt dışında olması nedeniyle dava açılmadığını,
- Sayın Gürkan Kara, şahsa ulaşılamadığı için hukuk yoluna başvurup garajın yıktırılmadığını ifade etmiştir.

3.1.8 3/89/164 nolu dosya; Sayın Derviş Drangoz 15 Eylül 2000 tarihinde ağıl yapma amaçlı hali arazi talebinde bulunmuştur. İlçe Müfettişi'nin 11 Şubat 2001 tarihli raporunda ise, anılan şahıs tarafından talep edilen hali arazi üzerinde izinsiz ağıl mevcut olduğu belirtilmiştir. Hali arazi talebinin Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'nun 22 Eylül 2005 tarihli toplantısında uygun görüldüğü ve 5 Ekim 2005 tarihinde Bakanlık tarafından onaylandığı tespit edilmiştir. Girne Kaymakamlığı tarafından anılan şahsa sözleşme imzalanması için 15 Aralık 2005, 10 Kasım 2006 ve 27 Kasım 2008 tarihlerinde ihbar gönderilmiştir. Anılan şahıs ile Girne Kaymakamlığı arasında 5 Ocak 2009 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Yukarıda verilen tarihler dikkate alındığında; işlemler arasında uzun zaman aralıkları olduğu, diğer bir ifade ile 2000 yılında kiralanma talebi olan, 2001 yılında üzerinde izinsiz ağıl inşaatı olduğu tespit edilen hali arazinin icar edilmesine yönelik Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararının 2005 yılında alındığı ve sözleşmenin 2009 yılında imzalandığı görülmektedir. Sonuç olarak, hali arazi üzerinde ağıl inşaatı olduğu bilgisine rağmen yasal yollara başvurulmamış ve şahsın hali araziye uzun süre kira ödemediği kullanmasına izin verilmiştir. Ayrıca Hukuki Durum-2.4'de yer alan 'Sözleşme imzalanması ile ilgili ihbar' yan başlıklı yasa maddesine de aykırı davranılmıştır.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, izinsiz ağıl yapılan hali arazinin müracaatçıya kiralanması için gerekli işlemlerin yapıldığını, ancak müracaatçı tarafından kira bedelinin yüksek bulunması nedeniyle sözleşme imzalanmadığını, Bakanlığın kira bedellerinin

tekrardan değerlendirilmesi telkini üzerine kira bedellerinin düşürüldüğünü ve sözleşmenin imzalandığını ifade etmiştir.

3.1.9 3/89/170 nolu dosya; Sayın Naile Açıkıldız 7 Şubat 2001 tarihinde üzerindeki bina ile birlikte hali arazi icar talebinde bulunmuştur. 22 Eylül 2005 tarihli Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu toplantısında hali arazinin kiralanması uygun görülmüş ve 5 Ekim 2005 tarihinde İçişleri Bakanlığı bu kararı onaylamıştır. 15 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanması için şahsa ihbar gönderilmiş, ancak Kaymakamlık ile anılan şahıs arasında sözleşme yapılmaması nedeniyle 10 Kasım 2006 tarihinde yeni bir ihbar gönderilmiştir (Hukuki Durum-2.4). Ancak dosya içerisinde Girne Kaymakamlığı ile anılan şahıs arasında imzalanan bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'na aykırı olarak (Hukuki Durum 4.1 ve 4.2) üzerine bina inşa edilen ve izinsiz kullanılan hali arazinin anılan şahıs tarafından sözleşmesinin imzalanmamasına rağmen, Kaymakamlık tarafından yasal bir işlem yapılmamış, hali arazinin ve üzerinde bulunan binanın kullanımına izin verilmiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, üzerinde konut bulunan hali arazinin kiralanma talebi ile ilgili işlemlerin gerçekleştirildiğini ancak şahsın sözleşme imzalamaya gelmediğini, tarafından da herhangi yasal bir işlemin başlatılmadığını,
- Sayın Gürkan Kara, şahsın tüm yazılı uyarılara rağmen kira sözleşmesini imzalamadığını ifade etmiştir.

3.1.10 3/89/180 nolu dosya; Sayın Nihat Deveci 4 Şubat 2002 tarihinde hali arazi icar talebinde bulunmuştur. İlçe Müfettişi'nin 21 Kasım 2002 tarihli raporunda konu hali arazinin şahıs tarafından ekildiği belirtilmektedir. Talep Girne Kaymakamlığı tarafından Bakanlığa iletilmiş, ancak Bakanlık tarafından uygun bulunmamıştır. 6 Mart 2006 tarihinde ise anılan şahıs aynı hali arazi için tarım amaçlı talebini yinelemiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, başvurusu Bakanlık tarafından uygun bulunmayan müracaatçının ikinci kez kiralama talebinin, İlçe Müfettişi'nin şahsın polis görevlisi olduğu ve söz konusu araziye ekmediğine ilişkin sözlü ifadesi üzerine değerlendirilmediğini,
- Sayın Gürkan Kara, şahsın söz konusu hali araziye kullandığını ifade etmiştir.

3.1.11 3/89/208 nolu dosya; Girne Kaymakamlığı ile Sayın Tayfun Tüccar arasında 2 Mayıs 2005 tarihinde süresi 2 yıl olan tarımsal amaçlı icar sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme süresi 2 Mayıs 2007 tarihinde biten anılan şahıs 14 Mayıs 2007 tarihinde aynı hali araziler için yeniden kiralama talebinde bulunmuş ancak dosyada herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, şahsın kirasında bulunan hali arazinin ikinci kez kiralanma talebinin yasaya uygun müracaat yapılması halinde değerlendirileceğinin anılan şahsa telefoniye iletilmediğini, bu nedenle başvurunun değerlendirilmediğini,
- Sayın Gürkan Kara, şahsın kullanımında olan hali araziye ilişkin herhangi bir müracaatın olmadığını ifade etmiştir.

3.1.12 3/89/216 nolu dosya; Deniz Kızı İşletmecilik Ltd. 20 Ekim 2005 tarihinde ‘bahçe düzeni ve park’ yapma amaçlı kayalık yarımada talep etmiştir. Anılan şirket aynı tarihli başka bir yazıda, yarımadanın üzerinde otelin arıtma tesisinin, elektrik odaları ve su depolarının bulunduğunu belirtmektedir. Talep Girne Kaymakamlığı tarafından 21 Ekim 2005 tarihinde İçişleri Bakanlığı’na iletilmiş, ancak Bakanlık talebi uygun bulmadığını bildirmiştir. Yine Girne Kaymakamlığı’nın Tapu ve Kadastro Dairesi’ne hitap 12 Şubat 2007 tarih ve MYB.3.00-3/89/216-07/389 sayılı yazısında söz konusu arazinin ifrazının yapılması talep edilmiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından tespit çalışmalarının tamamlanmaması nedeniyle herhangi bir işlem başlatılmadığını,
- Sayın Gürkan Kara, Tapu ve Kadastro Dairesi’nde ölçüm dosyasının açıldığını ancak Bakanlık tarafından komisyonda görüşülmesi yetkisinin çıkmaması nedeniyle takibin yapılmadığını ifade etmiştir.

3.1.13 3/89/221 nolu dosya; Sayın Ayşe Eminağa 28 Mart 2005 tarihinde tarımsal amaçlı hali arazi talep etmiştir. Girne Kaymakamlığı’nın Tapu ve Kadastro Dairesi’ne hitap 3/89/221 sayı ve 12 Mayıs 2005 tarihli yazısında söz konusu hali arazinin şahsın kullanımında olduğu, etrafının tellendiği ve ifrazının yapılması gerektiği belirtilmiştir. Yine Girne Kaymakamlığı tarafından Tapu ve Kadastro Dairesi’ne 4 Mayıs 2007 tarihinde anımsatma yazısı yazılmıştır. 5 Şubat 2009 tarihinde ise hali arazinin anılan şahsın kullanımında olup etrafının tellenmiş olduğu belirtilerek ifraz talebi yinelenmiştir. Tapu ve Kadastro Dairesi’nden yanıt alındığına dair bir yazı dosyada mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, izinsiz kullanılan hali araziye ilişkin yapılan müracaatın değerlendirilmesi için Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından ifrazın yapılmasının gerektiğini, bunun için Tapu ve Kadastro Dairesi’ne yazılı başvuruda bulunulduğunu ancak yanıt alınmadığını,
- Sayın Gürkan Kara Tapu ve Kadastro Dairesi’nde ölçüm dosyasının açıldığını ancak yanıt gelmediğini ifade etmiştir.

3.1.14 3/89/219 nolu dosya; 2004 yılında Sayın Hasan Yeşilceova isimli şahıs ağıl yapma amaçlı hali arazi talep etmiştir. 2005 yılında alınan Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararının İçişleri Bakanlığı tarafından aynı yıl onaylanmasından sonra, 10 Kasım 2006, 27 Eylül 2007, 31 Ekim 2007, 27 Kasım 2007 ve 6 Aralık 2007 tarihlerinde sözleşme imzalanması için Girne Kaymakamlığı tarafından anılan şahsa ihbar gönderilmiştir. 3 Mart 2008 tarihinde ise anılan şahıs ile sözleşme imzalanmıştır.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, kira bedelinin Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu’nun 4 Mayıs 2007 tarihinde almış olduğu karar ışığında yapıldığını ifade etmiştir.

3.1.15 3/89/222 nolu dosya; Sayın Akile Borucu’nun 2005 yılındaki ağıl yapma amaçlı hali arazi talebi aynı yıl Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararı ile uygun görülmüş ve İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Girne Kaymakamlığı tarafından anılan şahsa 15 Aralık 2005, 10 Kasım 2006 ve 27 Eylül 2007 tarihlerinde sözleşme imzalanması için

ihbar gönderilmiştir. Girne Kaymakamlığı'nın KKTC Hukuk Dairesi'ne hitap 14 Aralık 2007 tarihli yazısında, anılan şahsın hali arazi içerisine kira sözleşmesi imzalanmadan ve inşaat izni alınmadan ağıl inşaatı yaptığı belirtilmektedir. Anılan dosyada Girne Kaymakamlığı ile anılan şahıs arasında imzalanmış bir sözleşme mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçıoğlu, müracaatçının sözleşmeyi imzalamak için gelmediğini, bunun üzerine 14 Aralık 2007 tarihinde yasal işlem başlatılması için konunun Hukuk Dairesi'ne aktarıldığını,
- Sayın Gürkan Kara, yazılı uyarılara rağmen şahsın sözleşme imzalamadığını ifade etmiştir.

3.1.14 ve 3.1.15 nolu maddelerde verilen tarihler dikkate alındığında; işlemler arasında zaman aralıkları olduğu, Hukuki Durum-2.4'de yer alan 'Sözleşme imzalanması ile ilgili ihbar' yan başlıklı yasa maddesine aykırı davranıldığı görülmektedir.

3.1.16 3/89/225 nolu dosya; Hali arazi kiralama talebinde bulunan Sayın Kaan Resa Saçar ile Girne Kaymakamlığı arasında 2008 yılında sözleşme imzalanmıştır. Anılan şahsın dilekçesinin ekinde bulunan kimlik kartı fotokopisi incelendiğinde, şahsın Polis Genel Müdürlüğü'nde Başmüfettiş olduğu görülmüştür. Adı geçen şahsın Girne Kaymakamlığı'na hitap 6 Ekim 2007 tarihli yazısında, hali araziye uzun süreden beri tarımsal amaçlı kullandığı belirtilmekte ve doğrudan gelir desteği almak için hali arazilerin 2007-2008 tarım sezonunda kendisinin kullanımında olduğunu belirten bir yazı talep edilmektedir. 51/1984 sayılı Polis Örgütü (Kuruluş, Görev ve Yetkileri) Yasası'nın 59. maddesine aykırı işlem yapılarak (Hukuki Durum-8.1), 6 Ekim 2008 tarihli yazı ile 2008 yılı dışında, sözleşmesi mevcut olmayan 2007 yılı için de bu talebin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

- Sayın Savaş Orakçıoğlu, 1960 öncesi dönemin Türk Liderliği tarafından hali arazilerin kullanılması hususunda köylülerin cesaretlendirildiğini, mevcut gerçek durum dikkate alınarak, doğrudan gelir desteği alabilmek için yapmış olduğu müracaata karşılık şahsa yazı verildiğini ifade etmiştir.

3.1.17 3/89/239 nolu dosya; Sayın Ergin Aksoy 9 Ağustos 2005 tarihli yazısında, talep ettiği hali arazi üzerine konut yaptığını, ayrıca arazi üzerinde üç ayrı şahsa ait ev bulunduğunu belirtmektedir. Girne Kaymakamlığı'nın 13 Eylül 2005 tarihli ilgili şahsa muhatap yazısında talebin değerlendirilmesi için bazı belgeler istenmektedir. Konu ile ilgili herhangi bir yazı dosyada mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçıoğlu, konu arazide tek bir konutun mevcut olduğunu, bu konut için üç başvuru olduğunu, 24 Ocak 2008 tarihli Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kararında İzzet Tatlıcalı'nın müracaatı ile ilgili karar alındığını,
- Sayın Gürkan Kara, şahsın kullanımında olan hali araziye ilişkin eksik evrak olması nedeni ile işlem yapılmadığını ifade etmiştir.

3.1.18 3/89/253 nolu dosya; Sayın Mehmet Özkan tarafından süs bitkisi ve kesme çiçek yetiştirme amaçlı talep edilen hali araziye ilişkin sözleşme 4 Şubat 2009 tarihinde imzalanmıştır. Anılan şahıs 9 Şubat 2009 tarihli yazısında sözleşmenin süresi olan bir yılın

yapacakları yatırım için yeterli olmadığını belirtmektedir. Konu ile ilgili başka bir yazı dosyada mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, müracaatçının talebinin ilgili dairelerin görüşleri dikkate alınarak uygun görüldüğünü,
- Sayın Gürkan Kara hali arazinin tarımsal maksatlı kullanıldığını ifade etmiştir.

3.1.19 3/89/265, 3/89/266, 3/89/267, 3/89/268, 3/89/276, 3/89/277 ve 3/89/281 nolu dosyalar; Hukuki Durum-2.1 ve 2.4'de yer alan yasa maddelerine aykırı olarak, hali arazi icar talebinde bulunan şahısların dilekçelerinin ekinde olması gereken KKTC vatandaşı olduğunu gösterir belge, ikametgah belgesi veya o köyde arazisi olduğunu gösterir belgelerin mevcut olmadığı, Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu tarafından alınan kiralama kararlarının İçişleri Bakanlığı tarafından 22 Mart 2007 tarihinde onaylandığı ancak anılan şahıslara ihbar gönderilmediği tespit edilmiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu Hisarköy içerisinde mevcut ağulların köy dışına çıkarılmasının amaçlandığını, başvuru sahiplerinin KKTC vatandaşı olup, Hisarköy'de ikamet ettiklerini ifade etmiştir.

3.1.20 3/89/311 nolu dosya; Sayın Zekiye Kaymakamzade'nin talep ettiği hali araziye ilişkin olarak Girne Kaymakamlığı'nın Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Şube Amirliği'ne hitap 7 Nisan 2008 tarih ve MYB.3.00-3/89/311-08/1163 sayılı yazısında, anılan şahsın hali arazi içerisine ağaç diktiği, arazinin kendisine kiralanması hususunda Kaymakamlığa başvurduğu belirtilmiş ve konu hakkında bilgi istenmiştir. Anılan dosyada yanıt yazısı ya da hatırlatma yazısının mevcut değildir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından tespit çalışmalarının tamamlanmaması nedeniyle herhangi bir işlem başlatılmadığını,
- Sayın Gürkan Kara, şahsın kullanımında olan hali araziye ilişkin Tapu ve Kadastro Dairesi'nden yanıt alınmadığını ifade etmiştir.

3.1.21 3/89/312 nolu dosya; 26 Haziran 2008 tarihli İlçe Müfettişi raporunda Sayın Hasan Güzoğlu isimli şahsın garajının hali arazi üzerine inşa edildiği belirtilmiş, Girne Kaymakamlığı'nın anılan şahsa muhatap 9 Temmuz 2008 tarihli yazısında garajın yıkılması talep edilmiştir. Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'na aykırı olarak inşa edilen garajın verilen süre sonunda yıkılıp yıkılmadığına ilişkin herhangi bir belge dosyada mevcut değildir (Hukuki Durum 4.1 ve 4.2).

- Sayın Savaş Orakçioğlu, verilen süre sonunda söz konusu garajın yıkıldığı bilgisinin tarafına getirildiğini,
- Sayın Gürkan Kara, garajın yıkılmadığını, tarımsal amaçlı kiralanması için Bakanlıktan yanıt beklendiğini ifade etmiştir.

3.1.22 3/89/322 nolu dosya; Sayın Hristina Katcullidi isimli şahıs 9 Şubat 2009 tarihinde ambar ve garaj yapma amaçlı hali arazi talep etmiş, İlçe Müfettişi'nin raporunda ise konu hali arazilerin şahsın kullanımında olduğu belirtilmiştir. Girne Kaymakamlığı'nın

11 Mayıs 2009 tarih ve MYB.3.00.3/89/322-09/1668 sayılı yazısı ile talebin Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'nda görüşülmesi için İçişleri Bakanlığı'ndan yetki talep edilmiştir. Konu ile ilgili herhangi bir yazı dosyada mevcut değildir.

Anılan şahıs tarafından izinsiz kullanıldığı ilgililerce tespit edilen hali araziye ilişkin 2009 yılından beri herhangi bir işlem yapılmamıştır. Ayrıca Hukuki Durum-1.7'de yer alan 'Hak sahibi olma koşulu ve nitelikleri' yan başlıklı yasa maddesinde; konut inşaatı, hayvan barınağı, ağıl ve benzeri yapı inşası, tarımsal amaçlı ve küçük işyeri veya büyük yatırım gerektiren bina veya tesislerin inşası için hali arazi kiralama koşulları belirlenmiştir. Oysa, anılan madde hilafına garaj ve ambar yapma amaçlı başvuru Girne Kaymakamlığı tarafından kabul edilmiştir.

- Sayın Savaş Orakçioğlu, talebin tarımsal amaç içermesinden dolayı Bakanlığa aktarıldığını, görev süresi içerisinde Bakanlıktan yetki yazısının gelmediğini,
- Sayın Gürkan Kara, hali arazinin kullanıldığını ifade etmiştir.

3.2 Konut Edindirme İdaresi Başkanlığı'na Gönderilen Konut Amaçlı Hali Arazi Kiralama Talepleri

Girne Kaymakamlığı'nca tarafımıza sunulan 3/89/120, 3/89/130, 3/89/142, 3/89/173, 3/89/174, 3/89/187, 3/89/201, 3/89/234, 3/89/240, 3/89/242, 3/89/243, 3/89/245, 3/89/248, 3/89/262, 3/89/286, 3/89/287, 3/89/289, 3/89/291, 3/89/292, 3/89/293, 3/89/294, 3/89/295, 3/89/296, 3/89/297, 3/89/298, 3/89/299, 3/89/301, 3/89/303, 3/89/304, 3/89/305, 3/89/306 nolu dosyalar incelendiğinde;

- Konut yapma amaçlı hali arazi talep edildiği,
- Anılan dosyalara ilişkin evrakların Girne Kaymakamlığı tarafından Konut Edindirme İdaresi Başkanlığı'na değerlendirilmek üzere gönderildiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki tespitler 4 Ağustos 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/696 sayılı yazımız ile İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Sosyal Konut Müdürü Sayın Ayşe Hasapoğlu'na iletilmiş ve Girne Kaymakamlığı'nca taraflarına gönderilen dosyalara ilişkin işlem yapıp yapılmadığı, işlem yapılmadıysa yapılmama nedenleri talep edilmiştir (Ek.5). Konut Edindirme İdaresi Başkanı Sayın Hasan İslamoğlu'nun Sayıştay Başkanlığı'na hitap 9 Ağustos 2010 tarih ve KEB./0.01/0-27-107/10-587 sayılı yazısında; 63/2007 sayılı Konut Edindirme Yasası 10(2)(A) maddesinin Konut Edindirme İdaresi'nin yasa amaçları için kullanılacak hali arazi ve arsa sağlanması yöntemini ve koşullarını belirttiğini, yazılarında belirtilen hali arazilerin yasa maddesindeki koşulları taşımadığını, ayrıca Konut Edindirme Yasası'nın 6., 7., 8. ve 9. maddeleri ile belirlenen hak sahibi tespit, sıralama ve işlemlerin söz konusu arsaları kullananlar için uygulanmadığı gibi bugünden sonra da uygulanmasına imkan olmadığı ve anılan dosyalara taraflarınca işlem yapılmadığı belirtilmiştir (Ek.6), (Hukuki Durum-5.1).

Ayrıca dönemin Kaymakamı Sayın Savaş Orakçioğlu'ndan dosyaların Konut Edindirme İdaresi'ne gönderilmesindeki gerekçeleri talep edilmiştir (Bkz.Ek.1).

Sayın Savaş Orakçioğlu yazısında (Bkz.Ek.2); Ağırdağ Köyü Belen mevkiinde takriben 1994 öncesi dönemin Bakanlığı ve/veya Kaymakamlığı tarafından tespit edilen hali arazilerin ihtiyaçlı köy gençlerine konut amaçlı kiralamak için karar alındığını, ancak konu hali arazilerin 53/1989 sayılı yasaya uygun olmadan siyasi kararlarla dönemin Kaymakamı ve/veya muhtarı tarafından sözlü olarak dağıtıldığını, başvuru dosyalarına işlem yapılmadığını, başlatılan konutların büyük kısmının tamamlandığını, devletin de tamamlanan konutlara elektrik, su, telefon bağladığını, yollarını asfaltladığını, Girne Kaymakamı olarak göreve başladığında müracaatların neticelendirilmesi için çalışma başlattığını, mevcut duruma göre parselasyon projesinin yeniden düzenlendiğini, bekletilen müracaat dosyalarındaki eksik ve güncelliğini yitiren evrakların müracaatçılardan tekrar istendiğini, bu çalışmalar yapılırken 53/1989 sayılı yasa ile değerlendirilen konut amaçlı müracaatlardan 63/2007 sayılı Konut Edindirme Yasası'nda yapılan tadilat ile Konut Edindirme Birimi'ne yetki verildiğini, bu nedenle bahse konu tüm başvuru dosyalarının Konut Edindirme Birimi'ne aktarıldığını belirtmiştir.

Yine Girne Kaymakamı Sayın Gürkan Kara'dan yukarıda dosya numaraları verilen hali araziler üzerinde konut ve/veya bina olup olmadığının ya da başka amaçlar için kullanılıp kullanılmadığının tespit edilmesi talep edilmiştir (Bkz.Ek.3). Sayın Gürkan Kara yazısında (Bkz.Ek.4);

- 3/89/120, 3/89/130, 3/89/174, 3/89/187, 3/89/201, 3/89/240 dosya numaralı hali araziler üzerinde konutların mevcut olduğu, 3/89/201 nolu dosyada referansları verilen hali arazi üzerine inşa edilen konuta yol sağlama maksadı ile müracaat edildiği ve 3/89/301 numaralı dosyanın açıldığını,
- Diğer hali araziler üzerinde bina ve/veya konut mevcut bulunmadığını,
- 3/89/234, 3/89/293, 3/89/294 dosya numaralı hali araziler üzerinde mevcut olan konutlardan tahliye işlemi için konunun 13 Haziran 2011 tarihinde Hukuk Dairesi'ne aktarıldığını ifade etmiştir.

3.3 Yasal Mevzuata Aykırı Olarak Hali Araziler Üzerine Kurulan Baz İstasyonları

3.3.1 Kıbrıs Mobile Telekomünikasyon Ltd. (Kuzey Kıbrıs TURKCELL) ile imzalanan sözleşme.

GSM sistemi için anten direkleri ve anten monte yerleri tesisi için Aşağı Dikmen Organize Hayvancılık Bölgesi içerisinde mevcut binanın çatısının kiralanmasına yönelik Kıbrıs Mobile Telekomünikasyon Ltd. (Kuzey Kıbrıs TURKCELL) ile 1 Haziran 2006 tarihinde yasal mevzuat hilafına Hali Arazi İcar Takdir Komisyon kararı ve Bakanlığın onayı olmadan sözleşme imzalandığı (Hukuki Durum-1.6), anılan firma ile imzalanan en son sözleşmenin süresinin 1 Haziran 2009 tarihinde sona erdiği tespit edilmiştir.

3.3.2 Vodafone Mobile Operation Ltd. ile imzalanan sözleşme

GSM sistemi için anten direkleri ve anten monte yerleri tesisi için Hisarköy P/H:XI 37 W2 ve parsel 108/1 (kısmen) içerisinde bulunan alanın kiralanmasına yönelik Vodafone

Mobile Operation Ltd. ile yasal mevzuat hilafına Hali Arazi İcar Takdir Komisyon kararı ve Bakanlığın onayı olmadan sözleşme imzalandığı (Hukuki Durum-1.6), anılan firma ile imzalanan en son sözleşmenin süresinin 1 Aralık 2009 tarihinde sona erdiği tespit edilmiştir.

3.3.1 ve 3.3.2 maddelerinde açıklanan bulgulara ilişkin olarak;

Girne Kaymakamlığı tarafından İçişleri Bakanlığı'na yazılan 16 Eylül 2009 tarihli yazıda, ilgili firmalar ile yapılmış olan sözleşmelerde 3. madde gereği süre sonunda sözleşme kendi kendini yenileyen nitelikte olduğundan uygulamalarının ne olacağı konusunda çekincelerinin hâsıl olduğu, sözleşmelerin yenilenip yenilenmeyeceği hususları belirtilmiş ve uygulamanın nasıl olacağına ilişkin açıklık getirilmesi talep edilmiştir. Bakanlıktan gelen herhangi bir yanıt yazısına ise ilgili dosyada rastlanmamıştır.

Sayın Gürkan Kara yazısında (Bkz.Ek.4), hali arazilerin adı geçen firmalar tarafından kullanıldığını, her iki firmanın da kiralama talebi ile müracaatlarının mevcut olduğunu ifade etmiştir.

3.4 Bakanlar Kurulu Kararları ile Kiralanan Hali Araziler

Hukuk Dairesi'nin 22 Mayıs 2008 tarih ve SAV.0.00-64-08/986 sayılı yazısında; 53/1989 sayılı yasanın 4. maddesine göre hali arazilerin, icar takdiri ile icar sözleşmesinin imzalanması ve icar bedellerinin tahsili ile ilgili tüm işlemlerin Bakanlığın onayı ile hali arazinin bulunduğu ilçe Kaymakamı tarafından yapılacağı belirtilmiştir, 63/1993 sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası'nın 2. maddesinin hazine mallarını tarif ettiğini, 63/1993 sayılı yasa da belirtilen taşınmaz malların kullanım, bakım, onarım ve kiralanmasının Maliye Bakanlığı'nın yetkisinde olduğu, kiralanacak olan yerlerle ilgili kira mukavelelerinin Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi tarafından yapıldığı belirtilmektedir. Yine aynı yazıda her iki yasa da yasa kapsamında bulunan taşınmaz malların kiralanmasında yetkili makamın belirtildiği, Bakanlar Kurulu'nun mevcut yasa altında bulunan bir taşınmaz malı yasa kapsamından çıkarıp diğer yasa kapsamına almasına her iki yasa incelendiği zaman cevaz vermediği belirtilmektedir (Ek.7).

Yine Hukuk Dairesi'nin 21 Eylül 2005 tarih ve SAV: MB/2005-2 sayılı yazısında; turizm sektörüne yönelik büyük bir yatırım projesi sunulmuş ve arazi İçişleri Bakanlığı'na Turizmle ilgili Bakanlığa bu maksatla kısa veya uzun vadeli olarak icarlanması için devredilmeye karar verilmiş ise Turizmle ilgili Bakanlığın icar takdirini ve icarla ilgili diğer işlemleri yapması gerektiği, aksi takdirde hali arazi üzerinde Turizme yönelik büyük bir yatırım projesi yok ise hali arazi ile ilgili olarak kamu yararı amacıyla icar takdirini yapıp icarlanmasına Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'nun karar vererek icar sözleşmesini ilçe kaymakamlığının hazırlaması gerektiği, her halükarda taşınmaz hazine malı olmaması nedeniyle hali arazinin 63/1993 sayılı yasa altında kiralanmaması gerektiği belirtilmektedir (Ek.8).

Ayrıca, Hukuk Dairesi'nden 6 Ağustos 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/707 sayılı yazımız ile;

- İlçe kaymakamlığı'na başvuru olmadan Bakanlar Kurulu kararı ile hali arazilerin icarlanması kararının alınıp alınamayacağı, bir başka ifadeyle hali arazileri kiralama yetkisinin Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'nda olduğu yasada belirtildiği halde Bakanlar Kurulu'nun böyle bir yetkisinin olup olmadığı,
- Büyük yatırım projeleriyle ilgili olarak hak sahibi gerçek veya tüzel kişilerce icarlanmak istenen hali arazi veya hali arazi üzerindeki binalarla ilgili olarak yapılan başvurular, Bakanlıkça, yatırım projesinin hizmet vereceği sektöre göre tasnif edilerek kendi mevzuatları uyarınca icar takdiri ve diğer işlemlerin yapılması için ilgili Bakanlıklara devredilirken, kısa veya uzun vadeli olarak icarlanması kararının Bakanlıkta olduğu belirtilmiş olmasına rağmen Bakanlıklara devredilme kararının Bakanlar Kurulu kararıyla alınıp alınamayacağı,
- İcar takdiri ve diğer işlemlerin ilgili bakanlık dışında başka bir bakanlık tarafından yapıp yapılamayacağı hususlarında görüş talep edilmiştir (Ek.9).

Hukuk Dairesi'nin 21 Ekim 2010 tarih ve SAV.0.00-26/3-10/1980 sayılı yazısında;

- Hali arazileri kiralama yetkisinin Bakanlığın onayı ile Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'nda olduğu,
- Büyük yatırım projeleri amaçlı icarlanmak istenen hali arazilerin ilgili Bakanlıklara devredilme kararında Bakanlar Kurulu'na herhangi bir yetki verilmediği,
- Yasanın İcar takdiri ve diğer işlemlerin hangi kurumlarca yürütüleceğini icarın niteliğine göre sınıflandırdığını, yasanın 4. maddesine göre hali arazilerin icar takdiri ve sair işlemlerin Bakanlığın onayı ile arazinin bulunduğu İlçe Kaymakamı tarafından yürütüleceği, 5. maddesine göre kamu yararı amacıyla icara verileceklerin takdirinin hali arazi icar takdir komisyonu tarafından yapılacağı, 7. maddesine göre ise büyük yatırım projelerinde icar takdiri ve sair işlemlerin icar kararı ile birlikte Bakanlık tarafından ilgili Bakanlıklara gönderileceği ve ilgili Bakanlık tarafından yürütüleceği belirtilmiştir (Ek.10).

Turizm, Çevre ve Kültür Bakanlığı'ndan, Bakanlıkları tarafından 53/1989 sayılı yasa altında icarlanan hali arazilere ilişkin sözleşmeler, 28 Temmuz 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/676 sayılı yazımız ile talep edilmiş (Ek.11) ve anılan Bakanlığın 2 Ağustos 2010 tarih ve T.Ç.K.B.0.00.41/01-10/788 sayılı yazısı ekinde talep edilen sözleşmeler tarafımıza sunulmuştur.

Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nden, Daireleri tarafından 53/1989 ve 63/1993 sayılı yasalar altında icarlanan hali arazilere ilişkin sözleşmeler 28 Temmuz 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/674 sayılı ve 9 Ağustos 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/709 sayılı yazılarımız ile talep edilmiştir (Ek.12). Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nin 2 Ağustos 2010 tarih ve DEM.0.00-553/93-1289 sayılı yazısı ile 23 Ağustos 2010 tarih ve DEM.0.00-553/93-1412 sayılı yazısı ekinde talep edilen sözleşmeler tarafımıza sunulmuştur.

Turizm, Çevre ve Kültür Bakanlığı ile Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi'nin tarafımıza sunduğu sözleşmeler, yasal mevzuat ve Hukuk Dairesi'nin görüşleri ışığında

incelenmiş ve aşağıda verilen bulgular tespit edilmiştir (Hukuki Durum-1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.8, 2.2, 2.3 ve 3.1).

3.4.1 1997 yılında park yeri restorasyonu amaçlı talep edilen hali arazinin ‘hali arazinin yanındaki turistik tesisin geliştirilmesine yönelik olarak yapılacak yatırımın Turizm ile ilgili Bakanlık tarafından onaylanması kaydıyla’ 63/1993 sayılı yasa uyarınca kiralanmak üzere Maliye Bakanlığı’na devredildiğine ilişkin 27 Ekim 2004 tarih ve T-1988-2004 sayılı Bakanlar Kurulu kararı mevcuttur (Ek.13). İlgili şahıslar ile imzalanan 23 Mart 2005 tarihli sözleşmede ise ‘Kiralayan’ olarak KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi görülmektedir (Ek.14).

3.4.2 2002 yılında yeşil alan amaçlı talep edilen hali arazi Bakanlar Kurulu’nun 14 Aralık 2005 tarih ve S-1690-2005 sayılı kararı ile 53/1989 sayılı yasa altında 10 yıl süreyle rekreasyon amacı ile kiralanmıştır (Ek.15). İlgili firma ile imzalanan 6 Mart 2006 tarihli sözleşmede ise ‘Kiralayan’ olarak KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi görülmektedir (Ek.16).

3.4.3 2003 yılında turistik tesis yapma amaçlı talep edilen hali arazinin 63/1993 sayılı yasaya uygun olarak kiralandığına ilişkin 15 Ekim 2003 tarih ve E-2331-2003 sayılı Bakanlar Kurulu kararı mevcuttur. Bu karar dışında 28 Ekim 2009 tarih ve E-1005-2009 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yukarıda verilen karar tadil edilerek kiralanmış hali arazinin sınırları yeniden belirlenmiştir (Ek.17).

3.4.4 Otopark yapımı ve yeşil alan yaratılması amacıyla 53/1989 sayılı yasa tahtında Ör Altın Ör Turizm Şti. Ltd’e kiralanabilmesi için hali arazinin Ekonomi ve Turizm Bakanlığı’na devredilmesini onaylayan 8 Ekim 2008 tarih ve S(K-II)2033-2008 sayılı Bakanlar Kurulu kararı mevcuttur (Ek.18).

3.4.5 2006 yılında talep edilen hali arazinin plaj, yeşil alan ve otopark amaçlı kullanılmak üzere 53/1989 sayılı yasa kapsamında kiralanması için Maliye Bakanlığı’nın kontrol ve yönetimine devredildiğine ilişkin 21 Şubat 2007 tarih ve S(K-II) 397-2007 sayılı Bakanlar Kurulu kararı mevcuttur (Ek.19). İlgili firma ile imzalanan 22 Mayıs 2007 tarihli sözleşmede ise ‘Kiralayan’ olarak KKTC Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi görülmektedir (Ek.20).

3.4.6 Aşağı Dikmen’de mevcut hali arazi olarak kayıtlı tarım dışı arazinin 53/1989 sayılı yasa kapsamından çıkarılarak 63/1993 sayılı yasa kapsamında uzun vadeli olarak kiralanmasına ilişkin 18 Şubat 2009 tarih ve S(K-II) 537-2009 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı mevcuttur (Ek.21).

3.4.7 Aşağı Dikmen’de mevcut hali arazide yapılan ifraz neticesinde 187/2 ve 187/3 nolu parsellerin 53/1989 sayılı yasa tahtında 50 yıl süre ile konut yapımı amacı ile kiralanmasına ilişkin 6 Ağustos 2008 tarih ve S(K-II) 1675-2008 sayılı Bakanlar Kurulu kararı mevcuttur (Ek.22). Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu’nun 7 Kasım 2008 tarihli ve 6 numaralı kararında ise konu hali arazinin 63/2007 sayılı yasa tahtında görüşülmek üzere Konut

Edindirme İdaresi Başkanlığı'na aktarılması ve anılan Bakanlar Kurulu Kararı'nın 10 yıl olarak tadil edilmesi gerektiği belirtilmektedir (Ek.23).

3.5 Taşınmaz Mal Araştırması

53/1989 sayılı yasanın 13(2)(c) fıkrasında konut inşası yönünden hak sahibi olabilecek şahısların, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde konutu veya konut yapımına uygun arsa veya arazileri olmaması gerektiği belirtilmektedir. Ancak dosyalar üzerinde yapılan araştırmada, şahıslar için tüm KKTC sınırları dâhilinde yapılması gereken taşınmaz mal araştırmasının konu yasa maddesine aykırı olarak sadece bölgesel çapta yapıldığı görülmüştür. Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Şube Amirliği ile yapılan görüşmede; kayıtların bilgisayar sistemine girildiği ancak henüz bu verilerin kullanılmadığı, bu nedenle taşınmaz mal araştırmasının KKTC sınırları içerisinde yapılmasının çok uzun süre alacağı ifade edilmiştir (Hukuki Durum-1.7).

3.6 Hali Arazi İcar Belgesi

53/1989 sayılı yasanın 10(1) ve (2) maddeleri ve Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Usul ve Esasları Tüzüğü'nün 17(1) maddesi gereğince icarlanan hali araziler ve bunlar üzerindeki binalarla ilgili icar sözleşmelerinin Tapu ve Kadastro Dairesi'ne kaydedilmesi zorunludur ve kaydı yapılmayan icar sözleşmelerinin geçerliliği tamamlanmaz hükmünü getirmektedir (Hukuki Durum-1.5 ve 2.5).

Dönemin Kaymakamı Sayın Savaş Orakçioğlu'ndan icarlanan hali arazilerin icar sözleşmelerinin Tapu ve Kadastro Dairesi'ne kayıtlarının yapılıp yapılmadığına ilişkin ne tür bir takip yöntemi izlendiği, izlenmiyorsa gerekçeleri talep edilmiştir (Bkz.Ek.1). Sayın Savaş Orakçioğlu Ek.2'de verilen cevap yazısında; görev süresi içerisinde sözleşmelerin Tapu ve Kadastro Dairesi'ne sunulmadığı yönünde gerek Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu Üyeleri gerekse Kaymakamlık personeli tarafından kendisine bilgi verilmediğini belirtmiştir.

Tapu ve Kadastro Dairesi'nden, Girne Şube Amirliği'ne müracaat edip 2004-2009 döneminde 'Hali Arazi İcar Belgesi' alan icarcılara ilişkin bilgi, 4 Ağustos 2010 tarih ve SAY.0.00-B.3.13.104-10/695 sayılı yazımız ile talep edilmiştir (Ek.24).

Tapu ve Kadastro Dairesi'nin 18 Ağustos 2010 tarih ve TK36/6/10-39-10/724 sayılı cevap yazısında; 2004-2009 döneminde hali arazi icar belgesi alan icarcıların isimleri ve referansları tarafımıza sunulmuştur (Ek.25).

Sayın Gürkan Kara'dan 2004-2009 döneminde icar sözleşmesi imzalanan ve/veya sözleşme süresi devam eden kiracıların listesi talep edilmiştir (Bkz.3). Sayın Gürkan Kara'nın tarafımıza sunduğu liste (Bkz.4) ile Tapu ve Kadastro Dairesi'nin tarafımıza sunduğu liste karşılaştırıldığında, sözleşme imzalandığı halde Tapu ve Kadastro Dairesi'nden 'Hali Arazi İcar Belgesi' almayan icarcı sayısının 12 olduğu tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda dosya numaraları, ilgili şahısların ismi ve sözleşme süreleri verilmektedir.

| Dosya Numarası | İsim | Sözleşme Süresi |
|----------------|-------------------|-----------------------|
| 3/89/127 | Mesut Keçeci | 21.12.2005-20.12.2005 |
| 3/89/134 | C.Osman Sadrazam | 2.5.2007-1.5.2009 |
| 3/89/164 | Derviş Drangoz | 5.1.2009-4.1.2019 |
| 3/89/175 | Osman Özkoraltay | 29.12.2006-28.12.2016 |
| 3/89/207 | Yosif Yuannis | 10.5.2005-9.5.2015 |
| 3/89/210 | Mustafa Alyanak | 11.5.2005-10.5.2005 |
| 3/89/213 | Mustafa H.Abraş | 17.2.2006-16.2.2016 |
| 3/89/219 | Hasan Yeşilceova | 3.3.2008-2.3.2018 |
| 3/89/220 | Yoannis I.Cocukki | 27.12.2005-26.12.2005 |
| 3/89/224 | Bülent Çağır | - |
| 3/89/233 | Mustafa Akçaer | 8.12.2005-7.12.2015 |
| 3/89/309 | Tarcan Çelikkanat | 30.1.2009-29.1.2019 |

3.7 19/1963 Sayılı Pul Yasası'na Aykırı Olarak Belge Düzenlenmesi

Değiştirilmiş şekliyle 19/1963 Sayılı Pul Yasası altında çıkarılan Pul Vergileri (Değişiklik) Emirnamesi'ne göre Muhtarlar tarafından tasdik edilen belgelerin emirnamede yer alan miktarlarda pullanması gerekmektedir. Oysa hali arazi talep eden kişiler adına düzenlenmiş İkametgâh Belgeleri ile Bekârlık Belgelerinin pullanmamış oldukları (Hukuki Durum-7.1), ilgili Muhtarlar tarafından pullanmamış olan ve yukarıda anılan belgelerin değiştirilmiş şekliyle 19/1963 Sayılı Pul Yasası'nın 34. maddesi'ne aykırı olarak Girne Kaymakamlığı tarafından kabul edildiği görülmüştür (Hukuki Durum-6.1).

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Denetim sırasında elde edilen gözlem ve bulgular ışığında varılan sonuçlar ve bu sonuçlar hakkındaki önerilerimiz aşağıda görüldüğü gibidir.

4.1 53/1989 sayılı Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası'nın 'amacı', hali arazilerin icar ve icar takdir yöntemlerinin saptanması ile hali arazilerin bakımı, onarımı, yönetimi ve korunması ile ilgili düzenlemeleri yapmak olarak belirlenmiştir. Oysa, Girne Kaymakamlığı Girne bölgesinde mevcut hali arazilerin bilgisine sahip değildir. Bazı hali araziler üzerinde yasal mevzuata aykırı olarak konut, işyeri, ağıl ve garaj gibi yapılar mevcuttur ve/veya çeşitli nedenlerle izinsiz kullanılmaktadır. Girne Kaymakamlığı'nın mevcut hali arazi bilgisine sahip olmaması hali arazilerin kontrolünün yapılmasına engel olmasının yanında, hali arazilerin izinsiz kullanımından dolayı devletin gelir kaybına neden olmaktadır.

Girne bölgesinde yer alan tüm hali arazilerin Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından tespit edilmesi, Girne Kaymakamlığı tarafından ise elde edilen bu verilere göre hali arazilerin kontrolünü gerçekleştirme amaçlı bir düzenlemeye gidilmesi gerekmektedir. Ayrıca yasal mevzuata aykırı olarak kullanılan hali arazilere ilişkin hukuki girişimlerin yapılması gerekmektedir.

4.2 Hali arazi müracaatlarının değerlendirilmesi sürecinde, işlemler arasında uzun zaman aralıkları mevcuttur. İşlemlerin mümkün olan en kısa zamanda sonuçlandırılması için gerekli yapının kurulması veya mevcut yapının yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.3 53/1989 sayılı yasanın 13(2)(c) maddesine uygun olarak, hali arazi üzerine konut inşası yönünden hak sahibi olabilecek şahıslara ilişkin tüm KKTC sınırları dâhilinde yapılması gereken konut veya konut yapımına uygun arsa veya arazileri olup olmadığına dair araştırma sadece Girne bölgesi dâhilinde yapılmaktadır. Araştırmanın tüm KKTC sınırları içerisinde yapılmasına olanak verecek düzenlemelerin oluşturulması gerekmektedir.

4.4 Girne Kaymakamlığı kendisine yapılan konut amaçlı hali arazi kiralama taleplerini, Konut Edindirme İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilmesi ve sonucun kendilerine bildirilmesine ilişkin talepte bulunmuştur. Ancak Başkanlık tarafından konu talebe yanıt verilmemiş, Girne Kaymakamlığı ise talebine yanıt almamasına rağmen herhangi bir girişimde bulunmamıştır. Konut Edindirme İdaresi Başkanlığı'na gönderilen konut amaçlı hali arazi taleplerine ait bugüne kadar herhangi bir işlem yapılmamıştır. Kurumlar arasında bilgi paylaşımının mevcut olmaması, şahısların taleplerinin değerlendirilmemesine ve hali arazilerin izinsiz kullanımına neden olmaktadır. Konut Edindirme İdaresi Başkanlığı'na gönderilen konut amaçlı hali arazi taleplerine ilişkin olarak ilgili taraflarca hukuki bir çözümün üretilmesi gerekmektedir.

4.5 Yasal mevzuata aykırı olarak bazı hali arazilerin 53/1989 sayılı Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası kapsamında çıkarılarak 63/1993 sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası altında kiralanmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararları alınmış ve alınan kararlar uyarınca kira sözleşmeleri düzenlenmiş, bazı hali araziler 53/1989 sayılı yasa kapsamında kiralanması için Maliye Bakanlığı'nın kontrol ve yönetimine devredilmiştir. Oysa Hukuk Dairesi'nin 21 Ekim 2010 tarih ve SAV.0.00-26/3-10/1980 sayılı yazısında da belirtildiği üzere;

- Hali arazileri kiralama yetkisi Bakanlığın onayı ile Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu'ndadır.
- Büyük yatırım projeleri amaçlı icarlanmak istenen hali arazilerin ilgili Bakanlıklara devredilme kararında Bakanlar Kurulu'na herhangi bir yetki verilmemektedir.
- İcar takdiri ve diğer işlemlerin hangi kurumlarca yürütüleceği icarın niteliğine göre sınıflandırılmıştır. 53/1989 sayılı yasanın 4. maddesine göre hali arazilerin icar takdiri ve sair işlemlerin Bakanlığın onayı ile arazinin bulunduğu İlçe Kaymakamı tarafından yürütüleceği, 5. maddesine göre kamu yararı amacıyla icara verileceklerin takdirinin hali arazi icar takdir komisyonu tarafından yapılacağı, 7. maddesine göre ise büyük yatırım projelerinde icar takdiri ve sair işlemlerin icar kararı ile birlikte Bakanlık tarafından ilgili Bakanlıklara gönderileceği ve ilgili Bakanlık tarafından yürütüleceği belirtilmiştir. Sonuç olarak hali arazilerin 53/1989 sayılı yasa kapsamında kiralanması gerekmektedir.

4.6 Yasal mevzuat uyarınca icarlanan hali araziler ve bunlar üzerindeki binalarla ilgili Tapu ve Kadastro Dairesi'ne kaydedilmesi zorunlu olan icar sözleşmelerine ilişkin olarak Girne Kaymakamlığı ile Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Şube Amirliği arasında karşılıklı

bilgilendirme sisteminin oluşturulması, ayrıca Tapu ve Kadastro Dairesi'ne kaydedilmeyen hali arazilerin kayıtlarının yapılması için hali arazileri kiralayan şahıslar nezdinde girişimlerde bulunulması gerekmektedir.

4.7 Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Usul ve Esasları Tüzüğü'nün 'Kaymakamlar, 15'inci madde uyarınca almış oldukları listelere atfen, Cetvel II'de verilen ihbar örneği uyarınca, hak sahibi gerçek veya tüzel kişilere sözleşme imzalamaları için birer ihbar gönderir.' biçiminde olan 16 (1) maddesine uyulması gerekmektedir.

4.8 Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Usul ve Esasları Tüzüğü'ne uygun olarak hali arazi kiralama dilekçelerinin ekinde olması gereken belgelerin mevcut olması, ayrıca 19/63 sayılı Pul Yasası'nın 34(1) maddesine ve bu yasa altında çıkarılan emirnameye uygun işlem yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen sonuçlara bağlı olarak yıllardır alınması gereken yasal tedbirlerin alınmaması nedeniyle devletin mali kayıplarla karşılaştığı gerçeğinden hareketle önerilerimizin dikkate alınması ve önerilen tedbirlerin ivedi olarak hayata geçirilerek devletin kayıplarının önüne geçilmesi elzem görülmektedir.

Başkanlık makamına saygı ile arz olunur.

Tülay EREN
Kıdemli Denetçi