

Araştırma Makalesi

**Merkezi Yönetim ve Yerel Yönetimler Arasında Bir Tartışma Alanı Olarak: Vakıf
Taşınmazlarının Yönetimi ve Kullanımı**

*A Subject of Debate Between Central and Local Governments: The Utilization of Foundation
Properties*

Harika UÇAR Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu harika.ucar@hbv.edu.tr https://orcid.org/0000-0001-7438-7496	Abdullah ŞENOL Yüksek Lisans Öğrencisi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu a.senolvgm@gmail.com https://orcid.org/0000-0003-3847-0983
--	--

Makale Geliş Tarihi	Makale Kabul Tarihi
10.07.2025	20.08.2025

Öz

Türkiye Cumhuriyeti kuruluşundan hemen sonra, cumhuriyetin niteliklerine uygun birçok yeni kurumu kurmuş ve bu kurumlara uygun yasal düzenlemeleri gerçekleştirmiş olsa da köklü Osmanlı geleneksel yönetim yapısının ortaya çıkardığı bazı kurum, kuruluş ve bunlarla ilgili yasal düzenlemeleri kullanmayı da sürdürmüştür. Vakıflar da bunlardan biridir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde yerel yönetimlerin yetki, görev ve sorumluluk alanına giren pek çok konu kadılık, loncalar ve vakıflar tarafından gerçekleştirilmiştir. Sayıları oldukça fazla olan vakıfların, Osmanlı İmparatorluğu zamanında olduğu gibi günümüzde de merkezi yönetim tarafından tek bir çatıya bağlı olması için kurulmuş olan Vakıflar Genel Müdürlüğü, günümüzde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı bir şekilde görevlerini yürütmektedir.

Bu çalışmanın konusu, Osmanlı'dan günümüze vakıf kurumunun dönüşümü bağlamında Vakıflar Genel Müdürlüğü uhdesindeki taşınmazların yönetimi ve kullanım biçimleridir. Bu çalışmada, vakıf taşınmazlarının yerel kamu hizmetlerine katkı sağlama potansiyelini değerlendirmek ve merkezi-yerel yönetim ilişkileri çerçevesinde bu taşınmazların kullanımına dair uygulamaları incelemek amaçlanmaktadır. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün taşınmaz envanterini ve kullanım biçimlerini ortaya koyan böyle bir çalışmanın daha önce yapılmamış olması çalışmanın özgünlüğünü ortaya koyarken, vakıf taşınmazlarının değerlendirilme yöntemlerinin anlaşılması ve uygulamaların değerlendirilebilmesi açısından da oldukça önemlidir.

Anahtar Kelimeler: vakıflar, yerel yönetimler, Osmanlı'da yerel hizmetler, vakıf taşınmazları, vakıf taşınmazlarının değerlendirilmesi.

A Subject of Debate Between Central and Local Governments: The Utilization of Foundation Properties

Abstract

Although the Republic of Turkey, immediately following its foundation, established numerous institutions aligned with its republican principles and enacted corresponding legislation, it also continued to employ certain long-standing Ottoman administrative structures and their associated legal frameworks. Foundations (vakıflar) are among these enduring institutions. During the Ottoman era, many functions that fell within the remit of local administrations were in fact carried out by the judiciary (kadılık), guilds (loncalar), and foundations. As in the Ottoman period, the Directorate General of Foundations (Vakıflar Genel Müdürlüğü), established to bring all foundations under a single umbrella, now operates under the Ministry of Culture and Tourism.

Önerilen Atıf /Suggested Citation

Uçar, H. & Şenol, A., 2025, Merkezi Yönetim ve Yerel Yönetimler Arasında Bir Tartışma Alanı Olarak: Vakıf Taşınmazlarının Yönetimi ve Kullanımı, *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 60(3), 2999-3014.

The subject of this study is the management and usage of the immovables in the General Directorate of Foundations in the context of the transformation of the foundation institution from the Ottoman Empire to the present day. In this study, it is aimed to evaluate the potential of foundation immovables to contribute to local public services and to examine the practices of the use of these immovables within the framework of central-local administration relations. While the fact that such a study has not been done before, which reveals the immovable inventory and usage of the General Directorate of Foundations, it is very important in terms of understanding the methods of evaluation of foundation immovables and evaluating the practices.

Keywords: foundations; local governments; Ottoman local services; foundation immovable properties; evaluation of foundation properties

1. GİRİŞ

Tanzimat dönemine kadar Batılı anlamda yerel yönetim birimlerinin mevcut olmadığı Osmanlı İmparatorluğu'nda, yerel hizmetler büyük ölçüde gönüllü kuruluşlar ya da merkezi idare tarafından atanan kişiler aracılığıyla yürütülmekteydi. Osmanlı idari yapılanmasında askeri hizmetler ile sivil ve yargı işlevleri birbirinden ayrılmış olup, askeri hizmetlerden sorumlu beylerbeyi ve sancak beylerinin, doğrudan merkeze bağlı olan kadılar üzerinde herhangi bir yetkisi bulunmamaktaydı. Bu durum, taşra teşkilatının belirli ölçüde bağımsızlığını sağlayarak yönetsel bir denge oluşturmuştur (Eryılmaz, 2019, s. 230).

Kent yönetiminde ise adlî, mülkî ve beledî fonksiyonlar birbirinden ayrılmaksızın kadı tarafından ifa edilmiştir. Kazanın yönetimini elinde bulunduran kadı, hem şer'î ve idarî yargının başı hem belediye başkanı hem de merkezi yönetimin temsilcisi olarak görev yapmıştır (Eryılmaz, 2019, s. 230). Her ne kadar birçok adlî, idarî ve yerel yetki kadı makamında toplanmış olsa da kadının görev alanı dışında kalan hizmetler mahalle teşkilatları ve özellikle vakıflar olmak üzere çeşitli sivil toplum kuruluşları tarafından karşılanmıştır. Osmanlı'da bayındırlık, eğitim, sağlık gibi birçok alandaki hizmetler, merkezi bütçede karşılığı bulunmayan kalemler olarak, vakıflar aracılığıyla sağlanmıştır (Fidan, 2024, s. 1022).

Yalnızca Osmanlı'da değil, Selçuklu döneminde de bireyin mal varlığının yalnızca kendisine ait olmadığı; toplumun da bu mal varlığı üzerinde bir hakkı bulunduğu yönünde bir anlayış hakimdi. Bu yaklaşımdan ötürü, Batı'da yönetici ve zenginler kendileri için saraylar, malikaneler ya da şatolar inşa ettirirken; Osmanlı'da, zenginliğini büyük ölçüde devlet memuriyetinden elde eden kamu görevlileri, padişahlar ile onların eş ve çocukları cami, medrese, han, aşevi, misafirhane, çeşme, köprü, kütüphane ve hastane gibi kamusal yapılar yaptırmışlardır (Eryılmaz, 2019, s. 232). Bu yapıların yönetimi ve sosyal yardımların organizasyonu ise vakıflar aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Bu bağlamda değerlendirildiğinde, vakıfların sanılanın aksine yalnızca "dini ve uhrevî" değil, aynı zamanda "dünyevi ve beledi" bir nitelik taşıdığı, hatta Türklerin geleneksel belediye sisteminin bütünüyle vakıf esasına dayandığı yönünde literatürde görüşler mevcuttur (Ergin, 1936, s. 46). Ancak, vakıflar her ne kadar tüzel kişiliğe sahip olsalar da zaman içinde karar alma organlarının seçimle belirlenmemesi ve vakfedenin vakfiyede koyduğu kuralların dışına çıkılamaması nedeniyle, Batılı anlamda yerel yönetim birimlerine dönüşmeleri mümkün olmamıştır (Ökmen & Yılmaz, 2015). Bu nedenle Osmanlı döneminde yerel hizmet sunumunda önemli rol oynasalar da modern anlamda yerel yönetimlerin öncüsü oldukları ileri sürülemez.

Vakıfların, kurucuları tarafından şart koşulan hizmetleri sürdürülebilir şekilde yerine getirebilmeleri için gerekli olan mal varlığı yine kurucular tarafından temin edilmiştir (Akyıldız & Abay, s. 143-146). Vakıf sistemi, vakfedenin hayattayken bıraktığı mal varlığının tüketilmeden, hatta artırılarak, bu varlıklardan elde edilen gelirle hizmetlerin sürekli olarak sürdürülmesine dayanır. Dolayısıyla vakıf sisteminde süreklilik esastır. Vakıf kurucularının temel yaklaşımı, dünya hayatının geçici olduğu ancak yapılan hayırların kalıcılığını esas alır. Bu anlayış, bireylerin ölümünden sonra dahi hayır faaliyetlerinin devam etmesini sağlayacak yapılar oluşturmalarının temel nedenlerinden biridir. Caminin, kütüphanenin, hastanenin, kervansarayın ve çeşmelerin yanı sıra toplumdaki ihtiyaç sahiplerine yönelik sosyal yardımlar, vakıf sisteminin süreklilik esasına dayandığını göstermektedir (Akbulut, 2007, s. 66-70; Akman, 2007, s. 198-202).

Vakıf sistemi yalnızca insanlara yönelik değil, hayvanlar ve çevre gibi diğer canlılara da yardım etmeyi kapsamaktadır. Kuşlara su ve yem sağlama, hayvan barınakları kurma ve çevreyi koruma amacıyla oluşturulmuş vakıflar bu kapsamdadır. Bu yönüyle vakıflar, yardımseverlik ve toplumsal sorumluluk bilincinin gelişimine katkı sağlamıştır. Vakıflar yalnızca maddi yardımlarla sınırlı kalmayıp bireyleri sosyal risklere karşı da korumayı amaçlamaktadır. Bu çerçevede, kimsesiz çocuklara, akıl hastalarına, engellilere, yoksullara, harp mağdurlarına ve işsiz esnafa yönelik çeşitli vakıflar kurulmuştur. Bu çeşitlilik, vakıfların sosyal dayanışma ve yardımlaşmadaki işlevselliğini ortaya koymaktadır (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2012).

Vakıflar, insanlık tarihinin en eski sosyal yardım ve dayanışma mekanizmalarından biri olarak kabul edilmektedir. İnsan doğasında var olduğu düşünülen iyilik yapma arzusunun kurumsallaşmış bir yansıması olan vakıflar, bu arzusun toplum içerisindeki çeşitli etkileşimlerle organize ve işlevsel hale gelmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda, yardım etme isteğinin vakıf kurumunun temelinde yer aldığı genel kabul görmekle birlikte, vakıf kurmanın bir diğer amacının da özellikle zengin devlet görevlilerinin ölümünden sonra mallarının devlet tarafından müsadere edilmesini önlemek olduğu yönünde görüşler de bulunmaktadır (Vural, 2004, s. 182; Ergin, 1936, s. 46). Osmanlı'da aristokrat bir sınıfın oluşumunu engellemek amacıyla, vezir ve sadrazamlar gibi üst düzey devlet görevlilerinin mal varlıklarının ölüm sonrası devlet tarafından el konulması uygulaması, bu kişilerin ailelerinin önceki zengin yaşam standartlarını sürdürmelerini engellemiştir. Bu durumun, söz konusu mal varlıklarının vakıf yoluyla korunmasına neden olduğu düşünülmektedir (Vural, 2004, s. 182). Ziya Gökalp ve diğer bazı düşünürler de vakıf kurmanın bir nedeninin, mirasçılarının malları satmasının önüne geçmek ya da onlara kalıcı bir gelir kaynağı bırakmak olduğunu belirtmişlerdir (Ergin, 1936, s. 46-47). Ancak bu tür kötü niyetli yaklaşımlar, vakıf sisteminin genel işlevselliğini ve tarihsel rolünü tam anlamıyla açıklamak için yetersizdir. Nitekim Ergin (1936, s. 46-47), vakıf kurucularının ölümünden sonra mütevellî heyetinde sülalesinden hiç kimsenin yer almadığı veya tek bir kişinin yer aldığı örneklerle bu yaklaşımı çürütmektedir.

Kuruluş amacı ne olursa olsun, vakıfların halkın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik nitelikli hizmetler sunduğu yadsınamaz bir gerçektir. Osmanlı döneminde inşa edilen vakıf binaları, kent dokusuyla uyum içerisinde olan, kentsel mekânların düzenlenmesinde ve işlevselliğinde önemli rol oynayan yapılar olmuştur. Bu yapılar aynı zamanda yeni fethedilen şehirlerin birer "Türk kenti"ne dönüşmesinde de etkili olmuştur. Vakıf düşüncesi kent içinde "külliye", kırsalda ise "kervansaray" sisteminin gelişmesine zemin hazırlamıştır (Eryılmaz, 2019, s. 232-233).

Osmanlı döneminde vakıflar, günümüzde hem merkezi hem yerel yönetimlerin sorumluluğunda olan pek çok kamusal ve kentsel hizmeti üstlenmiştir. Ayrıca gelir ve servet dağılımına etkileriyle ekonomik alanda da aktif rol oynamışlardır. Her ne kadar üst tabakanın alt tabakaya doğrudan servet transferi söz konusu olmasa da vakıflar aracılığıyla servetin birey mülkiyetinden çıkarak toplumsallaşması ve elde edilen gelirlerin kamu hizmetlerine dönüştürülmesiyle sosyal politika kurumları olarak işlev görmüşlerdir (Yaylı, 2009, s. 24). Osmanlı'nın genişlemesinin durduğu ve azınlıkların bankerlik kurumları oluşturmaya başladığı dönemlerde, ekonomik hayatın devamlılığı açısından kurulan para vakıfları da dikkat çekicidir (Fidan, 2024, s. 1022-1023). Para, kredi, faiz, bankacılık, ticaret ve sanayi gibi alanlarda faaliyet gösteren bu vakıflar, toplumsal yaşamın her yönünde ve kültürel boyutta sosyal politikanın ayrılmaz bir parçası olmuştur.

2. AMAÇ ve YÖNTEM

Vakıflar, kamusal yarara hizmet etmek amacıyla gönüllü olarak kurulmuş, kendi kendini yönetme yetisine, belirli bir mal varlığına ve tüzel kişiliğe sahip yönetim dizgesinin dışında olan ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlardır. TMK'ya göre bir mal varlığının bütünü veya gelir getiren her türlü değer vakfedilebilir. Vakıfların hayır ve şartlarının yerine getirilmesinde en büyük girdiyi oluşturan unsur bu çalışmanın da konusu olan vakıf taşınmazlarıdır (Çoruhlu & Demir, 2014, s.95). Bu taşınmazlar ve onların yönetimini değerlendirirken sıklıkla tekrar edilen bazı kavramların vakıfların türlerinin, kurulma şekillerinin, vakıf taşınmazlarının türlerinin, vakıf taşınmazlarının değerlendirme şekillerinin neler olduğu açıklandıktan sonra Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait vakıf taşınmazları ve kullanım durumları hakkında mevcut envanterin ortaya konulması hedeflenmiştir. Literatür incelendiğinde vakıf taşınmazlarının özellikle kullanım durumları ve değerlendirilmelerine ilişkin böyle bir envanterin olmadığı görülmüş olup alandaki bu boşluğun doldurulmasının gerekli olduğu düşünülmüştür. Vakıf taşınmazlarının ekonomik değerinden kaynaklı olarak farklı çıkar ve siyasi çatışmaların konusu olduğu göz önünde bulundurulduğunda Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün uygulamalarının ve mevcut durumun bilimsel bir bakış açısıyla ortaya konulması oldukça önemlidir. Bu çalışma, nitel araştırma yaklaşımı çerçevesinde tasarlanmıştır. Araştırmada öncelikli olarak doküman incelemesi yapılmıştır. Bu kapsamda, vakıf taşınmazlarının yönetimi ve kullanımına ilişkin mevzuat (5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu vb.), Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün resmî raporları, faaliyet sonuçları, Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi (EVOS) verileri ve ilgili literatür incelenmiştir. Toplanan veriler betimsel analiz yöntemi ile değerlendirilmiştir. Çalışmada, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün taşınmaz envanteri ile kullanım biçimlerine dair mevcut durumu ortaya koyarak, sorun alanlarını ve çözüm önerilerini tartışmaya açmak amaçlanmıştır.

Bu çalışmada öncelikli olarak vakf'ın ne anlama geldiği, vakıf türleri ve kuruluş şekilleri hakkında kısaca bilgi verilmiş ardından günümüzde Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan taşınmaz sayısı, türleri ve değerlendirilme şekilleri detaylı olarak incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

3. VAKIF TÜRLERİ VE KURULUŞ ŞEKİLLERİ

Türk Dil Kurumu vakıf kelimesini “Bir hizmetin gelecekte de yapılması için belli şartlarla ve resmî bir yolla ayrılarak bir topluluk veya bir kimse tarafından bırakılan mülk, para.” (Türk Dil Kurumu, 2025) olarak tanımlamıştır. Vakıf, bir topluluğun ya da bir kişinin bıraktığı mülkün ya da paranın idare edildiği yer anlamına da gelir. Vakıflar, toplumun yararına çalışmayı amaç edinen kişilerin bir araya gelerek oluşturdukları kuruluşlardır ve bu kuruluşların çalışabilmesi için belli kişi veya kişilerin para ve mülk bağışlaması esastır. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 101. maddesinde ise vakıf, “Gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır” şeklinde tanımlanmıştır. Türk-İslam kültürünün unsurlarından biri olarak kabul edilen vakıflar, topluma mensup bir bireyin, sahip olduğu özel malların bir kısmını kamu hizmeti görececek bir kuruma dönüştürme eylemidir. Bu süreç, sosyal ve kültürel değerlerle şekillenen normlar, bireylerin psikolojik ihtiyaçları ve sosyal faktörlerin etkisiyle hareket eden bir mekanizma olarak açıklanabilir. (Uluç, 2014, s.128-140)

Günümüzde sivil toplum kuruluşları, çağın gereksinimlerine göre demokratik ve ekonomik anlamda rol oynayan önemli örgütlenmelerdendir. Vakıflar, sayı ve mali güç bakımından diğer sivil toplum kuruluşları arasında öne çıkmaktadır. Vakıfların taşıması gereken nitelikler şöyle sıralanabilir: (Ertem, 2011, s.26-32)

- Bir mal varlığına sahip olmalı,
- Anlamlı ve sürekli bir kurumsal yapıya sahip olmalı,
- Özerk olmalı ve kamu sisteminin bir parçası olmamalı,
- Kendi kendini yönetebilmeli ve özgürce karar alabilmeli,
- Kâr dağıtmamalı,
- Gönüllülük esasına dayanmalı,
- Kamusal amaçları destekleyici nitelikte olmalıdır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 101 ila 118. maddeleri vakıfların hukuki statüsünü düzenlemektedir. Türk Medeni Kanunu'na göre vakıf, gerçek veya tüzel kişilerin belirli ve sürekli bir amaca yönelik olarak yeterli mal ve haklarını özgülemesiyle ortaya çıkan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır. Bu mal topluluklarına, gelir getiren tüm ekonomik varlıklar ya da ileride gerçekleştirilmesi beklenen her türlü hak ve gelirler dahil edilebilir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu, vakıfları yönetim şekillerine göre çeşitli kategorilere ayırmaktadır. Bu kategoriler; mazbut vakıflar, mülhak vakıflar, cemaat vakıfları, esnaf vakıfları ve yeni vakıflardır. Türkiye’de esnaf vakfı olarak kabul edilen sadece bir vakıf bulunmaktadır. Bu nedenle çalışmaya dahil edilmemiştir.

3.1.Mazbut Vakıflar

Mazbut Vakıflar, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'na göre, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen ve temsil edilen vakıflar ile mülga olan 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu kapsamında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen vakıfları kapsamaktadır. Yani mazbut vakıflar, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen ve/veya temsil edilen, her biri ayrı birer özel hukuk tüzel kişiliğine sahip vakıflardır.

Mazbut vakıflarının mal varlıkları, vakıf şartları ve vakfedenin taleplerini içeren belgeler, bu vakıfların amaçlarını ve diğer koşullarını belirleyen "vakfiye" adı verilen metinlerde detaylı bir şekilde tanımlanmaktadır. (Öztürk, 1995, s.21-24) Bu belgeler, vakfın işleyişine yönelik esasları belirleyerek, vakfedenin niyetinin doğru bir şekilde uygulanmasını sağlar. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 2022 yılı faaliyet raporuna göre mazbut vakıf sayısının yaklaşık 61.000 adet olduğu belirtilmektedir (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2023, s.5).

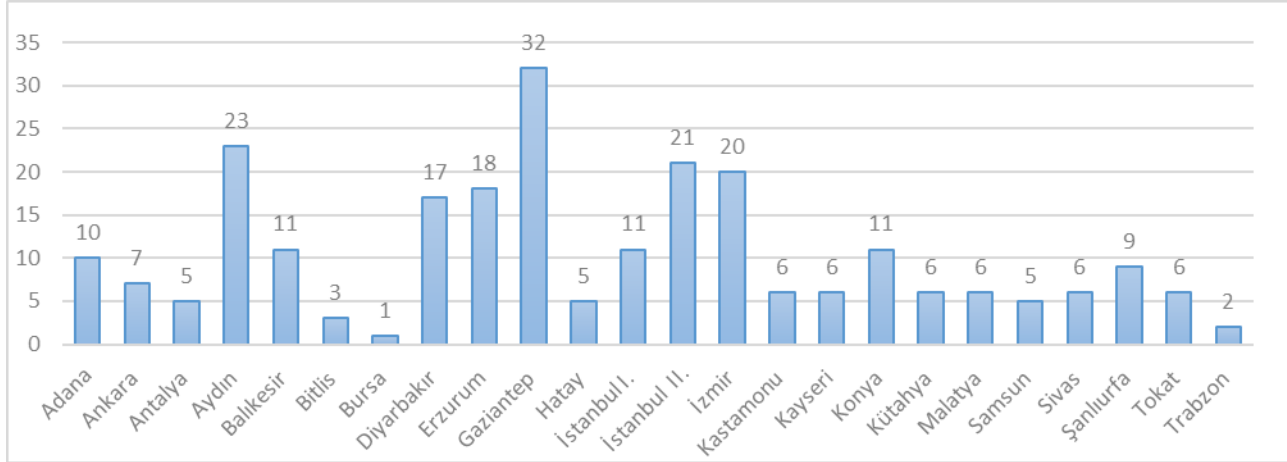
3.2. Mülhak Vakıflar

Mülga 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce tesis edilmiş ve yönetiminde vakfedenlerin soyundan gelenlerin hak sahibi olduğu vakıflar, Mülhak Vakıflar olarak adlandırılmaktadır. 5737

Sayıli Vakıflar Kanunu’nun 3. maddesine göre; bu vakıfların müteveli heyeti, vakfın mal varlığını, vakıf şartlarını ve vakfedenin arzularını, vakfiyeye uygun bir biçimde yerine getirmekle yükümlüdür.

Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün sitesinde 20.07.2024 tarihli verilerine göre mevcut durumda toplam 247 adet Mülhak Vakıf bulunmaktadır.(Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024)

Grafik 1: Mülhak Vakıfların Bölge Müdürlüklerine Göre Dağılımı.



Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024, vgm.gov.tr

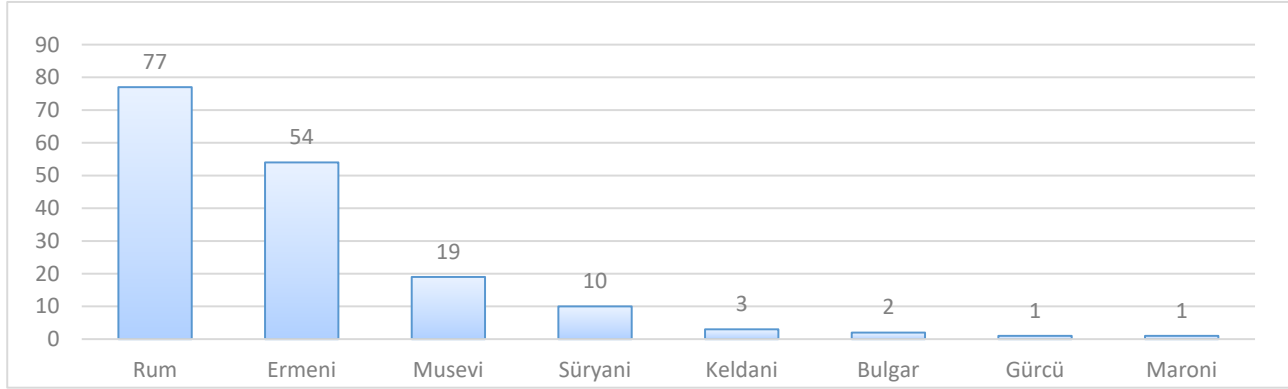
Yukarıda 247 tane Mülhak Vakfın bölgelere göre dağılımı verilen Grafik 1’de görüldüğü üzere bölgesel bazlı sıralamaya göre, 32 tane Mülhak Vakıfla Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü ilk sırada yer almaktadır, bu bölgeye en yakın sayı ise 23 tane Mülhak Vakıf ile Aydın Vakıflar Bölge Müdürlüğü takip etmektedir. Bölge bazında yapılan değerlendirmeler, mülhak vakıfların coğrafi dağılımı hakkında genel bir çerçeve sunmakla birlikte, il bazında gerçekleştirilen analizler daha ayrıntılı ve yerinde veriler ortaya koymaktadır. Örneğin, İstanbul I. Vakıflar Bölge Müdürlüğü’ne bağlı olan İstanbul’un Avrupa Yakası ile Tekirdağ ili dikkate alındığında, İstanbul Avrupa Yakası’nda 10, Tekirdağ ilinde ise 1 adet mülhak vakıf bulunmaktadır. İstanbul II. Vakıflar Bölge Müdürlüğü’nün yetki alanındaki İstanbul’un Anadolu Yakası ve Kocaeli illerinde ise toplamda 21 mülhak vakıf yer almakta olup, bu vakıfların tamamı İstanbul’un Anadolu Yakası’nda konumlanmıştır. Bu bağlamda, il düzeyinde bakıldığında yalnızca İstanbul ili sınırları içerisinde toplam 31 mülhak vakfın yer aldığı görülmektedir. Benzer şekilde, Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü’ne bağlı olan Gaziantep, Kahramanmaraş ve Kilis illeri açısından değerlendirildiğinde; Gaziantep ilinde 28, Kahramanmaraş’ta 1 ve Kilis’te 3 mülhak vakıf bulunmaktadır. Bu veriler, İstanbul’dan sonra en fazla mülhak vakfa sahip ilin Gaziantep olduğunu ortaya koymaktadır.

3.3. Cemaat Vakıfları

5737 sayılı Vakıflar Kanunu (2008) uyarınca, Vakfiye varlığının olup olmadığına bakılmaksızın, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde tüzel kişilik kazanmış olan ve mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan gayrimüslim cemaatlere ait vakıflar, bu bağlamda tanımlanmaktadır. Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün 05.08.2020 tarihinde yayınladığı istatistiki verilere göre mevcut durumda 167 tane Cemaat Vakfı bulunmaktadır.(Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024)

T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü verilerine göre düzenlenmiş olan Grafik 2’de görüleceği üzere Türkiye’de 8 farklı cemaate ait vakıf bulunmaktadır.

Grafik 2: Cemaatlerine göre vakıflarının dağılımı.



Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024,vgm.gov.tr

Cemaat vakıfları, mülga 2762 sayılı Vakıflar Kanunu (1935) kapsamında sunmuş oldukları beyanname aracılığıyla, taşınmazlarını tapuda vakıfları adına tescil etme imkânına sahip olmuşlardır. Ayrıca, bu vakıflar, 2762 sayılı kanunda Mülhak Vakıf statüsünde değerlendirilmiştir.

3.4.Türk Medeni Kanunu’na Göre Kurulan Yeni Vakıflar

20 Şubat 2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 3. maddesi uyarınca, yürürlükten kaldırılan 743 sayılı Medeni Kanun ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıflar "Yeni Vakıf" olarak tanımlanmaktadır. Bu yeni vakıflar, yalnızca 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu çerçevesinde tesis edilmekte ve faaliyet göstermektedirler.

Yeni vakıflar, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları, Çevre Koruma Vakıfları ve Çok Amaçlı Vakıflar olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kategoriler, vakıfların işlevlerini ve amaçlarını belirlemekte önemli bir rol oynamaktadır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün 16 Temmuz 2024 tarihli verilerine göre, günümüzde toplamda 6094 adet yeni vakıf bulunmaktadır. Bu vakıfların 5081’i, "Diğer Yeni Vakıflar" kategorisi altında sınıflandırılan, birden fazla amaca hizmet eden çok amaçlı vakıflardır. Ayrıca, 1003 vakıf sosyal yardımlaşma ve dayanışma, 10 vakıf ise çevre koruma alanında faaliyet göstermektedir.

Bunların yanı sıra, toplam 6094 yeni vakıf içerisinde 3294 Sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu çerçevesinde kurulan sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakıfları hariç olmak üzere, 329 vakfa Cumhurbaşkanı tarafından vergi muafiyeti tanınmış olup, bu vakıflar özel bir statüye sahiptir. (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2024)

Ayrıca; yeni vakıfların gerek yurt içinde gerekse yurt dışında (mütekabiliyet esası gereği) 2108 tane Şube ve 1551 tane Temsilcilikleri bulunmaktadır.(Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024)

4. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BÜNYESİNDE BULUNAN TAŞINMAZ SAYISI VE TÜRLERİ

Vakıfların tek bir merkezden idare edilebilmesini sağlamak amacıyla II. Mahmud 1826’da Evkaf-ı Hümayun Nezareti’ni kurmuştur. Evkâf-ı Hümayun Nezâreti, ilk TBMM hükümeti içerisinde de Şer’iyye ve Evkaf Vekâleti olarak yer bulmuş ancak 3 Mart 1924’te kaldırılarak Başbakanlığa bağlı bir umum müdürlük haline getirilmiştir. 1984 yılında yeni bir anlayışla yeniden düzenlenen Vakıflar Genel Müdürlüğü Başbakanlığa bağlı olarak görev yapmaya başlamıştır. Günümüzde ise Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı bir şekilde görevlerini yürütmektedir.

Vakıf kurumlarında iki tür gayrimenkul bulunmaktadır. Bunlardan ilki hayır amaçlı kullanılan mallar, ikincisi ise bu hayır işlerinin sürdürülebilirliği, korunması, vakfın diğer hayri şartlarının ve hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla tahsis edilmiş gelir getiren mülklerdir. (Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1978, s.91-92) Bu şekilde, vakıfların kuruluşuyla birlikte vakıf gayrimenkulleri de ortaya çıkmıştır.

Vakıf mülklerinin tarihsel gelişimini anlayabilmek için öncelikle eski arazi rejimlerine kısa bir bakış atmakta fayda vardır. Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerinde uygulanan arazi düzeni, bu bağlamda önemli veriler sunar. Söz konusu dönemlerde toprakların büyük bir kısmı Hazine arazisi olarak kabul edilmekte ve devlet mülkiyetinde bulunmaktaydı. Devletin başındaki hükümdarlar, bu arazilerin mutlak sahibi olarak, fermanlarıyla belirli toprak parçalarını şahıslara tahsis etmişlerdir. Aynı zamanda, bazı bireyler, Hazineye belirli ödemeler yaparak, belirli arazileri mülkiyetlerine geçirme hakkı elde etmiş ve bu şekilde şahıs

mülkiyetine tabi araziler meydana gelmiştir. Zaman içerisinde, bu özel mülkiyet altındaki arazilerin bir kısmının vakfedilmesiyle vakıf arazileri ortaya çıkmıştır. Vakıf mülklerinin teşekkül etmesi, vakıf sisteminin tarihsel altyapısını oluşturan en önemli süreçlerden biri olarak kabul edilmektedir. (Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1978, s.91-92)

Vakıf arazilerinin Osmanlı İmparatorluğu döneminde ve günümüz Türkiye'sinde sürekliliği, bu arazilerin ilgili kurumlar aracılığıyla günümüze dek ulaşmasını sağlamıştır. Bu bağlamda, Cumhuriyetin kuruluşundan önce var olan teşkilat yapısının, Cumhuriyet döneminde Vakıflar Genel Müdürlüğü çatısı altında faaliyetlerine devam ettiği gözlemlenmektedir. Bu durum, vakıf arazilerinin yönetimi ve korunması açısından kurumsal bir sürekliliği ifade etmektedir. Dolayısıyla, Osmanlı'dan günümüze uzanan bu mirasın, yeni yapılanmalarla güncellenerek varlığını sürdürmesi, vakıf sisteminin tarihsel ve kültürel önemini vurgulamaktadır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından 1978 yılında yayımlanan verilere göre, Genel Müdürlüğün organizasyonu 23 Bölge Müdürlüğü etrafında şekillenmiştir. Bu bağlamda, Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde toplam 28.002 adet akar ile 7.385 adet hayrat olmak üzere toplamda 35.387 taşınmazın var olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, bilinmeyen ve henüz aplikasyonları yapıp el konulmayan vakıf emlak sayısının 1978 yılında 9.384 tane olduğu yapılan yayından anlaşılmaktadır (Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1978, s.91-92). Bu ifadeden anlaşılabileceği üzere, henüz el konulmamış vakıf taşınmazlarının varlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün taşınmaz sayısında sürekli bir değişim olacağını göstermektedir. Zira, bu taşınmazların aplikasyon işlemlerinin tamamlanmasının ardından el konulması durumunda, toplam taşınmaz sayısında bir artış ya da azalma meydana gelecektir. Bu süreç, vakıf mülklerinin yönetimi ve korunması açısından önemli bir dinamik sunmakta ve Genel Müdürlüğün taşınmaz envanterinin sürekli olarak güncellenmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Yukarıda belirtilen durumu destekler nitelikte, 1978 yılı ile 2024 yılı arasında bir karşılaştırma yapıldığında, 28 Kasım 2024 tarihi itibarıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bünyesinde bulunan taşınmaz sayısı 65.946 iken, bağımsız alan sayısının 70.749 olarak gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

Tablo 1: 1978 ve 2024 Yılları Karşılaştırmalı Vakıflar Genel Müdürlüğü Taşınmaz Envanteri

Bölge Müdürlükleri	1978			2024		
	Mazbut Akar	Mabut Hayrat	Toplam	Mazbut Akar	Mazbut Hayrat	Toplam
Adana	392	51	443	2.953	239	3.192
Ankara	478	484	962	1.232	609	1.841
Antalya	511	293	804	3.010	452	3.462
Aydın	1.562	335	1.897	2.280	514	2.794
Balıkesir	1.261	110	1.371	2.467	356	2.823
Bitlis	643	145	788	1.042	322	1.364
Bursa	668	367	1.035	944	612	1.556
Çanakkale	122	94	216	-	-	-
Diyarbakır	1.318	114	1.432	1.053	248	1.301
Edirne	535	165	700	592	217	809
Erzurum	708	200	908	1.021	310	1.331
Gaziantep	421	420	841	1.045	360	1.405
Hatay	3.528	612	4.140	2.841	966	3.807
İstanbul	4.589	1.558	6.147	11.252	2.414	13.666
İzmir	1.194	216	1.410	3.055	796	3.851
Kastamonu	-	-	-	281	531	812
Kayseri	924	371	1.295	2.492	659	3.151
Konya	227	451	678	1.635	845	2.480

Kütahya	7.548	514	8.062	6.769	694	7.463
Malatya	-	-	-	1.089	293	1.382
Manisa	120	149	269	-	-	-
Samsun	443	328	771	2.055	218	2.273
Sivas	120	205	325	423	295	718
Şanlıurfa	443	79	522	1.370	311	1.681
Tokat	-	-	-	1.020	472	1.492
Trabzon	247	124	371	881	411	1.292
TOPLAM	28.002	7.385	35.387	52.802	13.144	65.946

Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 1978 yılı yayını ve Vakıflar Genel Müdürlüğü 2024 Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi(EVOS) verilerinden derlenerek hazırlanmıştır.

1978 yılından 2024 yılına gelindiğinde geçen süre zarfında taşınmaz sayısında meydana gelen değişim, ilerleyen yıllarda da sayılarda takas, trampa, kamulaştırmaz el atma, satış vb. nedenlerle artış veya azalış olabileceğini göstermektedir. Ayrıca 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 30. Maddesi farklı nedenlerle hazine, belediye, özel idare ya da köy tüzel kişiliğinin mülkiyetine geçen vakıf kültür varlıklarının Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne mazbut vakıf olarak devrolacağını hükme bağlamıştır. Dikkat edilen husus taşınmazın vakıf yoluyla meydana gelmiş olması yani vakfedilmiş olmasıdır, söz konusu tarafların mülkiyetine hangi nedenle ve nasıl geçtiği üzerinde durulmaz. Kanun maddesinin bu hükmü de vakıf taşınmazlarının sayısında artışlara neden olmaktadır. Bu kanun hükmüne istinaden son dört yılda Vakıflar Genel Müdürlüğü envanterine eklenen taşınmaz sayıları Tablo 2'de görülmektedir.

Tablo 2. 30. Madde Kapsamında Mazbut Vakıf olarak Tescil Edilen Taşınmaz Sayısı

Yıllar	Taşınmaz Sayısı
2021	44
2022	33
2023	21
2024	79

Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü 2021, 2022,2023 ve 2024 yılları faaliyet raporları, vgm.gov.tr

Vakıfların taşınmaz envanteri oldukça geniş bir çeşitliliğe sahip olup 28.11.2024 tarihi itibarıyla toplam 63.532 adet taşınmaz türü bulunmaktadır. Taşınmaz türlerindeki çeşitlilik dikkat çekici şekilde farklı alanlarda vakıf taşınmazı bulunduğunu göstermektedir. Bunlardan 22.256 adet arsa, 17.041 adet tarla, 6.668 adet dükkan, 5.625 adet cami ve 1.059 adet türbe sayıca en çok dikkat çekenleridir. Bu taşınmaz türleri, vakıfların dini, ticari, tarımsal ve konut alanlarında önemli bir varlık gösterdiğini ortaya koymaktadır. Bunun yanı sıra bahçe (2.442 adet) ve fındık bahçesi (2.324 adet) gibi taşınmazlar, tarım alanında da ciddi bir potansiyele sahip olduğunu göstermektedir. Daha az sayıda bulunan 1 adet ağız taş un değirmeni, 2 adet sazlık, 4 adet su terazisi, 7 adet pasaj ve 16 adet sinagog gibi taşınmazlar, vakıfların yalnızca büyük ölçekte değil, farklı alanlarda da faaliyet gösterdiğini ortaya koymaktadır. Ayrıca hamam (337 adet), bedesten (461 adet) ve han (986 adet) gibi yapılar, vakıfların tarihsel mirasın korunması ve toplumsal hizmetlerdeki rollerini de desteklemektedir. Az sayıda olan taşınmazlar, vakıfların farklı hizmet alanlarında faaliyet göstermekle birlikte toplumsal ihtiyaçlara göre şekillenmiş bir çeşitliliği barındırdığını göstermektedir. Bu durum, vakıfların toplumun her kesimine hitap edebilme potansiyelini ve çok yönlü bir yapı sergilediğini kanıtlamaktadır. Envanterdeki zenginlik, vakıfların tarihi, kültürel, ekonomik ve sosyal alanlarda önemli bir role sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Tablo 3. Vakıflar Genel Müdürlüğü Taşınmaz Sayısı ve Kullanım Durumu

Bölge Müdürlükleri	Kiracılı Dosya	İşgalcili Dosya	Tahsisli Dosya	Lojmanlı Dosya	Boş Dosya	Kiralanamaz
Adana	764	870	49	10	189	235
Ankara	1.170	46	49	155	307	332
Antalya	1.127	1.144	71	50	503	394
Aydın	1.126	144	55	28	486	127
Balıkesir	827	42	54	13	159	88
Bitlis	701	20	14	18	318	383
Bursa	701	161	162	22	179	305
Diyarbakır	882	516	14	30	333	132
Edirne	715	36	20	0	15	176
Erzurum	1.098	25	30	20	118	497
Gaziantep	721	50	25	13	389	191
Hatay	977	221	28	0	819	698
İstanbul 1.	5.712	3.226	787	243	1.748	970
İstanbul 2.	1.604	1.241	163	130	270	212
İzmir	2.039	110	133	24	528	527
Kastamonu	327	13	38	3	47	103
Kayseri	1.380	40	35	20	91	1.013
Konya	1.063	25	43	27	829	270
Kütahya	3.116	423	39	14	2.554	1.437
Malatya	971	63	16	22	321	473
Samsun	737	84	39	14	71	1.061
Sivas	396	18	13	25	29	171
Şanlıurfa	712	196	21	20	659	183
Tokat	564	13	24	12	621	18
Trabzon	511	18	53	12	254	113
Toplam	29.941	8.745	1.975	925	11.837	10.109
GENEL TOPLAM	63.532					

Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü 2024 Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi(EVOS) verilerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Türkiye genelinde 25 bölge müdürlüğü tarafından yönetilen taşınmazlar genel olarak altı temel kategoriye ayrılmıştır. Bu kategoriler, kiracılı, işgalcili, tahsisli, lojmanlı, boş ve kiralanamaz taşınmazlardan oluşmaktadır. Verilere göre, taşınmazların en büyük kısmını 29.941 adetle kiracılı dosyalar oluşturmaktadır. Bu kategoride en fazla dosya, 5.712 adet ile İstanbul I. Bölge'ye aittir. İşgalcili taşınmazlar, toplam 8.745 adet ile ikinci en büyük kategoriyi oluşturmakta olup, İstanbul I. Bölge (3.226 dosya) bu kategoride de başı çekmektedir. Bunun yanı sıra, tahsisli taşınmazlar, 1.975 adet ile daha sınırlı bir paya sahip olup, İstanbul I. Bölge (787 dosya) bu alanda da öne çıkmaktadır.

Boş ve kiralanamaz taşınmazlar, ekonomik açıdan ciddi bir potansiyelin kullanılmadığını göstermesi açısından dikkat çekicidir. Boş taşınmazlar, toplamda 11.837 adet ile önemli bir büyüklüğe ulaşmaktadır. Bu kategoride,

Kütahya Bölge Müdürlüğü 2.554 adet boş taşınmaz ile ilk sırada yer almakta ve bu taşınmazların atıl durumda olması, kullanılabilir kaynakların değerlendirilmediğini göstermektedir. Benzer şekilde, kiralanamaz taşınmazlar toplamda 10.109 adet ile öne çıkmakta ve burada da Kütahya Bölge Müdürlüğü (1.437 dosya) lider konumdadır. Ayrıca, Hatay (819 boş dosya) ve Şanlıurfa (659 boş dosya) gibi bölgelerde de atıl durumda olan taşınmaz sayısının yüksek olduğu görülmektedir.

Tahsisli dosya sayısına bakıldığında ise mevcut durumda Türkiye geneli toplam 1.975 adet dosyanın olduğu anlaşılmakta olup, bu taşınmazların ekseriyetle kamu kurum ve kuruluşlarına, üniversitelere ve kamuya yararlı dernek ve vakıflara protokol karşılığında tahsis edildiği değerlendirilmektedir. Zira Milli Eğitim Bakanlığına tahsis edilen yurt binaları veya okullar buna birer örnek gösterilebilir.

5. VAKIF TAŞINMAZLARININ DEĞERLENDİRİLMİŞ ŞEKİLLERİ

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesi, kamu idarelerinin çeşitli mal ve hizmet alımları ile taşınmaz kiralama işlemlerinin hukuki çerçevesini düzenleyen temel bir hüküm olarak öne çıkmaktadır. Bu maddeye göre, genel bütçeye dahil kamu idareleri, katma bütçeli idareler, özel idareler ve belediyelerin kiralama işlemleri Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabidir. Dolayısıyla, bu Kanun, kamu yararını gözetmek ve şeffaflığı sağlamak amacıyla bir çerçeve sunmakta; kiralama süreçlerinin belirli kurallara uygun olarak gerçekleştirilmesini teminat altına almaktadır.

Bu bağlamda, Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait taşınmazların kiraya verilmesi de Devlet İhale Kanunu hükümleri doğrultusunda yürütülmektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü hem vakıf kültür varlıklarını korumak hem de bunların kullanımını düzenlemekle yükümlüdür. Ancak bu yükümlülük, yalnızca vakıf kültür varlığı olarak nitelendirilen taşınmazlarla sınırlı değildir. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yönetiminde bulunan ve vakıf kültür varlığı sayılmayan diğer taşınmazların kiralama işlemleri de aynı Kanun çerçevesinde düzenlenmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü, vakıf taşınmazlarının taşınmazların k belirli mevzuat hükümleri ve düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Bu bağlamda, yönetim süreçlerinin temel dayanağını "*Vakıf Taşınmazlarının Usul ve Esasları*" ile "*Vakıf Taşınmazlarının Tıp Kira Sözleşmesi*" oluşturmaktadır. Bu düzenlemelerde, ilgili taşınmazların değerlendirilmesi ve kiralama süreçlerinde Devlet İhale Kanunu, Vakıflar Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu gibi mevzuatların hükümleri esas alınmakta, bu doğrultuda hem hukuki hem de mali yönden uyum gözetilmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü, yönetimindeki taşınmazları farklı yöntemlerle değerlendirme yetkisine sahiptir. Bu yöntemler, taşınmazların fiziksel durumuna, ekonomik değerine ve kullanım amaçlarına göre çeşitlilik göstermektedir. Vakıf kültür varlığı olarak kabul edilen taşınmazlar dışında kalan diğer taşınmazların değerlendirilmesinde, aşağıdaki yöntemler öne çıkmaktadır:

- **Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama:** Vakıflar Genel Müdürlüğü, kültürel ve tarihi değeri olan taşınmazların korunması amacıyla restorasyon ya da onarım karşılığı kiralama yöntemini sıklıkla kullanmaktadır. Bu yöntemle, taşınmazın kullanım hakkı belirli bir süreliğine kiracıya devredilmekte, kiracı ise taşınmazın bakım ve onarımını üstlenmektedir. Bu uygulama, kültürel mirasın korunmasını sağlamanın yanı sıra, taşınmazların ekonomik açıdan da değer kazanmasına olanak tanımaktadır.
- **Kat Karşılığı İnşaat Yöntemi:** Bu yöntem, taşınmazların ekonomik değerini artırmak ve daha verimli bir şekilde kullanmak amacıyla tercih edilmektedir. Kat karşılığı inşaat modelinde, taşınmaz üzerinde belirli bir yapı inşa edilmekte ve ortaya çıkan yapının bir kısmı mülkiyet hakkı olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne bırakılmaktadır. Bu yaklaşım, özellikle atıl durumda olan taşınmazların değerlendirilmesinde önemli bir ekonomik araçtır.
- **Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama:** Bu yöntemde, taşınmazların kullanım hakkı belirli bir süre için kiracıya devredilirken, kiracı yapım ya da onarım giderlerini karşılamaktadır. Bu model, taşınmazların hem fiziksel hem de ekonomik açıdan iyileştirilmesini sağlamaktadır.
- **Adi Kiralama Yöntemi:** Vakıflar Genel Müdürlüğü, taşınmazların gelir getirecek şekilde değerlendirilmesi için adi kiralama yöntemine de başvurmaktadır. Bu model, diğer yöntemlere göre daha basit bir kiralama sürecini ifade etmekte ve genellikle daha kısa vadeli sözleşmelerle uygulanmaktadır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 2023 yılı Ekim ayına ait kamuya açık platformlarda yayımlanan verilerine göre, toplamda 5.800 adet vakıf taşınmazı kültür varlığının restorasyonu tamamlanmıştır. Bu kapsamda, cami, türbe, han, hamam, bedesten, kümbet, sinagog, medrese, kervansaray, pazar, çarşı, divanhane ve kütüphane

gibi farklı kategorilerde binlerce eser restore edilmiş olup bu misyonunu devam ettirmeye çalıştığı anlaşılmaktadır. (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024)

01.01.2002-30.09.2024 tarihleri arasında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından kat karşılığı inşaat modeli kapsamında toplam 907 taşınmaz ihale edilmiş ve bu ihaleler sonucunda yaklaşık 8.000 adet yeni taşınmaz veya tesis elde edilmiştir. 2024 yılı verilerine göre ise, yapım veya onarım karşılığı kiralama modeli ile 601 taşınmaz ihya edilip kiralanmıştır. Ayrıca, restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde toplam 477 taşınmazın kiraya verilerek ihya edildiği kaydedilmiştir.

Tablo 4. Vakıf Taşınmazlarının Değerlendirme Şekilleri

01.01.2002-30.09.2024 Tarihleri Arası	
Değerlendirme Modeli	Sayısı
Kat Karşılığı İnşaat Modeline Göre Değerlendirilen Taşınmaz Sayısı	907
Yapım veya Onarım Karşılığı Modeline Göre Değerlendirilen Taşınmaz Sayısı	601
Restorasyon veya Onarım Karşılığı Modeline Göre Değerlendirilen Taşınmaz Sayısı	477
Toplam	1.985

Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024,vgm.gov.tr

Ayrıca, tabloda yer almayan ancak yukarıda belirtilen verilere dayanarak, 29.941 adet kiralama dosyasının mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda, kat karşılığı, yapım veya onarım, restorasyon veya onarım gibi kiralama modelleri ve uzun süreli kiralama yöntemleri dışında kalan binlerce taşınmazın adi kira yöntemiyle üçüncü şahıslara veya kamu kurumlarına kiralandığı anlaşılmaktadır.

Kat karşılığı inşaat modeli, taşınmazların değerlendirilmesinde sıklıkla kullanılan bir yöntem olup, bu model sonucunda taşınmazlar; konut, daire, dükkan, büro, villa, iş yeri gibi çeşitli yeni yapı türlerine dönüşebilmektedir. Yapım veya onarım karşılığı değerlendirilen taşınmazlar ise, ticari tesis, akaryakıt istasyonu, yurt, spor tesisi, eğitim tesisi, sosyo-kültürel tesis, turizm tesisi, liman, sağlık tesisi, maden suyu işletmeleri, otopark, arıtma tesisi, sanayi tesisi, motorlu araç spor ve yarış alanları gibi çeşitli fonksiyonel yapılara evrilebilmektedir. Restorasyon veya onarım karşılığı modelinde ise, taşınmazlar genellikle turizm tesisi, sosyo-kültürel tesis, konut, sağlık tesisi, koruma kurulu kararlarına uygun olarak inşa edilen yapılar, ibadet alanları, idari binalar ve eğitim tesisleri gibi yapılara dönüştürülmektedir (Vakıflar Genel Müdürlüğü, 2024).

Tablo 5. Vakıflar Genel Müdürlüğü 2021-2024 Gelir ve Gider Kalemleri

Gelir Kalemleri	Yıllar			
	2021	2022	2023	2024
Kira Gelirleri	1.124.060.233,67	1.557.639.990,77	2.572.336.064,30	6.619.908.875,85
İştirak Gelirleri	2.535.626,89	639.892.944,05	1.092.711.203,99	4.552.620.634,31
Diğer Gelirler	73.556.063,63	83.518.693,40	351.800.513,73	360.432.039,45
Mazbut Vakıflara Ait Taşınmaz Satış Gelirleri	75.043.552,47	655.033.732,08	516.567.712,73	634.573.269,32
Faiz Gelirleri	156.298.385,32	199.105.052,89	261.387.230,25	2.008.855.945,52
Mazbut Vakıf Taviz Bedeli	110.371.506,47	44.673.314,79	99.936.908,96	110.681.149,56
Vakıf Yönetim ve Temsil Gelirleri	14.366.511,22	16.068.173,77	28.147.219,44	47.810.321,91
Şartlı-Şartsız Bağışlar ve Yardımlar	1.517.101,35	3.761.524,07	5.259.764,09	558.124.615,06

Tahvil Senet ve Bonolar	456.062.312,69	1.264.403.281,71	4.454.490.460,21	8.988.368.665,12
Proje Yardımları	90.000.000,00	44.995.918,04	-	-
Toplam Gelir	2.103.811.293,71	4.509.092.625,57	9.382.637.077,70	23.881.375.516,10
Gider Kalemleri	2021	2022	2023	2024
Diğer Vakıf Hizmetleri	279.023.729,94	564.492.132,00	1.255.456.510,00	1.843.547.421,00
Vakıf Hayır Hizmetleri	193.861.157,38	344.896.058,00	1.285.178.258,00	3.212.444.682,00
Vakıf Taşınmazların Değerlendirilmesi	83.170.283,23	657.680.348,00	1.113.721.854,00	3.773.011.870,00
Vakıf Taşınmazların Korunması ve Yenilenmesi	626.915.642,44	1.298.452.016,00	2.362.345.719,00	6.451.223.399,00
Yönetim ve Destek Programları	56.153.820,24	1.274.465.823,00	2.448.036.771,00	7.326.602.073,15
Toplam Gider	1.239.124.633,23	4.139.986.377,00	8.464.739.112,00	22.606.829.445,15

Kaynak: Vakıflar Genel Müdürlüğü 2021, 2022,2023, ve 2024 yılları faaliyet raporları, vgm.gov.tr

Vakıflar Genel Müdürlüğü, merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri arasında yer alan özel bütçeli bir kurum olarak bilinmektedir. Kurumun bütçesi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 15. maddesine göre hazırlanır. Tablo 5' de son dört yıllık gelir ve gider kalemleri sıralamasında görüldüğü üzere Genel Müdürlüğün gelir kaynakları oldukça çeşitlilik göstermektedir. Gelir kalemlerine bakılacak olursa bu gelirler arasında kira, faiz ve iştirak gelirlerinin yanı sıra teftiş ve denetim payları, mazbut vakıflara ait taşınmazların satışından elde edilen tutarlar, vakıf yönetim ve temsilinden doğan gelirler, taviz bedelleri ile şartlı ya da şartsız yapılan bağış ve yardımlar yer alır. Ayrıca çeşitli diğer kalemlerden elde edilen gelirler de bütçeyi oluşturan unsurlar arasında sayılmaktadır.

Genel Müdürlüğün faaliyet alanları, kamu yararını önceleyen çok yönlü hizmet kalemlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, kurumun gider bütçesi temel olarak; diğer vakıf hizmetleri, vakıf hayır hizmetleri, vakıf taşınmazlarının değerlendirilmesi, vakıf taşınmazlarının korunması ve yenilenmesi ile yönetim ve destek programları başlıkları altında şekillenmektedir. Bu harcama kalemlerine bakıldığında hem vakıf kültürünün korunması ve yaşatılması hem de sosyal yardımlaşma ve dayanışma anlayışının devam ettirilmesi amacıyla bütçeden önemli miktarların ayrıldığı görülmektedir. Özellikle eski eser niteliğindeki taşınmazların korunması ve değerlendirilmesine yönelik harcamalar, vakıf kaynaklarının sürdürülebilir şekilde kullanılması ve kamuya fayda sağlayacak biçimde ekonomiye kazandırılması açısından önemlidir ancak üzerinde düşünülme ve sonuç bölümünde tartışmaya değer bulunmuştur. Diğer taraftan hayır hizmetleri için yapılan harcamalarında yıllar itibarıyla artış göstermesi Vakfiyelerde yer alan amaçların yerine getirilmesi noktasında bir çaba içinde olduğunu göstermektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Vakıf kurucuları, vakfettikleri mal varlıklarını, belirledikleri şartlara uygun hizmetlerin sürdürülebilir biçimde yerine getirilmesini sağlamak amacıyla tahsis etmişlerdir. Bu doğrultuda, vakıf kurucularının hayattayken vakfa bıraktıkları mal varlıklarının tüketilmeden, hatta mümkünse artırılarak korunması ve bu varlıklardan elde edilen gelirle vakfiyede tanımlanan hizmetlerin sürekliliğinin sağlanması esastır. Vakıf taşınmazlarının değerlendirilmesi sürecinde, bu taşınmazlardan elde edilen gelirlerin kurucuların şahsi taleplerine göre değil, toplum yararına ve halkın ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla kullanılması gerekmektedir. Bu amaca hizmet edecek uygulamaların gerek yerel gerekse merkezi yönetimler aracılığıyla yürütülmesinde hukuki veya idari bir engel bulunmamakla birlikte, vakıf sisteminin temel felsefesi doğrultusunda yürütülmesi bir zorunluluktur.

Bu çerçevede, Türkiye'deki vakıf taşınmazlarının büyük bir bölümünün yasal haklarına sahip olan Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün, söz konusu kurumun tarihsel ve işlevsel temellerine uygun politikalar üretmesi büyük önem arz etmektedir. Bu doğrultuda vakıf taşınmazlarıyla ilgili karşılaşılan sorunlar iki başlık altında değerlendirilmelidir: İlki, vakıf taşınmazlarının sahip olduğu tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve bu bağlamda ekonomik değerlerinin de muhafaza edilmesi; ikincisi ise bu taşınmazlardan elde edilecek gelirlerin, vakfedenlerin amaçladığı şekilde, yani vakfiyelerde belirlenen hedeflere uygun biçimde kullanılmasıdır.

Uygulamada vakıf taşınmazlarının değerlendirilmesi sürecinde karşılaşılan en önemli sorunlardan biri, özellikle merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında; ya da idari merciler ile üçüncü kişiler arasında ortaya çıkan anlaşmazlıklardır. Bu tür uyuşmazlıklar, vakıf taşınmazlarının etkin biçimde yönetilmesi ve korunmasında ciddi bir engel teşkil etmektedir. Söz konusu sorunlar; imar planları nedeniyle taşınmazların değer kaybına uğraması, taşınmaz mülkiyetlerinin hisseli hale gelmesi, üçüncü şahıslar tarafından taşınmazlara yönelik işgaller, koruma kurulu kararlarının gecikmesi, karmaşık ve uzun hukuki süreçler gibi çeşitli şekillerde tezahür etmektedir. Bu durumların büyük çoğunluğunun temelinde ise vakıf taşınmazları üzerindeki çıkar çatışmaları, siyasi çekişmeler ve manipülasyonlar yatmaktadır. Bu bağlamda, söz konusu taşınmazlardan elde edilen gelirin vakıf ilkeleriyle ne ölçüde örtüştüğü, bu ilkelerin yalnızca araçsallaştırılarak belirli güç odaklarınca istismar edilip edilmediği sorusu gündeme gelmektedir. Hatta hizmetin amacı ne kadar uygun olursa olsun, uygulayıcısının vakıflar değil de vakıf taşınmazları üzerinde hak sahibi olan kurum ya da kişi olarak algılanmasının teşvik edildiği düşüncesi de göz ardı edilmemelidir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün gelir ve gider kalemlerine bakıldığında, taşınmazların korunması ve yenilenmesi için ayrılan bütçenin toplam giderler içerisindeki payının, diğer tüm vakıf harcamalarının toplamından daha fazla olması dikkat çekicidir. Yukarıda da ifade edildiği gibi, vakıf taşınmazlarının hem fiziksel olarak korunması hem de ekonomik değerinin muhafazası birincil öncelik olarak ele alınmalıdır. Bu çerçevede, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün tercih ettiği "restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeli", söz konusu hedeflere ulaşmakta yeterli olup olmadığı yönünde sorgulanmalıdır. Nitekim, adi kira sözleşmelerinde kısa vadeli kontratlar düzenlenirken, restorasyon karşılığı yapılan sözleşmelerde uzun vadeler tercih edilmektedir. Bu durum, vakıf taşınmazlarının gelecekteki muhtemel değer artışlarının yeterince göz önünde bulundurulmamasına ve ekonomik faydanın optimal düzeyde elde edilememesine neden olabilir. Vakıf sisteminde süreklilik esastır; bu nedenle, eğitim, kültür, sosyal yardım gibi amaçlarla bile olsa, vakıf taşınmazlarının 30-40 yıllığına kiralanması, kira değerinin belirlenmesinde gelecekteki ekonomik parametrelerin göz ardı edilmesine neden olabilmektedir. Bu doğrultuda, özellikle tarihi ve kültürel değer taşıyan taşınmazların kiralanmasında daha kısa süreli sözleşmelerin tercih edilmesi; ancak mevcut kullanıcıların vakıf felsefesine uygun faaliyet yürütmeleri durumunda belirli avantajlarla desteklenmesi, vakıf sisteminin korunmasına ve sürdürülebilirliğine katkı sağlayacaktır.

Vakıf taşınmazlarının güncel kullanım durumları incelendiğinde, toplam 63.532 taşınmazdan 8.745'inin üçüncü kişiler tarafından işgal edildiği görülmektedir. Mevcut kiracılardan elde edilen kira bedelinin düşük olduğuna ilişkin eleştiriler yapılırken, herhangi bir bedel ödenmeden kullanılan taşınmazların da bu değerlendirmeye dâhil edilmesi gerektiği açıktır. Bu tür işgallerin önüne geçilmesi amacıyla, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinin daha etkin bir biçimde uygulanması ve tahliye süreçlerinin hızlandırılması gerekmektedir. Bununla birlikte, yalnızca tahliye süreçlerinin yavaşlığı değil; aynı zamanda vakıf taşınmazlarına ilişkin hukuki düzenlemelerin yetersizliği ve yargılama süreçlerinin uzunluğu da sorunun temel nedenleri arasında yer almaktadır.

Sonuç olarak, vakıf taşınmazlarının özellikle ekonomik değerleri nedeniyle çeşitli çekişmelere ve tartışmalara konu olduğu açıktır. Ancak bu taşınmazların değerlendirilmesinde, vakıf sisteminin tarihsel ve sosyal işlevine uygun bir biçimde sosyal fayda üretme amacının sürdürülebilirliği öncelenmelidir. Bu kapsamda, merkezi yönetim teşkilatının tüm birimleri ile yerel yönetimler arasında eşgüdümlü bir iş birliği sağlanmalı; gerekli hukuki altyapı oluşturularak uygulamada karşılaşılan yapısal sorunların giderilmesi hedeflenmelidir.

KAYNAKÇA

- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu. (1983). *Resmî Gazete*, 10 Eylül 1983, Sayı: 18161.
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu. (1986). *Resmî Gazete*, 14 Haziran 1986, Sayı: 19134.
- 5737 sayılı Vakıflar Kanunu. (2008). *Resmî Gazete*, 27 Şubat 2008, Sayı: 26800.
- Akyıldız, Y., & Abay, A. R. (2017). Vakıf Müessesesinin Gelişimi Ve Mahiyeti Tarihsel Bir Değerlendirme. *Yalova Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(15), 141-157. <https://doi.org/10.17828/yalovasosbil.372776>

- Akbulut, İ. (2007). Vakıf Kurumu, Mahiyeti ve Tarihi Gelişimi. *Vakıflar Dergisi*, 30, 61-72
- Akman, A. (2018). Eski Vakıflar Hukuku Bağlamında Vakıf Müessesesi ve Günümüzdeki Etkileri. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26(2), 189-224. <https://doi.org/10.15337/suhfd.445238>
- Çoruhlu, Y. E., & Demir, O. (2014). Vakıf taşınmazların yönetim sorunlarının tespit edilmesine yönelik bir durum tespiti çalışması. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 4(1), 94-106.
- Ergin, O. (1936). *Türkiye’de Şehirciliğin Tarihi İnkişafı*, Cumhuriyet Gazete Matbaası, İstanbul.
- Eryılmaz, B. (2019). *Kamu Yönetimi: Düşünceler, Yapılar, Fonksiyonlar, Politikalar*, İzmit, Kocaeli: Umuttepe Yayınları.
- Ertem, A. (2011). Osmanlıdan günümüze vakıflar. *Vakıflar Dergisi*, 36, 26-32.
- Fidan M. (2024). Yardımlaşma Serüveninde Finansal Kaynak Problemine Vakıf Uygulamasının katkıları. *İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi*, 13 (2), 1010-1031.
- Gelir İdaresi Başkanlığı. (2024). *Vergi muafiyeti tanınan vakıfların listesi*. <https://www.gib.gov.tr/yarim-ve-kaynaklar/yararli-bilgiler/vergi-muafiyeti-taninan-vakiflarin-listesi>
- Mülga 2762 sayılı Vakıflar Kanunu. (1935). *Resmî Gazete*, 13 Haziran 1935.
- Ökmen, M., & Yılmaz, A. (2015). Klasik dönemden Tanzimat’a Osmanlı kenti ve yerel yönetimler. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (23).
- Öztürk, N. (1995). *Türk yenileşme tarihi çerçevesinde vakıf müessesesi*. Ankara: Diyanet Vakfı Yayınları.
- Türk Dil Kurumu. (2025). *Güncel Türkçe Sözlük*. <http://www.tdk.gov.tr>
- Türk Medeni Kanunu (T.M.K.). (2001). 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu. *Resmî Gazete*, 8 Aralık 2001, Sayı: 24607.
- Uluç, Y. (2014). *Vakıflar hukuku ve mevzuatı*. Ankara: Yetkin Basımevi.
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (1978). *Vakıflar ve vakıf hizmetlerimiz*. Ankara.
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2012). *Tarihte ilginç vakıflar*. <https://cdn.vgm.gov.tr/yayin/dergi/muhtelif/tarihteilgincevakiflar.pdf>
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2022). *2022 Yılı İdare Faaliyet Raporu*. https://cdn.vgm.gov.tr/genelicerik/genelicerik_216_260519/vgm-2022-idare-faaliyet-raporu.pdf
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2024). *Cemaat vakıflarının türlerine göre il ve ilçe dağılımı*. https://cdn.vgm.gov.tr/genelicerik/genelicerik_942_290519/1-cemaat-vakiflarinin-turlerine-gore-il-ilce-dagilimi.pdf
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2024). *Kat karşılığı yatırımlar*. <https://www.vgm.gov.tr/faaliyetler/yatirimlar/kat-karsiligi>
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2024). *Mülhak vakıfların bölge, il ve ilçe dağılımı*. https://cdn.vgm.gov.tr/genelicerik/genelicerik_943_290519/mulhak-vakiflarin-bolge-il-ilce-dagilimi-17072024.pdf
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2024). *Restore edilen taşınmaz vakıf kültür varlıkları: Yurt içi taşınmaz örnekler*. <https://www.vgm.gov.tr/faaliyetler/restore-edilen-tasinmaz-vakif-kultur-varliklari/yurt-ici-tasinmaz-vakif-kultur-varliklarina-ornekler>
- Vakıflar Genel Müdürlüğü. (2024). *Vakıfların türlerine göre dağılımı*. https://cdn.vgm.gov.tr/genelicerik/genelicerik_945_290519/01-vakiflarin-turlerine-gore-dagilimi-16072024.pdf
- Vural, T. (2004). Osmanlı İmparatorluğu’nda yerel yönetimler. *Türk İdare Dergisi*, 76 (444), 179-195.
- Yaylı, H. (2009). *Türkiye’de belediyelerin yeniden yapılandırılması*. Kırıkkale: Kırıkkale Belediyesi Yayınları.

Research Article**Merkezi Yönetim ve Yerel Yönetimler Arasında Bir Tartışma Alanı Olarak: Vakıf Taşınmazlarının Yönetimi ve Kullanımı***A Subject of Debate Between Central and Local Governments: The Utilization of Foundation Properties*

Harika UÇAR Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu harika.ucar@hbv.edu.tr https://orcid.org/0000-0001-7438-7496	Abdullah ŞENOL Yüksek Lisans Öğrencisi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu a.senolvgm@gmail.com https://orcid.org/0000-0003-3847-0983
---	---

Extended Abstract

Until the Tanzimat reforms, the Ottoman Empire lacked Western-style local administrations; instead, many local functions were performed by the kadı (judicial and administrative governor), guilds, and foundations. The kadı, who governed the kazâ, simultaneously acted as chief of both religious and administrative courts, mayor, and representative of the central authority (Eryılmaz 2019, p. 230). Although numerous judicial, administrative, and local powers were centralized in the kadılık, services beyond the kadı's jurisdiction—such as neighbourhood organization and charitable activities—were provided by local institutions, most notably foundations and other civil society organizations. To address needs in areas such as public works, education, and healthcare without burdening the central budget, the Ottoman state adopted a model whereby such services were financed and managed through foundations (Fidan 2024, p. 1022).

This principle was rooted even earlier, in the Seljuk era, when private wealth was regarded as a communal resource rather than an individual prerogative. While Western magnates commissioned palaces and manors, wealthy Ottoman figures—especially the sultan and high-ranking officials, whose affluence derived from public office—endowed mosques, madrasas, inns (han), soup kitchens, guesthouses, fountains, bridges, libraries, and hospitals (Eryılmaz 2019, p. 232). Social welfare and the management of these institutions were administered through foundations. Indeed, some scholars characterize Ottoman foundations not as purely religious or spiritual institutions but as civic bodies—Turkish municipal systems, in their view, were essentially organized along vakıf principles (Ergin 1936, p. 46).

Despite their juridical personality, foundations could not evolve into elected local government bodies, as their governing boards were not chosen by popular vote and were bound by the endower's stipulations (Ökmen & Yılmaz 2015). Consequently, although foundations were among the most authoritative providers of local services in the Ottoman period, they did not give rise to Western-style local administrations. Foundations fulfilled many urban and public service roles that today fall within the purview of both central and local governments, and they also played an active economic role by redistributing wealth through social policy mechanisms (Yaylı 2009, p. 24). During periods of territorial stagnation and the rise of minority bankers, “money foundations” were established to sustain economic life (Fidan 2024, pp. 1022–1023). These foundations engaged in credit, trade, and industrial ventures, integrating social welfare and economic activity.

Findings

Under Law No. 5737 on Foundations, foundations are categorized by governance type into mazbut foundations, mülhak foundations, community foundations, craftsmen's (esnaf) foundations, and new foundations. Foundations are voluntary, nonprofit entities endowed with assets to serve the public interest; they possess legal personality and autonomous governance. According to the Turkish Civil Code (TMK), all or part of an asset, or any income-generating property, may be endowed. The immovable properties that generate the primary income for foundations are the focus of this study (Çoruhlu & Demir 2014, p. 95).

Nationwide, the Directorate General of Foundations manages properties through 25 regional directorates, classifying them into six main categories: leased, occupied, allocated (tahsisli), lodgment, vacant, and non-leasable. Among these, allocated properties number 1,975; vacant properties 11,837; and non-leasable properties 10,109.

The Directorate exercises various methods to valorize its real estate assets, depending on physical condition, economic value, and intended use, excluding those classified as cultural heritage. The principal methods are:

- Restoration or Repair in Exchange for Lease
- Construction in Exchange for Floor Rights
- Construction or Repair in Exchange for Lease
- Ordinary Leasing

Between 2002 and 2024, 907 properties were developed under the construction–floor-rights model, 601 under the construction/repair–in-exchange-for-lease model, and 477 under restoration or repair–in-exchange-for-lease.

As a special-budget institution under the central administration, the Directorate’s revenues are prepared in accordance with Article 15 of Law No. 5018 on Public Financial Management and Control. In 2024, its revenues (including rental income, participations, sales of mazbut foundation properties, interest income, concessions, management and representation fees, unconditional and conditional donations, bonds, project grants, and other sources) amounted to 23,881,375,516.10 TL, while expenditures (charitable services, property valuation and management, conservation and renewal, administrative support, and other charitable expenditures) totaled 22,606,829,445.15 TL.

Conclusion and Recommendations

Founders endowed assets to ensure that stipulated services would be provided continuously, preserving—or even augmenting—the principal so that income could sustain designated services throughout their lifetimes and beyond. Although the allocation of revenues from foundation properties must adhere to the founders’ intentions, it is essential that properties be employed to address public needs. Whether central or local authorities execute this duty, the fundamental purpose of the foundation must be upheld. The Directorate General of Foundations, entrusted with the legal rights over most endowed properties, should prioritize the original philanthropic philosophy in all operations.

To address challenges in the management of foundation properties, this study distinguishes two main objectives: first, safeguarding their historical and cultural value along with economic worth; second, ensuring that generated revenues are used in accordance with founders’ wishes. A primary issue is the frequent disputes between central and local governments, and between the administration and third parties, which undermine effective management and conservation. Root causes include zoning plan changes leading to value depreciation, fragmentation of ownership, unauthorized occupancy, delays in heritage commission decisions, protracted legal processes, and conflicts of interest and political manipulation concerning revenue utilization.

Given the economic significance of foundation properties, disputes are inevitable. Nonetheless, sustainable social benefit—a core principle of the foundation system—should guide coordinated action between central and local administrations. By establishing robust legal frameworks and fostering intergovernmental cooperation, conflicts can be mitigated, ensuring that endowed properties continue to serve their philanthropic and public service purposes.