

Dönem : 1
Toplantı : 1

MİLLET MECLİSİ S. Sayısı : 324

Bursa Milletvekili Sadrettin Çanga ve 10 arkadaşının, Bursa Merkez ilçesindeki Gedik ve zeminlerin tasfiyesine dair kanun teklif ve Anayasa Komisyonu mütalâası ile İçişleri Komisyonu raporu (2/179)

MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

«Bursa Merkez ilçesindeki Gedik ve Zeminlerin tasfiyesine dair Kanun» teklifimizi gerekçesi ile birlikte takdim ediyoruz.

Kanunun önemi sebebiyle öncelikle ve ivedilikle konuşulması hususunda gerekli işlemin yapılmasını saygı ile arz ve rica ederiz.

26 . 3 . 1962

S. Çanga
Bursa Milletvekili

İ. S. Çağlayangil
Bursa Senatörü

E. R. Akyürek
Bursa Milletvekili

Ş. Kayalar
Bursa Senatörü

A. Türker
Bursa Milletvekili

H. Akalm
Bursa Milletvekili

C. Ortaç
Bursa Senatörü

E. Paksoy
Bursa Milletvekili

B. Güzey
Bursa Senatörü

Z. Uğur
Bursa Milletvekili

İ. Yılmaz
Bursa Milletvekili

GEREKÇE

Bu kanun tasarısı ile tasfiyesi teklif olunan gedik ve zemin hakları, Osmanlı İmparatorluğu devrinde İstanbul, Bursa gibi büyük şehirlerde ticaret ve sanayi erbabının ihtiyacını karşılamak gaye ve maksadı ile teessüs etmiştir.

Tesisleri tarihinden itibaren «gedik hakkı sahipleri» haklarının mustakar olduğu gayrimenkulün bütün hukuki tasarruflarına sahip olmuş ve malik sıfatı ile fâsılasız zilyette bulunmuş ve bulunmaktadırlar.

Zemin hakkının, sahiplerine; senelik muayyen ve cüzi bir icare bedelini gedik sahibinden talepten başka bir menfaat sağlamaması, gedik ve zeminlerin tesisinden itibaren aradan uzun zaman geçmesi sebebi ile işbu icarelerin kayden tesbit ve binnetice istihsali imkânsızlığı gibi sebepler zemin haklarının sahiplerince intikal ve tedavüllerinin ihmaline müncer olmuş ve hatâ bu yüzden muahharen yapılan kadastro tahrirlerinde bu nevi gayrimenkullerin zemin haklarının sahipleri dahi ne kayden ve ne de harici yapılan tetkikatlarla tesbit edilemiyerek kadastro kütüklerinin tanziminde kütüğün malik sütununa gedik sahibi ve zemini belli olanların da beyanlar hanesine şerh verilmek, zemin sahibi bulunmayan gayrimenkullerin de beyanlar hanesi açık bırakılmak suretiyle muamele yapılagelmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu devrinde mahiyetleri yukarda izah edilen iki ayrı neviden hakkın aynı gayrimenkul üzerinde devamının değişen şartlar, iktisadi icaplar muvacehesinde mahzurları görüldüğünden, gayrimenkullar üzerindeki bu takyidat yeni ihtiyaçları zorladığından ve karşılamadığından İstanbul ve üç ilçesindeki gediklerin ilgasına dair olmak üzere 1328 tarihli bir Tasfiye Kanunu çıkarılmış ve tatbika konmuştur.

1328 tarihli Kanun, gedik ve zemin haklarının hukuki mahiyetlerini ve bu hakların sahiplerine taallük ettiği gayrimenkul üzerinde bahsettiği hukuki tasarruf salâhiyetlerinin şümulünü ve karşılıklı değerlerini göz önünde tutarak tasfiye hükümleri sevk etmiştir.

Ancak, kanunun meriyet sahası İstanbul ve üç ilçesine inhisar ettirildiğinden; nevi mahiyet ve hükümleri itibariyle benzerlik arz eden Bursa Merkez İlçesindeki gedik ve zemin haklarını muhtevi gayrimenkuller hakkında bu kanun tatbik olunamamıştır.

Bu halin devamı, Gedik ve Zemin haklarının münferit olaylar vukubuldukça hallinin beklenmesi :

A) Bir iç ve dış truzim bölgesi olan Bursa'da imar kanun ve plânının tatbiki ile özel teşebbüsün arzulanan imar ve inşa faaliyetini mutlak surette önlemekte,

B) 7269 sayılı Kanunun muvakkat 1 nci maddesinin (C) bendi gereğince Bursa çarşısı yangın sahası ve yangın felâketine uğriyanların imar ve kalkınması için bu kanun hükümlerinin tatbikinde de hukuki imkânsızlıklar tevliedip binnetice bu kanunun yangın sahasına uygulamamı sağlamak maksadiyle bu yıl bütçesine konulmuş ödenegin dahi sarf edilmemekte,

C) Şehrin, ekonomik ve sosyal bakımdan merkezi olan «Kapalı Çarşı»nın yangını sebebiyle inzınamam eden diğer sebeplerin üstünde 1958 yılından itibaren iş hayatının felce uğraması ve bu durumun bütün neticeleriyle devam etmesi,

D) Çarşının yanmasından sonra bu saha için büyük masraf ve emek sarfı ile şehircilik mütehasıslarına yaptırılan ve tasdik olunan imar projelerinin uygulanması, İmar Kanununun 42 nci maddesinin tatbikinde bu sahanın birleştirilerek plân gereğince tekrar sahiplerine tevzii ve namlarına tescilinde hukuki ve maddi engel teşkil etmesi, başlanmış olan inşaatın fiilen ikmaline set çekmesi gibi mâniler ve zararları tevliedtmektedir.

Bu itibarla, Cumhuriyet devrimi ile kabul ettiğimiz hukuki rejimle bağdaşmayan işbu Gedik ve Zemin müessesesinin bir kanunla tasfiyesi cihetine gidilmesinde zaruret duyulmuştur.

26 . 3 . 1962

MADDELERİN GEREKÇESİ

Madde 1. — Bursa merkez kazasında kâin ve hususiyle yanmış bulunan kapalı çarşıdaki gayrimenkuller üzerinde mahalli ihtiyaçlardan doğan ve asırlardan beri devam edeleğen örfü belde gedikleri mevcuttur.

Bu gediklerin müstakar buldukları zeminlerin sahipleri ya belli değildir, yahut da asırlardan beri gedik sahibi sıfatıyla bilfiil kullananların tasarruf ve mülkiyetlerine geçmişlerdir. Binaenaleyh gayrimenkulleri her türlü tahribattan kurtarmak ve iktisadi değerlerini korumak bu fiili durumun kanunlaştırılması ile mümkündür.

Bu fiili durum karşısında tapu kayıtlarına da düzen vermek zaruri görüldüğünden mülkiyet hakkını karışıklıktan kurtarmayı hedef tutan bu madde tedvin edilmiş bulunmaktadır.

Madde 2. — Zemin hakkına sahibolanların asırlardan beri gayrimenkullerle irtibatı kesilmiş ve mülkiyete has tasarruf ve zilyedlik haklar gedikli hakkı sahipleri veya onların kanuni halefleri tarafından bilfiil kullanılagelmiş olduğundan eğer müstehakkı çıkarsa zemine taallük eden hakkın bedele kalbi suretiyle tasfiyenin zarureti ile bu madde sevk olunmuştur.

Madde 3. — Zemin hakkının bedele kalbedilmek suretiyle tasfiyesi önceki maddelerin gerekçesinde açıklanmıştır.

Maddede, zemin için ödenmesi derpis edilen mukayyet değerın 1/10 nisbeti, gediğın zeminde daha kıymetli olması sebebine dayanır.

Gerçekten, üzerinde gedik müstakar olan gayrimenkullerin tahrir kıymetlerinin takdirinde zeminden ziyade, gedik sahibine ait muhdesatın müessir olduğu aşikârdır.

Madde 4, 5. — Bu maddeler, zemin hakkı sahiplerinin bilinmemesi, bu sebeple müracaatlarının sağlanarak tapu tescillerinin onların huzurlarıyla yapılamıyacağı zaruretiine müstenittir.

Madde 6, 7. — Bu maddeler icra hükümleriyle alâkâhdır.

26 . 9 . 1962

İçişleri Komisyonu tezkeresi

Millet Meclisi
İçişleri Komisyonu
Esas No : 2/179
Karar No : 29

9 . 5 . 1962

YÜKSEK BAŞKANLIĞA

Bursa Milletvekili Sadrettin Çanga ve 10 arkadaşının, Bursa merkez ilçesindeki gedik ve zeminlerin tasfiyesine dair olan kanun teklifi, teklif sahibi ve ilgili Bakanlık temsilcilerinin iştirakiyle komisyonumuzda görüşüldü :

Tümü üzerinde cereyan eden uzun müzakereler neticesinde; mülkiyet ve kamulaştırma ile ilgili teklifin, Anayasa prensiplerine uygun olup olmadığı hakkında tereddüdedilmiş olduğundan, müzakere mevzuu teklifin, İktüzüğün 28 nci maddesi gereğince, Anayasa Komisyonunda görüşüldükten sonra komisyonumuzda görüşülmesinin daha uygun olacağına karar verilmiş olduğunu saygılarımla arz ederim.

Millet Meclisi
İçişleri Komisyonu Başkanı
İzmir
Osman Sabri Adal

Anayasa Komisyonu mütalâa raporu

Millet Meclisi
Anayasa Komisyonu
Esas No : 42
Karar No : 2/179

3 . 10 . 1962

YÜKSEK BAŞKANLIĞA

Komisyonumuz, 26 Eylül 1962 günkü Birleşiminde, Bursa Milletvekili Sadrettin Çanga, Cumhuriyet Senatosu Bursa Üyesi İhsan Sabri Çağlıyangil, Bursa Milletvekili Edip Rüştü Akyürek, Cumhuriyet Senatosu Bursa Üyesi Şeref Kayalar, Bursa Milletvekili Ahmet Türker, Bursa Milletvekili Hikmet Akalın, Cumhuriyet Senatosu Bursa Üyesi Cahit Ortaç, Bursa Milletvekili Ekrem Paksoy, Cumhuriyet Senatosu Bursa Üyesi Baki Güzey, Bursa Milletvekili Ziya Uğur, Bursa Milletvekili İsmail Yılmaz ve Bursa Milletvekili Baha Cemal Zağra'nın 26 Mart 1962 tarihli «Bursa merkez ilçesindeki gedik ve zeminlerin tasfiyesine dair kanun teklifini, teklif sahiplerinden Bursa milletvekilleri Sadrettin Çanga, Ziya Uğur ve Hikmet Akalın'ın ve Hükümet adına Maliye Bakanlığı ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinin huzuriyle görüşerek aşağıdaki hususları kararlaştırmıştır :

1. Medenî Kanununun kabulünden önce mer'î eski hukuk esaslarına göre tesis edilmiş aynı haklardan olan zemin ve gedikleri, bugünkü anlamda mülkiyet ve sair aynı haklarla aynı nitelikte olan haklar olarak görmek mümkün değildir.

Komisyonumuz, her halde, bu hakların hukuki mahiyetinin münakaşasını yapmayı, bahis konusu kanun teklifinin Anayasaya uygunluğu bakımından lüzumlu telâkki etmemektedir.

2. Komisyonumuzun kanaatince zemin haklarının gedik hakları sahipleri lehine tasfiyesini derpiş etmek, Anayasanın 38 nci maddesi anlamında bir kamulaştırma muamelesi değildir. Bu kanun teklifi ile istihdaf edilen husus, sadece bir aynı hakkın diğer bir aynı hak sahibi lehine tasfiyesi yani bir hususi hukuk münasebetinin zaman içinde değişen şartlara göre düzenlenmesi olup bu tasfiye ile her hangi bir gayrimenkul özel mülkiyetten kamu mülkiyetine geçirilmekte değildir.

Zaman içinde değişen şartların zaruri kıldığı bu gibi tasfiye muamelelerinin hususi hukuk münasebetlerinde yapılması ise, her hukuk düzeninde olağan olduktan başka; bunun, Anayasa ilkelere aykırı her hangi bir tarafı mevcut değildir. Komisyonumuz, bu itibarla kanun teklifini Anayasaya aykırı görmemiştir.

3. Ancak, Anayasamızın 11 nci maddesi gereğince, mülkiyete benzer bir aynı hak olan zemin hakkının tasfiyesinde bu hakkın özünü ihlâl etmemek ve bunun için de, zemin hakkını gedik hakkı sahibi lehine tasfiye ederken, zemin hakkı sahibine hakkaniyete uygun bir bedelin verilmesini sağlamak olacaktır.

Bugüne kadar memleketimizde zemin haklarının gedik hakları sahipleri lehine kanunla yapılmış olsun veya izaleişuyu hükümlerinin uygulanması yoluyla mahkeme kararlarıyla yapılmış olsun, bütün tasfiye muamelelerinde, zemin hakkı sahibine gayrimenkulün rayiç bedelinin tamamı ödenmiş değildir. Bu da, zemin hakkı sahibiyle gedik hakkı sahibinin karşılıklı münasebetlerinden doğan ve her ikisinin toplum yararına sarf ettikleri faaliyetlerin karşılıklı mukayesesine dayanan, hakkaniyete uygun bir sonuçtur. Bu itibarla, zemin hakkı sahibine, bu şıkta, ne rayiç bedelin, ne de gerçek karşılığın behemehal ödenmesi zarureti vardır.

Ancak, Komisyonumuz, bu şıkta hakkaniyete uygun bedelin hangisi olduğunun tesbitinde kendisini yetkili görmemektedir. Bu husus, ihtisas komisyonlarının tesbit etmesi gereken bir husustur.

4. Komisyonumuz, bu gibi tasfiye muamelelerini engelliyen bir Anayasa ilkesinin mevcut olmamasına rağmen, genel hukuk ilkeleri gereğince, bu gibi tasfiyelerin, ancak, zaruret olan hallerde yapılmasının uygun olacağı mütalâasında olup, bu sebeple ve kanun teklifinin gerekçesine de uygun olarak, teklifin 1 nci maddesini, tasfiyeyi sadece Bursa çarşısı yangın alanı içerisindeki zemin ve gediklere şâmil kılacak tarzda değiştirmenin uygun olacağı sonucuna ulaştırmıştır.

5. Komisyonumuz, bu kanun teklifinin sadece belli bir çevredeki zemin ve gedik haklarının tasfiyesi ile ilgili oluşunun kanunların objektifliği ve genelliği ilkeleri bakımından; diğer bir deyimle, fonksiyonlar ayrılığı ilkesi bakımından Anayasaya aykırı olup olmadığını da incelemiştir.

Komisyonumuz, kanunların genelliğinin kanunların şumulünün řu veya bu bakımdan sınırlandırılmıyacağı anlamına gelebileceği böyle bir sınırlama mevcut olduğu halde dahi, kanunla - kaideten sübjektif ferdî veya maddi tasarruflar yapılmadıka objektiflik ve genellik ilkelerinin ihlâl edilmiş olmayacağını dikkat nazarına alarak, bahis konusu kanun teklifinin sadece Bursa Merkez İlçesindeki ve hattâ Bursa çarşısı yangın alanındaki gedik ve zemin haklarını hedef tutmuş olmasını da Anayasaya aykırı telâkki etmemiştir.

6. Komisyonumuzdan İctüzüğün 28 nci maddesi gereğince mütalâa talep etmiş olan İçişleri Komisyonununun 9 Mayıs 1962 tarihli, Esas No: 2/179 ve Karar No: 29 sayılı yazısına cevaben ve havallesi gereğince adı geçen Komisyona gönderilmek üzere sunulur.

Anayasa Komisyonu Başkanı	Başkanvekili	Sözetü	
Ankara	İstanbul	İstanbul	Adana
<i>Burhan Apaydın</i>	<i>Saadet Evren</i>	<i>Coşkun Karca</i>	<i>Ali Bozdoğanoğlu</i>
Amasya	Balıkesir	Kars	Sivas
<i>Nevzat Şener</i>	<i>Ahmet Aydın Bolak</i>	<i>Kemal Güven</i>	<i>Cevad Odyakmaz</i>

İçişleri Komisyonu raporu

Millet Meclisi
İçişleri Komisyonu
Esas No. : 2/179
Karar No. : 49

18 . 10 . 1962

YÜKSEK BAŞKANLIĞA

Bursa Milletvekili Sadrettin Çanga ve 10 arkadaşının, Bursa Merkez ilçesindeki gedik ve zeminlerin tasfiyesine dair olan kanun teklifi, teklif sahibi ve ilgili bakanlık temsilcilerinin iştirakiyle komisyonumuzda görüşüldü :

Tümü üzerinde cereyan eden uzun görüşmeler neticesinde; teklifin, Anayasa muvacehesindeki durumunu tesbit etmek gayesiyle, Anayasa Komisyonundan mütalâa istenmiş, teklifte Anayasaya aykırı bir cihet olmadığına dair mezkûr komisyon mütalâası okunduktan sonra teklif prensibolarak müspet mütalâa olunmuş ve maddelerin müzakeresine geçilmiştir.

Kanun başlığı ile 1, 2, 4, 5, 6 ve 7 nci maddeler teklif metninde olduğu gibi aynen bırakılmış, bedel tesbitine taallûk eden 3 ncü madde ise, tarafların mağduriyetine mahal vermemek ve rayiç kıymete yakın değeri bulmak için, 5887 sayılı Harclar Kanununun muvakkat 1 nci maddesindeki prensibe uygun olarak burada, 6 mislinin hakiki değere mutabakatı düşünölmüş ve madde bu görüğe göre tanzim olunmuştur. Yapılan bu değışiklikle teklif kabul edilmiştir.

Genel Kurula arz edilmek üzere Yüksek Başkanlığa sunulur.

Millet Meclisi

İçişleri Komisyonu

Başkanı
İzmir
Osman Sabri Adal

Başkan Vekili
Kırklareli
Alâeddin Eriş

Sözcü
Edirne
İlhami Ertem

Kâtip
Ankara
Zühtü Pehlivanlı

Afyon Karahisar
Halûk Nur Bâki

Erzurum
3 ncü maddeye muhalifim
Söz hakkım mahfuzdur
Adnan Şenyurt

Eskişehir
Şevket Asbuzoğlu

Marş
Ali Hüdayioğlu

Zonguldak
Ahmet Fuat Ak

BURSA MİLLETVEKİLİ SADRETTİN ÇANGA
VE 10 ARKADAŞININ TEKLİFİ

*Bursa merkez ilçesindeki gedik ve zeminlerin
tasfiyesine dair Kanun*

MADDE 1. — Bursa merkez ilçesinde gayri-
menkuller üzerindeki Gedik ve Zemin hakları bu
kanun hükümleri dairesinde tasfiyeye tabi tu-
tulur.

MADDE 2. — Tasfiyeye tabi tutulan gayri-
menkuller zemin hakları bedele çevrilmiştir.

MADDE 3. — Zemin hakkı bedeli, taallük et-
tiği gayrimenkulün son umumi vergi tahririnde-
ki mukayyet değerinin onda biridir.

MADDE 4. — Üçüncü madde gereğince ta-
ayyün edecek zemin hakkı bedeli tapu dairesin-
ce, müracaat halinde gedik sahibine, malsandığı-
na yatırılır.

Müracaat edilmediği takdirde zemin hakkı
bedeli sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı sahibi kayden belli olmıyan gay-
rimenkullerin bu haklarını resmî vesaikle ispatı-
na kadar kaydına ipotekli olduğu şerhi verilir.

Bu işlemlerden sonra gedik sahibi adına tas-
hihan senet verilir.

MADDE 5. — Emaneten yatırılan veya ipo-
tekle temin edilen zemin hakkı bedelleri üzerin-
de hak iddiası genel hükümlere tabidir.

MADDE 6. — Bu kanun yayını tarihinden
itibaren yürürlüğe girer.

MADDE 7. — Bu kanunu Bakanlar Kurulu
yürütür.

İÇİŞLERİ KOMİSYONUNUN DEĞİŞTİRİŞİ

*Bursa Merkez ilçesindeki gedik ve zeminlerin
tasfiyesine dair Kanun*

MADDE 1. — Teklifin 1 nci maddesi aynen
kabul edilmiştir.

MADDE 2. — Teklifin 2 nci maddesi aynen
kabul edilmiştir.

MADDE 3. — Zemin hakkı bedeli, taallük
ettiği gayrimenkulün son umumi vergi tahririn-
deki kaymetinin 6 mislidir.

MADDE 4. — Teklifin 4 ncü maddesi aynen
kabul edilmiştir.

MADDE 5. — Teklifin 5 nci maddesi aynen
kabul edilmiştir.

MADDE 6. — Teklifin 6 ncı maddesi aynen
kabul edilmiştir.

MADDE 7. — Teklifin 7 nci maddesi aynen
kabul edilmiştir.