

Dönem: 22

Yasama Yılı: 4

TBMM

(S. Sayısı: 1051)

**Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı;
İstanbul Milletvekili Emin Şirin'in, Tapu Kanununda
Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi; Erzurum
Milletvekili Mustafa Nuri Akbulut'un, 2644 Sayılı Tapu
Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi
ve Adalet Komisyonu Raporu (1/1139, 2/319, 2/556)**

Not: Tasarı; Başbakanlıkça Millî Savunma; Anayasa ve Adalet; (2/556) esas numaralı Teklif Anayasa ve Adalet Komisyonlarına havale edilmiştir.

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

Genel Müdürlüğü

Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-1137/4928

11.11.2005

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulunca 20.6.2005 tarihinde kararlaştırılan "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Recep Tayyip Erdoğan
Başbakan

GENEL GEREKÇE

Anayasa Mahkemesinin 14.3.2005 tarihli ve E.: 2003/70, K.: 2005/14 sayılı Kararı ile;

- 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 19 uncu maddesiyle değiştirilen 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin, birinci ve ikinci fıkraları ile üçüncü fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü tümceleri ile dördüncü ve beşinci fıkralarının Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline,

- Aynı maddenin üçüncü fıkrasının son tümcesinin de, maddenin iptal edilen bölümleri nedeniyle uygulama imkânı kalmadığından, 2949 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanununun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası gereğince iptaline,

- İptal hükmünün doğuracağı hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden, Anayasanın 153 üncü maddesinin ikinci fıkrası ile 2949 sayılı Kanunun 53 üncü maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları gereğince, iptal hükmünün, kararın Resmî Gazetede yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine,

karar verilmiş ve bu Karar 26.4.2005 tarihli ve 25797 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi ile değiştirilen 35 inci maddesinin iptal edilmesi ve iptale ilişkin bu Kararın Resmî Gazetede yayımlandığı tarihten başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiş olması nedeniyle, hukuksal boşluğa meydan verilmemesi amacıyla, Anayasa Mahkemesinin iptal kararında belirtilen gerekçeler de dikkate alınarak bu Tasarı hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1.- Madde ile;

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de münhasıran işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, sadece uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazları edinebilmeleri,

- Bu kişilerin belirtilen yerler dışında taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmemeleri,

- Yine karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de münhasıran işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, sadece uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazların üzerinde bu kişilerin lehine tesis ve tescil edilecek bağımsız ve sürekli nitelikteki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en az otuz yıl için kurulan ve tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen, sınırlı aynı haklarda da aynı koşulların aranması,

- Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde, belirtilen amaçla edinebileceği antlan yerlerdeki taşınmazların ve bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün ikibuçuk hektarı geçemeyeceği, bu miktarın Bakanlar Kurulunca otuz hektara kadar artırılabilmesi,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine Türkiye’de taşınmaz rehini tesisinde yukarıda yer alan kayıt ve sınırlamaların aranmaması,

- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ise; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz edinebilmeleri ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak tesis edebilmeleri,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakilerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye’de taşınmaz edinemeyecekleri ve bunlar lehine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği,

- Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için, uluslararası hukukun temel prensipleri de dikkate alınarak, söz konusu kayıt ve sınırlamaların uygulanmaması, buna karşılık, ölüme bağlı tasarruflarda ise kayıt ve sınırlamaların uygulanması,

- Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının ölüme bağlı tasarruf yoluyla ve kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edilmesi,

- Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınması,

- Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esasının benimsenmesi,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalan alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak

edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazları, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitine Bakanlar Kurulunun yetkili olması,

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki tekliflerinin incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulması,

- Madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilmesi ve bedelinin hak sahibine ödenmesi,

hüküm altına alınmıştır.

Madde 2.- Madde ile; 2644 sayılı Kanuna bir geçici madde eklenmek suretiyle yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanların, Bakanlar Kurulunca altı ay içerisinde belirlenmesi ve mevcut askeri ve yasak bölgelerin üç ay içerisinde, Millî Savunma Bakanlığınca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilmesi öngörülmüştür.

Madde 3.- Yürürlük maddesi olup, Kanunun, hukuki boşluk doğmasını engellemek amacıyla Anayasa Mahkemesi iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olması hüküm altına alınmıştır.

Madde 4.- Yürütme maddesidir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifim gerekçesi ile birlikte ilişikte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Saygılarımla.

Emin Şirin

İstanbul Milletvekili

GENEL GEREKÇE

4916 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile yabancılara 30 hektara kadar arazi satışı serbest hale getirilmiştir. Bu kanun çıktıktan sonra yapılan satışların özellikle Güneydoğu Anadolu ile Hatay bölgesine inhisar ettiği ve bu arada önemli miktarda zirai alanın, ileride bazı siyasi sonuçlar da doğurabilecek şekilde yabancıların eline geçtiği görülmektedir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, gerek özel kullanın, gerekse sanayi yatırımları için Türkiye'de mülk edinmeleri, müteakabiliyet esası içinde kalmak kaydıyla makul bir uygulamadır. Son zamanlarda özellikle, Avrupa'dan emekli olmuş önemli bir kesim başta olmak üzere Türkiye'ye ciddi bir yerleşim talebi vardır. Bu talep desteklenmelidir.

Keza, Türkiye'nin bir yabancı sermayeye ihtiyacı olduğu bilinmekte ve bunun için sanayi ve turizm yatırımları içinde yabancıların mülk almasında herhangi bir mahsur görülmemektedir. Bu hususlar da herhangi bir sınırlama olmadan teşvik edilmelidir.

Ancak aynı anlayış, zirai yatırımlar için geçerli değildir. Zirai alanların çok büyük alan kapsamı, bu alanların el değiştirilmesi ileride siyasi sonuçlar doğurabilecek gibi görünmektedir. Keza, özel mülkiyet olan zirai alanlar el değiştirirken, devletin bu arazinin değerlendirilmesi ile ilgili yapmış olduğu her türlü yatırım da karşılığını bulamamaktadır. Ayrıca zirai alanlar, ilanihaye tarım alanı olarak kullanılması zor alanlardır. Toprak yorgunluğu gibi konular arazilerin bir müddet sonra değiştirilmesi keyfiyetini de ortaya çıkarmaktadır.

Bu hususlar dikkate alındığında, özel mülklerin makul ölçüde sınırlandırılması ve tarım alanlarının yabancılara hiçbir şekilde satılmayarak 49 seneye kadar kiralanması esasının getirilmesi doğru ve makul olacaktır.

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ EMİN ŞİRİN'İN TEKLİFİ

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

MADDE 1.- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Madde 35.- Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ziraat şirketleri dışındaki ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Ziraat amaçlı kullanım ise, gerçek ve tüzel kişilerce, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla 49 yıla kadar kiralanabilir.

Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip zirai şirketleri dışındaki ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip zirai şirketler dışındaki ticaret şirketlerinin altı hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla altı hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip zirai şirketler dışındaki ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

MADDE 2.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına
2644 Sayılı Tapu Kanununun Değişiklik Yapılmasıyla ilgili olarak tarafımdan hazırlanan
Kanun Teklifi ekte sunulmuştur.

Gereğini müsaadelerinize arz ederim.

21.6.2005
Mustafa Nuri Akbulut
Erzurum

GENEL GEREKÇE

Yabancı gerçek kişilerle, tüzel kişiliği olan yabancı özel hukuk ticari şirketlerinin Türkiye'de mülk edinebilmeleri ile ilgili olan Tapu Kanununun 35 inci maddesinin bazı fıkra ve cümlelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptali nedeniyle yeni bir düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri doğrultusunda yeni bir metin hazırlanmış ve önerilen yasa teklifinde, metnin önceki hali, taşınmaz ediniminde cins, nitelik ve büyüklük gibi tam bir karşılık aranacak şekilde genişletilmiş, yabancı ülke yasalarına göre kurulmuş ticari şirket ortaklarının uyruklarına göre de karşılıklılık aranacağı belirtilmiş ve kamu hukuku ticaret şirketleri kapsam dışında tutulmuş, yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal alabilmeleri petrol arama-çıkarma, turizm yatırımı yapma ve doğrudan yabancı yatırım yapma amacıyla sınırlandırılmıştır.

Kanuni miras yoluyla taşınmaz mal ediniminde, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının yanında, yabancı ticaret şirketleri ve yabancı tüzel kişiler de kapsama alınmak suretiyle, kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlarının intikal işlemlerinin yaptırılarak tasfiye edilip bedele çevrileceği belirtilmiştir.

Bakanlar Kurulunun iznine bağlı olan yabancıların otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinebilmelerinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında, ortaklarının tümünün uyruklarına göre de karşılıklılık koşulu aranacak olan ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip özel hukuk ticaret şirketleri de izin kapsamına alınmıştır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerle, belirtilen tüzel kişilerin kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesinin de Bakanlar Kurulunun iznine bağlı olduğu, izin verilmesi halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği, kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla mülk edinmede ve taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de 1 inci fıkrada belirtilen karşılıklılık esası aranacağı husus düzenlenmiş ve kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerlerin kanunda gösterileceğine işaret edilmiştir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1.- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, Türkiye Cumhuriyetinde taşınmaz mal edinebilmek edinebilecekleri konusu ile, kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflarda yabancıların durumu, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olup olamayacakları, taşınmaz mal edinilebilmesi halinde sınırlamaların ne olacağı konularında yasal düzenleme yapılması gerektiği açıktır.

Konuyla ilgili olan Tapu Kanununun 35 inci maddesinin bazı fıkra ve cümleleri Anayasa Mahkemesinin 14.3.2005 gün ve 2003/70 Esas, 2005/14 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri de dikkate alınmak suretiyle, teklif ettiğimiz yeni düzenlemeye göre; yabancıların taşınmaz mal iktisabında, karşılıklılık ilkesi cins, nitelik ve büyüklük gibi tam bir karşılık aranacak şekilde genişletilmiş, yabancı ülke yasalarına göre kurulmuş ticari şirket ortalarının uyruklarına göre de karşılıklılık aranacağı belirtilmiş ve kamu hukuku ticaret şirketleri kapsam dışında tutulmuş, yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal alabilmeleri petrol arama-çıkarma, turizm yatırımı yapma ve doğrudan yabancı yatırım yapma amacıyla sınırlı tutulmuştur.

Kanuni miras yoluyla taşınmaz mal ediniminde, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının yanında, yabancı ticaret şirketleri ve yabancı tüzel kişiler de kapsama alınmak suretiyle, kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlarının intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edilip bedele çevrileceği belirtilmiştir.

Bakanlar Kurulunun iznine bağlı olan yabancıların otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinebilmelerinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında, ortaklarının tümünün uyruklarına göre de karşılıklılık koşulu aranacak olan ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip özel hukuk ticaret şirketleri de izin kapsamına alınmıştır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerle, belirtilen tüzel kişilerin kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesinin de Bakanlar Kurulunun iznine bağlı olduğu, izin verilmemesi halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği, kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla mülk edinmede ve taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de 1 inci fıkrada belirtilen karşılıklılık esası aranacağı husus düzenlenmiş ve kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerlerin kanunda gösterileceğine işaret edilmiştir.

Madde 2.- Yürürlük maddesidir.

Madde 3.- Yürütme maddesidir.

ERZURUM MİLLETVEKİLİ MUSTAFA NURİ AKBUĞUT'UN TEKLİFİ
2644 SAYILI TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA
KANUN TEKLİFİ

MADDE 1.- 22.12.1934 tarihli Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 35.- Gerek taşınmazın cinsi, niteliği, büyüklüğü ve gerekse mülkiyet hakkı ediniminde karşılıklı olmak ve kanuni sınırlara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip özel hukuk ticaret şirketleri, ortaklarının tümünün uyruklarına göre de karşılıklı olmak üzere, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır. Yabancı ticaret şirketleri petrol arama-çıkarma, turizm yatırımı yapma ve doğrudan yabancı yatırım yapma amacı dışında taşınmaz mal edinemezler.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşları ile yabancı ticaret şirketleri ve yabancı tüzel kişilerin kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ortaklarının tümünün uyruklarına göre de karşılıklı olmak üzere yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip özel hukuk ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerle, belirtilen tüzel kişilerin kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmezse fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir. Kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruflar yoluyla mülk edinmede ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de 1 inci fıkrada belirtilen karşılıklılık esası aranır.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerler kanunda gösterilir.

MADDE 2.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3.- Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Adalet Komisyonu

Esas No.: 1/1139, 2/319, 2/556

22.12.2005

Karar No.: 97

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınızca 15.11.2005 tarihinde esas komisyon olarak Komisyonumuza havale edilen Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısının (1/1139), Komisyonumuzun 24.11.2005 tarihli 34 üncü birleşiminde geneli üzerindeki görüşmeleri tamamlanmış ve maddelerine geçilmesi kabul edilmiş; Komisyonumuz tarafından ayrıca, Tasarı ile aynı mahiyette olan Erzurum Milletvekili Mustafa Nuri Akbulut'un (2/556) ile İstanbul Milletvekili Emin Şirin'in (2/319) esas numaralı kanun tekliflerinin tasarısı ile birleştirilerek görüşülmesine karar verilmiş; ancak maddelerin ayrıntılı biçimde incelenerek düzenlenmesi için alt komisyona havale edilmiştir.

Alt komisyonca; Başbakanlık, Adalet Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Hazine Müsteşarlığı ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinin de katılımlarıyla 24.11.2005, 29.11.2005 ve 30.11.2005 tarihli toplantılarda Tasarı ile aynı mahiyette olan ilgili teklifler, etraflı bir şekilde incelenip görüşülmüş ve Tasarı esas alınmak suretiyle alt komisyonca hazırlanan rapor, 1.12.2005 tarihinde Komisyonumuza sunulmuştur.

Komisyonumuz 20.12.2005 tarihli 37 nci birleşiminde Başbakanlık, Adalet Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Hazine Müsteşarlığı ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinin katılımlarıyla alt komisyonun kabul ettiği metin üzerinden görüşmelere başlanılması kabul edilmiştir.

Komisyonumuzca, Tasarı üzerinde yapılan değişiklik, ilave ve kabuller aşağıda sırasıyla açıklanmıştır:

Anayasa Mahkemesi tarafından 14.3.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesini yeniden düzenleyen Tasarının çerçeve I inci maddesi aşağıda belirtilen gerekçelerle değişiklik yapılmak suretiyle kabul edilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlara ayrılan taşınmazları edinebilecekleri şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Ancak, "uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan" ibaresi açık ve net bir ifade olmayıp, bu nitelikteki taşınmazların tapuya tescilli olmadıkça hangi amaçlara ayrıldığıın anlaşılması ve bunun takibinin, uygulamada sorunlara yol açması ihtimalinden dolayı değişiklik yapılmıştır. Ayrıca fıkrada anlatım bozukluğunun giderilmesi açısından "taşınmazların ve" ibaresi redaksiyon yapılmak suretiyle "taşınmazlar ile" olarak değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasının son cümlesinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci fıkraya hükmünün uygulanmayacağı yönünde düzenleme yapılmıştır. Bu cümlede, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri hakkında düzenleme yapılmamıştır. Ancak, yabancı ülkelerde, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesis, yurt dışından kredi kullanmak isteyen taşınmaz maliklerine teminat kolaylığı sağlayacak, böylelikle de ülkemiz ekonomisinin gelişmesine yardımcı olacaktır. Bu nedenle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine yönelik birinci ve

ikinci fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamaların aranmamasına yönelik bir düzenleme yapılması uygun görüldüğünden birinci fıkrasının son cümlesi madde metninden çıkarılarak Tasarıya, yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde gerçek kişilere sağlanan kolaylık, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için de sağlanmak amacıyla ilgili hükümler üçüncü fıkra olarak eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrası; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinmelerine bir sınırlama getirilmesi gerektiğinden, ayrıca bu tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin sadece özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak elde etmelerinin sağlanması amacıyla "ancak" ibaresinin eklenmesi ve ayrıca redaksiyon yapılmak suretiyle değişiklik yapılmıştır.

Maddenin dördüncü fıkrasının ikinci cümlesiyle ölüme bağlı tasarruflarda bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanacağı yönünde düzenleme yapılmıştır. Ancak, bu maddenin sadece birinci fıkrasında değil diğer bazı fıkralarında da çeşitli kayıt ve sınırlamalar bulunmaktadır. Bu nedenle, ölüme bağlı tasarruflarda sadece birinci fıkrada değil, diğer fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamaların da uygulanması yönünde düzenleme yapılması zorunluluğu doğduğundan dördüncü fıkranın ikinci cümlesinde "birinci fıkrada" ibaresi "yukarıdaki fıkralarda" olarak değiştirilmiştir.

Ölüme bağlı tasarruflarda, birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanacağı yönünde düzenleme yapılmasına rağmen, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının ölüme bağlı tasarruf yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edilmesi öngörülmüştür. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti ile karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının ölüme bağlı tasarruflarla mülk edinmesi mümkün değildir. Zira, söz konusu maddenin dördüncü fıkrasının birinci cümlesinde, karşılıklı olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanmayacağı belirtilmiş, ikinci cümlesinde de ölüme bağlı tasarruflarla birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanacağı yönünde düzenleme yapılmıştır.

Hem söz konusu maddenin birinci fıkrası, hem de dördüncü fıkranın ikinci cümlesi birlikte değerlendirildiğinde karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının ölüme bağlı tasarruflarla mülk edinmeyeceği açık olduğundan, dördüncü fıkranın üçüncü cümlesindeki "ölüme bağlı tasarruf yoluyla ve" ibaresi fıkra metninden çıkarılmıştır.

Özel kanunlara göre taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilecek olan ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ile ilgili olarak yanlış anlaşılmalara sebebiyet verilmemesi açısından maddenin beşinci fıkrasında yer alan "veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine" ibaresinin çıkarılması suretiyle kabul edilmiştir.

Maddenin altıncı fıkrasında sayılan sulama, enerji, tarım, maden, sit ve benzeri nedenlerle korunması gereken alanların yanı sıra, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde de yabancıların taşınmaz mal edinmeyecekleri yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Oysa ki, bu bölgeler özel bir kanunla yani 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa tabidir. Bu Kanun hükümleri gereğince belirlenen yerlerde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri mümkün değildir. "askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalan alanlar," ibaresi; Bakanlar Kurulunun yasaklama kararı almadığı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde

yabancıların taşınmaz mal edinmeleri gibi istenmeyen sonuçların doğumuna engel olmak ve ileride doğabilecek ihtilafların önlenmesi amacıyla 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesinin altıncı fıkrasından çıkarılmak suretiyle fıkra değişikliği yapılmıştır.

Tasarının, Komisyonumuz tarafından değiştirilen çerçeve 2 nci maddesiyle, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, Tasarının çerçeve 1 inci maddesiyle düzenlenen 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesinin altıncı fıkrasına konu olan alanların Bakanlar Kurulunca belirleneceği ve Millî Savunma Bakanlığınca, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren mevcut askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleriyle stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirileceği yönünde, 2644 sayılı Kanuna geçici bir madde eklenmesi öngörülmektedir. Ancak, Tasarının çerçeve 1 inci maddesiyle düzenlenen 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesinin altıncı fıkrasına konu olan alanların bir defaya mahsus olarak belirlenmesi, bu alanların değişmesi, yeni alanlar ilave edilmesi gibi oluşacak durumların göz ardı edilmesine yol açacaktır. Buna göre, belirli süreler sonunda Tasarının çerçeve 1 inci maddesiyle düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin altıncı fıkrasına konu olan alanların yeniden belirlenmesi gerekeceğinden, bu alanların belirlenmesinin bir defaya mahsus süreler ile sınırlı tutulması uygulamada sıkıntılara neden olacaktır.

Bu nedenle, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerlerinin Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi yönünde; ayrıca Tasarıda belirtilen bölgelerin belirlenmesi süreci göz önüne alındığında ilgili idarelerce belirlenmiş olan bölgelerin içinde kalması sebebiyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimlerin bu idarelerce tapu sicil müdürlüklerine yapılmasına yönelik olarak, Tasarının teselsül ettirilmiş madde metnine göre yedinci fıkradan sonra gelmek üzere yeni iki fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

Tasarının çerçeve 2 nci maddesiyle, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde, 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesinin altıncı fıkrasına konu olan alanların, Bakanlar Kurulunca belirleneceği ve Millî Savunma Bakanlığınca da bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içerisinde, mevcut askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bildirileceği yönünde 2644 sayılı Kanuna bir geçici madde eklenmesi öngörülmektedir. Ancak, Tasarı metnindeki bu maddede belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirilmesine ve sayısal ortama aktarılmasına kadar olan sürede tapu işlemlerine nasıl yön verileceği hususunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle hem bu belirsizliğin giderilmesi hem de kadastro ve tapu sicil müdürlüklerince yapılan çalışmaların aksamaması için belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak uygulama birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askeri makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemlerin yürütülmesini sağlayan değişiklikler yapılmak suretiyle çerçeve 2 nci madde kabul edilmiştir.

Tasarının 3 üncü ve 4 üncü maddeleri aynen kabul edilmiştir.

Raporumuz, Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Başkanlığa saygı ile arz olunur.

Başkan <i>Köksal Toptan</i> Zonguldak	Başkanvekili <i>Recep Özel</i> Isparta	Sözcü Ramazan Can Kırıkkale (Toplantıya katılmadı)
Kâtip <i>Hasan Kara</i> Kilis	Üye <i>Fehmi Hüsrev Kutlu</i> Adıyaman	Üye Halil Özyolcu Ağrı (Toplantıya katılmadı)
Üye <i>Haluk İpek</i> Ankara	Üye Feridun Fikret Baloğlu Antalya (Toplantıya katılmadı)	Üye <i>Yüksel Çorbacıoğlu</i> Artvin (Karşıyım, oyum ektedir)
Üye <i>Orhan Yıldız</i> Artvin	Üye <i>Mehmet Küçükaşık</i> Bursa (Karşı oy ektedir)	Üye <i>Feridun Ayvazoğlu</i> Çorum (Karşı oy ektedir)
Üye <i>Muzaffer Külcü</i> Çorum	Üye <i>Mustafa Nuri Akbulut</i> Erzurum	Üye <i>Mahmut Durdu</i> Gaziantep
Üye Mehmet Yılmazcan Kahramanmaraş (İmzada bulunamadı)	Üye <i>Hakkı Köylü</i> Kastamonu	Üye <i>Muharrem Kılıç</i> Malatya (Karşı oy ektedir)
Üye <i>Süleyman Sarıbaş</i> Malatya	Üye <i>Orhan Eraslan</i> Niğde (Karşı oy ektedir)	Üye <i>Enver Yılmaz</i> Ordu
Üye <i>Mehmet Nuri Saygun</i> Tekirdağ (Karşı oyum var)	Üye Ahmet Çağlayan Uşak (Toplantıya katılmadı)	Üye Bekir Bozdağ Yozgat (Toplantıya katılmadı)

KARŞI OY YAZISI

22.12.1934 tarih ve sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 19. maddesi ile değişikliğe tâbi tutulmuş, ancak söz konusu kanunun bu maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından 14.3.2005 tarih ve 2003/70 Esas 2005/14 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararı sonrasında yapılan yeni düzenleme iptal gerekçelerini karşılar nitelikte değildir. Ayrıca ulusal menfaatlerimize de uygun değildir. Bu nedenle de yeni düzenlemeyi doğru bulmamaktayız.

Öncelikle yabancı gerçek kişilerle, yabancı ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz mal ve aynı hak edinimlerine prensip olarak karşı değiliz. Ancak yapılacak olan düzenlemede gerekli hassasiyetin gösterilmesini, konunun detaylı olarak irdelenmesini ve yine detaylı bir düzenlemenin yapılmasını doğru bulmaktayız. Bu nedenle öncelikle Tapu Kanununun 35. maddesine sıkıştırılacak bir düzenlemenin yeterli olmayacağını ifade etmekteyiz. Böylesine hassas bir konunun bir madde içinde değil, özel bir Yasa ile düzenlenmesinin gerekliliğini belirtmekteyiz. Bu yöndeki tüm açıklamalarımız dikkate alınmamıştır. Bu nedenle de öncelikle yapım tekniği açısından kabul edilen tasarıya karşıyız.

Yapılan düzenlemede karşı olmamızı gerektiren diğer hususlara gelince:

1.- Yapılan düzenleme ile tarım topraklarının ve tarımsal faaliyetlerin yabancılara açıldığını görmekteyiz. Her ne kadar iş yeri ve konut alanları olarak bir sınırlama yapılmış ise de iş yeri kapsamında tarımsal alanların ve özellikle hayvancılık alanlarının bulunmadığını iddia etmek mümkün değildir. Bu hususta uygulama imar planı veya mevzii imar planı sınırlaması da yeterli olamaz. Bu nedenle tarımsal alanların ve tarımsal faaliyetlerin kapsam dışı olduğuna ilişkin metinde bir açıklık olmalıdır. Özellikle 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesinin kaldırılmış olduğu dikkate alındığında bu açıklığa ne denli ihtiyaç olduğu görülmektedir. Bu konudaki tüm talep ve iddialarımız kabul görmemiş ve sonuçta yabancılardan tarımsal alanları da edinmelerinin önüne bir engel konulmamıştır. Bu hususta diğer ülkelerin uygulamalarına bakıldığında ve ülke tarımının içinde bulunduğu sıkıntı dikkate alındığında talep ve iddialarımızın ne kadar doğru olduğunu görmemek mümkün değildir.

2.- İş yeri ve konut ihtiyacı için yabancı gerçek kişilere tanınan hakkın miktarı ise inanılır gibi değildir. Otuz hektara kadar edinim hakkı tanınmaktadır. Böylesine büyük bir alanda nasıl bir konut ya da iş yeri düşünülmektedir. Kaldı ki miktar 2,5 hektardan başlamakta ve 30 hektara kadar çıkabilmektedir. Aradaki bu 12 katlık fark ile ilgili değerlendirme ve karar verme yetkisi ise Bakanlar Kuruluna bırakılmaktadır. Yürütmenin böylesine yetkilendirilmesi ise hukuk ilkeleri ile bağdaşmamaktadır ve bu husus Anayasa Mahkemesinin bozma gerekçelerine de uygun değildir.

3.- Kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mal ve aynı hak edinimleri de bu madde kapsamında mümkün hale gelmektedir. Ancak yapılan düzenleme ile, edinimin koşulları, nitelikleri belirtilmemiş ve özel kanunlara gönderme yapılması yeterli bulunmuştur. Bu düzenleme gelecekte büyük sıkıntılar yaratacak mahiyettedir. Çünkü özellikle bir karşılıklılık esas dahi bulunmamaktadır. Oysa ki Anayasa Mahkemesinin bozma kararında karşılıklılık esasının gerekliliğine dikkat çekilmiş ve yapılacak düzenlemenin bu yönde olmasının gerekliliğine dikkat çekilmiştir. Bünyesinde yabancı devlet kamu tüzel kişiliğini barındıran ticaret şirketlerinin mal edinmelerinin engellenmesine yönelik hiçbir hüküm bulunmamaktadır. Böylece dolaylı yoldan dahi olsa bir başka devletin ülkemizde taşınmaz edinimine imkan tanınır hale

gelinmiştir. Tüzel kişiliği olan yabancı ticaret şirketleri ile ilgili karşılıklılık ilkesi bulunmadığından, karşılıklılığı bulunmayan yabancı ülke vatandaşlarının muvazaalı yolla karşılığı bulunan ülkelerde şirket kurması yolu ile edinimde bulunmalarını engelleyici hiçbir hüküm mevcut değildir.

4.- Yapılan düzenlemede karşılıklılık ilkesinin esaslı unsurları ortaya konmamış ve sözde bir karşılıklılık ifadesi ile geçiştirilmiştir. Oysa ki Anayasa Mahkemesinin bozma kararında karşılıklılık ilkesinin detaylandırılması ve böylece gerçek anlamda bir karşılıklılık uygulamasının sağlanması istenilmektedir. Ancak düzenlemede karşılıklılık ilkesinin esaslı unsurları olan cins, yer, miktar, değer gibi hususlar bulunmamaktadır.

5.- Mevzuatımızda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine imkân tanımayan yasal düzenlemeler bulunmasına rağmen bu yasalar yok sayılmış ve ülke dahilinde nasıl bir sınırlandırma yapılacağı konusunda hak ve yetki Bakanlar Kuruluna verilmiştir. Böylece Hukuk Devleti ilkesi de çiğnenmiştir. Bu husustaki Anayasa Mahkemesinin iptal kararı da dikkate alınmamıştır. Yine il bazında edinime açık miktar da binde beş olarak belirlenmiştir. Ancak bu belirleme gerçekçilikten çok uzaktır. Dağlık alanlar, göller, akarsular vb. edinim imkânı olmayan alanlar il yüzölçümünden çıkartılmadan yapılacak olan bu değerlendirme sonucunda bazı illerde kullanıma uygun tüm alanların yabancıların edinimine imkân verecektir. Bu nedenle bu konuda düzenleme yaptırırken illerin özelliklerinin değerlendirmesinin yapılması ya da kullanıma uygun alanların hesaplamada esas alınması gerekmektedir. Ancak bu yönde bir uygulama yapılmamıştır.

6.- Yapılan düzenlemede denetim mekanizması bulunmamaktadır, ya da bu konudaki hak ve yetkinin kime ait olduğu belirtilmemektedir. Bu nedenle tasfiye gerekliliği hallerinde dahi bu tasfiyenin kimin tarafından ve ne yolla yapılacağı, tasfiye kararının kimin tarafından verileceği belli değildir. Hal böyle olunca gereklilik halinde nasıl ve kimin tarafından uygulama yapılacağı meçhuldür. Bu ise edinim sonrası yasaya uygunsuzlukların ortaya çıkması halinde, gerekli önlemlerin alınmasının mümkün olamayacağını göstermektedir.

7.- Yapılan düzenlemenin 3. maddesiyle yürürlük tarihi 26.7.2005 olarak belirlenmektedir. Geçmişe yönelik olarak yapılan bu düzenlemenin hukukî niteliği ve gerekçesi belli değildir. Ancak iptal kararı sonrasında yapılan işlemleri yasaya uygun hale getirme kastı ile hareket edildiği açıktır. Bu husus ise başlı başına Anayasaya aykırılık içermektedir. Bu uygulama ile somut işlemlerin yapıldığı tarihte var olmayan yasal düzenlemenin var olduğu kabul edilmekte ve kanunilik ilkesi açıkça ihlal edilmektedir.

Sonuç olarak; ülke menfaatlerinin gerektirdiği yabancı yatırımların yapılmasını sağlamak amacı ile bir düzenleme yapılmasını doğru bulmakta, ancak bu yönde sağlıklı bir Yasal düzenleme yapılması sureti ile ülkemizin ve ülke insanımızın mağduriyetine sebep olunmamasının gerekliliğine dikkati çekmekteyiz. Bu düzenleme yeterli olmadığından, ülkemizin ve ülke insanımızın mağduriyetine neden olacağı açık olduğundan yapılan düzenlemeyi doğru bulmamaktayız.

Muhammed Kılıç

Mehmet Nuri Saygun

Mehmet Küçükbaşık

Malatya

Tekirdağ

Bursa

Orhan Eraslan

Yüksel Çorbacıoğlu

Feridun Ayvazoğlu

Niğde

Artvin

Çorum

HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 1.- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

"Madde 35.- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyumak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların ve bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü ikibuçuk hektarı geçemez. Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölümüne bağlı tasarruflarda birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklık olmayan devlet vatandaşlarının ölümüne bağlı tasarruf yoluyla ve kanuni miras yoluyla edin-

ADALET KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 1.- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

"Madde 35.- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyumak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılmış tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü ikibuçuk hektarı geçemez. Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölümüne bağlı tasarruflarda yukarıdaki fık-

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

dikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalan alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafın-

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

ralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

dan tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."

MADDE 2.- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 2.- Bakanlar Kurulunca, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde, 35 inci maddenin altıncı fıkrasına konu olan alanlar belirlenir. Milli Savunma Bakanlığınca, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içerisinde, mevcut askeri yasak ve güvenlik bölgeleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilir."

(Adalet Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

değerleri Milli Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."

MADDE 2.- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 2.- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Milli Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür."

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

MADDE 3.- Bu Kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Adalet Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

MADDE 3.- Bu Kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Recep Tayyip Erdoğan

Başbakan

Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.

A. Gül

Devlet Bakanı

B. Atalay

Devlet Bakanı

N. Çubukçu

Millî Savunma Bakanı

M. V. Gönül

Millî Eğitim Bakanı

H. Çelik

Ulaştırma Bakanı

B. Yıldırım

Sanayi ve Ticaret Bakanı

A. Coşkun

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

A. Şener

Devlet Bakanı

A. Babacan

Devlet Bakanı

K. Tüzmen

İçişleri Bakanı

A. Aksu

Bayındırlık ve İskân Bakanı

F. N. Özak

Tarım ve Köyişleri Bakanı

M. M. Eker

En. ve Tab. Kay. Bakanı

M. H. Güler

Çevre ve Orman Bakanı

O. Pepe

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

M. A. Şahin

Devlet Bakanı

M. Aydın

Adalet Bakanı

C. Çiçek

Maliye Bakanı

K. Unakutan

Sağlık Bakanı

R. Akdağ

Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı V.

A. Coşkun

Kültür ve Turizm Bakanı

A. Koç

