

TBMM

(S. Sayısı: 223)

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/568)

Not: Tasarı Başkanlıkça; tali olarak Anayasa ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm komisyonlarına, esas olarak da Adalet Komisyonuna havale edilmiştir.

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

22/4/2008

Genel Müdürlüğü

Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-1137/1811

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan ve Başkanlığımıza arzı Bakanlar Kurulunca 7/4/2008 tarihinde kararlaştırılan “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı” ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Recep Tayyip Erdoğan

Başbakan

GENEL GEREKÇE

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinde 29/12/2005 tarihli ve 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişiklik hakkında Anayasa Mahkemesince verilen 11/4/2007 tarihli ve E. 2006/35, K. 2007/48 sayılı Kararla ve Kararda belirtilen gerekçelerle; bu maddenin birinci fıkrasının son cümlesinde yer alan “Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.” hükmü ile yedinci fıkrasında yer alan “ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti” ibaresinin iptaline karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin bu Kararının Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci fıkrasında yer alan ve yukarıda belirtilen ibarenin iptaline ilişkin gerekçesinde; illerin coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konuları itibarıyla de birbirinden farklılıklar gösterdiği, kimi illerin yerleşim alanlarının tamamının veya birçok büyük ilçesinin tamamının maddede öngörülen binde beşlik sınırdan altında kalabildiği, buna karşılık, il yüzölçümlerinin, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsadığı, iller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemeyeceği, bu durumda Bakanlar Kuruluna bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediği belirtilerek, 35 inci maddenin yedinci fıkrasında yer alan söz konusu ibare iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin söz konusu Kararında belirtilen gerekçeler de dikkate alınarak hazırlanan bu Tasarı ile; 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca; özel güvenlik bölgesiyle ilgili çalışmalar İçişleri Bakanlığı tarafından yürütüldüğünden, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerlerinin İçişleri Bakanlığınca, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi öngörülmüştür.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Madde ile; Anayasa Mahkemesince verilen 11/4/2007 tarihli ve E.2006/35, K.2007/48 sayılı iptal Kararı doğrultusunda, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası yeniden düzenlenmiştir. Anılan hükümde yapılan düzenleme ile;

- Anayasa Mahkemesinin; kimi illerin yerleşim alanlarının tamamının veya birçok büyük ilçesinin tamamının maddede öngörülen binde beşlik sınırın altında kalabildiği, buna karşılık, il yüzölçümlerinin, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsadığı, iller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemeyeceği, bu durumda Bakanlar Kuruluna bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediği, yönündeki iptal kararının gereklerinin yerine getirilmesi amacıyla; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçe ve merkez ilçe bazında, ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilecekleri,

- Anayasa Mahkemesinin; illerin coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibarıyla da birbirinden farklılıklar gösterdiği, yönündeki tespitinin yerine getirilmesi bakımında ise, ilçe ve merkez ilçenin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, yüzde onluk orandan fazla olmamak kaydıyla, bazı ilçeler açısından yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı haklar edinebilecekleri oranların farklı olarak belirlenebilmesi için Bakanlar Kurulunun yetkili olması,

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların oranının zaman içerisinde değiştirilmesinin gerekmesi halinde, bu oranın güncellenerek tespitine esas olmak üzere; valiliklerce, ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişikliklerin takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilmesi,

öngörülmüştür.

Ayrıca, madde ile; arşiv, kayıt, yürütme ve sekretarya işlemleri İçişleri Bakanlığınca yürütülen özel güvenlik bölgeleri hakkında istenen bilgi ve belgelerin, bu Bakanlıkça, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Madde 2- Madde ile; 2644 sayılı Kanuna bir geçici madde eklenmiştir. Düzenleme ile;

- Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanlar tespit edilerek ilgili kurum ve kuruluşlarca; aynı fıkrada belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerinin tespit edilerek valiliklerce, en geç üç ay içinde komisyona bildirilmesi,

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçe bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarının tespit edilmesine kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynı hakları edinebilmeleri,

öngörülmüştür.

Madde 3- Yürürlük maddesidir.

Madde 4- Yürütme maddesidir.

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Adalet Komisyonu

Esas No.: 1/568

5/5/2008

Karar No.: 15

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınızca, 28/4/2008 tarihinde tali komisyon olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu ile Anayasa Komisyonuna, esas komisyon olarak da Komisyonumuza havale edilmiş olan “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı (1/568)”, Komisyonumuzun 1/5/2008 tarihli 17 nci toplantısında, Hükümeti temsilen Bayındırlık ve İskan Bakanı Faruk Nafiz Özak’ın, Adalet Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Hazine Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün temsilcilerinin katılımlarıyla görüşülmüş ve geneli üzerindeki görüşmeleri tamamlanarak maddelerine geçilmesi kabul edilmiştir.

Tasarının müzakereleri sırasında aşağıdaki görüşler ifade edilmiştir:

Yabancılara gayrimenkul satışının 2002 yılından beri Hükümetin gündeminde olduğu, Tapu Kanununun 35 inci maddesinde yapılan değişiklik ile yabancılara gayrimenkul satışının önünün açıldığı, Anayasa Mahkemesinin 2006/35 E, 2007/48 K ve 11/4/2007 tarihli kararı ile yabancılara gayrimenkul satışına izin veren Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesindeki yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün iki buçuk hektardan otuz hektara kadar artırılmasına Bakanlar Kurulunun yetkili olduğuna dair hüküm ile yedinci fıkrasının yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri gayrimenkullerin il coğrafi yüzölçümünün binde beşini geçmemek üzere oranının Bakanlar Kurulu tarafından tespit edileceğine dair hükmünün iptal edilmesi ile bu süreçte yapılan tüm gayrimenkul satışlarının tartışmalı hale geldiği ifade edilmiştir.

Yabancılara gayrimenkul satışı hususunun özellikle egemenlik ve milli güvenlik konularını yakından ilgilendirmesi ve konunun hassasiyetine binaen ileride doğabilecek muhtemel sorunların öngörülebilirliğinin sağlanması amacıyla özellikle ülke güvenliği açısından hayati ve stratejik önem arz eden yerler başta olmak üzere, Tasarının 1 inci maddesinde nitelikleri belirlenen taşınmazların tespit edilmesinin, haritalama işlemlerinin yapılmasının ve bu alanda gerekli verilerin tutulmasını sağlayacak veritabanı ve bilgi işlem sisteminin kurulmasının önemine vurgu yapılmış ve bu hususlarda gerekli çalışmalar yapılmadan yabancılara gayrimenkul satışının sorunlara yol açabileceği ifade edilmiştir.

Diğer taraftan asıl önem taşıyan hususun, gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almalarını yasaklayan 18/3/1925 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesinin 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmasının olduğu ifade edilmiştir. Köy Kanununun 87 nci maddesinin yürürlükten kaldırılması suretiyle yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almalarının önünün açıldığı, bunun ise stratejik ve ekonomik olarak önem arz eden yerlerin, özellikle tarım alanlarının yabancılarda edinilebilmelerinin önündeki engellerin kaldırılması suretiyle egemenlik, milli güvenlik ve ekonomi açısından ciddi problemlerin doğmasına sebep olunabileceği ifade edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi, Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Bu fıkra- da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetki- lidir." hükmünü ve aynı maddenin yedinci fıkrasında yer alan "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespite..." ibaresini, yürütme organına devredilen takdir yetkisinin, yasama yetkisinin devredilmeliği ve hukuk devleti (Anayasa m.7, 2) ilkelerine aykırılığı gerekçesiyle iptal etmiştir. Açılan davanın kapsamına ve dava konusu maddenin muhtevasına göre iptal, kısmi niteliktedir.

Yürütme organı, Anayasa Mahkemesinin iptal kararına dayalı olarak Türkiye Büyük Millet Meclisine sunduğu Kanun Tasarısında, 35 inci maddenin birinci fıkrasındaki hükümlerle ilgili her- hangi bir düzenleme öngörmemiştir. Tapu Kanununun bu hükmünün pozitif hukukumuzda girdiği tarihten beri Bakanlar Kurulunca bu yetkinin hiç kullanmadığı ifade olunmuştur. Tasarıya konu kılın- mayan ve hukuk boşluğu oluşturma niteliği bulunmayan bu sorun, Komisyonumuzca doğrudan müza- kere konusu yapılmamıştır.

Yedinci fıkrada iptal edilen ibarenin yerine Tasarıyla önerilen model hüküm, yüksek mahke- menin işaret ettiği gerekçeler bağlamında ve diğer yönlerde dahi Anayasamızla tam bir uyum içerisinde. Yabancılar mülk satışının bölgesel sınırı (aşılabilir tavan), iptal edilen düzenlemeden farklı olarak ilçe sınırı bazlı belirlenmiş, oranın uygulanacağı matrah coğrafi yüzölçümü yerine imar alanı olarak tespit edilmiştir. Yüzde sıfır ilâ yüzde on arasında farklı nispetlerin belirlenmesinin nes- nel kriterleri dahi Tasarıda açıkça gösterilmiştir (m. 35/fıkra 7, c.3; altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik). Yeni düzenlemede Bakanlar Kuruluna tanınan yetki, somut içeriği, kap- sam netliği ve diğer ölçütler bağlamında Anayasamızın 2 ve 7 nci maddelerinin olabirlik sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yabancılar gayrimenkul satışı son zamanlarda yoğun olarak tartışılan bir konu olması nedeniyle, bu konu üzerinde devamlı araştırmalar yapıldığı ve özellikle il tapu ve kadastro müdürlükleri nezdinde yabancıların edindikleri taşınmazların nitelikleri ve boyutları hakkında gerekli incelemelerin yapıldığı, ancak gerek satılan taşınmazların niteliklerinin gerekse miktarlarının yansıtılan boyutlar- da olmadığı ve milli güvenlik açısından herhangi bir sorun teşkil etmediği, aksine yabancı sermayenin teşvikine dolayısıyla bahse konu yerlerin kalkınmasına katkısı olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca, ya- bancılar gayrimenkul satışının yeni bir uygulama olmadığı, 1868'den bu yana yabancı uyruklu gerçek kişilerin müteakabiliyet ilkesi göz önünde bulundurulmak kaydıyla ve kanuni sınırlamalar çerçevesinde gayrimenkul edinebildikleri, son günlerde ise talep yoğunluğunun Türkiye'nin hızla gelişme kaydeden ve büyüyen bir ülke olmasından kaynaklandığı ve dolayısıyla konunun egemen-liğimize ve milli güvenliğimize karşı herhangi bir tehdit unsuru oluşturmadığı ifade edilmiştir.

Diğer taraftan Tapu Kanununun 35 inci maddesi değiştirilerek yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine gayrimenkul satışı yeniden düzenlendiğinden ve kamu yararı ile ülke güvenliği bakımından, mad- denin uygulanmayacağı yerleri belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verildiğinden, strate- jik, ekonomik vesair özelliklerden herhangi biri söz konusu olduğunda bahse konu yerler, Bakanlar Kurulu tarafından gayrimenkul edinilebilecek yerler kapsamı dışında tutulabilecektir. Bu husus göz önünde bulundurulduğunda, Köy Kanununun 87 nci maddesinin yürürlükten kaldırılmasının bahsedilen sonuçlara neden olmasının esasen mümkün olmadığı da ifade edilmiştir. Kuralın Osmanlı Devletinden Cumhuriyet Türkiyemize ve günümüze evrimi, küresel etkileşimin kazandığı hız ve çeşitlilik, mukayeseli hukuk ve ülkeler uygulamasındaki yön, ferdi mülkiyet hakkıyla devletin toprak

unsuru üzerindeki egemenlik ve diğer etkenler birlikte değerlendirildiğinde Tasarı ile getirilen modelin bir ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır. (Prof. Dr. Altuğ, Yılmaz, Yabancıların Arazi İktisabı, İst., 1976, Prof. Dr. Ekşi, Nuray, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, İst., 2006)

Komisyon görüşmeleri sonunda;

Tasarının 1, 2, 3 ve 4 üncü maddeleri aynen kabul edilmiştir.

Tasarının maddeleri Komisyonumuzca redaksiyona tabi tutulmuştur.

Raporumuz, Genel Kurula sunulmak üzere Başkanlığınıza saygı ile arz olunur.

Başkan	Başkanvekili	Sözcü
<i>Ahmet İyimaya</i>	Hakkı Köylü	<i>Mehmet Emin Ekmen</i>
Ankara	Kastamonu	Batman
	(Toplantıya katılmadı)	
Kâtip	Üye	Üye
<i>İlknur İnceöz</i>	<i>Ahmet Aydın</i>	<i>Halil Ünlütepe</i>
Aksaray	Adıyaman	Afyonkarahisar
		(Muhalefet şerhi eklidir)
Üye	Üye	Üye
<i>Zekeriya Aslan</i>	<i>Osman Ertuğrul</i>	Yılmaz Tunç
Afyonkarahisar	Aksaray	Bartın
	(Muhalefim)	(Toplantıya katılmadı)
Üye	Üye	Üye
Ayla Akat Ata	Fatih Metin	<i>Mehmet Tunçak</i>
Batman	Bolu	Bursa
(Toplantıya katılmadı)	(Toplantıya katılmadı)	
Üye	Üye	Üye
<i>Mehmet Salih Erdoğan</i>	<i>Celal Erbay</i>	<i>Veysi Kaynak</i>
Denizli	Düzce	Kahramanmaraş
Üye	Üye	Üye
Metin Çobanoğlu	<i>Ali Öztürk</i>	İhsan Koca
Kırşehir	Konya	Malatya
(Toplantıya katılmadı)		(Toplantıya katılmadı)
Üye	Üye	Üye
Ali Rıza Öztürk	<i>İsa Gök</i>	<i>Mustafa Hamarat</i>
Mersin	Mersin	Ordu
(Toplantıya katılmadı)	(Muhalefet şerhim vardır)	
Üye	Üye	Üye
<i>Rahmi Güner</i>	Rıdvan Yalçın	<i>Yahya Akman</i>
Ordu	Ordu	Şanlıurfa
(Muhalefet şerhi eklidir)	(Toplantıya katılmadı)	
	Üye	
	<i>Ali İhsan Köktürk</i>	
	Zonguldak	
	(Muhalefet şerhim vardır, eklidir)	

MUHALEFET ŞERHİ

22.12.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinin 7. ve 8. fıkralarının değiştirilmesine yönelik 1. Madde, 2644 Sayılı Kanuna geçici madde eklenmesine ilişkin 2. Madde, kanunun yürürlüğüne ilişkin 3. Madde ve kanunun Bakanlar Kurulunca yürütüleceğine ilişkin 4. Madde Adalet Komisyonumuzun 01.05.2008 tarihli toplantısında oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Ancak Cumhuriyet Halk Partisi Grubu olarak aşağıda imzaları bulunan Milletvekilleri Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısına muhalefet ediyoruz.

Çünkü her ne kadar tasarının gerekçesinde Anayasa Mahkemesince verilen 11.04.2007 tarihli ve E. 2006/35 esas, K.2007/48 Sayılı iptal kararı doğrultusunda değişiklik yapıldığı ifade edilmiş ise de, yapılan düzenleme sakıncaları ortadan kaldıracak mahiyette değildir;

1. Maddeyle yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçe ve merkez ilçe bazında, ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanlarının yüzölçümünün yüzde 10'una kadar olan kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilecekleri ve oranların farklı olarak belirlenebilmesi için Bakanlar Kurulunun yetkili olduğuna yönelik yeni bir düzenleme getirilmektedir. Ancak bu düzenleme Anayasa Mahkemesi'nin önceki düzenlemeyi iptali yönündeki sakıncaları ortadan kaldırmamaktadır. Çünkü imar planı ve mevzi imar planı içerisinde yer alan taşınmazların tamamı konut ve işyeri alanı, yani yerleşim alanı değildir. İmar Planı ve mevzi imar planı içerisinde kalan taşınmazların bazen çok küçük bir bölümü konut ve işyeri alanı olarak görülmektedir. Örneğin, Trabzon İlinde imar planı yapılmış olan 30630 dönüm olmasına karşın konut ve ticaret alanı toplamı 13000 dönümdür. Çoğu il ve ilçelerimizde bu oran çok daha aşağılara düşmektedir.

O nedenle İmar Planı ve mevzi imar planı içerisinde kalan alanların yüzde 10'u, çoğu yerlerde neredeyse konut ve ticaret alanı olarak görülen kısımların tümüne veya büyük bir bölümüne tekabül etmektedir. Bu durum konut ve işyeri alanlarının "Egemenlik İlkesi" ile bağdaşmayacak bir şekilde büyük bir bölümünün yabancıların eline geçmesine neden olabilecektir. Mevzi İmar planı veya imar planının belli bir yüzdesi üzerinden oran belirlemek doğru değildir. Ancak "Yerleşim alanı" yani, konut ve işyeri alanları üzerinden belli bir oranının belirlenmesi daha doğru ve yukarıda bahsettiğimiz sakıncaları ortadan kaldıracak bir anlayış olarak kabul edilebilir.

Yine ülkemiz topraklarının korunması için gerekli hassas alanlara ve kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından stratejik yerlere ait haritalar yapılmadan, arazi yönetim planları oluşturulmadan ve taşınmaz bilgi sistemi kurulmadan düzenleme yapılmış olması ve yasa çıkartılması son derece yanlıştır. Öncelikle alt yapı çalışmaları tamamlanarak, yukarıda bahsettiğimiz bilgi envanteri oluşturulmalı, daha sonra bir yasal düzenleme gerçekleştirilmelidir. Aksi takdirde çıkartılacak yasanın uygulanmasında çok büyük sorunlar yaşanabilecektir. Zaten Komisyon toplantısında Sayın Genel Müdür kendisine yöneltilen bir soruya karşılık olarak ellerindeki bilgilerin net ve kesin olmadığını açık bir şekilde ifade etmiştir.

Kendi taşınmazlarımızın, hassas bölgelerimizin, korunması gereken alanlarımızın ve yukarıda bahsettiğimiz konut ve yerleşim alanlarımızın miktarı tam olarak bilinmeden ve taşınmaz bilgi sistemi kurulmadan yapılacak satışlar sonucunda Anayasa Mahkemesinin öngörmüş olduğu sakıncaların giderilmiş olması gerekçe olarak kabul edilemez.

Genel olarak tasarı tüm maddeleri itibariyle daha önceki sakıncaları ortadan kaldırmayan ve Anayasamıza aykırı düzenlemeleri içermektedir. Anayasa Mahkememizin iptal kararında da ifade ettiği üzere "Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız asli - maddi unsuru, egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Ülke olmadan devlet olamaz. Ülke, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli eder. Devlet, sahip olduğu üstün kudretine dayanma suretiyle ülkede yerleşik olan ve devletin asli maddi

unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumundadır; bu asli görev nedeniyle ki, ülke üzerinde egemenliğe dayalı üstün bir hakka sahiptir. Toprak ile alakalı konuda, insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir. Devletin böyle bir tedbirden vazgeçebilmesi düşünülemez. Yurdun belli bölgelerinde toprak alacak yabancıların o bölgelerde çoğunluk sağlayarak etkinlik kazanmaları, bu yöndeki gelişmelerle yabancılar tarafından mülk edinilen ülke topraklarının ülkeden kopma noktasına gelmesi, akıldan çıkarılmaması gereken ve yakın tarihte örnekleri bulunan olasılıklardır.” Bu nedendir ki yabancıların ülkemizde arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu olarak kabul edilemez. Nitekim İnsan Hakları Evrensel Bildirisi de, yabancıların ülkelerinde taşınmaz mal edinme hakları konusunda devletlere sınırlandırma imkanı vermiştir. Bu hak da yaygın olarak kullanılmaktadır.

Sonuç olarak, daha önceki düzenlemelerin sakıncaları giderilmeden alelacele hazırlanan ve Komisyon sevk edilen ayrıca taşınmazlarımız konusunda gerekli bilgi envanteri oluşturulmadan, yerleşim yeri esasına göre değil, imar planı ve mevzi imar planı üzerinden yüzde belirlemek suretiyle yapılan düzenleme son derece hatalı ve Anayasamızın temel ilkelerine aykırıdır. Bu durum konut ve ticari alanlarımızın büyük bir bölümünün yabancıların eline geçmesi gibi ciddi sakıncaları içermektedir.

Yukarıdaki nedenlerden ötürü Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısına (1/1563) muhalefet ediyoruz.

Ali İhsan Köktürk
Zonguldak

Halil Ünlütepe
Afyonkarahisar
İsa Gök
Mersin

Rahmi Güner
Ordu

MUHALEFET ŞERHİ

22.12.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinin 7. ve 8. fıkralarının değiştirilmesine yönelik 1. Madde, 2644 Sayılı Kanuna geçici madde eklenmesine ilişkin 2. Madde, kanunun yürürlüğüne ilişkin 3. Madde ve kanunun Bakanlar Kurulunca yürütüleceğine ilişkin 4. Madde Adalet Komisyonumuzun 01.05.2008 tarihli toplantısında oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Ancak Milliyetçi Hareket Partisi olarak Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısına muhalefet ediyoruz.

Çünkü her ne kadar tasarının gerekçesinde Anayasa Mahkemesince verilen 11.04.2007 tarihli ve E.2006/35 esas, K. 2007/48 sayılı iptal kararı doğrultusunda değişiklik yapıldığı ifade edilmiş ise de, yapılan düzenleme sakıncaları ortadan kaldıracak mahiyette değildir;

Ülkemizde izlenen yanlış politikalar neticesinde, ekonomik beklentiler öne çıkartılarak ülkemizin en kıymetli alanlarının yabancılarla satılmasının mümkün kılınması gelecek nesillere nasıl izah edilecektir.

Ülke güvenliği bakımından stratejik yerlere ait haritalar yapılmadan, arazi yönetim planları oluşturulmadan ve taşınmaz bilgi sistemi kurulmadan düzenleme yapılmış olması ve yasa çıkartılması son derece yanlıştır. Öncelikle alt yapı çalışmaları tamamlanarak bilgi envanteri oluşturulmalıdır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişilikler, ülkemizdeki arkeolojik sit alanlarını satın alarak restore ettirip, bu arkeolojik sit alanları genelde kilise ağırlıklıdır. Bu kiliselerin de azınlık cemaat vakıflarına devrettiklerinde buraların ne amaçlarla ne şekilde kullanılacağı meçhuldür.

Yabancı ülkede kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğin ülkemizde alacağı gayrimenkullerin şirketin amacı dışında kullanılması mümkündür. Bu düzenlemede amacı dışına çıkmaması konusunda bir sınırlama yoktur.

Kanunla merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içinde kalan toplam alanların %10'a kadar kısmında taşınmaz ve bağımsız ve sürekli nitelikli sınırlı aynı hak edinebilirler denmektedir.

Parselasyon planları yapılmadan mülkün ne şekilde kullanılacağı netleşmez. İmar planları genelde etap etap yapılarak tamamlanır. Uygulama imar planları parselasyon planı (18. madde) tamamlanmadan her zaman değiştirilebilir.

Mevzi imar planları şahısların kendi ukdelerinde olan yerlerde istedikleri zaman plan yaptırabilirler. Yasada mevzi imar planı yerine mücavir alan sınırları içinde olsa daha doğru olabilirdi.

Toprak, devletin egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Ülke olmadan devlet olmaz. Ülke, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli eder. Devlet, sahip olduğu üstün kudretine dayanma suretiyle ülkeden yerleşik olan ve devletin asli maddi unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumundadır; bu asli görev nedeniyledir ki, ülke üzerinde egemenliğe dayalı üstün bir hakka sahiptir. Toprak ile alakalı konuda, insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir. Devletin böyle bir tedbirden vazgeçebilmesi düşünülemez. Yurdun belli bölgelerinde toprak alacak yabancıların o bölgelerde çoğunluk sağlayarak etkinlik kazanmaları, bu yöndeki gelişmelerle yabancılar tarafından mülk edinilen ülke topraklarının ülkeden kopma noktasına gelmesi, akıldan çıkarılmaması gereken ve yakın tarihte örnekleri bulunan olasılıklardır. Bu nedenledir ki, yabancıların ülkemizde arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu olarak kabul edilemez. Nitekim İnsan Hakları Evrensel Bildirisi de yabancıların ülkelerinde taşınmaz mal edinme hakları konusunda devletlere sınırlandırma imkânı vermiştir. Bu hak da yaygın olarak kullanılmaktadır.

Sonuç olarak, sakıncalar giderilmeden alelacele hazırlanarak komisyona sevk edilen taşınmazlarla ilgili gerekli bilgi envanteri oluşturulmadan parselasyon planı ve mücavir alan sınırları dikkate alınmadan değiştirilmesi her zaman mümkün olan imar planı ve mevzi imar planı üzerinden yüzdelik oranlarla yapılacak satışlar hatalı ve anayasamızın temel ilkelerine aykırıdır. Ekonomik olarak ülkenin cari açığını kapatacağımız diye ülkemizin arkeolojik, kültürel ve turistik alanlarının yabancıların eline geçmesi geleceğimiz için ciddi sakıncalar içermektedir.

Yukarıdaki nedenlerden dolayı Tapu Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun tasarısına (1/1563) muhalefet ediyorum.

Osman Ertuğrul

Aksaray

HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç 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 edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve

ADALET KOMİSYONUNUN

KABUL ETTİĞİ METİN

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç 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 edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

MADDE 2- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 3- İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkrafta belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynı hakları edinebilirler.”

(Adalet Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

MADDE 2- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 3- İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkrafta belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynı hakları edinebilirler.”

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Adalet Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Recep Tayyip Erdoğan

Başbakan

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

C. Çiçek

Devlet Bakanı

M. Aydın

Devlet Bakanı

N. Çubukçu

Adalet Bakanı V.

H. Çelik

Dışişleri Bakanı

A. Babacan

Bayındırlık ve İskân Bakanı

F. N. Özak

Tarım ve Köyşleri Bakanı

M. M. Eker

En. ve Tab. Kay. Bakanı

M. H. Güler

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

H. Yazıcı

Devlet Bakanı

M. Başesgioğlu

Devlet Bakanı

M. Şimşek

Millî Savunma Bakanı

M. V. Gönül

Maliye Bakanı

K. Unakıtan

Sağlık Bakanı

R. Akdağ

Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

F. Çelik

Kültür ve Turizm Bakanı V.

N. Çubukçu

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

N. Ekren

Devlet Bakanı

K. Tüzmen

Devlet Bakanı

M. S. Yazıcıoğlu

İçişleri Bakanı

B. Atalay

Millî Eğitim Bakanı

H. Çelik

Ulaştırma Bakanı

B. Yıldırım

Sanayi ve Ticaret Bakanı

M. Z. Çağlayan

Çevre ve Orman Bakanı

V. Eroğlu

