

TBMM

(S. Sayısı: 223'e 1 inci Ek)

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

Not: Tasarının gerekçesi ve metni sıra sayısı 223'te yer almaktadır:

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Adalet Komisyonu

Esas No.: 1/568

Karar No.: 17

1/7/2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

"Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı (1/568)" nın Türkiye Büyük Millet Meclisinin 12/6/2008 tarihli 117 nci birleşiminde yapılan görüşmeleri sırasında anılan Kanun Tasarısının 1 inci maddesinden sonra gelmek üzere Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin yeniden düzenlenmesi amacıyla 2 nci madde ihdas edilmesini öngören önerge verilmiş ve önerge üzerinde yapılan görüşmeler sırasında madde ihdasına ilişkin olarak serdedilen görüşlerin daha iyi tetkik edilebilmesi amacıyla anılan madde, TBMM İçtüzüğü'nün 88 inci maddesindeki esas komisyon veya Hükümetin, tasarı veya teklifin tümünün, belli bir veya birkaç maddesinin komisyona geri verilmesini isteyebileceğine dair hüküm uyarınca Komisyonumuzca geri istenmiştir. Genel Kurulda anılan maddenin Komisyonumuza geri verilmesi görüşmesiz olarak kabul edilmiştir. İhdas edilen maddenin gerekçesi, TBMM Genel Kurulunun 12/6/2008 tarihli 117 nci birleşiminde okunmuş ve tutanaklara geçmiştir.

Komisyonumuz, 19/6/2008 tarihli 22 nci toplantısında geri çekilen maddeyi görüşmüştür. Görüşmelere, Hükümeti temsilen Devlet Bakanı Mehmet Şimşek, Adalet, Maliye, Bayındırlık ve İskan, İçişleri ve Milli Savunma bakanlıkları ile Genelkurmay Başkanlığı, Hazine Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcileri katılmışlardır. Bütün görüşmeler tutanağa bağlanmıştır. Görüşmeler sırasında aşağıda belirtilen görüşler ileri sürülmüştür:

Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilmesi ve kullanabilmesi amacıyla, Tapu Kanununun 36 ncı maddesi ile amaçlanan düzenlemenin, esasen 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun konusu olduğu dile getirilmiştir. Bu konunun, kanun tekniği açısından 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinde düzenlenmesi yerine 4875 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 3 üncü maddesinin (d) bendinde düzenlenmesi gerektiği, aksi takdirde anılan düzenlemenin bu yönüyle Anayasa ve İçtüzüğe aykırı olacağı dile getirilmiştir.

Maddenin bu haliyle, yabancı yatırımcıların taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilmesi ve kullanabilmesi konusunda Anayasa Mahkemesinin kararında belirtilen çekinceleri ve sınırlamaları karşılamadığı, bu bağlamda yabancıların özellikle askeri yasak bölgelerdeki, güvenlik bölgelerindeki ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri konusunda herhangi bir sınırlama getirmediği, tarihsel süreç ele alındığında yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere toprak satışının çok tehlikeli bir durum olduğu ve birçok riskleri içinde barındırdığı belirtilmiştir.

Yabancı yatırımcıların taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilmesi ve kullanabilmesi konusunda Avrupa Birliğine üye ülkelerin mevzuatlarında ve uygulamasında, yabancı yatırımcıların taşınmaz ediniminde herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmadığı, milli muamele ilkesinin geçerli olduğu, esasen AB direktiflerinde sermayenin serbest dolaşımı konusunda sınırlamalar konulamaya-acağına dair açık hükümler bulunduğu, yukarıda bahsedildiği üzere yabancı yatırımcıların taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde Anayasa Mahkemesinin kararında belirtildiği üzere bir sınırlama getirilmesi gerektiği, ancak bu sınırlamaların uygulamada çok büyük sıkıntılar ortaya çıkaracağı öne sürülmüştür.

Esasen Türk mevzuatına göre Türkiye'de kurulmuş ve Ticaret Kanunu hükümlerine göre tüzel kişilik kazanmış bir şirket, sermayesinin menşesine veya kurucusunun kimliğine bakılmaksızın Türk şirketi olduğu ve Türk tabiiyetinde bulunduğu tartışmasızdır. Diğer Türk şirketleri gibi bu şirketler de farklı bir kategori oluşturmaksızın hak ve fiil ehliyetine sahiptirler. Taşınmaz iktisabı bakımından da farklı bir hukuka tabi değildirlir. Bu şirketlerin tasfiyesi halinde taşınmazlar üzerinde yabancı ortak lehine bir ayni hak doğmayacağı ve pay karşılığının ayni hakkın tahvil edildiği bedel üzerinden işlem göreceği açıktır. Bu anlatım içinde Anayasa Mahkememizin denetiminden geçmiş türden bir hukuk kuralının boşluk doldurucu özelliği bulunmadığından, ihdas sebebi, bir zorunluluk temeli üzerine oturmamaktadır. Anayasa Mahkememizin iptal gerekçesi, bu nevi şirketlerin ayni hak iktisap amaçlarının, kullanım şeklinin ve ayni hakkın devri esas ve usullerin kanun seviyesinde düzenlenmesi (Anayasa m. 2) temeline dayanmaktadır. Madde ihdası yoluyla geliştirilen öneri, Yüksek Mahkemenin öngördüğü unsurları bünyesinde içermektedir. İktisap edilecek taşınmazın, şirketin ana sözleşmesinde tanımlanan faaliyet konuları bakımından gerekli olmasına yönelik hüküm, devir halinde de etkinliğini koruyucu özelliğiyle bu niteliktedir. 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen bölgeler bakımından geliştirilen öneri (izin sisteminin öngörülmesi) de aynı amaca yöneliktir. Kaldığı böyle bir hüküm olmasa idi dahi, görüşül-mekte olan öneriyle bilfarz üretilecek hukuk formu, 2565 sayılı Kanuna göre genel hüküm karakteri taşıdığından, tersine söyleyişle 2565 sayılı Kanun, özel hüküm niteliğinde bulunduğundan sözü geçen alanlarda izin koşulunun normatif etkisi sürmektedir. Bu anlatım aynı konuda bu Kanunda tek-rarlanan bir normun öngörülmesi, yorum farklılıklarını önlemeye yönelik zorunlu olmayan ve fay-dalı bir düzenlemeye işaret eder.

Yasama organı, Türk hukukuna göre kurulmuş olsa da yabancılik unsuru ihtiva eden hukuk öz-neleri yönünden hak iktisaplarında sınırlamalar getirebilir. Bu alanda düzenleme serbestisi vardır (Anayasa m. 7, 87). Doğaldır ki bu sınırlamalar, milli menfaatlerin maksimizasyonuna dayalı olma-lıdır. Milli menfaat eksenini, milletlerarası ekonomik ilişkilerin gereklerini ve küresel menfaatleri gö-zardı edemez.

Öte yandan Tapu Kanununun yabancı şirketlerin aynı hak iktisabı ile ilgili hükmünün (35/2) miktar gerekçesine dayalı iptal talebinin reddine ilişkin Anayasa Mahkememizin 11/4/2008 tarihli ve 2006/35E ve 2007/48K sayılı kararı, yabancı sermaye yatırımının tabi olduğu rejim ve faaliyet alanıyla sınırlılık birlikte değerlendirilerek ayrıca edinim de alan (mesaha) sınırı düzenlemesine gidilmemiştir.

Maddenin ikinci ve dördüncü fıkralarında, askeri güvenlik alanlarının niteliği gözetilerek oy-çokluğuyla değişiklik yapılmış; maddenin son fıkrası uygulamada duraksamalara yol açacak bir muhalefe içermediği nedeniyle, oybirliğiyle metinden çıkarılmıştır.

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

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

KARŞI OY

223 Sıra Sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun tasarısına 1. maddeden sonra gelmek üzere eklenmesi önerilen 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinin yeniden düzenlenmesine yönelik teklif, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına ve daha önceden aynı konuya yönelik olarak verilen Anayasa Mahkeme kararlarına açıkça aykırılık oluşturmaktadır...

Komisyon gündemine getirilen bu teklife bakıldığında, teklif maddesinin Anayasa Mahkemesince 11.3.2008 tarihli 2003/71 esas 2008/79 sayılı kararıyla iptal edilen 05.06.2003 günlü, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. maddesindeki (d) bendi hükmünün bu kez tapu yasasının 36. maddesi haline getirilerek, Anayasa Mahkemesinin kararını dolanmak suretiyle yasalastırma girişimi olduğu açık bir şekilde görülmektedir.

Anayasa Mahkemesi ilgili kararıyla 05.06.2003 günlü 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. maddesinin d bendindeki "Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinimleri serbesttir." düzenlemeyi iptal etmiştir. Komisyon gündeminde görüşülen tasarıya bakıldığında bu tasarının içeriğindeki madde 36 şeklindeki bölümün ilk paragrafında "Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip kişiler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir veya kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi halinde de aynı esaslar geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği doğrudan yabancı yatırımlar kanununun 3. maddesinin d bendindeki düzenleme ile bu teklifin aynı mahiyette olduğu açık bir şekilde görülmektedir. Anayasa Mahkemesinin doğrudan yabancı yatırımlar yasasının 3/d maddesinin iptal gerekçesi aynen şu şekildedir:

Yasanın 3. maddesinin "d" bendinin incelemesi

Dava dilekçesinde, 4875 sayılı Yasanın 3. maddesinin d bendi ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde karşılıklılık koşulu olmaksızın kamu yararı ve ülke güvenliği açısından belli alanlar dışlanmadan ve miktar bakımından sınırlama yapılmaksızın taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmelerine imkan sağlandığı; bu durumun Anayasanın başlangıç kısmı ile 2, 3, ve 11. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

İptali istenen (d) bendinde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinilmesi konusunda, yabancı yatırımcıların yerli yatırımcılarla aynı statüde değerlendirildikleri, aralarında hiçbir fark gözletilmediği, yabancı yatırımcıların kurdukları ve iştirak ettikleri şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusunda miktar yönünden herhangi bir sınırlamaya yer verilmediği görülmektedir. Böylece, herhangi bir miktar kısıtlaması olmaksızın ve yatırım faaliyeti bakımından gerekli olup olmadığına bakılmaksızın yabancı yatırımcılar Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebileceklerdir.

Anayasanın Cumhuriyetin niteliklerini belirleyen 2. maddesinde, Türkiye Cumhuriyetinin toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk devleti

olduğu vurgulanmaktadır. Bu maddeye göndermede bulunularak Cumhuriyetin nitelikleriyle özdeşleştirilen Anayasanın başlangıcının 5. paragrafında ise, hiçbir faaliyetin, Türk milli menfaatlerinin, Türk varlığının, devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esasının, Türklüğün tarihi ve manevi değerleri karşısında koruma göremeyeceğine işaret edilmektedir.

Anayasanın 5. maddesinde de Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, Ülkenin Bölünmezliğini, cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak, kişinin temel hak ve hürriyetlerine, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya çalışmak, devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmaktadır.

Anayasanın başlangıcı ile 5 maddesi bağlamında anlam ve içerik kazanan hukuk devleti, eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup, bunu geliştirerek sürdüren, Anayasaya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla bağlı, işlem ve eylemleri yargı denetimine açık, yasaların üstünde Anayasanın ve yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkelerinin bulunduğu bilincinde olan devlettir.

Dava konusu yasa kuralıyla yabancı yatırımcıların Türkiye de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir denilmiştir. Hukuk devletinin yukarıda belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi bağlamında milli ekonominin ulusal çıkarlar doğrultusunda düzenlenebilmesi için, yabancı yatırımcıların edineceği taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hakların iktisap amacı, kullanım şekli ve devrine ilişkin esas ve usullerin yasada belirlenmesi gerekirken bu yönde hiçbir düzenleme yapılmamış olması belirsizliklere yol açmakta ve yabancı yatırımcılara sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinme olanağı tanınmaktadır.

Açıklanan nedenlerle düzenleme, Anayasanın 2. maddesine aykırıdır; iptali gerekir.

Dolayısıyla Anayasa Mahkemesinin bu kadar açık iptal kararına rağmen AKP iktidarı milletvekilleri kanalıyla sunmuş olduğu bu yasa teklifi maddesiyle 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen eski 3. maddesinin (d) bendini, iptal gerekçelerini nazara almaksızın Tapu Yasasının 36. maddesi haline getirerek yasalastırma niyetini açıkça ortaya koymuştur.

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri hiçbir şekilde dikkate alınmamıştır. Zaten yasa değişikliği ve önerisi bakanlık ve hükümet tasarısı olarak da gelmemiş, AKP'li 5 milletvekilinin teklifi olarak önce Tapu Kanunu değişikliği sırasında genel kurula öneri olarak sunulmuş, gelen tepkiler üzerine bu öneri geri çekilerek milletvekillerinin teklifi olarak Adalet Komisyonu gündemine getirilmiştir. Ancak komisyondaki görüşmeler sırasında Sayın Müsteşar teklif konusu maddeyi bizzat düzenlediklerini "teğvili ikrar" yoluyla kabul etmiş ve bu düzenlemenin aslen bir hükümet tasarısı olduğu ortaya çıkmıştır. Burada etik olmayan hükümetin yaptığı düzenlemenin arkasında duramaması ve bunu sanki milletvekillerinin teklifiymiş gibi komisyon gündemine sunulmasını sağlamasıdır. Bu durum dahi aslen tasarı fakat görünüşte teklif olan bu düzenlemenin ne kadar sakıncalı ve Hükümet tarafından arkasında durulamayacak olduğunun açık bir göstergesidir.

Ayrıca Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği bir yasayı aynı mahiyette yeniden çıkartmak "Anayasanın ağır bir ihlalini" oluşturmaktadır. Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarını dikkate almayan, bunu kararlarında ve gerekçelerinde önerdikleri yasa taslağı ve teklifine yansıtmayan AKP iktidarının bu değişiklik taleplerinin temelinde ulusal çıkarlarımızın ve kamu yararının bulunduğu kesinlikle söylenemez.

Ayrıca TBMM’de 11 Haziran 2008 günü yapılan görüşmelerde AKP adına bireysel söz alan Rize Milletvekili B.Ali Bayramoğlu, AKP nin yabancılara taşınmaz satışıyla ilgili düzenlemelerdeki amacını ve niyetini çok açık bir şekilde ifade etmiş bulunuyor. Bayramoğlu'na göre "... 2002 yılına kadar, temelde, öncelikli tarım amaçlı büyümeyi edinmiş, yanına, 1983'ten sonra, ANAP döneminde sanayileşme ile tarımsal alanın büyümesine birlikte koymuş, ancak istenilen büyüme hızını yakalayamamıştır..." 2003 yılından sonra başta otomotiv sektörü olmak üzere, bunun yanında demirçelik, gemi inşa, tekne imatları, beyaz eşya, tekstil, konfeksiyon gibi sektörlerin de büyümesi ve sektörlerle yönelik ilginin oluşması ile yüzde 6.7 gibi yakalanan büyüme hızı da yeterli olmamıştır. Sanayileşmede istenen hız yakalanamadığı gibi, dünyadaki enerji fiyatlarının beklenenin üzerinde artması sonucu, Türkiye'de ciddi bir cari açık ortaya çıkmıştır. Türkiye'de yeterli petrol kaynakları da olmadığına göre cari açığı ortadan kaldıracak tek alternatif ekonomik enstrüman "... yabancılara mülk edinme hakkı meselesidir..." (TBMM, 116. birleşim, S.43)

Yukarıdaki paragraftan açıkça anlaşılacağı üzere Anayasa Mahkemesinin yabancılara mülk satışına yönelik yasaların iptali gerekçesi olan "kısa erimli ticari çıkarlar uğruna ulusal güvenliğin tehlikeye atılmayacağı" ve bu amaçla düzenleme yapılamayacağına yönelik kararlarına rağmen AKP iktidarı hiçbir ulusal hassasiyeti ve ulusal çıkarı göz önünde bulundurmaksızın yabancılara mülk satışını cari açığı ortadan kaldıracak tek alternatif ekonomik enstrüman olarak görmekte ve bu amaçla düzenlemeleri Meclis gündemine getirmektedir. Türkiye'de kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancılara satışında sakıncalı bulunan alanlar belirlenmeden, arazi yönetim planları oluşturulmadan ve taşınmaz bilgi sistemi kurulmadan ülkemizin en hassas alanlarının sınırsız bir şekilde ve karşılıklı ilkesi gözetilmeksizin yabancılara edinimine açılması kesinlikle Anayasanın üstün kuralları, Anayasa Mahkemesinin bu güne kadar vermiş olduğu iptal kararları ve ulusal çıkarlarımız karşısında kabul edilemez. Askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerde yabancı sermayeli şirketlerin mülk sahibi olmaları ulusal çıkarlarımızla bağdaşmaz. Ayrıca özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimlerinin ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine bırakılması, Anayasa Mahkemesinin kararlarında vurgulanan "kanunla düzenleme" koşulunu bertaraf etme mahiyetinde olup, böyle bir yetkinin yerel idari bir birim olan valiliğin iznine bırakılması Anayasamızın temel prensipleri ile bağdaşmaz.

Ayrıca yine son günlerde ulusal basına yansıyan ve yoğunlaşan haberler ve açıklamalar ülkemizin topraklarının nasıl bir yağmalanma tehlikesiyle karşı karşıya olduğunu da göstermektedir. Özellikle küresel ısınmanın tehlike boyutuna vardığı süreçte su havzalarının ve tarım alanlarının en az petrol bölgeleri kadar değer ifade edeceği öngörüsü ve dünyadaki emsal uygulamalarda tarım alanlarının satılmazlığı ilkesine rağmen, buna yönelik diğer projeler göz önünde bulundurulmadan, haraç mezat ülke topraklarının elden çıkarılması kabul edilemez. Suudi Arabistan Tarım Bakan Yardımcısının "Financial Times"a verdiği demeçte, ülkemiz de dahil olmak üzere bir kısım ülkelerde en az 100 bin hektar ölçekli tarım arazileri edinmeyi programladıklarını ve kendi gıda gereksinimlerini bu şekilde karşılamayı hedeflediklerini ve buna yönelik görüşmeler yaptıklarını öğrenmiş bulunuyoruz. Yine Birleşik Arap Emirliklerinin Türkiye'den tarım arazisi satın almak veya uzun süreli kiralamak isteği ulusal basına yansımış bulunuyor. Suudi Arabistan Kralı Abdullah'ın 2007 Kasımında Türkiye ziyareti sırasında özellikle GAP bölgesinde organik tarım yapmak istedikleri ve buna yönelik talepte bulunduğu yine basın organlarımızda oldukça ciddi ve geniş bir şekilde yer almıştı. Diğer pek çok ülkenin buna yönelik talepleri de göz ardı edilmesi mümkün olmayan gerçekliklerdir.

Dolayısıyla, bu gelişmeler nazara alındığında ve Adalet Komisyonumuzun gündemine gelen "Yabancı sermayeli şirketlerin sınırsız ve karşılıksız bir şekilde ülkemizin bütün alanlarında" toprak sahibi olmasını düzenleyen bu teklif ve tasarılar yasalaştığında "ülke insanımızın kendi topraklarının üreticisi değil, müşterisi olacağını ve kendi topraklarının sahibi değil, bu topraklarda ırgat olacağını" gözardı eden anlayışlar kesinlikle ulusal çıkarlarımızla bağdaşamaz. Ulusal güvenliğimiz, Anayasamızın 2. ve diğer maddeleri, Anayasa Mahkemesi'nin aynı mahiyetteki iptal kararları karşısında kabul edilemez. Bu nedenlerden ötürü düzenlemeye Cumhuriyet Halk Partisi Grubu olarak karşıyız. Komisyondan geçen bu düzenlemeler TBMM Genel Kurulunda yasalaştığı takdirde Anayasa Mahkemesi nezdinde hukuki dava haklarımızı kullanmakta kararlıyız.

Ali İhsan Köktürk
Zonguldak

Halil Ünlütepe
Afyonkarahisar

Rahmi Güner
Ordu

İsa Gök
Mersin

KARŞI OY

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Genel Kurulda görüşülürken iç tüzüğün 88. maddesi uyarınca geri çekilen ve komisyonca görüşülüp kabul edilen 2. maddesi ile ilgili olarak aşağıdaki nedenlerden dolayı karşı oy yazımızı arz ediyoruz.

4875 Sayılı kanunun 3/d maddesinde yer alan

"Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı hak edinimleri serbesttir" şeklindeki düzenleme Anayasa Mahkemesinin 2008/79 karar sayısı ile 11.03.2008 tarihinde iptal edilmiştir.

İptal gerekçesi incelendiğinde ise,

Bilim ve teknolojiadaki gelişmeler, artan ulaşım ve iletişim olanakları, ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerde beliren yeni yapılanma gereksinimleri, uluslararası ilişkilere yoğunluk ve yeni boyutlar kazandırmıştır. Bunun sonucu olarak kimi durumlarda yabancı yatırımcılara mülk edinme hakkının tanınması ve buna koşut olarak da konunun ülke koşullarına göre belli yasal sınırlamalara bağlı tutulması gereği ortaya çıkmıştır.

Dava konusu yasa kuralıyla yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinimleri serbesttir denilmiştir. Hukuk devletinin yukarıda belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi bağlamında milli ekonominin ulusal çıkarlar doğrultusunda düzenlenebilmesi için yabancı yatırımcıların edineceği taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hakların iktisap amacı, kullanım şekli ve devrine ilişkin esas ve usullerin yasada belirlenmesi gerekirken bu yönde hiçbir düzenleme yapılmamış olması belirsizliklere yol açmakta ve yabancı yatırımcılara sınırsız

bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinme olanağı tanınması nedeniyle iptal kararının verilmiş olduğu görülmektedir.

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Genel Kurulda görüşülürken bir önerge ile gündeme gelen ve yapılan itirazlar üzerine iç tüzüğün 88. maddesine göre geri çekilerek komisyonda görüşülüp kabul edilen düzenleme aslında Tapu Kanununda değil, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun içerisinde değerlendirilmesi gerekirdi.

Yeni getirilen düzenleme ile "... Ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilirler ve kullanabilirler." Hükmü getirilmekte olup, iptal gerekçesini tam olarak karşılamamaktadır. Bu ibarenin iptal kararında belirtildiği şekilde iktisap amacı ve kullanım şekli ve devrine usul ve esasları açık bir şekilde karşılamak üzere düzenlenmesi gerekir.

Aksi takdirde mevcut haliyle, yine denetim ve kontrol yetkisi olamayacaktır. Çünkü faaliyet konularını yürütmek üzere zorunlu bulunmayan taşınmazları da edinmeleri ya da gereğinden fazla taşınmaz edinmelerinin önü açılacak ve bu şekilde denetimsiz bir serbestlik hali ortaya çıkacaktır ki, yukarıda gerekçesi belirtilen Anayasa Mahkemesi kararına zımnen direnilmiş olacaktır.

Örnekleme gerekirse, sanayi faaliyetinde bulunmak üzere kurulmuş bir yabancı sermayeli şirket, bu faaliyetini yürütmek için gerekli fiziki koşulları sağlamak amacıyla taşınmaz edinmesi yanında, bu faaliyet için gerektiğinden fazla taşınmaz da edinebilecektir. Daha da somutlaştırmak gerekirse, terlik veya ciklet üretmek için taşınmaz edinmek isteyen yabancı sermayeli şirket, bu iş için gerekli olan 5000 m² taşınmaz yerine 200.000m² taşınmaz edinebilecek ve sözleşmesi ile öngörülen faaliyeti bu alanda yürüteceğini belirterek denetim dışında kalacaktır. Kısacası faaliyeti yürütmek için taşınmaz edinimi, faaliyeti yürütmek için zorunlu olan taşınmaz edinimine göre çok daha geniş ve suistimale açık bir kavramdır.

Çünkü faaliyet konusu ile örtüşme ve zorunlu olma şartı aranmamakta sadece faaliyetin yürütülmesi için taşınmaz edinimi getirilmektedir ki, faaliyetin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazın miktar ve mahiyetinin denetimi söz konusu değildir.

Anayasa Mahkemesi kararında belirtilen iktisap amacı kriteri karşılanmamaktadır. Bunun yanında kullanım şekli ve devrine ilişkin olarak da herhangi bir esas ve usulün yasada belirtilmediği görülmektedir.

Metin Çobanoğlu

Kırşehir

Osman Ertuğrul

Aksaray

Rıdvan Yalçın

Ordu

ADALET KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 2- 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“MADDE 36- Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi halinde de aynı esas geçerlidir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin esas ve usuller, ilgili bakanlıkların görüşlerinin alınmasını müteakip Hazine Müsteşarlığı, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”

