



# TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

YASAMA DÖNEMİ

24

YASAMA YILI

2

## SIRA SAYISI: 228

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda  
Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı  
ile Bartın Milletvekili Yılmaz Tunç'un; 3402  
Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik  
Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ve Adalet  
Komisyonu Raporu  
(1/557, 2/267)





## İÇİNDEKİLER

## Sayfa

### • 1/557 Esas Numaralı Tasarının

- TBMM Başkanlığına Sunuş Yazısı ..... 4
- Genel Gerekçesi ..... 4
- Madde Gerekçeleri ..... 6

### • 2/267 Esas Numaralı Teklifin

- TBMM Başkanlığına Sunuş Yazısı ..... 8
- Genel Gerekçesi ..... 8
- Madde Gerekçeleri ..... 8
- Metni ..... 9

### • Alt Komisyon Raporu ..... 10

### • Muhalefet Şerhleri ..... 14

### • Alt Komisyon Metni ..... 19

### • Adalet Komisyonu Raporu ..... 21

### • Muhalefet Şerhleri ..... 27

### • Tasarı Metni ..... 33

### • Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin ..... 33

T.C.  
Başbakanlık  
Kanunlar ve Kararlar  
Genel Müdürlüğü  
Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-451/358

20/1/2012

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan ve Başkanlığımıza arzı Bakanlar Kurulu'na 2/1/2012 tarihinde kararlaştırılan "Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" ile gerekçesi birlikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Recep Tayyip Erdoğan  
Başbakan

HAVALE EDİLDİĞİ KOMİSYONLAR (1/557)	
ESAS	Adalet Komisyonu
TALİ	Anayasa Komisyonu

### GENEL GEREKÇE

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin izni ile sahip olabilecekleri hükme bağlanmıştır. 1934 ila 2006 yılları arasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan karşılıklı olmak şartı ile 30 hektar olarak belirlenmiş ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri Hükümet iznine bağlı kılınmıştır. Böylece, 1934 ila 2006 yılları arasında Hükümet tarafından izin verilmek şartı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin genel olarak sınırsız taşınmaz edinim hakkı bulunmaktaydı. 2006 yılında yapılan değişikliklerle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektara düşürülmüştür.

Tasarı ile, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilere Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme imkanı tanınmakta, ancak bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün otuz hektarı geçemeyeceği, anılan Bakanlıkların ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkili olduğu ve bu Bakanlıkların yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebileceği hükme bağlanmıştır. Böylece, 1934 ila 2006 yılları arasında uygulanan yabancıların taşınmaz edinimi hükümlerine, sınırsız taşınmaz edinim hakkı hariç paralel düzenleme yapılmıştır.

Anayasanın "Yabancıların durumu" başlıklı 16 ncı maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış, "Mülkiyet hakkı" başlıklı 35 inci maddesinde de herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu ve bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri, Anayasanın anılan hükümleri çerçevesinde yeniden düzenlenmektedir.

Diğer taraftan, uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 3/7/2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen 36 ncı maddesinde hüküm altına alınmıştır. 5782 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadar uluslararası sermayeli şirketlerin ve uygulayıcıların karşılaştıkları sorunların çözülmesine yönelik olarak birtakım değişikliklerin yapılması ihtiyacı doğmuş ve bu çerçevede düzenleme yapılmıştır.

Bilindiği üzere, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri gereğince tapu sicilinin tutulması Devletin sorumluluğu altındadır. Yine, 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla, tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması mevzuat gereği olup, hak kayıplarını önlemek adına önemlidir. Bu amaçla, tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunan hak sahibi mirasçılarının miras paylarının tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştür.

Ayrıca, Anayasa Mahkemesinin 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 713 üncü maddesinin ikinci fıkrasına ilişkin vermiş olduğu iptal kararı dikkate alınmak suretiyle 3402 sayılı Kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılmıştır.

Tasarı yukarıda belirtilen amaçlarla hazırlanmıştır.

## MADDE GEREKÇELERİ

**Madde 1-** Madde ile, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir.

**Madde 2-** Madde ile, uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri hususunda düzenlemeler yapılmaktadır.

Bu çerçevede, kapsamda yer alan uluslararası sermayeli şirketler tanımlanmakta ve bu şirketlerin taşınmaz ediniminin genel çerçevesi belirlenmektedir. Buna göre, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte şirket ana sözleşmesi ile yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme imtiyazına sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabilecektir. Düzenleme ile, sadece yabancı yatırımcıların şirketin yönetimine ve kararlarına etkiye bulunma imkanı olduğu şirketlerin maddede yer alan izin veya değerlendirme sürecine tabi olması amaçlanmaktadır. Bu kapsamın dışında kalan uluslararası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Ayrıca, bu şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde de aynı esaslar geçerli kılınmaktadır. Böylece, uluslararası sermayeli şirketlerin iştirak ettiği şirketlerin kapsam dahilinde bulunup bulunmadığı yönündeki tereddütlerin giderilmesi hedeflenmektedir. Bunun yanı sıra, yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi halinde, bu şirketlerin mülkiyet edinim durumları ve taşınmazları kullanımları ile yabancı yatırımcıların bu maddede yer alan koşulları sağlamamaları nedeniyle mevcut yabancı sermayeli şirketlerin bu madde kapsamı dışında kalarak taşınmaz edinmesi halinde, yabancı yatırımcının ortaklık oranının daha sonra yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda aynı esaslar uygulanacaktır. 5901 sayılı Kanunun 28 inci maddesi kapsamında doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve bu kişilerin kendileriyle birlikte işlem gören çocukları, taşınmaz edinimi açısından Türk vatandaşlarına sağlanan haklardan aynen yararlanmaktadırlar. Bu çerçevede, bu kişiler yabancı uyruklu gerçek kişi olarak değerlendirilmeyecektir.

Yeni düzenleme, halihazırda geçerli olan uluslararası sermayeli şirketlerin askeri bölgelerdeki ve özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimlerinin izne tabi olması esasını korumaktadır. Buna göre, bahsi geçen şirketlerin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu çerçevesinde oluşturulan askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valilik bünyesinde ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonun iznine tabi olacaktır. Bahsi geçen birimler, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliğine uygunluğunu esas alarak karara varacaklardır.

Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde madde hükümlerinin uygulanmayacağı hüküm altına alınmaktadır. Bilindiği üzere taşınmaz rehni, alacağa teminat oluşturmak üzere tesis edilen bir hak olup, borcun ödenmemesi halinde alacaklıya otomatik olarak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı tanımamaktadır. Rehin hakkı, alacaklıya, borcun ifa edilmemesi halinde, rehin konusu olan eşyayı icra vasıtasıyla paraya çevirerek, alacağını, satım bedelinden tahsil yetkisi veren bir haktır. Bu çerçevede taşınmaz rehni tesis, maddede düzenlenen kayıt ve sınırlamaların dışında tutulmuştur. Buna göre, örneğin yabancı bir banka tarafından verilen kredi karşılığında yabancı banka lehine rehin hakkı tesis, herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmamaktadır. Benzer bir düzenlemeye, uluslararası sermayeli şirketler lehine rehin hakkı tesisinde de yer verilmesi gerekli görülmektedir.

Uygulamada bankaların ve diğer ticaret şirketlerinin, yürüttükleri faaliyetler çerçevesinde alacaklarını teminat altına almak amacıyla tesis ettikleri ipotegin, borcun ifa edilmemesi nedeniyle paraya çevrilmesi sürecinin başlatılması ve süreç sonunda ilgili taşınmazın alacağa mahsuben icra marifetiyle edinilmesi durumlarına rastlanmaktadır. Bu şekilde gerçekleşen edinimin 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi çerçevesinde yeni bir sürece dahil edilmesi, uygulamadan zorluğa ve hak kayıplarına neden olmaktadır. Bu nedenle, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamında elde ettiği taşınmazlar kapsam dışında bırakılmaktadır. Ayrıca, şirket birleşmeleri sonucunda devralan veya yeni kurulan şirket, devralınan şirketlerin yerine geçmekte; devralınan şirketin malvarlığı, devralan veya yeni kurulan ortaklığa kendiliğinden ve külli halefiyet yoluyla intikal etmektedir. Keza bölünmede de, bölünen şirketin malvarlığına ilişkin olarak çıkartılan envantere de yer alan bütün aktifler ve pasifler, tescil ile devralan şirketlere geçmektedir. Bu çerçevede, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinin de kapsam dışı tutulması hususu düzenlenmektedir.

**Madde 3-** Ölen vatandaşlarımızın ölüm tarihi üzerinden onlarca yıl geçmesine karşın gerekli miras intikallerinin zamanında yapılmaması nedeniyle, tapu kütüğündeki kayıtların doğru ve güncel tutulmadığı, Devlet alacaklarının tahsilinde gecikmeler yaşandığı ve yeşil kart ile doğrudan gelir desteği gibi uygulamalarda da sorunlar olduğu bilinmektedir. Bu gerekçelerle madde ile, tapu müdürlüğü görevlilerince mirasçılık belgesi düzenlenmesine imkan tanınmıştır.

**Madde 4-** Anayasa Mahkemesinin 2/4/2011 tarihli ve 27893 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 17/3/2011 tarihli ve E. 2009/58, K. 2011/15 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 713 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki; "Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının ziyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir." hükmünde yer alan "ölmüş" ibaresi 17/3/2011 tarihli ve E. 2009/58, K. 2011/52 sayılı Kararla iptal edildiğinden bu ibarenin uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için Kararın, Resmi Gazetede yayımlanacağı güne kadar yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmiş, gerekçeli karar ise 23/7/2011 tarihli ve 28003 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendinde tapuda kayıtlı taşınmaz malın, kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılammış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunacağına ilişkin hüküm yer almaktadır. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı dikkate alınmak suretiyle her iki Kanun hükmü arasında uyumun sağlanması amacıyla 3402 sayılı Kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılması öngörülmüştür.

**Madde 5-** Yürürlük maddesidir.

**Madde 6-** Yürütme maddesidir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-c maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun Teklifi ve gerekçesi ilişikte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Saygılarımla.

*Yılmaz Tunç*  
Bartın

HAVALE EDİLDİĞİ KOMİSYONLAR (2/267)	
ESAS	Adalet Komisyonu
TALİ	-----

**GENEL GEREKÇE**

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesi taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yolu ile tescilini düzenlemektedir.

Maddenin 2. Fıkrası Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından önce "...maliki yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir" hükmünü içermekteydi.

Bu hükme paralel olarak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-c maddesinde de tapuda kayıtlı taşınmaz malın; "Kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılammış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur." hükmü düzenlenmiştir.

Anayasa Mahkemesi 2009/58 E. 2011/52 K. 17.03.2011 tarihli kararıyla, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "...ölmüş ya da..." kelimelerini, mülkiyet hakkını ortadan kaldırdığı gerekçesiyle Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesi kararının gerekçesinde, mülkiyet hakkının zaman ötesi olduğu, mirasçılardan miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak ve yasa gereği kazandıkları bu nedenle mirasçılardan mirislerinin taşınmazına tapuya tescilden önce malik oldukları, zilyedin mirasçılara ait olan mülkiyet hakkını tanımayarak, tek yanlı olarak ortadan kaldırmasına imkan tanınmasının mülkiyet hakkının ortadan kaldırdığı gibi kazanılmış hak ve hukuki güvenlik ilkelerini de ihlal etmekte olduğu açıklanmıştır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 713/2 maddesinde yer alan "...ölmüş ya da" kelimelerinin Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, bu madde ile paralellik arz eden 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-c maddesinde yer alan "...ölmüş veya" ibarelerinin madde metninden çıkarılması uygun olacaktır.

**MADDE GEREKÇELERİ**

**Madde 1-** 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 713/2 maddesinde yer alan "...ölmüş ya da" kelimelerinin Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, bu madde ile paralellik arz eden 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 13/B-c maddesinde yer alan "...ölmüş veya" ibarelerinin madde metninden çıkarılması amaçlanmıştır.

**Madde 2-** Yürürlük maddesidir.

**Madde 3-** Yürütme maddesidir.



BARTIN MİLLETVEKİLİ YILMAZ TUNÇ'UN TEKLİFİ (2/267)

**3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA  
İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1-** 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 13. Maddesinin (B) bendinin (c) alt bendinde yer alan “ölmüş veya” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

**MADDE 2-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 3-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**Alt Komisyon Raporu**  
**ADALET KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA**

“Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı (1/557)” ile “Bartın Milletvekili Yılmaz TUNÇ” un; 3402 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi (2/267)” Adalet Komisyonu’nun 16/2/2012 tarihli 9 uncu toplantısında Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan BAYRAKTAR ile ilgili bakanlıklar, kurum ve kuruluşların temsilcilerinin katılmalarıyla görüşülmüştür. Tasarı ile Teklif birbirleri ile ilgili görülerek İttüzüğün 35 inci maddesi uyarınca, Tasarı esas alınarak birleştirilmiştir. Tasarı, ayrıntılı biçimde incelenebilmesi ve gerekli değişikliklerin yapılabilmesi amacıyla 7 üyeden müteşkil Alt Komisyon’a havale edilmiştir.

Tasarı, Alt Komisyon’un 22/2/2012 tarihli toplantısında, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Noterler Birliği, Türkiye Bankalar Birliği, Katılım Bankaları Birliği ve Uluslararası Yatırımcılar Derneği temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür.

Yapılan görüşmelerde aşağıdaki görüşler ileri sürülmüştür.

Yürürlükte olan 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinde yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektar ile sınırlandırılmıştır. Görüşülmekte olan Tasarının çerçeve 1 inci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen aynı maddede yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün otuz hektarı geçmeyeceği ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde de bu miktarın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı’nca iki katına çıkartılabileceği düzenlenmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün -aradan geçen kısa zaman dilimi de göz önünde bulundurulduğunda- on iki katına çıkarılmasını haklı kılacak herhangi bir gerekçe bulunmamaktadır. Bu anlamda yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz ile sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açılmasına yönelik Tasarı’nın millî menfaatlerle bağdaşır bir yanı bulunmamaktadır.

Türkiye’nin jeopolitik konumu ve içerisinde bulunduğumuz süreç göz önünde bulundurulduğunda, yabancıların bu kadar geniş ölçekte taşınmaz veya sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açılması izah edilebilir olmaktan uzaktır.

21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı “22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35 inci Maddesi ile 18.3.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87 nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun” ile başlayıp günümüze kadar gelen süreçte aynı konuda düzenleme öngören toplam altı değişiklik yapılmış ve yapılan değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından ya tamamen ya da kısmen iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararları incelendiğinde, Tasarının Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararlarının görmezden gelinerek hazırlandığını göstermektedir. Anayasa’nın 153 üncü maddesinin altıncı fıkrasında Anayasa Mahkemesi kararlarının Resmî Gazete’ de hemen yayımlanacağı ve Yasama, Yürütme ve Yargı organlarını, idare makamlarını, gerçek ve tüzelkişileri bağlayacağı hükme bağlanmıştır. Anayasa Mahkemesi’nin iptal gerekçeleri görmezden gelinerek ısrarla bu yönde düzenleme yapılması doğru değildir.

Halen yürürlükte bulunan 35 inci maddedeki “karşılıklılık ilkesi”, yürürlükten kaldırılmaktadır. Karşılıklılık ilkesinin yürürlükten kaldırılması dahi tek başına Anayasa’ya aykırılık anlamı taşır. Anayasa’nın Başlangıç Bölümü’nde Türkiye Cumhuriyeti’nin “Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi” olduğu hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla yabancı uyruklu kişilerin Ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerinde karşılıklılık aranması, eşitlik ilkesinin hayata geçirilebilmesinin bir yöntemi olarak kabul edilmektedir. Kaldı ki karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukukun dayandığı temel ilkelerden birisi olduğuna göre buna aykırı düzenlemeler kabul edilemez. Karşılıklılık aranmadığı takdirde kendi ülkesinde yabancıların taşınmaz edinmesine müsaade etmeyen bir Devletin vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmesine imkân sağlanmış olur ki, bu sonuç kabul edilmez.

“Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla” kıstasının ne anlam ifade ettiği açık değildir. Bu kıstasın ne anlam ifade ettiği, daha önceki değişikliklerde olduğu gibi bu Tasarıda da açık ve seçik bir biçimde ortaya konulmamıştır. Kuşkusuz bu kavram bugün yürürlükte olan birtakım kanunları ifade ettiği gibi ileride yürürlüğe konulabilecek olan ve bugünden ne getireceği bilinmeyen/bilenemeyen kanunları da kapsamına almakta ve bu nedenle de öngörülemezliğe neden olmaktadır. Açıklıktan ve öngörülebilirlikten uzak olan Tasarı, hukuki güvenlik beklentisini zedeleyebilecek nitelikte olduğundan Anayasa’nın 2 nci maddesine aykırıdır. Diğer taraftan kıstastaki muğlaklık, kendini “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde” ibaresinde de açıkça göstermektedir.

Yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeleri yönündeki tüm yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı’na verilmektedir. Özellikle “ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller” kıstasından ne anlaşılması gerektiğinin açık olmaması karşısında, bu kadar ehemmiyetli konularda tüm yetkilerin iki Bakanlığa verilmesi doğru değildir. Kaldı ki, Ülkemizin büyük oranda yabancıların nüfuzuna açılmasına neden olabilecek olan bir konuda tüm yetkilerin iki Bakanlık arasında paylaştırılması Bakanlar Kurulu’nun kollektif sorumluluğu ile bağdaşmaz. Bu nedenle bu konunun gözden geçirilmesi gerekir.

Her ne kadar yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açıldığı ve bunun da milli menfaatlerle bağdaşır bir yanı bulunmadığı ileri sürülmüşse de Alt Komisyonumuz tarafından benimsenen ve aşağıda belirtilen nedenlerle Tasarı’ya yönelik itirazların yerinde olmadığı görülecektir.

Tasarının ilgili maddeleri dikkatle okunduğu takdirde bu endişelerin öngörülen mekanizmalarla giderildiği görülecektir. Zira yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerine yönelik ilk sınırlama “kanuni sınırlamalara uyulmak” şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kanuni sınırlamalardan ne anlaşılması gerektiğinde ise şüphe olmamak gerekir. Bir diğer sınırlama ise ülke menfaatlerinin gerekleridir. Ayrıca belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebileceği hükmü de ayrı bir sınırlama olarak karşımıza çıkmaktadır.

Karşılıklılık ilkesinin uluslararası hukukta eşitliği sağlayan bir denge aracı olduğu ve dolayısıyla da yürürlükten kaldırılmasının dahi tek başına Anayasa’ya aykırılık anlamı taşıdığı belirtilmişse de bu iddia doğru değildir. Şöyle ki, Anayasa’nın 35 inci maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği hükme bağlanmış ancak yabancılar açısından ayrıca bir karşılıklılık koşulunun aranması gerektiğine yer verilmemiştir. Temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak sınırlanabileceğine dair Anayasa’nın 16 ncı maddesinde de karşılıklılık konusunda bir hükme yer verilmemiştir. Anayasakoyucu yabancıların mülkiyet edinmesi konusunda karşılıklılığın aranmasını şart koşmuş olsaydı, herhalde

Anayasa'nın dilekçe hakkını düzenlediği 74 üncü maddesindeki gibi "karşılıklılık esaslı gözetilmek kaydıyla" hükmüne, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda da açıkça yer verirdi. Dilekçe hakkının kullanılması açısından bu ilkeye açıkça Anayasa'da yer verilmiş olması da Anayasakoyucu'nun amacının bu yönde olmadığını göstermektedir. Bu nedenle karşılıklılık koşulunun yürürlükten kaldırılması Anayasa'ya aykırılık anlamına gelmez.

"Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla" kıstasının ne anlam ifade ettiğinin açık olmadığı belirtilmişse de anılan kavrama yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin düzenlendiği 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 tarihinden bu güne kadar her kanunda yer verilmiştir. Buna göre, 2644 sayılı Kanun ve bunun dışında 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 28/5/1927 tarihli ve 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiyedeki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun, 3/3/1924 tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarla getirilen sınırlamalar olduğu açıktır (Bkz. Anayasa Mahkemesi, 11/4/2007 T, 2006/35 E, 2007/48 K).

1984 yılından günümüze kadar yapılan değişiklikler, Anayasa Mahkemesi tarafından kısmen veya tamamen iptale konu olmuşsa da Tasarı, Anayasa Mahkemesi kararlarının gerekleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Alt Komisyonumuz da mezkûr kararları göz önünde bulundurmak suretiyle görüşmelerine devam etmiştir. Bu bağlamda Tasarı'nın maddeleri üzerinde gerekli görülen değişiklikler yapılmıştır.

Tasarı'nın maddeleri üzerinde yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmaktadır.

Tasarının çerçeve 1 inci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen 2644 sayılı Kanunun 35 inci maddesinde yabancıların taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinmelerine ilişkin yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'na verilmiş olmakla birlikte konunun ehemmiyeti ve Komisyonunda ileri sürülen görüşlerde dikkate alınarak, bu yetkilerin Bakanlar Kurulu eliyle kullanılmasını sağlamak üzere değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe paralel olarak maddenin onbirinci fıkrası metinden çıkarılmıştır. Ayrıca maddenin sekizinci fıkrasında askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesine ve yine yürürlük tarihinden itibaren bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülmesini sağlamak bakımından altı aylık zaman diliminin yeterli olmadığı kanaatine varıldığından, fıkroda geçen "altı ay" ibareleri "bir yıl" olarak değiştirilmiştir. Çerçeve 1 inci madde yapılan değişikliklerle birlikte oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 2 nci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere yeni bir fıkra eklenmiştir. Bankaların, alacaklarına mahsuben almak zorunda kaldıkları taşınmazları üç yıl içinde ellerinden çıkarmak kaydıyla (19/10/2005 tarihli ve 5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 57 nci maddesi ve Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca), alacaklarını tahsil amacıyla iktisap ettikleri her türlü taşınmaz edinimleri açısından istisnai hüküm getirilmiştir. Ayrıca 5411 sayılı Kanununun 48 inci maddesinde sayılan kredi işlemleri ile ilgili olarak bankalar, ilgili mevzuat gereği taşınmazın mülkiyetini önce kendi üzerlerine almak zorunda kalmakta ve kredi ödemeleri tamamlandıktan sonra da mülkiyeti kredi müşterisine aktarmaktadırlar (Örneğin finansal kiralama). Bu nedenle de bu konuyla sınırlı kalmak kaydıyla ilgili bankaların taşınmaz edinmelerinin yolunun açılması sağlanmıştır. Yapılan değişiklik doğrultusunda çerçeve 2 nci madde oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 3 üncü maddesi ile 2644 sayılı Kanuna ek madde eklenmesi öngörülmektedir. Söz konusu madde ile tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmaz bulunanlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenebilmesi imkânı sağlanmaktadır. Ancak mirasçılık belgesi verilmesi, çekişmesiz yargı işi olduğundan tapu müdürlüklerince yapılması işin mahiyeti ile örtüşmemektedir. Kaldı ki, maddede mirasçılık belgesi verilmesi işlemine ilişkin itiraz yolu da öngörülmediğinden uygulamada sorunlara neden olabilecek niteliktedir. Bu nedenle ilgili maddenin metinden çıkarılması uygun görülmüştür. Madde metinden çıkarılmış ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

Tasarının çerçeve 4 üncü maddesi, yapılan teselsül nedeniyle çerçeve 3 üncü madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 5 inci maddesi, yapılan teselsül nedeniyle çerçeve 4 üncü madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 6 ncı maddesi, yapılan teselsül nedeniyle çerçeve 5 inci madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Tasarının maddeleri redaksiyona tabi tutulmuştur.

Raporumuz, Komisyon Başkanlığına saygı ile arz olunur.

5/3/2012

Alt Komisyon Başkanı

Üye

Üye

*Mevlüt Akgün*

*Hakan Çavuşoğlu*

*Mustafa Kemal Şerbetçioğlu*

Karaman

Bursa

Bursa

Üye

Üye

Üye

*Celal Adan*

*Ali İhsan Yavuz*

*Dilek Akagün Yılmaz*

İstanbul

Sakarya

Uşak

(Muhalefet şerhi var)

(Muhalefet şerhi var)

Üye

*Ali İhsan Köktürk*

Zonguldak

(Muhalefet şerhi var)

## KARŞI OY YAZISI

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 1/557 sayılı kanun tasarısı, 22.02.2012 tarihinde gerçekleştirilen Adalet Komisyonu Alt Komisyonu'nda görüşülmüştür.

Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısının 1. Maddesiyle 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi değiştirilmektedir.

*2644 sayılı Tapu Kanunu'nun bugün yürürlükte olan 35. Maddenin 1. fıkrasında, yabancı uyruklu gerçek kişilere satılacak topraklar için;*

- **karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak**
- **işyeri veya mesken** olarak kullanmak
- **uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde** bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmek
- **ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçmemek**

• Merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'unu aşmamak

koşulları getirilmiştir.

Alt Komisyonunda görüşülen tasarımın 35. Maddeyi değiştiren 1. Maddesiyle:

- **Karşılıklılık şartı kaldırılmaktadır.**
- **İşyeri ve mesken olarak kullanmak şartı kaldırılmaktadır.**
- **uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde** bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmek şartı kaldırılmaktadır.

• Yabancıların ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü 2.5 hektardan 30 hektara çıkarılmakta, 60 hektara kadar çıkarılması yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmektedir.

• Merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'unu aşmamak şartı kaldırılmaktadır.

**Kısaca, yeni tasarıda, 35. Maddenin önceki düzenlemesindeki koşulların ve sınırlamaların miktarı dışında tamamının kaldırıldığı, miktarın büyük oranda artırıldığı, hiçbir sınırlama getirilmediği gibi, tüm yetkilerin Bakanlar Kuruluna devredildiği görülmektedir.**

**Bu tasarımın amacının, ulus devletimizin sınırları içinde, her yerin ölçsüz ve önkoşulsuz olarak. Bakanlar Kurulu kararı ile, karşılıklılık bile aranmadan, tarım alanları da dahil olmak üzere yabancıya toprak satılabilmesinin önünü açmak olduğu anlaşılmaktadır.**

Öncelikle; tasarımın içeriği, Türkiye Cumhuriyeti anayasamıza açıkça aykırılık oluşturmaktadır...

Anayasaya aykırılık açısından baktığımızda, Anayasa Mahkemesi; "Karşılıklılık" şartının önemini 13.06.1985 günlü, E. 1984 / 14, K. 1985 / 7 Sayılı kararında açıkça belirtmiştir. Bu karara göre;

"Ülke devletin asli ve maddi unsurlarından biridir. Ülke olmadan devlet olmaz... Toprak edinme konusundaki mütekebbiliyetin, başka konulardaki mütekebbiliyet esasından farklı yönü, devletin, ülke denilen asli - maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki, bu noktada farklı

bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kılar. Bu koşullardan herhangi bir nedenle tek taraflı vazgeçmek, devletler hususi hukukunun yabancılar hukuku alanında etkili, zaruri eşitlik prensibini benimsemek anlamına gelir."

Karşılıklılık şartı belirtilmeden Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme hakkını getiren düzenleme, anayasanın, Türkiye Cumhuriyetinin "Dünya milletler ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi" olduğunu ifade eden başlangıç kısmına ve yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin milletler arası hukukuna uygun olarak kanunla sınırlanabileceğini ifade eden 16. Maddesine aykırıdır. Çünkü, "Karşılıklılık" unsurunu gözetmeyen düzenlemeler "Eşit haklara sahip" kılmamak anlamına gelmekte; dolayısıyla, milletler arası hukukun dayandığı temel ilkelerden birisini oluşturan, karşılıklılık ilkesiyle çelişmekte ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına aykırılık oluşturmaktadır.

Yine, Anayasa Mahkemesi 2006 / 35 Esas, 2007 / 48 karar sayılı kararında "Yasama yetkisinin devredilmezliği" ilkesine aykırı olarak yürütme organına genel, sınırsız esasları ve çerçevesi belirsiz bir yetki devri "yapıldığı" gerekçesiyle iptal hükmü kurmuştur.

Yine Anayasa Mahkemesinin 4916 Sayılı Kanunla ilgili 14.03.2005 gün ve 2003 / 70 E., 2005 /14 sayılı kararına göre; "... Hukuk devletinin belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usûl ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların; taşınmaz edinimi konusunda yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir sınırları belirli kurallar içermesi, gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer."

35. Maddeye getirilen düzenleme ile, Anayasa Mahkemesi kararlarından anlaşıldığı üzere, "Yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesine aykırı olarak, yürütme organına, genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir yetki devri "yapıldığı" açıkça görülmektedir.

Çünkü, madde metninde belirtilen "Ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde" ifadesi son derece genel, muğlak, sınırları belli olmayan, belirsiz bir düzenlemedir. Böylesine belirsiz, genel ve soyut, kişi ve kurumlara göre değişik yorumlanabilen bir kavramla yabancı uyruklu gerçek kişilere karşılıklılık şartı aranmadan Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeyi getiren düzenleme, açıkça, yasama yetkisinin anayasaya aykırı olarak yürütmeye devri mahiyetindedir.

Bilindiği üzere, TBMM İçtüzüğü'nün "Anayasaya uygunluğun incelenmesi" başlıklı 38. Maddesine göre: "Komisyonlar, kendilerine havale edilen tasarı veya tekliflerin ilkönce anayasanın metin ve ruhuna aykırı olup olmadığını tetkik etmekle yükümlüdürler. Bir komisyon bir tasarı veya teklifin anayasaya aykırı olduğunu gördüğü takdirde gerekçesini belirterek maddelerin müzakeresine geçmeden reddeder.

Dolayısıyla, yapılması gereken hukuki davranış, TBMM İçtüzüğü'nün 38. Maddesi uyarınca, anayasaya aykırı olan tasarı'nın maddelerinin müzakerelerine geçmeksizin reddedilmesidir.

Oysa ki, alt komisyon tarafından anayasaya aykırılık iddiamıza karşın, madde müzakerelerine geçilerek, maddeler ve değişiklik önermeleri "**Tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmaz bulunanlardan Tapu ve Kadastro bilgi sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenir.**" Maddesinin, madde metninden çıkarılmasına yönelik önerge dışında iktidar partisinin alt komisyonu üyelerinin oyları ile kabul edilmiştir.

Bu uygulama hem anayasaya hem de TBMM İçtüzüğü'nün 38. Maddesine açıkça aykırıdır.

Yine, anayasanın 5. Maddesinde de, bir yandan "**Türk Milletinin bağımsızlığını**", öte yandan kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmıştır. Anayasa Mahkemesinin 2983 sayılı yasa ile kararında, 5. Maddede yer alan "**Türk Milletinin bağımsızlığı**" ilkesinin siyasal ve ekonomik bağımsızlığı birlikte içerdiği, bu kavramların yalnız başına bir anlam taşımadıkları, birbirlerini tamamlayan kavramlar oldukları vurgulanmıştır.

35. Maddenin eski metninde yer alan sınırlamaların karşılıklılık ilkesi de dahil, büyük bir bölümünün kaldırılması, toplumun yararları, bağımsızlık ve ülke güvenliği açısından büyük sakıncalar taşımaktadır.

**Hatta, öyle ki: merkez ilçe ve ilçeler bazında yüzölçümün % 10'u sınırlamasının kaldırılması ile; ilçelerin hatta illerin tamamının satılabilmesi gibi, ülkenin bölünmez bütünlüğü, güvenliği ve kamu yararı açısından son derece tehlikeli, sakıncalı bir sürece yol verilmektedir.**

Keza, imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalmak ve işyeri ve mesken olarak kullanılmak şartlarının kaldırılması ülkemizdeki **tarım alanlarının da** satılabileceği anlamına gelmektedir. Ve bu durum komisyondaki bilgi sunan bürokratlarca açıkça ifade edilmiştir.

**Küresel kuraklık olgusunun bilim insanlarınca sıkça dillendirildiği bir süreçte "Ülkemizin gıda güvenliği açısından" tarım alanlarımızın, meralarımızın, sulak alanlarımızın korunması büyük önem arz etmektedir.**

Bu paralelde anayasanın 44. Maddesinde, "Toprağın verimli olarak işletilmesi, topraksız köylüye toprak sağlanması, 45. Maddesinde tarım arazileriyle çayır ve meraların amaç dışı kullanımının önlenmesi, 57. Maddesinde konut ihtiyacının karşılanması konularında olduğu gibi devlete anayasanın birçok maddesiyle çeşitli görevler verilmiştir.

Bu nedenle devlet, yabancılara toprak satışı konusunu, anayasaya kendisine verilen bu görevleri yerine getirmesini engellemeyecek ve kendi vatandaşlarının önceliklerini gözeterek biçimde düzenlemek zorundadır. **Kamu yararının** gerçekleştirilmesi başka türlü de olanaklı değildir. Tüm sınırlamaları kaldıran düzenleme devletin bu görevlerini yerine getirmesini engelleyecek mahiyettedir.

Keza, ülkelerinde vatandaşlarımıza toprak edinme hakkı tanımayan başta körfez ülkeleri olmak üzere, pek çok ülke vatandaşına toprak satışının yapılacağına açıkça ifade edilmesi "**Türkiye Cumhuriyetinin Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi" olgusunu ve uluslararası alandaki saygınlığını ortadan kaldırmaktadır.**

Ayrıca, tasarıda yer alan 36. Madde değişikliğinde de, Türkiye'de kurulu sermayesinin ve ortaklarının tamamı veya büyük bir bölümü yabancı olan şirketler için tek sınırlama şirketin ana sözleşmesidir. Bunlar için diğer sınırlamalar söz konusu olmadığı gibi miktar sınırlaması da söz konusu değildir.

Yine, karşı oyumuza genel gerekçe olarak, aşağıdaki hususları ifade etmek gerekir:



Her türlü ırkçı anlayışa karşı olmak ve Büyük Önderimiz Mustafa Kemal Atatürk'ün "Yurtta sulh, dünyada sulh" anlayışına ödünsüz benimsemekle birlikte, **emperyalizmin** sadece adının değiştiği, ancak tüm dünyadaki **enerji kaynaklarına, su kaynaklarına, tarım alanlarına** sahip olma hedefinden vazgeçmediği bir süreçte yabancılara toprak satışı konusunun hassasiyeti göz ardı edilemez.

Ülkemizin Laik, üniter yapısını, toprak bütünlüğünü tehdit eden projeler, Dicle ve Fırat Havzasına yönelik hesaplar göz önünde bulundurulmadan, ülkemizin hassas alanları değerlendirilerek masaya yatırılmadan yabancılara ölçsüz toprak satışını öngören düzenlemeler kabul edilemez...

**Sonuç olarak;** İnsan haklarına paralel olarak, başka bir ülkede yabancıya **ölçülü bir şekilde** mülkiyet veya sınırlı ayrı hak tanınması, uluslararası siyasi, ekonomik, sosyal ilişkilerin kazandırdığı ivmenin, bilim ve teknolojiadaki gelişmelerin, artan ulaşım ve iletişim olanaklarının doğal bir sonucudur. Bunda herhangi bir tereddüt söz konusu değildir.

Ancak, diğer taraftan, Anayasa Mahkemesinin önceki kararlarında ifade ettiği gibi; **"Toprak sadece basit bir mülkiyet soru olarak kabul edilemez. Ülke toprakları, ülke egemenliğinin asli ve vazgeçilmez unsurudur."**

**Ülke egemenliğinin ve bağımsızlığının asli unsuru olan ülke toprakları "Cari açığı kapatmak, yeni kaynak gereksinimlerini karşılamak gibi kısa erimli ticari çıkarlar uğruna" ölçsüz bir şekilde yabancılaştırılmaz...**

**Böyle bir uygulamada ulusal çıkarların varlığından ve kamu yararından söz edilemez.**

AKP İktidarı tarafından getirilen bu tasarı ülke çıkarlarımız ve kamu yararı açısından kabul edilemez.

Tüm bu nedenlerden ve Adalet Komisyonunda gerçekleşen görüşmeler sırasında belirteceğimiz diğer gerekçeler nedeniyle söz konusu tasarıya karşıyız...

23.02.2012

*Ali İhsan Köktürk*  
Zonguldak

*Dilek Akagün Yılmaz*  
Uşak

## MUHALEFET ŞERHİ

1/557 esas numaralı "Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda" değişiklik yapılmasına dair Kanun tasarısına ilişkin muhalefet şerhimiz aşığıdaki gibidir.

Bu kanun tasarısının 35/1 Maddesinde, karşılıklı işlem şartı kaldırılmaktadır. Kullanım amacı nazara alınmamaktadır. Toplam yüzölçümü 30 hektara çıkartılmaktadır. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlıklarına miktarı iki katına (60 hektar) yetkisi verilmektedir.

Cumhuriyet tarihinde yabancılara gayrimenkul edinmede karşılıklı işlem şartına belli ülkeler bakımından istisna getirilmesine ilişkin 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun ve 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı kanun Anayasa Mahkemesi tarafından, karşılıklı işlem şartının Türk yabancılar hukukunu temel ilkelerinden birisi olduğu gerekçesi ile getirilen istisnanın Anayasaya aykırı olduğundan iptaline hükmetmiştir.

Getirilmek istenen düzenlemede karşılıklı işlem şartı nazara alınmamasına rağmen, yerine getirilen sistem, karşılaştırmalı hukukta ve Türk hukukunda yabancılara hak tanıma hususunda kabul edilen sistemlerden herhangi birisi ile uyumlu değildir. Getirilmek istenen sisteme göre, "Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirtilen ülke" vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul edinmelerine imkan tanınacaktır. Başka bir deyişle hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayri menkuller üzerine mülkiyet ve sınırlı ayni hak sahibi olabilecekleri, Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığının takdirine bırakılmaktadır. İlgili bakanlıklar, Türkiye'de gayri menkuller üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni haklarının tanınacağı ülkeleri hangi kıstaslara göre tespit edebileceklerdir. Bu hususta da tasarıda herhangi bir objektif kıstas bulunmamaktadır. Böyle bir düzenleme, hem Anayasanın 35 ve 16. maddelerine hem de uluslar arası ve evrensel hukuk ilkelerine aykırı olacağı gibi, Türkiye'de yabancı gerçek kişilerin gayri menkul edinmelerine ilişkin tarihi süreç ile de uyumlu olmayacaktır.

Yabancıların gayri menkuller üzerindeki mülkiyet ve miras hakları hususunda TÜBİTAK bünyesinde Ankara Üniversitesi ve Gazi Üniversitesi öğretim üyelerinden oluşan bir proje ekibinin yürüttüğü bir kamu araştırmaları projesi olduğu söylenmektedir. Projenin bu ekibe verilmesindeki amaç, yabancıların Türkiye'de gayri menkuller üzerinde sahip olacakları hakların uluslar arası uygulama ile paralel hale getirilmesi olsa gerek. Tapu Kanununda yapılan son değişiklik 03.07.2008 tarihi olduğu dikkate alındığında ve 2011 yılında TÜBİTAK bünyesinde bahsi geçen proje hayata geçirildiğine göre, projenin çıktıları beklenmeden düzenleme yapılmasının mantığı anlaşılammaktadır.

Burada şöyle bir sonuç ortaya çıkıyor: Proje çıktıları beklenmeden düzenleme yapılacak idi ise, projenin verilmesi ve Kamu kaynakların heba edilmesinin gerekçesi nedir? Bize göre Tapu Kanununda yabancıların gayri menkuller üzerindeki haklarına ilişkin düzenleme yapılması için proje çıktılarının beklenmesi isabetli olacaktır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle Milliyetçi Hareket Partisi olarak "Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu" nda değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun Tasarısına muhalif olduğumuzu bilgilerinize arz ederim.

*Celal Adan*  
İstanbul

ALT KOMİSYONUN KABUL ETTİĞİ METİN

**TAPU KANUNU VE KADASTRO KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN  
KANUN TASARISI**

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

Bakanlar Kurulu yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir.

Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır.

Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî 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 aynî hak tesis edilemez.

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

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Yapısız taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi, satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlık onaylanan projeyi tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılmak üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderir. Projenin süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Süresi içerisinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projelerde bu maddenin tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanır.

Bakanlar Kurulu ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

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

**MADDE 2-** 2644 sayılı Kanununun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 36- 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut uluslararası sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar 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 Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Birinci fıkra kapsamı dışında kalan uluslararası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bankaların 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 48 inci maddesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle veya alacaklarını tahsili amacıyla iktisap ettikleri mülkiyet edinimlerinde, özel kanunlarına göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bu madde kapsamındaki hükümler uygulanmaz.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı ilgili idarelerce 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 uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.”

**MADDE 3-** 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.”

**MADDE 4-** Bu Kanunun;

- a) 1 inci maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,
  - b) 2 nci maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,
  - c) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,
- yürürlüğe girer.

**MADDE 5-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

## Adalet Komisyonu Raporu

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Adalet Komisyonu*

19/4/2012

*Esas No: 1/557, 2/267*

*Karar No: 10*

### TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

“Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı (1/557)” 25/1/2012 tarihinde esas komisyon olarak Adalet Komisyonu’na ve tali komisyon olarak Anayasa Komisyonu’na; “Bartın Milletvekili Yılmaz Tunç’un; 3402 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi (2/267)” 13/1/2012 tarihinde esas komisyon olarak Adalet Komisyonu’na havale edilmiştir. Tasarı ve Teklif, Komisyonumuzun 16/2/2012 tarihli 9’uncu toplantısında Adalet Komisyonu Başkanvekili ve Kastamonu Milletvekili Hakkı Köylü’nün başkanlığında Hükümeti temsilen Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar ile Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Hazine Müsteşarlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye Noterler Birliği temsilcilerinin katılımlarıyla görüşülmüştür. Tasarı ve Teklif birbirleri ile ilgili olduğundan Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü’nün 35’inci maddesi uyarınca, Tasarı esas alınmak suretiyle birleştirilmiştir. Tasarı, ayrıntılı biçimde incelenebilmesini teminen 7 üyeden müteşekkil Alt Komisyona havale edilmiştir.

Tasarı, Alt Komisyon’un 22/2/2012 tarihli toplantısında, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Noterler Birliği, Türkiye Bankalar Birliği, Katılım Bankaları Birliği ve Uluslararası Yatırımcılar Derneği temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür. Alt Komisyon tarafından tanzim edilen rapor 5/3/2012 tarihinde Komisyonumuza tevdi edilmiştir.

Komisyonumuz, 11/4/2012 tarihli ve 14’üncü toplantısında Alt Komisyon tarafından tanzim edilen rapor ve metin üzerinden görüşmelerine devam etmiştir. Adalet Komisyonu Başkanı ve Ankara Milletvekili Ahmet İyimaya başkanlığında gerçekleştirilen görüşmelere Hükümeti temsilen Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar ile Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye Noterler Birliği temsilcileri katılmıştır. Görüşmelerin tamamı tutanağa bağlanmıştır. Genel Kurul çalışmalarında Adalet Komisyonu’nu temsil etmek üzere Karaman Milletvekili Mevlüt Akgün ile Bursa Milletvekili Mustafa Kemal Şerbetçioğlu Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü’nün 45’inci maddesi uyarınca özel sözcü seçilmişlerdir.

Komisyon görüşmelerinde aşağıdaki görüşler ileri sürülmüştür:

Yürürlükte olan 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35’inci maddesinde yer alan “karşılıklılık ilkesi”, Tasarı ile yürürlükten kaldırılmaktadır. Karşılıklılık ilkesinin yürürlükten kaldırılması dahi tek başına Anayasa’ya aykırılık anlamı taşır. Anayasa’nın “Başlangıç Bölümü”nde Türkiye Cumhuriyeti’nin “Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi” olduğu hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla yabancı uyruklu kişilerin Ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerinde karşılıklılık aranması, eşitlik ilkesinin hayata geçirilebilmesinin bir yöntemi olarak kabul edilmektedir. Kaldı ki karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukukun dayandığı temel ilkelerden birisi olduğuna göre buna aykırı düzenlemeler kabul edilemez. Karşılıklılık unsurunu gözetmeyen

düzenlemeler eşit haklara sahip kılmamak anlamına geleceğinden Anayasanın başlangıç kısmında ifade edilen ilkeye aykırılık oluşturacaktır. Ayrıca karşılıklılık aranmadığı takdirde kendi ülkesinde yabancıların taşınmaz edinmesine müsaade etmeyen bir Devletin vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmesine imkân sağlanmış olur ki, bu sonuç kabul edilemez.

Daha önceki değişikliklerde de olduğu şekliyle Tasarıdaki “kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla” kıstasın ne anlam ifade ettiği açık değildir. Bu nedenle Tasarıdaki bu kıstasın ne anlam ifade ettiği açık bir şekilde ortaya konulmalıdır. Kuşkusuz bu kavram bugün yürürlükte olan birtakım kanunları ifade ettiği gibi ileride yürürlüğe konulabilecek olan ve bugünden ne getireceği bilinmeyen/bilinmeyen kanunları da kapsamına almakta ve bu nedenle de öngörülemezliğe neden olmaktadır. Açıklıktan ve öngörülebilirlikten uzak olan Tasarı, hukuki güvenlik beklentisini zedeleyebilecek nitelikte olduğundan Anayasa’nın 2’nci maddesine aykırıdır. Diğer taraftan kıstastaki muğlaklık, kendini “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde” ibaresinde de açıkça göstermektedir.

Tasarıyla getirilen düzenlemede Yürütme Organına genel, sınırsız ve çerçevesi belirsiz bir şekilde yetki devri sağlanmaktadır. Özellikle kişi ve kurumlara göre farklı yorumlanmaya müsait “ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller” kıstasından ne anlaşılması gerektiğinin açık olmaması karşısında, karşılıklılık şartı aramaksızın yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmesi gibi ehemmiyetli bir konuda tüm yetkilerin Bakanlar Kuruluna verilmesi açıkça yasama yetkisinin Yürütme Organına devri anlamına gelmektedir.

Dolayısıyla gerek karşılıklılık ilkesine yer verilmemesi nedeniyle Anayasanın “Başlangıç” bölümüne gerekse Bakanlar Kuruluna sınırlama, yasaklama ve durdurma konusunda sınırsız yetki verilmesi nedeniyle Anayasanın 16’ncı ve 35’inci maddelerine aykırılık teşkil eden Tasarının, Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü’nün 38’inci maddesi uyarınca reddi gerekir.

21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı “22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35 inci Maddesi ile 18.3.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87 nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun” ile başlayıp günümüze kadar gelen süreçte aynı konuda düzenleme öngören toplam altı değişiklik yapılmış ve yapılan değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından ya tamamen ya da kısmen iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararları incelendiğinde, Tasarının Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararlarının görmezden gelinerek hazırlandığını göstermektedir. Anayasa’nın 153’üncü maddesinin altıncı fıkrasında Anayasa Mahkemesi kararlarının Resmî Gazete’de hemen yayımlanacağı ve Yasama, Yürütme ve Yargı organlarını, idare makamlarını, gerçek ve tüzel kişileri bağlayacağı hükme bağlanmıştır. Anayasa Mahkemesi’nin iptal gerekçeleri görmezden gelinerek ısrarla bu yönde düzenleme yapılması doğru değildir.

Yürürlükte bulunan Tapu Kanununda yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektar ile sınırlandırılmıştır. Tasarının çerçeve 1’inci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen mezkûr maddede yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün otuz hektarı geçemeyeceği ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde de bu miktarın Bakanlar Kurulu tarafından iki katına çıkartılabileceği düzenlenmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün -aradan geçen kısa zaman dilimi de göz önünde bulundurulduğunda- on iki katına çıkarılmasını haklı kılacak herhangi bir gerekçe bulunmamaktadır. Bu anlamda yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz ile sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açılmasına yönelik getirilen düzenleme millî menfaatlerle de bağdaşmamaktadır.

Toprak, devletin asli ve maddi unsurlarından birisidir. Ülkemizin jeopolitik konumu ve içerisinde bulunduğumuz süreç göz önünde bulundurulduğunda, yabancıların bu kadar geniş ölçekte taşınmaz veya sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açılması ülkemiz menfaatleri açısından gelecekte telafisi imkânsız sonuçlar doğurabilecektir.

Yukarıda yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açıldığı ve bunun da milli menfaatlerle bağdaşır bir yanı bulunmadığı itirazları ileri sürülmüşse de Komisyonumuz, gerek Anayasanın 11'inci ve gerekse İçtüzüğü'nün 38'inci maddeleri kapsamında Anayasaya aykırılık itirazını, esasa yönelik diğer itirazlardan önce incelemiş ve sonuçlandırmıştır. Komisyonlar dahil, Yasama Organının Anayasaya aykırılık denetimi, niteliği itibariyle siyasal bir denetimdir. Anayasanın 4'üncü maddesi kapsamında koruma altına alınan değerlerin dışındaki itiraz hallerinde, oylamayla sonuçlandırma esası geçerlidir. Komisyon, itirazları değerlendirmiş, birbirine karşı görüşleri oylamış ve Tasarı'da Anayasaya aykırılık bulunmadığı neticesine ulaşmıştır. Yürürlükteki Anayasamızda, karşılıklılık ilkesini benimseyen somut bir temel norm bulunmamaktadır. Öte yandan ne Yasama Organı, ne de Anayasa Mahkemesi yorum yoluyla bir referans norm üretmezler. Anayasa normunun nasıl üretileceği hususu (yöntemi) ve norm üretme iktidarı, Anayasamızda özel olarak düzenlenmiştir Bu konuda yetki tekeli, tali kurucu iktidara aittir (Anayasa. md. 175).

Öte yandan Anayasa Mahkemesi kararlarının bağlayıcılığı, iptal ettiği yasaların yürürlükten kalktığı temel eksenine sınırlıdır. İptal kararlarındaki gerekçeler, kuşkusuz uygulayıcılara ve yasama organına ışık tutar. Bu anlamda, gerekçeler yardımcı birer hukuk kaynağıdır. Gerekçelerin yasama organını bağlayıcı otoritesi yoktur. Aksine anlayış, hukuku ve değişimi tıkayacağı gibi Anayasa Mahkemesi gerekçesindeki görüşleri aşacak pozitif yaklaşımlar da önlenmiş olur. Anayasamızın 153'üncü maddesini bu içerikte değerlendirmek gerekir. (Prof. Dr. Kemal Gözler, Türk Anayasa Hukuku, Bursa 2000, s. 920 ve civarı; 1/7/1994 tarih 3/3-E/K sayılı Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararı; Ahmet İyimaya, Anayasa Mahkemesi Karar Gerekçelerinin Normatif Etkisi, Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006, s. 1185 vd.; 7. Avrupa Anayasa Mahkemeleri Konferansı, Anayasa Yargısı Dergisi, Ankara 1988. Aksi görüş için bkz. Prof. Dr. Bülent Tanör, Prof. Dr. Necmi Yüzbaşıoğlu, Anayasa Hukuku, s. 482, dip. 134-135; Prof. Dr. İbrahim Kaboğlu, Anayasa Hukuku, s. 360)

Yabancıların mülk edinimi (iktisabı) ve hakkını kapsama noktasındaki temel normlar, Anayasanın 10'uncu, 16'ncı ve 35'inci maddeleridir. Tasarı projesinde bu maddelere aykırı bir durum yoktur. Yasama Organı, Anayasaya aykırı olmamak kaydıyla birden fazla seçenek içinden uygun gördüğünü tercihte bulunabilir. Bu husus tamamen sosyo-politik bir alanı ilgilendirmektedir.

Tabii olan, iktidarın tercihi sebebiyle siyasal sorumluluğunun bulunduğuudur. Tasarının bu yönüyle ülke menfaatine en uygun tercihi yansıttığı düşünülmektedir. Bu arada Komisyonumuz, yabancıların edinim miktarında yetki devri hükmünü kaldırmış ve miktarı yarı yarıya sınırlandırmıştır. Keza, Komisyonumuzda vurguyla dile getirildiği gibi Türkiye, yalnızca tarihsel kökeni itibariyle değil, ekonomik gücü itibariyle de önde gelen bir dünya devletidir ve herhangi bir mülkiyetten çakıl taşı kadar dahi egemenlik delegasyonuna izin vermeyecek hassasiyet içindedir.

Uluslararası hukukta eşitliği sağlayan bir denge aracı olması hasebiyle, karşılıklılık ilkesinin yürürlükten kaldırılmasının dahi tek başına Anayasa'ya aykırılık anlamı taşıdığı yönündeki itirazlar, Anayasa'nın karşılıklı işlemi hakların tanınmasında zorunlu bir şart olarak kabul eden bir hüküm ihtiva etmemesi nedeniyle yerinde değildir. Anayasamızın gerek başlangıç hükümlerinde gerekse temel hak ve hürriyetlere ilişkin hükümlerinde karşılıklı işlem şartından bahsedilmemektedir. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" başlıklı 35'inci maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği hükme bağlanmış ancak yabancılar açısından ayrıca bir karşılıklılık koşulunun aranması gerektiğine yer verilmemiştir. Yine "Yabancıların durumu" başlıklı Anayasa'nın 16'ncı maddesinde temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği belirtilmesine rağmen karşılıklılık konusunda bir hükme yer verilmemiştir. Anayasaya aykırılık itirazında dayanılan Anayasa Mahkemesi kararlarındaki muhalefet şerhleri de bu konuda doğrudan bir Anayasa normunun bulunmadığını ortaya koymaktadır. Anayasakoyucu yabancıların mülkiyet edinmesi konusunda karşılıklılığın aranmasını bir ön koşul olarak aramış olsaydı, herhalde Anayasa'nın dilekçe hakkını hükme bağladığı 74'üncü maddedeki gibi "karşılıklılık esası gözetilmek kaydıyla" hükmüne, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda da

açıkça yer verirdi. Dilekçe hakkının kullanılması açısından bu ilkeye açıkça Anayasa’da yer verilmiş olmasına rağmen yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda açık bir hükme yer verilmemesi, Anayasakoyucunun amacının bu yönde olmadığını göstermektedir. Zira hakların tanınması konusunda Anayasamızda karşılıklılık bir “koşul” olarak yer almadığından, bir hakın karşılıklılık şartına bağlanıp bağlanmaması hususu siyasi bir tercih ve yerindelik sorunudur. Bu nedenle karşılıklılık koşuluna yer verilmemesi, Anayasaya aykırılık anlamına gelmez. Diğer taraftan karşılıklılık ilkesinin yer verilip verilmediği hususu yabancılar hukuku bakımından milletlerarası eşitliği sağlayan tek ilke olmadığı gibi, yukarıda da belirtildiği üzere bu şartı zorunlu kılan bir Anayasa hükmü bulunmaması da bu ilkedен her zaman vazgeçilebileceğini göstermektedir. Kaldı ki, karşılıklılık ilkesine yer veren Tapu Kanunundan hareketle karşılıklılığı, milletlerarası eşitliğin sağlanmasında vazgeçilmez temel ilke kabul etmek söz konusu olamaz (Bkz. Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin, Ankara 1997, s. 128 ve civarı; Aynı müellif Tapu Kanunu’nda Yapılan Son Değişiklikler Işığında Yabancılar İle Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi Ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları -Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler-, Türkiye Barolar Birliği, Ankara 2010, s. 479 vd.)

Tasarıdaki model, Türkiye’ye karşılıklılık ilkesinden daha güçlü ve stratejik bir fırsat sunmaktadır. Mülk edinmek isteyen yabancıнын mensubu bulunduğu ülke ile Türkiye arasındaki uluslararası ilişkilerin konjonktürel durumu, hükümetin Tapu Kanununun 35’inci maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecek ülke vatandaşlarının belirlenmesinde gözetilebilecektir. Bu yönüyle model, daha fazla ülke yararınadır.

Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesinin (Anayasa m.7) ihlali anlamına gelmez. Zira Bakanlar Kurulunun yürütme görevine giren konularda kanunlarda belirtilen sınırlara uymak kaydıyla takdir hakkını kullanması, yasama yetkisinin devri olmadığı gibi Anayasanın 16’ncı maddesindeki temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği kuralına aykırılık da teşkil etmez. Kaldı ki, Anayasanın “Vergi ödevi” başlıklı 73’üncü maddesinde vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin ancak kanunla konulabileceği, değiştirilebileceği veya kaldırılabilceği kuralı (f. 3) konulduktan sonra bunlara ilişkin muaflik, istisnalar ve indirimleriyle oranlarına dair hükümlerde kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırlar içinde değişiklik yapmak yetkisinin Bakanlar Kuruluna verilebileceğine dair hüküm (f. 4) de belli konularda (hele de parlamentoların temelinde bütçeleme ve vergilendirme yetkisinin varlığı göz önünde bulundurulduğunda) Bakanlar Kuruluna takdir yetkisi verilebileceğine işaret eder.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmelerine ilişkin ilk sınırlama “kanuni sınırlamalara uyulmak” şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin düzenlendiği Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği 1934 yılından bu yana her düzenlemede “kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla” kıstasına yer verilmiştir. Buna göre, Tapu Kanunu ve bunun dışında 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 28/5/1927 tarihli ve 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiyedeki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmissil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun, 3/3/1924 tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarla getirilen sınırlamalar olduğu açıktır (Bkz. Anayasa Mahkemesi, 11/4/2007 T, 2006/35 E, 2007/48 K). Bu bağlamda kanuni sınırlamalardan ne anlaşılacağı hususu, şüpheye yer vermeyecek kadar açıktır.

Getirilen düzenlemeyle ilk kez, yapısız taşınmazlar için yabancı gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için şarta bağlı taşınmaz edinme yolu getirilmiş olup, yapısız taşınmazda geliştirilecek projelerde iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunulmak zorunluluğu öngörülmektedir. Belirlenen sürelerde yerine getirilmeyen projelerde tasfiye yükümlülüğü, taşınmaz edinenler açısından bir proje yükümlülüğü olarak görülmektedir.



Görüşmeler neticesinde Tasarının maddeleri üzerine yapılan değişiklik ve kabuller aşağıdaki gibidir.

Tasarının çerçeve 1'inci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen Tapu Kanununun 35'inci maddesinde yabancıların taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayrı hak edinmelerine ilişkin yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'na verilmiş olmakla birlikte konunun ehemmiyeti ve Alt Komisyonunda ileri sürülen görüşler dikkate alınarak, bu yetkilerin Bakanlar Kurulu eliyle kullanılmasını sağlamak üzere Alt Komisyon tarafından değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe paralel olarak maddenin onbirinci fıkrası metinden çıkarılmıştır. Ayrıca maddenin sekizinci fıkrasında askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesine ve yine yürürlük tarihinden itibaren bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülmesini sağlamak bakımından altı aylık zaman diliminin yeterli olmadığı kanaatine varıldığından, fıkroda geçen "altı ay" ibareleri "bir yıl" olarak değiştirilmiştir. Alt Komisyon tarafından yapılan bu değişiklikler Komisyonumuz tarafından da benimsenmiştir. Bununla birlikte yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayrı hakların toplam alanının ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ilke genelinde otuz hektar olarak belirlenen miktarı iki katına kadar artırmaya yetkili olduğu yönünde Komisyonumuz tarafından değişiklik yapılmıştır. Çerçeve 1'inci madde yapılan değişikliklerle birlikte oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 2'nci maddesi ile değiştirilmesi öngörülen Tapu Kanununun 36'ncı maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere Alt Komisyon tarafından yeni bir fıkra eklenmiştir. Bankaların, alacaklarına mahsuben almak zorunda kaldıkları taşınmazları üç yıl içinde ellerinden çıkarmak kaydıyla (19/10/2005 tarihli ve 5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 57'nci maddesi ve Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5'inci maddesi uyarınca), alacaklarını tahsil amacıyla iktisap ettikleri her türlü taşınmaz edinimleri açısından istisnai hüküm getirilmiştir. Ayrıca Bankacılık Kanununun 48'inci maddesinde sayılan kredi işlemleri ile ilgili olarak bankalar, ilgili mevzuat gereği taşınmazın mülkiyetini önce kendi üzerlerine almak zorunda kalmakta ve kredi ödemeleri tamamlandıktan sonra da mülkiyeti kredi müşterisine aktarmaktadırlar (Örneğin finansal kiralama). Bu nedenle de bu konuyla sınırlı kalmak kaydıyla ilgili bankaların taşınmaz edinmelerinin yolunun açılması sağlanmıştır. Alt Komisyon tarafından yapılan bu değişiklik Komisyonumuz tarafından da benimsenmiştir. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerce edinilen taşınmazların amaçları çerçevesinde kullanılmasını temin ve kötüye kullanımlarının önüne geçmek amacıyla 36'ncı madde kapsamında edinilecek taşınmazların kullanımının valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izleneceğine teminen Komisyonumuz tarafından değişiklik yapılmıştır. Çerçeve 2'nci madde yapılan değişiklik doğrultusunda oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 3'üncü maddesi ile Tapu Kanununa ek madde eklenmesi öngörülmekteydi. Söz konusu madde ile tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunanlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenebilmesi imkânı sağlanmaktaydı. Ancak mirasçılık belgesi verilmesi, çekişmesiz yargı işi olduğu, tapu müdürlüklerince yapılmasının işin mahiyeti ile örtüşmediği ve mirasçılık belgesi verilmesi işlemine karşı itiraz yolu da öngörülmediği gerekçeleriyle çerçeve 3'üncü madde Alt Komisyon tarafından Tasarı metninden çıkarılmıştır. Ancak Komisyonumuzca, tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması ve bu bağlamda hak kayıplarının, sahtecilikleri ve aktif olmayan kayıtları tespit amacıyla, ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğünün mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurma yetkisi verilmesi amacıyla Komisyonumuz tarafından çerçeve 3'üncü madde ihdas edilmiş ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

Alt Komisyon tarafından kabul edilen çerçeve 3'üncü madde, yapılan teselsül doğrultusunda çerçeve 4'üncü madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Alt Komisyon tarafından kabul edilen çerçeve 4'üncü madde, yapılan teselsül doğrultusunda çerçeve 5'inci madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Alt Komisyon tarafından kabul edilen çerçeve 5'inci madde, yapılan teselsül doğrultusunda çerçeve 6'nıncı madde olarak oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Tasarının maddeleri görüşmeler sırasında ve yapılan değişiklikler doğrultusunda redaksiyona tabi tutulmuştur.

Raporumuz, Genel Kurula sunulmak üzere yüksek Başkanlığımıza saygı ile arz olunur.

Başkan <i>Ahmet İyimaya</i> Ankara Kâtip <i>Harun Tüfekci</i> Konya	Başkanvekili <i>Hakkı Köylü</i> Kastamonu Üye Murat Bozlak Adana (Toplantıya katılamadı) Üye <i>Fehmi Küpçü</i> Bolu	Sözcü <i>Yılmaz Tunç</i> Bartın Üye <i>İlknur İnceöz</i> Aksaray Üye <i>Hakan Çavuşoğlu</i> Bursa
Üye <i>Bülent Tezcan</i> Aydın (Muhalifim, muhalefet şerhi ektedir) (Son oylamada bulunamadı) Üye <i>Mustafa Kemal Şerbetçioğlu</i> Bursa (Özel sözcü) Üye <i>Oktay Öztürk</i> Erzurum (Muhalefet şerhim var) Üye <i>Celal Adan</i> İstanbul (Son oylamada bulunamadı, muhalefet şerhi ektedir) Üye <i>Ramazan Can</i> Kırıkkale	Üye <i>İsmail Kaşdemir</i> Çanakkale Üye <i>Recep Özel</i> Isparta Üye <i>Murat Başesgioğlu</i> İstanbul (Muhalefet şerhim vardır) Üye Turgut Dibek Kırklareli (Toplantıya katılamadı) Üye Murat Göktürk Nevşehir (Toplantıya katılamadı) Üye <i>Dilek Akagün Yılmaz</i> Uşak (Muhalefet şerhim vardır)	Üye <i>Bilal Uçar</i> Denizli Üye <i>Bülent Turan</i> İstanbul Üye <i>Mevlüt Akgün</i> Karaman (Özel sözcü) Üye <i>Ali Rıza Öztürk</i> Mersin (Muhalifim, muhalefet şerhi ektedir) Üye <i>Ali İhsan Yavuz</i> Sakarya Üye Ali İhsan Köktürk Zonguldak (Toplantıya katılamadı)

## KARŞI OY YAZISI

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 1/557 sayılı kanun tasarısı, 11.04.2012 tarihinde gerçekleştirilen Adalet Komisyonu'nda görüşülmüştür.

Adalet Komisyonunda yapılan görüşmelerde 1/557 Sayılı Tapu ve Kadastro Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı büyük oranda aynen kabul edilmiş, tasarıda çok sınırlı değişiklikler gerçekleştirilmiştir.

Öncelikle; hepimizin bildiği gibi, doktrindeki tanımıyla, bir devletin varlığından söz edebilmek için, üç temel unsurdan söz etmek gerekir. Bu unsurlardan ilki; belirli bir ülke; ikincisi teşkilatlanmış insan topluluğu; üçüncüsü üstün iktidar gücü; yani devlet gücüdür.

Ülke; bir insan topluluğunun üzerinde yerleşmiş bulunduğu maddi bir çevredir. Ülke devletin en önemli maddi unsurlarından birini oluşturmaktadır. Bu itibarla ülke olmadan devlet düşünülemez. Ülke sadece devletin oluşumu için değil, aynı zamanda varlığının sürekliliği için de gereklidir.

O halde; yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinme olanağına sahip olması, son derece önemli bir konudur.

Sayın Dr. Levent Mutlu'nun bu konudaki bir makalesinde belirttiği gibi; Ülkemiz, gerek coğrafi, gerek sosyal, gerekse de ekonomik yapısıyla son derece özel bir konumdadır. Avrupa ve Asya kıtaları arasında bir köprü durumunda bulunması ve Avrupa ile petrol ülkeleri arasında yer alan stratejik topraklara sahip olması, ülkemizi son derece önemli bir hale getirmektedir.

Yine ülkemiz, dünyanın kimi din mensuplarının, vaat edilmiş toprakların mensupları olarak nitelendirildikleri arazilere sahip olduğu gibi, kuraklık olgusu göz önünde bulundurulduğunda su kaynaklarına ve her çeşit tarımsal üretime uygun verimli topraklara sahip olan bir ülkedir. Nitekim; Türkiye'nin en büyük, dünyanın ise; en büyük 9 projesinden biri olan Güneydoğu Anadolu Projesi de, bu nitelikteki toprakları kapsamaktadır.

Dünyanın küresel ısınma tehlikesi altında olduğu göz önünde bulundurulduğunda da; su havzaları ve tarım alanları ülkelerin gıda güvenliği açısından büyük bir öneme sahiptir.

Diğer bir taraftan; Türkiye'nin jeopolitik bakımdan dünyada son derece önemli bir konumda olması, dünyanın en duyarlı bölgelerine yakınlığı, büyük devletlerin çıkar çatışmalarının kavşak noktasında bulunması, yabancılarla toprak satışında geniş boyutlu bir değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır. Böyle bir çerçeve içerisinde konu ele alındığında; ülke ve millet bölünmezliği ve devletin geleceği açısından da, sağlıklı bir değerlendirmeyi gerektirmektedir.

İnsan haklarına paralel olarak, başka bir ülkede yabancıya ölçülü bir şekilde mülkiyet veya sınırlı aynî hak tanınması, uluslararası siyasi, ekonomik, sosyal ilişkilerin kazandırdığı ivmenin, bilim ve teknolojiadaki gelişmelerin, artan ulaşım ve iletişim olanaklarının doğal bir sonucu olmakla birlikte bu konudaki sınırlamaların gerçekçi bir şekilde saptanması, Anayasa Mahkememizin kararlarında belirtildiği gibi her ülke açısından ve ülkemiz açısından nefsi müdafaa niteliğindedir.

2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi değiştiren Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısının 1. Maddesine bakıldığında; maalesef, her türlü sınırlamaların kaldırıldığı açıkça görülmektedir. **2644 sayılı Tapu Kanunu'nun bugün yürürlükte olan 35. Maddenin 1. fıkrasında, yabancı uyruklu gerçek kişilere satılacak topraklar için;**

- **karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak**
- **işyeri veya mesken olarak kullanmak**

- uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmek
- ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçmemek
- Merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'unu aşmamak koşulları getirilmişken,
- Alt Komisyonunda görüşülen tasarının 35. Maddeyi değiştiren 1. Maddesiyle:
- Karşılıklılık şartı kaldırılmaktadır.
- İşyeri ve mesken olarak kullanmak şartı kaldırılmaktadır.
- Uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmek şartı kaldırılmaktadır.
- Yabancıların ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü 2.5 hektardan 30 hektara çıkarılmakta, 60 hektara kadar çıkarılması yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmektedir.
- Merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'unu aşmamak şartı kaldırılarak, ilçe yüzölçümünün % 10'unu geçemez şeklinde değiştirilmektedir.

Kısaca, yeni tasarıda, 35. Maddenin önceki düzenlemesindeki koşulların ve sınırlamaların miktarı dışında büyük oranda kaldırdığı, yabancılara satılacak toprak miktarlarının büyük oranda artırıldığı, imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'unu aşmama şartının kaldırılarak ilçe yüzölçümünün % 10'unu aşmama gibi son derece geniş bir tanımlama getirildiği, tüm yetkilerin Bakanlar Kuruluna devredildiği görülmektedir.

Dolayısıyla; bu tasarının amacının, ulus devletimizin sınırları içinde, her yerin ölçüsüz ve önkoşulsuz olarak, Bakanlar Kurulu kararı ile, karşılıklılık bile aranmadan, tarım alanları da dahil olmak üzere yabancıya toprak satılabilmesinin önünü açmak olduğu anlaşılmaktadır.

Öncelikle; tasarının içeriği, Türkiye Cumhuriyeti anayasamıza açıkça aykırılık oluşturmaktadır...

Anayasaya aykırılık açısından baktığımızda, Anayasa Mahkemesi; "Karşılıklılık" şartının önemini 13.06.1985 günlü, E. 1984 / 14, K. 1985 / 7 Sayılı kararında açıkça " belirtmiştir. Bu karara göre;

"Ülke devletin asli ve maddi unsurlarından biridir. Ülke olmadan devlet olmaz... Toprak edinme konusundaki mütekebbiliyetin, başka konulardaki mütekebbiliyet esasından farklı yönü, devletin, ülke denilen asli - maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki, bu noktada farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kılar. Bu koşullardan herhangi bir nedenle tek taraflı vazgeçmek, devletler hususi hukukunun yabancılar hukuku alanında etkili, zaruri eşitlik prensibini benimsememek anlamına gelir."

Karşılıklılık şartı belirtilmeden Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme hakkını getiren düzenleme, anayasanın, Türkiye Cumhuriyetinin "Dünya milletler ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi" olduğunu ifade eden başlangıç kısmına ve yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin milletler arası hukukuna uygun olarak kanunla sınırlanabileceğini ifade eden 16. Maddesine aykırıdır. Çünkü, "Karşılıklılık" unsurunu gözetmeyen düzenlemeler "Eşit haklara sahip" kılmamak anlamına gelmekte; dolayısıyla, milletler arası hukukun dayandığı temel ilkelerden birisini oluşturan, karşılıklılık ilkesiyle çelişmekte ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına aykırılık oluşturmaktadır.

Keza; "Devletlerarası ilişkilerde, Karşılıklılık esası, devletlerin ülkeler üzerindeki egemenlik hakkının doğal sonucudur."

Ayrıca, Anayasa Mahkemesi 2006 / 35 Esas, 2007 / 48 karar sayılı kararında "Yasama yetkisinin devredilmezliği" ilkesine aykırı olarak yürütme organına genel, sınırsız esasları ve çerçevesi belirsiz bir yetki devri "yapıldığı" gerekçesiyle iptal hükmü kurmuştur.

Yine Anayasa Mahkemesinin 4916 Sayılı Kanunla ilgili 14.03.2005 gün ve 2003 / 70 E., 2005 /14 sayılı kararına göre; "... Hukuk devletinin belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usûl ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların; taşınmaz edinimi konusunda yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir sınırları belirli kurallar içermesi, gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer."

35. Maddeye getirilen düzenleme ile, Anayasa Mahkemesi kararlarından anlaşıldığı üzere, "Yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesine aykırı olarak, yürütme organına, genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir yetki devri "yapıldığı" açıkça görülmektedir.

Çünkü, madde metninde belirtilen "Ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde" ifadesi son derece genel, muğlak, sınırları belli olmayan, belirsiz bir düzenlemedir. Böylesine belirsiz, genel ve soyut, kişi ve kurumlara göre değişik yorumlanabilen bir kavramla yabancı uyruklu gerçek kişilere karşılıklılık şartı aranmadan Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeyi getiren düzenleme, açıkça, yasama yetkisinin anayasaya aykırı olarak yürütmeye devri mahiyetindedir.

Yine, anayasanın 5. Maddesinde de, bir yandan "Türk Milletinin bağımsızlığını", öte yandan kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak" devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmıştır. Anayasa Mahkemesinin 2983 sayılı yasa ile kararında, 5. Maddede yer alan "Türk Milletinin bağımsızlığı" ilkesinin siyasal ve ekonomik bağımsızlığı birlikte içerdiği, bu kavramların yalnız başına bir anlam taşımadıkları, birbirlerini tamamlayan kavramlar oldukları vurgulanmıştır.

35. Maddenin eski metninde yer alan sınırlamaların karşılıklılık ilkesi de dâhil, büyük bir bölümünün kaldırılması, ülke egemenliğiyle ters düştüğü gibi, toplumun yararları, bağımsızlık ve ülke güvenliği açısından büyük sakıncalar taşımaktadır.

Keza, imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalmak ve işyeri ve mesken olarak kullanılmak şartlarının kaldırılması ülkemizdeki tarım alanlarının da satılabileceği anlamına gelmektedir. Ve bu durum komisyondaki bilgi sunan bürokratlara açıkça ifade edilmiştir.

Küresel kuraklık olusunun bilim insanlarınca sıkça dillendirildiği bir süreçte "Ülkemizin gıda güvenliği açısından" tarım alanlarımızın, meralarımızın, sulak alanlarımızın korunması büyük önem arz etmektedir.

Bu paralelde anayasanın 44. Maddesinde, "Toprağın verimli olarak işletilmesi, topraksız köylüye toprak sağlanması, 45. Maddesinde tarım arazileriyle çayır ve meraların amaç dışı kullanımının önlenmesi, 57. Maddesinde konut ihtiyacının karşılanması konularında olduğu gibi devlete anayasanın birçok maddesiyle çeşitli görevler verilmiştir.

Bu nedenle devlet, yabancılara toprak satışı konusunu, anayasayla kendisine verilen bu görevleri yerine getirmesini engellemeyecek ve kendi vatandaşlarının önceliklerini gözeticek biçimde düzenlemek zorundadır. **Kamu yararının** gerçekleştirilmesi başka türlü de olanaklı değildir. Tüm sınırlamaları kaldıran düzenleme devletin bu görevlerini yerine getirmesini engelleyecek mahiyettedir.

Keza, ülkelerinde vatandaşlarımızı toprak edinme hakkı tanımayan başta İsrail ve Körfez Ülkeleri olmak üzere, pek çok ülke vatandaşına toprak satışının yapılacağına açıkça ifade edilmesi "**Türkiye Cumhuriyetinin Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi" olgusunu ve uluslararası alandaki saygınlığını ortadan kaldırmaktadır.**

Yabancılar satılan toprakların gerektiğinde bedel ödenmek suretiyle kamulaştırma yoluyla geri alınabileceğinin savunulması ise; uluslararası hukuk açısından pek mümkün görülmemektedir. Bir taşınmazın yabancı kişilere satıldıktan sonra artık karşımıza satın alan yabancı kişi değil, tabiiyetinde bulunduğu devlet karşımıza çıkar ki, bu devlete karşı mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması çok kolay bir olgu olarak görülemez.

Ayrıca, tasarıda yer alan 36. Madde değişikliğinde de, Türkiye'de kurulu sermayesinin ve ortaklarının tamamı veya büyük bir bölümü yabancı olan şirketler için tek sınırlama şirketin ana sözleşmesidir. Bunlar için diğer sınırlamalar söz konusu olmadığı gibi miktar sınırlaması da söz konusu değildir.

Konuya dünya ülkeleri açısından bakıldığında da, Fransa, Almanya ve Lüksemburg gibi ülkelerin dışında kalan çoğu ülkelerde, ülkelerin kendi ulusal çıkarlarına göre değişen çeşitli sınırlamalar söz konusudur. Özellikle birçok ülkelerdeki sınırlamaların tarım alanları konusunda yoğunlaştığı görülmektedir. **Hatta, tarım alanlarının yabancıların taşınmaz mal edinimine açık tutulmaması genel bir ilke olarak da nitelendirilmektedir.** Tarım alanlarının yanı sıra, kimi ülkelerde "Su, hava ve maden kaynakları", "Tarihi, kültür, sanat eserleri ve anıtları", "Deniz kıyıları ve plajlar", "Kamu / Devlet mülkiyetindeki mallar", "Askeri nitelikteki bölgeler", "Stratejik bölgeler" gibi v.s. oldukça geniş bir alanın tümü yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimine kapalı olduğu görülmektedir.

Kişi başına düşen milli gelirden ülkeler arasındaki büyük farklılıklar da, yabancıya taşınmaz satımında ülkeden ülkeye değişen farklılıkların gözetilmesini zorunlu kılmaktadır. Her ne kadar son yıllarda ülkemizin milli gelirinin arttırıldığı şeklindeki abartılı söylemler siyasal iktidarcı çok sık kullanılsa da, ülkemizin yurttaşlarının milli gelirinin gelişmiş ülkelere göre çok düşük olması gerçekliliği karşısında, yabancıya toprak satışındaki ölçsüzlüğü, her türlü sınırlamaların kaldırılmasının, ülke topraklarımızın sulanabilir tarım alanları da dahil olmak üzere haraç mezat yabancılaştırılması tehdidini ciddi bir şekilde doğurmaktadır.

Yine, karşı oyumuza genel gerekçe olarak, aşağıdaki hususları ifade etmek gerekir:

Emperyalizme karşı büyük mücadelelerle kurulan cumhuriyetimizin sınırlarının belirlendiği Lozan Antlaşmasının pek çok ülke tarafından benimsenmediği, Sevr haritalarının uluslararası toplantılarda masalara sürüldüğü, üniter yapımıza karşı saldırıların olabildiğince arttığı bir siyasal konjonktürde yabancılar toprak satışındaki sınırlandırmalar, sadece paranoya olarak nitelendirilemez.

Her türlü ırkçı anlayışa karşı olmak ve Büyük Önderimiz Mustafa Kemal Atatürk'ün "Yurtta sulh, dünyada sulh" anlayışına ödünsüz benimsemekle birlikte, **emperyalizmin** sadece adının değiştiği, ancak tüm dünyadaki **enerji kaynaklarına, su kaynaklarına, tarım alanlarına** sahip olma hedefinden vazgeçmediği bir süreçte yabancılar toprak satışı konusunun hassasiyeti göz ardı edilemez.

Ülkemizin Laik, üniter yapısını, toprak bütünlüğünü tehdit eden projeler, Dicle ve Fırat Havzasına yönelik hesaplar göz önünde bulundurulmadan, ülkemizin hassas alanları değerlendirilerek masaya yatırılmadan yabancılar ölçsüz toprak satışını öngören düzenlemeler kabul edilemez...

Buna karşılık AKP döneminde ülke varlıklarının haraç mezat yabancılaştırılması anlayışı toprak satışında da açıkça görülmektedir.

2003 yılına kadar; 80 yıllık Cumhuriyet tarihinde toplam: 11 Milyon metrekare olan yabancılara toprak satışı, AKP'nin geride bıraktığımız 10 yıllık iktidarına baktığımızda; **2002 - 2011 yılları arasında yabancı gerçek kişiye 75.893.700 Metrekare, Yabancı tüzel kişiye 30.447.810 Metrekare, Yabancı ortaklı ve yabancı sermayeli şirketlere 30.186.277 Metrekare olmak üzere; toplam 136.527.787 Metrekareye ulaşmıştır.**

**Dolayısıyla 80 yılda satılan toprak parçasının neredeyse 12 katı AKP iktidarı döneminde gerçekleşmiştir.**

**Sonuç olarak;**

İnsan haklarına paralel olarak, başka bir ülkede yabancıya ölçülü bir şekilde mülkiyet veya sınırlı aynî hak tanınması, uluslararası siyasi, ekonomik, sosyal ilişkilerin kazandırdığı ivmenin, bilim ve teknolojideki gelişmelerin, artan ulaşım ve iletişim olanaklarının doğal bir sonucudur. Bunda herhangi bir tereddüt söz konusu değildir.

Ancak, diğer taraftan, Anayasa Mahkemesinin önceki kararlarında ifade ettiği gibi; **"Toprak sadece basit bir mülkiyet soru olarak kabul edilemez. Ülke toprakları, ülke egemenliğinin asli ve vazgeçilmez unsurudur."**

**Ülke egemenliğinin ve bağımsızlığının asli unsuru olan ülke toprakları "Cari açığı kapatmak, yeni kaynak gereksinimlerini karşılamak gibi kısa erimli ticari çıkarlar uğruna" ölçüsüz bir şekilde yabancılaştırılmaz...**

**Böyle bir uygulamada ulusal çıkarların varlığından ve kamu yararından söz edilemez.**

AKP İktidarı tarafından getirilen bu tasarı ülke çıkarlarımız ve kamu yararı açısından kabul edilemez.

Tüm bu nedenlerden dolayı ve Anayasa Mahkememizin: 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararına, 09.10.1986 tarihli ve E.1986/18, K.1986/24 sayılı kararına, 14.03.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararına, 11.04.2007 tarihli ve E.2006/35, K.2007/48 sayılı Kararının gerekçelerine göre, açıkça anayasaya aykırılık oluşturan tasarıya karşıyız...

*Dilek Akağün Yılmaz*  
Uşak

*Ali Rıza Öztürk*  
Mersin  
*Ömer Süha Aldan*  
Muğla

*17.04.2012*  
*Bülent Tezcan*  
Aydın

## MUHALEFET ŞERHİ

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısına ilişkin muhalefet şerhimiz aşağıdaki gibidir.

Söz konusu tasarının 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesini değiştiren hükmü değerlendirildiğinde, karşılıklılık esasının yer almadığı görülmektedir. Hükümet gerekçesinde karşılıklılık esasının Anayasanın 16 ncı maddesinde açıkça belirtilmediği, bu nedenle söz konusu tasarıda karşılıklılık esasının yer almasının zorunlu olmadığı, bu durumun da Anayasanın 16 ncı maddesine aykırılık teşkil etmediği belirtilmiştir. Kanaatimizce bu gerekçe son derece isabetsizdir. Anayasanın 16 ncı maddesinde, yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilceği belirtilmektedir. Karşılıklılık esası, milletlerarası hukukta, yabancılar hak tanınmasında kabul edilen ve sıkça başvurulmuş esaslardan birisidir. Kaldı ki, yabancılar hak tanınması konusunda Bakanlar Kurulu kararına nazaran çok daha objektif bir kıstastır. Yeni düzenlemede idareye son derece subjektif ve keyfiyete dayalı bir yetki verilmiştir. Karşılıklılık esasının kaldırılması, sadece yabancıların değil, yurtdışında yaşayan ve taşınmaz edinmek isteyen vatandaşlarımızın da hak kaybına uğramasına yol açacaktır. Bakanlar Kurulunun belirlediği ülkeler dışında kalacak olan ve şu anda aramızdaki karşılıklılık esasına göre, Türk vatandaşlarının taşınmaz edindiği ülkeler açısından durum ne olacaktır?

Tasarıdaki hükümlerle getirilen millî menfaatler kavramı, belirsiz bir kavram olup, idarenin keyfi hareket etmesine neden olabilecektir. Millî menfaat, salt tek bir açıdan değerlendirilmemelidir. Millî menfaat kavramıyla, bir ülkenin, siyasi, hukukî, ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan menfaatleri kastedilmektedir. Dolayısıyla millî menfaatin sadece tek yönden değerlendirilmesi ve diğer taraflarının göz ardı edilmesi, bu kavramın özüne aykırı hareket etmek olacaktır. Ayrıca millî menfaat, yere, zamana ve kişiye göre değişen muğlak bir ifadedir. Bunun bir kanunî sınırlama olduğu ve güvence teşkil ettiği iddiası mesnetsizdir. Bu kavram, idarenin keyfi hareket etmesini ve kendisine tanınan yetkiyi kötüye kullanmasını engelleyecek yeterlilikte değildir.

Tasarıda yer alan miktar, mevcut kanundaki yer alan miktara göre bir hayli artırılmıştır. Mevcut kanunda daha önce yer alan, "... yüzölçümü miktarını, otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir." ifadesinin Anayasa Mahkemesince iptal edildiği dikkate alındığında, söz konusu tasarıyla kabul edilmek istenen 30 hektar ve Bakanlar Kurulu kararıyla iki katına kadar artırılabilceğine dair hükmün Anayasa Mahkemesince iptal edilebileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Bu miktarın artırılmasının hangi millî menfaate hizmet edeceği anlaşılmamaktadır.

Mevcut kanunda yer alan, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde kullanım amacı bakımından sınırlama, söz konusu tasarıda yer almamaktadır. Kullanım amacı bakımından sınırlama, mevcut kanunda, yabancı gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilmelerini düzenlenmektedir. Bu durum, kanunî sınırlamalar kavramının daraltılmasına neden olmaktadır. Kullanım amacı bakımından sınırlamanın çıkarılmasıyla neyin amaçlandığı, hükümet gerekçesinde belirtilmemiştir.

**Sonuç:** Yukarıda açıkladığımız nedenlerle Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısının ilgili hükümlerine Dair Kanun Tasarısının usul ve esaslarına muhalif olduğumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Oktay Öztürk

Erzurum

Murat Başesgioğlu

İstanbul

Celal Adan

İstanbul



## HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

### TAPU KANUNU VE KADASTRO KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

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

## ADALET KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN

### TAPU KANUNU VE KADASTRO KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

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.

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

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Yapısız taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi, satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlık onaylanan projeyi tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılmak üzere taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne gönderir. Projenin süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Süresi içerisinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projelerde bu maddenin tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığın ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce 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 Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 36- 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut uluslararası sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

**MADDE 2-** 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 36- 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

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 bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Birinci fıkra kapsamı dışında kalan uluslararası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehni paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

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

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir."

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Bu madde kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehni paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.

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

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir."

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

**MADDE 3-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 1- Tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmaz bulunarlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenir.

Sulh hukuk mahkemeleri ve noterliklerce verilen mirasçılık belgeleri taşınmazın bulunduğu ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Mahkemeler, noterlikler ve tapu müdürlükleri tarafından verilen mirasçılık belgelerine göre taşınmazın re'sen elbirliği mülkiyeti şeklinde tescili yapılır.

Ancak nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli bulunmaması veya mirasçılık belgesi verilmesinin bilirkşi incelemesi yapılmasını, tanık dinlenmesini gerektirmesi ya da yabancılik unsuru taşınması gibi yargılamayı gerektiren durumlarda, tapu müdürlüğüne mirasçılık belgesi verilemez.

Tapu müdürlüğüne verilen mirasçılık belgesi hakkında, hakkı ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine yapılan itiraz üzerine verilen kararın bir örneği gereği yapılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir."

**MADDE 4-** 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur."

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

**MADDE 3-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 1- Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır."

**MADDE 4-** 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur."

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

**MADDE 5-** Bu Kanunun;

- a) 1 inci maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,  
b) 2 nci maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,  
c) Diğer maddeleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

**MADDE 6-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**MADDE 5-** Bu Kanunun;

- a) 1 inci maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,  
b) 2 nci maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,  
c) Diğer maddeleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

**MADDE 6-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

*Recep Tayyip Erdoğan*

Başbakan

Başbakan Yardımcısı

*B. Arınç*

Başbakan Yardımcısı

*B. Bozdağ*

Avrupa Birliği Bakanı

*E. Bağış*

Çevre ve Şehircilik Bakanı

*E. Bayraktar*

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

*T. Yıldız*

Gümrük ve Ticaret Bakanı

*H. Yazıcı*

Kültür ve Turizm Bakanı

*E. Günay*

Milli Savunma Bakanı

*İ. Yılmaz*

Başbakan Yardımcısı

*A. Babacan*

Adalet Bakanı

*S. Ergin*

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

*N. Ergün*

Dışişleri Bakanı

*A. Davutoğlu*

Gençlik ve Spor Bakanı

*S. Kılıç*

İçişleri Bakanı

*İ. N. Şahin*

Maliye Bakanı

*M. Şimşek*

Orman ve Su İşleri Bakanı

*V. Eroğlu*

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

*B. Yıldırım*

Başbakan Yardımcısı

*B. Atalay*

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

*F. Şahin*

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

*F. Çelik*

Ekonomi Bakanı

*M. Z. Çağlayan*

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

*M. M. Eker*

Kalkınma Bakanı

*C. Yılmaz*

Milli Eğitim Bakanı

*Ö. Dinçer*

Sağlık Bakanı

*R. Akdağ*

