

Duyuru Tarihi : 25.04.2008
Duyuru No : DUYURU/2008-050

TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

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

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

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

MADDE 2- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

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

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

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GENEL GEREKÇE

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

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

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

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

MADDE GEREKÇELERİ

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

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

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

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

öngörülmüştür.

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

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

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

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

öngörülmüştür.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.