

1/1139

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1137 /4928

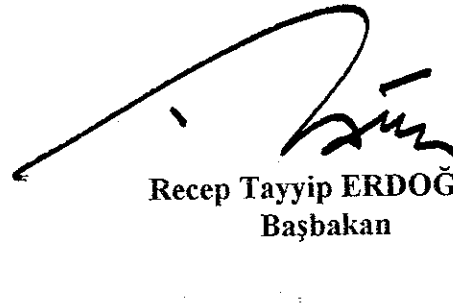
11 / 11 / 2005

Konu : Kanun Tasarısı

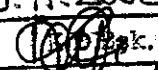
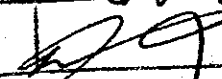
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'na 20/06/2005 tarihinde kararlaştırılan "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

- EKİ :
1- Kanun Tasarısı
2- Gerekçe (Genel-Madde)

T. B. M. M. BAŞKANLIĞI	
Tali Kom.	- Anayasa - Milli Savunma
Esas Kom.	- Adalet
Terih	15.11.2005 / 1139
K. Md.	 15/11/05
BAŞKAN	

GENEL GEREKÇE

Anayasa Mahkemesinin 14/3/2005 tarihli ve E.:2003/70, K.:2005/14 sayılı Kararı ile;

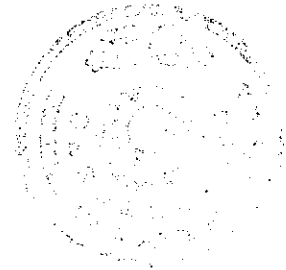
- 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 19 uncu maddesiyle değiştirilen 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin, birinci ve ikinci fıkraları ile üçüncü fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü tümceleri ile dördüncü ve beşinci fıkralarının Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline,

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

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

karar verilmiş ve bu Karar 26/4/2005 tarihli ve 25797 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi ile değiştirilen 35 inci maddesinin iptal edilmesi ve iptale ilişkin bu Kararın Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiş olması nedeniyle, hukuksal boşluğa meydan verilmemesi amacıyla, Anayasa Mahkemesinin iptal kararında belirtilen gerekçeler de dikkate alınarak bu Tasarı hazırlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Madde ile;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınması,



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

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalan alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazları, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulunun yetkili olması,

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

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

hüküm altına alınmıştır.

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

Madde 3- Yürürlük maddesi olup, Kanunun, hukuki boşluk doğmasını engellemek amacıyla Anayasa Mahkemesi iptal kararının yürürlüğe girdiği 26/7/2005 tarihinden itibaren geçerli olması hüküm altına alınmıştır.

Madde 4- Yürütme maddesidir.



TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

Madde 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

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

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

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölümüne bağlı tasarruflarda birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının ölümüne bağlı tasarruf yoluyla ve kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

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

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



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

Madde 2- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

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




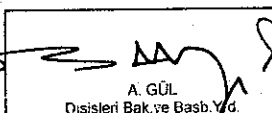

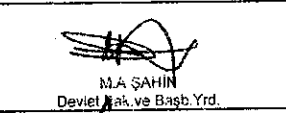
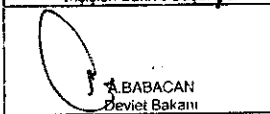

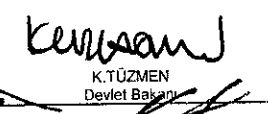
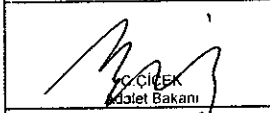
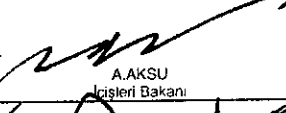


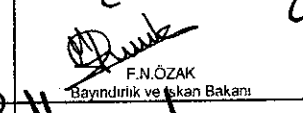
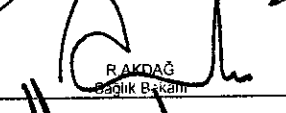
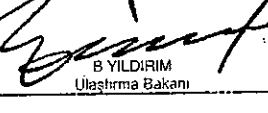
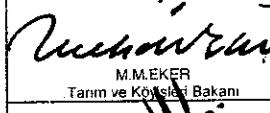
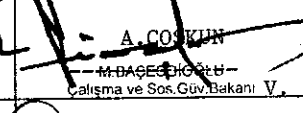



T/ 978

Madde 3- Bu Kanun 26/7/2005 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 4- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki


RECEP TAYYIP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	 A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M.A. ŞAHİN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 B. ATALAY Devlet Bakanı
 A. BABACAN Devlet Bakanı	 M. AYDIN Devlet Bakanı	 N. ÇUBUKÇU Devlet Bakanı	 K. TÜZMEN Devlet Bakanı
 K. ÇİÇEK Adalet Bakanı	 M.V. GÖNÜL Mülh. Savunma Bakanı	 A. AKSU İçişleri Bakanı	 K. UNAKITAN Maliye Bakanı
 H. ÇELİK Mülh. Eğitim Bakanı	 F.N. ÖZAK Büyürlük ve İskan Bakanı	 R. AKDAĞ Bağlık Bakanı	 B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
 M.M. EKER Tarım ve Köylüleri Bakanı	 M. BAŞGEDİĞİ Çalışma ve Sos. Güven. Bakanı	 A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı	 M.H. GÜLER En. ve Tab. Kay. Bakanı
 A. KOÇ Kültür ve Turizm Bakanı	 O. FEPE Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-1137

805