

1/526

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1335 /577

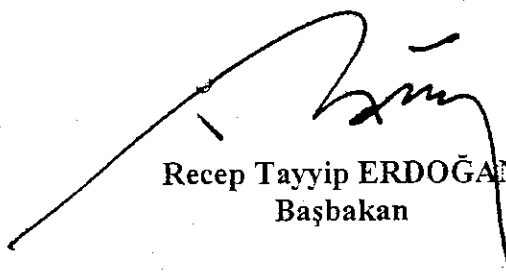
6 / 2 / 2008

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'na 28/1/2008 tarihinde kararlaştırılan "Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile gerekçesi birlikte gönderilmiştir.

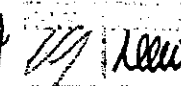
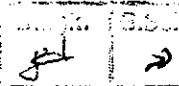
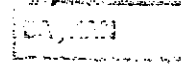
Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

EKİ :

1- Kanun Tasarısı

2- Gerekçe (Genel-Madde)

T.C. BAŞBAKANLIĞI	
Plan ve Bütçe	
Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Tarım, Orman ve Kırsal Kalkınma	
14 Şubat 2008	F. NO: 1/526
	
	

GENEL GEREKÇE

Anayasanın teminatı altındaki mülkiyet hakkının tespiti ve kullanılmasına ilişkin Devletin sorumluluğu altında yapılmakta olan tapu ve kadastro hizmetleri, başta bayındırlık ve iskan, kamulaştırma, ulaşım, tarım reformu, belediye hizmetleri gibi taşınmazlara dair bütün yatırımların temel unsurunu oluşturmaktadır.

Diğer taraftan, ülke nüfusunun artışı ve kırsal kesimden kentlere göç sebebiyle kentsel alanların genişlemesi sonucu ortaya çıkan zorunlu imar hizmetleri ile tarımsal alanlardaki arazi düzenleme, sulama, yol, turizm ve diğer bayındırlık hizmetleri için zorunlu altyapı durumundaki kadastro ve harita hizmetleri ile tapu işlemlerine yönelik talep ve gereksinim gün geçtikçe yoğunlaşmaktadır.

Bu nedenle, Başbakanlık bünyesinde "Kamu Yönetiminde Bürokrasinin ve Kırtasiyeciliğin Azaltılması" çalışmaları kapsamında "Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik Raporu" düzenlenmiştir.

Bu çalışma ile, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü hizmet süreçlerinin gözden geçirilmesi, hizmet kalitesinin ölçülmesi ve geliştirilmesi, bürokrasiyi ve kırtasiyeciliği artıran gereksiz süreç ve işlemlerin ayıklanması; hizmetlerin etkili, verimli, süratli, vatandaşların ihtiyaç ve taleplerine uygun şekilde sunulmasını sağlayacak çalışmaların yapılması ve alınacak tedbirlerin belirlenmesi amaçlarının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca, Hükümet Programı ve Acil Eylem Planında ülkemiz genelinde tesis kadastrounun süratle bitirilmesi hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda 3402 sayılı Kadastro Kanununun günümüz koşullarına uyarlanması amacıyla hazırlanan 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3/3/2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ancak, kadastro çalışmaları sırasında özellikle çalışma alanında bulunan ormanların kadastrouna ilişkin karşılaşılan sorunların çözülmesi ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerinin Kadastro Kanununda yapılan değişiklikler ile uyumlu hale getirilmesi zorunluluğu doğmuştur.

Bu itibarla, tapu ve kadastro hizmetlerinde etkinliğin sağlanması, ülkemiz kadastrounun en kısa sürede bitirilebilmesi ve orman kadastrouna ilişkin karşılaşılan aksaklıkların giderilerek uyumun sağlanması amacıyla tapu ve kadastro mevzuatında bazı değişiklikler yapılması zorunluluğu doğduğundan, bu Kanun Tasarısı hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile, personel istihdamında güçlük çekilen işlem hacmi az tapu sicil müdürlüklerinde akitli ve akitsiz işlem yapma yetkisinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yakın il veya ilçe tapu sicil müdürlüklerinde çalışan personele verilmesi, konut kredisi işlemlerinde uygulamada birlik sağlanarak, bu işlemlerin daha kısa sürede sonuçlandırılması suretiyle vatandaş yakınmalarının ortadan kaldırılması öngörülmüştür.

Ayrıca, iş yoğunluğunun fazla olduğu tapu sicil müdürlüklerinde işlemlerin gecikmeksizin tamamlanması amacıyla 2644 sayılı Kanun uyarınca resmi senet tanzimi ile görevli kılınan görev unvanlarının güncelleştirilmesi ve resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esasların yönetmelikle belirlenmesinin sağlanması amaçlanmıştır.

MADDE 2- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası ile, çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro başlanılmamış olması halinde, çalışma alanındaki ormanların bu maddede belirtilen kadastro ekibince sınırlandırma ve tespitlerinin yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınacağı ve bu alanlarda orman kadastro yapmış sayılacağı hüküm altına alındığından, 6831 sayılı Kanun hükümlerinin 3402 sayılı Kanunda yapılan bu değişiklik ile uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçla, henüz orman kadastro başlanılmamış yerlerde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre belirlenen orman sınırının, orman kadastro komisyonunca belirlenen orman sınırı niteliğini kazanacağına yönelik olarak Kadastro Kanununda yer alan hükme uygun bir düzenleme yapılmıştır.

MADDE 3- Madde ile, 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca yapılmakta olan kadastro çalışmalarının aksatılmadan ve süratle tamamlanması, değişik kurumlarca birbirinden farklı yapılan uygulamalar ile mükerrer çalışmalara neden olunarak gereksiz maddi kayıpların ve emek israfının önlenmesi amaçlanmıştır.

Buna göre, 3402 sayılı Kanuna göre kadastro başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hatalarının 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilmesi öngörülmüştür. Ayrıca, vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan diğer aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hataların kısa sürede giderilmesinin sağlanması ve böylelikle kadastro çalışmalarının süratle bitirilmesi amacıyla, bu hataların; kadastro müdürlüğünce mahalli orman kuruluşuna bildirilmesi ve bildirim tarihinden itibaren 15 günlük süre içerisinde görevlendirilen orman kadastro komisyonunca düzeltilmesi öngörülmüştür.

MADDE 4- Orman kadastro komisyonlarınca yapılan orman kadastro çalışmaları bitirildikten sonra ilgili Valiliğin onayına sunulmakta, onay alındıktan sonra da bu çalışmaların sonuçları, çalışma yapılan köy veya beldede ilan edilmektedir. Ancak, uygulamada valilik onayı alınması, süreci uzatmakta ve zaman zaman çeşitli sorunlara yol açmaktadır. Kaldı ki, diğer kanunlar uyarınca yapılan kadastro çalışmalarında valilik onayı öngörülmemiştir.

Ayrıca, orman kadastro çalışmalarının ilan edilmesi aşamasında çoğu zaman köy muhtarlıkları veya belediye başkanlıkları orman kadastro dosyalarını almaktan imtina etmektedirler. Bu durum, büyük emek, para ve zaman harcanması neticesinde oluşturulan çalışmanın yasal gereği bulunmasına rağmen ilan edilemeyerek sürüncemede kalmasına sebebiyet vermektedir.

Buna göre, orman kadastro tutanaklarının suretlerinin haritaları ile birlikte orman kadastro komisyonlarınca ilgili köy ve beldelerin uygun yerlerine asılmak suretiyle ilan edilmesi, ayrıca, tutanak suretleri ve haritaların Maliye Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğünün mahalli kuruluşlarına intikal ettirilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 5- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası ile, çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro başlanılmamış olması halinde, orman kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespitinin bu maddede belirtilen kadastro ekibi tarafından yapılacağı hüküm altına alındığından, amme müesseselerine ait ormanların da, Kadastro Kanununda yapılan değişiklik kapsamında kadastrolarının yapılabilmesi için bu değişiklik yapılmaktadır.

MADDE 6- 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerler Hazine adına çıkarılıp Hazine adına tescil edilmektedir.

Anayasanın 170 inci maddesi de orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesinin kanunla düzenleneceği hükmünü getirerek bu taşınmazların, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki diğer taşınmazlardan farklı bir statüye tabi olmasını benimsemiştir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 713 üncü maddesi uyarınca kazandırıcı zamanaşımı ile mülk edinilmesi mümkün iken, Anayasanın 170 inci maddesi hükmü gereği özel kanunla düzenlenmesi öngörülen 2 nci madde alanlarının bu niteliği gereği kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyetinin elde edilmesi mümkün olmayacağı halde, Türk Medeni Kanununun ilgili hükümlerine dayanarak tescil talebi ile davaların açıldığı bilinmektedir.

Orman sınırları dışına çıkarılan bu yerlerin Hazine adına tescil edilmesi yasal zorunluluk olmakla beraber, teknik ve mali zorluklar nedeniyle kısmen tescil sağlanmıştır. Ayrıca bu alanlarda orman kadastroundan önce oluşmuş tapular da bulunduğundan bu tapuların iptali üzerine ancak tescil sağlanabileceğinden tescil işlemleri tamamen ikmal edilememiştir.

Bu nedenle; 1974 yılından beri orman dışına çıkarılan bu alanlarda, çıkarma tarihinden itibaren Türk Medeni Kanunundaki kazandırıcı zamanaşımı süreleri dolan yerler için mahkemelerce zilyedi adına tescile dair kararlar verilmektedir.

Bu alanların Anayasa ve 6831 sayılı Kanuna uygun değerlendirilebilmesini sağlamak, ayrıca ormanların işgalinin özendirilmesini önlemek için bu düzenleme yapılmıştır.

MADDE 7- 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 1/3 üncü maddesi gereğince, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların, kanuni ve mansup mirasçılara intikalinde, bağışlamadan rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden binde dokuz oranında harç alınmaktadır.

Vergilerde olduğu gibi harçlarda da kişisel yükümlülük asıl olup, harç yükümlüsü birden fazla ise her birisi harçtan hissesine düşeni ödemekle yükümlüdür. Ancak, birden fazla mirasçıya intikal eden taşınmaz veya taşınmazların elbirliği mülkiyeti olarak intikalinin yalnız mirasçılardan biri veya birkaçı tarafından istenilmesi ve elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyete dönüştürülmesini içeren mahkeme kararlarının mirasçılardan biri veya birkaçı tarafından ibraz edilmesi halinde intikal harcının tamamı istemde bulunandan tahsil edilmekte olup, bu durum tapu sicilinde intikal işlemlerinin yapılamamasına sebep olmaktadır.

Buna göre, intikal harcının tamamı istemde bulunan mirasçıdan tahsil edildiğinden, tapu sicil kayıtları ölü malikler (muris) adına bulunmakta olup, siciller taşınmazın gerçek maliklerini yansıtmadığından, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların kanuni ve mansup mirasçılara intikalinde harç alınmaması, buna karşın terekeye dahil gayrimenkullerin kanuni ve mansup mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 18 oranında harç alınması, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında ise mevcut haliyle olduğu gibi kayıtlı değer üzerinden binde 9 oranında harç alınması amaçlanmaktadır.

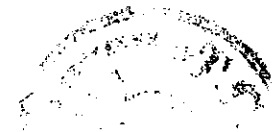
MADDE 8- Madde ile, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 1/3 üncü maddesinde yapılması öngörülen düzenleme üzerine aynı tarifenin 1/6-b bendinde, imar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan (dağıtıma tabi tutulan) parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde, mevcut haliyle olduğu gibi kayıtlı değer üzerinden binde dokuz oranında harç alınmasına yönelik değişiklik yapılması zorunluluğu doğmuştur.

MADDE 9- Madde ile, bölge merkezi dahilinde olup kadastro müdürlüğünün yetki alanı dışındaki müdürlüklere geçici görev ile görevlendirilen personele ödeme yapılmasına ilişkin uygulamada görülen aksaklıkları gidermek üzere, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yapılan görevlendirmeler hariç olmak üzere memuriyet mahalli dışında kalması koşuluyla asıl görevli olduğu müdürlüğün yetki alanı dışında geçici görevle görevlendirilen personele arazi tazminatı yerine 6245 sayılı Harcırah Kanununun 14 üncü maddesi hükümleri gereğince ödeme yapılması amaçlanmaktadır.

MADDE 10- Ülkemiz kadastrusunun en kısa sürede tamamlanması amacıyla, 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrusunun 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi hükümlerine göre sonuçlandırılması öngörülmektedir.

MADDE 11- Yürürlük maddesidir.

MADDE 12- Yürütme maddesidir.



TAPU KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut üçüncü fıkrasında yer alan “memur ve tapu sicil muhafızı imzalar” ibaresi “Tapu Sicil Müdürlüğü görevlileri imzalar, Tapu Sicil Müdürü veya görevlendirilen yetkili memur onaylar” olarak değiştirilmiş ve beşinci fıkrasında yer alan “sözleşmeleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ibaresi ile son fıkrasının başına “Konut kredisi ve” ibaresi eklenmiştir.

“İllerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri yıllık 500’ün altında olan yerlerde işleri yapmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü ile diğer personele belirli günlerde yetki verilebilir.

Resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

MADDE 2- 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

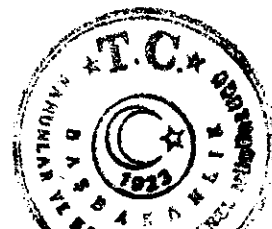
“Ancak, henüz orman kadastroına başlanılmamış yerlerde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre belirlenen orman sınırı, orman kadastro komisyonunca belirlenen orman sınırı niteliğini kazanır.”

MADDE 3- 6831 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin yedinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastroına başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilir. Diğer vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise, kadastro müdürlüğünce mahalli orman kuruluşuna bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren onbeş günlük süre içerisinde orman kadastro komisyonu görevlendirilir.”

MADDE 4- 6831 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Sınırlaması ve bu Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırları dışına çıkarma işlemleri bitirilen köy ve beldelere ait düzenlenen kadastro dosyaları, Orman Genel Müdürlüğüne gönderilir. Orman Genel Müdürlüğünce bulunan şekli ve hukuki noksanlıklar komisyonlarca düzeltildikten sonra kadastro tutanak suretleri haritaları ile birlikte orman kadastro komisyonlarınca ilgili köy ve beldelerin uygun yerlerine asılmak suretiyle ilan edilir. Ayrıca, tutanak suretleri ile haritalar Maliye Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğünün mahalli kuruluşlarına intikal ettirilir.”



MADDE 5- 6831 sayılı Kanunun 45 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Amme müesseselerine ait ormanların kadastro da bu Kanunun 7 nci maddesi hükümlerine göre yapılır.”

MADDE 6- 6831 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

“**EK MADDE 9-** Bu Kanunun; 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerler, çıkarma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.”

MADDE 7- 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“3.a) Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden

(Binde 18)

b) Taşınmaz malların ve sınırlı ayni hakların, intikalinde alınmamak kaydıyla, bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden

(Binde 9)”

MADDE 8- 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/6-b bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“b) İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden

(Binde 9)”

MADDE 9- 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununa aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Harcırah

EK MADDE 2- Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan görevlendirmeler hariç olmak üzere memuriyet mahalli dışında kalması koşuluyla asıl görevli olduğu müdürlüğün yetki alanı dışında geçici görevle görevlendirilen personele arazi tazminatı yerine 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun 14 üncü maddesi hükümleri gereğince ödeme yapılır.”

MADDE 10- 3402 sayılı Kanunun geçici 7 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**GEÇİCİ MADDE 7-** Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastro, bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır.”

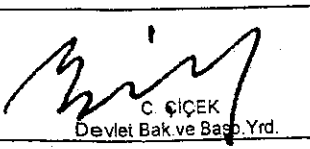
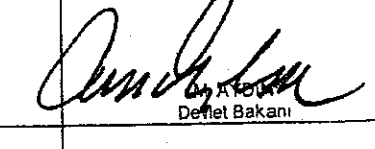
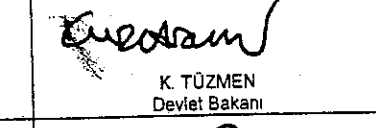
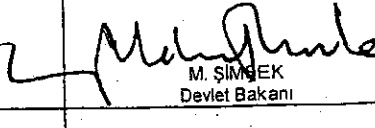
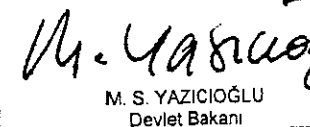
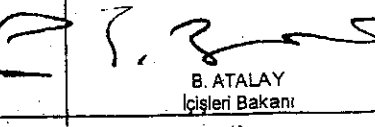
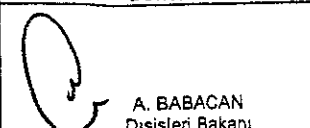
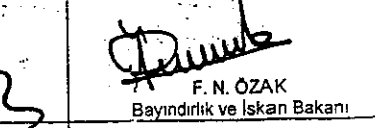
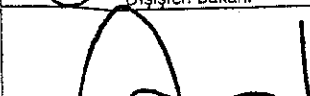
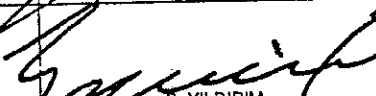
T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1269

MADDE 11- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 12- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 C. ÇİÇEK Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 H. YAZICI Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 N. EKREN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M. ŞİMŞEK Devlet Bakanı
 M. BAŞESGİOĞLU Devlet Bakanı	 K. TÖZMEN Devlet Bakanı	 N. SUBUKÇU Devlet Bakanı	 M. ŞİMŞEK Devlet Bakanı
 M. S. YAZICIOĞLU Devlet Bakanı	 M. A. ŞAHİN Adalet Bakanı	 M. V. GÖNÜL Millî Savunma Bakanı	 B. ATALAY İçişleri Bakanı
 A. BABACAN Dışişleri Bakanı	 K. UNAKITAN Maliye Bakanı	 H. ÇELİK Millî Eğitim Bakanı	 F. N. ÖZAK Bayındırlık ve İskan Bakanı
 M. M. EKER	 F. ÇELİK	 F. ÇELİK	 F. ÇELİK