

MİLLİYETÇİ HAREKET PARTİSİ T.B.M.M. GRUP BAŞKANLIĞI
Tarih : 14.05.2019
Sayı : 2019 / 166

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Teklifim gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim. 11/12/2018


Hasan KALYONCU
İzmir Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Adalet
Esas Komisyon	Tarım, Orman ve Köylere
Tarih : 22 Mayıs 2019	Esas No: 2/1920

14.05.2019
14.05.2019

TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
14 Mayıs 2019
Numara:

TBMM GELEN EVRAK
14 Mayıs 2019
No: 472232
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

GENEL GEREKÇE

Tapu işlemlerinde genelde vergisel sebeplerle gerçek alım satım rakamının gösterilmemesi ve komşu parsel sahiplerinin tapuda gösterilen rakam üzerinden önalım davası açmaya başlaması, amacı tarımda arazi bütünlüğü sağlamak olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapılması gereğini doğurmuştur. Çünkü köylerde satılık arazilerin köy halkı tarafından bilinmemesi hayatın olağan akışı ile bağdaşır bir husus değildir. Netice itibari ile de köylü arasında bu tip davalar husumete yol açmış ve öldürme ve yaralamalar dâhil adli vakalara sebep olmuştur. Bankalar arazileri satmadan evvel gerek köy muhtarlıklarında satış için askıya çıkarmakta ve gerekse de hem kendi internet sitelerinde hem de genel hizmet veren internet sitelerinde gayrimenkullerinin satılık olduğuna dair ilanlar vermektedirler. Fakat söz konusu ihalelerin bu kanun kapsamında istisna teşkil etmemesi ve muhtemel önalım davaları nedeniyle alıcılar banka gayrimenkullerine ilgi göstermemektedir. Sonuç olarak satılamayan ve bankaların sırtında yük olan bu tarımsal araziler atıl biçimde kalmakta ve ekonomiye kazandırılmamaktadır.

Önalım hakkı Medeni Kanun uyarınca aslında ortaklıklar için ön görülmüş bir dava türüdür ve ortaklığa üçüncü kişilerin girmesini önlemeyi amaçlamakta ve satıştan haber verilmemesi halinde alıcının lehine hiçbir durumu değerlendirmemektedir. Bu nedenle sınırdaş tarımsal arazilerde herhangi bir ortaklık söz konusu olmamasına rağmen; davacılar 2 sene olan dava açma süresinin sonunu beklemekte ve 2 sene önceki alım satım bedeli üzerinden dava açmaktadır. Mahkemeler de bu konuda bedeli güncellememekte ve örneğin dava 5 yıl sürerse davacının 7 yıl önceki bedelden alım hakkı doğmaktadır.

Kanunun 8/İ maddesi aynı zamanda ekonomik bütünlük oluşturma amacına yönelik düzenlenmiş olmasına rağmen, önalım davalarında, ekonomik bütünlük dava şartlarından olmadığı için dikkate alınmamaktadır. Örneğin, bölgede 100 dönümün üstünde ekonomik bütünlük oluşturulmasına bakılmaksızın; 1 dönüm sahibine, 30 dönümün yan parseli olması nedeni ile alma hakkı tanınmaktadır. Yapılan bu değişiklik ile hedeflenen ekonomik bütünlüğün sağlanması ve kanunda oluşan boşluğun doldurulması amaçlanmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Bu düzenleme ile tarımsal arazilerin satışında önalım hakkının kullanım şartlarında değişiklik yapılmakta ve ihaleye tabi olan tarımsal arazi satışlarında önalım hakkını kaldırılmakta, ihalesiz yapılan tarımsal arazi satışlarında ise önalım hakkını ilan süreci boyunca kullandırarak haksız iddiaların ortaya çıkmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 – 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/İ maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Ancak ihaleye tabi olan tarımsal araziler için önalım hakkı kullanılamaz. İhalesiz yapılan tarımsal arazi satışında yerel veya ulusal yayın organlarında ilan zorunlu olup önalım hakkı kullanmak isteyenler, ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde önalım hakkını kullanır, kullanılmaz ise önalım hükmü geçersizdir. Bu fıkra hükmü devam eden davalarda da uygulanır.”

MADDE 2 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.