

7/3173

T.C.

DIŞİŞLERİ BAKANLIĞI

Yurtdışında Yaşayan Türkler, Göç, İltica ve Emlak Genel Müdür Yardımcılığı
Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.06.0.KOED.0.0-940.15-2008/210360
Konu : Yazılı Soru Önergesi/Fevzi
Topuz

4 Kasım 2008

SÜRELİ - ÇOK İVEDİ

TBMM BAŞKANLIĞINA

İlgi: 06.05.2008 tarih ve GNS.0.10.00.02-5776 sayılı yazıları

Muğla Milletvekili Sayın Fevzi Topuz'un 7/3173 Esas Numaralı yazılı soru önergesinin yanıtı ilişikte sunulmaktadır.

Saygılarımla arz ederim.


Ali BABACAN
Dışişleri Bakanı

Ek: 4

MUĞLA MİLLETVEKİLİ SAYIN FEVZİ TOPUZ'UN
7/3173 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİ

SORULAR

1. Bugün itibarı ile “taşınmaz mal edinimi” konusunda, Türkiye ile arasında karşılıklılık ilişkisi bulunan ülkeler hangileridir?
2. Bu ülkeler arasında var olan “karşılıklılık” ilişkisi;
 - a) Hangi ikili anlaşmaların sonucudur?
 - b) Bu anlaşmalar hangi tarihlerde yürürlüğe girmiştir?
3. Bugün itibarıyla, ülkemizde sadece bina mülkiyeti edinebilen ülkeler hangileridir?
4. Genelgeler ve/veya Bakanlar Kurulu Kararları ile;
 - a) Vatandaşları ülkemizden taşınmaz mal ediniminde bulunan ülkeler var mıdır?
 - b) Varsa bu ülkeler hangileridir?
 - c) Bu ülke vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin ülkemizde taşınmaz edinme koşulları nedir?
5. Yunan uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinimine yönelik 22.03.2000 tarih ve 1361-121-T/302-317 sayılı genelge nasıl işletilmektedir? Sözkonusu genelgeye göre, Yunan uyruklu gerçek kişiler, bugün itibarıyla ülkemizden ne tür ve büyüklükte taşınmaz mal edinmişlerdir?
6. Yunan uyruklu gerçek kişilerde olduğu gibi karşılıklılık ilkesi bulunmamasına karşın, ülkemizden taşınmaz edinimine olanak sağlanan ülkeler var mıdır? Varsa, bu işlemler, hangi yasal belge, karar, protokol ve/veya genelgelere göre gerçekleştirilmektedir?
7. Karşılıklılık ilişkisi bulunan ülkelerde, taşınmaz mal ediniminde, yurttaşlarımız ne tür zorlukla karşılaşmaktadır? Yurttaşlarımızın bu ülkelerde taşınmaz mal edinimi konusunda karşılaştığı sorunlara karşı, ne tür önlem alınmaktadır?
8. Diğer ülkelerde karşılıklılık ilkesi nasıl uygulanmaktadır?

YANITLAR

1. 2644 Sayılı Tapu Kanununun 29.12.2005 tarihli ve 5444 Sayılı Kanun ile değişik 35 nci Maddesi uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişilerin konut veya işyeri olarak kullanmak üzere Türkiye’de taşınmaz edinimi, kanuni sınırlamalara uyulması ile vatandaş oldukları ülkeyle ülkemiz arasında hukuki ve fiili karşılıklılığın mevcudiyeti şartına bağlanmıştır.

Bu çerçevede, yurtdışında vatandaşlarımıza uygulanan emlak rejimi hakkında dış temsilciliklerimiz aracılığıyla derlenen bilgiler ışığında, Adalet Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü temsilcileri ile yapılan toplantı ve istişareler sonucunda yaklaşık 135 ülkeyle karşılıklılık durumunu gösterir listeler güncelleştirilmiş olup, Nisan 2008 itibarı ile geçerli listelerin bir örneği ekte sunulmuştur. (EK: 1)

Ülkeler karşılıklılık bakımından dört gruba ayrılmıştır. A- Vatandaşları, izin almadan ülkemizde taşınmaz edinebilen ülkeler; B – Vatandaşları, ülkemizde taşınmaz edinmeyen (karşılıklılık koşulunun yerine getirilmemesi nedeniyle) ülkeler; C – Yetkili makamdan (İçişleri Bakanlığı) izin almak koşuluyla taşınmaz edinebilen ülkeler; ve D- İkamet izni hamili olmaları koşuluyla taşınmaz

edinebilen ülkeler. Listeler statik olmayıp, dış temsilciliklerimizden alınan güncel bilgiler doğrultusunda ihtiyaç duyuldukça güncelleştirme yapılmaktadır.

2. Türkiye'de taşınmaz edinimi, kanuni sınırlamalara uyulması ile vatandaş oldukları ülkeyle ülkemiz arasında hukuki ve fiili karşılıklılığın mevcudiyeti şartına bağlanmıştır. Bugüne kadar karşılıklılık konusunda yapılmış ikili anlaşma bulunmamaktadır.
3. Bugün itibarıyla, ülkemizde sadece bina mülkiyeti edinebilen ülkeler, Ek:1'de yer alan listenin C ve D başlıkları altında yer almaktadır.
4. Karşılıklılığın tespiti amacıyla yurtdışında vatandaşlarımıza uygulanan emlak rejimi hakkında dış temsilciliklerimiz aracılığıyla derlenen bilgiler, 1 nci maddede isimleri kayıtlı Bakanlıklarla bilistişare değerlendirilmekte, hazırlanan listeler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından bir Genelge ile Tapu Müdürlüklerine bildirilmektedir. Listeler son olarak 2007 yılında güncelleştirilmiştir.
5. 5444 sayılı Kanun kabul edildikten sonra karşılıklılık listeleri 2007 yılında tamamen ele alınarak yeniden düzenlenmiştir. Yunanistan'ın taşınmaz mal edinimine ilişkin mevzuatında sadece Türk vatandaşlarına yönelik bir kayıt bulunmamakta olup; vatandaşlarımızın Yunanistan'da taşınmaz mal edinmeleri, Yunan ve AB ülkesi uyruklu olmayan üçüncü ülke vatandaşları için geçerli kurallara tabidir.

Konu ile ilgili olarak, Yunanistan Dışişleri Bakanlığı'nın Atina Büyükelçiliğimize gönderdiği 10 Mart 2005 tarihli Nota'da, Yunanistan Medeni Kanununun 4. maddesi uyarınca, yabancı uyrukluların, Yunan vatandaşlarıyla aynı medeni haklara sahip oldukları belirtilmektedir.

Atina Büyükelçiliğimizden derlenen yukarıdaki bilgiler ışığında Yunanistan, "A-Vatandaşları izin almadan ülkemizde taşınmaz edinebilen ülkeler" listesine alınmıştır. Bununla birlikte, Yunanistan'ın sınır ve sahil illerinde Türk vatandaşlarına getirdiği kısıtlamalara paralel olarak, karşılıklılık ilkesi gereğince, ülkemizde de Yunan uyrukluların sınır ve sahil illerinde taşınmaz mal edinimi sınırlandırılmıştır. Söz konusu sınırlandırmanın istisnası, Türk asıllı olduğunu Türk Konsoloslukları aracılığıyla belgeleyen Batı Trakya Türk azınlığı mensuplarıdır.

6. Yukarıda belirtildiği gibi Yunan uyruklu gerçek kişilere de karşılıklılık ilkesi uygulanmaktadır. Yasa gereği bu ilkenin istisnası bulunmamaktadır.
7. Bakanlığım, 5444 sayılı Kanunla verilen görev çerçevesinde karşılıklılık listelerinin hazırlanması üzerinde hassasiyetle durmakta, Türk vatandaşlarına hukuki veya fiili zorluk çıkardığı tespit edilen ülkelerin vatandaşlarına da aynı şekilde yaptırım getirilmektedir.
8. İlgili mevzuatla Bakanlığımıza verilen görev, sadece yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına uygulanan rejimin tespitine yöneliktir. Yabancı ülkelerin, taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesini, Türk vatandaşları dışındaki diğer ülkelerin vatandaşları için nasıl düzenlediğine ilişkin özel bir çalışma yapılmamıştır.