

T.C.  
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/1331

Sayı : B.09.0.SGB.0.00.21.610/ 294  
Konu : Muğla Milletvekili  
Fevzi TOPUZ'un  
Yazılı Soru Önergesi.

SÜRELİ  
.../.../2008

27 SUBAT 2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 03/01/2008 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS. 0.10.00.02- 2562 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde alınan Muğla Milletvekili Fevzi TOPUZ'un, Bakanlığımıza yöneltilmiş olduğu 7/1331 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.  
Bilgi ve gereğini arz ederim.



Faruk Nafiz ÖZAK  
Bakan

EK :

-Cevap Yazısı ( 2 Sayfa )

DAĞITIM:

Gereği:

T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlığa

**MUĞLA MİLLETVEKİLİ**  
**SAYIN FEVZİ TOPUZ'UN**  
**T.B.M.M. 7/1331 ESAS SAYILI**  
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE DAİR**  
**SORULAR VE CEVAPLARI**

**SORULAR :**

2644/5444 sayılı Tapu Yasası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak edinebilmektedirler. Yasaya göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilmektedir. Ayrıca, Ülkemizde 81 ilin 70'inde yabancıların taşınmaz mal edindiği ifade edilmektedir.

Buna göre;

- 1- 2644 sayılı Tapu Yasasının 35. maddesinde, 5444 sayılı yasa ile yapılan değişiklik doğrultusunda, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; a) sulama, b) enerji, c) tarım, d) maden, e) sit, f) inanc ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, g) özel koruma alanları, h) flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlar ve ı) Stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların belirlenmesi hüküm altına alınmıştır. Yasada özellikleri ayrıntılı olarak verilen söz konusu alanlar, 81 ilimizin tamamında belirlenmiş midir? Belirlenmeyen il var mıdır? Varsa, bu illerimiz hangileridir?
- 2- Tapu Yasasının 35. maddesinin yedinci fıkrasında doğrultusunda 'il bazında', yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri söz konusu alanların; sahip olduğu nitelik/hukuki rejim, varsa imar durumları, alan büyüklükleri ve diğer özellikleri nedir?
- 3- Tapu Yasasının 35. maddesinin yedinci fıkrasında ayrıntılı olarak belirtilen söz konusu sınırlamalara uyulup uyulmadığı nasıl izlenmektedir?
- 4- 2644/5444 sayılı Tapu Yasası hükümleri doğrultusunda, yabancı gerçek kişilerin ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz amaçlı mülk edinimi nasıl denetlenmektedir? Bugüne kadar tespit edilen amaç dışı mülk edinimi olmuş mudur? Olmuş ise, bu konuda ne tür bir işlem yürütülmüştür?
- 5- Valiliklerce yapılan stratejik il planlarında, Tapu Yasasının 35. maddesinin yedinci fıkrasında ayrıntılı olarak belirtilen alanlar belirlenmiş midir ?

**CEVAP:**

Ülkemizde yabancıların taşınmaz ediniminin düzenlendiği 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası;

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanc 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 ve yabancı

uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere, oranını tespiti 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." hükmüne amirdir.

Anılan hüküm uyarınca, Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapmak ve kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki tekliflerini inceleyip değerlendirerek, Bakanlar Kuruluna sunmak üzere, Başbakanlığın 03.04.2006 tarihli ve B.02.0.KKG/196-308-1698 sayılı Olur'u ile Bakanlığımız temsilcisinin Başkanlığında, Genelkurmay Başkanlığı, Adalet, Milli Savunma, İçişleri, Dışişleri, Maliye, Tarım ve Köy İşleri, Enerji ve Tabii Kaynaklar, Kültür ve Turizm, Çevre ve Orman Bakanlıkları ile Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği ve Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı temsilcilerinden müteşekkil, Tapu Kanunu 35 inci Madde Komisyonu'nu kurulmuştur.

Yasanın yayımlandığı tarihten bu yana, Bakanlığımız tarafından, tüm kamu kurum ve kuruluşlarına yazılan 06.02.2006/97, 06.2.2007/284 ve 22.11.2007/2237 sayılı yazılarla; "kurumları görev alanına giren ve yedinci fıkra da sayılan gerekçelerle yabancılar tarafından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesinde sakınca görülen alanların bulunması halinde, tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren tekliflerinin, Komisyonunda incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne iletilmesi" talep edilmiştir.

Kamu kurum ve Kuruluşlarından bu kapsamda gelen teklifler değerlendirilmiş ve yasanın yürürlüğe girdiği 7 Ocak 2006 tarihinden itibaren bugüne kadar;

- 1- Hatay ilinin tamamı ile Gelibolu Tarihi Milli Parkı ve Odunluk İskelesi (17.7.2006 tarihli ve 2006/10782 sayılı BKK)
- 2- Taşkömürü havzasında kalan alanlar (23.8.2006 tarihli ve 2006/11035 sayılı BKK)
- 3- Uranyum, toryum, antimon, bakır, perlit, bor ve kömür sahaları (1.12.2006 tarihli ve 2006/11371 sayılı BKK)
- 4- Çanakkale Boğazının Anadolu yakası ile Gelibolu Yarımadası (6.2.2007 tarih ve 2007/11672 sayılı BKK)
- 5- MİT Müsteşarlığına ait yerler (9.7.2007 tarih ve 2007/12484 sayılı BKK)
- 6- Kilis ilinin tamamı (19.11.2007 tarih ve 2007/12940 sayılı BKK)

olmak üzere, 6 adet Bakanlar Kurulu Kararına konu çeşitli alanlarda, yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi yasaklanmıştır.

Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca yabancılar tarafından taşınmaz edinilemeyecek alan olarak belirlenen mezkûr yerler içerisinde kalan taşınmazların beyanlar hanesine bu yönde şerh konulmakta ve bu alanlarda kalan taşınmazlarla ilgili yabancı gerçek kişi ve tüzel kişilerden gelen talepler karşılanmamaktadır.

Söz konusu alanlara ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarından halen gelmekte olan teklifler, ayda bir oluşan olarak toplanan Tapu Kanunu 35 inci Madde Komisyonu tarafından değerlendirilmektedir.

Mevcut mevzuatımıza göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimi, karşılıklılık ilkesi, yer ve miktar sınırlamasının yanı sıra, kullanım amacı olarak da (işyeri veya mesken olarak) sınırlandırılmıştır. Bu amaca aykırı edinildiği tespit edilen taşınmazlar, Maliye Bakanlığı'na bildirilerek (Defterdarlık/Mal Müdürlüğü) tasfiyesi sağlanmaktadır.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7. fıkrasında belirtilen alanların Valiliklerce yapılan Stratejik İl Planı'nda yer alıp, almadığı hususu İçişleri Bakanlığı'nın uhdesinde bulunmaktadır.