

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-451 / 358

20 / 1 / 2012

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

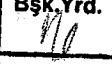
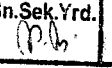
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'na 2/1/2012 tarihinde kararlaştırılan "Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" ile gerekçesi birlikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

EKİ :

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

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon	-Anayasa			
Esas Komisyon	Adalet			
Tarih: 25.01.2012		E. No: 1/557		
Ysm.Uzm.	Bşk.Yrd.	Başkan	Gn.Sek.Yrd.	Gn.Sek.
				
TBMM BAŞKANI				

GENEL GEREKÇE

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin izni ile sahip olabilecekleri hükme bağlanmıştır. 1934 ila 2006 yılları arasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan karşılıklı olmak şartı ile 30 hektar olarak belirlenmiş ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri Hükümet iznine bağlı kılınmıştır. Böylece, 1934 ila 2006 yılları arasında Hükümet tarafından izin verilmek şartı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin genel olarak sınırsız taşınmaz edinim hakkı bulunmaktaydı. 2006 yılında yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektara düşürülmüştür.

Tasarı ile, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilere Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme imkanı tanınmakta, ancak bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün otuz hektarı geçemeyeceği, anılan Bakanlıkların ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkili olduğu ve bu Bakanlıkların yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebileceği hükme bağlanmıştır. Böylece, 1934 ila 2006 yılları arasında uygulanan yabancıların taşınmaz edinimi hükümlerine, sınırsız taşınmaz edinim hakkı hariç paralel düzenleme yapılmıştır.

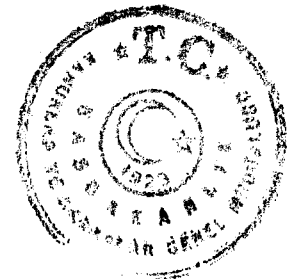
Anayasanın “Yabancıların durumu” başlıklı 16 ncı maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış, “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35 inci maddesinde de herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu ve bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri, Anayasanın anılan hükümleri çerçevesinde yeniden düzenlenmektedir.

Diğer taraftan, uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 3/7/2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen 36 ncı maddesinde hüküm altına alınmıştır. 5782 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadar uluslararası sermayeli şirketlerin ve uygulayıcıların karşılaştıkları sorunların çözülmesine yönelik olarak birtakım değişikliklerin yapılması ihtiyacı doğmuş ve bu çerçevede düzenleme yapılmıştır.

Bilindiği üzere, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri gereğince tapu sicilinin tutulması Devletin sorumluluğu altındadır. Yine, 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla, tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması mevzuat gereği olup, hak kayıplarını önlemek adına önemlidir. Bu amaçla, tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunan hak sahibi mirasçıların miras paylarının tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştür.

Ayrıca, Anayasa Mahkemesinin 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 713 üncü maddesinin ikinci fıkrasına ilişkin vermiş olduğu iptal kararı dikkate alınmak suretiyle 3402 sayılı Kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılmıştır.

Tasarı yukarıda belirtilen amaçlarla hazırlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir.

MADDE 2- Madde ile, uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri hususunda düzenlemeler yapılmaktadır.

Bu çerçevede, kapsamda yer alan uluslararası sermayeli şirketler tanımlanmakta ve bu şirketlerin taşınmaz ediniminin genel çerçevesi belirlenmektedir. Buna göre, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte şirket ana sözleşmesi ile yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme imtiyazına sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabilecektir. Düzenleme ile, sadece yabancı yatırımcıların şirketin yönetimine ve kararlarına etkiye bulunma imkanı olduğu şirketlerin maddede yer alan izin veya değerlendirme sürecine tabi olması amaçlanmaktadır. Bu kapsamın dışında kalan uluslararası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Ayrıca, bu şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde de aynı esaslar geçerli kılınmaktadır. Böylece, uluslararası sermayeli şirketlerin iştirak ettiği şirketlerin kapsam dahilinde bulunup bulunmadığı yönündeki tereddütlerin giderilmesi hedeflenmektedir. Bunun yanı sıra, yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi halinde, bu şirketlerin mülkiyet edinim durumları ve taşınmazları kullanımları ile yabancı yatırımcıların bu maddede yer alan koşulları sağlamamaları nedeniyle mevcut yabancı sermayeli şirketlerin bu madde kapsamı dışında kalarak taşınmaz edinmesi halinde, yabancı yatırımcının ortaklık oranının daha sonra yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda aynı esaslar uygulanacaktır. 5901 sayılı Kanunun 28 inci maddesi kapsamında doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve bu kişilerin kendileriyle birlikte işlem gören çocukları, taşınmaz edinimi açısından Türk vatandaşlarına sağlanan haklardan aynen yararlanmaktadırlar. Bu çerçevede, bu kişiler yabancı uyruklu gerçek kişi olarak değerlendirilmeyecektir.

Yeni düzenleme, halihazırda geçerli olan uluslararası sermayeli şirketlerin askeri bölgelerdeki ve özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimlerinin izne tabi olması esasını korumaktadır. Buna göre, bahsi geçen şirketlerin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu çerçevesinde oluşturulan askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valilik bünyesinde ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan



komisyonun iznine tabi olacaktır. Bahsi geçen birimler, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliğine uygunluğunu esas alarak karara varacaklardır.

Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde madde hükümlerinin uygulanmayacağı hüküm altına alınmaktadır. Bilindiği üzere taşınmaz rehni, alacağa teminat oluşturmak üzere tesis edilen bir hak olup, borcun ödenmemesi halinde alacaklıya otomatik olarak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı tanımamaktadır. Rehin hakkı, alacaklıya, borcun ifa edilmemesi halinde, rehin konusu olan eşyayı icra vasıtasıyla paraya çevirterek, alacağını, satım bedelinden tahsil yetkisi veren bir haktır. Bu çerçevede taşınmaz rehni tesisi, maddede düzenlenen kayıt ve sınırlamaların dışında tutulmuştur. Buna göre, örneğin yabancı bir banka tarafından verilen kredi karşılığında yabancı banka lehine rehin hakkı tesisi, herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmamaktadır. Benzer bir düzenlemeye, uluslararası sermayeli şirketler lehine rehin hakkı tesisinde de yer verilmesi gerekli görülmektedir.

Uygulamada bankaların ve diğer ticaret şirketlerinin, yürüttükleri faaliyetler çerçevesinde alacaklarını teminat altına almak amacıyla tesis ettikleri ipoteğin, borcun ifa edilmemesi nedeniyle paraya çevrilmesi sürecinin başlatılması ve süreç sonunda ilgili taşınmazın alacağa mahsuben icra marifetiyle edinilmesi durumlarına rastlanmaktadır. Bu şekilde gerçekleşen edinimin 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi çerçevesinde yeni bir sürece dahil edilmesi, uygulamadan zorluğa ve hak kayıplarına neden olmaktadır. Bu nedenle, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamında elde ettiği taşınmazlar kapsam dışında bırakılmaktadır. Ayrıca, şirket birleşmeleri sonucunda devralan veya yeni kurulan şirket, devralınan şirketlerin yerine geçmekte; devralınan şirketin malvarlığı, devralan veya yeni kurulan ortaklığa kendiliğinden ve külli halefiyet yoluyla intikal etmektedir. Keza bölünmede de, bölünen şirketin malvarlığına ilişkin olarak çıkartılan envanterde yer alan bütün aktifler ve pasifler, tescil ile devralan şirketlere geçmektedir. Bu çerçevede, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinin de kapsam dışı tutulması hususu düzenlenmektedir.

MADDE 3- Ölen vatandaşlarımızın ölüm tarihi üzerinden onlarca yıl geçmesine karşın gerekli miras intikallerin zamanında yapılmaması nedeniyle, tapu kütüğündeki kayıtların doğru ve güncel tutulmadığı, Devlet alacaklarının tahsilinde gecikmeler yaşandığı ve yeşil kart ile doğrudan gelir desteği gibi uygulamalarda da sorunlar olduğu bilinmektedir. Bu gerekçelerle madde ile, tapu müdürlüğü görevlilerince mirasçılık belgesi düzenlenmesine imkan tanınmıştır.

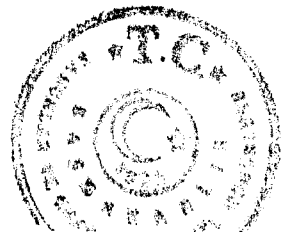
MADDE 4- Anayasa Mahkemesinin 2/4/2011 tarihli ve 27893 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 17/3/2011 tarihli ve E. 2009/58, K. 2011/15 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 713 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki; “Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.” hükmünde yer alan “ölmüş” ibaresi 17/3/2011 tarihli ve E. 2009/58, K. 2011/52 sayılı Kararla iptal edildiğinden bu ibarenin uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal Kararının sonuçsuz kalmaması için Kararın, Resmi Gazetede yayımlanacağı güne kadar yürürlüğünün durdurulmasına karar



verilmiş, gerekçeli karar ise 23/7/2011 tarihli ve 28003 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendinde tapuda kayıtlı taşınmaz malın, kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunacağına ilişkin hüküm yer almaktadır. Anayasa Mahkemesinin iptal Kararı dikkate alınmak suretiyle her iki Kanun hükmü arasında uyumun sağlanması amacıyla 3402 sayılı Kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılması öngörülmüştür.

MADDE 5- Yürürlük maddesidir.

MADDE 6- Yürütme maddesidir.



TAPU KANUNU VE KADASTRO KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve 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.

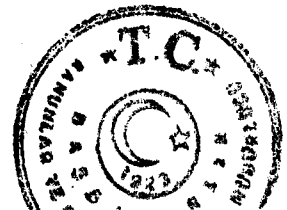
Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde bu madde de yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Yapısız taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi, satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlık onaylanan projeyi tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapmak üzere taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne gönderir. Projenin süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Süresi içerisinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projelerde bu maddenin tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelere kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar.



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

MADDE 2- 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 36-29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut uluslararası sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Birinci fıkra kapsamı dışında kalan uluslararası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.”

MADDE 3- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- Tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunanlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenir.

Sulh hukuk mahkemeleri ve noterliklerce verilen mirasçılık belgeleri taşınmazın bulunduğu ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Mahkemeler, noterlikler ve tapu müdürlükleri



tarafından verilen mirasçılık belgelerine göre taşınmazın re'sen elbirliği mülkiyeti şeklinde tescili yapılır.

Ancak nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli bulunmaması veya mirasçılık belgesi verilmesinin bilirkşi incelemesi yapılmasını, tanık dinlenmesini gerektirmesi ya da yabancılik unsuru taşıması gibi yargılamayı gerektiren durumlarda, tapu müdürlüğünce mirasçılık belgesi verilemez.

Tapu müdürlüğünce verilen mirasçılık belgesi hakkında, hakkı ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine yapılan itiraz üzerine verilen kararın bir örneği gereği yapılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.”

MADDE 4- 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.”

MADDE 5- Bu Kanunun;

- a) 1 inci maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,
 - b) 2 nci maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,
 - c) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,
- yürürlüğe girer.

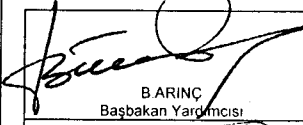
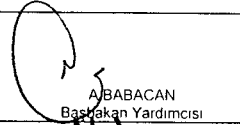
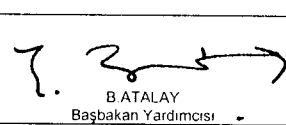
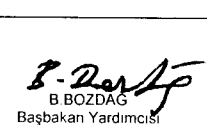
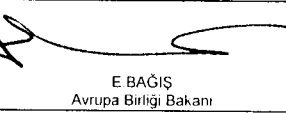
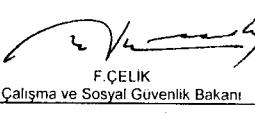
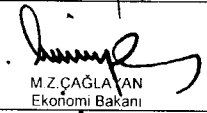
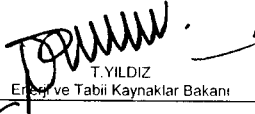
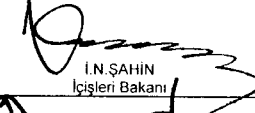
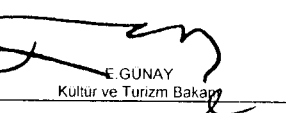
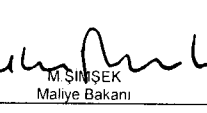
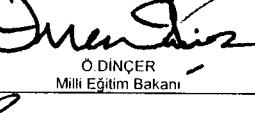
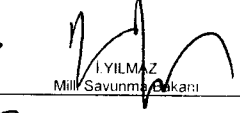
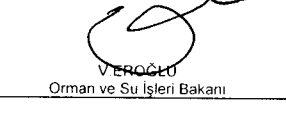
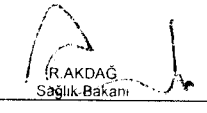


T/ 324

MADDE 6- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	 A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	 B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	 B. BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı
 S. ERGİN Adalet Bakanı	 F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	 E. BAĞIŞ Avrupa Birliği Bakanı	 N. ERGÜN Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
 F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	 E. BAYRAKTAR Seyahat ve Turizm Bakanı	 A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	 M. Z. ÇAĞLAYAN Ekonomi Bakanı
 T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	 S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	 M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	 H. KARICI Gümrük ve Ticaret Bakanı
 İ. N. ŞAHİN İçişleri Bakanı	 C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	 E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	 M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı
 Ö. DİNÇER Millî Eğitim Bakanı	 İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	 V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı	 İ. AKDAĞ Sağlık Bakanı
 B. YILDIRIM Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı			

Dosya No.

101- 451
38