

TAŞINMAZ HUKUKUNDA YABANCILARA İLİŞKİN MEVZUAT



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



YOUR KEY
TURKEY
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

**Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼g¼
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı Yayınıdır**

Yayın No: 1

Yayın Yılı: 2021

ISBN: 978-625-7076-12-8

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı - Yayın Kurulu

- G¼khan ÇANAKÇI / Daire Başkanı
- G¼rb¼z G¼NEŐ / Şube M¼d¼r¼
- ¼zlem HACIOĞLU / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Bet¼l ÇETİNOĞLU / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Fidan ELI / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Pınar ORMAN / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Kamil YALÇIN / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Erkan KULAKSIZ / Tapu ve Kadastro Uzmanı
- Barış DEMİR / Tekniker

I ÖNSÖZ

İlk olarak 21 Mayıs 1847 yılında “Defterhane-i Amire Kalemî” adıyla kurulmuş olan ve taşınmaz mülkiyetine ilişkin işlemlerin yapılması ve buna ilişkin evrakın muhafazası ile sorumlu olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Türkiye Cumhuriyeti’nin en köklü kurumlarından biri olarak kendini göstermektedir.

Gerek taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler, gerek Anayasamız ile güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı çerçevesinde, hukukumuzda taşınmaz mülkiyetine özel bir yer verilmiş olup devlet, güvencesi altında tutulan tapu siciline ilişkin olarak kusursuz dahi olsa sorumlu kabul edilmiştir.

Yürüttüğümüz görevin önemine binaen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak tapu sicilini devlet adına büyük bir özveri ve ihtimam ile muhafaza etmekteyiz.

Osmanlı Döneminde çıkarılan 8 Haziran 1868 tarihli “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” (Safer Kanunu) ile Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinimi konusundaki ilk yasal düzenleme yapılmış olup Cumhuriyet Döneminde Tapu Kanunu başta olmak üzere bir dizi kanun ve uluslararası anlaşma içeriğinde bu konuya ilişkin hükümlere yer verilmiş ve bu kapsamda birçok alt mevzuat düzenlemesi yapılmıştır.

Yabancıların ülkemizden taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerine ilişkin mer’i mevzuatı bir araya toplayan ve bu konuda bir başucu kaynağı olmaya aday bu kitabın personelimize ve paydaşlarımıza faydalı olması dileğiyle...

M. Zeki ADLI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü

I İÇİNDEKİLER

MİLLETLER ARASI SÖZLEŞMELER

İnsan Hakları Ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmesi.....	16
Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi	18
Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşmeye Katılmamızın Uygun Bulunduğuna Dair Kanun	21
Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme	22
Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi.....	25
Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi	28
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü Arasında Merkez Anlaşması.....	30
Milletlerarası Finansman Kurumuna (Ifc) Katılmak İçin Hükümete Salâhiyet Verilmesine Dair Kanun	31
Devletler Ve Diğer Devletlerin Vatandaşları Arasındaki Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümlemesi Hakkında Sözleşmenin Onaylanmasının Uygun Bulunduğuna Dair Kanun	32
Devletler Ve Diğer Devletlerin Vatandaşları Arasındaki Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümlemesi Hakkında Sözleşme (Icsid Ana Sözleşmesi)	34
Çok Taraflı Yatırım Garanti Kuruluşu Sözleşmesinin Onaylanmasının Uygun Bulunduğuna Dair Kanun	35
Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu Ve Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İstanbul, Türkiye’de Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu Doğu Avrupa Ve Orta Asya Bölgesel Ofisi Kurulması Hakkındaki Anlaşma	37
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Arap Devletleri Ligi Arasında Türkiye’de Bir Misyona İhdas Edilmesine İlişkin Anlaşma	39
Uluslararası Göç Örgütü Kuruluş Anlaşmasına Katılmamızın Uygun Bulunduğuna Dair Kanun.....	40
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Avrupa’daki Müttefik Yüksek Kumandanı Arasında Avrupa Müttefik Kuvvetleri Yüksek Karargâhına Tabii Bulunan Müttefik Karargahların Türkiye Ülkesinde Tesisine Ve Faaliyetlerine Tatbik Olunacak Hususi Şeraite Mütedair Anlaşma	42

KANUNLAR

Milletlerarası Özel Hukuk Ve Usul Hukuku Hakkında Kanun	46
Tapu Kanunu.....	50
Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	57
Yabancılar Ve Uluslararası Koruma Kanunu.....	60
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanmasının Uygun Bulduğuna Dair Kanun	63
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma	64
Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun.....	67
Türk Petrol Kanunu.....	68
Turizmi Teşvik Kanunu	72
Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun.....	74
Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	78
Kültür Yatırımları Ve Girişimlerini Teşvik Kanunu.....	81
Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanun .	84
Endüstri Bölgeleri Kanunu	88
Petrol Piyasası Kanunu	94
Türk Vatandaşlığı Kanunu	95
Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane Ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun	98
Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	99
Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun...	102
Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar.....	103
Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar	105
Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ.....	107
Katma Değer Vergisi Kanunu	129

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği	132
06.06.2017 Tarih Ve E.1251168 Sayılı 3065 Sayılı Kanun 13/İ Maddesi Uygulaması Hk. Talimat.....	145

TÜZÜK

Tapu Sicili Tüzüğü.....	152
-------------------------	-----

YÖNETMELİK

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	158
---	-----

Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği	161
--	-----

2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 Ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik	164
---	-----

GENELGELER VE İLGİLİ TALİMATLAR

Genelge No: 3090 Türk Parasının Kıymeti'nin Korunması Hakkındaki 32 Sayılı Karar Konulu Genelge	184
---	-----

32 Sayılı Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında Kararda Değişiklik Hakkında Talimat.....	193
--	-----

Genelge No: 2001/7 Mübadil (Değiştirilen), Mütelayip (Kaybolmuş), Mufakat (Terkeden) Ve Firari (Kaçak) Kişilerin Taşınmaz Malları	195
--	-----

Genelge No: 2003-8 Malvarlığı Araştırması Hakkındaki Genelge.....	198
--	-----

13/04/1999 Tarih Ve 434 Sayılı Mal Varlığı Araştırmaları Hakkındaki Talimat	200
--	-----

13/06/2001 Tarih Ve 514-535 Sayılı “Mal Varlığı Araştırması” Konulu Talimat:	200
---	-----

24/04/2003 Tarihli Mal Varlığı Araştırmaları Hakkındaki Talimat	202
--	-----

Genelge No: 2012/12 (1734) Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimleri	203
---	-----

01/04/2015 Tarih Ve E: 211304 “Sit Alanlarında Yabancıların Taşınmazlara İlişkin İşlemleri” Konulu Talimat	211
--	-----

Genelge No: 2012/13 (1735) Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimleri.....	213
---	-----

Genelge No: 2013/5 (1742)	
Kkctc'de Düzenlenen Resmi Belgelerde Konsolosluk Onayının Kaldırılması Hk.	217
Genelge No: 2013/13 (1750)	
Yabancılara İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti....	221
29/09/2014 Tarih Ve 63584 Sayılı "T.c. Vatandaşlığı Haklarını Kullanmasına İzin Verilenler (Mavi Kart)" Konulu Talimat:.....	226
13/12/2019 Tarih Ve E.4386686 "Uyrukluk Tespiti" Konulu Talimat:.....	226
Genelge No: 2013/15 (1752)	
Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri	229
26/01/2015 Tarihli "Yabancı Gerçek Kişilerin Tarım Arazisi Edinimleri" Konulu Talimat.....	233
12.06.2020 Tarihli "Yapısız Taşınmaz Ve Proje Yükümlülüğü" Konulu Talimat	236
Yapısız Taşınmaz Ve Proje Yükümlülüğü Talimat Rehberi.....	242
Genelge No: 2015/2 (1764)	
Raporlaştırılmış Veri	244
Genelge No: 2015/5 (1767)	
Yurtdışında Düzenlenmiş Vekaletnameler	249
02/05/2016 Tarih Ve E.1022012 Sayılı "Yabancı Vekaletnameler Hk" Konulu Talimat	255
20/03/2017 Tarihli "Yabancı Ülkelerde Düzenlenen Vekaletnameler" Konulu Talimat	256
Genelge No: 2017/4 (1775)	
2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Kapsamındaki Sorgulamalar	259
27/01/2015 Tarihli "Özel Güvenlik Bölgeleri" Konulu Talimat	262
Genelge No: 2019/1 (1795)	
Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hk.	264
06/05/2019 Tarihli "Kkctc Vatandaşları" Konulu Talimat	267
03/07/2019 Tarihli "Kep Adresleri Hakkında" Konulu Talimat.....	268
13.11.2019 Tarihli "2019/1 (1795) Sayılı Genelge" Konulu Talimat	270
Genelge No: 2019/2 (1796)	
Tasdik Şerhi (Apostille).....	274

Genelge No: 2019/5 (1799) Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.....	281
Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz.....	283
Genelge No: 2019/11 (1805) Yabancı Kimlik Numarası Verilmesi Ve Kimlik Bilgileri Beyanı Formu.....	305
Yabancı Kişi Sorgu / Kayıt İşlemleri Uygulama Kılavuzu.....	311
21.08.2020 Tarihli Ve E.2003517 Sayılı “Kkctc Vatandaşları Hk.” Konulu Talimat.....	332
Genelge No: 2020/2 (1902) Yurtdışına Gönderilecek Tebligatlar	334
Genelge No: 2020/4 (1904) Tüzel Kişilerde Temsil Ve Yetki Belgesi.....	338
28/04/2021 Tarih Ve 1230560 Sayılı Yabancı Sermayeli Şirketlerin Tapu İşlemleri Konulu Talimat.....	349
Şirketlerin Sermaye Oranlarına Göre İşlem Süreci.....	350
Genelge No: 2020/5 (1905) Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul Ve Esaslar.....	358
Genelge No: 2021/5 (1910) Yabancı Gerçek Kişilere Yönelik Düzeltme (Tashih) İşlemleri.....	365

DİĞER TALİMATLAR

13.06.2001 Tarih Ve 514-535 Sayılı Yabancıların Ve Vatandaşlarımızın Mal Varlığı Araştırmalarına İlişkin Talimat	376
15.07.2016 Tarih Ve 1491334 Yabancı Uyrukluya Taşınmaz İntikali.....	377
13.07.2018 Tarih Ve E.2008769 Sayılı “Yabancı Misyonlar” Konulu Talimat.....	382
06.02.2019 Tarih Ve 36189470-125.01. 01-E.544639 Sayılı Ve “Vatandaşlık Edinimi Vekaletnamesinde Yetki” Konulu Talimat	384

GÖRÜŞ KARARLAR

09.02.2011 Tarih Ve 232 Sayılı Ve Yabancı Sermayeli Şirketlerin Kira Şerhi İşlemlerinde Valilik İzni Gerekmedigine Dair Görüş.....	388
--	-----

05.04.2013 Tarih Ve 379 Sayılı “Varlık Kiralama Şirketlerinin Ödeyecekleri Tapu Harçları Konulu Görüş	389
11.07.2013 Tarih Ve 766 Sayılı “Finansal Kiralama İşlemi” Konulu Görüş.....	389
29.11.2013 Tarih Ve 1485 Sayılı Varlık Kiralama Şirketinin Taşınmaz Ediniminde Valilik İzinine İlişkin Görüş.....	390
03.12.2013 Tarih Ve 1504 Sayılı Yabancı Gerçek Kişilerin Veri Girişleri Konulu Görüş.....	392
20.12.2013 Tarih Ve 1604 Sayılı Satış Vaadi Sözleşmelerinin Şerhine İlişkin Görüş	393
08.05.2014 Tarih Ve 25948 Sayılı Yabancı Sermaye Girişinin Borsada Hisse Satın Alma Yolu İle Gerçekleştiği Şirketler Konusundaki Görüş.....	395
04.09.2014 Tarih Ve 57824 Sayılı “Vekâlet Veren Kişinin Hayatta Olup Olmadığının Araştırılması Hk.” Görüş ..	397
27.11.2014 Tarih Ve 36189470-105 [105]/77680 Sayılı “Yabancılara İlişkin Veraset Belgelerinde Karşılıklılık Durumu” Konulu Görüş.....	399
10.06.2015 Tarih Ve 503519 Sayılı Vatansız Kişilerin Miras Yolu İle Taşınmaz Edinimleri Konulu Görüş.....	400
19.06.2015 Tarih Ve 550208 Sayılı Ve Yabancı Ülkede Açılan Vasiyetnamelerin Tenfizi İşlemi Konusundaki Görüş	402
25.06.2015 Tarih Ve 610292 Sayılı Ve Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri Konusundaki Görüş	404
07.06.2016 Tarih Ve 1329063 Sayılı Ve Türk Vatandaşlığına Geçen Yabancıların Proje Taahhüdünün Kaldırılması Hakkındaki Görüş	405
04.08.2016 Tarih Ve 1726063 Sayılı Uluslararası Sermayeli Şirketin İcrai Yolla Taşınmaz Edinimi Konulu Görüş.....	406
29.08.2016 Tarih Ve 1930819 Sayılı Ve “Yapısız Taşınmazda Proje Geliştirme Süresi” Konulu Görüş ...	409
09.12.2016 Tarih Ve 2648672 Sayılı Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi Konulu Görüş.....	410
24.02.2017 Tarih Ve 431649 Sayılı “Proje Geliştirme Süresi Dolan Yapısız Taşınmazın Satış” Hakkında Görüş.....	414
27.08.2019 Tarih Ve 3391037 Sayılı Ve Aile Konutu Şerhi Konulu Görüş	416

TAŞINMAZ HUKUKUNDA YABANCILARA İLİŞKİN MEVZUAT



TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI

XII. Mülkiyet hakkı

Madde 35- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.



MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER*



* İlgili sözleşmelerin tamamına değil, sadece taşınmaz ve taşınmaz hukukuna ilişkin maddelere yer verilmiştir.

İNSAN HAKLARI VE TEMEL ÖZGÜRLÜKLERİN KORUNMASINA İLİŞKİN SÖZLEŞMESİ

Kanun Numarası : 6366

Kabul Tarihi : 10 Mart 1954

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 19.03.1954

Sayı: 8662

Sözleşme, Avrupa Konseyi üyesi Devletlerin Dışişleri Bakanları tarafından 4 Kasım 1950 tarihinde Roma'da imzalanarak 3 Eylül 1953 tarihinde yürürlüğe girmiş olup Avrupa Konseyi üyesi 47 devletin tamamı Sözleşme'nin tarafıdır.

Türkiye, Sözleşme'yi 4 Kasım 1950 tarihinde imzalamıştır ancak onay belgeleri, 18 Mayıs 1954 tarihinde Avrupa Konseyi Genel Sekreterliği'ne tevdi edildiğinden Sözleşme, Türkiye bakımından bu tarihte yürürlüğe girmiştir.

Sözleşme'de, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile güvence altına alınan medeni ve siyasi hakların bir kısmına yer verilmiş olup 2015 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Sözleşme'ye ek 16 Protokol bulunmaktadır. Aşağıda mülkiyet hakkının düzenlenmiş olduğu Ek 1 protokolün ilgili maddesine yer verilmiştir.

Ek Protokol No.1

Paris, 20.III.1952

Bu Protokol'ü imzalayan Avrupa Konseyi üyesi hükümetler,

Roma'da 4 Kasım 1950 tarihinde imza edilmiş bulunan İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına ilişkin Sözleşme'nin (aşağıda "Sözleşme" diye anılmıştır) birinci bölümünde belirtilenler dışında bazı hak ve özgürlüklerin ortak gü-

venceye bağlanmasını sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri almayı kararlaştırarak,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Madde 1

Mülkiyetin korunması

Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa da öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.

YABANCI RESMÎ BELGELERİN TASDİKİ MECBURİYETİNİN KALDIRILMASI SÖZLEŞMESİ

Kanun Numarası : 3028

Kabul Tarihi : 20.06.1984

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih : 16.09.1984

Sayı: 18517

Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan ve Türkiye'nin 08/05/1962 tarihinde imzaladığı "Yabancı Resmî Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi"nin onaylanması, 20/06/1984 tarih ve 3028 sayılı Kanunla uygun bulunmuştur. Sözleşme, Türkiye bakımından 29/09/1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşme ile bir âkit devletin ülkesinde düzenlenmiş olup da diğer bir âkit devletin ülkesinde ibraz edilecek olan Sözleşme'nin 1. maddesinde sayılmış olan resmî belgelerin diplomasi veya konsolosluk memurları tarafından onaylanması zorunluluğu kaldırılmış bulunmaktadır.

Madde 1-

İşbu Sözleşme, Âkit Devletlerden birinin ülkesinde düzenlenmiş olup da diğer bir Âkit Devlet ülkesinde kullanılacak olan resmi belgelere uygulanır. İşbu Sözleşme'nin amaçları bakımından, aşağıdaki belgeler resmi belge sayılır:

- a) Savcı, zabıt kâtabi veya adliye memuru tarafından verilmiş belgeler de dahil olmak üzere, Devletin bir yargı organına veya mahkemesine bağlı bir makam veya görevli memur tarafından düzenlenmiş olan belgeler,
- b) İdari belgeler,
- c) Noter senetleri,

d) Kişilerce özel sıfatla imzalanmış belgeler üzerine konulmuş olup belgenin kaydının veya belirli bir tarihte mevcut olduğunun ve imzaların doğruluğunun resmi makam ve noterlerce tasdiki gibi resmi beyanlar.

Bununla birlikte, işbu Sözleşme:

a) Diploması veya konsolosluk memurları tarafından düzenlenmiş belgelerle,

b) Ticaret veya gümrük işlemleriyle doğrudan doğruya ilgili olan idari belgelere,

Uygulanmaz.

Madde 2-

Âkit Devletlerden her biri, bu Sözleşmenin uygulama alanına giren ve kendi ülkesinde kullanılacak olan belgeleri tasdik işleminden bağışık tutacaktır. Bu Sözleşmenin amaçları bakımından, tasdik işleminden, yalnız, belgenin kullanıldığı ülkenin diploması veya konsolosluk memurları tarafından belgedeki imzanın doğruluğunun, belgeyi imzalayan kişinin hangi sıfatla imzaladığının veya gerekirse üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunun teyidi işlemi anlaşılır.

Madde 3-

İmzanın doğruluğunun, belgeyi imzalayan kişinin sıfatının ve gerektiğinde, bu belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunun teyidi için zorunlu görülebilecek tek işlem 4 üncü maddede tanımlanan tasdik şerhinin belgenin verildiği Devlet yetkili makamınca bu belgeye konulmasından ibarettir.

Ancak, yukarıdaki fıkrada belirtilen işleme uyulması, gerek belgenin kullanıldığı ülkede yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik veya uygulamalarla, gerekse iki veya daha çok Âkit Devlet arasındaki

bir anlaşma ile böyle bir işlemin kaldırılmış, basitleştirilmiş veya tasdikten tüm bağışık tutulmuş olması hallerinde istenemez.

Madde 4 -

3'üncü maddenin 1 nci fıkrasında öngörülen tasdik şerhi, bizzat belgenin veya buna eklenecek bir kağıdın üzerine konulacaktır; bu şerh işbu Sözleşmeye ekli örneğe uygun olmalıdır. Bununla birlikte, tasdik şerhi, bunu koyan makamın resmi dilinde yazılabilir. Bu tasdik şerhinde yeralan kayıtlar ikinci bir dilde de olabilir. Ancak, tasdik şerhinin, «Apostille Convention de La Haye Du 5 Octobre 1961» başlığı Fransızca olarak belirtilmelidir.

Madde 5-

Tasdik şerhi, belgede imzası bulunan veya belgeyi getiren kişinin isteği üzerine verilir. Usulüne uygun biçimde doldurulan tasdik şerhi, imzanın doğruluğunu, belgeyi imzalayan kişinin hangi sıfatla imzaladığını ve gerektiğinde, belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunu teyid eder. Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağışıktır.

Madde 6-

Her Âkit Devlet, 3 üncü maddenin 1 nci fıkrasında öngörülen tasdik şerhini vermek üzere yetkili kılınan makamları belirleyecektir. Her Akit Devlet, bu görevlendirmeyi, onay veya katılma belgesini veya Sözleşmenin ülkesel kapsam bildirimini verirken Hollanda Dışişleri Bakanlığına bildirecektir. Bu makamların görevlendirilmesinde yapılacak her değişiklikten Hollanda Dışişleri Bakanlığına ayrıca bilgi verilecektir.

VATANSIZ KİŞİLERİN STATÜSÜNE İLİŞKİN SÖZLEŞMEYE KATILMAMIZIN UYGUN BULUNDUĞUNA DAİR KANUN

Kanun Numarası : 6549

Kabul Tarihi : 1/7/2014

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 16.10.1984

Sayı: 18517

28 Eylül 1954 tarihinde New York'ta imzalanmış olan Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme, 6 Haziran 1960 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Sözleşme ile "vatansız kişi" teriminin tanımı yapılmış olup Sözleşme'de yer alan daha elverişli hükümler saklı kalmak kaydı ile bir Sözleşmeci Devletin, genel olarak yabancılara gösterdiği muamelenin aynısını vatansız kişilere de göstereceği hususu kabul edilmiştir. "Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme"ye katılmamız Dışişleri Bakanlığı'nun 17/9/2014 tarihli ve 6902090 sayılı yazısı üzerine, 31/5/1963 tarihli ve 244 sayılı Kanununun 3 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 30/9/2014 tarihinde kararlaştırılmış olup 01/07/2014 tarih ve 6549 sayılı Kanunla söz konusu Sözleşmeye katılmamız uygun bulunmuştur.

Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme kapsamında aşağıda sadece mülkiyete yönelik olan maddelere yer verilmiştir.

Madde 1- (1) Birleşmiş Milletler Ekonomik ve Sosyal Konsey tarafından düzenlenen Tam Yetkili Temsilciler Konferansında kabul edilen 28 Eylül 1954 tarihli "Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme"ye katılmamız uygun bulunmuştur.

Madde 2- (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

VATANSIZ KİŞİLERİN STATÜSÜNE İLİŞKİN SÖZLEŞME

Madde 1

“Vatansız Kişi” teriminin tanımı

1. Bu Sözleşme'nin amaçları çerçevesinde “vatansız kişi” terimi, kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir Devlet tarafından vatandaş olarak sayılmayan bir kişi anlamına gelir.

2. Bu Sözleşme:

(i) Birleşmiş Milletler Mülteci Yüksek Komiserliği dışındaki Birleşmiş Milletler kurum ve kuruluşlarından korunma ya da yardım alan kişiler için, böyle bir korunma ya da yardım aldıkları sürece;

(ii) İkamet etmekte oldukları ülkenin yetkili mercilerince o ülkenin vatandaşı olmaya bağlı olan hak ve yükümlülüklerle sahip olduğu tanınan kişiler için;

(iii) (a) Barışa karşı bir suç, bir savaş suçu, ya da insanlığa karşı bir suç bu tip suçlarla ilgili koşullar yaratmak amacıyla hazırlanan uluslararası belgelerde tanımlandığı biçimiyle işlemiş oldukları;

(b) İkamet ettikleri ülkeye kabul edilmelerinden önce, o ülke dışında siyasi olmayan ciddi bir suç işlemiş oldukları;

(c) Birleşmiş Milletler'in amaç ve ilkelerine aykırı eylemlerden dolayı suçlu sayılmış oldukları konusunda ciddi kuşku bulunan kişiler için geçerli olmayacaktır.

Madde 3

Ayrımcılık Yapılmaması

Sözleşmeci Devletler bu Sözleşme'nin hükümlerine

rini, ırk, din ya da menşe ülkeye bağılı ayrımcılık yapmaksızın bütün vatansız kişilere uygularlar.

Madde 7

Karşılıklılık koşulundan muafiyet

1. Bu Sözleşme’de yer alan daha elverişli hükümler saklı kalmak üzere, bir Sözleşmeci Devlet, genel olarak yabancılara gösterdiği muamelenin aynısını Vatansız kişilere gösterir.

2. Bütün Vatansız kişiler, üç yıllık ikamet süresinden sonra Sözleşmeci Devletlerin ülkesinde yasal karşılıklılık koşulundan muaf olurlar.

3. Her Sözleşmeci Devlet, bu Sözleşme söz konusu Devlet için yürürlüğe girdiği tarihte vatansız kişilerin sahip oldukları hakları ve menfaatleri, karşılıklılık koşulu olmaksızın, kendilerine tanımaya devam ederler.

4. Sözleşmeci Devletler, karşılıklılık koşulunun bulunmaması durumunda, vatansız kişilere 2. ve 3. Paragraflara göre yararlanabilecekleri hak ve menfaatlerin ötesinde hak ve menfaatler tanıma olanaklarını ve karşılıklılık koşulundan muafiyeti 2. ve 3. Paragraflarda belirtilen koşulları yerine getirmeyen vatansız kişileri kapsayacak şekilde genişletmek olanağını uygun bir biçimde değerlendirirler.

2. ve 3. paragrafların hükümleri gerek bu Sözleşme’nin 13, 18, 19, 21 ve 22. Maddelerinde belirtilen hak ve menfaatler için, gerekse bu Sözleşme’de yer almayan hak ve menfaatler için geçerlidir.

Madde 13

Menkul ve gayrimenkul mülkiyet

Sözleşmeci Devletler menkul ve gayrimenkullerin edinimi ve bununla ilişkili diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer sözleşme-

ler bakımından vatansız kişilere mümkün olduğu kadar elverişli ve her durumda aynı koşullardaki yabancılara genel olarak tanınanlardan daha az elverişli olmayan bir muamele uygularlar.

Madde 21

Konut edinme

Sözleşmeci Devletler, konut edinme ile ilgili olarak, bu meselenin yasalar ve yönetmeliklerle düzenlendiği ya da kamu makamlarının kontrolüne tabi olduğu ölçüde, ülkelerinde yasal olarak ika-met eden Vatansız kişilere mümkün olduğu kadar elverişli ve her durumda aynı koşullardaki yabancılara genel olarak gösterilenden daha az elverişli olmayan bir muamele uygularlar.

Madde 27

Kimlik belgeleri

Sözleşmeci Devletler, ülkelerinde bulunan ve geçerli bir seyahat belgesine sahip olmayan her vatansız kişiye kimlik belgeleri çıkarırlar.

KONSOLOSLUK İLİŞKİLERİ HAKKINDA VİYANA SÖZLEŞMESİ

Kanun Numarası : 1901

Kabul Tarihi : 20.05.1975

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 29.5.1975

Sayı: 15249

24 Nisan 1963 Tarihinde Viyana'da İmzalanan Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi ile konsolosluk ilişkilerinin kurulması ve yürütülmesi, konsolosluk görevinin son bulması, konsolosluk ile konsolosluk memurlarına tanınan kolaylık ayrıcalık, bağımsızlıklar ve dokunulmazlıklar ile fahri konsolosluk memurlarına ve bunlar tarafından yönetilen konsolosluklara uygulanacak rejim konuları düzenlenmiş olup Kanun'da "akçalı bağımsızlık" başlığı altında düzenlenen taşınmazla ilişkin hükme yer verilmiştir.

24 Nisan 1963 Tarihinde Viyana'da İmzalanan Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesine Katılmamızın Uygun Bulduğuna Dair Kanun

Madde 1. - 24 Nisan 1963 tarihinde Viyana'da imzalanan Konsolosluk ilişkileri hakkında Viyana Sözleşmesine katılmamız uygun bulunmuştur.

Madde 2. - Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3. - Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

Bu Sözleşme'ye taraf olan Devletler, eski zamanlardan beri uluslararası konsolosluk ilişkilerinin kurulmuş olduğunu hatırlayarak, Birleşmiş Milletler Andlaşması'nın Devletlerin egemen eşitliği, uluslararası barış ve güvenliğin idamesi ve ulus-

lararası dostluk ilişkilerinin geliştirilmesi hususundaki amaç ve esaslarını müdrik olarak, Birleşmiş Milletler Diplomatik İlişkiler ve Bağışıklıklar Konferansının 18 Nisan 1961 tarihinde imzaya açılmış bulunan Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi'ni kabul ettiğini gözönünde tutarak, Konsolosluk ilişkileri, ayrıcalıkları, ve bağışıklıkları hakkında uluslararası bir Sözleşme'nin anayasa ve sosyal sistemlerinin farklılığı ne olursa olsun, ülkeler arasındaki dostluk ilişkilerinin geliştirilmesine katkıda bulunacağına inanarak, Bu gibi ayrıcalıklar ve bağışıklıkların amacının, bunlardan bireyleri yararlandırmak olmayıp, konsoloklukların, kendi Devletleri adına, görevlerini, etkili biçimde yerine getirmelerini sağlamak olduğuna kani olarak, Bu Sözleşme hükümleriyle açıkça çözümlenmemiş sorunlara uluslararası teamül hukuku ilkelerinin uygulanmasına devam olunacağını teyit ederek, aşağıdaki şekilde anlaşmışlardır:

Madde 49:

Akçalı bağışıklık

1. Konsolosluk memurları ve konsolosluk hizmetlileri ve keza bunların kendileriyle birlikte yaşayan aileleri efradı, aşağıda yazılanlar dışında, kişisel veya gerçek, ulusal, bölgesel ve belediyeye ait her türlü vergi ve resimlerden muaftırlar:

- a) Normal olarak eşya veya hizmetlerin fiyatına dahil edilmiş bulunan dolaylı vergiler;
- b) 32 nci madde hükümleri saklı kalmak üzere, kabul eden Devlet ülkesinde bulunan özel taşınmaz mallara ait vergi ve resimler;
- c) 51 nci maddenin (b) fıkrasındaki hükümler saklı kalmak üzere, kabul eden Devlet tarafından tahsil olunan veraset ve intikal vergileri;
- d) Kaynağı kabul eden Devlet'te bulunan sermaye kazançları dahil, özel gelirlerden alınan vergi ve

resimler ile kabul eden Devlet'te kâin ticarî veya malî teşebbüslere yapılan yatırımlarda peşinen alınan sermaye vergileri;

e) İfa olunan özel hizmetler karşılığı olarak tahsil edilen vergi ve resimler;

f) 32 nci madde hükümleri saklı kalmak üzere, kayıt. mahkeme, ipotek ve pul harçları.

2. Hizmet personeli mensupları, hizmetleri karşılığı olarak aldıkları ücretlerden dolayı vergi ve resimlerden muaftırlar,

3. Kabul eden Devlet'te maaşları veya ücretleri gelir vergisinden muaf olmayan kişileri istihdam eden konsolosluk mensupları, bu Devlet kanun ve düzenlemelerinin, gelir vergisinin tahsili konusunda işverene yüklediği yükümlülöklere uymalıdır.

Madde: 51

Bir Konsolosluk mensubunun veya ailesi efradından birinin mirası: Bir konsolosluk mensubunun veya kendisiyle birlikte yaşayan ailesi efradından birinin ölümü halinde, kabul eden Devlet:

a) Bu ölkede iktisap edilmiş olup müteveffanın ölümü sırasında ihracı yasaklanmış bulunanlar hariç olmak üzere müteveffaya ait taşınır malların ihracına müsaade etmelidir; ve

b) Kabul eden Devlet'te müteveffanın konsolosluk mensubu veya konsolosluk mensuplarından birinin ailesi efradı olması nedeniyle kabul eden Devlet'te bulunan taşınır malları miras, ferağ ve intikale ilişkin ulusal, bölgesel ve belediyeye ait vergi ve resimlere tabi tutmamalıdır.

DİPLOMATİK İLİŞKİLER HAKKINDA VİYANA SÖZLEŞMESİ

Kanun Numarası : 3042

Kabul Tarihi : 4.9.1984

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih : 12.9.1984

Sayı : 18413

Diplomatik ve konsolosluk misyon ve mensuplarının ayrıcalıklardan yararlandırılma muafiyetlerin, karşılıklılık ilkesi temelinde uygulanması konusundaki Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi'nin taşınmaz ile ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Bu Sözleşmeye taraf olan Devletlere Eski zamanlardan beri bütün ülkelere mensup insanların diplomasi görevlilerinin statüsünü tanıdıklarını hatırlayarak, Birleşmiş Milletler Yasasının Devletlerin egemen eşitliği, uluslararası barış ve güvenliğin korunması ve uluslar arasında dostane ilişkilerin geliştirilmesi hakkındaki amaç ve ilkelerini gözönünde bulundurarak, Bu Sözleşme hükümlerince açıkça düzenlenmeyen meselelerde teamüle hukuk kurallarının uygulanmasına devam olunacağını teyid ederek, aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Madde 21 - 1. Kabul eden Devlet, kanunlarına uygun olarak, kendi ülkesinde gönderen Devletin misyonu için gereken binaların edinilmesini kolaylaştıracak veya gönderen Devletin başka suretle yer bulmasına yardımcı olacaktır.

2. Aynı şekilde, kabul eden Devlet, gerekiyorsa üyelerine uygun yer bulmaları için misyonlara yardım edecektir.

Madde 34 - Bir diplomatik ajan, aşağıda sayılanlar dışında, şahsî veya aynî, millî, bölgesel veya beledi her türlü vergi ve resimden bağıştır:

- a) Normal olarak mal veya hizmetlerin fiyatlarına dahil edilen nev'iden vasıtalı vergiler;
- b) Misyonun amaçları için kullanılmak üzere gönderen Devlet adına tasarruf edilmeyen kabul eden Devletin ülkesinde bulunan özel taşınmazlar üzerindeki vergi ve resimler
- c) 39. maddenin 4. fıkrası hükümleri saklı kalmak şartıyla, kabul eden Devlet tarafından tahakkuk ettirilen emlâk, veraset veya intikal vergileri;
- d) Kaynağı kabul eden Devlette bulunan özel gelirden alınan vergi ve resimler, ve kabul eden Devlet dahilindeki ticari teşebbüslere yapılan yatırımlardan alınan sermaye vergileri,
- e) Yapılan muayyen hizmetlere karşılık tahakkuk ettirilen ücretler;
- f) 23. madde hükümleri saklı kalmak şartıyla, taşınmaz mala ilişkin, kayıt, mahkeme veya zabıt harçları ile ipotek harcı ve damga resmi.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ İLE KARADENİZ EKONOMİK İŞBİRLİĞİ ÖRGÜTÜ ARASINDA MERKEZ ANLAŞMASI

Karar Sayısı : 2000/874

Kabul Tarihi :

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 17.07.2000

Sayı: 24112

Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü (KEİ) (Black Sea Economic Cooperation Organization) 25 Haziran 1992 tarihinde kurulmuş olup merkezi İstanbul'dur. Türkiye, Azerbaycan, Ermenistan, Gürcistan, Moldova, Rusya Federasyonu, Ukrayna, Bulgaristan, Romanya, Arnavutluk, Sırbistan, Yunanistan'ın üye olduğu KEİ, üye ülkelerin potansiyelleri, coğrafi yakınlıkları, ekonomik özelliklerinden yararlanarak ikili ve çok taraflı ekonomik, teknolojik ve sosyal ilişkileri çeşitlendirmek ve geliştirmek üzere Karadeniz havzasının barış, istikrar ve refah bölgesi olmasını amaçlayan bir kuruluştur.

Madde III

Hukuki Kişilik ve Hukuki Ehliyet

1. Hükümet, KEİ'nin, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde hukuki işlem yapabilmek, taşınır ve taşınmaz mülk edinmek ve elden çıkarmak ve sözleşme akdedebilmek için uluslararası hukuki kişiliği ve hukuki ehliyeti bulunduğunu teyid eder.

MİLLETLERARASI FİNANSMAN KURUMUNA (IFC) KATILMAK İÇİN HÜKÜMETE SALÂHİYET VERİLMESİNE DAİR KANUN

Kanun No: 6850

Kabul Tarihi : 1.09.1956

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 10.09.1956

Sayı: 9403

Milletlerarası Finansman Kurumu (IFC):

Dünya Bankası Grubu'nun özel sektör kolu olarak 1956 yılında kurulmuş olan Milletlerarası Finansman Kurumuna (IFC)'nin merkezi, Amerika Birleşik Devletleri, Vaşington'da bulunmaktadır. Kurumun amacı, gelişmekte olan ülkelerde özel sektörün gelişimini teşvik etmek için yatırım, danışmanlık ve varlık yönetimi hizmetleri sunmak; yoksulluğun azaltılması için, özel sektörün yeni iş alanları yaratmalarını sağlayarak, istihdam düzeyini ve yaşam standartlarını arttırıcı projeler üretmektir.

Madde - VI. Statü, muafiyet ve imtiyazlar

Kısım: 1 - Maddenin gayeleri : Kurumun kendisine tevdi edilmiş bulunan vazifeleri ifa edebilmesini temin için işbu maddede mübeyyin statü, muafiyetler ve imtiyazlar her azanın toyluklarında Kuruma bahşolunacaktır.

Kısım: 2 - Kurumun Statüsü : Kurum tanı hükmi şahsiyeti ve bilhassa : (i) Mukavele akdetme; (ii) Gayrimenkul ve menkul mal edinme ve bunları elden çıkarma-; (iii) Dâva ikame etme kabiliyetini haiz olacaktır.

**DEVLETLER VE DİĞER DEVLETLERİN
VATANDAŞLARI ARASINDAKİ
YATIRIM UYUŞMAZLIKLARININ
ÇÖZÜMLENMESİ HAKKINDA
SÖZLEŞMENİN ONAYLANMASININ
UYGUN BULUNDUĞUNA DAİR KANUN**

Kanun No.: 3460

Kabul Tarihi: 27.5.1988

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 2.6.1988

Sayı : 19830

***International Centre for
Settlement of Investment Disputes
(ICSID) Uluslararası Yatırım
Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi:***

Dünya Bankası Grubu'nun kuruluşlarından biri olan ICSID 1965 yılında kurulmuş olup uluslararası yatırım akışının korunabilmesi için hükümetlerle yabancı özel yatırımcılar arasındaki anlaşmazlıklarda doğrudan başvuru yapılabileceği arabuluculuk ve tahkim imkânları sunan bir kuruluştur. Türkiye bu kuruma 1987 yılında katılmıştır.

Madde 1. - 24.6.1987 tarihinde imzalanan ve Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümü için Uluslararası Merkezi (ICSID) kuran Devletler ve Diğer Devlet Vatandaşları Arasındaki Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümlemesi Hakkındaki Sözleşmenin:

- a)** Yabancı sermaye ile ilgili yürürlükteki mevzuat çerçevesinde izin verilmiş ve fiilen yatırım faaliyeti başlamış olan yatırımlardan kaynaklanan uyuşmazlıkların ICSID'e götürülebilmesi,
- b)** Türk mahkemelerinin münhasır yetkisinde bulunması dolayısı ile Türkiye'de mevcut gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve aynî hak uyuşmazlarının ICSID'e götürülmemesi,

c) Türkiye Cumhuriyeti'nin diğerk ülkelerle imzalayacağı «Yatırımların Karşılıklı Teşviki ve Korunmasına» ilişkin münferid ikili anlaşmalarda yatırım uyuşmazlıklarının Lahey Adalet Divanı'na götürülmesine ilişkin ICSID Sözleşmesinin 64 üncü maddesine rezerv konulması, Kaydıyla onaylanması uygun bulunmuştur.

Madde 2. - Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümü için Uluslararası Merkez'e yapılması gereken ödemeler gelecek yıllar bütçelerine konulacak ödeneklerden mahsup edilmek üzere avans olarak yerine getirilebilir.

Madde 3. - Katılma için gerekli diğerk işlemleri yapmak ve Sözleşme hükümlerinin gerektirdiği diğerk tedbirleri almak üzere Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir.

Madde 4. - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 5. - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür

DEVLETLER VE DİĞER DEVLETLERİN VATANDAŞLARI ARASINDAKİ YATIRIM UYUŞMAZLIKLARININ ÇÖZÜMLENMESİ HAKKINDA SÖZLEŞME (ICSID ANA SÖZLEŞMESİ)

BÖLÜM 3

Madde 11: Genel Sekreter Merkezin yasal temsilcisi ve asli memuru olacaktır ve bu sözleşmenin hükümleri ve îdarî Konseyin kabul ettiği kurallara uygun olarak Merkezin idaresinden ve personel atamasından sorumlu olacaktır. Ayrıca sicil memuru fonksiyonlarını da yerine getirecek ve bu sözleşmeye ve tastiklenmiş örneklerine uygun olarak alınacak olan hâkem kararlarının gerçekleştirilmesini sağlamak için yetki sahibi olacaktır.

BÖLÜM 6

Statü, İmtiyaz ve Dokunulmazlıklar

Madde 18: Merkez, tam olarak uluslararası tüzelkişiliğe sahip olacaktır. Merkezin yasal kişiliği şunları da kapsayacaktır

- a - Sözleşme yapmak,
- b - Taşınır ve taşınmaz mal sahibi olmak veya satmak,
- c - Hukuk Davaları açmak,

ÇOK TARAFLI YATIRIM GARANTİ KURULUŞU SÖZLEŞMESİNİN ONAYLANMASININ UYGUN BULUNDUĞUNA DAİR KANUN

Kanun No: 3453

Kabul Tarihi 27.5.1988

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 2.6.1988

Sayı: 19830

Dünya Bankası Grubunun üyesi olan Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (Multilateral Investment Guarantee Agency; “MIGA”), Ekonomik kalkınma için uluslararası işbirliğinin güçlendirilmesi ve yabancı yatırımın, bilhassa özel yabancı yatırımın gelişmekte olan ülkelerin kalkınmasına katkısının teşvik edilmesi amacı ile Dünya Bankası bünyesinde 1988’de kurulmuştur. Türkiye, “MIGA”nın kuruluş, çalışma esasları ve organlarını düzenleyen “MIGA” Sözleşmesini 11.10.1985 tarihinde imzalamış olup, Sözleşme 02.06.1988 tarih ve 19830 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Madde 1. — 11.10.1985 tarihinde imzalanan Çok Tarafa Yatırım Garanti Kuruluşu (MIGA) Sözleşmesinin onaylanması uygun bulunmuştur,

Madde 2. — Çok Taraflı Yatırım Garanti Kuruluşuna yapılması gereken ödemeler gelecek yıllar bütçesine konulacak ödeneklerden mahsup edilmek üzere avans olarak yerine getirilebilir. Bu avansın toplamı Türkiye Cumhuriyetinin sermaye iştirak taahhüdü olan 4 620 000 SDR (Özel Çekme Hakkı) karşılığını geçemez.

Madde 3. — Çok Tarafli Yatirim Garanti Kurulusuna katilmak icin gerekli olan diger islemleri yapmak ve Sozlesme Hukümlerinin gerektirdigi tedbirleri almak üzere Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir.

Madde 4. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 5. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Kısım I —

Teşkilat, Statü, Amaçlar ve Tanımlar

Madde 1: Kuruluşun Statüsü ve Teşekkülü

- (a) Bu Sözleşmeyle Çok Tarafli Yatirim Garanti Kurulusu (Bundan sonra Kurulus olarak anilmiştir) teşekkül etmiştir.
- (b) Kurulus tam bir tüzelkişiliğe ve özellikle;
 - (i) Sözleşme yapmaya,
 - (ii) Taşınır ve taşınmaz mülk almaya ve satmaya ve
 - (iii) Hukukî usulleri tesis etmeye yetkili olacaktır.

**BİRLEŞMİŞ MİLLETLER NÜFUS
FONU VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ
HÜKÜMETİ ARASINDA İSTANBUL,
TÜRKİYE'DE BİRLEŞMİŞ MİLLETLER
NÜFUS FONU DOĞU AVRUPA VE ORTA
ASYA BÖLGESEL OFİSİ KURULMASI
HAKKINDAKİ ANLAŞMA**

Kanun No: 6019

Kabul Tarihi: 20.10.2010

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 10.12.2010

Sayı: 27781

1969'da kurulan Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu (UNFPA-United Nations Population Fund), Merkezi New York/ABD'de bulunan ve her kadının, erkeğin ve gencin sağlıklı ve eşit fırsatlarla bir hayat sürdürmesi için çalışan uluslararası bir kalkınma kuruluşudur. Türkiye'de ilk kez 1971 yılında faaliyetlerine başlayan UNFPA 150'nin üzerinde ülkede faaliyet göstermektedir. Kuruluş, dünyada sürdürülebilir kalkınma ile nüfus ilişkisi konusunda çalışmakta olup ülkelere ve sivil toplum kuruluşlarına teknik destek ve kaynak sağlamakta ayrıca, ülkelere nüfus hareketlerini değerlendirmelerine yardımcı olacak nüfus verilerinin toplanması ve analizi konusunda katkıda bulunmaktadır.

1 Temmuz 2010 tarihinde New York'ta imzalanan ve 20/10/2010 tarihli ve 6019 sayılı Kanunla onaylanması uygun bulunan ekli "Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu ve Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İstanbul, Türkiye'de Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu Doğu Avrupa ve Orta Asya Bölgesel Ofisi Kurulması Hakkında Anlaşma"nın onaylanması; Dışişleri Bakanlığının 23/11/2010 tarihli ve HUMŞ/1180313 sayılı yazısı üzerine,

31/5/1963 tarihli ve 244 sayılı Kanununun 3 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 6/12/2010 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Madde IV

Bölüm 5

- a) BMNF aracılığıyla hareket eden Birleşmiş Milletler:
 - (i) Sözleşme yapma
 - (ii) Taşınabilir ya da taşınmaz mülk edinme ve elden çıkarma;
 - (iii) Hukuki işlemleri başlatmakİçin gerekli ehliyeti haiz olacaktır.
- b) Bu Madde'nin amaçları için BMNF Ofis Direktörü tarafından temsil edilecektir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ İLE ARAP DEVLETLERİ LİĞİ ARASINDA TÜRKİYE'DE BİR MİSYON İHDAS EDİLMESİNE İLİŞKİN ANLAŞMA

Kanun No: 6089

Kabul Tarihi: 24.12.2010

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 08.01.2011

Sayı: 27809

Arap ülkeleri arasında ekonomik, kültürel, siyasi ve sosyal ilişkileri düzenlemeyi amaçlayan Arap Devletleri Ligi (Arap Birliği) 22 Mart 1945'te kurulmuş olup merkezi Kahire'de bulunmaktadır. Türkiye Birliğin daimi gözlemcisi statüsündedir.

Madde II

Tüzel Kişilik

Bölüm 2

Hükümet, başta

- i. sözleşme imzalama,
- ii. Türk kanunlarına ve Misyon'un görevlerine uygun şekilde her türlü menkulü ve gayri-menkulü satın alma veya elinden çıkarma,
- iii. adli işlem yapma

hakları olmak üzere, Arap Ligi Misyonu'nun tüzel kişiliğini tanımaktadır.

ULUSLARARASI GÖÇ ÖRGÜTÜ KURULUŞ ANLAŞMASINA KATILMAMIZIN UYGUN BULUNDUĞUNA DAİR KANUN

Kanun No: 5260

Kabul Tarihi: 25.11.2004

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 10.08.2010

Sayı: 27668

Uluslararası Göç Örgütü (International Organization for Migration - IOM, acil durumlarda yardım, mültecilerin yeni bir ülkeye yerleştirilmesi, gönüllü geri dönüşlere yardım, göçmen sağlığı, para gönderme ve yasal göç seçeneklerinin desteklenmesi gibi alanlarda faaliyet gösteren uluslararası bir örgüttür. Merkezi İsviçre'nin Cenevre şehrinde bulunan ve hükümetler arası bir kuruluş olan IOM, 1951 yılında Intergovernmental Committee for European Migration (ICEM) kurulmuştur. IOM, 2016 yılının Aralık ayında tam olarak Birleşmiş Milletler çatısı altına girmiştir. Birleşmiş Milletler Göç Ajansı ismi ile de anılmaktadır.

IX. Kısım: Örgüt'ün Yasal Statüsü

Madde 27

Örgüt, tam tüzel kişiliğe sahip olacaktır. Örgüt, görevlerini yerine getirmesi ve amaçlarına ulaşabilmesi açısından gerektiği şekilde bu hukuksal statüden yararlanabilecek, özellikle de Devletin yasaları dahilinde:

- (a) anlaşma yapabilecek;
- (b) gayrimenkul ile mülk alabilecek ve verebilecek;
- (c) özel ve kamu fonlarını alabilecek ve dağıtabilecek; ve
- (d) yasal işlem yürütebilecektir.

Madde 4

Tüzel Kişilik ve Toplantılar

1. DSÖ vasıtasıyla İstanbul Ofisi tüzel kişiliğe ve aşağıdaki haklara sahip olacaktır.
 - a- Sözleşme yapma,
 - b- Banka hesapları açma
 - c- Taşınmaz ve taşınır mal iktisap etme ve elden çıkarma
 - d- Yasal işlemler başlatma ve bu işlemlere taraf olma
2. Hükümet DSÖ' nün İstanbul Ofisi mahalli içinde veya yetkili Türk mercilerinin onayı ile Türkiye'nin başka bir yerinde, tartışma ve karar alma özgürlüğü dahil olmak üzere tam toplantı özgürlüğüne sahip olduğunu kabul eder.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ
İLE AVRUPA'DAKİ MÜTTEFİK YÜKSEK
KUMANDANI ARASINDA AVRUPA
MÜTTEFİK KUVVETLERİ YÜKSEK
KARARGÂHINA TABİİ BULUNAN
MÜTTEFİK KARARGAHLARIN
TÜRKİYE ÜLKESİNDE TESİSİNE VE
FAALİYETLERİNE TATBİK OLUNACAK
HUSUSİ ŞERAİTE MÜTEDAİR ANLAŞMA**

Kanun No: 6860

Kabul Tarihi: 5.12.1956

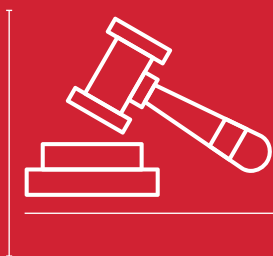
Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 12.12.1956

Sayı: 15991

Avrupa Müttefik Yüksek Komutanı (SACEUR): Avrupa Müttefik Yüksek Komutanı (SACEUR), Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü'nün (NATO) Müttefik Harekât Komutanlığı (ACO) komutanı ve ACO'nun Avrupa Müttefik Kuvvetleri Yüksek Karargahı'nın (SHAPE) başkanı olup Avrupa Müttefik Kuvvetleri Yüksek Karargahına bağlı karargahların Türkiye'de tesisi ve faaliyetine uygulanacak hükümleri belirleyen bu Anlaşmanın taşınmaza ilişkin hükümlerine yer verilmiştir.

Madde 18

1. Türkiye Hükümeti müttefik karargâhların askeri ihtiyaçları için Devlet malı arazi ve binalarla sabit tesisleri, mer'i Türk mevzuatı hükümleri dairesinde bilabedel tahsis edebilir.
2. Bununla beraber Müttefik Karargahlar, ihtiyaç duydukları mülk ve tesislerle bunlara bağlı kolaylıklar ve hizmetler için, müstakilen mukavele yapabilirler. Müttefik Karargahların talebi vukuunda, Türkiye Hükümeti bedelleri karargahlar tarafından ödenmek üzere, yukarıdaki kolaylıkların temin olunmasına müzaheret edebilir.



KANUNLAR*



* İlgili kanunların tamamına değil, sadece taşınmaz ve taşınmaz hukukuna ilişkin maddelere yer verilmiştir.

MİLLETLERARASI ÖZEL HUKUK VE USUL HUKUKU HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 5718

Kabul Tarihi : 27.11.2007

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 12.12.2007

Sayı : 26728

Yabancılık unsuru taşıyan özel hukuka ilişkin işlem ve ilişkilerde uygulanacak hukuk, Türk mahkemelerinin milletlerarası yetkisi, yabancı kararların tanınması ve tenfizî konularını düzenleyen Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun'un taşınmazla ilişkin maddelerine yer verilmiştir.

Evlilik malları

Madde 15 – (1) Evlilik malları hakkında eşler evlenme anındaki mutad mesken veya millî hukuklarından birini açık olarak seçebilirler; böyle bir seçimin yapılmamış olması hâlinde evlilik malları hakkında eşlerin evlenme anındaki müşterek millî hukuku, bulunmaması hâlinde evlenme anındaki müşterek mutad mesken hukuku, bunun da bulunmaması hâlinde Türk hukuku uygulanır.

(2) Malların tasfiyesinde, taşınmazlar için buldukları ülke hukuku uygulanır.

(3) Evlenmeden sonra yeni bir müşterek hukuka sahip olan eşler, üçüncü kişilerin hakları saklı kalmak üzere, bu yeni hukuka tâbi olabilirler.

Miras

Madde 20 – (1) Miras ölenin millî hukukuna tâbidir. Türkiye’de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuku uygulanır.

(2) Mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümler terekenin bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.

(3) Türkiye’de bulunan mirasçısız tereke Devlete kalır.

(4) Ölüme bağlı tasarrufun şekline 7 nci madde hükmü uygulanır. Ölenin millî hukukuna uygun şekilde yapılan ölüme bağlı tasarruflar da geçerlidir.

(5) Ölüme bağlı tasarruf ehliyeti, tasarrufta bulunanın, tasarrufun yapıldığı andaki millî hukukuna tâbidir.

Aynî haklar

Madde 21 – (1) Taşınırlar ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer aynî haklar, işlem anında malların bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.

(2) Taşınmakta olan mallar üzerindeki aynî haklara varma yeri hukuku uygulanır.

(3) Yer değişikliği hâlinde henüz kazanılmamış aynî haklar malın son bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.

(4) Taşınmazlar üzerindeki aynî haklara ilişkin hukukî işlemlere şekil yönünden bu malların bulunduğu ülke hukuku uygulanır.

Taşınmazlara ilişkin sözleşmeler

Madde 25 – (1) Taşınmazlara veya onların kullanımına ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.

Tenfiz kararı

Madde 50 – (1) Yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilâmların

Türkiye’de icra olunabilmesi yetkili Türk mahkemesi tarafından tenfiz kararı verilmesine bağlıdır.

(2) Yabancı mahkemelerin ceza ilâmlarında yer alan kişisel haklarla ilgili hükümler hakkında da tenfiz kararı istenebilir.

Görev ve yetki

Madde 51 – (1) Tenfiz kararları hakkında görevli mahkeme asliye mahkemesidir.

(2) Bu kararlar kendisine karşı tenfiz istenen kişinin Türkiye’deki yerleşim yeri, yoksa sâkin olduğu yer mahkemesinden, Türkiye’de yerleşim yeri veya sâkin olduğu bir yer mevcut değilse Ankara, İstanbul veya İzmir mahkemelerinden birinden istenebilir.

Karar

Madde 56 – (1) Mahkemece ilâmın kısmen veya tamamen tenfizine veya istemin reddine karar verilebilir. Bu karar yabancı mahkeme ilâmının altına yazılır ve hâkim tarafından mühürlenip imzalanır.

Yerine getirme ve temyiz yolu

Madde 57 – (1) Tenfizine karar verilen yabancı ilâmlar Türk mahkemelerinden verilmiş ilâmlar gibi icra olunur.

(2) Tenfiz isteminin kabul veya reddi hususunda verilen kararların temyizi genel hükümlere tâbidir. Temyiz, yerine getirmeyi durdurur.

Tanıma

Madde 58 – (1) Yabancı mahkeme ilâmının kesin delil veya kesin hüküm olarak kabul edilebilmesi yabancı ilâmın tenfiz şartlarını taşıdığı mahkemece tespitine bağlıdır. Tanımda 54 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) bendi uygulanmaz.

(2) İhtilâfsız kaza kararlarının tanınması da aynı hükme tâbidir.

(3) Yabancı mahkeme ilâmına dayanılarak Türkiye’de idarî bir işlemin yapılmasında da aynı usul uygulanır.

Kesin hüküm ve kesin delil etkisi

Madde 59 – (1) Yabancı ilâmın kesin hüküm veya kesin delil etkisi yabancı mahkeme kararının kesinleştiği andan itibaren hüküm ifade eder.

TAPU KANUNU

Kanun Numarası: 2644

Kabul Tarihi: 22.12.1934

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 29.12.1934

Sayı: 2892

2644 sayılı Tapu Kanunu 22.12.1934 tarihinde kabul edilmiştir.

Tapu Kanunu'nun yabancılara taşınmaz edinimine ilişkin hüküm içeren maddeleri yıllar içerisinde birçok kez değişikliğe uğramış olup 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun ile son halini almıştır.

Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde ilk değişiklik 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun ile yapılmış olup bu çerçevede Bakanlar Kuruluna karşılıklılık şartının uygulanmayacağı ülkeleri belirleme ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal alım ve satımlarında % 25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları belirleme yetkisi verilmiştir. Söz konusu hüküm, sonrasında, Anayasa Mahkemesinin 13.6.1985 tarih, 1984/14 Esas ve 1985/7 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararı üzerine, kanun koyucu tarafından yeni bir yasal düzenleme yapılarak 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanun'la, Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine iki fıkra eklenmiştir. 3278 sayılı Kanun'la yapılan bu değişiklik de Anayasa Mahkemesi tarafından 09.10.1986 tarih ve 1986/18 Esas, 1986/24 sayılı Karar ile iptal edilmiştir.

Sonrasında, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler de 14.03.2005 tarihinde 2003/70 Esas ve 2005/14 sayılı Karar ile Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi, 2005 yılında 5444 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle yeniden düzenlenmiş olup bu düzenleme de Anayasa Mahkemesi'nin 11.4.2007 tarihli ve 2006/35 K. Esas ve 2007/48 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Bunun üzerine, kanun koyucu tarafından 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde bir kez daha değişiklik yapılması yoluna gidilmiştir.

Son değişiklik ise 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun ile yapılmış ve yabancı gerçek ve tüzel kişiler (madde 35) ile yabancı sermayeli şirketlerin (madde 36) ülkemizden taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 ve 36'ıncı maddeleri son halini almıştır.

6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri konusunda karşılıklılık (mütekabiliyet) şartı kaldırılarak; ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda yabancı gerçek kişiler ile yabancı şirketlerin taşınmaz mal edinimlerinin, ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar yönleriyle belirlenmesi, sınırlandırılması, kısmen veya tamamen durdurulması veya yasaklanmasına yönelik karar alma yetkisi Cumhurbaşkanına verilmiştir.

Önceki düzenlemede yabancılar ancak uygulama imar planı veya mevzuı imar planı içerisinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmiş olan taşınmazların toplamının en fazla yüzde onluk bir kısmını edinebiliyor iken; yeni düzenleme ile edinime açık alanlar, özel mülkiyetin mümkün olduğu alanlar olarak ifade edilmiş ve ilçe yüz ölçümünün özel mülkiyete konu alanlarının yüzde onu olarak belirlenmiştir.

Yine önceki hüküm gereği yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümünü iki buçuk hektarı geçemiyor iken; yeni düzenleme ile yabancı gerçek kişiler, ülke genelinde kişi başına 30 hektarı geçmemek şartıyla ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilmektedirler. Ayrıca, Cumhurbaşkanlığı'na bu miktarı iki katına kadar artırma yetkisi verilmiştir.

Önceki düzenlemede yabancılar sadece Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebiliyor iken yeni düzenleme ile işyeri ve mesken sınırlaması kaldırılmış olup böylelikle yabancıların işyeri ve mesken dışında arsa ve tarla gibi farklı nitelikteki taşınmazları edinimlerinin de önü açılmıştır.

Yeni düzenleme ile ayrıca, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yapısız taşınmaz edinmeleri halinde, geliştirecekleri projeyi 2 yıl içinde ilgili bakanlığa onaylatma zorunluluğu getirilmiş ve süresi içerisinde projesi geliştirilmeyen taşınmazlar için tasfiye ön görülmüştür. Ayrıca edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazların da tasfiyesi yoluna gidilecektir.

Aşağıda, 2644 sayılı Tapu Kanununun yabancıların taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimlerine ilişkin hükümlerine yer verilmiştir.

Madde 3 –Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.

Madde 35 – (Yeniden Düzenleme: 29/12/2005-5444/1 md.; Değişik: 3/5/2012-6302/1 md.)

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekliliğe nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.

İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl 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 Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Madde 36– (Yeniden Düzenleme: 3/7/2008-5782/2 md.; Değişik: 3/5/2012-6302/2 md.)

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 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.

Birinci fıkrada belirtilen 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 yabancı 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, askeri 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, edininin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi 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 ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde 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 37 – Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi salahiyetli makamlarından verilip Türkiye kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır.

ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU

Kanun Numarası : 2565

Kabul Tarihi : 18/12/1981

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih : 22.12.1981

Sayı : 17552

Bu kanun ile yurt savunması bakımından hayati önemi haiz askeri tesisler ve bölgelerin ve sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde ve diğer askeri tesis ve bölgeler ile kamu veya özel kuruluşlara ait her türlü yer ve tesislerin etrafında güvenlik bölgelerinin, kurulması, kaldırılması ve gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esas ve yöntemler düzenlenmiş olup belirlenen bu alanlarda alanın niteliğine göre, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmış veya sınırlandırılmıştır.

Askeri yasak bölgeler:

Madde 2 – Cumhurbaşkanı kararı ile askeri yasak bölgeler kurulabilir veya kaldırılabilir. Askeri yasak bölgeler 1 inci ve 2 nci derece askeri yasak bölge olmak üzere ikiye ayrılır.

Birbirleriyle ilgili ve yakın askeri tesisler ve bölgeler için gerektiğinde ayrı ayrı yasak bölge tayin edilmeyip bu tesis ve bölgeler için müşterek ve bir bütün olarak askeri yasak bölge tesis edilebilir veya bu şekilde birleştirilmiş olanlar ayrılabilir.

Madde 7 – 1. Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Bölge içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır.

b) Bölgeye buradaki görevlilerle, yetkili komutanlığın izin verdiği T.C. uyruğundaki diğer görevlilerden başkası giremez ve oturamaz. Ancak;

(1) Buradaki görevlilerin aile fertlerinin bölgeye girmelerine ve oturmalarına,

(2) Türk vatandaşlarının bölgedeki su kaynaklarından faydalanmalarına,

(3) Bölge içinde tespit edilecek yollardan geçiş yapılmasına,

Yönetmelikte belirtilecek esaslara göre yetkili komutanlıkça izin verilebilir.

c) Yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığının iznine bağlıdır.

d) Bölge içindeki eski eserler ve doğal kaynakların milli kuruluşlarca veya milli kuruluşların denetimi altındaki Türk veya yabancı uyruklularca araştırılması veya işletilmesi, Genelkurmay Başkanlığının olumlu mütalaasının alınması koşuluyla ilgili kanun hükümlerine göre yürütülür.

e) **(Değişik: 27/1/2004 – 5082/1 md.)** Bölgenin fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile Genelkurmay Başkanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

Madde 9 – İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Şu kadar ki, milli güvenliği sağlamak bakımından, gerekli görülecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde;

bölgede oturanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri Cumhurbaşkanının kararı ile sınırlandırılabilir.

b) Yabancı gerçek ve tüzelkişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Yabancılara ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekli ve şartlarını tespiti Cumhurbaşkanının yetkilidir.

c) (1) Yabancılar izin almadan geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar.

(2) Görevli yabancı uyruklu sivil kişilere izinler garnizon komutanlığının görüşü alınarak valiliklerce verilir.

(3) Görevli yabancı uyruklu asker kişilere izinler Genelkurmay Başkanlığınca verilir. Ancak bu yetki yönetmelikte belirtilecek komutanlıklara devredilebilir. Verilen izinlerden ilgili valiliklere de bilgi verilir.

Madde 28 – Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir.

Madde 29 – 28 inci madde kapsamına giren bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere ait taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekli ve şartlarını belirlemeye Cumhurbaşkanının yetkilidir.

YABANCILAR VE ULUSLARARASI KORUMA KANUNU

Kanun Numarası: 6458

Kabul Tarihi: 4.4.2013

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 11.4.2013

Sayı: 28615

Yabancılarla ilgili iş ve işlemlere; sınırlarda, sınır kapılarında ya da Türkiye içinde yabancıların münferit koruma talepleri üzerine sağlanacak uluslararası korumaya ve ayrılmaya zorlandıkları ülkeye geri dönemeyen ve kitlesel olarak Türkiye'ye gelen yabancılar için acil olarak sağlanacak geçici korumaya ilişkin düzenlemeler içeren Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinimini ilgilendiren maddelerine yer verilmiştir.

Vatansızlığın tespiti

Madde 50 – (1) Vatansızlığın tespiti Genel Müdürlükçe yapılır. Vatansız kişilere, Türkiye'de yasal olarak ikamet edebilme hakkı sağlayan Vatansız Kişi Kimlik Belgesi düzenlenir. Başka ülkeler tarafından vatansız kişi işlemi görenler bu haktan yararlandırılmaz.

(2) Vatansız kişiler, Vatansız Kişi Kimlik Belgesi almakla yükümlü olup, belge Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınarak valiliklerce düzenlenir. Hiçbir harca tabi olmayan bu belge, ikamet izni yerine geçer ve iki yılda bir valiliklerce yenilenir. Vatansız Kişi Kimlik Belgesinde yabancı kimlik numarası da yer alır.

(3) Vatansız Kişi Kimlik Belgesine sahip olarak Türkiye'de geçirilen süreler, ikamet sürelerinin toplanmasında hesaba katılır.

(4) Vatansız Kişi Kimlik Belgesi, kişinin herhangi bir ülke vatandaşlığını kazanmasıyla birlikte geçerliliğini kaybeder.

(5) Vatansızlık durumlarının tespiti ve Vatansız Kişi Kimlik Belgesiyle ilgili usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Vatansız kişilere tanınan haklar ve güvenceler

Madde 51 – (1) Vatansız Kişi Kimlik Belgesine sahip kişiler;

- a) Bu Kanundaki ikamet izinlerinden birini almak üzere talepte bulunabilirler,
- b) Kamu düzeni veya kamu güvenliği açısından ciddi tehdit oluşturmadıkları sürece sınır dışı edilmezler,
- c) Yabancılarla ilgili işlemlerde aranan karşılıklılık şartından muaf tutulurlar,
- ç) Çalışma izniyle ilgili iş ve işlemlerde 4817 sayılı Kanun hükümlerine tabidirler,
- d) 5682 sayılı Kanununun 18 inci maddesi hükümlerinden yararlanabilirler.

Uluslararası Koruma Çeşitleri, Uluslararası Korumanın Haricinde Tutulma

Mülteci

Madde 61 – (1) Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin

dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemleri sonrasında mülteci statüsü verilir.

Uluslararası koruma statüsü sahibi kimlik belgesi

Madde 83 – (1) Mülteci statüsü verilenlere yabancı kimlik numarasını içeren üçer yıl süreli kimlik belgesi düzenlenir.

(2) Şartlı mülteci ve ikincil koruma statüsü verilenlere, yabancı kimlik numarasını içeren birer yıl süreli kimlik belgesi düzenlenir.

(3) Birinci ve ikinci fıkralardaki kimlik belgeleri hiçbir harca tabi olmayıp ikamet izni yerine geçer. Kimlik belgelerinin şekil ve içeriği Genel Müdürlükçe belirlenir.

Seyahat belgesi

Madde 84 – (1) Mültecilere, valiliklerce Sözleşmede belirtilen seyahat belgesi düzenlenir.

(2) Şartlı mülteci ve ikincil koruma statüsü sahiplerinin seyahat belgesi talepleri 5682 sayılı Kanunun 18 inci maddesi çerçevesinde değerlendirilir.

Haklar ve Yükümlülükler

Hak ve yükümlülüklerle ilişkin genel ilkeler

Madde 88 – (1) Uluslararası koruma statüsü sahibi kişiler, karşılıklılık şartından muaftır.

(2) Başvuru sahibine, başvurusu reddedilen veya uluslararası koruma statüsü sahibi kişilere sağlanan hak ve imkânlar, Türk vatandaşlarına sağlanan hak ve imkânlardan fazla olacak şekilde yorumlanamaz.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
HÜKÜMETİ VE KUZAY KIBRIS TÜRK
CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ ARASINDA
İKİ ÜLKE VATANDAŞLARINA İLAVE
KOLAYLIKLAR TANINMASINA İLİŞKİN
ANLAŞMANIN ONAYLANMASININ
UYGUN BULUNDUĞUNA DAİR KANUN**

Kanun No: 4465

Kabul Tarihi: 3.11.1999

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 11.11.1999

Sayı: 23873

Türkiye Cumhuriyeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) arasında ilişkilerin her alanda daha da güçlendirilmesi ve derinleştirilmesi amacıyla çıkarılan bu Kanun ile KKTC vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın almında da kolaylık sağlanması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Madde 1- 19 Temmuz 1999 tarihinde Lefkoşa’da imzalanan “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma”nın onaylanması uygun bulunmuştur.

Madde 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ HÜKÜMETİ VE KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ ARASINDA İKİ ÜLKE VATANDAŞLARINA İLÂVE KOLAYLIKLAR TANINMASINA İLİŞKİN ANLAŞMA

Türkiye Cumhuriyeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti arasında imzalanmış olan 19 Temmuz 1999 tarihli Anlaşma ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın alma işlemlerinin kolaylaştırılacağı hüküm altına alınmış olup Anlaşmanın ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlarının 20 Ocak 1997 ve 23 Nisan 1998 tarihlerinde imzaladıkları Ortak Deklarasyon ve iki ülke arasında 20 Temmuz 1997 tarihinde kabul edilen Ortak Açıklamada belirtilen Türkiye Cumhuriyeti (TC) ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) arasında ilişkilerin her alanda daha da güçlendirilmesi ve derinleştirilmesi hedefini teyid ederek,

Türkiye-KKTC Ortaklık Konseyi Eşbaşkanlarının 14 Kasım 1998 tarihinde yayınladıkları Ortak açıklamada öngörüldüğü üzere, KKTC vatandaşlarının TC vatandaşlarına tanınan tüm ekonomik ve sosyal haklardan yararlanmasının sağlanması amacıyla,

Her iki ülke Anayasalarının ve vatandaşlarının hak ve ödevlerini düzenleyen diğer yasaların münhasıran kendi vatandaşlarına tanıdığı hak ve sorumlulukları muhafaza ederek,

aşağıdaki hususlar üzerinde anlaşmışlardır.

Madde 1: Türkiye Cumhuriyeti, talepte bulunan KKTC vatandaşlarının 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu ve ilgili mevzuatın öngördüğü koşullara sahip olmaları halinde Bakanlar Kurulu

Kararı ile Türk vatandaşlığına alınarak çifte vatandaşlık statüsüne kavuşturulmalarında öncelikli ve süratlendirilmiş bir yöntem benimseyecektir.

Madde 4: KKTC vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın alma işlemleri kolaylaştırılacaktır.

Madde 5: KKTC vatandaşları, 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine Müsteşarlığından izin almaksızın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, doğrudan Sanayi ve Ticaret Bakanlığına başvurarak mevcut ya da kurulacak sermaye şirketlerine ortak olabileceklerdir.

Madde 6: Türkiye’de ve KKTC’nde ikamet eden veya KKTC dışında yaşayan KKTC vatandaşlarına, seyahat özgürlüklerini sağlamak üzere Yabancılara Mahsus Damgalı Pasaport uygulaması çerçevesinde azamî iki yıl geçerli olarak verilmekte olan bu pasaportların geçerlilik süresi, KKTC pasaportunun geçerlilik süresini aşmamak kaydıyla, azamî 5 yıl süre ile verilebilecektir.

Madde 7: KKTC vatandaşlarına, TC pasaportuna sahip olmak istedikleri takdirde, TC Büyükelçilikleri ve TC Başkonsolosluklarınca re’sen bir yıla kadar geçerli yeni pasaport verilebilecektir. Yeni pasaport verme işlemi KKTC vatandaşlarının KKTC makamlarından alacakları resmî belge üzerine yapılacak ve TC pasaportu verilmesinde ilgili TC Dış Temsilciliklerinin olumlu kanaati esas olacaktır.

KKTC vatandaşlarına, hamili oldukları TC pasaportunu zayi etmeleri halinde ikamet yerlerindeki TC Büyükelçilikleri, TC Başkonsoloslukları veya ilgili Valiliklerce, takdir hakkı saklı kalmak kaydıyla re’sen 1 yıla kadar geçerli pasaport verilebilecektir. Zayi nedeniyle yeni düzenlenen TC pasaportu hamili KKTC vatandaşlarına ait kimlik bilgileri TC Dışişleri Bakanlığı kanalıyla TC İçişleri Bakanlığına intikal ettirilecek ve anılan

Bakanlığın tasvibi üzerine yeni pasaport 5 yıla kadar temdit edilebilecektir.

Madde 8: KKTC vatandaşlarına verilen Yabancılar Mahsus Damgalı Pasaportların yeniden temdit edilme imkânı kalmadığı hallerde bu pasaport sahibi KKTC vatandaşlarına TC Büyükelçilikleri ve TC Başkonsolosluklarınca ve Türkiye Cumhuriyeti Valiliklerince re'sen 5 yıla kadar süreli yeni pasaport verilecektir.

Madde 9: KKTC vatandaşlarına verilen Yabancılar Mahsus Damgalı Pasaport, mevzuatta öngörülen takdir hakkı mahfuz kalmak koşulu ile yurt dışındaki bütün TC Büyükelçilikleri ve TC Başkonsolosluklarınca, Türkiye dahili ise bütün TC Valiliklerince re'sen uzatılacaktır.

ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası: 4046

Kabul Tarihi: 24.11.1994

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 27.11.1994

Sayı: 22124

Ekonomide verimlilik artışı, kamu giderlerinde azalma sağlamak, Hazineye ait taşınmazları değerlendirmek suretiyle kamuya gelir sağlamayı amaçlayan Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un yabancılara gayrimenkul satışı başlığı altındaki 14. maddesine yer verilmiştir.

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Madde 14 –Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere gayrimenkul satışı ve devri mütekabiliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.

TÜRK PETROL KANUNU

Kanun No. 6491

Kabul Tarihi: 30/5/2013

Yayımlandığı Resmi Gazete: 11.06.2013

Sayı : 28674

Türkiye Cumhuriyeti petrol kaynaklarının millî menfaatlere uygun olarak hızlı, sürekli ve etkili bir şekilde aranmasını, geliştirilmesini ve üretilmesini sağlamak üzere Türkiye’de petrol arama ve üretim faaliyetlerinin düzenlenmesi, yönlendirilmesi, teşvik edilmesi, denetlenmesi, arama ve üretim için gerekli bilgilerin ve verilerin toplanması, değerlendirilmesi ve kullanıma sunulmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen Türk Petrol Kanunu’nun yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri ile ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Vergilendirme

Madde 12 – (1) Petrol hakkı sahiplerinin, safi kazançları üzerinden ödemekle yükümlü buldukları vergiler ve hissedarları adına yapmaları gereken gelir vergileri kesintisi toplamı yüzde 55 oranını geçemez.

(2) Dar mükellefiyet esasında vergilendirilen kurumlara, bu Kanun hükümleri uyarınca petrol arama faaliyetleri için yapılan serbest meslek kazancı ödemelerinden 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca yüzde 5’i oranında tevkifat yapılır.

(3) Bu Kanunda yazılı petrol işlemleri ile birlikte genel hükümlere bağlı diğer faaliyetlerde bulunan petrol hakkı sahiplerinin petrol işlemlerine ait faaliyetleri, diğer faaliyetlerinden ayrı olarak muhasebe kayıtlarında izlenir ve vergilendirilir. Esas faaliyetleri bu Kanuna göre petrol işlemi olan iki

veya daha fazla petrol hakkı sahibi, aralarında bir ortaklık oluşturmuş olsa bile ayrı ayrı vergiye tabi olurlar.

(4) 5520 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan parantez içi hüküm, petrol işleminden elde edilen gelir ve kazançlara uygulanmaz.

(5) Devlet hissesi hariç olmak üzere, petrol hakkı sahibinin petrol işlemi için yapmış olduğu yatırımlara tekabül eden sermayesi karşılığında üretimden elde edeceği gelirler, dar mükellefiyet esasında vergilendirilen yabancı kurumlar için sermayenin cari kur üzerinden geri alınmasına kadar, tam mükellefiyet esasında vergilendirilen yerli kurumlar için ise yapılan yatırım maliyeti itfa yoluyla gidere dönüştürülene kadar 213 sayılı Kanun hükümlerine göre itfa payı olarak addolunurlar. Petrol hakkı sahiplerinin bu Kanunla mülga 7/3/1954 tarihli ve 6326 sayılı Petrol Kanununa göre geçmiş yıllarda yabancı para cinsinden ithal etmiş olduğu fakat halen transferi gerçekleşmemiş sermayesinden arta kalan miktarlar için de bu kural uygulanır.

Yasaklar ve özel hükümler

Madde 22 – (1) Bu Kanuna göre araştırma izni, arama ruhsatı ve işletme ruhsatı alınmadan hiçbir petrol işlemi yapılamaz.

(2) Başka bir kanuna göre alınmış herhangi bir hak, bu hakkın sahibine bir petrol işlemi yapma hakkını vermez.

(3) Petrol işlemi sona ermiş bulunan petrol hakkı sahibi, araziye eski hâline getirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğe ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir.

(4) Petrol hakkı sahibi, üzerinde işlem yaptığı arazinin maliki veya zilyedi bulunan kişiye, araziye, o

yerdeki tesislere verdiği zararı ve bu kişinin mahrum kaldığı ürün bedelini veya işletme kazancını ödemekle mükelleftir.

(5) Bu Kanundaki esaslara uygun olmak şartıyla, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine araştırma izni, arama ruhsatı ve işletme ruhsatı verilir.

(6) Bu Kanuna göre verilmiş bir hak, başka bir kanuna göre girilmesi veya bulunulması yasak olan bir yere girme veya o yerde bulunma hakkını vermez.

(7) Petrol hakkı sahibi, petrol işlemi esnasında doğrudan veya dolaylı olarak tehlikeli fiil oluşturamaz, oluşmasına izin veremez. Petrol hakkı sahibi ruhsatı dâhilinde yöre halkının yaşamını zora sokmayacak, doğaya ve çevreye zarar vermeyecek ve bunları tehlikeye atmayacak şekilde petrol işlemi için gerekli tesis ve ekipmanı kurar.

(8) Petrol hakkı alınmasından önce, petrol işlemleri esnasında doğabilecek zarar ve ziyanı karşılamak üzere teminat verilmesi zorunludur. Teminat miktarları hektar başına; araştırma izinleri için araştırma izin harcının on binde 5'i, arama ruhsatları için arama ruhsat harcının binde 1'i, işletme ruhsatları için işletme ruhsat harcının binde 5'idir. Bu oranı yüzde 50 oranında artırmaya veya eksiltmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Petrol hakkı sahibi teminatını, yeni belirlenen tutarlara iki ay içinde tamamlar.

(9) Bir petrol işlemi tehdit eden şartlar oluştuğunda petrol hakkı sahibi, Genel Müdürlüğü ve etkilenebilecek diğer petrol hakkı sahiplerini derhâl haberdar eder ve tehdidin mahiyeti ile bunu önlemek üzere alınmakta olan tedbirleri bildirir. Genel Müdürlük, alınmış ve alınacak olan tedbirleri yetersiz gördüğü takdirde, petrol hakkı sahibinden ilave tedbirler almasını isteyebilir.

(10) Petrol hakkı sahibi olacak özel hukuk tüzel kişileri 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Türkiye’de petrol hakkı sahibi olacak ve yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, Türk parasının kıymetini koruma hakkındaki mevzuata göre Türkiye’deki faaliyetleri bakımından Türkiye’de yerleşik sayılırlar.

(11) Hudutlarda, askeri yasak bölgelerde, tarihi yerlerde ve yerleşim yerlerine hangi mesafede petrol işlemi yapılabileceği hususu yönetmelikle belirlenir.

(12) Petrol hakkı sahipleri, 1 Ocak 1980 tarihinden sonra keşfettikleri petrol sahalarında ürettikleri ham petrol ve doğalgazın tamamı üzerinden, kara sahalarında yüzde 35’ini ve deniz sahalarında yüzde 45’ini ham veya mahsul olarak ihraç etmek hakkına sahiptirler; geri kalan kısım ile 1 Ocak 1980 tarihinden önce bulunmuş sahalarından üretilen ham petrol ve doğalgazın tamamı ve bunlardan elde edilen petrol mahsulleri memleket ihtiyacına ayrılır. Bu oranları yeniden belirlemeye ve uygulamaya ilişkin usul ve esasları düzenlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Değiştirilen ve yürürlükten kaldırılan hükümler

Madde 27 – (1) 19/4/1926 tarihli ve 815 sayılı Türkiye Sahillerinde Nakliyatı Bahriye (Kabotaj) ve Limanlarla Kara Suları Dahilinde İcra San’at ve Ticaret Hakkında Kanununun;

c) 3 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Ancak, petrol hakkı sahibi yabancılar da Türk kara suları dâhilinde petrol arama ve üretim faaliyetlerini icra edebilirler.”

TURİZMİ TEŞVİK KANUNU

Kanun Numarası : 2634

Kabul Tarihi : 12.3.1982

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 16.3.1982

Sayı : 17635

Turizm hizmeti ile bu hizmetin gereği kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespiti ile geliştirilmelerine, turizm yatırım ve işletmelerinin teşvik edilmesine, düzenlenmesine ve denetlenmesine ilişkin hükümler içeren Turizmi Teşvik Kanunu'nun yabancılara taşınmaz ve sınırlı aynı hak tahsisine ilişkin maddelerine yer verilmiştir.

Taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı:

Madde 8 –

C. (**Değişik: 7/5/2008-5761/2 md.**) Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisine ilişkin esaslar ile süreler, bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, saydamlık, güvenilirlik, eşit muamele, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkeleri doğrultusunda Bakanlık, Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir.

D. (**Değişik: 7/5/2008-5761/2 md.**) Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları c fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağım-

sız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.

E. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Cumhurbaşkanı kararı ile istisna edilebilir. Bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.

BAZI YATIRIM VE HİZMETLERİN YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ ÇERÇEVESİNDE YAPTIRILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası: 3996

Kabul Tarihi: 8.6.1994

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 13.6.1994

Sayı: 21959

Kamu kurum ve kuruluşlarınca (kamu iktisadi teşebbüsleri dâhil) ifa edilen, ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılmasını sağlamak amacı ile çıkarılan Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun'un yabancı yatırımlara ilişkin ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Kapsam

Madde 2 – (Değişik birinci fıkra: 24/11/1994-4047/1 md.) Bu Kanun, köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, kongre merkezi, kültür ve turizm yatırımları, ticari bina ve tesisler, spor tesisleri, yurtlar, tema parklar, balıkçı barınakları, silo ve depo tesisleri, jeotermal ve atık ısıya dayalı tesisler ve ısıtma sistemleri (Ek ibare: 20/12/1999-4493/1 md.) elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, trafiği yoğun karayolu, demiryolu ve raylı sistemler, gar kompleksi ve istasyonları, teleferik ve telesiyej tesisleri, lojistik merkezi, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları, yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, Kanal İstanbul ve

benzeri su yolu projeleri, sınır kapıları ve gümrük tesisleri, milli park (özel kanunu olan hariç), tabiat parkı, tabiatı koruma alanı ve yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalalarında planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Birinci fıkrada öngörülen yatırım ve hizmetlerin bu Kanuna göre sermaye şirketleri veya yabancı şirketler eli ile gerçekleştirilmesi bu yatırım ve hizmetlerin, ilgili kamu ve kuruluşları (kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) tarafından görülmesine ilişkin kanunların istisnasını teşkil eder.

Tanımlar

Madde 3 –Bu Kanunda geçen;

d) Yabancı Şirket: 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümleri uyarınca Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen kuruluşu, ifade eder.

Yetki Madde 4 –Bu Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen yatırım ve hizmetlerin yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketleri veya yabancı şirketler eli ile gerçekleştirilmesindeki usul ve esaslar; bu şirketlerde aranılacak özellikler, sözleşmelerin kapsamı, yatırım sonucu oluşacak mal ve hizmetlerin ücretinin belirlenmesine uygulanacak kriterler ve konuya ilişkin diğer ilkelere yer verilmek suretiyle Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulur.

Ek fıkra: 13/2/2011-6111/131 md.) Bu Kanun kapsamında yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlere ilişkin uygulama sözleşmeleri; yetkili idarelerin bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu Bakanın onayı alınarak sermaye şirketi veya yabancı şirket ile imzalanır.

Sözleşme

Madde 5 –(Değişik: 20/12/1999 –4493/2 md.) Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirket arasında yapılacak sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabidir.

Sorumluluk ve Tazminat

Madde 6 –Yatırım ve/veya hizmetin belirlenen süre içerisinde projelendirilmesi, finansmanı, kurulması ve işletilmesinden sermaye şirketi veya yabancı şirket sorumludur. Bu şirketlerin sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde idarenin uğrayacağı zararın tazminine ilişkin hükümler sözleşmede yer alır.

Süre

Madde 7 –Yapılacak sözleşmelerde sermaye şirketinin veya yabancı şirketin yapım ve işletmesini üstleneceği yatırım ve hizmetin süresinin belirlenmesinde yatırım bedelinin (elde edilecek kar dahil) ve yatırım için sağlanan kredilerin geri ödeme süresi ile projenin mahiyeti, sermayenin miktarı ve işletme esasları dikkate alınır. Sözleşmelerin süresi 49 yıldan fazla olamaz.

Devir

Madde 9 –Bu Kanuna göre sermaye şirketi veya yabancı şirket tarafından yapılan yatırım ve hizmetler, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte her türlü borç ve taahhütlerden arı, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçer.

Kamulaştırma

Madde 10 –Bu Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetler için gerekli kamulaştırma işlemleri idare tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti idareye aittir. Kamulaştırma

bedelinin tamamen veya kısmen sermaye şirketi veya yabancı şirketçe ödenmesi hususu idare ile bu şirketler arasında yapılacak sözleşmelerde hükme bağlanabilir.

Garantiler

Madde 11 –(Değişik: 30/08/1996 –4180/1 md.) (...) (2)yap-işlet-devret modeli çerçevesindeki yatırım projeleri için idare adına sermaye şirketleri ya da yabancı şirketlere, kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı ortaklıklarının ve mahalli idarelerin satın alacakları mal ve hizmet bedelleri ile kamu kuruluşlarınca, bu şirketlere taahhüt edilmiş üretim girdilerinin temin edilememesi halinde ilgili sözleşme çerçevesinde ortaya çıkabilecek ödeme yükümlülükleri için garanti vermeye, sözleşme hükümleri gereği malî yükümlülük altına giren kamu kurum ve kuruluşları ile fonlar lehine garanti vermeye, gerektiğinde, proje ile ilgili anlaşmalardaki koşullar çerçevesinde köprü krediler sağlanmasına veya sağlanacak bu krediler için geri ödeme garantisi vermeye ve yap-işlet-devret modeline dayanan tesisin ve/veya şirket hisselelerinin söz konusu projelere ilişkin anlaşmalardaki koşullara uygun olarak satın alınması halinde de dış kredi borçlarını yüklenecek kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı ortaklıklarının ve mahalli idarelerin lehine, finansör kuruluşlara garanti vermeye ve garanti koşullarını belirlemeye Cumhurbaşkanlığı yetkilidir.

Muafiyetler

Madde 12 – 2 nci maddede belirtilen konularda ve yap-işlet-devret modeli çerçevesinde idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirketin yapacağı bütün iş ve işlemler 1.7.1964 tarihli ve 488 sayılı Kanuna göre alınan damga vergisi ile 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Kanun uyarınca alınan harçlardan muafır

DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR KANUNU

Kanun Numarası: 4875

Kabul Tarihi: 5.6.2003

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 17.6.2003

Sayı : 25141

18.1.1954 tarihli ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nu yürürlükten kaldıran 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile yabancı yatırımcının tanımı yapılmıştır. Öte yandan Kanun'da doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesine ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların arttırılmasına ilişkin esaslar ile doğrudan yabancı yatırımlara uygulanacak olan muameleye ilişkin hükümler yer almaktadır.

Tanımlar

Madde 2–Bu Kanunda geçen;

a) Yabancı yatırımcı: Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapan,

1)Yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını,

2) Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları,

b) Doğrudan yabancı yatırım: Yabancı yatırımcı tarafından,

1) Yurt dışından getirilen; -Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca alım satımı yapılan konvertibl para şeklinde nakit sermaye,-Şirket menkul

kıymetleri (Devlet tahvilleri hariç),-Makine ve teçhizat,-Sınaî ve fikrî mülkiyet hakları,

2) Yurt içinden sağlanan; -Yeniden yatırımda kullanılan kâr, hâsılat, para alacağı veya malî değeri olan yatırımla ilgili diğer haklar, -Doğal kaynakların aranması ve çıkarılmasına ilişkin haklar, gibi iktisadî kıymetler aracılığıyla;

i) Yeni şirket kurmayı veya şube açmayı,

ii) Menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az % 10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olmayı,

e) Müsteşarlık: Hazine Müsteşarlığını, İfade eder.

Doğrudan yabancı yatırımlara ilişkin esaslar

Madde 3—a) Yatırım serbestisi ve millî muamele Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe;

1-Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir.

2-Yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabidirler.

b) Kamulaştırma ve devletleştirme Doğrudan yabancı yatırımlar, yürürlükteki mevzuat gereğince; kamu yararı gerektirmedikçe ve karşılıkları ödemedikçe kamulaştırılmaz veya devletleştirilemez.

c) Transferler yabancı yatırımcıların Türkiye’deki faaliyet ve işlemlerinden doğan net kâr, temettü, satış, tasfiye ve tazminat bedelleri, lisans, yönetim ve benzeri anlaşmalar karşılığında ödenecek meblağlar ile dış kredi ana para ve faiz ödemeleri, bankalar veya özel finans kurumları aracılığıyla yurt dışına serbestçe transfer edilebilir.

d)İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/3/2008 tarihli ve E.: 2003/71, K.: 2008/79 sayılı Kararı ile.)

e) Uyuşmazlıkların çözümü özel hukuka tabi olan yatırım sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümü ile yabancı yatırımcıların idare ile yaptıkları kamu hizmeti imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden kaynaklanan yatırım uyuşmazlıklarının çözümlenmesi için; görevli ve yetkili mahkemelerin yanı sıra, ilgili mevzuatta yer alan koşulların oluşması ve tarafların anlaşması kaydıyla, milli veya milletlerarası tahkim ya da diğer uyuşmazlık çözüm yollarına başvurulabilir.

f) Nakit dışı sermayenin değer tespiti nakit dışındaki sermayenin değer tespiti, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılır. Yabancı ülkelerde kurulu bulunan şirketlerin menkul kıymetlerinin yatırım aracı olarak kullanılması halinde, menşe ülke mevzuatına göre değer tespitine yetkili makamların veya menşe ülke mahkemelerince tespit edilecek bilirkişilerin ya da uluslararası değerlendirme kuruluşlarının değerlendirmeleri esas alınır.

g) Yabancı personel istihdamı bu Kanun kapsamında kurulan şirket, şube ve kuruluşlarda istihdam edilecek yabancı uyruklu personele, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca çalışma izni verilir. (Mülga ikinci cümle: 28/7/2016-6735/27 md.) (Mülga üçüncü-dördüncü cümle: 28/7/2016-6735/27 md.)

h) İrtibat büroları Müsteşarlık, yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş şirketlere, Türkiye'de ticarîfaaliyette bulunmamak kaydıyla irtibat bürosu açma izni vermeye yetkilidir.

KÜLTÜR YATIRIMLARI VE GİRİŞİMLERİNİ TEŞVİK KANUNU

Kanun Numarası: 5225

Kabul Tarihi: 14.7.2004

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 21.7.2004

Sayı: 25529

Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu, Kanun'un amacına yönelik faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan yerli veya yabancı tüzelkişilerin yatırım veya girişimlerinin teşvik edilmesi, belgelendirilmesi ve denetlenmesi işlemlerine ilişkin usul ve esasları içermekte olup Kanun'un yabancılara taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin maddelerine yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

Madde 1- Bu Kanunun amacı; bireyin ve toplumun kültürel gereksinimlerinin karşılanmasını; kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın korunmasını ve sürdürülebilir kültürün birer ögesi haline getirilmesini; kültürel iletişim ve etkileşim ortamının etkinleştirilmesini; sanatsal ve kültürel değerlerin üretilmesi, toplumun bu değerlere ulaşım olanaklarının yaratılması ve geliştirilmesini; ülkemizin kültür varlıklarının yaşatılması ve ülke ekonomisine katkı yaratan bir unsur olarak değerlendirilmesi, kullanılması ile kültür merkezlerinin yapımı ve işletilmesine yönelik kültür yatırımı ve kültür girişimlerinin teşvik edilmesini sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2-Bu Kanun; münhasıran bu Kanunun amacına yönelik faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan yerli veya yabancı tüzel kişilerin yatırım veya girişimlerinin teşvik edilmesi, belgelendirilmesi ve denetlenmesi işlemlerine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Teşvik unsurları

Madde 5- Bu Kanun kapsamındaki kültür yatırımı ve girişimleri için uygulanacak teşvik unsurları şunlardır:

a) Taşınmaz mal tahsisi; Bakanlık, bu Kanun kapsamında kültür yatırımı ve girişimleri için taşınmaz mal tahsis etmeye yetkilidir. Bakanlıkça tahsisi uygun görülen taşınmaz mallardan;

1. Hazine adına tescilli olanlar Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığının uygun görüşü ile en geç üç ay içerisinde,

2. Mülkiyeti 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun eki (II) sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olanlar, Bakanlığın talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü ile en geç üç ay içinde bedelsiz olarak Hazine adına tapuya tescil edilerek, Bakanlığa tahsis edilir. Hazineye ait olup halen Bakanlığa tahsisli taşınmaz mallar, bu Kanun kapsamında Bakanlıkça tahsis edilebilir.

Bu taşınmaz malların tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde bağımsız ve sürekli üst hakkı tesisine ilişkin esaslar ile süreler, taşınmaz malın bulunduğu yer itibarıyla bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir. Bu taşınmaz mallar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dâhil olmak üzere irtifak hakkı tesisleri ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı

gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.

Bu Kanuna göre tahsis edilen, ancak tahsisi iptal edilen veya tahsis süresi sona eren taşınmaz mallar üzerinde bulunan yapı, tesis ve müstemilat bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. İlgililer, bunlar için herhangi bir hak veya bedel talep edemez. İl özel idareleri ile belediyeler, mülkiyetlerinde olan taşınmaz malları, Bakanlığın uygun görüşü üzerine bu Kanun hükümlerine göre tahsis edebilirler. Bu bendin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığı ve Bakanlıkça müştereken çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

PETROLÜN BORU HATLARI İLE TRANSİT GEÇİŞİNE DAİR KANUN

Kanun Numarası : 4586

Kabul Tarihi : 23.6.2000

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 29.6.2000

Sayı : 24094

Petrolün boru hatları ile transit geçişine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve her bir transit petrol boru hattı projesi ile ilgili Türkiye'nin taraf olduğu milletlerarası anlaşma hükümlerinin uygulanmasını sağlamak üzere çıkarılan Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanunun yabancılar ile taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine ilişkin hükümlerine yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Tanımlar ve Yetki

Amaç

Madde 1 – Bu Kanunun amacı, petrolün boru hatları ile transit geçişine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve her bir transit petrol boru hattı projesi ile ilgili Türkiye'nin taraf olduğu milletlerarası anlaşma hükümlerinin uygulanmasını sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2 – Bu Kanun, petrolün boru hatları ile transit geçişine ilişkin olarak; etüd, güzergâh tayini, mühendislik, finansman, kamulaştırma işlemleri, inşaat, devreye alma, işletme, bakım, onarım, genişletme, terminallerden yükleme, depolama, sevkiyat, yönetim, terk işlemleri, terk sonrası çevresel rehabilitasyon faaliyetlerini ve projelerle ilgili diğer tüm faaliyetleri kapsar.

Kamulaştırma ve tescil

Madde 8 – Transit petrol boru hattı projesi ile ilgili olarak;

a) Boru hattı güzergâhı ve diğer tesislere ilişkin olarak arazi ile ilgili yapılması gereken etüt, izin, kamulaştırma ve diğer işlemleri yürütmek üzere, Cumhurbaşkanını bir kamu kurum veya kuruluşunu görevlendirebilir.

b) Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu, bu görevi en kısa zamanda ve öncelikle yerine getirmek zorundadır. Söz konusu kamu kurum veya kuruluşu, bu kamulaştırma kapsamına giren her türlü eylem ve işlem ile ilgili olarak çıkabilecek hukukî ihtilafların da muhatabıdır.

c) Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunca, gerekli arazilerin tespiti sırasında, yapılacak masraflar ile üçüncü şahıslara verilebilecek maddî zararlar, bu maddenin uygulanmasında kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir.

d) Transit petrol boru hattı ve ilgili tesislerine ilişkin olarak yapılacak kamulaştırma veya diğer iktisaplarda, yatırımcı tarafından ödenecek arazi bedelinin ilgili proje anlaşması kapsamında sabit bir fiyat olarak belirlendiği durumlarda, fiili ödemeler ile mülk sahiplerince açılacak bedele itiraz davalarında belirlenecek fiyatlar arasındaki fark, ilgili proje anlaşmasında belirlenen sabit bedeli aşığı ölçüde, genel bütçeye konulacak ödenekten karşılanır.

e) Görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu, kamulaştırma ve/veya diğer iktisapları, mülkiyet edinme veya gayrimenkul üzerinde müstakil ve daimî haklar dahil irtifak hakkı tesisi suretiyle yapabilir.

1) Transit petrol boru hattı projesine ait boru hattı güzergâhında bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile tapulama veya kadastro sırasında tespit veya tescil dışı bırakılmış yerler ve

tahdit görmemiş ormanlar, Hazine adına tapu siciline tescil edilir.

2) (1) numaralı alt bende göre tescil edilen yerler ile diğer kamu kurum ve kuruluşları ve Hazine adına tapu siciline tescil edilmiş bulunan tescilli ormanlar dahil gayrimenkuller üzerinde, kamulaştırma ile görevlendirilen kuruluşun ilgili kuruma vereceği bilgiye dayanılarak kamulaştırma ile görevlendirilen kuruluş lehine müstakil ve daimî hak dahil irtifak hakkı tesis edilir.

f) Bu maddenin c bendinin (1) numaralı alt bendinde sayılan yerler dışında kalan ve transit petrol boru hattı projesi güzergâhında bulunan mera, çayır, yaylak ve kışlak gibi orta mallarının vasıfları, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca 4342 sayılı Mera Kanununa bağlı kalmaksızın re'sen kaldırılarak Hazine adına tescil edildikten sonra kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kuruluşu lehine müstakil ve daimî hak olarak tesis edilir.

g) Orman sayılan yerlerden geçecek transit petrol boru hattı projesine ilişkin boru hattı ve tesisler için müstakil ve daimî haklar dahil izin ve irtifak hakkı tesisi, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre yapılır.

h) Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu lehine tesis edilen müstakil ve daimî hak, proje kapsamında petrol hakkı sahiplerine devir ve tahsis edilebilir.

İ) Boru hattı ve ilgili tesisler, belgeden ayrı olarak herhangi bir tasarrufa konu olamazlar. Bunlar petrol siciline kaydedildikten sonra belge sahibi, görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu veya Genel Müdürlüğün bu sicile atfen lüzumlu evrakları vermek suretiyle yapacağı talep üzerine tapu siciline tescil edilir. Tapu siciline, bunlara ait herhangi bir tasarrufun Genel Müdürlüğün izni olmadıkça yapılamayacağı şerhi verilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Uygulanmayacak hükümler

Madde 12 –Bu Kanun kapsamındaki hususlarla ilgili olarak milletlerarası andlaşmalarda yer alan konularda; 2644 sayılı Tapu Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile diğer kanunların tahdidi ve takyidi hüküm getiren ilgili maddeleri uygulanmaz.

ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU

Kanun Numarası: 4737

Kabul Tarihi: 09.01.2002

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 19.01.2002

Sayı: 24645

Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere çıkarılmış olan bu Kanun uyarınca kurulacak üretim bölgeleri olarak tanımlanan Endüstri Bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine ilişkin ilgili maddeler ele alınmıştır.

Yatırım izni

Madde 3/A-(Ek: 22/6/2004-5195/4 md.; Değişik: 18/6/2017-7033/78 md.) Endüstri bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Bakanlığa başvurusu üzerine, ön yer tahsisi yapılır. Ancak altyapı ile ilgili giderlerin yönetici şirket tarafından karşılandığı endüstri bölgelerinde yer alacak yatırımcılar, ön yer tahsisi için yönetici şirkete başvurur. Yönetmelikte düzenlenen esaslar çerçevesinde yönetici şirket tarafından belirlenen yatırımcılara, Bakanlıkça önyer tahsisi yapılır. ÇED mevzuatına tabi faaliyetlerden “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilerek yatırımı kabul edilen faaliyetler hakkında gerekli izin, onay ve ruhsatlar verilmeden önce başvuruda bulunan yatırımcının yatırımda kullanacağı sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Cumhurbaşkanınca belirlenen oran dâhilinde hesaplanan tutarı, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü

hesabına yatırması zorunludur. Bakanlık Merkez Saymanlığınca tahsil edilen bu tutar bütçeye gelir kaydedilir. Bu tutar özel endüstri bölgelerindeki yatırımcılardan alınmaz.(1) Yönetici şirket veya yatırımcı tarafından hazırlattırılacak imar plânları, alt yapı ve üst yapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları Bakanlık onayı ve denetimine tabidir. “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen faaliyetler hakkında, ilgili kurumlarca başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde gerekli diğer tüm ruhsat, izin ve onaylar verilir. Yönetici şirket ve yatırımcılar, her türlü ruhsat ve izinlere ilişkin harçlardan muaftır. Yatırımcının bu maddede düzenlenen yükümlülüklerini yerine getirmesini takiben, Bakanlığın uygun görüşü üzerine yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir. Atık su arıtma tesisi işleten endüstri bölgelerinden, belediyelerce atık su bedeli alınmaz.

ÇED süreci

Madde 3/B -(Ek: 22/6/2004-5195/4 md.)Endüstri bölgesi ilân edilmiş yerlerde yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişiler 2872 sayılı Çevre Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca yükümlülüklerini yerine getirmekle mükelleftirler. Ancak bu faaliyetler yer tetkiki kararından muaftır. ÇED raporunun sunulması üzerine Çevre ve Orman Bakanlığınca, faaliyetin niteliğine bağlı olarak, ÇED mevzuatında belirtilen kuruluşların temsilcilerinden oluşan inceleme ve değerlendirme komisyonu kurulur. Raporun Çevre ve Orman Bakanlığına intikali tarihinden itibaren inceleme, değerlendirme ve nihai karar verme süreci en geç iki aydır. Bu süreye, faaliyet sahibinin raporu düzeltilmesi için tanınan süre dahil değildir. Faaliyet sahibi, düzeltilmek üzere kendisine geri verilen raporunu onbeş gün içinde düzeltmek zorundadır.

Teşvikte tedbirleri

Madde 4- Endüstri bölgelerinde yeni işe başlayan gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgelerde yapacakları yatırımlara yatırım teşvik kararnameşi çerçevesinde hangi teşviklerin verileceği ve verilecek tüm teşviklerin hangi yatırımlara ne şekilde ve ne ölçüde uygulanacağı hususlarında Cumhurbaşkanını yetkilidir

Endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmaz mallar, tapuda Hazine adına tescil edilir. Kamulaştırılan bu taşınmaz malların kamulaştırma bedelleri Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden karşılanmış ise, bu taşınmaz mallar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karşılığında, kamulaştırma bedeli yatırımcılar tarafından karşılanmış ise yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilebilir. İrtifak haklarına ilişkin tüm işlemler Maliye Bakanlığınca yapılır.

Münferit yatırımlar

Madde 4/C- (Ek: 22/6/2004-5195/5 md.) Münferit bir sanayi yatırımı gerçekleştirmek amacıyla, yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine Bakanlığın uygun gördüğü alanların, Kurulun değerlendirmesinin ardından Cumhurbaşkanınca bu Kanun kapsamında münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebilir.(1) Birinci fıkra uyarınca tahsis edilebilecek yerlerde, en az yetmişbeştrilyon Türk Lirası yatırım yapılacak olması, söz konusu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması, kurulacağı alanın en az yüzellibin metre kare büyüklüğünde olması koşulları aranır. Yatırım tutarı her yıl, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranında artırılır

Yerli ya da yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin Bakanlığa başvurusunun ardından, Bakanlık yer incelemesi yapar ve incelenen alana ilişkin değerlendirme raporunu Kurula sunar. Sunulan değerlendirme raporu üzerine söz konusu alanın Kurul tarafından yatırıma uygun bulunması durumunda, ÇED mevzuatı uyarınca ÇED olumlu kararı veya ÇED gerekli değildir kararının alınmasının ardından alanın, Cumhurbaşkanı kararı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi uyarınca acele kamulaştırma yapılabileceği kaydıyla yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilir. Ayrıca, Bakanlıkça da uygun görülmesi halinde, münferit yatırım yeri olarak ilân edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak suretiyle de kamulaştırılabilir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalarda 4 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre işlem yapılır.(1) Belirlenen alanın kamulaştırılmasının ardından alan, Hazine adına tescil edilir ve sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Cumhurbaşkanıca belirlenecek tutarın, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılmasını takiben yatırımcı lehine, 3 üncü ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak bedelli veya bedelsiz olarak Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilir. Bakanlık Merkez Saymanlığınca tahsil edilen bu tutarlar bütçeye gelir kaydedilir.

Özel endüstri bölgeleri

Madde 4/Ç- (Ek: 18/6/2017-7033/79 md.) Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan, arazi alanı yüz elli bin metrekareden büyük, kurulduğu dönemde geçerli olan imar plânları uyarınca gerekli izinleri alarak faaliyete geçmiş ve yeni yapılacak yatırım yeri için en az elli bin metrekare tevsi imkânı sağlayan alanlar veya üzerinde kurulu sanayi

tesisi bulunmayan, iki yüz bin metrekareden büyük alanlar gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu, Cumhurbaşkanınca özel endüstri bölgesi olarak ilan edilir.

(2)Özel endüstri bölgesi ilan edilecek alanlarda;

a) Gerçekleştirme süresi beş yılı geçmemek üzere 213 sayılı Kanun uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranına göre güncellenmek kaydıyla en az dört yüz milyon Türk lirası tutarında yeni yatırım taahhüdünde bulunması,

b) Başvuru sahibi gerçek veya tüzel kişilerin, önerilen alanın en az %51'inin mülkiyetine ve/veya varsa süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip olması,

c) Yeni yatırıma ilişkin “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararının alınmış olması, şartları aranır. Özel endüstri bölgesi ilan edilecek alanlarda yatırıma başlanmış ancak tamamlanmamış olan yatırımlar da yeni yatırım olarak değerlendirilerek taahhüt kapsamına alınır. Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlar hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz. Bu husus tapu kütüğüne şerh edilir. Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlarda başvuru sahibinin mülkiyetinde olanlar dışında özel mülkiyete konu araziler bulunması hâlinde, bu arazilerin Bakanlıkça kamulaştırılmasının ardından Hazine adına tescili yapılır. Yatırımcı lehine, bu Kanunun 3 üncü ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak bedelli ve/veya bedelsiz olarak Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir. Özel endüstri bölgesi ilanından önce yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazineye ait veya Devletin hüküm veya tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerindeki irtifak hakları korunarak, endüstri bölgelerine sağlanan teşvikler çerçevesinde irtifak hakkı bedelleri yatırımcı lehine revize edilir. Bölgenin yö-

netimi ve işletilmesi ile bunlara ilişkin giderlerden başvuru sahibi gerçek ya da tüzel kişiler sorumlu olur. Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde kalan, başvuru sahibinin mülkiyetindeki araziler parseller hâlinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle satılabilir veya kiraya verilebilir. İrtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen araziler, Maliye Bakanlığının devir ve alt kiralamaya yönelik düzenlemeleri çerçevesinde ve her türlü sorumluluk kendisine ait olmak üzere başvuru sahibi tarafından diğer yatırımcılara devredilebilir veya kiralanabilir. Tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni, başvuru sahibinin talebi ve Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yatırımın devam etmesi şartı ile Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen koşullarla yenilenebilir. Yeni yapılacak olan yatırımlarda özel endüstri bölgelerinin imar plânları ile bölge içindeki parsel ifraz, tevhid, terk, ihdas ve benzeri imar uygulaması işlemleri başvuru sahibi tarafından hazırlanarak Bakanlıkça onaylanır. Daha önce imar plânı onaylanmış olan yerlerde ise gerekli görülmesi hâlinde mevcut plândan gelen haklar saklı kalmak kaydıyla Bakanlıkça imar plânları yeniden hazırlattırılıp onaylanabilir.

PETROL PİYASASI KANUNU

Kanun Numarası: 5015

Kabul Tarihi: 4.12.2003

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 20.12.2003

Sayı: 25322

Yurt içi ve yurt dışı kaynaklardan temin olunan petrolün doğrudan veya işlenerek güvenli ve ekonomik olarak rekabet ortamı içerisinde kullanıcılara sunumuna ilişkin piyasa faaliyetlerinin şeffaf, eşitlikçi ve istikrarlı biçimde sürdürülmesi için yönlendirme, gözetim ve denetim faaliyetlerinin düzenlenmesini sağlamak üzere çıkarılan Petrol Piyasası Kanununun yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerine ilişkin ilgili hükümlerine yer verilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

Lisansların Tâbi Olacağı Usul ve Esaslar, Lisans Sahiplerinin Temel Hak ve Yükümlülükleri Lisansların tâbi olacağı usul ve esaslar

Madde 3- Lisans kapsamındaki faaliyetlerde bulunacak özel hukuk tüzel kişileri 29.6.1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tâbidir. Türkiye’de piyasa faaliyetlerinde bulunan ve yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, Türk parasının kıymetini koruma hakkındaki mevzuata göre Türkiye’deki faaliyetleri bakımından Türkiye’de yerleşik sayılırlar.

Lisans, üzerinde kayıtlı faaliyeti yapmak üzere hak sahibi kılınan gerçek veya tüzel kişi adına verilir. Lisans belgesinde, faaliyet niteliğinin yanı sıra faaliyetin gerektirdiği tesisin türü ve coğrafi konumu, teknoloji ve miktarlar ile ilgili bilgiler de yer alır.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU

Kanun Numarası: 5901

Kabul Tarihi: 29.5.2009

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 12.6.2009

Sayı: 27256

Türk vatandaşlığının kazanılması ve kaybına dair iş ve işlemlerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirleyen Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun, doğumla Türk vatandaşı olup da izinle Türk vatandaşlığından çıkan kişiler ile bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanacaklarına ilişkin hüküm ihtiva eden ilgili maddesi ile istisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanımına ilişkin ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Türk vatandaşlığının kazanılmasında istisnai haller

Madde 12 – (1) Millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmama şartıyla Cumhurbaşkanı kararı ile aşağıda belirtilen yabancılar Türk vatandaşlığını kazanabilirler.(2) a) Türkiye'ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişiler. B) (Ek: 28/7/2016-6735/27 md.) 4/4/2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu.

- c) Vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişiler
- d) Göçmen olarak kabul edilen kişiler.

Çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar

Madde 28 – (Değişik: 9/5/2012-6304/14 md.) (1) Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır.

(4) Cumhurbaşkanı gerekli görmesi halinde üçüncü dereceden itibaren hangi dereceye kadar olan altsoyların bu maddede tanınan haklardan faydalanabileceğini belirleyebilir.

(6) Bu madde kapsamında bulunan kişilere, talepleri halinde bu maddede belirtilen haklardan faydalanabileceklerini gösteren Mavi Kart düzenlenir. Bu Kart, 21/2/1963 tarihli ve 210 sayılı Değerli Kağıtlar Kanunu kapsamındadır.

(7) Bu maddenin sağladığı hakların kullanılmasında Mavi Kartın ibrazı yeterlidir. Kartın ibraz edilememesi durumunda Kimlik Paylaşımı Sistemi aracılığıyla Mavi Kartlılar Kütüğünden alınacak kayıt örneği ve uyuğunda bulunulan devlet makamlarınca verilmiş kimlik bilgilerini gösteren belge ile işlem yapılır. Bu kişilerin kimlik bilgilerinde değişiklik olması durumunda uyuğunda bulunduğu devlet makamından alınmış eski ve yeni kimlik bilgilerini gösteren belgenin usulüne göre tasdik edilmiş Türkçe tercümesi ile birlikte ibrazı zorunludur.

(8) Bu madde kapsamında bulunan kişilere Bakanlığın tespit edeceği esaslar çerçevesinde kimlik numarası verilir. Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası aranan yerlerde bu kimlik numarası kullanılır.

Türk vatandaşlığının iptali

Madde 31 – (1) Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.

İptal kararının geçerliliği ve sonuçları

Madde 32 – (1) İptal kararı, karar tarihinden itibaren hüküm ifade eder. İptal kararı ilgili kişiye bağlı olarak Türk vatandaşlığını kazanan eş ve çocuklar hakkında da uygulanır.

Malların tasfiyesi

Madde 33 – (1) Vatandaşlığı iptal edilenler hakkında 15/7/1950 tarihli ve 5683 sayılı Yabancıların Türkiye’de İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bunlardan mallarının tasfiyesi gerekli görülen hallerde bu husus iptal kararında belirtilir. Bu kişiler en geç bir yıl içinde Türkiye’deki mallarını tasfiye etmek zorundadır. Aksi halde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına kamu haznedarlığı sistemine dahil bir kamu bankasına yatırılır.

(2) Bu kişiler iptal kararı aleyhine yargı yoluna başvurdukları takdirde malların tasfiyesi dava sonuna bırakılır.

**ECNEBİ DEVLETLERE ANKARA'DA
SEFARETHANE VE KONSOLOSHANE
İNŞA ETMEK ÜZERE MECCANEN ARSA
TAHSİSİ HAKKINDA KANUN**

Kanun Numarası: 6593

Kabul Tarihi: 20.5.1955

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 27.5.1955

Sayı: 9013

Yabancı Devletlere Ankara'da elçilik ve konsolosluk inşa etmek üzere Hazinece bedelsiz arsa tahsis ve temlikine ilişkin Kanun'un taşınmaza ilişkin ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Madde 1– Ecnebi Devletlere Ankara'da sefarethane ve konsoloshane inşa eylemek üzere Hazinece bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebilir.

Madde 2 – Gerek bu arsaların, gerekse bu arsalar üzerine inşa olunacak sefarethane ve konsoloshanelerin tapuya tescillerinde harc ve resim alınmaz.

Madde 4 – Yukarıdaki maddelerle kabul edilen bedelsiz arsa tahsis ve temlik, tapu harcı ve Gümrük Vergisi muafiyeti, bunlardan istifade edecek yabancı Devletlerin Türkiye Cumhuriyetine müteakabiliyet esasına göre aynı hakları tanınmasına bağlıdır.

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası: 4706

Kabul Tarihi: 29.6.2001

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 18.7.2001

Sayı : 24466

Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması amacıyla çıkarılan Kanun'un, karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere doğrudan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak devredilebileceğine ilişkin ilgili maddesine yer verilmiştir.

Doğrudan satış

Madde 4 – Hazineye ait taşınmaz mallar;

- a) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,
- b) (**Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.**) Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,
- c) (**Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.**) Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve

yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

e) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

f) **(Değişik: 3/7/2003-4916/3 md.)** Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, ⁽²⁾

g) **(Ek: 3/7/2003-4916/3 md.)** Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,

h) **(Ek: 3/7/2003-4916/3 md.)** Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

i) **(Ek: 16/7/2004-5228/51 md.)** Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

(Değişik cümle: 3/7/2003-4916/3 md.) Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.

(Değişik ikinci fıkra: 16/7/2004-5228/51 md.) Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazlarda (b) bendine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yarısıdır. (d) bendindeki taşınmazları satın alacakların veya bunların kanunî ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır. Bu fıkra hükümlerine göre satılan yerler ile (c), (f) ve (i) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dı-

şında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (i) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/3 md.) Hazineye ait taşınmazlar; (...) ⁽³⁾ küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, (...) toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/32 md.) Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu maddenin birinci fıkrasının c bendindeki kısıtlamalara tabi olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir.

TÜRK PARASININ KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 1567

Kabul Tarihi : 20.2.1930

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 25.2.1930

Sayı : 1433

1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun üç yıl süreyle geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Sonrasında çeşitli tarihlerde yayımlanan Kanunlar ile süresi 25 Şubat 1970 tarihine kadar uzatılmış, en son 11 Şubat 1970 tarihinde yayımlanan 1224 sayılı Kanun ile de süresiz olarak uzatılmıştır. Kanun ile yurtdışı ve yurtiçinde döviz kredisi kullanımlarına ilişkin bankalar ve finansal kuruluşlarca takip edilecek usul ve esaslar düzenlenmektedir. Kanunun, gayrimenkullere ilişkin hüküm içeren ilgili maddesine yer verilmiştir.

Ek Madde 2 – (Ek: 15/2/1954 - 6258; Değişik: 8/3/1966 - 753/1 md.)

Muhacir ve mültecilerin İskan Kanununun 31 inci maddesi haricinde, menkul ve gayrimenkul mallarının bedeli ve ellerindeki nakitler karşılığında yapacakları ithalat bu kanun hükümlerine tabidir.

Hariçteki servetlerin tevsik şekli, getirilecek malların cins ve nev'i ile ithal için müracaat zamanı ve Maliye Bakanlığınca verilecek müsaadelerin geçerlik süresi ve konuyla alakalı diğer hususlar ayrı bir Cumhurbaşkanlığı Kararı ile tespit olunur. ⁽²⁾

Bu kanun yürürlükte kaldığı müddetçe İskan Kanununun 32 nci maddesinin ithal edilecek eşyaların cins ve nev'ini tahdit ve tayin eden hükmü ile 33 üncü maddesi uygulanmaz.

TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARAR

Karar Numarası: 89/14391

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 11.8.1989

Sayı: 20249

Bakanlar Kurulu tarafından 1567 sayılı Kanun uyarınca çıkarılmış olan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar” 11 Ağustos 1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. Karar ile Türk parasının kıymetini korumak amacıyla, Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değerinin belirlenmesine, döviz ve dövizî temsil eden belgelere (menkul değerler ve diğer sermaye piyasası araçları dâhil) ilişkin tüm işlemlere düzenleme getirilmiştir.

Ekli “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar”ın yürürlüğe konulması; Devlet Bakanlığı’nın 7/8/1989 tarihli ve 55251 sayılı yazısı üzerine, 1567 sayılı Kanunun 6258 sayılı Kanunla değişik 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 7/8/1989 tarihinde kararlaştırılmıştır. Karar ile yurtdışında yerleşik kişilerin döviz bozdurarak veya bozdurmadan taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerine ilişkin düzenleme yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL ESASLAR

Amaç, konu, yetki ve saklı hükümler

Madde 1- Türk parasının kıymetini korumak amacıyla, Türk parasının yabancı paralar ve altın karşısındaki değerinin belirlenmesine, döviz ve dövizî temsil eden belgelere (menkul değerler

dahil) ilişkin tüm işlemler ile dövizlerin tasarruf ve idaresine, Türk parası ve Türk parasını temsil eden belgelerin (menkul değerler dahil) ithal ve ihracına, kıymetli maden, taş ve eşyalara ilişkin işlemlere, prim tahsili suretiyle bedelsiz ithal izni vermeye, ihracata, ithalata, özelliği olan ihracat ve ithalata, görünmeyen işlemlere, sermaye hareketlerine ilişkin kambiyo işlemlerine ait düzenleyici, sınırlayıcı esaslar bu Karar ile tayin ve tesbit edilmiştir. Bu Karar'a ve bu Karar'ın uygulanması amacıyla Bakanlık'ça yayımlanacak tebliğlere muhalefet 1567 sayılı Kanun'la ek ve tadillerine muhalefet sayılır. Çeşitli kanunlar ve uluslararası anlaşmalarda yer alan özel hükümler saklıdır.

Gayrimenkul kıymetler

Madde 16- Dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi serbesttir. Gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların döviz bozdurulmaksızın iktisabı halinde satış bedellerinin yurtdışına transfer edilmemesi kaydıyla Türkiye'de kullanılması serbesttir.

TÜRK PARASININ KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KARAR

Tarih: 12.09.2018

Karar Sayısı: 85

13 Eylül 2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Bakanlar Kurulu tarafından 1567 sayılı Kanun uyarınca düzenlenmiş ve 11 Ağustos 1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmış olan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da (“32 Sayılı Karar”) değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklikle Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yapacakları gayrimenkul alım satım kiralama gibi sözleşmelerde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden belirleyecekleri hüküm altına alınmıştır.

Madde 1- 7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki Kararın dördüncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

“g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz”

Madde 2- Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Geçici madde 8- Bu Kararın 4. Maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha

nce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.”

TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN TEBLİĞ

(TEBLİĞ NO: 2008-32/34)

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 28.02.2008

Sayı: 26801

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararın 8 inci maddesine istinaden hazırlanmış olup Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yapacakları gayrimenkul satış ve kiralama sözleşmelerinin döviz veya döviğe endeksli olarak kararlaştırılmayacağı hükmü yinelenmiştir.

Amaç

Madde 1 – (1) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar gereğince tesbiti Bakanlığa bırakılan konular bu Tebliğ ile düzenlenmiştir.

Dayanak

Madde 2 – (1) Bu Tebliğ, 11/8/1989 tarih ve 20249 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara istinaden hazırlanmıştır.

Türk parası ve döviz

Madde 3 – (1) Merkez Bankası Türk parasının değerini piyasa şartlarına göre belirleyebilmek için gerekli önlemleri alır.

(2) Merkez Bankası ve bankalar uluslararası piyasalarda döviz ve Türk parası ile ilgili işlemleri yapabilirler.

(3) **(Mülga:RG.-2/4/2009-27188)**

(4) Türkiye’de yerleşik kişilerce ilgili transferlerin bankalar ve PTT aracılığıyla yapılması kaydıyla, yurt dışında bulunan bankalar ile bulunduğu ülkenin mevzuatına göre döviz alım satımına yetkili bulunan kuruluşlardan döviz alınması ve bunlara döviz satılması serbesttir.

(5) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Yolcu beraberi yapılan 25.000 TL’yi aşan Türk parası ve Türk parası ile ödemeyi sağlayan belge çıkışlarında gümrük idarelerine **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan nakit beyan formu ile beyanda bulunulur.

(6) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Yolcu beraberi yapılan 25.000 TL’yi aşan Türk parası ve Türk parası ile ödemeyi sağlayan belge çıkışlarında beyanda bulunulmaması veya yanlış ya da yanıltıcı beyanda bulunulduğunun tespiti halinde söz konusu değerler gümrük idaresince muhafaza altına alınır ve durum şüpheli kabul edilerek Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığına bildirilir. Ayrıca, gümrük idarelerince 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca işlem yapılabilmesini teminen Cumhuriyet Savcılıklarına bildirimde bulunulur.

(7) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Gümrük idareleri, yurt dışına yapılan 50.000 ABD Doları karşılığını aşan Türk parası çıkışlarına ilişkin bilgileri aylık olarak Merkez Bankasına bildirirler.

(8) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Bankalar, ithalat, ihracat ve görünmeyen işlemler dışındaki yurt dışına yapılan 50.000 ABD Doları ve eşiti dövizini aşan transferlere (Döviz tevdiat hesaplarından yapılan transferler dâhil) ilişkin bilgileri, transfer tarihinden itibaren otuz gün içinde Merkez Bankasına bildirirler.

Efektif ve dövizi natık çekler

Madde 4 – (1) Bankalar, yetkili müesseseler, PTT ve kıymetli maden aracı kuruluşları;

a) Kendilerine ibraz edilen dövizi natık çekler karşılığında bankacılık teamüllerine uygun olarak kısmen Türk parası ve kısmen efektif veya tamamen efektif ödemesinde bulunabilirler.

b) Efektif veya dövizi natık çekleri bankacılık teamüllerine uygun olarak aynı ve ayrı cins efektiflerle değiştirebilirler. Bankalar ve PTT bunları döviz olarak yurt dışına havale edebilirler.

(2) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Yolcu beraberli yapılan 10.000 Avro veya eşitini aşan döviz çıkışlarında gümrük idarelerine **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan nakit beyan formu ile beyanda bulunulur.

(3) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Yolcu beraberli yapılan 10.000 Avro veya eşitini aşan döviz çıkışlarında beyanda bulunulmaması veya yanlış ya da yanıltıcı beyanda bulunulduğunun tespiti halinde söz konusu değerler gümrük idaresince muhafaza altına alınır ve durum şüpheli kabul edilerek Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığına bildirilir. Ayrıca, gümrük idarelerince Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca işlem yapılabilmesini teminen Cumhuriyet Savcılıklarına bildirimde bulunulur.

(4) **(Ek:RG-30/12/2015-29578)** Gümrük idareleri, yurt dışına yapılan 50.000 ABD Doları veya eşitini aşan efektif çıkışlarına ilişkin bilgileri aylık olarak Merkez Bankasına bildirirler.

Döviz mevcurları

Madde 5 – (1) Bankalar, yetkili müesseseler, PTT, kıymetli maden aracı kuruluşları ve aracı kurumların döviz mevcurlarının Merkez

Bankasına devrine ilişkin oran ve esaslar Merkez Bankasınca belirlenir.

Kıymetli maden ve taşlar

Madde 6 – (1) İlgili mevzuatta öngörülmesi veya ilgililerce talep edilmesi halinde; dahilde işleme izin belgesi, dahilde işleme izni, hariçte işleme izin belgesi ve hariçte işleme izni kapsamında veya bu rejimler haricinde dış ticaret işlemlerine konu olan kıymetli maden ve taşlar ile bunlardan mamul eşyanın üzerine markaları ile ayarını gösteren damga basılır ve kıymetli eşyaya ilişkin sertifika düzenlenir.

(2) Kıymetli maden ve taşların ayarına ilişkin **(Değişik ibare: RG-3/3/2020-31057)** ayar raporu Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğünce veya bu Genel Müdürlükçe yeterlilikleri onaylanan (Değişik ibare: RG-3/3/2020-31057) özel ayar evlerince düzenlenir. **(Ek cümle: RG-21/2/2021-31402)** Ancak, standart dışı işlenmemiş kıymetli madenlerin ithalinde Gümrük İdarelerine ayar raporu ibraz edilmesi zorunlu olup bu ayar raporları yalnızca Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğünce düzenlenebilir.

(3) **(Ek:RG-3/3/2020-31057)** Dahilde İşleme Rejimi Kararı kapsamında ithalatı **(Değişik ibare: RG-21/2/2021-31402)** gerçekleştirilenler dahil olmak üzere ithal edilen standart işlenmemiş kıymetli madenlerin Borsa İstanbul A.Ş. tarafından yayımlanan Rafineriler Listesinde yer alan rafinerilerce üretilmiş olması ve üretildiği rafinerinin mührünü veya ismini ya da amblemini taşıması zorunludur.

(4) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Değişik: RG-21/2/2021-31402)** Kamu kurum ve kuruluşları ile Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerince standart dışı işlenmemiş kıymetli maden ithal edilmesi mümkündür.

(5) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Değişik: RG-21/2/2021-31402)** İşlenmemiş kıymetli madenlerin yalnızca “peşin”, “mal mukabili” ve “bedelsiz” ödeme şekilleri ile ithalatı mümkündür.

(6) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Değişik: RG-21/2/2021-31402)** İşlenmemiş kıymetli madenlerin “bedelsiz” ödeme şekliyle ithali aşağıda belirtilen usul ve haller dışında mümkün değildir.

a) Dahilde İşleme Rejimi Kararı kapsamında yapılan ithalat işlemleri.

b) İşlenmemiş kıymetli madenlerin Türkiye’de yerleşik bir tüzel kişinin sermayesine eklenmek üzere kıymetli madenler aracı kuruluşları aracılığıyla “bedelsiz” ödeme şekliyle ithalatı mümkündür. Söz konusu işlenmemiş kıymetli madenlerin sermayeye eklenmesi 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 342 nci ve 343 üncü maddeleri kapsamında gerçekleştirilir. Bu bendin uygulanmasıyla ilgili Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenecek usul ve esaslar Merkez Bankasınca ilan edilir.

c) İşlenmemiş kıymetli madenlerin 4/9/2018 tarihli ve 30525 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (İhracat Bedelleri Hakkında) (Tebliğ No:2018-32/48)’de ve ilgili diğer düzenlemelerde belirtilen ihracat bedellerinin yurda getirilme süresi içinde kalınması kaydıyla ilgili ihracat bedellerinden mahsup edilmek üzere kıymetli madenler aracı kuruluşları aracılığıyla “bedelsiz” ödeme şekliyle ithalatı mümkündür. Ancak, mahsup edilecek bedele ilişkin fiili ihracatın kıymetli madenlerin ithal edilmesinden önce gerçekleştirilmiş olması zorunludur. Bu hususların uygulanmasıyla ilgili usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir. Standart dışı işlenmemiş kıymetli

madenlerin bu bent kapsamında ithalinde, söz konusu kıymetli madenlerin Borsa İstanbul A.Ş.'ye teslimini müteakip standart işlenmemiş kıymetli madene dönüştürülmesi zorunlu olup rafinasyon için gerekli süreçler Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Borsa İstanbul A.Ş. tarafından düzenlenen esaslar çerçevesinde yürütülür.

(7) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Mülga: RG-21/2/2021-31402)**

(8) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Mülga: RG-21/2/2021-31402)**

(9) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Mülga: RG-21/2/2021-31402)**

(10) **(Ek:RG-3/3/2020-31057) (Mülga: RG-21/2/2021-31402)**

Transit ticaret

MADDE 7 – (1) Transit ticaret satış bedellerinin tasarrufu serbesttir.

Döviz Cinsinden ve Dövizle Endeksli Sözleşmeler

Madde 8 – (Mülga:RG-11/7/2009-27285) (Yeniden Düzenleme: RG-6/10/2018-30557) (Değişik: RG-16/11/2018-30597)

(1) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(2) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer öde-

me yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(3) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(4) Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(5) Gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(6) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; yurt dışında ifa edilecekler ile gemi adamlarının taraf oldukları dışında kalan iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(7) Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; aşağıda belirtilenler dışında kalan danışmanlık, aracılık ve taşımacılık dâhil hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülük-

lerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştıramazlar.

a) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin taraf oldukları hizmet sözleşmeleri,

b) İhracat, transit ticaret, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

c) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurtdışında gerçekleştirecekleri faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,

ç) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; Türkiye’de başlayıp yurtdışında sonlanan, yurtdışında başlayıp Türkiye’de sonlanan veya yurt dışında başlayıp yurtdışında sonlanan hizmet sözleşmeleri.

d) **(Ek:RG-30/1/2021-31380)** Türkiye’de yerleşik kişilerin Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli konaklama tesislerinde akdedeceği konaklama hizmet sözleşmeleri.

(8) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; döviz cinsinden maliyet içeren eser sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(9) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(10) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer

ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(11) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; bilişim teknolojileri kapsamında yurt dışında üretilen yazılımlara ilişkin satış sözleşmeleri ile yurt dışında üretilen donanım ve yazılımlara ilişkin lisans ve hizmet sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

(12) 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda tanımlanan gemilere ilişkin finansal kiralama (leasing) sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(13) 32 sayılı Kararın 17 ve 17/A maddeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama (leasing) sözleşmelerine ilişkin bedellerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(14) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin taraf olduğu iş sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(15) On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(16) Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endeksli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası andlaşmaların ifası kapsamında gerçekleştirilecek olan projeler dahilinde; yükleniciler veya görevli şirketlerin ve bunların sözleşme imzaladığı tarafların üçüncü taraflarla akdedeceği veya bahsi geçen projeler çerçevesinde akdedilecek, gayrimenkul satış sözleşmeleri ve iş sözleşmeleri dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(17) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak yapılan sözleşmelerde sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür. Bu işlemlerle ilgili olarak bankaların taraf olduğu sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(18) 32 sayılı Karar hükümleri saklı kalmak kaydıyla, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile bu Kanuna dayalı olarak yapılan düzenlemeler çerçevesinde sermaye piyasası araçlarının (yabancı sermaye piyasası araçları ve depo sertifikaları ile yabancı yatırım fonu payları da dahil olmak üzere) döviz cinsinden oluşturulması, ihracı, alım satımı ve yapılan işlemlere ilişkin yükümlülüklerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.

(19) Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler ile serbest bölge-

deki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin işveren veya hizmet alan olarak taraf olduğu iş ve hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(20) Türkiye’de yerleşik yolcu, yük veya posta taşıma faaliyetinde bulunan ticari havayolu işletme-leri; hava taşıma araçlarına, motorlarına ve bunların aksam ve parçalarına yönelik teknik bakım hizmeti veren şirketler; sivil havacılık mevzuatı kapsamında havalimanlarında yer hizmetleri yapmak üzere çalışma ruhsatı alan veya yetkilendirilen kamu ya da özel hukuk tüzel kişiliği statüsündeki kuruluşlar ile söz konusu kuruluşların kurdukları işletme ve şirketler ile doğrudan veya dolaylı olarak sermayelerinde en az yüzde elli hisse oranına sahip olduğu ortaklıkların Türkiye’de yerleşik kişilerle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren gayrimenkul satış, gayrimenkul kiralama ve iş sözleşmeleri haricindeki sözleşmeleri akdetmeleri mümkündür.

(21) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayan sözleşmeler kapsamında düzenlenecek kıymetli evraklarda yer alan bedellerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkün değildir. Ancak, 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş ve dolaşıma girmiş bulunan bu kapsamdaki kıymetli evraklar anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(22) Uluslararası piyasalarda fiyatı döviz cinsinden belirlenen kıymetli madenlere ve/veya emtiaya endekslenen ve/veya dolaylı olarak dövize endekslenen sözleşmeler, 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında

dövizle endeksli sözleşme olarak değerlendirilir. Ancak, taşımacılık faaliyetlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinde akaryakıt fiyatlarına endeksleme yapılması mümkündür.

(23) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışındaki; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, işlettiği veya yönettiği fonlar, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında Türkiye’de yerleşik olarak değerlendirilir. Ancak, sözleşmenin yurt dışında ifa edilmesi durumunda bu fıkra hükmü uygulanmaz.

(24) Bu madde uyarınca akdedilecek sözleşmelerde istisna kapsamına alınan, ancak 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan sözleşmeler de anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(25) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, taşıt kiralama ve yolcu taşıma amaçlı ticari taşıt satış sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(26) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, menkul ve gayrimenkullere ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.

(27) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövizle endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.

(28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yü-

kümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleş-

melerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar ile gayrimenkul kira sözleşmeleri kapsamında verilen depozitolar ve sözleşmelerin ifası kapsamında dolaşıma girmiş kıymetli evraklar için bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Yurt dışından menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım satımı

MADDE 9 – (1) Döviz transferlerinin bankalardan yapılması kaydıyla yurt dışındaki mali piyasalarda işlem gören menkul kıymetlerin, diğer sermaye piyasası araçlarının, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri dahil her türlü türev araçlarının alım satımı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş yurt içinde veya yurt dışında bulunan aracı kuruluşlar aracılığıyla yapılır.

(2) **(Ek: RG-25 / 1 / 2018-30312)** Türkiye’de yerleşik kişilerin, kaldıraçlı işlemler ve kaldıraçlı işlemlerle aynı hükümlere tabi olduğu belirlenen türev araçları yalnızca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlar aracılığıyla almaları ve satmaları serbesttir.

Yurt dışına sermaye ihracı

Madde 10 – (Değişik: RG-30 / 12 / 2015-29578)

(1) Türkiye’de yerleşik kişiler, yurt dışında şirket kurmak, mevcut şirketlere ortak olmak veya şube açmak için yaptıkları ilk nakdi ve/veya aynı sermaye ihracını müteakip üç ay içerisinde **(Değişik ibare: RG-7 / 9 / 2018 - 30528)** Ticaret Bakanlığı internet adresinde yer alan yurt dışına sermaye ihracına ilişkin bilgi formunu açıklamalar doğrultusunda doldurarak **(Değişik ibare:RG-7/9/2018-30528)** Hazine ve Maliye Bakanlığına ve **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-**

30528) Ticaret Bakanlığına gönderirler.

(2) Sermaye ihracı gerçekleştiren Türkiye’de yerleşik kişiler, her takvim yılını müteakip üç ay içerisinde (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Ticaret Bakanlığının internet adresinde yer alan bilgi formunu, formda istenilen bilgileri ve yapılan transferleri açıklamalar doğrultusunda güncelle-yerek (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Ticaret Bakanlığına gönderirler.

(3) Türkiye’de yerleşik kişiler, tasfiye edilen veya devredilen yurt dışındaki şirket, ortaklık ve şubelerinin durumu hakkında, tasfiye sürecinin sona ermesini veya devredilmesini müteakip en geç üç ay içerisinde (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanlığına ve (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Ticaret Bakanlığına bilgi verirler.

Krediler

Madde 11 – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler, yurt dışından sağladıkları kredileri bankalar aracılığı ile kullanırlar. Ancak;

a) Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışındaki işle-riyle ilgili olarak yurt dışından sağladıkları kredi-ler,

b) Türkiye’de yerleşik kişilerce ihracat kredi ku-rumlarından veya ihracat kredisi garanti kuruluş-larının garantisini kapsamında yurt dışından sağla-nan ve doğrudan yurt dışındaki ihracatçı firmaya ödenen krediler,

c) İhracat kredi veya garanti kuruluşu olmamak-la birlikte, nakit kredi yerine malın peşin alımı ve vadeli finansman desteği sağlayan yurt dışındaki kalkınma bankalarından sadece mal ithaline yönelik sağlanan krediler,

) Türkiye’de yerleşik kişilerce yurt dışından gemi satın alınması amacıyla yapılacak ithalat kapsa-

mında sağlanan krediler,

için bu şart aranmaz.

(2) Türkiye’de yerleşik kişilerce yurt dışından temin edilen kredilerin kullanımı için borçlunun, kredinin vadesi, faiz oranı ve benzeri bilgileri içeren kredi sözleşmesi ile birlikte kullanıma aracılık eden bankaya başvurması gereklidir.

(3) Türkiye Cumhuriyeti adına (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanlığınca borçlu veya garantör sıfatıyla yurt dışından sağlanan kredilerin yurt içi veya yurt dışında kullanımına ilişkin esas ve usuller (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Bakanlıkça belirlenir.

(4) Döviz kredilerinin alınma ve verilmesinde leh-te ve aleyhte doğacak kur farkları ilgililere aittir.

(5) (**Mülga:RG-11/7/2009-27285**) (**Yeniden Düzenleme:RG-25/1/2018-30312**)⁽¹⁾ 32 sayılı Kararın 17 nci maddesinin dördüncü fıkrası ile 17/A maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Türkiye’de yerleşik kişilerce yurt içi ve yurt dışından temin edilen döviz kredilerinde;

a) Kullanım tarihinde, krediyi kullananın kredi bakiyesinin 15 milyon ABD Dolarının altında olması durumunda, kullanılmak istenen kredi tutarı ile mevcut kredi bakiyesi toplamı son üç mali yılın döviz gelirleri toplamını aşamaz.

b) Kredi bakiyesi 15 milyon ABD Dolarının altında olan Türkiye’de yerleşik kişilerin döviz kredisi kullanım talepleri sırasında son üç mali yıla ilişkin döviz gelirlerini mali müşavirler tarafından onaylanmış belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.

c) Kredi bakiyesinin son üç mali yılın döviz gelirleri toplamını aştığının sonradan tespit edilmesi durumunda yurt içinde bankalardan (serbest bölge şubeleri dâhil), finansal kiralama şirketlerinden,

aktöring şirketlerinden ve finansman şirketlerinden kullanılan kredilerin aşımına neden olan kısmı geri çağırılır veya Türk Lirası krediye dönüştürülür.

Ç) Kredi bakiyesinin son üç mali yılın döviz gelirleri toplamını aştığının sonradan tespit edilmesi durumunda bankaların, finansal kiralama şirketlerinin, aktöring şirketlerinin ve finansman şirketlerinin yurt dışındaki şubeleri (bankaların off-shore şubeleri dâhil, serbest bölge şubeleri hariç) tarafından kullanılan kredilerin aşımına neden olan kısmı geri çağırılır veya Türk Lirası krediye dönüştürülür.

(6) **(Mülga:RG-11/7/2009-27285)**

(7) **(Mülga:RG-11/7/2009-27285)**

(8) **(Değişik: RG-25/1/2018-30312)⁽¹⁾** Ban-kalar ile Türkiye’de yerleşik finansal kiralama şirketleri, aktöring şirketleri ve finansman şirketleri birbirlerine, ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla kendi teamülleri çerçevesinde doğrudan veya uluslararası sendikasyona katılım yoluyla, vade sınırı bulunmaksızın döviz kredisi açabilirler.

(9) **(Mülga:RG-25/1/2018-30312)⁽¹⁾**

(10) Bankalar, Türkiye’de yerleşik kişilere, kredi kartlarını yurt dışındaki harcamaları için \$50.000.-lık limit içerisinde rotatif kullanabilirler. Ancak hesap bakiyelerinde \$50.000.-lık limit üzerinde oluşacak depasmanın 30 gün içerisinde kapatılması gerekir.

(11) **(Değişik: RG-26/9/2012-28423)** Ban-kalar ve aktöring şirketleri tarafından ihracat ve transit ticaret işlemlerine ilişkin doğmuş veya doğacak alacakların devralınması suretiyle ihracatçılara ve transit ticaret tacirlerine döviz üzerinden fon kullanılabilir.

(12) Türkiye’de yerleşik kişilerce yurt dışında pay sahibi olduğu ortaklıklara, yurt dışındaki ana şirkete ve grup şirketlerine döviz veya Türk Lirası kredi açılabilir.

(13) Bankalarca yurt dışında yerleşik kişilere açılacak döviz ve Türk Lirası krediler Türkiye’deki mevduat hesaplarına yatırılmak suretiyle de kullanılabilir.

(14) Özelleştirme ihalelerine katılan Türkiye’de yerleşik kişiler veya yurtdışında yerleşik kişiler ile Türk ve yabancı firmaların katılımı ile oluşturulan ortak girişim gruplarına, ihale bedelinin finansmanı amacıyla bankalarca döviz kredisi açılabilir.

(15) **(Ek:RG-11/7/2009-27285) (Mülga: RG-25/1/2018-30312)⁽¹⁾**

Kamu kurum ve kuruluşları tarafından temin edilen kredilerin bildirimi

Madde 12 – (1) (Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528) Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın geri ödeme garantisi olmadan dış kredi anlaşması yapan;

a) 5018 sayılı Kanunun (II) sayılı cetvelinde bulunan Özel Bütçe Kapsamındaki İdareler,

b) Kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı kurumları,

c) Özel hukuk hükümlerine tâbi olmakla beraber sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşlar,

ç) Fonlar,

d) Kamu bankaları, yatırım ve kalkınma bankaları,

e) Büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşlarının,

yurt dışından sağladıkları ve ithalatta vadeli ödeme şekilleri dışındaki bir yıldan (365 gün) uzun vadeli

kredi anlaşmaları ile bu kurum ve kuruluşların yap-işlet-devret, yap-işlet ile işletme hakkı devri ve benzeri finansman modelleri çerçevesinde Hazine yatırım garantisi kapsamında gerçekleştirilmesi öngörülen projeler için sağlanan ve ithalatta vadeli ödeme şekilleri dışındaki bir yıldan (365 gün) uzun vadeli kredi anlaşmalarını bu Tebliğ'in eki Ek: 2'de yer alan Kredi Bilgi Formu ve Ek: 3'de yer alan Kredi İzleme Formu ile birlikte, Dış Finansman Numarası (DFN) alınmasını teminen, anlaşma tarihinden itibaren 30 gün içinde **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Hazine ve Maliye Bakanlığı Dış Ekonomik İlişkiler Genel Müdürlüğü'nden alınan ön izin ile birlikte, **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Hazine ve Maliye Bakanlığı Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'ne göndermeleri zorunludur. Söz konusu kurum ve kuruluşlar tarafından sağlanan kredilere ilişkin kullanımlar, ana para geri ödemeleri, faiz ve diğer ödeme bilgileri, geçmiş tüm bilgileri de içerecek şekilde, Ek:3'de yer alan Kredi İzleme Formu ile birlikte gerçekleşme tarihinden itibaren 10 gün içinde bankalar ile kredi borçlusu tarafından **(Değişik ibare:RG-7/9/2018-30528)** Hazine ve Maliye Bakanlığı Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'ne gönderilir.

(2) Kurum ve kuruluşların, Hazine geri ödeme garantisi altında, gerçekleştirilmesi öngörülen projeler tahtında yurtdışından sağladıkları ithalatta vadeli ödeme şekilleri dışındaki bir yıldan (365 gün) uzun vadeli kredilere ilişkin olarak imzalanan anlaşmalar çerçevesinde borçlu kurum ve kuruluşlarca gerçekleştirilen kullanımlar, ana para geri ödemeleri, faiz ve diğer ödemeleri, geçmiş tüm bilgileri de içerecek şekilde bu Tebliğ'in ekinde (Ek:3) yer alan Kredi İzleme Formu ile işlem tarihinden itibaren 10 gün içinde bankalar ile kredi borçlusu kurum ve kuruluşlar tarafından **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Hazi-

ne ve Maliye Bakanlığı Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'ne gönderilmesi zorunludur.

(3) Kurum ve kuruluşların (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın kısmi garantisi altında sağladıkları krediler için de gerçekleştirilen kullanımlar, anapara geri ödemeleri, faiz ve diğer ödemeleri, geçmiş tüm bilgileri de içerecek şekilde bu Tebliğ'in ekinde (Ek:3) yer alan Kredi İzleme Formu ile işlem tarihinden itibaren 10 gün içinde bankalar ile kredi borçlusu kurum ve kuruluşlar tarafından Hazine garantili ve garantisiz kısımları için ayrı ayrı hazırlanarak (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanlığı Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'ne gönderilir.

Kişisel sermaye hareketleri

Madde 13 – (1) Kişisel borçlar, armağan, hediye, bağış, çeyiz, gelin veya güveyin karşı tarafa verdiği para, miras, veraset veya kalan mal, göçmen işçilerin kendi ülkesindeki borçlarının tasfiyesine yönelik ödemeler ve göçmenlerin varlıkları kişisel sermaye hareketleri kapsamında değerlendirilir.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri

Madde 14 – (1) (**Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanlığı yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin ülke yararına geliştirilmesi ve desteklenmesi amacıyla ilgili kamu ve özel kuruluşlardan bilgi toplanması ile bunlar arasındaki bilgi paylaşımı ve koordinasyona katkıda bulunmak için gerekli tedbirleri alma yetkilidir.

Süreler

Madde 15 – (1) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki 32 sayılı Karar ile söz konusu Karara ek olarak yayımlanacak kararlarda ve bunlara ilişkin tebliğlerde belirtilen hak doğurucu ve hak düşürücü ve uyulmaması aykırılık oluşturan

sürelerin hesaplanmasında işlemin yapıldığı gün hesaba katılmaz. Ancak, hesaplanacak sürelerin son günü resmi tatile rastlarsa, süreler izleyen ilk iş günü çalışma saati sonunda biter.

(2) Süreler gün olarak ifade edilmiş bulunduğu takdirde ilk gün (işlemin yapıldığı gün) hesaba katılmaz. Günler ertesi günden hesaplanmaya başlanır ve süre son günün çalışma saati sonunda biter.

(3) Süreler ay olarak gösterildiği takdirde sürenin bitimi, izleyen ayların işlem tarihine tekabül eden tarihteki günün mesai saati sonudur. O ayda işlem tarihine tekabül eden bir gün bulunmuyor ise sürenin bitimi ayın son günüdür.

(4) Süreler yıl olarak belirlendiği takdirde ise sürenin bitimi, izleyen yılların işlemin yapıldığı ay ve tarihe tekabül eden ay ve tarihteki günün çalışma saati sonudur.

Usul ve müşterek hükümler

Madde 16 – (1) Türk parası kıymetini koruma hakkında kararlar ve bu kararlara ilişkin tebliğler uyarınca Merkez Bankasınca çıkarılan genelgeler tebliğ hükmündedir.

(2) Bu Tebliğde öngörülenler dışında kalan haller **(Değişik ibare: RG-7/9/2018-30528)** Hazine ve Maliye Bakanlığınca incelenip sonuçlandırılır.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

Madde 17 – (1) 9/2/2007 tarih ve 26429 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2007-32/33 sayılı Tebliğ yürürlükten kaldırılmıştır.

Lehe hükümler

Geçici Madde 1 – (1) Yürürlükten kaldırılan tebliğler hükümlerine göre başlamış olup henüz sonuçlanmamış işlemler, ilgili tebliğ hükümlerine tabidir. Ancak aksine bir hüküm olmadıkça bu

Tebliğ'in ilgililer lehine olan hükümleri uygulanır.

Yürürlük

Madde 18 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 19 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini (**Değişik ibare:RG-7/9/2018-30528**) Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

(1) *Bu değişiklik 2/5/2018 tarihinde yürürlüğe girer.*

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

Kanun Numarası: 3065

Kabul Tarihi: 25.10.1984

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 2.11.1984

Sayı: 18563

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun vergiden müstesna tutulan teslim ve hizmetlerin düzenlendiği 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının i bendi ile ticari faaliyet kapsamında yapılan konut ve işyerlerinin tesliminde alınan katma değer vergisinin istisnası belirlenmiş olup Kanunun taşınmazla ilişkin olan hükümlerine yer verilmiştir.

BİRİNCİ KISIM

Mükellefiyet

BİRİNCİ BÖLÜM

Verginin Konusu

Verginin konusunu teşkil eden işlemler:

Madde 1 – Türkiye’de yapılan aşağıdaki işlemler katma değer vergisine tabidir:

1. Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler,
2. Her türlü mal ve hizmet ithalatı,
3. Diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler:
 - a) Posta, telefon, telgraf, teleks ve bunlara benzer hizmetler ile radyo ve televizyon hizmetleri,
 - b) (**Değişik: 14/3/2007-5602/10 md.**) Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması,

c) Profesyonel sanatçıların yer aldığı gösteriler ve konserler ile profesyonel sporcuların katıldığı sportif faaliyetler, maçlar, yarışlar ve yarışmalar tertiplenmesi, gösterilmesi,

d) **(Değişik: 16/6/2009-5904/8 md.)** Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10/2/2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara teslimi,

e) Boru hattı ile hampetrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,

f) Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,

g) Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri,

İKİNCİ BÖLÜM (1)

Araçlar, Petrol Aramaları ve Teşvik Belgeli Yatırımlarda İstisna

Araçlar, kıymetli maden ve petrol aramaları ile ulusal güvenlik harcamaları ve yatırım-larda istisna (1)

Madde 13 – (Değişik : 26/3/1985 - 3174/1 md.)

Aşağıdaki teslim ve hizmetler vergiden müstesnadır.

i) (Ek: 23/2/2017-6824/7 md.) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygu-

lanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı hâlde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi hâlinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanununun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.),

KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL UYGULAMA TEBLİĞİ

Resmî Gazete Tarihi: 26.04.2014

Resmî Gazete Sayısı: 28983

Bu Tebliğin konusunu, 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun ilgili maddeleri ile 13/2/2011 tarihli ve 6111 sayılı Kanununun geçici 16 ncı ve 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 120 nci maddelerinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiler çerçevesinde bu ve diğer Kanunlarda yapılan düzenlemeler ile 3065 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin açıklamalar oluşturmakta olup Tebliğin taşınmaza ilişkin hükümlerine yer verilmiştir.

I- MÜKELLEFİYET

A. VERGİNİN KONUSU

1.Verginin Konusunu Teşkil Eden İşlemler

KDV'nin konusuna giren işlemler,3065 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde sayılmış olup, mal teslimi veya hizmet ifalarının verginin konusuna girebilmesi için, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılmış olmaları veya aynı maddede belirtildiği üzere, “diğer” faaliyetler kapsamında olmaları gerekir. İthalatta ise prensip olarak her türlü mal ve hizmet ithali vergiye tabidir.

Ayrıca maddenin üçüncü fıkrasında;

- Bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılmasının,
- Bunları yapanların hukuki statü ve kişiliklerinin,
- Türk tabiyetinde bulunup bulunmamlarının,
- İkametgâhı veya işyerlerinin yahut kanuni merkez veya iş merkezlerinin Türkiye'de olup olmasının,

işlemlerin mahiyetini değiştirmeyeceği ve vergilendirmeye mani teşkil etmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme göre dar mükellef, tam mükellef, özel, resmi ayrımı yapılmaksızın, işlemin Türkiye’de yapılması şartıyla, söz konusu işlemleri kim yaparsa yapsın vergilendirilir. Ayrıca diğer vergi kanunlarındaki muafiyet ve istisnalar bu Kanuna göre geçerli değildir.

Örneğin; kurumlar vergisinden muaf tutulan herhangi bir kişi veya kuruluş, KDV’ye tabi bir işlem yapmışsa, işlemin 3065 sayılı Kanuna göre istisna edilmemiş olması şartıyla vergilendirilir.

3065 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre vergiye tabi tutulacak mal teslimleri ile hizmet ifalarının kapsam, mahiyet ve özellikleri aşağıda açıklanmıştır.

12. Konut veya İş Yeri Teslimlerinde İstisna

3065 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/2/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere,

“i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye’ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyayı cezası ve gecik-

me faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)”

bendi eklenmiştir.

Bu istisna uygulamasına ilişkin usul ve esaslar aşağıda belirlenmiştir.

12.1. Kapsam

12.1.1. İstisna Kapsamına Giren Taşınmazlar

3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde düzenlenen istisnanın kapsamına konut veya iş yeri olarak inşa edilen binalar girmektedir.

Konut veya iş yerinin bu istisna kapsamında teslimine konu edilebilmesi için; konut veya iş yeri olarak inşa edilen binanın yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi şarttır. Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması gerekir. Yapı ruhsatında konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerleri istisna kapsamında değerlendirilir.

İstisna uygulamasında, kat mülkiyeti kurulan konut veya iş yerlerinin tesliminde fiili teslimin tevsiki aranmaz.

12.1.2. Konut veya İş Yerinin İlk Teslimi

3065 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, bir malın iki veya daha fazla kimse tarafından zincirleme akit yapılmak suretiyle el değiştirmeksizin doğru-

dan son alıcıya devredilmesi halinde, son alıcıya kadar aradaki safhaların her birinin ayrı birer teslim sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanır. Konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmez.

Örnek 1: (A) Yapı A.Ş. inşa ettiği toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşan binayı toplu olarak (B) Emlak A.Ş.'ye satmıştır. (B) Emlak A.Ş.'de satın aldığı bu konut ve iş yerlerinin bir kısmını Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere satmıştır. Bu durumda (B) Emlak A.Ş. tarafından yapılan bu teslimler ilk teslim olmadığından istisna kapsamında değerlendirilmez.

3065 sayılı Kanunun (2/5) inci maddesine göre trampa, iki ayrı teslim hükmündedir. Bu hükme göre, arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. **(Değişik cümleler: RG-5/6/2018-30442)**⁽⁴⁾ Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine yapılan konut veya işyeri teslimidir. Buna göre arsa payına karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyerinin arsa sahibi tarafından teslimi ilk teslim kapsamında değerlendirilmez.

Örnek 2: (B) Konut A.Ş. kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında (C) Emlak Ltd. Şti.'den aldığı arsa üzerinde inşa ettiği konutlardan bir kısmını sözleşme gereği (C) Emlak Ltd. Şti.'ye devretmiştir. (C) Emlak Ltd. Şti.'de bu konutları istisna kapsamında bulunan alıcıya satmıştır. Söz konusu satış işlemi, istisnanın diğer şartları sağlanmış olsa dahi ilk teslim kapsamında değerlendirilmeyeceğinden yapılan satış işleminde istisna uygulanmaz.

12.1.3. İstisnadan Yararlanacak Alıcılar

İstisna;

- Çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına (resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları hariç),

- Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere,

- Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara

yapılan konut veya iş yeri teslimlerinde uygulanır.

Bu istisnadan yararlanma şartlarını taşıyan alıcıların, istisna kapsamında birden fazla konut veya iş yeri alması mümkündür.

a) Türk Vatandaşları

29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun (3/1-ç) maddesinde, Türk vatandaşının Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişiyi ifade ettiği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları bu istisnadan faydalanır. Ancak, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları bu istisnadan faydalanamazlar.

Bu istisnadan faydalanacak Türk vatandaşının,

- İstisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih itibariyle geçerli olan yurt dışında çalışma veya oturma iznine sahip olması,

- Çalışma veya oturma iznini, istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarihten en az altı ay önce almış olması,

- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarih ile istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih arasında en az altı ay yurt dışında bulunması

şartlarını birlikte sağlaması gerekmektedir.

İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler; istisna kapsamında olduğunun tevsikine ilişkin olarak alıcı Türk vatandaşının,

- Yukarıda yer verilen şartları sağlayan ikamet ettiği ülke resmi makamlarından alınmış ikamet tezkeresi veya bu mahiyette bir belge veya ilgili ülke resmi makamlarından alınmış çalışma izninin bulunduğunu,

- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarihten itibaren en az altı ay yurt dışında bulunduğunu,

- Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi kapsamında olmadığını

gösteren ilgili ülkede bulunan Türk elçilik veya konsoloslukları tarafından verilen belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır.

b) Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler

5901 sayılı Kanunun (3/1-d) maddesinde, yabancının Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişiyi ifade ettiği hüküm altına alınmıştır.

193 sayılı Kanunun “Türkiye’de yerleşme” başlıklı 4 üncü maddesine göre, ikametgahı Türkiye’de bulunanlar ile bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye’de oturma süresini kesmez.) Türkiye’de yerleşmiş sayılır.

Aynı Kanunun 5 inci maddesi uyarınca, belli ve geçici görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla gelenler ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonulmuş veya kalmış olan yabancılar memlekette altı aydan fazla kalsalar dahi, Türkiye'de yerleşmiş sayılmazlar.

Buna göre, Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan ve 193 sayılı Kanuna göre Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler bu istisnadan faydalanabilir.

Öte yandan, 5901 sayılı Kanunun 28 inci maddesi uyarınca kendilerine mavi kart verilen ve Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler de bu istisnadan faydalanabilir.

İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler; alıcıların istisna kapsamında olduğunun tevsikine ilişkin olarak,

- Uyuğunda bulunduğu ülke tarafından verilmiş pasaportun fotokopisini (çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerde mavi kartın fotokopisini),

- Yabancı uyruklu gerçek kişinin Türkiye'de yerleşmiş olmadığına dair konut veya iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesinden alınacak belgeyi

konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır.

c) Tüzel Kişiler

Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar bu istisnadan faydalanabilir.

Kanuni merkezden maksat, vergiye tabi kurumların kuruluş kanunlarında, tüzüklerinde, ana statü-

lerinde veya sözleşmelerinde gösterilen merkezdir. İş merkezi ise iş bakımından işlemlerin bilfiil toplandığı ve yönetildiği merkezdir.

İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler; alıcıların istisna kapsamında olduğunun tevsikine ilişkin olarak,

- Kuruluş ve faaliyetin devam ettiğine dair kurumun kanuni merkezinin bulunduğu ülke resmi makamlarından alınmış belgeyi,

- Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmadığına ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmediğine dair konut veya iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesinden alınacak belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır.

12.2. Bedelin Döviz Olarak Türkiye’ye Getirilmesi

12.2.1. Bedelin Türkiye’ye Getirilme Zamanı

Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50’sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye’ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir.

İstisnaya ilişkin KDV iadesi, bedelin tamamının Türkiye’ye getirilerek satıcıya ödenmesinden sonra yapılır.

Örnek: Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu Bay (A) ile (B) Yapı A.Ş., inşası tamamlanan 500.000 Dolar bedelindeki konutu, bedelin %50’si peşin, kalan tutarı 6 eşit taksitte ödenmek suretiyle satışı konusunda anlaşmıştır. Peşinat, faturanın düzenlenmesinden önce döviz olarak Türkiye’ye getirilmiş ve satıcıya ödenmiştir. Kalan tutar ise fatura düzenlendikten sonra aylık taksitler halinde yurt dışından döviz olarak getirilecek ve satıcıya ödenecektir.

Faturanın düzenlenmesinden önce bedelin yarısı alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilip satıcıya ödendiğinden bu satış işleminde KDV hesaplanmaz.

12.2.2. Bedelin Türkiye'ye Getirildiğinin Tevsiki

Yurt dışında bulunan dövizin, Türkiye'deki bir bankaya transfer edilmek suretiyle getirilmesi esastır. Dövizin Türkiye'deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir. Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması mümkün olup, bu kredi kartları ile yapılan ödemelere ilişkin dövizin Türkiye'ye getirildiğinin yurt içindeki ilgili banka tarafından verilecek bir dekont veya yazı ile tevsik edilmesi gerekir.

(Ek paragraf:RG-15/10/2019-30919) Alıcılar dışındaki gerçek veya tüzel kişiler tarafından bankalar aracılığıyla satıcıların hesabına yapılan döviz transferleri;

- Döviz transferine ilişkin banka dekontunda alıcıya ve teslim konu konut veya iş yerine ilişkin bilgilere (proje adı, adresi, bağımsız bölüm numarası) yer verilmesi veya

- Döviz transfer eden gerçek veya tüzel kişiler tarafından, transfere konu tutarın alıcı adına gönderildiğine dair satıcıya, alıcı ve teslim konu konut veya iş yerine ilişkin bilgileri (proje adı, adresi, bağımsız bölüm numarası) içeren bir muvafakatname verilmesi kaydıyla istisna uygulamasında Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir.

Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bu durumda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.

Diğer taraftan, dövizin Türkiye'ye fiziken getirilmesi veya alıcının Türkiye'de bulunan hesabına

yurt dışından transfer edilmesi durumunda, söz konusu bedelin satıcıya banka aracılığıyla ödenmesi ve bu ödemenin banka dekontuyla tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurt dışından döviz olarak getirilen bedelin satıcıya Türk Lirası olarak ödenmesi de mümkündür.

6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete’de yayımlandığı 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler, bu istisna kapsamında Türkiye’ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez. Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslim konut veya işyerlerine ilişkin Türkiye’ye getirilen döviz olarak kabul edilir.

12.3. Konut veya İş Yerinin Bir Yıl İçerisinde Elden Çıkarılması

Konut veya iş yeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için, tapuda işlem tesis edilmiş olması gerekir.

İstisna kapsamında satış yapanlar, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV’den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirirler. Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu konut veya işyerlerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte ödeneceği hususunda şerh konulur.

İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenir. Ödemenin yapıldığına ve devrin yapılmasının mümkün oldu-

ğuna dair ilgili vergi dairesinden alınan yazı ibraz edilmeden tapu müdürlükleri tarafından devir işlemi gerçekleştirilmez.

Bir yıllık süre dolduktan (bir yıllık süre olarak izleyen yılın aynı ay ve aynı günü dikkate alınır) sonra yapılacak devir işlemlerinde vergi ve tecil faizi aranmaz.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığı beyan edilen devirleri işlem bazında aylık dönemler itibariyle, en geç takip eden ayın 10 uncu gününe kadar elektronik ortamda ve liste halinde Gelir İdaresi Başkanlığına bildirir.

12.4. İstisnanın Usulüne Uygun Olarak Gerçekleşmemesi

3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyayı cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı da müteselsilen sorumlu tutulur.

İstisna kapsamında teslimine konu edilen konut veya iş yerine ilişkin bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmemesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, satıcı ile birlikte alıcıdan vergi ziyayı cezası ve gecikme faizi ile birlikte aranır.

12.5. İstisnanın Beyanı

Bu kapsamda yapılan satışlar, konut veya iş yeri tesliminin yapıldığı vergilendirme dönemine ait KDV beyannamesinin "İstisnalar-Diğer İade Hakkı Doğuran İşlemler" kulakçığında "Tam İstisna Kapsamına Giren İşlemler" tablosunda; 328 kod numaralı "Konut veya İş Yeri Teslimleri"

satırı aracılığıyla beyan edilir. Bu satırın “Teslim ve Hizmet Tutarı” sütununa istisnaya konu konut veya işyerlerinin bedelinin KDV hariç tutarı, “Yüklenilen KDV” sütununa bu konut veya işyerlerine ilişkin alış ve giderlere ait belgelerde gösterilen toplam KDV tutarı yazılır. İade talep etmek istemeyen mükellefler, “Yüklenilen KDV” sütununa “0” yazmalıdır.

Satıcılar, her bir vergilendirme dönemi içinde gerçekleştirilen bu kapsamdaki satışlarını KDV beyannamesi ekinde yer alan form (EK: 24) ile bildirir.

12.6. İade

Konut veya iş yeri teslimlerinden doğan iade taleplerinde aşağıdaki belgeler aranır:

- Standart iade talep dilekçesi
- İstisnanın beyan edildiği döneme ilişkin indirilecek KDV listesi
- İade hakkı doğuran işleme ait yüklenilen KDV listesi
- İadesi talep edilen KDV hesaplama tablosu
- Satış faturaları listesi
- Satıcıların teslimden önce temin etmeleri gereken Tebliğin (II/B-12.1.3) bölümünde sayılan belgeler
- Dövizin tamamının Türkiye’ye getirildiğini tevsik eden banka dekontları veya gümrük idaresinden alınan belgeler ile satıcıya ödendiğini tevsik eden banka dekontları
- Satışa ilişkin tapu kayıt örneği

12.6.1. Mahsuben İade

Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan mahsuben iade talepleri, yukarıdaki belgelerin ibraz edilmiş olması halinde miktarına bakılmaksızın

vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir.

12.6.2. Nakden İade

Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan ve 5.000 TL'yi aşmayan nakden iade talepleri vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir. İade talebinin 5.000 TL'yi aşması halinde aşan kısmın iadesi, vergi inceleme raporu veya YMM raporuna göre yerine getirilir. Teminat verilmesi halinde mükellefin iade talebi yerine getirilir ve teminat, vergi inceleme raporu veya YMM raporu sonucuna göre çözülür.

**06.06.2017 tarih ve E.1251168 sayılı
3065 sayılı Kanun 13/i Maddesi
Uygulaması Hk. Talimat**

İlgi : 5/5/2017 tarih ve 30057 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 12). 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun vergiden müstesna tutulan teslim ve hizmetlerin düzenlendiği 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/2/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 01/04/2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere; “i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye’ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)” bendi eklenmiştir. 5 Mayıs 2017 tarih ve 30057 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ilgi Tebliğ ile de söz konusu Kanun değişikliği kapsamında, 26/4/2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kat-

ma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği değiştirilmiştir.

Söz konusu değişiklikler kapsamında tapu müdürlüklerince dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda açıklanmıştır.

1. Konut veya iş işyeri satışlarında istisnanın uygulanması

a. İstisna kapsamına giren taşınmazlar 3065 sayılı Kanunun 13/i maddesinde düzenlenen istisnanın kapsamına konut veya iş yeri olarak inşa edilen binalar girmektedir. Konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerlerinin istisna kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesindeki nitelik esas alınmalıdır.

b. İstisnadan yararlanacak olanlar ilgi tebliğin 12.3. maddesinin ikinci fıkrasında “İstisna kapsamında satış yapanlar, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV’den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirirler. Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu konut veya işyerlerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte ödeneceği hususunda şerh konulur.” denilmekte olup taraflarca tapu müdürlüğüne 3065 sayılı Kanunun 13/i bendi kapsamında satış talebi ile bildirimde bulunulması halinde bu talep aşağıda 2 nolu bentte açıklanan şekilde karşılanacaktır. İlgili tebliğde belirtilen şartların yerine getirilip getirilmediği hususundaki görev yetki ve sorumluluk ilgili Maliye kurumuna ait olduğundan İdaremizce bu konuda herhangi bir inceleme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

2. İstisna kapsamında satış usulü ve konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması Ko-

nut veya iş yeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için, tapuda satış işleminin gerçekleştirilmesi zorunlu olduğundan;

a. İstisna kapsamında satış işlemini gerçekleştirenlerin, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanununun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirmeleri gerekmektedir. Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından satış resmi senedine “3065 sayılı Kanununun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanununun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesinin şart olduğunu bildikleri” yönünde ifadeye yer verilerek, taşınmazın beyanlar hanesine de, “3065 sayılı Kanununun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanununun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır” şeklindeki belirtme işlenir.

b. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılmak istenmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanununun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenmesi gerekir. Ödemenin yapıldığına ve devrin yapılmasının mümkün olduğuna dair ilgili vergi dairesinden alınan yazı ibraz edilmeden tapu müdürlükleri tarafından söz konusu devir işlemi gerçekleştirilmez.

c. Bir yıllık sürenin hesaplanmasında satış işlemini izleyen yılın aynı ay ve aynı günü dikkate alınır.

Kanunda öngörülen bir yıllık süre dolduktan sonra yapılacak devir işlemlerinde vergi ve tecil faizi aranmaz. (23/05/2017 tarihinde 3065 sayılı Kanununun 13/i bendindeki istisna kapsamında gerçekleştirilen satış işlemi sonrasında, 24/05/2018 tarihinden itibaren ilgili vergi dairesinden yazı alınmadan söz konusu taşınmaza ilişkin talepler doğrudan karşılanabilecektir.)

d. İlgili Tebliğin yürürlük tarihi olan 01.04.2017 tarihi ile bu duyurunun yürürlüğe girdiği tarih aralığında satın alınmış olan ve resmi senesinde yukarıda belirtilen beyanın bulunmadığı taşınmazların satışı işlemini gerçekleştiren taraflarca, söz konusu istisna kapsamında satışın yapılmış olduğunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde, ilgililerin tescil istem belgesi ile beyanı alınarak taşınmazın beyanlar hanesine “3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır” şeklinde belirtme yapılır. Bu durumda, Kanunda ve Tebliğde yer alan bir yıllık sürenin hesaplanmasında belirtmenin işlendiği tarihin değil, satışın yapıldığı tarihin esas alınması gerekir.

3. Beyanlar hanesindeki belirtmenin terkinin

a. İstisna kapsamında satışı yapılan taşınmazların beyanlar hanesindeki belirtme, bir yıllık süre dolduktan sonra talep üzerine terkin edilir.

b. Bir yıllık süre dolmadan yapılan terkin taleplerinde ilgili vergi dairesince düzenlenen resmi yazıya istinaden söz konusu belirtmenin terkinin gerekir.

4. İstisna kapsamında yapılan satışlara (devirlere) ilişkin bildirim 3065 sayılı Kanununun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığı beyan edilen satışlar (devirler) işlem bazında ay-

lık dönemler itibariyle, en geç takip eden ayın 10 uncu gününe kadar Genel Müdürlükçe elektronik ortamda ve liste halinde Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilecektir.

5. Diğer hususlar

a. Yukarıda belirtilen konular dışında genel olarak taşınmazın devrini engelleyen/yasaklayan bir hususun varlığı veya taşınmaz ediniminin kısıtlandığı vb. hallerde genel hükümler uygulanır ve bu kapsamda ilgi tebliğin 12.1.3. maddesinde istisnadan yararlanabilecek alıcılar başlığı altında yer alan “Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara” yapılacak taşınmaz satış taleplerinin 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekir.

b. 3065 sayılı Kanun 13/i maddesi kapsamında yapılan satış sonrası malikin istemi dışında söz konusu taşınmazın (mahkeme kararı, cebri satış vb. ile) devri halinde ise ilgili vergi dairesine ivedilikle bildirimde bulunulur. Duyurunun Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesi ve uygulanmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususlarında bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.



TÜZÜK



TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 22.7.2013

Sayı: 2013/5150

Dayandığı Kanunun Tarihi: 22.11.2001

Sayı: 4721

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 17.8.2013

Sayı: 28738

Taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve belgelerin arşivlenmesine ilişkin usûl ve esasları düzenleyen Tapu Sicili Tüzüğü'nün yabancıların taşınmaz edinimi ile ilişkili maddelerine yer verilmiştir.

Hak sahibinin belirlenmesi

Madde 18 – (1) İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir.

(2) İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

(3) Hak sahibinin tespit edilmesine yönelik kimlik doğrulama yöntemlerini belirleyerek her türlü teknolojik güvenlik önlemlerini almaya Genel Müdürlük yetkilidir.

(4) İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yap-

maya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır.

(5) İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur.

(6) İstemde bulunan kişi kanunî temsilci ise, yetkili olduğunu belirten karar veya belge istenir.

(7) İstem, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılırsa, bu kamu kurum ve kuruluşlarının ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı belirlenir.

(8) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Tanık bulundurulması gereken hâller

Madde 24 – (1) Tapu işlemlerinde, istem sahiplerinden biri veya birkaçının imza atamaması, okuma ve yazma bilmemesi, kimliklerinde şüpheye düşülmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile mevzuatın öngördüğü diğer hâllerde iki tanık bulundurulur.

(2) İstem sahibinin, işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde, bu husus istem belgesinde veya

resmî senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur.

(3) İstem sahiplerinden biri veya birkaçının Türkçe bilmemesi hâlinde, yeminli tercüman bulundurulur.

(4) Yeminli tercüman ve bilirkişinin, 12/1/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre mahkeme huzurunda yaptıkları yemine ilişkin tutanağı müdürlüğe ibraz etmeleri gerekir.

(5) Tanıklar, bilirkişi ve tercüman da resmî senedi veya istem belgesini imzalarlar. Resmî senede veya istem belgesine, tanık, bilirkişi ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir.

(6) İşlemin yapıldığı müdürlükte görev yapanlar tanıklık ve tercümanlık yapamazlar.



YÖNETMELİK*



* İlgili yönetmeliklerin tamamına değil, sadece taşınmaz ve taşınmaz hukukuna ilişkin maddelere yer verilmiştir.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 11.2.2010

Sayı: 2010/139

Dayandığı Kanunun Tarihi: 29.5.2009

Sayı: 5901

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 6.4.2010

Sayı: 27544

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 46. maddesine istinaden çıkarılan bu yönetmelik ile Türk vatandaşlığının kazanılmasına, kaybına, ispatına ve çok vatandaşlığa ilişkin işlemlerin yürütülmesinde uygulanacak usul ve esaslar belirlenmiştir. Yönetmeliğin 20. maddesi Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması, başvuru için gerekli belgeler ve yapılacak işlemlere yönelik hususları düzenlemektedir.

28.07.2016 tarihinde 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun, "Türk Vatandaşlığının Kazanılmasında İstisnai Haller" başlıklı 12. maddesinin 1. fıkrasına eklenen (b) bendi ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte 12.01.2017 tarihinde (TVKUY) yapılan değişiklik uyarınca; kişinin millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmaması şartıyla, Cumhurbaşkanınca belirlenmiş kapsam ve tutarda; sabit sermaye yatırımı yapan, taşınmaz edinen, bankada mevduatı bulunan, istihdam sağlayan veya devlet borçlanma araçlarını satın alan yabancının istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanımı mümkün kılınmıştır.

12.01.2017 tarihinde TVKUY'de yapılan bu değişik ile taşınmaz edinimi yoluyla istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanımı için belirlenen tutarın alt sınırı 1.000.000 Amerikan Doları olup en az 1.000.000 Amerikan Doları değerindeki taşınmazı, tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce tespit edilen yabancıların, istisnâ yoldan Türk vatandaşlığı kazanımı için başvuruda bulunabileceği düzenlenmiştir.

Sonrasında 18.09.2018 tarihinde TVKUY'de yapılan değişiklik ile edinilen taşınmazın değerinin alt sınırı 250.000 Amerikan Doları olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, TVKUY'de 07.12.2018 tarihinde yapılan değişiklik ile de belirlenen tutardaki taşınmazı satın alan yabancıların yanında, aynı değerdeki taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmesinin lehdarı olan yabancıların da noterde düzenlenen bu sözleşmenin üç yıl süreyle devir ve terkininin yapılmayacağını taahhüt etmeleri halinde istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanabilmeleri mümkün hale getirilmiştir.

Yönetmeliğin taşınmaza ilişkin ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması, başvuru için gerekli belgeler ve yapılacak işlemler

Madde 20 – (1) Kanunun 12 nci maddesinde sayılan hallerde yabancı, istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabilir.

(2) **(Ek: 12/12/2016-2016/9601 K.)** Aşağıdaki şartlardan herhangi birini sağlayan yabancı, Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir:

b) En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen,

ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 17.1.1983,

Sayı: 83/5949

Dayandığı Kanununun Tarihi: 18.12.1981,

Sayı: 2565

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih : 30.4.1983,

Sayı: 18033

Askeri Yasak Bölgeler ile Güvenlik Bölgelerininin belirlenmesi ve yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri, izin almadan kiralayamayacakları bölgelere ilişkin hükümlerin yer aldığı bu Yönetmeliğin taşınmaz ile ilgili maddelerine yer verilmiştir.

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 5 – 5) Yabancı uyruklu kişilerin geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığının iznine bağlıdır. Bu konudaki izin talepleri, ilgili makamlarca Genelkurmay Başkanlığına iletilir ve sonucu Kuvvet veya Jandarma Genel Komutanlığı kanalı ile ve bölgedeki yetkili komutanlığa bildirilir. Bu hususta yetkili komutanlıkça mahallin Mülki Amirine de bilgi verilir. Bölgede buldukları sürece yabancılara bir refakatçi verilmesi zorunludur.

İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 9 – 2) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Bu gibilerin bu bölgelerdeki taşınmaz malları mahalli

Mülki Amirlerce tapu sicil muhafızları kanalı ile tespit edilerek yetkili komutanlıklara bildirilir.

Yabancı uyruklulara ait taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

3) Yabancı uyruklular izin almadan geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar. Görevli yabancı uyruklu sivil kişilere izinler Garnizon Komutanlıklarının görüşü alınarak Valilerce verilir.

Resmi görevle ülkemizde bulunan yabancı uyruklu sivil şahısların bu bölgelere girebilmesi için ilgili Bakanlığın taşra teşkilatınca Valiliğe müracaat edilir.

4) Görevli yabancı uyruklu Askeri kişilere izinler aşağıda belirtilen esaslar dahilinde Genelkurmay Başkanlığınca verilir. Bu yetki Kuvvet Komutanlıklarına ve Jandarma Genel Komutanlığına devredilebilir.

Askeri ve özel güvenlik bölgelerinde kamulaştırılmayan mallardan yararlanma esasları:

Madde 24 – (1) B- (Değişik ikinci paragraf: 30/9/2014-2014/6845 K.) Askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz. Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması taşınmazın bulunduğu yerdeki Valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmelik gereğince oluşturulan komisyon tarafından

taşınmaz edinimi ya da kiralamanın ülke güvenliğine uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

Yabancı uyruklu kişilerin mülk edinemeyeceği ve taşınmaz mal kiralayamayacağı sahalar:

Madde 27 – 1) Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

2) Bu bölgeler Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edildikten sonra, buralardaki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallarına tespiti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, bu kişiler tarafından kiralanmış taşınmazların niteliği, kira süresi, kiracının uyruğu, kiralayanın kimliği ve adresi İçişleri Bakanlığınca tespit edilir ve Genelkurmay Başkanlığına bildirilir.

3) Bu bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye, kiracı durumunda olan yabancıların taşınmaz malları mukavele süresi sonunda tahliye etmelerine ilişkin şekil ve şartları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

4) (**Değişik: 14/1/2002 – 2002/3597 K.**) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgeler içinde taşınmaz mal kiralayabilmelerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca karar verilebilir.

**2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN
36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ
ŞİRKETLERİN VE İŞTİRAKLERİN
TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI
AYNÎ HAK EDİNİMİNE İLİŞKİN
YÖNETMELİK**

Dayandığı Kanununun Tarihi: 22.12.1934

Sayı: 2644

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih : 16.08.2012,

Sayı: 28386

16 Ağustos 2012 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan bu Yönetmelik ile yabancı sermayeli olan ve Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamında yer alan Türk şirketlerinin, Türkiye’de bulunan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimi ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

Madde 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesi kapsamında yer alan şirketlerin ve bu şirketlerin Türkiye’deki iştiraklerinin, Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimine ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları düzenlemektir.

(2) 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarının Türkiye’de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmaz. Bu şirketlerde veya iş-

tiraklerde, yabancı ortak olmaması halinde söz konusu şirketler, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilir ve bunları kullanabilir.

(3) 2644 sayılı Kanununun 36 ncı maddesi kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimi ile şirketlerin veya iştiraklerin taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamında ki 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 ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

Dayanak

Madde 2 – (1) Bu Yönetmelik, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin sekizinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi: 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan askerî yasak bölgelerini ve askerî güvenlik bölgelerini,

b) Bakanlık: Ekonomi Bakanlığını,

c) İştirak: Yabancı yatırımcının nihai ortaklık oranının %50 veya daha fazla olması koşuluyla, şir-

ketin doğrudan veya dolaylı olarak ortak olduğu Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketi,

ç) Kanun: 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesini,

d) Komisyon: Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyonu,

e) Özel güvenlik bölgesi: 2565 sayılı Kanun kapsamında yer alan özel güvenlik bölgesini,

f) Sınırlı aynî hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak ile taşınmaz rehni dışındaki sınırlı aynî hakkı,

g) Şirket: Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketi,

ğ) Taşınmaz mülkiyeti: Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin mülkiyetini,

h) Yabancı yatırımcı: Türkiye’de yeni şirket kurana ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişiyi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiyi ve uluslararası kuruluşu,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Belirlenmesi, Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi, Kullanımı ve Tasfiyesi

Başvuru usûlü ve sürelerin başlangıcı

Madde 4 – (1) Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen şirketler, aşağıdaki bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar:

- a) Başvuru dilekçesi.
- b) Taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneği.
- c) Taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname (Ek-1) ile taahhütnameyi imzalayan şirket yetkilisine ait imza sirküleri.
- ç) Şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi.
- d) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge.
- e) Şirket hisselerinin borsada işlem görmesi halinde, borsada işlem gören hisselerden şirket sermayesinin %10’una veya daha fazlasına sahip yabancı yatırımcılar ile borsada işlem görmeyen hisselere sahip olan yabancı yatırımcıların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’nden alınan mevcut durumu gösteren belge.

f) Yabancı yatırımcıların, ortaklık oranının %50'nin altında olmakla birlikte, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu şirketlerde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden onaylı ana sözleşme örneği.

(2) İştirakin taşınmaz edinme başvurusunda bulunması halinde, iştirakle ilgili birinci fıkranın (a), (b), (c) ve (ç) bentlerinde yer alan belgelerin yanı sıra, yabancı yatırımcıya/yatırımcılara ulaşıncaya kadar iştirakin ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren belge/belgeler de birinci fıkranın (d) veya c bentlerinde belirtilen mercilerden iştirak tarafından temin edilerek başvuruya eklenir.

(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde yer verilen belgenin, anonim şirketler ile ilgili olarak tanzimi kapsamında, şirketin ortaklık yapısını gösteren pay defterinin ilgili sayfalarının noter onaylı örneklerinin de ilgili şirket tarafından ticaret sicil müdürlüğüne sunulması zorunludur.

(4) Şirket ortakları arasında kendileri hakkındaki bilgilerin şirkete verilmemesini yazılı olarak talep eden yatırımcılar bulunması halinde, birinci fıkranın (c) bendindeki belge, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından talep tarihinden itibaren 5 gün içinde doğrudan Valiliğe gönderilir.

(5) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde yer alan bilgiler için tek belge düzenlenir.

(6) Şirketten, yukarıda yer verilen belgelerden başka belge istenmez.

(7) Yukarıda yer verilen belgelerin aslının ibrazı halinde, belge sûretleri Valilik tarafından onaylanarak aslı başvuru sahibine iade edilir.

(8) Başvuru talebinin sadece sınırlı aynî hak edinimine ilişkin olması durumunda birinci fıkranın

(b) bendindeki belgeler, (d) veya (c) bentlerindeki belgeler ile ikinci fıkrasındaki belgeler istenmez.

(9) Başvuru belgeleri iki nüsha olarak temin edilir. Ancak talebin aynı il sınırları içinde yer alan birden fazla taşınmaza ilişkin olması halinde, sadece birinci fıkranın (b) bendindeki belgelerin ve (c) bendinde yer alan taahhütnamenin, her bir taşınmaz için ayrı ayrı ibrazı gerekir; diğer belgelerin ayrı ayrı ibrazı gerekmez.

(10) Başvurunun bizzat, posta veya elektronik posta yoluyla yapılması mümkündür. Bizzat yapılan başvurular sırasında başvuru belgeleri incelenir, anında giderilebilecek eksiklikler ve yanlışlıklar, yazışmaya gerek kalmadan tamamlattırılır. Sonradan tespit edilen eksiklikler ve yanlışlıklar ise, şirkete veya iştirake yazılı olarak bildirilir. Bu Yönetmelik kapsamındaki işlemler, tüm belgelerin Valiliğe tam ve eksiksiz teslimi ile başlatılır.

(11) Aynı şirket veya iştirak tarafından aynı Valiliğe ilk başvurudan itibaren bir yıl içinde yeni bir başvuru yapılması halinde belge içeriğinde bir değişiklik olmadığının yetkili temsilci tarafından beyan edilmesi kaydıyla, birinci fıkranın (c) bendinde yer alan imza sirküleri ve (ç) bendinde yazılı belge tekrar istenmez.

(12) Başvuru sürecine ve belgelerine ilişkin bilgiler, Valilikler tarafından kamuoyuna duyurulur.

(13) Bu Yönetmelikte yer verilen süreler, yazının görüş talep edilen kurumlara tesliminden itibaren başlar.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi

Madde 5 – (1) Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip üç iş günü içinde, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetki-

lendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik

bölgesi veya 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Valilik, başvuruyu müteakip üç iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını on beş gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi

Madde 6 – (1) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu bildirim müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer sûretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, otuz gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(3) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır.

Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

(4) Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

Özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi

Madde 7 – (1) Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Komisyon tarafından beş gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(3) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

(4) Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kalan alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinimi

Madde 8 – (1) Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565

sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(2) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

Sınırlı aynî hak edinimi

Madde 9 – (1) Sınırlı aynî hak edinimi başvurularında tescil işleminin yapılması için, Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(2) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, sınırlı aynî hak edinimi başvurusu yenilenir.

Komisyonun çalışma usûl ve esasları

Madde 10 – (1) Komisyon, Valinin veya görevlendireceği Vali yardımcısının başkanlığında faaliyet gösterir.

(2) Bu Yönetmeliğin 7, 11 ve 12 nci maddelerinin uygulanması kapsamında Komisyon, ilgili il emniyet müdürlüğünün veya il jandarma komutanlığının, garnizon komutanlığının ve varsa sahil güvenlik komutanlığının yetkili temsilcilerinden; 13 üncü maddenin uygulanması kapsamında ise, bilim, sanayi ve ticaret il müdürlüğü ile defterdarlığın yetkili temsilcilerinden oluşur. Komisyon başkanı, gerekli gördüğü diğer birim yetkililerini görüşlerini almak üzere Komisyon toplantılarına çağırabilir.

(3) Komisyon, daimi üyelerin tamamının katılımı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Oyların

eşitliği halinde Başkanın oyu yönünde karar alınır.

(4) Komisyonun sekreteryaya hizmetleri, Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğü tarafından yürütülür.

(5) Komisyon, taşınmaz edinimi talebi olması halinde, ayda en az iki defa toplanır.

(6) Komisyon kararları, karar defterine işlenir ve Komisyon üyelerince imzalanarak Valiliğe bildirilir.

Hisse devri yoluyla ortaklık yapısının değişimi

Madde 11 – (1) Hisse devri sonucunda bu Yönetmelik kapsamına giren şirket, hisse devrine ilişkin bilgileri, 20/8/2003 tarihli ve 25205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 5 inci maddesi çerçevesinde hisse devrini müteakip bir ay içinde Bakanlığa bildirir. Bildirim yükümlülüğü iştirakler için yalnızca, taşınmaz sahibi olmaları halinde geçerlidir.

(2) Hisseleri borsada işlem gören şirketler birinci fıkrada belirtilen bildirim, hisse devri sonucunda yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı kesintisiz biçimde en az üç ay süreyle şirketin %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip olmaları halinde, borsa yoluyla en az %10 ve üzerinde hisse oranına sahip olan yabancı yatırımcılar için yaparlar. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. de bu bilgileri, aylık olarak elektronik ortamda Bakanlığa iletir.

(3) Bakanlık bu bilgileri, aylık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir.

(4) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, söz konusu şirketlerin ve iştiraklerin sahip oldukları tüm taşınmazlara ilişkin bilgileri valiliklere bildirir.

(5) Valilik, 12/11/2008 tarihinden itibaren sahip olunan taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve ko-

ordinatlı çap örneğini taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu ve kadastro müdürlüğünden temin etmesinin ardından üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(6) Valilik, taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını on beş gün içinde bildirmesini ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bildirimini müteakip üç iş günü içinde il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(7) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçilerek 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan belgelerin ibraz edilmesi yazılı olarak talep edilir.

(8) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçerek 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan belgeler ile şirketlerden birinci fıkranın (d) veya (c) bentlerinde yer alan belgenin; iştiraklerden ise ikinci fıkrada yer verilen ortaklık yapısını gösterir belgenin/belgelerin iki nüsha olarak ibraz edilmesini yazılı olarak talep eder.

On beş gün içinde bu belgelerin temin edilmesi zorunludur. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere on beş gün uzatılabilir.

(9) İlgili birimler durumu, ülke güvenliği yönünden, bu Yönetmeliğin 6 ve 7 nci maddelerinin birinci fıkralarında belirtilen sürelerde değerlendirir.

(10) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğu kanaatine varılması halinde, bu durum Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır. Valilik, şirketin veya iştirakin cevabı ile birlikte konuyu Komisyona iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon, mülkiyet edinim durumunun ülke güvenliğine uygun hale getirilmesi için şirkete veya iştirake kırk beş günlük süre verebilir. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak ve altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir.

(11) İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(12) İnceleme sonuçları Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

(13) Özelleştirme programı kapsamında yer alan taşınmaz sahibi şirketlerle ilgili olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, özelleştirme işlemleri sonucunda oluşacak ortaklık yapısı değişimine ilişkin bilgileri, özelleştirme ihalesinin yapılmasından sonra, ancak Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararının verilmesinde önce ilgili Valiliğe/Vali-

liklere bildirirler. Bu çerçevede Valilik/Valilikler, bölge tespiti ve değerlendirme işlemlerinin 5 ila 7 nci maddeler uyarınca sonuçlandırılmasını sağlayarak işlemlerin tamamlanmasını müteakip üç iş günü içinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bilgi verir.

Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinen şirketlerin veya iştiraklerin ortaklık yapısının değişmesi

Madde 12 – (1) Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi uygun görülen şirketlere veya iştiraklere ilişkin bilgiler ve taşınmazın bulunduğu iller Genelkurmay Başkanlığınca Bakanlığa bildirilir.

(2) Bu şirketlere veya iştirakin ortağı olan şirkete/ şirketlere yeni yabancı ortak iştirakinin gerçekleştiğinin şirket, iştirak veya ilgili kurumlar tarafından kendisine bildirilmesi halinde Bakanlık, bu bilgileri üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığına iletir.

(3) Genelkurmay Başkanlığının yapacağı değerlendirme sonucunda gerek duyulması halinde Valilik, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçerek şirketten, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) veya (c) bentlerinde yer alan belgenin; iştiraktan ise 4 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen ortaklık yapısını gösterir belgenin/ belgelerin ibraz edilmesini yazılı olarak talep eder. On beş gün içinde bu belgenin temin edilmesi zorunludur. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere on beş gün uzatılabilir. Valilik, şirket veya iştirak tarafından sunulan belgelerin bir suretini

üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara iletir.

(4) Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar, taşınmaz mülkiyeti edinim durumunu, ülke güvenliği yönünden, 6 ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen sürede değerlendirir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(5) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğu kanaatine varılması halinde, bu durum Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Otuz gün içinde bildirim yazılı bir cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır. Valilik, şirketin veya iştirakin cevabı ile birlikte konuyu Komisyona iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon, mülkiyet edinim durumunun ülke güvenliğine uygun hale getirilmesi için şirkete veya iştirake kırk beş günlük süre verebilir. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak ve altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir.

(6) İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, 14 üncü madde gereğince üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(7) İnceleme sonuçları Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

Edinilen taşınmazların kullanımı

Madde 13 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında edinilen ve 11 inci maddenin dördüncü fıkrası çerçevesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Valiliğe bildirilen taşınmazların veya sınırlı aynî

hakların, şirketin veya iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, Komisyon tarafından değerlendirilir. Değerlendirme süreci, re'sen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılabilir.

(2) Valilik, şirketlerin veya iştiraklerin taşınmazlarına ilişkin bilgilerini, her yıl Aralık ayı sonunda ilgili tapu sicil müdürlüğünden temin ederek bu bilgileri; taşınmaz sayısı, taşınmazın yüzölçümü, taşınmazın türü ve kullanım amacı çerçevesinde inceler. Yapılan inceleme sonucunda kullanım amacı açısından şüpheli gördüğü durumları, Komisyonun bilgisine sunar.

(3) Komisyon, kullanımın değerlendirilmesi kapsamında, şirketin veya iştirakin faal durumda olup olmadığını ve mevcut veya ileride gerçekleştirilmesi öngörülen faaliyetleri dikkate alır. Komisyon, ilgili kurum ve kuruluşlardan taşınmazın kullanımına ilişkin ihtiyaç duyulacak bilgi ve belge isteyebilir.

(4) Kullanımın değerlendirilmesi kapsamında öncelikle mevcut bilgiler çerçevesinde inceleme yapılır. Gerekli görülmesi halinde yerinde inceleme de yapılabilir. Yerinde inceleme kapsamında Komisyon, yerel birimleri de görevlendirebilir.

(5) Yapılan inceleme sonucunda taşınmazın veya sınırlı aynî hakkın, bu madde hükümlerine aykırı kullanıldığının değerlendirilmesi halinde, bu durum yazılı olarak şirkete veya iştirake üç iş günü içinde bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır.

(6) Komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere altı aylık süre tanınabilir.

(7) Yapılacak değerlendirmenin olumsuz olması halinde Komisyon, 14 üncü madde gereğince üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(8) Valilik, incelemenin sonuçları hakkında üç iş günü içinde şirket veya iştirak ile varsa ihbarda bulunan kişiye veya kuruluşa yazılı olarak bilgi verir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

Taşınmazın ve sınırlı aynî hakların tasfiyesi

Madde 14 – (1) Taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu; şirketin veya iştirakin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler, malik ve hak sahibi şirketin veya iştirakin unvanı ve tefligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren ilgili mercilerce onaylı belgelerin örnekleri eklenerek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir. Yabancı sermayeli gayrimenkul yatırım ortaklıklarının edindikleri taşınmazların ve/veya sınırlı aynî hakların tasfiyeye konu olması durumunda, Valilik Maliye Bakanlığı ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulunu da bilgilendirir.

(2) Maliye Bakanlığı, taşınmaz maliki veya sınırlı aynî hak sahibi şirkete veya iştirake, taşınmazın veya sınırlı aynî hakkın altı ay içinde tasfiye edilmesini yazılı olarak bildirir. Bu süre, haklı sebeplerin varlığı halinde, bir defaya mahsus olmak üzere altı aya kadar uzatılabilir. Şirketin veya iştirakin, taşınmazı veya sınırlı aynî hakkı, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde tasfiye etmemesi halinde bunlar, Maliye Bakanlığı tarafından genel hükümlere göre tasfiye edilir ve tasfiye harcamaları dü-

şüldükten sonra bedeli hak sahibi adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. İşlemlerin sonucu hak sahibi ile ilgili Valiliğe yazılı olarak bildirilir. Yabancı sermayeli gayrimenkul yatırım ortaklıklarının edindikleri taşınmazların ve/veya sınırlı aynı hakların tasfiye işlemleri, Sermaye Piyasası Kurulu ile işbirliği halinde gerçekleştirilir.

Sorumluluk

Madde 15 – (1) Anonim şirketler ile ilgili olarak bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen belgenin tanzimi kapsamında ticaret sicil memuru, müdürlük nezdindeki dosyada yer alan ve başvuru sahibi şirket tarafından sunulan pay defterinde yer alan ortaklık yapısıyla ilgili bilgileri belgeye doğru şekilde yansıtmakla yükümlü olup, sunulan bilgilerin mevcut ortaklık yapısına uygunluğundan şirket sorumludur. Ticaret sicil dosyasındaki bilgiler ile şirketin pay defterindeki bilgilerin farklı olması durumunda, şirket pay defteri esas alınarak işlem yapılır.

(2) Bu yükümlülüğe uymayanlar veya gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında Valilik tarafından, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve ilgili mevzuat gereğince ilgili Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

Madde 16 – (1) 6/10/2010 tarihli ve 27721 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Devam eden işlemler

Geçici Madde 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce başlanılan ancak henüz sonuçlandırılmamış olan başvurular ve diğer işlemler hakkında bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların değerlendirilmesi

Geçici Madde 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımlandığı tarihten önce şirketlerce veya iştiraklerce edinilen taşınmazlar veya sınırlı aynî hakların şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, 13 üncü madde uyarınca değerlendirilir.

Yürürlük

Madde 17 – (1) Bu Yönetmelik 18/8/2012 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 18 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Ekonomi Bakanı yürütür.



GENELGELER VE İLGİLİ TALİMATLAR



GENELGE NO: 3090

TÜRK PARASININ KIYMETİ'NİN KORUNMASI HAKKINDAKİ 32 SAYILI KARAR KONULU GENELGE

Tarih: 23.08.1989

Türkiye’de yerleşik ve yerleşik olmayan kişilerin tanımının yapıldığı ve yerleşik olmayan kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri durumunda buna dayalı elde edinilen gelirlerin yurtiçi ve yurtdışında kullanımına ilişkin hükümler içeren bu Genelge ile ayrıca taşınmaz ediniminde karşılıklılık konusunda ülke isimlerine yer verilmiştir. Bu kapsamda Genelgenin karşılıklılık şartına ve bilgi formuna ilişkin hükümleri sonrasında çıkarılan mevzuat ile mülga kılınmış iken diğer hükümlerinin yürürlüğü devam etmektedir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar 11 Ağustos 1989 tarih ve 20249 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiş; 30 sayılı Karar ile bu Karara ilişkin ek kararlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara ilişkin Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığının 89-32/1 sayılı Tebliği 13 Ağustos 1989 tarih ve 20251 sayılı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Genelgesi de 15 Ağustos 1989 tarih ve 20253 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış bulunmaktadır.

32 sayılı Kararın tanımlara ilişkin ikinci maddesinde; “Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanların Türkiye’de yerleşik kişiler olduğu ve “Türkiye’de yerleşik sayılmayan gerçek ve tüzel kişilerin” ise dışarıda yerleşik kişileri kapsadığı belirtilmiştir.

Madde metninde açıklandığı üzere, yurt dışında çalışan T.C. uyruklu işçiler, yurt dışındaki T.C. uyruklu serbest meslek ve müstakil iş sahipleri ile Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler Türkiye’de yerleşik sayıldıkları gibi, yabancı uyruklu olsa bile; bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar da Türkiye’de yerleşik kişi sayılmışlardır. Ayrıca, yurt dışındaki temsilciliklerimiz mensuplarıyla yurt dışında görevli olanlar, öğrenim görenler veya turist olarak bulunan T.C. uyruklular Türkiye’de yerleşik kişiler sayılırlar.

Bu şekilde Türkiye’de yerleşik sayılmayan gerçek ve tüzel kişilerle aksi ispat edilemeyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler dışarıda yerleşik sayılırlar.

Aynı Kararın Gayrimenkul Kıymetler başlıklı 16 ncı maddesinde, “Dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi serbesttir.

Gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların döviz bozdurulmaksızın iktisabı halinde, satış bedellerinin yurt dışına transfer edilmemesi kaydıyla Türkiye’de kullanılması serbesttir.” hükmü getirilmiştir. Buna göre;

1- Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de gayrimenkul ve gayrimenkule mütesüferri aynı hakları satın almaları veya ivaz mukabili edinmeleri, gayrimenkullerini inşa ve tevsi ettirmeleri halinde döviz getirme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ancak; dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ile satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi serbest bırakıldığından, dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkul ve gayrimen-

kule müteferri aynı hakların edinilmesi sırasında bu maksatla 41öviz bozdurulmuşsa, bozdurulmuş bulunan dövizler için bankalar ve özel finans kurumlarınca düzenlenen (Döviz Alım Belgesi) aslının tapu sicil müdürlüklerince aynı işlemin evrakı müsbitesi arasında kanıt olarak saklanması gerekir.”

Dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle edindikleri gayrimenkullerle gayrimenkule müteferri aynı hakların kayıtlı buldukları tapu kütüğü veya kayıt defterlerinin beyanlar hanesinde, gayrimenkul veya aynı hakkın dövizle edinildiğinin belirtilmesi, döviz bozdurulmaksızın edinilenlerin de beyanlar hânesine döviz bozdurulmaksızın edinildiğinin kaydedilmesi, bir yanlışlığa meydan verilmemesi bakımından gerekli görülmektedir.

2- Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’deki gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların satışında, ivâz mukabili devir veya tesisinde, rayiç bedellerinin eskiden olduğu gibi Maliye ve Gümruk Bakanlığınca yetkili kılınacak vergi inceleme elemanları marifetiyle belirlenmesine ve belirlenecek rayiç bedelin Merkez Bankasında bloke edilmesine gerek görülmediğinden, söz konusu talepler de Türkiye’de yerleşik kişilerin talepleri gibi yerine getirilecektir.

Böylece, dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurulmaksızın iktisap ettikleri gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların satış, devir veya tesis bedellerinin yurt dışına transfer edilmemesi kaydıyla Türkiye’de kullanılması serbest bırakılmıştır.

3- 32 sayılı Kararda dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’deki gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı haklarının ivazsız olarak devir veya tesisi, trampası, hibe edilmesi ve sair işlemlerini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmadığından, anılan taleplerinin de Türkiye’de yerleşik kişilerin

talepleri gibi Kanun ve mevzuat çerçevesinde karşılanması gerekir.

4- Bu nedenlerle; bundan böyle dışarıda yerleşik T.C. uyruklularla, yabancı uyruklularla evli olduklarından, Medeni Kanununun 21 nci maddesi gereğince dışarıda yerleşik sayılan T.C. uyruklu kadınların, başkaca bir sakıncası yoksa, akit ve tescile ilişkin her türlü talepleri Merkeze intikal ettirilmeden tapu sicil müdürlüklerince yukarıdaki hususlar dikkate alınarak usulü dairesinde yerine getirilecektir.

5- Bilindiği üzere, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 nci maddesinde, “Tahdidi mütezammim kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler” hükmüyle yabancı hakiki şahısların bazı kanuni kısıtlamalar dışında Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri müteakabiliyet (karşılıklı olmak) şartına bağlanmıştır.

Yapılan araştırmada, bir kısım devletlerin halihazır uygulamaları esas alınmak suretiyle; Almanya Federal Cumhuriyeti, Amerika Birleşik Devletleri, Arjantin, Avusturalya, Avusturya, Barbados, Belçika, Brezilya, Dominik Cumhuriyeti, El Salvador, Fransa, Gabon, Guatemala, Hollanda, İngiltere, İrlanda, İspanya, İtalya, Kanada, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kolombiya, Lüksemburg, Malavi, Mısır Arap Cumhuriyeti, Norveç, Orta Afrika Cumhuriyeti, Panama, Peru, Somali, Şili, Tanzanya, Venezuela ve Yunanistan’da (değişiklikler olursa ayrıca bildirilecektir.) yabancı uyruklu hakiki şahısların gayrimenkul iktisabının serbest olduğu anlaşıldığından, yasalarımızın ilgili hükümleri dahilinde, tarafımızdan karşılıklılık (müteakabiliyet) ilkesinin bu ülkeler uyruğunda bulunan hakiki şahıslara uygulanması gerektiğinden, (Genel Müdürlüğümüzün özel talimatları hariç) bu devletlerin uyruğunda bulunan hakiki şahısla-

rın Türkiye’de herhangi bir şekilde gayrimenkul edinmeleri ve mevcut gayrimenkullerinin çeşitli nedenlerle uhdelерinden çıkması ve sair işlemlerinde aşağıda belirtilen.. Şartların mevcut olması, başkaca herhangi bir tereddüdün bulunmaması halinde gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı haklara ilişkin her türlü taleplerinin de Yukarıda belirtiler 32 sayılı Karar Hükümleri ile aşağıdaki hususların dikkate alınması ve noksansız yerine getirilmesi kaydıyla, Merkeze sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması uygun görülmektedir.

Dikkate alınacak hususlar aşağıda açıklanmıştır;

a) 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul edinmeleri yasaklandığından, edinilen gayrimenkulün mutlaka belediye hudutları içinde bulunması gerekir. Belediye sınırları dışında olup mücavir alan, inkişaf alanı veya benzeri yerlerde bulunan gayrimenkuller imar planı içinde olsa dahi yabancı uyruklular tarafından iktisap edilemez.

aa) Yabancı uyruklu mirasçılara köylerde miras yoluyla intikal eden gayrimenkuller mirasçılar adına intikalen tescil edilmekle beraber, intikal işleminden sonra yabancı uyruklu mirasçılar tarafından T.C. uyruklu gerçek ve tüzel kişilere rizaen devir ve temlik edilmeyen gayrimenkullerin 1168 sayılı genelge uyarınca tasfiyesi gerekir.

bb) Ayrıca, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8/E ,maddesi gereğince Turizm bölgesi (turizm alanı dahil) ve turizm merkezi ilan edilen belediye hudutları dışındaki yerler için Merkezden talimat alınması icap eder.

b) 18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereğince; birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu kişiler gay-

rimenkul edinemeyeceklerinden, yukarıda sayılan devletlerin uyruğunda bulunan gerçek kişilerin edinmek istedikleri gayrimenkullerin askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığı mahallin yetkili askeri makamlarından sorulması, Askeri makamların, o yerin askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında bulunduğunu bildiren cevabından sonra akit ve tescil işleminin yapılması gerekir.

c) 32 sayılı Karara ilişkin 89- 32/1 sayılı Tebliğin Gayrimenkul Kıymetler başlıklı 45-hci maddesinde “Dışarıda yerleşik kişilerin, gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakları iktisabı ve sâtuşi ile ilgili işlemler hakkında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bankalar ve özei finans kurumları üçer. aylık dönemler itibariyle bu dönemi izleyen 30 gün içinde Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına bilgi verirler” hükmüne yer verilmiştir.

Bu nedenle,; Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına verilecek bilgiye de esas olmak üzere, evvelce yabancı uyruklular için düzenlenmekte bulunan “Yabancı Uyruklular Bilgi Formu” nun yabancı uyruklular gibi dışarıda yerleşik olan veya dışarıda yerleşik sayılan T.C. uyruklular için de aynı şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu formlar akit ve tescil işleminin icrasından sonra merkezdeki bilgisayar kayıtlarına aktarılmak üzere, bilgi formunun arkasındaki açıklama dikkatlice okunarak akit ve tescil işleminin icrasını müteakip noksansız doldurulup formun alt tarafındaki açıklama kısmında hiç bir tereddüde yer verilmeyecek şekilde gerekli açıklama yapıldıktan sonra bölge müdürlüğü aracılığı ile en kısa sürede Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Bilgi formu yabancı uyruklular ile dışarıda yerleşik T.C. uyrukluların iktisap ve tasarrufları için kullanılacağından, Türkiye’de yerleşik olanlar arasındaki işlemler için bilgi formu düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak, ilgililerden

birisinin yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik bulunması halinde form düzenlenmesi gerekir.

Yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik şahısların önceden edinmiş oldukları mevcut gayrimenkulleri ile gayrimenkule müteferri aynı hakları üzerinde yapılacak her türlü değişiklik ve tashihlet için de gerekli açıklama yapılmak suretiyle form düzenlenmesi icap eder.

Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye'deki işlemleri bakımından T.C. uyruklu kabul edildiklerinden, bunlar Türkiye'de mukim ise bilgi formu doldurulmasına gerek yoktur.

Örneği ilişik bilgi formu yeniden bastırılıp gönderilinceye kadar (Yabancı Uyruklular Bilgi Formu) yabancı uyruklularla birlikte dışarıda yerleşik T.C. uyruklu kişilerin söz konusu işlemleri için de kullanılacaktır.

6- Beşinci maddede ismi yazılı bulunmayan devletlerin uyruğunda bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerle, yabancı uyruklu tüzel kişiliklerin (Yabancı devlet,yabancı uyruklu şirket ve vakıflarla, yabancı dini, ilmi, hayri ve sıhhi müesseseler) ve azınlık tüzel kişiliklerinin gayrimenkule ilişkin bütün talepleri eskiden olduğu gibi Genel Müdürlüğe intikal ettirilerek Genel Müdürlükçe tayin edilecek muktezaya göre işlem yapılmasına devam edilecektir.

7- 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi- Teşvik Kanununa göre kurulan şirketlerin gayrimenkul iktisapları halinde, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Başkanlığınca verilen "İzin ve Teşvik Belgesi" veya "Yatırım İzin Belgesi"nde öngörülen yatırımın bitiş tarihinin henüz sona ermemiş (Uzatmalarda dikkate alınarak) olması ve gayrimenkulün belgedeki "Yatırımın yeri" bölümünde belirtilen mahalde bulunması halinde talebin mahalli tapu sicil müdürlüklerince

yerine “getirilmesi, söz konusu hususların mevcut olması halinde Yabancı Sermaye Başkanlığından görüş istihsalı için talebin Genel Müdürlüğe intikal ettirilmesi gerekmektedir.

Yabancı Sermayeli söz konusu şirketlerin yeni gayrimenkul iktisabı haricindeki satış, ipotek ve benzeri işlemlerinin merkeze intikaline gerek bulunmamaktadır.

8- Türk veya yabancı sermayeli şirketlerle Türk uyruklu gerçek kişiler lehine Türk bankaları ile Türkiye’de şubesi bulunan yabancı bankalar ve finans kurumları tarafından açılarak kredilerinin teminatı olarak yapılacak ipotek işlemlerinin de merkeze intikal ettirilmeden doğrudan doğruya tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması gerekir.

Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışından gayrimenkul ipotegi karşılığında temin edecekleri krediler Bakanlığın (Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığının) iznine tabi bulunduğundan (Tebliğ Md.46/3), talebin icrasından önce kredi anlaşmasının orjinal metni ile Türkçe tercümesinin birer örneği gönderilmek suretiyle, konu Genel Müdürlüğümüze intikal ettirilecektir. Ancak, dışarıda yerleşik kişi ve kuruluşlar lehine talep edilen ipotek işlemi için Bakanlıktan (Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığından) önceden alınmış bir izin belgesinin ibrazı halinde bu belgeye dayanılarak taleplerinin tapu sicil müdürlüğünce resen yerine getirilmesi icap eder.

9- Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararın geçici birinci maddesinde, yürürlükten kaldırılan kararlar hükümlerine göre başlamış olan işlemler ilgili karar hükümlerine tabi olmakla beraber, 32 sayılı Kararın ilgililer lehine olan hükümlerinin uygulanması öngörüldüğünden, yürürlükten kaldırılan 30 sayılı karar gereğince Genel Müdürlüğümüzce muktezası tayin edilmekle beraber, henüz akit veya tescili sonuçlandırılmamış bulunan taleplerin başkaca bir

sakıncası yoksa, 32 sayılı Kararın yukarıda belirtilen hükümleri uygulamak suretiyle sonuçlandırılması, her hangi bir tereddüt halinde bu taleplerin de yeniden Genel Müdürlüğümüze intikal ettirilmesi gerekir. Yürürlükten kaldırılan mevzuatla ilgili olarak ortaya çıkabilecek sorunlar bakanlıkça çözümlenir.

Bilgi edinilmesini ve işbu yazımın Bölgenize bağlı Tapu Sicil Müdürlüklerine tezelden tebliğini rica ederim.

32 Sayılı Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında Kararda Değişiklik Hakkında Talimat

İlgi : a) 05.06.2018 tarihli ve 23294678-010.07.02[030.02]-E.1590512 sayılı yazımız.

b) Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12/09/2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı.

12.09.2018 tarihli ve 85 Sayılı ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 13.09.2018 tarihli ve 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ilgi (b) “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar” ile 07.08.1989 tarihli ve 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4 üncü maddesine “g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.” bendi eklenmiş ve 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karara Geçici 8. Madde eklenerek “Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.” düzenlemesine yer verilmiştir.

32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 2 nci maddesi b bendinde Türkiye’de

yerleşik kişiler; yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahibi Türk vatandaşları dahil Türkiye’de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişi olarak tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, söz konu değişiklik kapsamında **Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yaptıkları bedel içeren** taşınmaza ilişkin alım-satım vb. devir niteliğindeki sözleşmeler ile, tapu siciline şerh edilebilen sözleşmeler (satış vaadi, ön alım, geri alım, alım v.b.), finansal kiralama, kira, irtifak hakları (intifa hakkı, üst hakkı v.b) ve eser sözleşmelerinde (arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi v.b.) **sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endekli olarak belirlenemeyeceğinden**, tapu müdürlüklerince söz konusu işlemlerde bu hususa dikkat edilmesi, döviz cinsinden veya dövize endekli olarak belirlenen sözleşmeler ile ilgili taleplerin karşılanmaması gerekmektedir.

Ayrıca, 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Geçici 8 inci maddesinde daha önce Türkiye’de yerleşik kişilerin aralarında akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedellerin Türk parası olarak taraflarca yeniden belirleneceği belirtildiğinden, taraflarca Türk Parası olarak yeniden belirlenen bedel ile ilgili olarak sözleşme değişikliği talebinin usulünce karşılanması gerekir.

İlgi (b) Karar gereğince Hazine ve Maliye Bakanlığının konuya ilişkin yeni bir düzenleme yapması durumunda ayrıca duyuru yapılacaktır.

İlgi (a) Genel Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile bu duyurunun Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

GENELGE NO: 2001/7

MÜBADİL (DEĞİŞTİRİLEN), MÜTEGAYYIP (KAYBOLMUŞ), MUFARAKAT (TERKEDEN) VE FIRARI (KAÇAK) KİŞİLERİN TAŞINMAZ MALLARI

Tarih: 29.06.2001

6 Ağustos 1924 tarihinden önce ülkemizden firar eden, kaybolan, ülkeyi terk eden, değişime tabi tutulan ve o tarihte taşınmaz malının başında bulunmayan kişilerin gayrimenkulleri Devletin sorumluluğuna geçmiş olup söz konusu kişilere ilişkin kayıtlar farklı tarihlerdeki kanun ve kararname gereği işleme tabi kayıt niteliğini kaybetmiştir. Devletin sorumluluğuna geçen bu gayrimenkullerin eski malik ve mirasçuları Medeni Kanununun 928 inci maddesine gereği “ilgili kişi” sayılmayacaklarından bu kişilerin tapu kaydı talepleri dahil taşınmaza yönelik hiçbir işlem taleplerinin kabul edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

Genelge içeriğinde; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin 1924 yılı ve öncesine ait kayıtlar ile bunlarla ilgili herhangi bir işlem talebinde bulunmaları halinde tapu müdürlüklerince ne yönde hareket edileceğine ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

Genelge Metni

İlgi Genelge: 31.10.1983 tarih, 4-1-1-7/1456 sayılı genelge.

İlgi genelge ile; mübadil (değiştirilen), mütegayyip (kaybolmuş), mufarakat Terk eden) ve firari (kaçak) kişilerin taşınmaz mallarının Devlete intikal ettiği, bu kayıtlar üzerinden herhangi bir tapu işleminin yapılmaması ve hiçbir bilgi, belge ve tapu kaydı verilmemesi gerektiği duyurulmuş olmasına

karşın, Merkeze intikal eden olaylardan, bu konuda bazı aksaklıklar olduğu tespit edilmiştir.

Bilindiği üzere, 6 Ağustos 1340 (1924) tarihinden önce ülkemizden firar eden, kaybolan, ülkeyi erk eden, değişime tabi tutulan ve o tarihte taşınmaz malının başında bulunmayan kişilerin gayrimenkulleri (aynı tarihte vaziyet kararı olsun veya olmasın) Devletin uhdesine geçmiş bulunmaktadır.

Bu nedenle, bahsedilen nitelikte kişilere ait kayıtlar farklı tarihlerdeki kanun ve kararnameler gereği işleme tabi kayıt niteliğini kaybetmiştir. Tescil işlemleri tamamlanmamış olsa dahi tescilsiz iktisap şeklinde Devletin uhdesine geçen bu gayrimenkullerin eski malik ve mirasçıları Medeni Kanununun 928 inci maddesine göre “ilgili kişi” sayılamayacaklarından tapu kaydı verilmesi dahil, hiçbir tapu işlem talebinin kabul edilmemesi gerekir.

Bu itibarla; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin 1924 yılı ve öncesine ait kayıtlar ile ilgili herhangi bir işlem talebinde bulunmaları halinde, öncelikle kayıt maliklerinin mübadil, mufarakat, firari veya mütegayyip olup olmadığı mahalli mülki amirliklere başvurularak araştırılacaktır. Araştırma sonucunda kayıt malikinin bu kişilerden olmadığına anlaşılması halinde talep konusu Merkeze intikal ettirilecek (Yabancı İşler D.Bşk.) ve talimata göre işleme yön verilecektir. Bahsedilen kişiler ile ilgili işlemlerde;

1) Gerçek veya tüzel kişilere, mübadil, mütegayyip, firari ve mufarakat edenlere ait tapu kayıtlarına ilişkin bilgi ve belge verilmesi de dahil tapu işlem taleplerinin hiçbir şekilde karşılanmaması, taleplerinin Genel Müdürlüğe yönlendirmesi için bilgi vermekle yetinilmesi,

2) Kadastrosuna başlanılacak veya devam eden çalışma alanlarında, sözü edilen kişilere ait tapu kayıtlarına dayalı olarak kayıt malikleri ve halefleri veya zilyedliğe istinaden bu kişiler adına her-

hangi bir tespit yapılmaması, bunlara ilişkin yer gösterme veya benzeri talebe bağlı hiçbir işlemin karşılanmaması,

3) 6 Ağustos 1924 tarihi öncesi tesis edilen kayıtlarla ilgili herhangi bir talep anında kaydın kadastroya tabi tutulup tutulmadığı ile herhangi bir parselde uygulanıp uygulanmadığının araştırılarak, uygulanmış ise revizyonlarının yazılması, herhangi bir parselde uygulanmamış ise kaydın kapatılması,

4) Mahkemelerin kayıt örneği veya kaydın tespitine yönelik taleplerinde, kaydın kadastroya tabi tutulup tutulmadığının, tabi tutulmuşsa herhangi bir parselde revizyon görüp görmediğinin ve malik veya mirasçılarının mubadil, mufarakat, firari veya müteğayyip kişilerden olup olmadığının sicil ve belgelere göre araştırılarak, bu hususlarda tespit edilen bilgilerin bir üst yazı ile ilgili mahkemeye bildirilmesi,

Gerekmektedir.

Ayrıca, kadastro çalışmaları sırasında yabancı uyruklular adına zilyedliğe dayalı gayrimenkul tespiti yapılmadan önce konu Merkeze intikal ettirilecek (Yabancı İşler D.Bşk.) ve verilecek talimata göre işleme yön verilecektir.

İlgi genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, belirtilen esaslar dairesinde işlem yapılmasını önemle arz ve rica ederim.

GENELGE NO: 2003-8

MALVARLIĞI ARAŞTIRMASI HAKKINDAKİ GENELGE

Tarih: 24.04.2003

Bu genelge ile yabancı kamu kurum ve kuruluşlarının büyükelçilik, elçilik, konsolosluk gibi yabancı temsilciliklerin ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin, yabancılardan veya TC uyruklu kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi ve belge istemeleri halinde bu talebin doğrudan Dışişleri Bakanlığı’na iletilmek üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İlgi : a) 24.05.2000 tarih ve 1365-0/554-574 sayılı genelge.

b) 13.06.2001 tarih ve 1600-073/514-535 sayılı genelge.

1- İlgi (a) genelgede; 403 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 29. Maddesi 07.06.1995 tarih ve 4112 Sayılı Kanunun 2. Maddesiyle değiştirilmesi sonucu, Türk vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da, sonradan izin almak suretiyle (Asya ve Afrika’daki tüm devletler ile Avrupa’daki Polonya, Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, Arnavutluk, Çek Cumhuriyeti, Slovakya ve Yugoslavya’nın dağılmasıyla ortaya çıkan Bosna-Hersek, Hırvatistan, Slovenya, Makedonya ve Yugoslavya Federal Cumhuriyeti (Sırbistan) vatandaşlığına geçenler hariç) yabancı bir devlet vatandaşlığına geçen kişiler ile kanuni mirasçılarına miras, taşınır ve taşınmaz mal iktisabı ile ferağı gibi konularda Türk vatandaşlarına tanıyan haklardan aynen yararlanma imkanının sağlandığı ve bunların taşınmaz mal iktisabı, ferağı,

miras ve mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerinde sonuçlandırılacağı açıkça belirtildiği halde, bazı tapu sicil müdürlüklerinin yukarıda belirtilen taleplerin sonuçlandırılması sırasında kanuni kısıtlayıcı hükümlerin uygulanmaması konusunda tereddüt ettikleri, bu sebeple ilgili belediye başkanlıklarına ve yetkili askeri makamlara satışa konu taşınmazla ilgili yazışma yaptıkları ve bazı talepleri de merkeze aktardıkları anlaşılmaktadır.

Bu nedenle, “4112 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge”yi ibraz eden ve yukarıda sayılı devletler dışında bir devlet uyruğuna geçen yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimlerinde, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerin (442 Sayılı Köy Kanununun 87. Maddesi, 2644 Sayılı Tapu Kanununun 6. Maddesi ve 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan kısıtlamalar) uygulanmaması gerekmektedir.

2- İlgi (b) genelgede ise; yabancı kamu kurum ve kuruluşları, yabancı temsilcilikler (büyükelçilik, elçilik, konsolosluk) ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin; yabancılara veya yurt dışında yerleşik olsun veya olmasın T.C. uyruklu kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi (tapu kaydı, belge v.b.) istemeleri halinde, herhangi bir araştırma yapılmaksızın talebin Dışişleri Bakanlığına ulaştırılmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiği açıkça belirtilmesine rağmen, bazı tapu sicil müdürlüklerinin yabancı makamlarla doğrudan yazışma yaptıkları istenilen tapu kayıtlarını çıkartarak Dışişleri Bakanlığına gönderdikleri tespit edilmiştir.

Konu İle İlgili Talimatlar:

13/04/1999 tarih ve 434 sayılı Mal Varlığı Araştırmaları Hakkındaki Talimat

İlgi: 1.2.1999 tarih ve 1362-9/82-96 sayılı yazımız.

İlgi genel yazımız ile bildirildiği üzere, Yabancı makamların veya bunların ülkemizdeki temsilcilerinin, vatandaşlarımızın Türkiye'deki gayrimenkul varlıklarını tesbit etmek üzere ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerine yaptıkları başvuruların doğrudan cevaplandırılması ve bilgi verilmesi uygun görülmemektedir.

Bu tür başvurular ve tapu sicil bilgileri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünce merkeze intikal ettirildikten sonra Genel Müdürlüğümüzce, Dışişleri Bakanlığının değerlendirmesine sunulmak ve bu bakanlık aracılığıyla yabancı makamlara iletilmesi gerektiği bildirildiği halde bazı Tapu Sicil Müdürlüklerinin yabancı makamlarla doğrudan yazışma yaptığı ve cevap verildiği tesbit edilmiştir.

Bu talimatın tekrar Bölgenize bağlı tüm birimlere iletilmesini ve üzerinde hassasiyetle durulmasını rica ederim.

13/06/2001 tarih ve 514-535 sayılı “Mal Varlığı Araştırması” Konulu Talimat:

- İlgi: 1) 14/04/1993 tarih B.021.TK.G.0160001-1600-073/268-279 sayılı genel emir.
2) 0402/1999 tarih B.021:TKG.0160001-1362-9/82-96 sayılı genel emir.
3) 13/04/1999 tarih B.021.TKG.0160001-1362-9/420-434sayılı genel emir.

İlgi (1), (2) ve (3) genel emirler ile, yabancı makamların veya bunların ülkemizdeki temsilcilerinin, vatandaşlarımızın Türkiye'deki gayrimenkul varlıklarını tespit üzere, ilgili tapu sicil müdürlüğüne yaptıkları başvuruların doğrudan cevaplandırılması ve bilgi verilmesinin uygun görülmediği, bu tür başvurular ve tapu sicil bilgilerinin ilgili tapu sicil müdürlüğüne Dışişleri Bakanlığı'nın değerlendirmesine sunulmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi ve bu Bakanlık aracılığıyla makamlara bilgi verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bilindiği üzere; Anayasanın “Kişinin Hakları ve Ödevleri” başlıklı ikinci bölümünün 35. maddesi, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğunu belirterek mülkiyet hakkını güvence altına almıştır.

Öte yandan, taşınmaz mallar üzerindeki ayni ve şahsi hakların, bu bağlamda mülkiyet hakkının kaydedildiği tapu sicilinin, ilgisini kanıtlayan kimselere aleni (açık) olduğu ise, Medeni Kanununun 928. maddesi ile hüküm altına almıştır.

Bu durumda, Anayasa ile güvence altına alınan taşınmaz mal mülkiyeti ve mülkiyete ilişkin diğer ayni ve şahsi hakların kaydedildiği tapu sicilinde yer alan bilgilerin talep edenlere verilebilmesi için sadece talep yeterli olmayıp Medeni Kanununun 928. maddesinde öngörülen “İlgi” nin, makul bir sebep ve kabul edilebilir belgeler ile kanıtlanması gerekir.

Öte yandan; Türkiye Cumhuriyeti'nin diğer devletler ile her alanda ilişkilerine ilişkin esasları belirlemeye ve yürütmeye Dışişleri Bakanlığı yetkili bulunmaktadır. Dolayısıyla yabancı devlet temsilciliklerinin Türkiye Cumhuriyeti kurum ve kuruluşları ile ilişkilerini Dışişleri Bakanlığı ile yürütmeleri uluslararası hukuk gereğidir.

Bu nedenle; bundan böyle yabancı kamu kurum ve kuruluşları, yabancı temsilcilikler, büyükelçilik,

elçilik, konsolosluk) ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin, yabancıların veya yurt dışında yerleşik olsun veya olmasın T.C. uyruklu kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi (tapu kaydı belge v.b.) istemeleri halinde, herhangi bir araştırma yapılmaksızın talebin Dışişleri Bakanlığı’na ulaştırılmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, genel emrin bir örneğinin Bölgenize bağlı tüm birimlere iletilmesini ve uygulamanın takibini önemle rica ederim

24/04/2003 tarihli Mal Varlığı Araştırmaları Hakkındaki Talimat

Bu tür başvurularda; tapu sicil müdürlüklerinin hiçbir araştırma, inceleme ve işlem yapmadan, herhangi bir kayıt çıkarmadan, sadece talepleri Dışişleri Bakanlığına iletilmek üzere Genel Müdürlüğümüze göndermeleri gerekmektedir.

Bu itibarla, ilgi (a) ve (b) genelgelerimizde belirtilen hususlar hakkında daha dikkatli davranılmasını teminen bu talimatın bölgenize bağlı tüm birimlere iletilmesini ve üzerinde hassasiyetle durulmasını önemle rica ederim.

GENELGE NO: 2012/12 (1734)

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ

Tarih: 06.08.2012

2012 yılında yapılan değişiklik ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimini düzenleyen 35. maddesi ve yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimini düzenleyen 36. maddesinde köklü değişiklikler yapılmış olup 2012/12 sayılı Genelge ile yapılan bu değişikliklere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde Tapu Müdürlüklerince yapılması gereken işlemler açıklanmıştır. Genelge eki ülkeler listesi ise gizli ibarelidir.

İlgi: a) 23/08/1989 tarihli ve 982-2/3090 sayılı genelge,

b) 01/12/2003 tarihli ve 2003/14(1571) sayılı genelge,

c) 15/12/2004 tarihli ve 2004/22(1593) sayılı genelge,

d) 01/11/2006 tarihli ve 3419 sayılı talimat,

e) 17/07/2008 tarihli ve 2008/12(1662) sayılı genelge,

f) 04/05/2009 tarihli ve 936 sayılı talimat,

g) 16/08/2010 tarihli ve 1529 sayılı talimat,

h) 21/05/2012 tarihli ve 638 sayılı talimat,

i) 05/06/2012 tarihli ve 676 sayılı talimat.

Bilindiği üzere; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin

talepleri 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi (b, c ve e) genelgelerimizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktaydı.

Ancak, 18.05.2012 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi;

“Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu bu miktarları iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu madde de yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu

Tapu Müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içerisinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl 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 Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içerisinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içerisinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Buna göre Bakanlar Kurulunca belirlenen yabancı uyruklu gerçek kişiler Kararda belirtilen şartlar dâhilinde ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebileceklerdir.

Bu çerçevede öncelikle taşınmaz ya da sınırlı aynı hak başvurularında bu taşınmaz ya da hakkın söz konusu uyruk açısından edinim şartları, yayımlanan listeye göre incelenecek ve edinimin mümkün olduğu tespit edildikten sonra (Tarımsal arazilere ilişkin taleplerde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, SİT alanlarına ilişkin taleplerde ise bu alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı taşra birimlerinden talebin mevzuatlarına uygunluğu sorulma-

sı, edinimine izin verilen sınır ülkelerin vatandaşlarının taleplerinde ise edinilmek istenen taşınmazın kendi ülkelerine sınır illerimizden olmaması kaydıyla) işleme konu taşınmazın 2565 sayılı yasa kapsamında yer alan Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ya da aynı kanununun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik alanlarda kalıp kalmadığı Genelkurmay Başkanlığı'nca yetkilendirilen komutanlıktan sorularak, verilecek cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

Adalarda bulunan taşınmazlara ilişkin edinim başvuruları yukarıda belirtildiği şekilde yapılacak değerlendirme sonuçlarının olumlu olması halinde Bölge Müdürlükleri aracılığıyla Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işlemler gerçekleştirilecektir.

(27.11.2013 tarih ve 2013/15 sayılı genelge ile mülga) Ayrıca edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde (Niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar) edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatma zorunluluğu bulunduğundan, onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair ilgili Bakanlığın yazısının Tapu Müdürlüğü'ne gelmesi halinde Tapu kütüğü beyanlar hanesine "...Bakanlığınca... projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye" şeklinde belirtme yapılacaktır.

Bu süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır. Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde de aynı işlem uygulanacaktır.

Ayrıca Bakanlar Kurulunca taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşları dışındaki gerçek

kişilerin kanuni miras yoluyla edinecekleri taşınmazlara ilişkin intikal işlemi yapılarak, intikalden sonra taşınmazın devrinin yapılmadığı durumlarda bu payın tasfiyesi için ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır.

Bunların yanı sıra;

Türk asıllı Yunan Uyruklu gerçek kişilerin taşınmaza yönelik talepleri Başkonsolosluklarımızdan temin edecekleri statülerini gösterir belge asılları ve pasaportlarıyla birlikte her türlü taşınmaz edinebilen yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi şartları dâhilinde doğrudan Tapu Müdürlüklerince karşılanması,

Öte yandan; 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında “İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, anılan anlaşma ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak doğrudan yine Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri Türkiye’de ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz edinebildiklerinden, bu şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin taleplerinin de özel kanun hükümlerine göre ilgili kurumlardan

temin edecekleri belgelerin uygunluğu kapsamında doğrudan Tapu Müdürlüklerince değerlendirilerek sonuçlandırılması,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehini tesisinde 35. maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmadan doğrudan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye’de taşınmaz edinmesi ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilmesi mümkün olmadığından, konuya ilişkin taleplerin, Genel Müdürlükle herhangi bir yazışma yapılmadan Tapu Müdürlüklerince doğrudan reddedilmesi,

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri kişi başına ülke genelinde 30 hektarla sınırlandırıldığından, bu miktarı geçen edinim taleplerinin Tapu Müdürlüklerince reddedilmesi,

Öte yandan, ülke çapındaki otuz hektara ilişkin sınırlama merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilmekle birlikte, tapu müdürlüklerince yürütülen işlemler esnasında, taşınmaz edinimi ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak tesisi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede, kanuni miras dışındaki tasarruflar için ise, düzenlenen tescil istem belgesine;

“Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı otuz hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla

miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim.” şeklinde taahhütlerinin alınması,

Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye’deki işlemleri bakımından T.C. uyruklu kabul edildiklerinden, tapu işlemlerinde de T.C. uyrukluklarının esas alınması,

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının taşınmaz mal iktisabı, ferağı, miras ve mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Bu kişilerin vatandaşlığını kazandığı ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaportun yanı sıra varsa “4112 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge (Pembe Kart)” veya “5203 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge” (Mavi Kart, Nüfus cüzdanı, Pasaport veya kimlik belgesi olarak kullanılamaz) ibraz etmesi, yoksa nüfus kayıt örneği ya da sistemden alınacak belge ile işlemlerinin sonuçlandırılması,

Bu kişilerin vekalet yoluyla işlem yaptırılmaları halinde ise; bu belgeleri vekaletnamelerini düzenletirken ilgili notere (Yurt dışında bir noter veya Başkonsolosluk ya da Türkiye’de bir noter) ibraz etmeleri, vekaletname ile birlikte vekalet verdikleri şahsa bu belgelerin tasdikli birer suretini de vermeleri ve işlem sırasında bu belgelerin ibraz edilmesi, bu belgelerin vekaletnameye eklenmesinin gerekmediği ayrı olarak da ibraz edilebileceği, ayrıca vekalet veren kişilerin vatandaşlığını kazandıkları ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaportunun onaylı suretlerinin/tercümelerinin istenmemesi,

Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Makamlarca tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların tasfiyesi gerektiğinden, bunların tasfiye edilerek bedelinin hak sahibine ödenmesi için Tapu Müdürlüklerince Maliye Bakanlığı'nın ilgili mahalli birimlerine bildirimde bulunulması,

(09/07/2014 tarih ve 39643 sayılı Makam Oluru ile mülga) Suriye vatandaşlarının taşınmazlara ilişkin taleplerinin merkezden sorulmak suretiyle sonuçlandırılması,

(09/07/2014 tarih ve 39643 sayılı Makam Oluru ile değişiklik) Suriye vatandaşlarının tapu sicilinde kayıtlı olan ya da miras, verasete ilişkin mahkeme kararı v.s. yollarla adlarına intikal eden taşınmazlarının devri ve üzerinde aynı hak tesisine ilişkin her türlü talepleri ile bu taşınmazlara ilişkin mahkeme kararlarına dayanan diğer taleplerinin Genel Müdürlükten sorulması 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi uyarınca alınan Bakanlar Kurulu Kararı eki "Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinebilen Ülke Vatandaşları ve Edinim Şartları" listesinde Suriye yer almadığından Suriye vatandaşlarının yeni taşınmaz edinimine ilişkin taleplerinin, Genel Müdürlüğe intikal ettirilmeden, doğrudan Tapu Müdürlüklerince reddedilmesi,

Gerekmektedir.

İlgi (a),(b),(c),(e) sayılı genelgeler ile ilgi (d),(f),(-g),(h),(i) talimatlarımız yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

Konu İle İlgili Talimatlar:

01/04/2015 tarih ve E: 211304 “Sit Alanlarında Yabancıların Taşınmazlara İlişkin İşlemleri” Konulu Talimat

- İlgi : a) 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı,
b) TKGM'nin 06/08/2012 tarih ve 2012/12(1734) sayılı Genelgesi,
c) Kaş Belediye Başkanlığı'nın 21/12/2014 tarih ve 1599 sayılı yazısı.

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi doğrultusunda alınmış olan ilgi (a)'da kayıtlı Bakanlar Kurulu Kararı çerçevesinde yayımladığımız ilgi (b) Genelgemiz gereği, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi başvurularında, edinim şartları ilgili uyruk açısından incelendikten sonra, başvurunun sit alanlarına ilişkin olması halinde, sit alanının özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı taşra birimlerinden talebin mevzuatlarına uygunluğunun sorulması gerekmektedir.

Ancak ilgi (c)'de kayıtlı yazı içeriğinden yabancı gerçek kişilerin edinmiş oldukları taşınmazlar üzerinde gerçekleştirmek istedikleri (edinim dışında kalan) işlemler için de belirtilen Bakanlık birimleri ile yazışma yoluna gidildiği gözlemlendiğinden konuya açıklık getirmek üzere duyuru yapılması gerekliliği hasıl olmuştur. Esasen taşınmaz üzerindeki sit alanının statüsüne göre ilgili bakanlıkla izin hususunda yapılması gereken yazışma süreci, taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin başvurular için geçerli olup, bunun dışında kalan talepler için yazışma yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu doğrultuda sit alanlarında kalan

taşınmazlarda, ilgi (a)'da kayıtlı Kararın uygulanmasına başlanılan 06.08.2012 tarihinden sonra yazışma süreci tamamlanarak yabancı gerçek kişi tarafından edinilmiş taşınmazların mülkiyet devrini öngören talepler (alıcının yabancı olması durumu dahil) ile bu taşınmazların ifraz, tevhid, cins değişikliği vs. gibi işlemleri için yabancılık unsuruna dayalı sit alanı iznine yönelik yeni bir yazışma yapılmaması, bu tür taleplerin genel mevzuat çerçevesinde karşılanması gerekmektedir Öte yandan 06.08.2012 tarihinden önce yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilmiş veya edinim tarihine bakılmaksızın vatandaşlarımızın mülkiyetinde bulunan taşınmazların, yabancı uyruklu gerçek kişilere intikalinin söz konusu olduğu durumlarda, intikal talebinin ilgi (b)' de kayıtlı Genelgemiz çerçevesinde işleme tabi tutulması ve intikal sonrası tasfiye yoluna gidilmeyecek durumlar için ilgili bakanlıklarla yazışma yapılması, aksi hallerde (tasfiye yoluna gidilmesi gereken durumlarda) ise izin sürecine yönelik herhangi bir yazışma yapılmaması hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

GENELGE NO: 2012/13 (1735)

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ

Tarih: 17/09/2012

Tapu Kanununun 36 ıncı maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya 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 edinebilmekte ve kullanabilmektedirler.

Genelge ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin işlem taleplerinde, şirketin 36 ıncı madde kapsamında olup olmaması durumuna göre işlemlere nasıl yön verileceği, 36 ıncı madde ile istisna tutulan hallerin neler olduğu ve bu konuda müdürlüklerce dikkat edilmesi gereken hususlara ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

Genelge Metni:

İlgi: a) 14/12/2010 tarihli ve 2010/24 sayılı Genelge.

f) 03.09.2012 tarihli ve OİTG0030200-433.99/840183-6268-5958 sayılı Genelge.

Bilindiği üzere; 18.05.2012 tarih 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi;

“9.5.2009 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 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 aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen 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 yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir” hükmündedir.

36. Maddenin yeni hükmü doğrultusunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ilgi (b) genelge ile Ticaret Sicil Müdürlüklerince düzenlenen yetki belgelerine ilişkin esaslar yeniden düzenlemiş ve Ticaret Sicil Müdürlüğünce yapılacak inceleme sonucu, yabancı yatırımcıların şirketteki ortaklık oranlarının birlikte veya ayrı ayrı yüzde elli veya daha fazla oranda olduğu veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yabancı yatırımcıların şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulunduğu tespit edilen yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde; **“2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirkettir”** bu tespitin yapılamadığı yabancı sermayeli şirketler için ise, **“2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi kapsamı dışındaki yabancı sermayeli şirkettir”** ibaresine yer verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bu nedenle;

Yabancı sermayeli şirketlerin 36. Madde kapsamındaki işlemlere yönelik taleplerinde, 2644 Sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi gereğince Ticaret Sicil Müdürlüklerince verilmiş yetki belgesinde, şirketin 36. Madde kapsamında olup olmadığına ilişkin ibarenin esas alınması ve işlemlere bu doğrultuda yön verilmesi gerekmektedir.

Buna göre:

Söz konusu yetki belgesinde “36. Madde kapsamında olduğu” belirtilen yabancı sermayeli şirketlerin 36. Maddenin 5. fıkrasında sayılanlar hariç olmak üzere her türlü taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin taleplerinin “644 Sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde karşılanması, “36. Madde kapsamı dışında kaldığı” belirtilen yabancı sermayeli şirketler, kanun hükmü gereği yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebileceklerinden, bu şirketlerin taleplerinin ise yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu usulde karşılanması ancak TAKBİS üzerinde bu şirketin yabancı sermayeli olduğu hususunun mutlaka belirtilmesi gerekmektedir.

Ayrıca;

- 1- Taşınmaz rehni,
- 2- Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri ve bu kapsamda bankaların ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemleri nedeniyle ya da alacaklarının tahsil amacıyla olan edinimleri (Edinimin ipotek lehtarına adına olması kaydıyla),

- 3- Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak nakli,
- 4- Endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri,

36. Madde kapsamı dışında bırakıldığından bu doğrultudaki taleplerin genel esaslar çerçevesinde doğrudan Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması gerekmektedir.

İlgi (a) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

GENELGE NO: 2013/5 (1742)

KKTC'DE DÜZENLENEN RESMİ BELGELERDE KONSOLOSLUK ONAYININ KALDIRILMASI HK.

Tarih: 14.10.2013

Mevcut uygulamada 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında imzalanan "İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma" ile 20 Aralık 2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye'de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlenmiştir.

KKTC vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinimine yönelik talepleri kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf tutularak doğrudan Tapu Müdürlüklerince karşılanmaktadır.

Ayrıca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti makamlarınca düzenlenmiş olan resmi belgeler ile başvuru yapılması durumunda, bu belgelerin geçerli sayılabilmesi için Konsoloslüğümüz onayının aranılmasına gerek bulunmamaktadır.

Genelge içeriğinde; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının, taşınmaz edinim talepleri sırasında sunmuş oldukları belgelerin geçerliliğine ve işlemler sırasında ne yönde hareket edileceğine ilişkin hususlara yer verilmiştir.

İlgi: a) 06/08/2012 tarihli ve 2012/12 (1734) sayılı Genelgemiz.

b) Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 21/04/2010 tarihli ve 2010/7 (1700) sayılı Genelgesi

c)31/03/2010 tarihli ve 550 sayılı Genel Emrimiz.

d)13/11/2012 tarihli ve B.03.O.UİG.O.OO.OO.10.3-11362-2012/1434/98015 sayılı yazı.

Bilindiği üzere; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri, 18.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla değişik 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi (a) genelgemizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktadır.

İlgi (a) genelgemizde;

“14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında “İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” ve 20 Aralık 2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, anılan anlaşma ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak doğrudan yine Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması gerekmektedir”;

İlgi (b) genelgede ise;

“Ülkemizde kullanılacak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti noterliklerince düzenlenen vekaletnamelerle işlem talebi halinde söz konusu vekaletnamelerde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti “de bulunan Konsolosluğumuz onayı aranması gerekmektedir.” denilmektedir.”

İlgi (c) genel emrimizle de ilgi (b) genelgeye paralel olarak;

“Dışişleri Bakanlığı ve Adalet Bakanlığının yazıları gereği, K.K.T.C. uyruklu gerçek kişilerin kendi ülkelerinde düzenlenen vekaletnamelerle ülkemizde işlem yaptırmak istemeleri durumunda, 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti arasında “İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” da vekaleten işlemlere ilişkin herhangi bir hüküm olmaması ve 05 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine K.K.T.C. taraf olmadığından Apostille şerhi imkanının bulunmaması nedenleriyle ancak Konsolosluk onayından sonra vekaletnamelerin geçerlilik kazanacağı “tüm birimlerimize duyurulmuştur.”

Bu kez, Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü”den alınan ilgi (d) sayılı yazıda; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti makamlarınca düzenlenmiş olan resmi belgelerin ülkemizde geçerli sayılabilmesi için Konsolosluğumuzun onayına gerek olmadığı bildirilmiştir.

Bu itibarla; ilgi (a) sayılı genelgemizde belirtildiği şekilde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmak suretiyle taşınmaz edinimleri devam etmekte ancak, Adalet Bakanlığı’nın ilgi (d) yazıları gereğince bundan böyle Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti makamlarınca düzenlenmiş olan resmi belgeler ile başvuru yapılması durumunda, bu belgelerin geçerli sayılabilmesi için

Konsolosluğumuz onayının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

İlgi (b) genelgenin anılan hükmü ile ilgi (c) genel emrimiz yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

GENELGE NO: 2013/13 (1750)

YABANCILARA İLİŞKİN TAPU İŞLEMLERİNDE KİMLİK TESPİTİ

Tarih:16/09/2013

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizdeki tapu ve kadastro işlemlerine ilişkin taleplerinde tabiiyetinde buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş kimlik belgesi veya pasaport belgelerinin kimlik tespitine esas alınması gerekmektedir.

Bahsi geçen belgelerin latin alfabesine göre düzenlenmiş olması durumunda tapu müdürlüklerince Türkçe tercümesinin istenilmemesi, Latin alfabesi dışındaki alfabeler ile düzenlenmiş ise tercümesinin gerekli görülmesi durumunda istenilmesi gerekmektedir.

Filistin Devleti vatandaşlarına özgü olmak üzere işlem taleplerinde; kendi ülkelerince düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaport dışında diğer ülkelere düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaportun da (mülteci seyahat belgesi v.s.) kimlik tespiti için kabulü mümkündür.

Mavi kart sahiplerince bu kartın kimlik belgesi olarak kullanılması mümkündür.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlerin yetki belgesinin apostille şerhi içerir aslı ile onaylı tercümesinin aranması gerekmektedir.

Genelge içeriğinde yabancıların tapu ve kadastro işlemlerinde kimlik tespitine esas alınacak belgeler konusunda ayrıntılı bilgi yer almaktadır.

İlgi: a) 06/08/2012 tarihli ve 2012/12 (1734) sayılı Genelge.

b)Bakanlar Kurulu'nun 2013/5150 sayılı Kararı doğrultusunda 17/08/2013 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmış olan Tapu Sicil Tüzüğü.

c)Türkiye Noterler Birliğinin 21.08.2013 tarih 81 numaralı "Yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nün Noterlik Çalışmalarını İlgilendiren Kısımları" başlıklı Genel Yazısı.

ç) Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04/09/2013 tarih 85346 sayılı yazısı.

Bilindiği üzere, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri, 18.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla değişik 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi (a) genelgemizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktaydı. İlgi (b) de kayıtlı Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Hak Sahibinin Belirlenmesi" başlıklı 18. Maddesinin 8. fıkrası uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlüğümüz yetkili kılınmıştır.

İlgi (c) de kayıtlı Genel Yazının maddesinin son bendinde ise "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, belirtilen belirleme yapılıncaya kadar bu kişilerin işlemlerinde esas alınacak kimliklerin mahalli tapu müdürlüklerinden sorulması suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı" belirtilmektedir. Bu nedenle;

1.Yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde bu kişilerin tabiiyetinde buldukları ülke-

lerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgelerinin, tapu işlemlerinde kimlik tespitine esas alınması, ~~Filistin Devleti vatandaşlarına özgü olmak üzere ise Göç İdaresi Genel Müdürlüğünce düzenlenmiş ikamet izni belgesi ile birlikte sunulduğu takdirde kendi ülkelerince düzenlenmiş kimlik belgesi ve pasaport dışında diğer ülkelerece düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaportun (mülteci seyahat belgesi v.s.) da bu kapsamda kabulü~~, Filistin devleti vatandaşlarına özgü olmak üzere işlem sahipleri tarafından taşınmaz edinmelerinde herhangi bir sınırlama bulunmayan ülkelere ait seyahat belgelerinin ya da pasaportların sunulması halinde bu seyahat belgeleri ya da pasaportlarda uyrukluğunun “Filistin” olarak açık bir şekilde yazılmış olması durumunda başka bir belgeye gerek kalmaksızın kişinin Filistin uyruğunda olduğunun kabulü, sunulan ülke seyahat belgelerinde ya da pasaportlarında uyrukluğunun yer almaması halinde ise kendi ülkelerindeki yetkili makamlar tarafından düzenlenmiş uyruk bilgisini gösteren ve imzaları Filistin’deki konsoloslüğümüzca onaylı (nüfus kaydı, doğum belgesi vs) belgenin ya da seyahat belgesini/pasaportu veren ülkenin veya Filistin devletinin ülkemizdeki yetkili ve görevli konsolosluğunca düzenlenmiş ve imzaları Dışişleri ya da temsilciliğin bulunduğu il valiliğince (yetkilendirilmiş olması halinde kaymakamlıklarca) tasdik edilmiş ve ilgilinin uyrukluğunun “Filistin” olduğunun açıkça belirtildiği resmi belgenin müdürlüklerimize ibrazından sonra bu seyahat belgesi veya pasaportların da bu kapsamda kabulü, TAKBİS’te yer alan kimlik numarası bölümüne ise varsa yabancı kimlik numarası yazılması gerekmektedir. Latin alfabesi dışındaki alfabelerin kullanıldığı pasaport ve yabancı ülke kimlik belgelerinin Türkçe tercümesi Tapu Müdürlüğünce gerekli görülürse istenebilecek ancak Latin alfabesine göre düzenlenmiş pasaport veya ülke

kimliklerinin Türkçe tercümesi istenilmeyecektir. Vatansızlar için ise 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 50/2 maddesi gereği valiliklerce düzenlenmiş vatansız kişi kimlik belgesi aranılacaktır.

2.Bunun yanı sıra doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoylarına 5901 sayılı Kanunla tanınan hakları belgelemek üzere aynı Kanunun 28. Maddesinin 6. Fıkrası gereği verilen mavi karta ilişkin olarak ilgi (d) de kayıtlı yazıda "...değerli kâğıt niteliğindeki Mavi Kartlar kimlik belgesi olarak kullanılabilir..." denilmekte; aynı konudaki ilgi (e) yazıda ise aynı hususlara değinilmek suretiyle bu konuda gerekli düzenlemenin ivedilikle yapılmasında yarar olacağı ifade edilmektedir. Bu doğrultuda; Mavi Kart düzenlenmesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünce 12.04.2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığında bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir.12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 sayılı Kanunda saklı tutulan hakların kullanılmasına ilişkin belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece ülke kimliği veya pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir.

5901 sayılı Kanunla tanınan hakları haiz olup mavi kartını ibraz etmeden pasaportu veya vize bürosunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulamasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemlerinin bu doğrultuda gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Mavi kartlıların vekâletname yoluyla temsilinde ise yukarıdaki fıkralar doğrultusunda vekâletnamenin 12.04.2013 tarihinden sonra verilen mavi karta dayalı olarak

verilmesi yeterlidir. Bu tarihten önce verilenlerde ise Ülke Kimliği/Pasaport'un kimlik yerine alınmış olması, mavi/pembe kart örneğinin vekâletnameye ekli ya da vekil tarafından bir örneğinin idaremize sunulması, sunulmadığı hallerde müdürlükçe MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden ilgiliye ait bilgilerin alınması veya Nüfus Müdürlüğünden bu kapsamda alınacak kayıtlar birlikte değerlendirilmesi gerekecektir.

3.Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde ise bağlı buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş bu şirketlerin usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulunduğunu ve ilgili tapu işlemlerini yapma ya ehil olduğunu gösteren belgenin 5 Ekim1961 tarihli Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin La Haye sözleşmesine uygun olarak apostille şerhi içerir aslı ile onaylı tercümesi, apostille şerhi bulunmaması halinde o ülkedeki Konsoloslüğümüzün tasdikini içerir aynı belgelerin aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

Konu İle İlgili Talimatlar:

**29/09/2014 Tarih Ve 63584 sayılı
“T.C. Vatandaşlığı Haklarını Kullan-
masına İzin Verilenler (Mavi Kart)”
Konulu Talimat:**

Bilindiği üzere; 2013/13 sayılı genelge uyarınca 12.04.2013 tarihinden sonra düzenlenilmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir olup, bu tarihten önce verilmiş olan 4112/5203 sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece ülke kimliği veya pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir. Ayrıca söz konusu genelgeye göre, 5901 sayılı Kanunla tanınan hakları haiz olup Mavi Kartını ibraz etmeden pasaportu veya uyruğunda bulunduğu ülkekimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulamasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemlerin bu doğrultuda gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

2013/13 sayılı Genelge doğrultusunda TAKBİS ortamında gerekli düzenlemeler yapılarak Mavi Kartın kimlik tipi olarak seçilmesine imkan verilmiş ve MERNİS ortamında mavi kart sorgulamasının yapılması mümkün hale getirilmiştir.

Bilgi ve gereği ile iş bu hususların tüm birimlerinize duyurulmasını rica ederim.

**13/12/2019 Tarih Ve E.4386686
“Uyrukluk Tespiti” Konulu Talimat:**

İlgi: a) 16.09.2013 tarih ve 2013/13 (1750) sayılı Genelge.

b) 20.08.2019 tarih ve 2019/11 (1805) sayılı Genelge.

İlgi (a) Genelge ile yabancı gerçek kişilerin tapu işlemlerinde tabiiyetinde yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş kimlik belgeleri veya pasaportların kimlik tespitine esas alınacağı bildirilmiştir.

Bu kapsamda yabancı bir gerçek kişinin ülkemizden taşınmaz edinebilmesi içinuyruğunda bulunduğu ülkenin **vatandaşlarının ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen** ülkelerden olması ve bu durumun da kimlik olarak sunulan belgeyle belirlenmesi gerekmektedir.

Bu nedenle Tapu Müdürlüklerine sunulan kimlik tespitine esas alınacak belgenin uyruk bilgisini içermesi ya da uyrukluk durumunun mutlak surette belirlenmesi gerekmektedir.

Yabancı ülke kimliği ile yapılan başvurularda kimliği veren ülke, aynı zamanda kişinin uyruğunda bulunduğu ülke olacağından bu konuda ilave bir belge aranılmasına gerek bulunmamaktadır.

Ancak sunulan pasaportun uyrukluk bilgisi içermemesi yani pasaportta hamilinin **uyruğu/nationality** bilgisinin yer almaması halinde bu pasaportların tek başına kimlik tespitine esas olarak kabul edilmemesi, bu pasaportlarla yapılan başvurularda uyruk bilgisine ulaşmaya elverişli yabancı ülke kimliğinin de sunulması ya da uyrukluk durumunu gösterir geçerli bir belge sunulmasının istenilmesi gerekmektedir.

Buna göre sunulan pasaportta uyruk bilgisi yer almıyor ise;

Kendi ülkelerindeki yetkili makamlar tarafından düzenlenmiş uyruk bilgisini gösteren

(nüfus kaydı, doğum belgesi vs) belgenin;

-Ülke Lahey Sözleşmesine tarafsız; apostille şerhi içeren aslının,

-Ülke Lahey Sözleşmesine taraf değilse düzenleyen yetkili makamın imza ve mührünün o ülkedeki konsoloslüğümüz onayını içeren aslının,

Ya da **yalnızca pasaportlarda yer alması gereken uyrukluk bilgisine yönelik eksikliğin tamamlanması işlemlerinde kullanılmak üzere** pasaportu veren makamın ülkemizdeki yetkili ve görevli konsoloslüğünca düzenlenmiş ve imzaları Dışişleri Bakanlığınca onaylı belge getirilmesi halinde talepler karşılanacak, aksi hallerde söz konusu pasaportlarla işlem yapılmayacaktır.

Vekaleten yapılan başvurularda ise vekaletname nin bu şekilde düzenlenmiş pasaportlara dayalı olarak verilmiş olması veya vekil tarafından uyrukluk durumunu gösterir belgenin ibrazı aranılacaktır.

Uyrukluk durumunun tespitinden sonra diğer bilgilerin tamamlattırılmasında ise “**Kimlik Bilgileri Beyan Formu**”nun titizlikle doldurulmasına yönelik gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve talimat doğrultusunda işlemlere yön verilmesini rica ederim.

GENELGE NO: 2013/15 (1752)

YABANCILARIN YAPISIZ TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Tarih: 27/11/2013

2012/12 (1734) sayılı Genelge ile; yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde (niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe vs olan ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazlar) taşınmaza ilişkin projenin edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatılması zorunluluğu konusunda düzenleme yapılmıştır.

Genelge içeriğinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde Tapu Müdürlüklerince izlenecek yol, resmi senedin nasıl düzenlenmesi gerektiği, belirtmenin nasıl yapılacağı, hangi durumlarda tasfiye gerekeceği hususlarına ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

İlgi: 06/08/2012 tarihli ve 2012/12 (1734) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri, 18.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla değişik 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi genelgemizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktadır.

2012/12 (1734) sayılı ilgi Genelgemizde yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerine ilişkin olarak;

“Ayrıca edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde (niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar) edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatma zorunluluğu bulunduğundan, onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair ilgili Bakanlığın yazısının Tapu Müdürlüğü’ne gelmesi halinde Tapu kütüğü beyanlar hanesine “...Bakanlığınca... projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye” şeklinde belirtme yapılacaktır. Bu süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır. Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde de aynı işlem uygulanacaktır.” denilmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanununun 35’inci maddesinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunda oldukları, ilgili Bakanlığın ise projeyi başlama ve bitirilme sürelerini belirleyerek onaylama ve onaylanan projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderme yükümlülüğü düzenlenmiştir.

Yapı kavramı, “bir taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesisler” olarak tanımlanmaktadır.

Yapısız taşınmaz, tapuda kayıtlı niteliğinde yukarıdaki tanımda belirtildiği şekilde yapı unsuru içermeyen taşınmazlardır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde Tapu Müdürlüklerince izlenecek yol;

A- Tarım Arazisi Niteliğindeki Taşınmazlarda;

- 1) Yabancı uyruklu gerçek kişi tarafından tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların edinim başvurularında; Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilgili birimine gönderilmek üzere taşınmazın hangi amaçla edinileceğine yönelik bir taahhütname alınması (Ek. 1),
- 2) Alınan taahhüt ve taşınmaz bilgilerinin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra birimlerine elden gönderilmesi,
- 3) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının taşra birimlerince ilgisine elden verilen cevabın,
 - a) Olumlu olması halinde talebin karşılanmasını takiben, işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye numarası ile Tapu Kütüğü beyanlar hanesine **“Geliştireceği projeyi iki yıl içinde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır”** şeklinde belirtme yapılarak taşınmazın yabancı gerçek kişi adına tescil tarihinin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının taşra birimlerine yazı ile bildirilmesi;
 - b) Olumsuz olması halinde ise ilgili tapu müdürlüğünce talebin karşılanmaması,

B-Tarım arazisi niteliğinde olmayan diğer yapısız taşınmazların edinim başvurularında ise; herhangi bir taahhüt ve izin alınmaksızın genel mevzuat çerçevesinde işlemlerin tamamlanmasını takiben işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye numarası ile Tapu Kütüğü beyanlar hanesine **“Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır”** şeklinde belirtme yapılması,

C- Resmi Senet Düzenlenmesi;

Tarım arazisi niteliğinde olsun olmasın tüm yapısız taşınmazların edinim taleplerine ait işlemler için düzenlenen resmi senetlerde, tarafların **“edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde**

taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesinde herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyeye tabi tutulacağı” hususunu bildiklerine dair beyanlarının alınması,

D- Belirtme Yapılması;

Onaylı projenin ya da ilgili Bakanlığın projenin başlangıç ve bitiriliş tarihlerinin belirlenerek onaylandığına dair yazısının Tapu Müdürlüğüne gelmesi halinde; yevmiyeye alınarak Tapu Kütüğü beyanlar hanesinde mevcut olan yukarıdaki belirtme terkin edilerek, “**...projesi...Bakanlığınca...tarihinde onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye**” şeklinde belirtme yapılması,

E-Tasfiye Halleri;

Yabancı uyruklu gerçek kişi tarafından edinilen yapısız taşınmazların tasfiyesine ilişkin olarak;

- 1) Taşınmaz malın edinim tarihinden itibaren başlayan iki yıllık sürenin bitmesine rağmen, ilgilisi tarafından ya da ilgili Bakanlık tarafından “projenin ilgili Bakanlığın onayına sunulduğuna ya da onaylandığına dair” resmi bir yazı getirilemediği ve TAKBİS’de bu konuda bir uyarı geldiğinde,
- 2) Taşınmaz malın edinim tarihinden itibaren başlayan iki yıllık süre içerisinde sunulan projenin, bu süre sonunda onaylanmadığının ilgili Bakanlıkça bildirilmesi halinde,
- 3) Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde,

Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulması,

Gerekmektedir.

İlgi Genelgemizin yapısız taşınmazlara ilişkin yukarıda anılan fıkraları yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

26/01/2015 Tarihli “Yabancı Gerçek Kişilerin Tarım Arazisi Edinimleri” Konulu Talimat

İlgi: a) 27/11/2013 tarih 2013/15 (1752) sayılı Genelge,

b) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 07/02/2014 tarih 94854856-230.99-823 sayılı yazısı ,

c) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 17/02/2014 tarih 94854856-230.99/1013 sayılı yazısı,

ç) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 29/04/2014 tarihli 92036835/3634 sayılı yazısı,

d) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 29/05/2014 tarih 94854856-230.99-4372 sayılı yazısı,

e) TKGM Tapu Dairesi Başkanlığının “5403 Sayılı Kanun Uygulamaları” konulu ve 12/06/2014 tarih 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyurusu.

Bilindiği üzere yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi niteliğindeki taşınmaz edinimleri, 6302 Sayılı

Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi gereği alınan 25/06/2012 tarih 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca ve ilgi (a) genelge kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının izni ile gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda gerek uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi ve gerekse Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca yapılan mevzuat değişiklikleri ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b,c,ç,d) de kayıtlı yazıları çerçevesinde aşağıdaki açıklamanın yapılması gerekliliği doğmuş bulunmaktadır.

İlgi (a) sayılı Genelgede de belirtildiği üzere tarım arazisi niteliğinde bulunan taşınmazların yabancı gerçek kişi tarafından edinimi talepleri Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın taşra teşkilatına iletilecek ve verilecek cevap doğrultusunda işlemlere yön verilecektir.

Ayrıca, anılan Bakanlığın ilgi (d) de kayıtlı yazısında "...yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanuna eklenen (1) sayılı listede il ve ilçeler bazında verilen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin alt sınır miktarı olarak esas alınması gerekmektedir.

3083 sayılı yasa uyarınca tarım reformu uygulama alanı ilan edilen yerlerde ise Bakanlar Kurulu Kararı ile sulu, kuru, zeytinlik vb. norm olarak belirlenen büyüklükler, alt sınır miktarı olarak esas alınacaktır. Tarım reformu uygulama alanlarında Bakanlar Kurulunca bir büyüklük belirlenmemişse bu durumda 5403 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı listedeki miktar esas alınacaktır.

Belirtilen miktarların altındaki yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi edinim alınmayacaktır." denilmekte ve "...bu talimat öncesinde edinim izni alarak adına taşınmaz kayıtlı olan yabancıların ekonomik bütünlük dahilinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaşmak üzere başka bir

taşınmazı edinmek istemesi halinde bu hususun değerlendirmeye alınacağı...”hususları ifade edilmektedir.

Bu çerçevede yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinim taleplerinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapan 30/04/2014 tarih 6537 sayılı Kanuna ekli 1 sayılı cetvelde belirtilen ve il ve ilçe bazında belirlenmiş “Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğüne” ulaşmak amacıyla yönelik bir edinim olması, yani edinimi talep eden kişinin aynı ilçe sınırları içinde önceden edinilmiş tarımsal nitelikli taşınmazının bulunması halinde yüzölçümü miktarına bakılmaksızın, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra birimlerinden sorularak, alınacak cevaba göre işlemin gerçekleştirilmesi,

Ancak, belirtilen durum dışında kalan hallerde, 1 sayılı cetvelde belirlenmiş alanlarda taşınmaz bulunmayan yabancı gerçek kişinin, aynı cetvelde belirtilen “Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü”nün altındaki edinim taleplerinin ise doğrudan Tapu Müdürlüklerince reddedilmesi,

Bu duyuru kapsamında kalan diğer hususlar için Tapu Dairesi Başkanlığının ilgi (e) sayılı duyurusu uyarınca işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

12.06.2020 tarihli “Yapısız Taşınmaz ve Proje Yükümlülüğü” Konulu Talimat

İlgi: a) 27.11.2013 tarih ve 2013/15 (1752) sayılı Genelge.

b)27.10.2016 tarihli ve 31404105-755.06.02-E.2190435 sayılı Yazımız.

c) 18.11.2016 tarihli ve 31404105-755.06.02-E.2542123 sayılı Yazımız.

ç) 24.11.2016 tarih ve 31404105-755.06.02-E.2597876 sayılı Talimat.

d)15/7/2018 tarih ve 30479 sayılı Resmi Gazete-de yayımlanan 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Karar-namesinin 798-(1)b maddesi.

2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin dördüncü fıkrasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Mahalli Kuruluşunun) onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, son fıkrasında ise süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen taşınmazların tasfiyeye tabi olacağı hüküm altına alınmış ve izlenecek yol ilgi (a) Genelge ile birimlerimize bildirilmiştir.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde bu hususlara tam olarak riayet edilmediği gözleendiğinden ilgi (b ve c) sayılı yazılar ile yazı ekinde gönderilen listede yer alan taşınmazlardan süresi dolmayıp da işlem sırasında “Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır” belirtmesi yapılmamış olanlara bu belirtmelerin işlenmesi, belirtme olmasına ya da belirtme olmamakla birlikte iki yıllık proje yükümlülüğü bulunmasına karşın proje geliştirdiğine yönelik herhangi bir belge sunmamış olanların

da tasfiye işlemlerinin başlatılması istenilmiş;

Ancak daha sonra ilgi (ç) sayılı yazımız ile “İlgi (b) ve (c) yazılarımız ekinde yer alan taşınmazların beyanlar hanesinde gerekli belirtme bulunmayanların belirtmelerinin yapılması, proje geliştirme süresi dolan ve tasfiye sürecinin başlatılması gerektiği talimatlandırılan taşınmazlarla ilgili yapılmakta olan değerlendirme süreci henüz sonuçlandırılmadığından” bahisle tasfiye sürecine yönelik Maliye Bakanlığının ilgili birimleri ile bu aşamada herhangi bir yazışma yapılmaması bildirilmiştir.

Yapısız taşınmaz edinimlerine yönelik edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde proje geliştirme yükümlülüğü 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi gereğince yasal bir zorunluluk olduğundan müdürlüğünüz yetki alanı içerisinde yabancı gerçek kişilerce edinilmiş, iki yıllık proje geliştirme süresi tamamlanmış olsun ya da olmasın, yapısız ya da yapılı ve tarımsal nitelik içeren taşınmaz mallara ilişkin mevcut bilgiler liste halinde ilişikte gönderilmiştir. (Ek.1)

Buna göre Bölge Müdürlüğünüze bağlı her bir Tapu Müdürlüğünce kendi yetki alanı içerisinde yer alan taşınmaz mallara ilişkin bilgileri kontrol etmek suretiyle;

A. Uygulamanın başladığı **06.08.2012** tarihinden sonra yabancı gerçek kişilerce edinilmiş olup da sicilinde proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin belirtme bulunan ve edinim tarihinden itibaren iki yıl geçmesine karşın herhangi bir proje geliştirilmemiş ve bu kapsamda da sicilinde proje geliştirildiğine yönelik bir belirtme bulunmayan taşınmaz mallarda,

Hak kayıplarına neden olabilecek bir durum oluşturulmaması bakımından evrakı müsbitelerine müracaat edilerek anılan işlemin bu kapsamda olduğunun tespiti halinde 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin son fıkrası gereğince tasfiye işlemlerinin yapılması için Maliye Bakan-

lğının ilgili birimlerine (**İlgi (d) de belirtilen “Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olanatıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına veya birimlerine... yapılır” hükmü gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bünyesindeki Milli Emlak birimlerine**), durum hakkında da ilgisine bildirimde bulunulması,

İlgili idareye bildirim yapıldıktan sonra ilgisince taşınmaza ilişkin proje geliştirildiğine ya da taşınmaz üzerinde yapı bulunduğuna ilişkin taşınmazın bağlı bulunduğu Belediyeden yapı veya inşaat ruhsatı, onaylı mimari proje, bu durumu belirtir resmi yazı gibibir belge sunulması halinde belirtmenin sunulan belgeye uygun olarak düzeltilmesi ve tasfiye bildiriminin işlemde kaldırılması için durumun Milli Emlak birimlerine bildirilmesi,

B. 06.08.2012 tarihinden sonra yabancı gerçek kişilerce satın alınmış, sicili üzerinde proje geliştirme yükümlülüğüne yönelik herhangi bir belirtme bulunmayan ve ancak edinim tarihinden itibaren iki yıl geçmesine karşın herhangi bir proje geliştirilmemiş ve halen yabancı gerçek kişi adına kayıtlı olan yapısız taşınmazların,

i- Yine evrakı müsbitelerine müracaat edilerek işleme ilişkin resmi senette “**edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyeye tabi tutulacağı**” yolunda bilgilendirme yapılmış ve ancak gerek tapu kütüğünde ve gerekse TAK-BİS’te proje geliştirme yükümlülüğü belirtmesi

bulunmayan taşınmaz malların beyanlar hanesine **“Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır”**belirtmesinin tescili ile yukarıdaki (A) fıkrası uyarınca işlem yapılması;

ii- Evrakı müsbitesinin tetkikinden resmi senedinde proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir bilgilendirme bulunmayan, tapu kütüğü ve TAKBİS ortamında da proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir belirtme yapılmamış ve ancak proje geliştirme yükümlülüğü kapsamında bir işlem olduğunun tespiti halinde ise yeni bir yevmiye numarası verilerek **“Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır”** belirtmesinin siciline (TAKBİS’e) işlenmesi ve **yalnızca bu işlemlerde Ek: 3’de verilen örneğe uygun olarak** Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi ile 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre durumun ilgisine tebliğ edilmesi, ilgisince herhangi bir proje geliştirilerek onaya sunulduğuna ilişkin resmi bir yazı, onaylı proje, onaylı inşaat ruhsatı gibi bir belge sunulması halinde buna göre işlem tesisi, bu kapsamda bir belge sunulmaması halinde ise tebliğ tarihinden itibaren iki yıllık bir süre verilerek bu süre içerisinde de proje geliştirildiğine ilişkin bir belge sunulmaması halinde yukarıda (A maddesinde) belirtildiği şekilde taşınmazın tasfiye işlemlerinin yapılması için Milli Emlak birimlerine bildirimde bulunulması;

C. Türk Vatandaşlığı Haklarını Kullanmasına İzin Verilenler (**Mavi Kartlılar**) ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının edimleriyle 2644 sayılı Tapu Kanununun 36’ncı maddesi kapsamında Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketlerinin edindikleri taşınmaz mallar ve yine

06.08.2012 tarihinden önce edinilmiş olan taşınmazlar ve bu taşınmazlar üzerindeki intikal, ifraz,tevhit işlemleri sonucu ya da **06.08.2012** tarihinden sonra edinilmiş olup da satış yoluyla edinilmemiş taşınmaz mallarda proje geliştirme yükümlülüğü bulunmadığından,siciline söz konusu belirtmenin yapıldığı durumlarda “**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**” belirtmesinin terkin edilmesi,

Ancak 06.08.2012 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi tarafından satış yoluyla edinilmiş olup da daha sonra intikal, ifraz, tevhid vesair nedenlerle tedavül gören taşınmazlarda proje geliştirme yükümlülüğü devam edeceğinden bu şekilde olanları yukarıda (A ve B) maddelerinde belirtildiği şekilde işleme tabi tutulması;

D. Anılan yükümlülük; K.K.T.C. vatandaşları ile 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler (Mavi Kartlılar) dışında kalan bütün yabancı uyruklu gerçek kişilerin satış suretiyle edindikleri yapısız taşınmazlara ilişkin olduğundan”Uyruklu” durumu belirlenmemiş olup da siciline “**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**” belirtmesi konulmuş olanların “uyruklu”durumlarının tespiti ile buna göre yukarıdaki maddelerde açıklandığı şekilde işlemlere yön verilmesi;

E. Ekli listede yer almayıp da sonradan taşınmaz üzerinde proje yükümlülüğüne ilişkin belirtme bulunmaması gerekirken bu yönde bir belirtmenin tespit edilmesi halinde usulünce terkin işlemlerinin gerçekleştirilmesi, tersi durumda ise “**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır.**”

belirtmesinin siciline işlenerek yukarıda (B Maddesinde) açıklandığı şekilde işlem yapılması,

F. “Proje Geliştirme Yükümlülüğü” belirli bir hisseye ait iken söz konusu belirtmenin zemine konulduğu tespit edilenlerde **“Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır.”** belirtmesinin ilgili hisseye taşınması, Bu kapsamda A, B, C, D maddelerinin Ek 1 listede yer alan, F maddesindeki hususunda Ek 2 listesinde yer alan bilgilerden yararlanmak suretiyle yerine getirilmesi;

Evrakı müsbitesinin tetkikine rağmen yapılacak işlemlerde tereddüde düşüldüğü durumlarda ise bütün bilgi ve belge örnekleriyle birlikte konunun Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına intikal ettirilerek verilecek talimata göre hareket edilmesi,

Gerekmektedir.

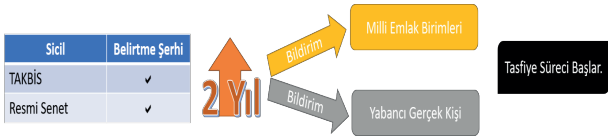
İlgi (ç) sayılı talimat yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve ekte yer alan bilgilerin her bir müdürlük için ayrı ayrı gönderilmesi ile Bölgenize bağlı tüm Tapu Müdürlüklerince bildiriş doğrultusunda işlem yapılmasının teminini önemle rica ederim.

YAPISIZ TAŞINMAZ VE PROJE YÜKÜMLÜLÜĞÜ TALİMAT REHBERİ

Bu rehber ile 12.06.2020 tarih ve 666918 sayılı talimat kapsamında karşınıza çıkacak farklı durumların açıklanması hedeflenmektedir.

Örnek 1: 6 Ağustos 2012 tarihi sonrası yabancı gerçek kişi tarafından satış ya da intikal, ifraz, tevhit vb. yollarla edinilen yapısız taşınmazın sicilinde ve senedinde belirtme bulunuyor ve 2 yıllık süre geçmiş ise;



Örnek 2: 6 Ağustos 2012 tarihi sonrası yabancı gerçek kişi tarafından satış ya da intikal, ifraz, tevhit vb. yollarla edinilen yapısız taşınmazın senedinde belirtme bulunuyorken TAKBİS'te belirtme unutulmuş ise ve 2 yıllık süre geçmiş ise;



Örnek 3: 6 Ağustos 2012 tarihi sonrası yabancı gerçek kişi tarafından satış ya da intikal, ifraz, tevhit vb. yollarla edinilen yapısız taşınmazın sicilinde ve senedinde belirtme bulunmuyor ve 2 yıllık süre geçmiş ise;



Örnek 4:

- Mavi Kartlıların edindiği,
- K.K.T.C. Vatandaşlarının edindiği,

- 2644 sayılı Tapu Kanununun 36'ncı maddesi kapsamındaki Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketlerinin edindiği,
- 6.08.2012 tarihinden önce edinilmiş olup sonrasında intikal, ifraz, tevhit işlemleri sonucu oluşan,
- 6.08.2012 tarihinden sonra edinilmiş olup da **satış yoluyla edinilmemiş** taşınmaz mallar üzerinde **belirtme tescili olmaması gerektiği halde tescil konulmuş ise;**

Örnek 5: 6 Ağustos 2012 tarihi sonrası satış ya da intikal, ifraz, tevhit vb. yollarla edinilen yapısız taşınmazın sicilinde ve senedinde belirtme bulunuyor ve 2 yıllık süre geçmiş ancak **uyrukluk belirli değil ise;**

- a. Uyrukluluğu K.K.T.C. Ve Mavi Kartlı olanlarda 4 no'lu örneğe göre işlem yapılacaktır.

Sicil	Belirtme Şerhi
TAKBİS	✓
Resmi Senet	✓

Terkin →

Sicil	Belirtme Şerhi
TAKBİS	X

- b. Uyrukluluğu K.K.T.C. Ve Mavi Kartlı dışında kalan yabancı gerçek kişilerde ilk 3 örnekteki durumlardan hangisi geçerli ise ona göre işlem yapılacaktır.

Önemli Not:

1. Ekli listelerde olmasa dahi yukarıdaki örneklerle uygun kayıtların tespiti halinde yine yukarıdaki örneklere göre işlem yapılacaktır.
2. Belirtme tescili ilgili hisse yerine zemine işlenen kayıtlar hisseye taşınacaktır.

GENELGE NO: 2015/2 (1764)

RAPORLAŞTIRILMIŞ VERİ

Tarih: 18/05/2015

6083 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin  bendinin 2 inci alt fıkrası uyarınca “Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak” Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının görevleri arasındadır.

Genelge içeriğinde; Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca arşivlenen raporlaştırılmış verilerin, hizmet gereği ihtiyaç duyan kamu kurum ve kuruluşları ile çalışmalarını nedeniyle talepte bulunan şahıslara verilmiş esasları, başvurularda olması gereken hususlar, veri isteme prosedürü, veri kullanımına ilişkin sorumluluk ve ücretlendirme gibi konulara ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

Bilindiği üzere; 6083 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin  bendinin 2 inci alt fıkrası uyarınca “Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak” görevi Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına verilmiştir.

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca arşivlenen raporlaştırılmış verilerin, hizmet gereği ihtiyaç duyan kamu kurum ve kuruluşları ile çalışmalarını nedeniyle talepte bulunan şahıslara verilmiş esasları aşağıda açıklanmıştır.

Paylaşımaya Açık Raporlaştırılmış Veriler

Raporlaştırılmış veri; Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından oluşturulan yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler ile yabancı sermayeli

şirketlere ait bilgileri içeren her türlü istatistiki verilerdir.

Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler ile yabancı sermayeli şirketlere ait veriler, çeşitli özelliklerine göre gruplandırılıp tablollaştırılmak suretiyle kullanıma açılabilir.

Verilerin paylaşımında; Anayasa, uluslararası sözleşmeler ve ulusal mevzuatta yer alan özel hayatın gizliliğine ve kişisel verilerin korunmasına ilişkin hükümler göz önüne alınır.

Yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırılık taşımayan raporlaştırılmış veriler, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca ilgisini ispat eden kişilere söz konusu genelge çerçevesinde verilebilir.

Başvurularda Olması Gereken Hususlar

Raporlaştırılmış veri taleplerine ilişkin istem yazısında, başvuru amacının belirli, açık ve net olarak ortaya konulması, talep edilen bilgilerin kullanılma gerekçesi ve varsa yasal dayanağının belirtilmesi, bunun yanı sıra sonraki kullanımların belirtilen amaçla sınırlı kalacağına ilişkin taahhütte bulunulması zorunludur.

Aşağıdaki hususların başvurularda olması zorunludur:

- a)** Başvuru sahibi gerçek kişi ise; adı soyadı, imzası, adresi, T.C. kimlik numarası
- b)** Başvuru sahibi tüzel kişi ise; unvanı, adresi, yetkili kişinin imzasını ve yetki belgesini içeren dilekçe ve varsa vergi numarası
- c)** İstenilen raporların başlangıç ve bitiş tarihi
- d)** Başvuru tarihi

Yukarıdaki hususları tam olarak içeren talepler karşılanır. Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının yukarıdaki hususlarda değişiklik yapma hakkı saklıdır. Başvuru yeterince açık ve anlaşılır değilse ek bilgi istenebilir.

Bu genelge kapsamında yapılacak olan başvurular, resmi yazıyla yapılabileceği gibi elektronik imza ve benzeri kimlik doğrulama yöntemleri ile birlikte elektronik ortamda veya diğer iletişim araçlarıyla da yapılabilir. Ticaret şirketleri haricinde; faks yoluyla iletilen dilekçelerde, dilekçe sahibi kendisine faks yoluyla cevap verilmesini isterse cevap verilecek faks numarasını dilekçesinde ayrıca belirtmelidir. Faks yoluyla gönderilen talepler ve eki taahhütnamenin ıslak imzalı hali Başkanlığımıza ulaştıktan sonra istenilen raporlaştırılmış veriler ilgisine gönderilecektir. Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı faks yoluyla yapılan başvurulara, faks yoluyla veya elektronik ortamda cevap verilebileceği gibi, resmi yazıyla da cevap verebilir.

Başvuru tarihi; başvurunun Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına ulaştığı tarihtir.

Veri İsteme Prosedürü

Türkiye’de ikamet eden yabancılar ile Türkiye’de faaliyette bulunan yabancı tüzel kişilerin bilgi talepleri, isteyecekleri bilgi kendileriyle veya faaliyet alanlarıyla ilgili olmak kaydıyla ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde cevaplandırılır.

Yabancı ülkelerin temsilciliklerinden veya uluslararası kuruluşlardan gelen bilgi taleplerine verilecek yanıtlar Dışişleri Bakanlığı ile istişare edilerek değerlendirilir.

Veri isteme prosedürü aşağıda belirtildiği şekilde olacaktır;

(1) Kamu kurum ve kuruluşları: Raporlaştırılmış istatistiki veriler kamu kurum ve kuruluşlarına, istem gerekçelerini içeren resmi yazı ile verilebilir.

(2) Görsel, işitsel ve yazılı medya: Görsel, işitsel ve yazılı medya tarafından istenilmiş olan raporlaştırılmış istatistiki veriler Tapu ve Ka-

dastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığın ilgili birimi aracılığıyla verilebilir.

(3) Akademisyenler: Akademisyenlerce talep edilen raporlaştırılmış istatistiki veriler, üniversitelerin yetkili birimlerince yazılmış ve Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının görev alanına giren konulara ilişkin çalışma yapıldığını içeren resmi yazıyla başvurulması halinde verilebilir. Söz konusu resmi yazıya Başkanlıkça kendilerine verilen verileri, çalışma yaptıkları alanın dışında kullanmayacaklarını gösterir genelge ekinde yer alan taahhütnamenin eklenmesi zorunludur.

(4) Ticaret Şirketleri: Talepte bulunan şirketlerin başvuru dilekçelerinde şirket konusu ve faaliyet alanlarını belirtmeleri ve söz konusu dilekçeye genelge ekinde yer alan taahhütname ile yetki belgelerini eklemeleri zorunludur.

Diğer hallerde ise gerçek ve tüzel kişilerce istenilen raporlaştırılmış veriler, Bilgi Edinme Hakkı Kanunu ve Bilgi Edinme Hakkı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Esas ve Usuller Hakkında Yönetmelik kapsamında, bu kişilerin gerekçeli taleplerine yönelik ayrıntı içermeyen genel toplam veri olarak hazırlanarak resmi yazı veya elektronik ortamda verilebilir.

Raporlaştırılmış Veri Kullanımına İlişkin Sorumluluk

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından talep edenlere verilen veriler, talep sahibi tarafından, amaçlarının gerektirdiği yükümlülüklere göre kullanılacak ve paylaşılan verilerin yetkisi olmayan kişi, kurum ve kuruluşların eline geçmemesi için gerekli tüm tedbirler alınacaktır. Bu tedbirlere aykırı davranılması halinde doğacak her türlü hukuکی ve mali zarar ile cezai sorumluluk kendilerine ait olacaktır.

Raporlaştırılmış Veri Kullanımının Ücretlendirilmesi

Bu genelge kapsamında alınacak hizmetler 08/01/2002 tarihli ve 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca döner sermaye hizmet bedeline tabidir.

Döner sermaye hizmet bedeli, 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanuna ekli III sayılı tarife cetvelinin 4.5 Arşiv Hizmetleri bölümünün 4.5.1 sırasına göre tahsil edilir.

GENELGE NO: 2015/5 (1767)

YURTDIŞINDA DÜZENLENMİŞ VEKALETNAMESLER

Tarih: 11/08/2015

Bu Genelge ile gerek yurtdışında bulunan konsolosluklarımız gerekse yabancı ÷lkerlerin vekâletname düzenlemeye yetkili makamları tarafından düzenlenmiş vekaletnamelerin tapu işlemlerine esas alınmalarını için taşımaları gereken şartlar belirlenmiştir.

Bu kapsamda yurt dışında düzenlenmiş olan vekaletnameler; Türkiye'nin de taraf olduğu "Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi" (La Haye)ne taraf olan ÷lkelerde düzenlenenler ile taraf olmayan ÷lkelerde düzenlenenler ve konsolosluklarımızca düzenlenen vekâletnameler olmak üzere üç ana başlık halinde değerlendirilmektedir.

İlgi: a) Dışışleri Bakanlığı'nın 05/04/2009 tarih ve B.06.O.KOPR.O.-914.20-2009/84667 sayılı yazıları

b) Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış ilişkiler Genel Müdürlüğünün 30/04/2009 tarih ve B.03.OUİG.0.00.00.10LAHEY12/585/47342 sayılı yazıları

c) 21/04/2010 tarih ve 2010/7 sayılı Genelge

ç) Tapu ve Kadastro Kurulu'nun 18/11/2014 tarih ve 54 sayılı Kararı

d) 29/11/2010 tarih ve B.09.1.TKG.O.16.00.0.1.358.732/2063 sayılı Genel Emir

e) Dışışleri Bakanlığı'nın 03/09/2014 tarih ve 6789180 sayılı Yazıları

f) Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğünün 13/05/2015. tarih ve 225/47646 sayılı Yazıları

g) Dışışleri Bakanlığının 08/07/2015 tarih ve 607020 sayılı Yazıları

ğ) 16/09/2013 tarih ve 2013/13 (1750) sayılı Genelge.

Yurt dışında düzenlenmiş ve tapu işlemlerine esas alınacak vekaletnamelerle ilgili olarak tapu müdürlüklerinde farklı uygulamaların yapıldığı belirlenmiş ve bu çerçevede diğer kurumlardan alınan ilgi (a) ve (b) görüşlerle birlikte konu Tapu ve Kadastro Kurulunca değerlendirilerek Kurulun ilgi (ç) Kararı gereği bu hususta yeni bir düzenlemenin yapılması gerekliliği hasıl olmuştur.

Bilindiği üzere “*lex rei sime*” ilkesi doğrultusunda 27/11/2007 tarih ve 5718 sayılı Kanunun 21. maddesi gereği gayrimenkullere ilişkin mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklarla ilgili hukuki işlemler şekil yönünden bu malların bulunduğu yer ülke hukukuna tabidir.

Ayrıca, Türkiye'nin de taraf olduğu, 20.06.1984 tarihli ve 3028 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan “*Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi*” (La Haye) ile sözleşmeyi imzalayan devletlerden birinin ülkesinde hazırlanmış olup da diğer bir taraf devletin ülkesinde kullanılacak resmi belgelerin diploması ve konsolosluk temsilciliklerince tasdiki mecburiyeti bulunmamaktadır.

Bu çerçevede söz konusu sözleşme, tarafı ülkelerce düzenlenmiş resmi belgelerin konsolosluk onayı gerekmeksizin diğer bir taraf ülkede geçerli olacağı hususuna ilişkin olup hangi belgenin

hangi işlemde kabul edileceği konusu ülkelerin iç mevzuatları ile ilgilidir. Nitekim 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi “*taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır*” hükmünü haizdir. Bunun yanı sıra 19/01/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 89. Maddesi gereği “*tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerin*” nitelikleri itibari ile düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.

Yukarıda bahsi geçen hükümler kapsamında sözleşmeye taraf ülkelerden birinde verilmiş, apostille şerhini haiz bir vekâletname, Türkiye’de imza tasdiki olmadan geçerli kabul edilecek ise de, mevzuatımızda tapu işlemleri yapabilmek için hazırlanan vekâletnamelere özgü özel bir şekil şartı öngörülmiştir. Kanunun lafzı, vekâletnameyi veren kişinin ve bunu düzenleyen makamın vekâletnamede belirtilen içeriği bilmesi gerekliliği üzerine şekillendirilmiştir. Bu çerçevede nasıl ki Türkiye’de görevli bir noter tarafından düzenleme şekli dışında yapılmış bir vekâletnamenin tapu işlemlerine esas alınması mümkün değilse aynı şekilde vekâletnamenin yurt dışında düzenlenmiş ve “*apostille şerhi*” içermiş olmasının bu sonucu değiştirmeyeceği değerlendirilmektedir.

Konu hakkında Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü'nün ilgi (f) sayılı yazılarında “*...Türkiye ‘de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklar Türk hukukuna tabi olduğu gibi bunlara ilişkin hukuki işlemlerde de şekil yönünden Türk hukuku uygulanacağından tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamelerin düzenleme şeklinde yapılması ve bunlara ilgilinin fotoğrafının yapılandırılmasının zorunlu olduğu...., dolayısı ile Tapu Müdürlüğüne sunulmuş olan ve tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamenin “apostille” şerhi taşımasının onun Türk hukuk sistemi tarafından bir noter vekaletnamesi olarak değerlendirmeye alınmasını sağlayacağı, ancak tapudaki işlemlere esas alınmasını sağlamayacağı, bunun için anılan vekaletnamenin*

düzenleme şeklinde yapılması ve üzerinde ilgilinin fotoğrafının yapıştırılmasının zorunlu olduğu...” değerlendirilmek suretiyle devamen “...Yurtdışında düzenlenmiş olup da; *Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi* ‘ne taraf ülkeler bakımından Türk konsoloslğunun onayını havi tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnameler ancak Türk mevzuatı bakımından zorunlu olan noter tarafından yapılma ve fotoğraf olma niteliğini taşıyorlarsa tapuda taşınmaz devri işlemi yapılmasına imkan sağlayacaktır. O ülke mevzuatına göre zikredilen zorunlu şartların sağlanmasının mümkün olmaması halinde tapudaki işlemlere esas alınacak vekâletnamelerin Türk konsolosluklarınca düzenlenebileceği ve bu durumun “Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi ‘ne aykırılık teşkil etmeyeceği değerlendirilmektedir” denilmektedir.

Sonuç olarak yurt dışında düzenlenmiş bir vekâletnamenin tapu müdürlüklerince yapılacak işlemlere esas alınabilmesi için;

- Türk konsolosluklarınca düzenleme şeklinde yapılmış bir vekâletname olması,
- La Haye Sözleşmesi’ne taraf ülkelerden birinde, taşınmaz tasarrufuna uygun olarak, düzenlendiği ülke lisanında, ilgilinin fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenmiş ve apostille şerhi içeren bir vekâletname olması,
- La Haye Sözleşmesine taraf olsun veya olmasın vekâletnamedeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam, bu merciin imza ve mührünün ise o yerdeki Türk Konsolosluğu tarafından onaylanmış olması şartıyla, yabancı ülke noterlerinin kendi ulusal mevzuatlarına uygun olarak, kendi lisanlarında ve ilgilinin fotoğrafını içerir şekilde düzenlenmiş oldukları (apostille şerhi içermeyen) bir vekâletname olması,

gerekmektedir.

Yabancı ülkelerde o ülkenin kendi lisanında ve yetkili makamlarınca düzenlenen vekâletnamele-
rin, talep konusu işleme ilişkin yetki içermesi ve

ayrıca noter onaylı Türkçe çevirisinin de tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir.

Bu kapsamda yabancı ülkelerin kendi iç hukuklarına uygun bir şekilde Türkçe olarak hazırlanmış vekâletnamelerin “onaylama şeklinde vekâletname” olarak kabulü gerekeğinden bu tarz vekâletnamelerin tapu işlemlerine esas alınması mümkün değildir. Bunun yanı sıra yabancı ülkelerde bu ülkelerin iç hukuklarına uygun olarak resmi lisanslarında düzenlenmiş vekâletnamede “düzenleme şeklinde yapılmıştır” ibaresinin aranmasına ise gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan Tapu Sicil Tüzüğü’nün 18. maddesinin 8. fıkrası; “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir” hükmündedir.

İlgi (ğ) sayılı Genelge ile yabancıların tapu işlemlerinde, bu kişilerin tabiiyetinde buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgeleri ile 29/05/2009 tarih ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu ile tanınan hakları kullanmak üzere aynı Kanununun 28. maddesinin 6. fıkrası gereği ve 12.04.2013 tarihinden sonra verilmiş olan mavi kartların, tapu işlemlerinde kimlik olarak kullanılabilmesi belirtilmiştir. Bu çerçevede yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerin kişinin tabiiyetinde bulunduğu ülke tarafından düzenlenmiş pasaport, kimlik belgesi veya 12/04/2013 tarihinden sonra verilmiş mavi kartlara dayanılarak düzenlenmiş olması gerekmektedir. Vekâletname ekinde yer almasından ve yahut da vekâletname içeriğinden belirtilen belgeler dışındaki seyahat belgesi, ikametgâh tezkeresi, ehliyet vs. gibi belgelere dayalı olarak düzenlendiği anlaşılan vekâletnamelerin ise tapu işlemlerine esas alınmaması gerekmektedir.

Bunun yanı sıra belirtilen belgelerde yer alan bilgiler vasıtası ile kişinin kimliğinin tam olarak tespit edilemediği durumlarda müdürlükçe başka resmi belgelerden istifade edilmesi de mümkündür.

Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin La Haye Sözleşmesinin 5 inci maddesinin son fıkrasında yer alan “... *Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağımsızdır*” hükmü gereği, usulüne uygun olarak apostille şerhi içeren vekaletnamelelere ilişkin teyit işleminin yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan ilgi (d) sayılı Genel Emirde belirtilen, konsolosluklarca düzenlenen vekâletnamelerin “Dışişleri Bakanlığı Konsolosluk Çağrı Merkezinin” 0312 292 29 29 numaralı telefonundan teyit edilebilmesi konusunda, Dışişleri Bakanlığının ilgi (e) yazısı ile Bakanlıklarınca bundan sonra teyit işlemi yapılmayacağı bildirilmiştir,

Esasen kendisine sunulan resmi belgelerin Tapu Müdürlüklerince teyidi zorunluluğunun bulunmaması ve İdaremizin mevzuata göre yapacağı (sunulan belgelerin uygulanabilirlik incelemesi, belirgin eksikliklerin olmaması, hak sahibinin belirlenmesinde belgeyle uyumluluk gibi) genel inceleme dışında bir araştırma ve ayrıca kriminolojik inceleme yetki ve görevinin bulunmaması hususları göz önüne alınarak, gerek konsolosluklarımız ve gerekse diğer ülke resmi makamlarınca düzenlenmiş vekâletnamelerde uygulanabilirlik incelemesi dışında herhangi bir teyit işlemi yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Uygulanabilirliği hususunda tereddüde düşülen vekâletnamelerin ise nedenleri gerekçelendirilerek ilgili müdürlükçe reddedilmesi gerekmektedir.

İlgi (c) Genelgenin 2. maddesinde yer alan “*Yabancı Ülkelerde Düzenlenen Vekâletnameler*” başlıklı kısım ile ilgi (d) Genel Emir yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğini rica ederim.

**02/05/2016 Tarih ve E.1022012
sayılı “Yabancı Vekaletnameler Hk”
Konulu Talimat**

İlgi: 24.03.2016 tarihli 99870677-120.05.07[120.05.07]/E.525086 sayılı yazınız.

Bilindiği üzere Noterlik Kanunu'nun “Fotoğraf Yapıştırılması” başlıklı 80. maddesi “İlgilinin fotoğrafının yapıştırılması zorunlu olan işlemler yönetmelikte gösterilir” hükmünü haizdir. Noterlik Kanunu Yönetmeliğinde ilgilinin fotoğrafının yapıştırılmasının zorunlu tutulduğu işlemlerin sayıldığı 93. maddenin (a) bendinde ise niteliği bakımından tapuda işlem yaptırılmasını gerektiren sözleşmelere esas alınacak vekâletnamelerin fotoğraflı olarak düzenlenmesi şart koşulmuştur.

Esasen belirtilen kanun ve yönetmelikte fotoğrafın mühürlenmesine yönelik bir hüküm bulunmamakla birlikte uygulamada fotoğrafın işlemi düzenleyen makamın bilgisi dahilinde olduğunun belirlenerek sonradan değiştirilmesi ihtimalinin bertaraf edilmesi açısından fotoğrafın işlemi tesis eden makamlarca mühürlendiği görülmektedir.

Bunun yanı sıra yabancı ülkelerde düzenlenen vekaletnamelerin, Türkiye’de bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerine esas alınabilmeleri için sahip olmaları gereken şartlar 11/08/2015 tarih ve 1756 (2015/5) sayılı Genelgemiz ile ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Aynı Genelge ile 2010/7 sayılı Genelgenin “Yabancı Ülkelerde Düzenlenen Vekaletnameler” başlıklı 2. maddesi mülga kılınmakla birlikte genelgenin diğer hükümleri halen yürürlüktedir. 2010/7 sayılı Genelgenin yürürlükte olan 1. maddesinde “vekaletnamelerde aranılacak hususlar” belirlenerek c bendinde; “vekalet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik tespitine elverişli vesikalık fo-

toğrafı yapıştırılmış ve mühürlenmiş olmalıdır...” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında yabancı ülkelerde bu ülkelerin yetkili makamları tarafından düzenlenen vekâletnamelerin tapu işlemlerine esas alınabilmesi için ilgilinin fotoğrafını içerir şekilde düzenlenmesi ve düzenleyen makam tarafından vekaletnamede yer alan fotoğrafın mühür veya soğuk damga ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

20/03/2017 Tarihli “Yabancı lkelerde Düzenlenen Vekaletnameler” Konulu Talimat

Genel Müdürlüğümüze intikal eden hususlardan, yabancı ülkelerde o ülkelerin kendi mevzuatlarına göre düzenlenen vekâletnamelerin tapu işlemlerine esas alınabilmeleri için taşımaları gereken şartlar konusunda bazı tapu müdürlüklerimizce tereddüte düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere yabancı ülkelerde düzenlenmiş olan vekâletnamelerin tapu işlemlerine esas alınabilmesi için gerekli şartlar 11.08.2015 tarih ve 1767 (2015/5) sayılı Genelgemiz ile açıklanmıştır.

Buna göre konsolosluklarımızda düzenlenenler hariç olmak üzere yabancı ülkelerde düzenlenen-vekâletnamelerin;

- Düzenlendiği ülkenin resmi dilinde ve ilgilinin fotoğrafını içerir bir şekilde düzenlenmiş olması,
- Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi (Lahey Sözleşmesi) gereği “Apostille (Convention de La Haye Du 5 Octobre 1961) “ şerhi içermesi veya vekâletnameyi düzenleyen

noterin imzasının bağılı bulunduğu makam, bu merciin imza ve mührünün ise o yerdeki Türk Konsolosluğu tarafından onaylanmış olması,

- Talep konusu işleme ilişkin yetki içermesi ve
- Noter onaylı Türkçe çevirisinin de tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir.

Bunun yanı sıra Noterlik Kanunu'nun "Fotoğraf Yapıştırılması" başlıklı 80. maddesi "İlgilinin fotoğrafının yapıştırılması zorunlu olan işlemler yönetmelikte gösterilir" hükmünü haizdir. Noterlik-Kanunu Yönetmeliği'nin 93. Maddesi gereğince ise niteliği bakımından tapuda işlem yaptırılmasını gerektiren vekâletnamelerin fotoğraflı olarak düzenlenmesi zorunludur.

Her ne kadar belirtilen kanun ve yönetmelikte fotoğrafın mühürlenmesine yönelik bir hüküm bulunmamakta ise de, fotoğrafın işlemi düzenleyen makam tarafından mühürlenmesi vekâletnamenin bu kişi tarafından verildiğinin düzenleyen makamca onaylanması anlamına gelmekte olup Genel Müdürlüğümüzün "Vekâletname" konulu 2010/7 sayılı Genelgesinin 1. maddesinin c bendinde bu doğrultuda vekâletnamede yer alan fotoğrafın "vekâlet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik tespitine elverişli vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış ve mühürlenmiş olması gerektiği" belirtilmiştir.

Diğer taraftan yabancı ülkelerde uygulanmakta olan mevzuatlar farklılık göstermekte olup bazı ülkelerde mühür kullanma yetkisi bulunmayan ancak kamu hizmeti yürüten belli meslek grubundaki kişi ya da kuruluşlara da vekâletname düzenleme yetkisinin verildiği görülmektedir. Bu nedenle mühür kullanma yetkisini haiz olmayan yetkili kişi ya da kuruluşlarca düzenlenen vekâletnamelerde müvekkilin resminin düzenleyen kişi-

nin ya da kuruluş yetkilisinin imza veya kaşesi ile onaylanmış olması aranılacaktır.

Bu nedenle yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerin yukarıda belirtilen genel şartları taşıması bunun yanı sıra vekâletnameyi düzenleyen yetkiliye göre; vekâletnamedeki fotoğrafın, düzenleyen yetkili tarafından; mühür veya soğuk damga ile ya da imza veya kaşe ile onaylanmış olması gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile konu hakkında yetki alanınızdaki tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyuruda bulunulmasını rica ederim.

GENELGE NO: 2017/4 (1775)

2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDAKİ SORGULAMALAR

Tarih: 17/05/2017

Yabancı gerçek kişilerin özel güvenlik bölgelerinde yer alan taşınmazların mülkiyetini edinebilmeleri için taşınmazın bulunduğu yerin bağlı bulunduğu valilik bünyesinde görev yapan komisyonun izni gerekmektedir.

Genelge içeriğinde; Tapu kütüğü beyanlar hanesinde “Özel güvenlik bölgesidir” belirtmesi bulunan taşınmaz mallara ilişkin edinim taleplerinin valilik il planlama ve koordinasyon müdürlüklerine soru konusu edilmesi ve verilecek cevaba göre işlemlerin yönlendirilmesi gerektiği; “yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alan içerisinde kalmaktadır” yönünde belirtme bulunan taşınmazlara yönelik yabancı edinim taleplerinin ise tapu müdürlüğü tarafından doğrudan reddedilmesi gerektiği hususlarına ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

İlgi: a) 05.05.2011 tarihli Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İş Birliği Mutabakatı.

b) Genelkurmay Başkanlığının 31.03.2015 tarih ve 26702250-3270-4666915/HrK.P1.D.AGH-HŞ (8) 31615025 sayılı yazılan.

c) Genelkurmay Başkanlığının 13.02.2017 tarih 26702250-3270-1956217/HrK.P1.D.AGHHS(8) sayılı yazılan.

d) Genelkurmay Başkanlığının 13.02.2017 tarih 26702250-31615868 sayılı yazıları.

Bilindiği üzere 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen askeri yasak bölgeler ile askeri güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinimleri mümkün olmamakla birlikte aynı Kanununun 20/a maddesi gereği oluşturulan özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri için taşınmazın bulunduğu yerin bağlı olduğu valilik bünyesinde Tapu Kanununun 36 ncı maddesi gereği oluşturulmuş olan komisyonun izni gerekmektedir. Askeri yasak bölgeler ile askeri güvenlik bölgeleri halihazırda tapu siciline işlenmemiş olduğundan yabancı gerçek kişi edinim talepleri sırasında Tapu Müdürlüklerimizce Genelkurmay Başkanlığınca edinilecek taşınmazın bulunduğu yer esas alınarak belirlenmiş olan komutanlıklarla taşınmazın anılan bölgelerde kalıp kalmadığına ilişkin yazışma yapılmakta, sonucuna göre de işlemler değerlendirilmektedir.

Bu kez Genelkurmay Başkanlığı, Milli Savunma Bakanlığı ve Bakanlığımız arasında imzalanan ilgi (a) mutabakat kapsamındaki tespit çalışmaları çerçevesinde, Genelkurmay Başkanlığının, ilgi (c) de kayıtlı yazıları ile ilgi (b) yazılarında belirtilmiş olan illerde, yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin işlemlerin askeri makamlara sorulmaksızın gerçekleştirilmesinin uygun olacağı bildirilmiştir.

Bu kapsamda;

- Ekli listede yer alan illerimizde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinim taleplerinin taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesi içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin **ilgili komutanlıklarla yazışma yapılmaksızın, 2012/12 sayılı Genelgemizde belirtilen diğer hususlar dikkate alınarak, tapu müdürlüklerinde doğrudan karşılanması,**
- Öte yandan edinime konu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde askeri yasak veya güvenlik bölgesine ilişkin belirtme bulunması

halinde konunun, söz konusu belirtmeye ilişkin evrakı müsbite örnekleriyle birlikte Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına) intikal ettirilerek verilecek talimata göre işlemlere yön verilmesi,

Bu kapsam dışında olmakla birlikte;

- Tapu kütüğü beyanlar hanesinde **“Özel güvenlik bölgesidir”** belirtmesi bulunan taşınmaz mallara ilişkin edinim taleplerinde 27.01.2015 tarihli ve 23048 sayılı Talimatımızda da belirtildiği üzere talep konusu edinimin uygun görülüp görülmediği hususunun valilik il planlama ve koordinasyon müdürlüklerinden sorularak verilecek cevaba göre işlemlerin yönlendirilmesi,
- Bunun yanı sıra 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi gereği Bakanlar Kurulunca diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gerekçeli teklifleri doğrultusunda alınan ve yine Bakanlar Kurulunun, 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Kararı ile uygulanmasına devam edilen, muhtelif kararları sonucu beyanlar hanesine işlenmiş **“yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alan içerisinde kalmaktadır”** yönünde belirtme bulunan taşınmazlara yönelik yabancı edinim taleplerinin ise (Bu alanda yer alan taşınmazların yabancı gerçek ya da tüzel kişilerce edinimi mümkün bulunmadığından) tapu müdürlüklerince doğrudan reddedilmesi,

Gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve konu hakkında bölgenize bağlı tüm birimlerin bilgilendirilerek uygulamanın gerekli hassasiyet sağlanarak yönlendirilmesi hususunda gereğini rica ederim.

27/01/2015 Tarihli “Özel Güvenlik Bölgeleri” Konulu Talimat

İlgi: a) 06.08.2012 tarih ve 1734 (2012/12) sayılı Genelge,

b) 04.10.2013 tarih ve 1751 (2013/14) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerinde 18.05.2012 tarih ve 6302 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi doğrultusunda düzenlenen ilgi (a) ve ilgi (b) genelgemizde belirtilen esaslar çerçevesinde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda belirtilen alanlarda kalıp kalmadığı, ilgili komutanlıktan sorularak verilecek cevaba göre işlemlere yön verilmektedir.

Ancak 2565 sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliği'nde 30.09.2014 tarihinde yapılan değişiklik sonrası değişiklik tarihinden itibaren geçerli olmak üzere özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimi “Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinin uygulanması-nailişkin yönetmelik gereğince oluşturulan komisyon tarafından taşınmaz edinimi ya da kiralamanın ülke güvenliğine uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Söz konusu değişiklik sonucu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde; ilgi (a) ve (b) genelgeler doğrultusunda ilgili komutanlıklarla tapu müdürlüğünce yapılan yazışma sonucunda alınan cevabi yazı veya tapu sicilinden özel güvenlik bölgesinde olduğu anlaşılan taşınmazlarda talep konusu edinimin uygun görülüp görülmediği hususunun valilik il planlama ve koordinasyon müdürlüğünden sorularak verilecek cevaba göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

GENELGE NO: 2019/1 (1795)

YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE DEĞERLEME RAPORU ARANILMASI HK.

Tarih: 15/02/2019

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde taşınmazın gerçek değerinin tespit edilmesi ve bu verilerin ihtiyaçlar doğrultusunda analiz edilmesi ve değer haritasının oluşturulmasına altlık teşkil etmesi amacıyla yabancı gerçek kişilerin satış yoluyla taşınmaz edinimlerinde işlem sırasında, değerlendirme kuruluşunca (bu kuruluşlar BDDK'nın resmi internet sayfasında ilan edilmektedir) uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanan ve onaylanan, taşınmazın piyasa değerini gösterir değerlendirme raporunun istenilmesi gerekmektedir. (13.11.2019 tarih ve E.4271511 sayılı Talimat ekinde yer alan "İşlem Tanımları" listesinde değerlendirme raporunun aranılması gereken işlemler belirtilmiştir.)

Genelge içeriğinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin gerek alıcı gerek satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmaz değerlendirme raporunun aranılması, geçerlilik süresi, hangi durumlarda raporun yenilenmesi gerektiği, fiilen bitmemiş/inşası devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlara ilişkin raporun nasıl olması gerektiği konularına ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

İlgi: a) 06.04.2010 tarih ve 27544 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/139 sayılı Türk Vatanılaşığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.

b) 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı Genelge.

c) 31.12.2018 tarih 36189470-125.01.01-E.422 7790 sayılı Talimat.

d) 12.01.2017 tarih ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik.

e) 24.04.2017 tarih ve 2017/3 (1774) sayılı Genelge.

İlgi (a) Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilen yabancı gerçek kişilerin işlemlerinde edinim öncesi ilgi (b) genelge gereğince değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanmış ve ilgi (d) Yönetmeliğin 11 inci maddesi kapsamında faaliyet gösteren değerlendirme kuruluşunca onaylanmış, piyasa değerini gösterir taşınmaz değerlendirme raporu aranılmaktadır. (Bu kuruluşlar BDDK' nın resmi internet sayfasında ilan edilmektedir.)

Diğer taraftan; yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde değerlendirme kuruluşunca uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanan ve onaylanan, taşınmazın piyasa değerini gösterir değerlendirme raporunda yer alan verilerin toplanması, taşınmazın gerçek değerinin tespit edilmesi ve bu verilerin ihtiyaçlar doğrultusunda analiz edilmesi ile değer haritasının oluşturulmasına altlık teşkil etmesi amacıyla yabancı gerçek kişilerin ilgi (a) Yönetmelik kapsamı dışındaki satış yoluyla edinimlerinde de söz konusu değerlendirme raporunun işlem sırasında istenilmesi gerekmektedir.

Buna göre;

1) 04.03.2019 tarihinden itibaren yabancı uyruklu gerçek kişilerin gerek alıcı gerek satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmaz değerlendirme raporunun aranılması,

- 2) Edinim başvurusu sırasında sunulan değerlendirme raporlarının düzenlendiği tarihten itibaren üç ay süreyle geçerli sayılması, (Değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren üç aylık süre içerisinde başvurulmak kaydıyla işlem tamamlanıncaya kadar geçerli sayılacaktır.)
- 3) Üç aylık süre içerisinde söz konusu taşınmazın yeni satış işlemlerine konu olması halinde sunulan raporun geçerli sayılarak yeni rapor istenmemesi,
- 4) Taşınmazın değerini değiştiren herhangi bir durumun sicilden anlaşılması halinde (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi gibi) süreye bakılmaksızın değerlendirme raporunun yeniden istenmesi,
- 5) İşleme ilişkin tapu harçlarının 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede belirtildiği şekilde alınmaya devam edilmesi ayrıca, değerlendirme raporundaki piyasa değerinin (mevcut piyasa değeri/mevcut durum değeri) resmi senette tablo halinde gösterilmesi,
- 6) Değerleme raporunun zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için işlem günündeki değerini, fiilen bitmemiş/inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değerini yansıtması,
- 7) Sunulan değerlendirme raporlarının taranarak eksiksiz bir şekilde ilgi (e) Genelge hükümlerine uygun olarak TAKBİS ortamına aktarılması ayrıca, fiziki olarak saklanmayıp asıl belgenin ilgisine iade edilmesi,

Gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve genelge hükümleri doğrultusunda gereğini rica ederim.

06/05/2019 Tarihli “KKTC Vatandaşları” Konulu Talimat

İlgi: Pendik Tapu Müdürlüğü'nün 30.04.2019 tarihli ve 72695723-105-E.2093839 sayılı Yazısı.

Pendik Tapu Müdürlüğü'nün ilgi yazısında; KKTC vatandaşı tarafından Müdürlüklerine yapılan başvuruya ait işlem sırasında sistemin değerlendirme raporu istediğini ve dolayısıyla da KKTC-vatandaşlarına ait işlemlerde değerlendirme raporu istenilip istenilmeyeceğinin bildirilmesinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; 1795 (2019/1) sayılı ve “Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması” konulu Genelge ile 04.03.2019 tarihinden itibaren yabancı uyruklu gerçek kişilerin gerek alıcı gerek satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmaz değerlendirme raporunun aranılması gerektiği bildirilmiştir.

Yine; 1734 (2012/12) sayılı ve “Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi” konulu Genelgede; “...14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında “İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, anılan anlaşma ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri kanuni kısıtlayıcı

hükümlerden muaf olarak doğrudan yine Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması gerekmektedir.”Denilmektedir.

2012/12 sayılı Genelgede yukarıda da belirtildiği üzere; iki ülke arasında imzalanan Anlaşma gereğince KKTC vatandaşlarının ülkemizdeki taşınmaza yönelik işlemlerinde yine söz konusu Genelge de yer alan yabancılara yönelik kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları belirtildiğinden, KKTC vatandaşı yabancı uyruklu gerçek kişilerin işlemlerinde değerlendirme raporunun istenilmemesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile yazışmaların Bölge Müdürlüğünüz aracılığıyla yapılması hususunda ilgili Müdürlüğün dikkatinin çekilmesini rica ederim.

03/07/2019 Tarihli “Kep Adresleri Hakkında” Konulu Talimat

İlgi: a) 15/02/2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı Genelge.

b)30/05/2019 tarih ve 2019/5 (1799) sayılı Genelge.

c) 13/05/2019 tarih ve 2303237 sayılı Yazımız.

ç) 27.06.2019 tarih ve 944 sayılı Yazı.

Bilindiği üzere, ilgi (a) Genelge ile 04.03.2019 tarihinden itibaren, yabancı gerçek kişilerin alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları satış işlemleri ile ilgi (b) sayılı Genelge uyarınca vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz edinimi işlemlerinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine kayıtlı tüzel kişilerce hazırlanmış değerlendirme raporu sunulması zorunluluğu getirilmiş bulunmaktadır.

Değerleme firmaları tarafından değerlendirme raporları ıslak imzalı veya elektronik imza(e-imza) ile imzalanmak suretiyle fiziki olarak tapu müdürlüklerine sunulmaktadır. E-imzalı olarak sunulan raporların güvenli bir ortamda ilgili değerlendirme kuruluşu tarafından tapu müdürlüklerine gönderilmesini temin edebilmek amacıyla değerlendirme kuruluşlarının Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) adresleri Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinden (TDUB) ilgi (c) yazı ile istenilmiş olup alınan ilgi (d) cevabi yazı ile TDUB'a bağlı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının KEP adreslerinin güncel listesi ekte sunulmuştur.

Bu kapsamda KEP adresleri (KEP adreslerine www.tdub.gov.tr üzerinden de ulaşılabilir) üzerinden usulüne uygun gönderilmiş e-imzalı değerlendirme raporlarının ilgili değerlendirme firmalarının KEP adreslerinden gönderildiğinin, ekte yer alan listeden teyiti ile tapu müdürlüklerince ayrıca ıslak imza aranılmadan kabul edilmesi; KEP adresi dışında herhangi bir yöntemle (bizzat getirilerek, faks, e-mail vb.) gelen e-imzalı değerlendirme raporlarının ise kabul edilmemesi;

KEP adresi üzerinden alınarak kontrolleri sağlanan elektronik imzalı değerlendirme raporlarınınayrıca 2017/3 sayılı “Tapu Müdürlüklerindeki İşlem Belgelerinin Ayıklanması, Tasniflenmesi, Dosyalanması, İmhası ve Elektronik Ortama Aktarılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkındaki Genelge” kapsamında güvenli elektronik ortamda arşivlenmesi ve ayrıca fiziki olarak saklanmaması ile Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm tapu müdürlüklerine bilgi verilmesi hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

13.11.2019 tarihli “2019/1 (1795) Sayılı Genelge” Konulu Talimat

İlgi: a) 06.04.2010 tarih ve 27544 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/139 sayılı Türk Vatan­daşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.

b) 15.02.2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere ilgi (b) Genelge ile; yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde değerlendirme kuruluşunca uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanan ve onaylanan, taşınmazın piyasa değerini gösterir değerlendirme raporunda yer alan verilerin toplanması, taşınmazın gerçek değerinin tespit edilmesi ve bu verilerin ihtiyaçlar doğrultusunda analiz edilmesi ile değer haritasının oluşturulmasına altlık teşkil etmesi amacıyla yabancı gerçek kişilerin ilgi (a) Yönetmelik kapsamı dışındaki satış yoluyla edinimlerinde de söz konusu değerlendirme raporunun işlem sırasında istenilmesi uygulamasına başlanılmıştır.

Ancak tapu müdürlüklerinde yapılan inceleme ve değerlendirmelerde yabancıların taraf oldukları ve TAKBİS’te tanımlanmış olan işlemlerin hangilerinde değerlendirme raporunun aranılıp aranılmayacağı hususunda tereddütlerin ve farklı uygulamaların oluştuğu görülmektedir.

Bu kapsamda kamu idarelerinin taşınmaza yönelik işlemleri ile mahkeme kararları gereğince yapılan satış işlemlerinde taşınmazın değerine ilişkin inceleme ve değerlendirmeler bu idarelerin ilgili mevzuatınca yapılmakta olduğundan;

- Cebri Satış
- Kamulaştırma
- Mahkeme Kararı ile Satış

- Hazine Mallarının Satışı
- Kamu kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüsü ve bunların müessesleri ile iştirak ve bağlı ortaklıkların taraf oldukları satış işlemleri ile kendi mevzuatları gereğince Türk Vatandaşları ile aynı doğrultuda işlem yapılması gereken;
- Mavi Kartlılar
- KKTC Vatandaşlarının tapu işlemlerinde

Tapu müdürlüklerince Değerleme Raporu aranılmamalıdır.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) satış işlemlerinde yabancıların taraf olması durumunda tapu müdürlüklerince değerlendirme raporu istenilmemesi gerekmekte olup, TAKBİS' de taşınmazın değeri kısmına TOKİ tarafından düzenlenen hak sahipliği belgesindeki "Taşınmazın Satış/Satış Vaadine Esas Güncel Değeri" yazılmalıdır.

Bankaların verdikleri krediler için düzenlenen değerlendirme raporlarının ilgi (b) Genelgede belirtilen usulde ve sürede tapu müdürlüklerine sunulması durumunda söz konusu değerlendirme raporları kabul edilmelidir.

Yabancıların taraf olduğu ya da talep etmiş olduğu mülkiyet devri sonucunu doğurmayan tashih, ifraz, tevhit, yüzölçüm düzeltmesi vb. işlemlerde değerlendirme raporu istenilmemesi gerekmekte olup yabancıardan talep edilecek değerlendirme raporlarına ilişkin uygulama birliğinin sağlanabilmesi amacıyla değerlendirme raporunun alınıp alınmayacağı hususunda tereddüt yaşanan TAKBİS'de tanımlı "İşlem Tanımları" listesi ve değerlendirme raporlarının bu işlemlerde aranılıp aranılmayacağı hususu ekte sunulmuştur.

İşlem Tanımları

✓	Satış - Malikin Talebiyle
✗	Satış - Cebri Satış
✓	Satış - Emlak Rayiç Bedelinden Düşük Bedelle Satış
✗	Satış - İzale-i Şuyu Satışı
✓	Satış - OSB'ye Konu Taşınmazların Emlak Rayiç Bedelinden Düşük Bedelle
✓	Satış Suretiyle Pay Temlik - Malikin Talebiyle
✓	Satış Vaadi Şerhinin Tesisi - Noter Sözleşmesi İle
✓	Satış ve İpotek - Emlak Rayiç Bedelinden Düşük Bedelle
✓	Satış ve İpotek - Malikin Talebiyle
✓	Satış ve İpotek - Web Başvurusu İle
✓	Bağış - Malikin Talebiyle
✓	Bağış Suretiyle Pay Temlik - Malikin Talebiyle
✓	Çıplak Mülkiyet Satışı ve 3. Kişiyeye İntifa Devri - Malikin Talebiyle
✓	Çıplak Mülkiyetin Bağışı ve 3. Kişiyeye İntifa Devri - Malikin Talebiyle
✓	Trampa - Malikin Talebiyle
✗	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı - Hazine Mallarının Gerçek
✗	6361 S.Y. Göre 3. Kişiyeye Devir - Hak Sahibinin Talebi İle
✗	Düzeltilme Taraması - Re'sen
✓	İntifa Hakkını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Satışı - Malikin Talebiyle
✗	Kamulaştırma - Mahkeme Kararıyla
✓	Kat Karşılığı Temlik - Malikin Talebiyle
✓	Katmülkiyetli/Kat İrtifaklı Taşınmazlarda Ana Gayrimenkule Şuyulanan Hiss
✗	Kişiyeye Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - İlgilisinin Talebi İle
✗	Mahkeme Kararı İle Satış (Şufa Gibi) - Hükmen Tescil
✗	Ölünceye Kadar Bakma Akdi - Malikin Talebiyle
✗	Ölünceye Kadar Bakma Akdi - Sözleşme
✗	Tevhit İşlemi (TSM) - Malikin Talebiyle/Belediye ve Mücavir Alan Sınırları
✗	Toki Satışı - Re'sen
✗	Türk Vatandaşlığı K. Uyg. İlişkin Yön. 20. Md. Kap. Bel. Tar. İtibaren Üç Yı
✗	Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı ile Kamulaştırma İşlemi - İlgili Kurumun Yazısı
✓	Vesayet Altındaki Kişilerin Mallarının Tasarrufu - Hükmen Pazarlık Suretiyle
✗	Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Tesisi

	Değerleme Raporu İstenecek mi?
	EVET
	HAYIR
	EVET
	HAYIR
Satışı	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
	EVET
Kişilere Satışı	HAYIR
	HAYIR
	HAYIR
	EVET
	HAYIR
	EVET
Meninin Satışı - Malik Talebi	EVET
	HAYIR
	HAYIR
	HAYIR
	HAYIR
İçinde	HAYIR
	HAYIR
İç. Sat. Taah. Vardır Beyan Tesisi- Malikin Talebiyle	HAYIR
	HAYIR
	EVET
- Re'sen	HAYIR

GENELGE NO: 2019/2 (1796)

TASDİK ŞERHİ (APOSTİLLE)

Tarih: 28/02/2019

Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan ve Türkiye'nin 08.05.1962 tarihinde imzalamış olduğu "Yabancı Resmî Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi", Türkiye bakımından 29.09.1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Sözleşmeye taraf olan ülkelerde düzenlenmiş Sözleşmenin 1'inci maddesinde sayılan belgeler (Savcı, zabıt kâatibi veya adliye memuru tarafından verilmiş belgeler de dahil olmak üzere, devletin bir yargı organına veya mahkemesine bağlı bir makam veya görevli memur tarafından düzenlenmiş olan belgeler, idarî belgeler, noter senetleri, kişilerce özel sıfatla imzalanmış belgeler üzerine konulmuş olup belgenin kaydının veya belirli bir tarihte mevcut olduğunun ve imzaların doğruluğunun resmî makam ve noterlerce onaylanması gibi resmî beyanlar ile diploması veya konsolosluk memurları tarafından düzenlenmiş belgeler ve ticaret veya gümrük işlemleriyle doğrudan doğruya ilgili olan idarî belgeler), tasdik şerhinin varlığı halinde ilave bir onay gerektirmeksizin tapu işlemlerine esas kabul edilmektedir.

Genelge içeriğinde; söz konusu belgelerin müdürlüklerimize ibrazı halinde dikkat edilmesi gereken hususlara ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir.

Bilindiği üzere; Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan ve Türkiye'nin 08.05.1962 tarihinde imzaladığı "**Yabancı Resmî Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi**" Türkiye bakımından 29.09.1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşme ile bir akit devletin ülkesinde düzenlen-

miş olup da diğeri bir akit devletin ülkesinde ibraz edilecek olan resmî belgelerin diplomasi veya konsolosluk memurları tarafından onaylanması zorunluluğu kaldırılmış bulunmaktadır.

Sözleşmenin 5'inci maddesine göre usulüne uygun biçimde doldurulan tasdik şerhi, imzanın doğruluğunu, belgeyi imzalayan kişinin hangi sıfatla imzaladığını ve gerektiğinde belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunu teyit eder ve tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga gibi her türlü doğrulama işleminden bağışiktır. 3'üncü madde ile; imzanın doğruluğunun belgeyi imzalayan kişinin sıfatının ve gerektiğinde bu belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunun teyidi için zorunlu görülebilecek tek işlemin tasdik şerhinin belgenin verildiği devlet yetkili makamınca bu belgeye konulmasından ibaret olduğu belirtilmiştir.

Her ne kadar Sözleşmenin 7'inci maddesi ile tasdik şerhi vermekle görevlendirilen makamlardan her birinin, tasdik şerhlerinin sıra numarası, tarihi, resmi belgeyi imzalayan kişinin adı, ne sıfatla imzaladığı veya imzasız olan belgeler için, mühür veya damgayı koyan makama ilişkin hususları içeren bir kayıt defteri veya fiş endeksi tutmak zorunda oldukları ve ilgililerden herhangi birinin istemi üzerine, şerh ile gösterilen bilgilerin bu defter veya endekste yer alan kayıtlara uygun olup olmadığını incelemekle yükümlü oldukları belirtilmiş ise de 5'inci maddede yer alan "**Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağışiktır**" hükmü dikkate alındığında bu usulün Dışişleri Bakanlığı aracılığı ile yürütülecek bir prosedür gerektiren istisnai bir yol olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle tapu müdürlüklerine sunulan tasdik şerhli (apostille) belgelerin kabulü aşamasında, belgenin teyidi amacıyla yukarıda bahsi geçen 7. madde hükmünün uygulaması mümkün bulunmamaktadır.

Uygulamada Sözleşmeye taraf olan ülkelerde düzenlenmiş Sözleşmenin 1'inci maddesinde sayılan belgeler, tasdik şerhinin varlığı halinde tapu işlemlerine esas kabul edilmektedir. Söz konusu tasdik şerhi, ülkelerin farklı uygulama yürütmeleri nedeniyle müdürlüklerimize farklı şekillerde ibraz edilmektedir. Bununla birlikte Sözleşme ile belirlenmiş hususları ihtiva eden tasdik şerhi ile onaylanmış belgelerin kabulü gerekmektedir.

Bu kapsamda Sözleşmenin 1'inci maddesinde sayılan belgelerin müdürlüklerimize ibrazı halinde, belgeye ilişkin tasdik şerhi konusunda aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

- Tasdik şerhi ilişikte sunulan örneğe (**Ek:1**) uygun olmalıdır.
- Tasdik şerhi, bizzat belgenin (**Ek:2,3**) veya buna eklenecek bir kağıdın üzerine (**Ek:4,5**) konulabilir. Tasdik şerhinin ayrı bir belgede yer alması halinde şerhin tasdik edilen belge ile birleştirilerek tasdik eden makamın mühürünün birleşme yerine basılmış olması gerekir. (**Ek:4,5**)
- Tasdik şerhi, bunu koyan makamın resmi dilinde yazılabileceği gibi ikinci bir dilde de yazılmış olabilir.
- Ancak, tasdik şerhinin, «**Apostille Convention de La Haye Du 5 Octobre 1961**» başlığının kesinlikle Fransızca olarak belirtilmesi gerekir.
- Usulüne uygun biçimde doldurulan tasdik şerhi, imzanın doğruluğunu, belgeyi imzalayan kişinin hangi sıfatla imzaladığını ve gerektiğinde, belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunu teyit eder. Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağımsızdır.
- Bunun yanı sıra, belge ile buna ilişkin tasdik şerhinin farklı makamlarca düzenlenmiş olması gerektiği hususuna dikkat edilmelidir. Zira

tasdik Şerhi ile belgeyi dŐzenleyen makamın imza ve mŐhrŐ tasdik edildiğinden, tasdik Şerhinin ilişkin olduğu belgede yer alan imza ve mŐhŐr ile tasdiki mŐmkŐn bulunmamaktadır.

E-imzalı tasdik Őerhleri (e-apostille) ile yapılan başvurularda ise konunun ilgili evraklarla birlikte Yabancı İŞler Dairesi Başkanlığına intikali ile alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve işlemlerin Genelge esaslarına uygun olarak yŐrŐtŐlmesinde Őzen gösterilmesini rica ederim.

Azərbaycan Respublikası Bakı şəhəri

Mən, Bakı şəhəri I saylı notariat kontorunun
məna məlum olan tərcüməçi
həqiqiliyini təsdiq edirəm.
02,00 manat haqq almıb.
№-li №-ilə qeyd edilib

imzasının

Notarius
27 Yanvar 2018-ci il



Azərbaycan Cümhuriyyəti Bakı Şəhri

Bən, Bakı Şəhri I saylı Noter Dairesi Noteri
tarafınca təmizən tərcüman
gerçəkliğini onaylıyorum.

imzasının

02,00 Manat hak təhsil edilmişdir.
№'lu sicil defterinde sayla təsevil edilmişdir.

Noter
27 Ocak 2018
İmza
Mühür

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)
(8 oktyabr 1961-ci il Haqqə Konvensiyası)

1. Ölkə
Azərbaycan Respublikası
2. Hazırkı rəsmi sənəd / This public document
3. Notarius (Notary)
has been signed by (notar) _____
4. Notarius (Notary)
has been signed by (notar) _____
notary
notary of Bakı city
notary office № 1
5. Təsdiq edilmişdir / Certified
Bakı 6. tarixdə 27.01.2018
7. Təsdiqlənən
Ministry of Justice
8. Notarius
9. Notarius (Notary)
10. Notarius (Notary)



Apostille made upon request
Apostille does not relate to the content of the document

Apostille
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land: Bundesrepublik Deutschland
Diese öffentliche Urkunde
2. ist unterschrieben von _____
3. in seiner Eigenschaft als amtlich bestellter Vertreter
des Notars in Berlin _____
4. sie ist versehen mit dem Siegel
des Notars _____
5. in Berlin 6. am 07. August 2018
7. durch die Präsidentin des Landgerichts in Berlin
8. unter Nr. 9101a E-F _____
9. Siegel

10. Unterschrift
im Auftrag

Pott
(Pott)

Vorsitzende RichterIn am Landgericht



Apostille - Ενισχυμένη
(Convention de Haye du 5 Octobre 1961)
(Συμβαση της Χάγης της 5 Οκτωβρίου 1961)

1. Χώρα

ΕΛΛΑΔΑ

Pays

To παρόν δημόσιο έγγραφο

Le présent acte public

2. έχει υπογραφεί από την κ. **ΕΙΣΑΒΕΤΙΑ ΜΗΝΑΤΗ**

3 est signé par

3. που ενδύεται με την ιδιότητα της **ΕΠΙΒΛΑΒΟΡΑΦΗΣ ΑΣΥΛΩ**

agissant en qualité de

4. φέρει τη σφραγίδα / ενίσχυση της ως **πρω Συμβολαιογράφου**

est revêtu du sceau / timbre de

Η ββαββων κορηγυειται / atteste

5. (τάσος) **ΑΘΗΝΑ** 6. (ημερομηνία)

3

7. από τον κ. **ΣΠΥΡΟΣ ΤΣΟΥΒΑΝΑΣ** le **13.07.2018**

par

8. με αριθμό **4241/2018**

sous No.

9. Σφραγίδα / ενίσχυση

Sceau / timbre

10. Υπογραφή

Signature



[Handwritten signature]

GENELGE NO: 2019/5 (1799)

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HK.

Tarih: 30/05/2019

12.01.2017 tarihinde Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan değişiklik ile taşınmazın değerinin 1.000.000 USD değerinde olması kaydı ile taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanımı mümkün hale gelmiştir.

19.09.2018 tarihinde ise bu değer 250.000 USD olarak değiştirilmiş olup bu tarihten itibaren geçerli olmak üzere belirtilen değerdeki taşınmazları edinen gerçek kişilerin istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanımlarına imkân verilmiştir.

Ayrıca 07.12.2018 tarihinde yapılan değişiklik ile taşınmaz satın alan yabancıların yanında satış vaadi sözleşmesi lehtar olan yabancıların da bu hükümden yararlanmaları mümkün hale getirilmiştir.

Yönetmelikte yapılan değişikliğe istinaden çıkarılan işbu Genelge ve eki kılavuzda tapu müdürlüklerinin bu konuda yapacakları işlemlerde uygulanacak usul ve esaslara ve yabancıları bilgilendirici örneklendirilmiş içeriklere ulaşılabilmektedir.

Bu kapsamda Genelge içeriğinde yabancı edinimdeki kanuni sınırlamalar, edinilecek taşınmazın niteliği ve sayısı, işlem için gereken belgeler, taşınmazın değerinin nasıl belirleneceği, taşınmazın üç yıl satılmayacağına ilişkin taahhüdün ne şekilde alınacağı ve bunun taşınmazın siciline işlenmesi, taahhüdün terkinin taahhüt ihtiva eden taşınmaz üzerinde yapılacak işlemlere ilişkin ayrıntılı bilgiye ulaşılabılır.

İlgi: a) 2010/139 sayılı (06.04.2010 tarih ve 27544 s. R.G.) Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.

b) 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı Genelge.

c) 31.12.2018 tarihli ve 36189470-125.01.01-E.4227790 sayılı, 2018/14 (1793) Genelge Hakkında Talimat.

ç) 06.02.2019 tarih ve 36189470-125.01.01-E.544639 sayılı, Vatandaşlık Edinimi Vekaletnamesinde Yetki Konulu Talimat.

d) İçişleri Bakanlığının (Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü) 28/05/2019 tarihli ve 34050625-127-E.72663 sayılı Yazısı.

İlgi (a) Yönetmeliğin 20'inci maddesi kapsamında yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimi yoluyla istisnai olarak Türk vatandaşlığı kazanabilmesi mümkün kılınmıştır. İlgi (a) Yönetmelik kapsamında Tapu Müdürlükleri tarafından yürütülecek işlemlerin ekli kılavuzda açıklanan usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İlgi (b) genelge ve ilgi (c, ç) talimatlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu genelge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Genelge doğrultusunda bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Ek :Kılavuz (13 sayfa)

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ

AMAÇ VE KAPSAM:

Bu kılavuz, taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılması konusunda tapu müdürlüklerinin yapacakları işlemlerde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek ve yabancı kişilerin bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tapu müdürlüklerinde uygulanacak usul ve esaslar aşağıda gösterildiği üzere 14 ana başlık altında incelenecektir.

- A- Dayanak
- B- Kanuni Sınırlamalar
- C- Taşınmazın Niteliği
- Ç- Taşınmaz Sayısı
- D- Değer Tespiti
- E- Dekont
- F- Taksitli Satış
- G- Yabancılar Arası İşlemler
- H- İpotek ve Haciz
- I- Yetki
- İ- Taahhüt Alınması
- J- Taahhüt Terkini
- K- Taahhütlü Taşınmaz Üzerindeki İşlemler
- L- Arşivleme ve İşlem Sonucunun Bildirilmesi

A-DAYANAK:

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında:

“En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen”

yabancı kişiler Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir.

Yönetmelikte 12.01.2017, 19.09.2018 ve 07.12.2018 tarihlerinde yürürlüğe giren üç değişiklik yapılmıştır.

Buna göre;

- 1-** 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların değerinin 1.000.000 Amerikan Doları (USD) değerinde olması,
 - 2-** 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması,
 - 3-** 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması,
- gerekmektedir.

Yönetmelikte yapılan ilk düzenlemenin yürürlük tarihi olan 12.01.2017'den önce satın alınmış taşınmaz/taşınmazlar ile 07/12/2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz/taşınmazlar bu kapsamda dikkate alınmayacaktır.

B- KANUNİ SINIRLAMALAR:

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca alınan Bakanlar Kurulu Kararı ile ÷lkemizde taşınmaz edinebilecek 183 ÷lke vatandaşları ve edinim şartları belirlenerek 2012/12 (1734) sayılı Genelge ile tüm müdürlüklerimize duyurulmuş ve TAKBİS'e entegre edilmiştir.

Ör: Suriye vatandaşları şahısları adına ÷lkemizde taşınmaz edinemediklerinden, taşınmaz edinim yoluyla vatandaşlık başvurusu yapmaları da mümkün değildir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler kanuni sınırlamalar dahilinde, ÷lkemizde en fazla 30 hektar ve özel mülkiyete konu olabilen ilçe yüz ölçümlerinin %10'una kadar taşınmaz edinebilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler "Özel Güvenlik Bölgeleri"ndeki taşınmazları Valilik izni ile satın alabilir ve satış vaadi düzenleyebilir. Ancak askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde veya yabancı gerçek kişilerin edinimi yasaklanan diğer alanlarda kalan taşınmazları satın alamazlar ve satış vaadi düzenleyemezler.

Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri belirlenen illerimizde 2017/4 (1775) sayılı Genelge kapsamında taşınmazların siciline belirtme yapıldığından, bu illerde yetkili komutanlıklarla yazışma yapılmaksızın, tapu sicilindeki kayıtlara göre işlemler yürütülmektedir.

Bu açıdan satış yoluyla veya satış vaadi sözleşmesi ile (bir ön akit niteliğinde olan satış vaadi sözleşmelerinin satış ile aynı statüde değerlendirilmesi nedeniyle) Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancı kişilerin, öncelikle uyruklu ve kanuni sınırlamalar bakımından tüm taşınmaz edinim şartlarını taşıması gerekmektedir.

Yönetmelik, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına veya yöneticisi/ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

C- TAŞINMAZIN NİTELİĞİ:

1-Satış İşleminde:

Satış yoluyla edinilecek taşınmazların niteliğinde (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb.) bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ancak 2013/15 (1752) sayılı Genelge kapsamında; yabancı kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinde tarım mevzuatı kapsamında ön izinlerin alınması ve 2 yıl içinde tarım projesi sunma taahhüdü, arsa nitelikli yapısız taşınmazlarda ise 2 yıl içinde ilgili Belediye veya kurumlara inşaat/yapı ruhsatı projesi sunma taahhüdü alınmaktadır.

Hisseli taşınmazlardaki hissenin işleme konu edilmesi durumunda; “Diğer hissedarların yasal ön alım hakkının varlığını bildiğimi” ibaresi eklenmek suretiyle resmi senedin tanzim edilmesi ve taraflara bu hususun açıklanması gerekmektedir.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterde düzenlenecek satış vaadi sözleşmeleri ise sadece kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için mümkündür.

Vaade konu bağımsız bölümün, taahhüt talebi sırasında vaad borçlusu (vaadeden) adına kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle vaadin vaadi yapılamaz. Bir bağımsız bölümde birden fazla satış vaadi sözleşmesi için taahhüt verilemez.

Ç- TAŞINMAZ SAYISI:

Satış yoluyla edinilecek veya satış vaadine konu olabilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer toplamlarının bulunması önemlidir.

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 250.000 USD tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

Ör 1: Yabancı uyruklu A.A; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Kültür Mah, 102 ada, 3 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün 31.10.2018 tarihinde 205.000 USD değerinde **satış** yapılmasından sonra, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yeniçeri Mah, 1878 ada, 4 parsel, 7 nolu bağımsız bölümün 05.03.2019 tarihinde Bursa 14.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış **satış vaadi** sözleşme bedeli olarak aynı gün 310.000 Türk Lirası (TL) peşin ödenmiş (öde-me gününden önceki son iş günü olan 04.03.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,3959 ile 57.451 USD) ise aranan toplam değere (262,451 USD) ile ulaşılması mümkündür.

Ör 2: Yabancı uyruklu B.B; Antalya ili, Kemer ilçesi, Sağlık Mah, 105 ada, 9 parsel, 14 nolu bağımsız bölümün 10.12.2018 tarihinde Kemer 1.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış **satış vaadi** sözleşmesi 182.000 USD değerinin peşin ödenmesinden sonra, Antalya ili, Korkuteli ilçesi, Çamlık Mah, 101 ada, 2 parsel, müstakil mesken nitelikli taşınmazın 19.03.2019 tarihinde, 94.000 USD değerinde yapılan bir **satış** işlemi ile aranan toplam değere (276.000 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 3: Yabancı uyruklu C.C; Ankara ili, Mamak ilçesi, Akdere Mah, 402 ada, 3 parsel, B blok, 8, 9, 10 nolu bağımsız bölümlerin 14.02.2019 tarihinde Altındağ 7.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış, 16.01.2019 tarihinde 20.000 USD kaparo ve 13.02.2019 tarihinde 1.270.000 TL (ödeme gününden önceki son iş günü olan 12.02.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,2812 ile 240.475 USD) ödemesi yapılmış **satış vaadi** sözleşmesi ile aranan değere (260.475 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 4: Yabancı uyruklu D.D; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Sanayi Mah, 302 ada, 34 parsel, 1 nolu işyerinin 24.01.2019 tarihinde Kocaeli 6.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 1.070.000 TL değeri peşin ödenen (ödeme gününden önceki son iş günü olan 23.01.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,3317 ile 200.686 USD) **satış vaadi** sözleşmesi ve Düzce ili, Sedir Mah, 101 ada, 8 parsel, 2 nolu bağımsız bölümün 15.04.2019 tarihinde Düzce 3. Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 400.000 TL değeri peşin ödenen (ödeme gününden önceki son iş günü olan 12.04.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,8018 ile 68.944 USD) **satış vaadi** sözleşmeleri toplamı ile aranan değere (269.630 USD) ulaşılması mümkündür.

Yönetmelikte aranan değere ulaşılması sonucu son işlemin yapılacağı veya başvuru Tapu Müdürlüğü tarafından, yetki alanı dışı tapu işlemlerine ilişkin mevzuat kapsamında, işlem dosyaları birlikte değerlendirilmek suretiyle taahhütleri alınır. (ÖR:İ- Taahhüt Alınması)

D- DEĞER TESPİTİ:

Resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri ve/veya satış vaadinde belirlenen değer/değerler toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı, yani değer tespitine esas alınan üç değer türü, ayrı ayrı yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan 1.000.000 USD veya 250.000 USD değerini sağlamalıdır.

Satış işleminde; resmi senet beyan değeri esas alınarak değer tespiti yapılacağından kur hesabı da yapılarak değer beyan edilmesine özellikle dikkat edilmeli ve resmi senet beyan değerinin değiştirilemeyeceği hususu başvuru sahiplerine vurgulanarak açıklanmalıdır.

1-Kur:

Türk Lirası değeri üzerinden yapılan işlemlerin, USD cinsinden karşılığının bulunmasında, resmi web sayfasında yayımlanan, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) efektif satış kuru esas alınır.

<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TC-MB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Doviz+Kurlari/Gosterge+Niteligindeki+Merkez+Bankasi+Kurlari/>

TCMB kurları her iş günü, saat 15.30'da belirlenmektedir. Bu nedenle yapılacak işlemlerde, kur riski ve sorunlarına yol açılmaması için, aşağıdaki kurlar esas alınacaktır. Değer tespitiyle ilgili oluşabilecek kur sorunlarının çözümünde Yabancı İşler Daire Başkanlığı yetkilidir.

a) Dekont Kuru:

Dekontun (TL) olarak ödenmesi durumunda; dekont değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, ödeme gününden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

b) Satış/Satış Vaadi Sözleşmesi Kuru:

Satış veya satış vaadi işleminde üç farklı şekilde değer tespiti yapılması mümkündür.

I. Resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında; satış işlemi başvurusunun yapıldığı günden önceki veya noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

II. Resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında; satış işleminden / satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önce ve yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan ödeme dekontu (veya aynı gün ödenen dekontlar) için esas alınan kur baz alınarak değer tespiti yapılabilir.

III. Ancak farklı tarihli birden fazla dekont sunulması halinde, resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında kur farklılığı sorunu söz konusu olabilmektedir.

Bu durumda ayrıca resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığı hesaplanmadan değer tespiti şu şekilde yapılabilir;

Resmi senet (satış) değeri veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değeri; (*her* ödeme gü-

nünden önceki son iş gününün TCMB *efektif satış kuru esas alınarak*) yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan dekont (TL) toplamlarından düşük olmamalıdır. Bu şekilde aranan değer sağlandığı tespitinin yapılması da mümkündür.

Bu şekilde değer tespitine esas alınan dekont tutarı içinde; taşınmaz satış / sözleşme bedeli harici bir ödeme kalemi (komisyon, masraf vb.) bulunması halinde, dekont açıklama kısmında bu işlem ve miktarının belirtilmesi şartıyla, toplam dekont tutarından bu tutar düşülerek, kalan dekont tutarı değer tespitine esas alınır.

Ör: 19.04.2019 tarihli 5 nolu BB satış işleminde iki dekont sunulmuş olsun.

Dekont Kurları;

SIRA	TAŞINMAZ	İŞLEM TARİHİ	DEKONT TUTARI (TL)	KUR TARİHİ	KUR (USD)	ÖDEME(USD)
1	5 Nolu BB	20.11.2018	1.250.000	19.11.2018	5,3407	234.051
2	5 Nolu BB	04.12.2018	100.000	03.12.2018	5,2078	19.201
Dekont (USD) Değerleri Toplamı: 234,051 + 19,201 = 253,252 USD						

Her ödeme gününden önceki son iş gününün TCMB *efektif satış kuru esas alınarak*, yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan (253,252 USD) dekont (TL) değerleri toplamı 1.350.000 TL'dir. 19.04.2019 tarihli satış işleminde 5 nolu BB için en az 1.350.000 TL değer beyan edilmesi durumunda aranan değer tespiti mümkündür.

c) Taşınmaz Değerleme Raporu Kuru:

Değerleme raporunda; (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Ör: 08.04.2019 tarihli satış başvurusunda sunulan 11.03.2019 tarihli değerlendirme raporunda, taşınmazın mevcut durum değeri: 1.375.000 TL'dir. Rapor tarihinden önceki son iş gününün (08.03.2019) TCMB efektif satış kuru: 5.4724 esas alındığında; $(1.375.000 / 5.4724 = 251,260)$

Taşınmazın Rapor Değeri: 251,260 USD 'dir.

Değerleme raporunun (04.03.2019 tarihinden önce yapılan tüm alım satım işlemlerinde zorunlu olmadığından alınmamış olması nedeniyle) satış işleminden sonra düzenlenmesi durumunda; rapor (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, satış işlemi başvurusunun yapıldığı günden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Ör: 04.02.2019 tarihli başvuru ve satış işleminde sunulmamış, taahhüt alma aşamasında sunulan 25.04.2019 tarihli değerlendirme raporunda, taşınmazın mevcut durum değeri: 1.400.000 TL'dir. Satış/başvuru tarihinden önceki son iş günü olan 01.02.2019 tarihli TCMB'nin USD efektif satış kuru: 5.2116 esas alındığında; $(1.400.000 / 5.2116 = 268,631)$

Taşınmazın Rapor Değeri: 268, 631 USD'dir.

2- Taşınmaz Değerleme Raporu:

Yönetmelik kapsamında edinim tarihine göre aranan 1.000.000 USD veya 250.000 USD değerinin tespitinde yararlanmak üzere piyasa değerini (mevcut piyasa değeri/mevcut durum değeri) gösteren taşınmaz değerlendirme raporu aranır.

Taşınmaz değerlendirme raporu, “Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın (<http://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds>) veya “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)’nin (<http://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92>) internet sayfalarında yayınlanmış olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınacaktır.

Başvuru sırasında sunulan değerlendirme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay geçerli olup, bu süre içinde başvurusu yapılan işlemlerde yeni rapor istenmeyecektir.

Değerleme raporunda; zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için rapor tarihindeki değeri, fiilen bitmemiş veya inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri baz alınmalıdır.

2019/1 Sayılı Genelge kapsamında, satış veya satış vaadi değerinin, değerlendirme raporu değerinden düşük belirlenmesi mümkündür. Bu kapsamda değerlendirme raporunun, satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden yürürlükteki mevzuat kapsamında bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

04.03.2019 tarihinden önce yabancı kişilerin yaptığı bütün alım satım işlemlerinde değerlendirme raporu sunulması zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme raporu alınmamış olan satış işlemi veya düzenlenmiş satış vaadi sözleşmesinde; (varsa) işlemten en fazla 3 ay önce düzenlenmiş değerlendirme raporu (*rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınarak*) değer tespitine esas alınabilir.

Ör: (*Değerleme Raporu, Kur ve Değer Tespitine İlişkin*)

9 nolu BB satış bedeli için 680.000 TL banka havalesi yapılmış (24.01.2019) ve 680.000 TL beyan değeriyle satışı yapılmıştır (01.02.2019)

Değerleme raporunda (05.03.2019); 9 nolu BB mevcut durum değeri:740.000 TL,10 nolu BB mevcut durum değeri:790.000 TL'dir.

Ancak 250.000 USD'ye ulaşmak amacıyla 06.03.2019 tarihinde 10 nolu BB için 730.000 TL banka havalesi ve satış başvurusu yapılmıştır. 07.03.2019 tarihinde 730.000 TL bedelle satışı yapıldığında değer tespiti;

TCMB'nin USD Efektif Satış Kurları;

TAŞINMAZ	İŞLEM TARİHİ	KUR TARİHİ	KUR (USD)	İŞLEM
9 Nolu BB	01.02.2019	23.01.2019	5,3317	Satış ve Ödeme
9 Nolu BB	05.03.2019	31.01.2019	5,2281	Rapor
10 Nolu BB	05.03.2019	04.03.2019	5,3959	Rapor
10 Nolu BB	07.03.2019	05.03.2019	5,3848	Satış ve Ödeme

Rapor Değerleri:

9 nolu BB ; $740.000 \div 5,2281 = 141,542$ USD

10 nolu BB ; $790.000 \div 5,3959 = 146,407$ USD

Toplam= 287,949 USD

Dekont ve Resmi Senet Satış Değerleri:

9 nolu BB ; $680.000 \div 5,3317 = 127,539$ USD

10 nolu BB ; $730.000 \div 5,3848 = 135,566$ USD

Toplam=263,105 USD

E- DEKONT:

Satış veya satış vaadi sözleşmesi bedel transferinin/ödemesinin banka aracılığıyla gerçekleştirilmesi; bedelin alıcı veya ilgili kişiler tarafından satıcı veya ilgili kişilerin hesabına yatırıldığı bankalar tarafından onaylanmış dekont (Havale, EFT veya bloke çekle birlikte dekontu) ile tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurtdışından yapılacak transferlerde bedelin gönderildiği hesaba ait dekont da sunulmalıdır.

Dekont tarihi, satış işleminde satış tarihinden sonra da olabilir. Ancak satış vaadinde dekont tarihi, sözleşmenin noterde düzenlenmesinden önce veya en geç sözleşme düzenleme günü olmalıdır. Noterde satış vaadi sözleşmesi düzenleme tarihinden sonra yapılan ödeme dekontu “peşin” ödeme sayılmayacağı için dikkate alınmayacaktır. Dekontun taahhüt işlemiyle birlikte ve en geç uygunluk belgesi düzenlenmesinden önce sunulması gerekmektedir.

Tapu Müdürlükleri, bedel transferinin/ödemenin ilgili kişiler arasında yapıp yapılmadığı hususunda; makul ilgi değerlendirmesi yapacak (*Vekil, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hak Sahibi, Haciz veya İpotek Alacaklısı, Şirket Sahibinin Hesabı vb.*) ancak tereddüt edilmesi halinde yerindelik değerlendirmesi yapmadan, sunulan dekontu uygunluk belgesini verecek birime gönderecektir.

TOKİ, Emlak Konut gibi kamu kurum ve iştiraklerinin maliki bulunduğu taşınmazların bedel transferinin/ödemesinin yapıldığının onaylı banka dekontu ya da alınan bedel tutarının gösterildiği resmi yazı ile bildirilmesi mümkündür.

15.10.2018 tarih ve 2018/12 (1791) sayılı (mülga) Genelge ile işlemlerde ilk kez dekont ibrazı zorunlu hale getirildiğinden, 15.10.2018 tarihinden önce yapılan satış işlemlerine ait dekont ibraz edilmesi halinde alınmalı, ibraz edilmemesi halinde ibrazı zorunlu tutulmamalıdır.

F- TAKSİTLİ SATIŞ:

1-Satış İşleminde:

Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan taksitli ödemeler, kur hesabı yapılarak toplanacaktır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesiyle ilgili yönetmelik hükmü 07.12.2018 tarihinde yürürlüğe girdiğinden,

bu tarihten önceki satış vaadi ödemeleri dikkate alınmayacaktır. Bu tarihten sonra olmak kaydıyla, noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önce ve en son sözleşme imza günü en az 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutar **peşin** olarak ödenmiş olmalıdır. Sözleşme imza tarihinden sonra yapılan ödemeler peşin ödeme sayılmayacağından kabul edilmeyecektir.

3-Satış ve/veya Satış Vaadi İşlemlerinin Birlikte Yapılması:

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 250.000 USD tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

“Ç-Taşınmaz Sayısı” maddesinde örneklendirilmiştir.

Bu şekilde iki işlem türünün birlikte değerlendirilmesi halinde; satış vaadi ödemesinin peşin yapılması, değer tespitleri ve yapılan ödemeler toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması gerekmektedir.

G- YABANCILAR ARASI İŞLEMLER:

1- (22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile değişik ifade) Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; yabancı gerçek kişiler adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır. (Yabancı kişinin eş ve çocukları dahil)

2- (22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile deği-

şik) Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık amacıyla taşınmaz edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocukları tarafından veya aynı uyruklu yabancı bir gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır.

Ancak 12.01.2017 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi adına kayıtlı taşınmazın Türk vatandaşı/şirketine devrinden sonra, farklı bir uyruktan yabancı gerçek kişi tarafından vatandaşlık kazanılması amacıyla edinimi mümkündür.

3- (22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile de-ğişik) Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocuklarının ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına ya da aynı uyruklu yabancı gerçek kişilerin ortağı olduğu Tapu Kanunu'nun 36. maddesine tabi (*yabancı / uluslar arası sermayeli*) şirket tüzel kişiliği adına kayıtlı olmamalıdır.

4- (22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile ek madde) Satış ya da satış vaadi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanıldıktan sonra aynı taşınmaz veya taşınmaz hissesi tekrar vatandaşlık kazanımına konu edilemez.

Ör 1: Yabancı uyruklu M.T; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeniçağ Mah, 102 ada, 3 parsel, 27 nolu bağımsız bölümün 252.000 USD değerindeki **tam** hissesini, 02.11.2020 tarihinde, Türk vatandaşı R.D ile yaptığı Büyükçekmece 11.Noterliğinde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin 3 yıl boyunca devir ve terkin etmeyeceği taahhüdü ile tapuda şerh edilmesinden sonra uygunluk belgesi alarak Türk vatandaşlığını kazanmıştır. Taahhüt süresi dolduktan sonra aynı taşınmaz maliki değişse dahi başka bir yabancı kişi tarafından satış ya da satış vaadine konu edilerek Türk vatandaş-

lığı amaçlı edinimi ve uygunluk belgesi verilmesi mümkün değildir.

Ör 2: Yabancı uyruklu A.K; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mutlu mah, 103 ada, 4 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün **1/2** hissesini 03.11.2020 tarihinde 255.000 USD değeri ile satış suretiyle ediniminden sonra 3 yıl satmama taahhüdü vermiş ve uygunluk belgesi alarak Türk vatandaşlığı kazanmıştır. Taahhüt süresi dolduktan sonra taşınmaz hisse maliki değişse dahi aynı hissenin başka bir yabancı kişi tarafından satış ya da satış vaadine konu edilerek Türk vatandaşlığı amaçlı edinimi ve uygunluk belgesi verilmesi mümkün değildir.

5- (22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile ek paragraf) Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin taahhüt süresinin sona ermesinden sonra (*mahkeme kararı veya cebri icra vb. yollarla yapılan zorunlu devirler hariç*) taşınmazın satın alındığı şirket tüzel kişiliğine veya Türk vatandaşı kişiye devri (*geri satılması*) halinde ya da satış vaadi sözleşmesi şerhinin terkin edilerek taşınmazın üçüncü bir şahsa devri halinde konu Genel Müdürlüğe intikal ettirilir ve Türk vatandaşlığı kazanımına esas teşkil eden uygunluk belgesi durumu yeniden değerlendirilir.

Taşınmaz edinim yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış ve MERNİS kaydında “5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 12. maddesi b bendi uyarınca Türk vatandaşlığını kazanmıştır.” açıklaması bulunan yabancı gerçek kişiler de taahhüdünün kaldırılmasına kadar bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilecektir.

(Bu kişilerin, taahhüt süresi boyunca, taahhütlü taşınmazlarının satışı mümkün değildir. Taahhüt süresi boyunca, bu kişilerin (varsa) taahhüt içermeyen taşınmazlarını; Türk vatandaşlığı kazanma amacı olmayan yabancı gerçek kişilere veya Türk vatandaşlarına satışı mümkündür, ancak Türk vatandaşlığı kazanma amacıyla taşınmaz edinmek

isteyen yabancı gerçek kişilere satışı mümkün değildir.)

Türk vatandaşlığından izinle çıkan (Mavi Kartlı) kişiler, bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilmeyecektir.

Türk vatandaşlarının başka bir ülke vatandaşlığının da bulunması halinde (çift uyruklu) yapılacak işlemlerde Türk vatandaşlığı esas alınacaktır.

H- İPOTEK VE HACİZ:

1-Satış İşleminde:

Taşınmazın satış-ipotek işlemi ile edinilmesi halinde; aranan değerın tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşüldükten sonra kalan kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Kanuni ipotekli satışlarda; ipotek bedeli haricinde peşin ödenen kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Mevcut ipotekle birlikte veya hacizli olarak satış yapılması mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

İpotekli veya hacizli taşınmazda satış vaadi sözleşmesiyle taahhüt verilmesi mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

I-YETKİ:

1-Satış İşleminde:

Vekaleten yapılacak işlemlerde satın alma yetkisi ile birlikte vekaletnamede; taşınmazı üç yıl satmayacağına yönelik taahhüt verme yetkisi ya da

bu edininin Türk Vatandaşlığı Kanunu'ndan yararlanmak amacıyla olduğunun belirtilmesi veya Türk Vatandaşlığı Kanununu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu ya da vatandaşlık işlemlerine yönelik bir yetki bulunmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterlik Kanununun 89'uncu maddesi gereğince düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesinde; bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifadenin bulunması halinde [vaat borçlusu (taşınmaz sahibi Türk vatandaşı/şirket) tarafından vaat alacaklısının (yabancı gerçek kişi) söz konusu bağımsız bölümü bu amaçla almak istediği bilindiğinden] ve diğer şartları taşıması kaydıyla, ayrıca vaat borçlusunun muvafakati aranmaksızın, vaat alacaklısının talebi ile taahhüt alınır.

Sözleşmede; taşınmazın vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifade bulunmaması halinde ise iki tarafın da tescil istem talebi ile taahhüt alınır.

İ- TAAHHÜT ALINMASI:

Değer Tespiti esaslarına göre yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer sağlandığı tespit edilmeli ve aranan değeri sağlayan taşınmazın (birden fazla ise taşınmazlar birlikte değerlendirilerek tek yevmiye ile) taahhüdü alınmalıdır. Belirtilen tarihlerde aranan değere ulaşılmadan taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

Ör: Yabancı uyruklu G.G tarafından; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Sahil Mah, 101 ada, 7 parsel, 3 nolu bağımsız bölümün 10.04.2019 tarihinde, 108.000 USD değeriyle satın alınması ve işlem sonucunda *"bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığım daha sonra başka bir taşınmaz daha satın alarak aranan değeri sağlayacağım"* ifade edilmesi

üzerine veya “bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığı İstanbul/Eyüpsultan’da satın aldığı diğer taşınmazı üzerine 3 yıl satmama taahhüdünü 2 ay önce verdiğini ya da daha sonra verebileceğini” ifade etmesi üzerine taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

1- Satış İşleminde:

Satış işleminde beyan edilen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise resmi senette;

(22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile değişik) “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31. maddesi “Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” şeklinde belirtme yapılır.

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilmiş ve taahhüt alınmamış taşınmaz/taşınmazların üzerine; değerlendirme raporu, dekont ve resmi senet bedeli ile yönetmelikte aranan değer tespit edildiği durumda malik talebi ile tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle taahhüt alınır ve belirtme yapılır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesinde belirlenen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise tescil istem belgesinde;

(22.03.2021 tarihli ve E-69083781-010.06.02-861963 sayılı makam oluru ile değişik) “*Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/ taşınmazları edinmeye yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağına taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31. maddesi “Türk vatandaşlığı kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağına biliyorum.*” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; “*Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.*” şeklinde belirtme yapılır.

3- Tamamlayıcı İşlemlerde:

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilen veya 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara ek olarak yönetmelikte aranan değerın tamamlanması mümkündür.

Tamamlayıcı son işlemin yapılmasından sonra; değerlendirme raporu, dekont ve resmi senet satış bedelleri ve/veya satış vaadi bedelleri toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması halinde, birlikte değerlendirilen tüm taşınmazlar için (gerektiğinde yetki alanı dışı tapu işlemleri de kullanılarak) tescil istem belgesiyle taahhüt alınır ve gerekli belirtme yapılır.

4-Satış Vaadinin Satışa Dönüşmesinde:

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt sürecinde satış yapılması halinde, kalan süre için resmi senette:

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ... süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüt ederim.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren ... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”* şeklinde belirtme yapılır.

Daha önce taşınmazın sicilinde yer alan; *“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkini yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”* şeklindeki belirtme terkin edilir.

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt süresi dolduktan sonra satış yapılması halinde ise herhangi bir taahhüt alınmaz.

J- TAAHHÜT TERKİNİ:

Taahhüdün alınmış olduğu, ancak *Uygunluk Belgesi* şartları sağlanmadığından verilmediği durumlarda, *Uygunluk Belgesi* vermeye yetkili makam tarafından talep edilmesi halinde taahhüt terkin edilir.

“Uygunluk Belgesi” verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce, malik ya da satış vaadi alacaklısı tarafından terkin talep edilmesi halinde, yabancı kişinin talebi Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne soru konusu yapılır. Vatandaşlık kazanma süreci başlatılmış ise terkin talebi karşılanmaz.

Yönetmelik kapsamında beyanlar hanesine işlenen taahhüt, üç yıllık sürenin dolması halinde

malik ya da satış vaadi alacaklısının talebi üzerine terkin edilir.

K- TAAHHÜTLÜ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İŞLEMLER:

Taahhütlü taşınmazlarda her türlü şerh ve sınırlı aynı hak tesisi mümkündür. Ancak taahhüt sürecince malikin talebi dışında taşınmazın mülkiyetini değiştiren işlem (Cebri satış, intikal, kamulaştırma vb.) sonuçları Genel Müdürlüğe bildirilir.

L-ARŞİVLEME VE İŞLEM SONUCUNUN BİLDİRİLMESİ:

İşlem sonucunda; resmi senet, satış vaadi sözleşmesi, tescil istem belgesi ve yabancı kişinin kimliği/pasaportu 2017/3 sayılı genelge esasları kapsamında arşivlenir.

Değerleme raporu ve onaylı dekont 2017/3 sayılı genelgeye göre taranarak elektronik ortama aktarılır ve fiziksel olarak arşivlenmez. Başvuru belgesinde adres, telefon ve özellikle okunaklı olarak e-mail bilgileri alınır.

(Satış veya satış vaadi sözleşmesi bedel transferi/ ödeme dekontları gönderilecek ancak tapu harcı ve döner sermaye ödeme dekontları ile kur bilgileri çıktısı gönderilmeyecektir.)

İşlem belgeleri üst yazı ile EBYS üzerinden (otomatik iç dağıtımına dikkat edilmelidir.) “*Uygunluk Belgesi*” verecek birime gönderilir.

GENELGE NO: 2019/11 (1805)

YABANCI KİMLİK NUMARASI VERİLMESİ VE KİMLİK BİLGİLERİ BEYANI FORMU

Tarih: 20/08/2019

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Göç İdaresi Genel Müdürlüğü (GİGM) arasında 03.07.2018 tarihinde imzalanan “Veri Erişim, Paylaşım ve Kullanım Esaslarına Dair Protokol” çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek kişilere ilişkin verilerin düzenli bir şekilde tutulmasını teminen Genel Müdürlüğümüzce “Yabancı Kimlik Numarası” verilmesi uygulamasına geçilmiştir.

Genelge içeriğinde; veri giriş standartlarının nasıl oluşturulması gerektiği, “Kimlik Bilgileri Beyanı Formu”na ilişkin detaylar, yabancı kimlik numarasının (YKN) nasıl belirleneceği ve bu konuda yapılacak tashih(düzeltilme) işlemlerine ilişkin usul ve esaslara ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabılır.

İlgi: a) 16/09/2013 tarih ve 2013/13 (1750) sayılı “Yabancılara İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti» konulu Genelge.

b) 2017/3 (1774) sayılı “Tapu Müdürlüklerindeki İşlem Belgelerinin Ayıklanması, Tasniflenmesi, Dosyalanması, İmhası ve Elektronik Ortama Aktarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar” konulu Genelge,

c) 31.08.2021 tarih ve 2021/5 (1910) sayılı Genelge.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün “Hak Sahibinin Belirlenmesi” başlıklı 18 inci maddesinin (8) inci fıkrasında yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlüğümüz yetkili kılınmış ve bu husus ilgi (a) Genelge ile düzenlenmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26 ncı maddesinin (5) inci fıkrasında; “Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir.”,

22.05.2010 tarih ve 27588 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Maliye Bakanlığı’nın 4 seri numaralı Vergi Kimlik Numarası Genel Tebliğinin 1.1 bendinde; “Yabancı kimlik numarası bulunan yabancılar için vergi kimlik numarası olarak yabancı kimlik numarasının kullanılmaya başlanıldığı tarihten itibaren belgelerde vergi kimlik numarası satırına yabancı kimlik numarası yazılacaktır.”, ı

18.10.2018 tarih ve 7148 sayılı Kanun ile değişik 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu’nun 8 inci maddesinde ise; “4.4.2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu kapsamındaki yabancılara kimlik numarası vermeye, bunları yabancılar kütüğüne kaydetmeye ve herhangi bir işlem sebebiyle Türkiye’de bir kamu kurumuna veya dış temsilciliklerimize müracaat eden yabancılara, talep etmeleri halinde yabancı kimlik numarası (YKN) vermeye Bakanlık yetkilidir.”

Hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda; Genel Müdürlüğümüz ile Göç İdaresi Genel Müdürlüğü (GİGM) arasında 03.07.2018 tarihinde imzalanan “Veri Erişim, Paylaşım ve Kullanım Esaslarına Dair Protokol” çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek kişilere ilişkin verilerin düzenli hale getirilmesi amacıyla, Genel Müdürlüğümüzce “Yabancı Kimlik Numarası” verilmesi uygulamasına geçilmiştir.

Buna göre:

1) Veri Giriş Standartlarının Oluşturulması:

Yabancıların taraf olduğu işlemlerde karşılaşılan eksik ve hatalı veri girişlerinin ortadan kaldırılması, istatistiki verileri doğru elde ederek, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamaların takibi ve kurumlar arası koordinasyonu sağlamak amacıyla

tasarruf yetkisinin herhangi bir şüpheye mahal vermeyecek şekilde belirlenmesi, pasaport ya da geçerli kimlik belgelerinde yer almayan bilgilerin temin edilerek eksikliklerin giderilmesi ve GöçNet üzerinden Yabancı Kimlik Numarasının alınarak bürokratik süreçlerin ortadan kaldırılması amacıyla, ekte sunulan **Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun** yabancı gerçek kişilerin her türlü tapu işlemlerinde kullanılması gerekmektedir.

Bu kapsamda;

- TAKBİS'te yabancı kişi hakkında daha önce "Kimlik Bilgileri Beyanı Formu" olup olmadığı ekte yer alan kılavuzda belirtilen esaslara göre sorgulanmalı, Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun daha önce doğru bir şekilde sunulmuş olması halinde yeniden form doldurulmaması, daha önce kimlik bilgileri beyanı formu alınmamış olması ya da hatalı alınmış olması halinde, ekte yer alan kişi "**Kimlik Bilgileri Beyanı Formu**" mm başvuru esnasında ilgilisi tarafından doldurularak imzalanmasının sağlanması,
- Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun vekil tarafından doldurulabilmesi için sunulacak vekaletname ile ilave bir yetki aranılmaması,
- Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun fotoğraf kısmına; yabancı gerçek kişinin bizzat kendisinin başvurması durumunda fotoğrafının yapıştırılması, fotoğrafın kişinin tanınmasına engel olmayacak şekilde müdürlük mührü ile mühürlemmesi, vekil aracılığıyla yapılan işlemlerde yabancı kişi ya da vekil fotoğrafı talep edilmemesi,
- Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun tüm alanlarının ilgililer tarafından doğru ve eksiksiz doldurulmasının sağlanması,
- Yabancı kişilere ilişkin bilgi formunda taahhüt edilip yabancı ülke kimlik yada pasaportta yer almayan bilgilerin (anne adı, baba vb.) Yabancı Kimlik Numarasının sağlıklı bir şekilde alınabil-

mesi ve tapu siciline ilişkin bilgilerin tam ve eksiksiz bir şekilde oluşturulabilmesi için TAKBİS sistemine girilmesi,

- Yabancı ülke kimliği ve/veya pasaport bilgileri ile kimlik bilgileri beyanı formu arasında uyumsuzluğun olması durumunda formdaki eksikliklerin bizzat ilgilisi tarafından düzeltilmesinin sağlanması ile tereddüt halinde yabancı_ülke kimliği ve/veya pasaportta yer alan bilgilerin doğru kabul edilerek TAKBİS'e girilmesi, (Örneğin; Pasaportta adı "Mahmout" iken kişi tarafından beyanformuna "Mahmut" yazılmışsa bu durumda TAKBİS'e "**Mahmout**" girilmelidir.)
- Bu formun ilgi (b) genelge kapsamında hem elektronik hem de fiziki olarak saklanması,

Gerekmektedir.

3) Yabancı Kimlik Numarasının Belirlenmesi:

Yabancı gerçek kişilerin tapu işlemlerinde;

- TAKBİS'te yer alan kimlik numarası bölümüne varsa yabancı kimlik numarasının girilmesi,
- Yabancı kimlik numarası yok ise; GİGM ile yapılan protokol kapsamında ekte yer alan işlem kılavuzuna uygun olarak ek form ve kişinin pasaport ya da geçerli kimlik belgesindeki bilgiler TAKBİS'e girilerek GöçNet sisteminden yabancı kimlik numarası tahsisinin sağlanması, Yabancı kimlik numarası belirlenmeden ya da talep edilmeden işleme devam edilmemesi,
- Yabancıya ait kimlik bilgileri beyanı formu, yabancı ülke kimliği ve/veya pasaportta yer alan bilgiler ile daha önce yabancı kimlik numarası alan kişilerin GöçNet'ten gelen bilgileri karşılaştırıldığında GöçNet'ten gelen bilgilerin hatalı veya eksik olması durumunda ekte yer alan kılavuza göre gerekli düzeltmenin TAKBİS üzerinden yapılması, (Örneğin; GöçNet üzerinden gelen bilgilere göre kişinin anne adı "**Halime**" ancak pasaport

ve kimlik beyanında “Halime” olması halinde pasaport ve beyan formu dikkate alınarak gerekli düzeltmeler sistem üzerinden yapılır.)

- **GöçNet üzerinden yapılan yabancı kimlik numarası başvurusunun olumsuz olarak dönmesi ya da yabancı kimlik numarası tahsis edilememesi durumunda vergi kimlik numarası ile işlemin tamamlanması,**
- Yabancı kimlik numarasının GİGM tarafından işlemin tamamlanmasından sonra verilmesi halinde yabancı kimlik numarası, TAKBİS’e Göç-Net tarafından aktarılacağından bu kapsamda Müdürlükçe ilave bir işlem yapılmaması,
- Gerekmektedir.

4) Yabancı Kimlik Bilgilerinin Güncellenmesi

Bu genelge kapsamında bizzat tapu müdürlüklerince oluşturulan Yabancı Kimlik Numaraları ile sınırlı olmak üzere, kişi bilgilerinde eksiklik veya yanlışlık olması ve bu durumun ilgi (c) Genelge çerçevesinde sunulan belge ile kanıtlanması ve buna istinaden sicilde tashih (düzeltme) işlemi yapılması halinde, ekte yer alan “YABANCI KİMLİK BİLGİLERİ GÜNCELLEME SERVİSİ” başlığı altında açıklanan talimatlar çerçevesinde GÖÇNET sistemine giriş yapılarak veri düzeltme işleminin yapılması gerekmektedir.*

**(20.09.2021 tarih ve 2440966 sayılı Olur ile değişikliktir.)*

İlgi (a) Genelgenin 1 inci fıkrasında belirtilen «aksi takdirde pasaport veya ülke kimliğinde yer alan numaraların yazılması» ifadesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve genelge hükümlerine titizlikle riayet edilmesi hususunda gereğini rica ederim.

YABANCI KİŞİ SORGU / KAYIT İŞLEMLERİ UYGULAMA KILAVUZU

GÖÇ NET YABANCI KİMLİK NUMARASI ENTEGRASYONU

AMAÇ VE KAPSAM

Yabancı uyruklu kişilere “Göç Net” sistemi aracılığıyla “Yabancı Kimlik Numarası” alınmasının sağlanması, daha önce alınmış olan “Yabancı Kimlik Numarasının” doğrulanması.

KİMLİK BİLGİLERİ BEYANI FORMU

Taraf kimlik aşamasında sistemde yabancı kişi olarak kayıtlı kişiler için, sistem otomatik olarak Kimlik Bilgileri Beyanı Formu oluşturarak arşiv aşamasına düşmesini sağlar. Bu aşamada beyan formu taranarak arşiv onay ve E-imza yapılması gerekmektedir. Bu belgenin fiziki ve elektronik ortamda saklama durumu süresiz olacaktır. Beyanın tarihi başvuru tarihi olacaktır. Sayı kısmında yabancı kişiye ait hangi veri girilmişse (Vergi No/ Yabancı Kimlik No) o görüntülenir.

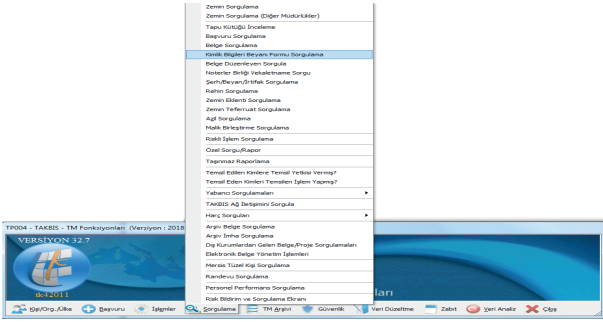
Belge	Konu	Düzenleyen	Tarih	Sayı	Arşiv Durumu	E-posta Durumu
<input type="checkbox"/>	Düzenleme Formu	YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	01/02/2019	157		
<input type="checkbox"/>	Haciz Mabuzası/Dekont	Haciz Mabuzası	26/07/2019 10:39	436		
<input type="checkbox"/>	Haciz Mabuzası/Dekont	Haciz Mabuzası	26/07/2019 10:39	437		
<input type="checkbox"/>	Rusya Senezi/Fiscal İsteni Belge	Rusya Senezi/Fiscal İsteni Belge	26/07/2019			
<input type="checkbox"/>	Entelik Beyan Değer	Entelik Beyan Değer	26/07/2019	12		

Kimlik Bilgileri Beyanı Formu Türkiye geneli görüntülenebilir bir belge olarak olduğundan, diğer müdürlüklerde aynı yabancı kişiye ait yapılan

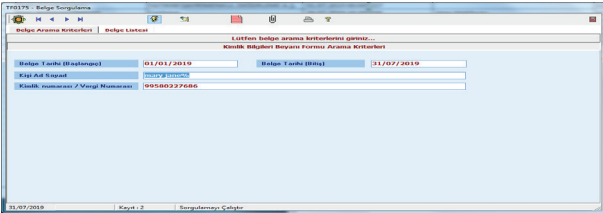
işlemlerde, Yabancı Kimlik Numarası yada Vergi Numarası kullanılmış ve daha önce Kimlik Bilgileri Beyanı Formu sisteme eklenerek taranıp e-imza yapılmış ise, arşiv aşamasında evrak otomatik olarak taralı ve e-imzalı şekilde gelir.

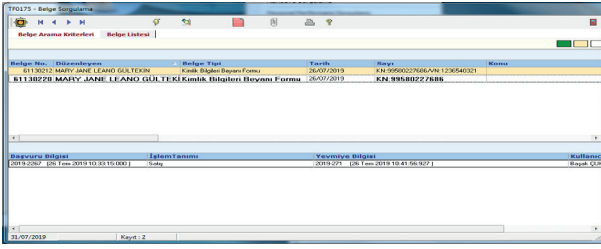
1-Kimlik Bilgileri Beyanı Formu Sorgulama:

TM Fonksiyonları modülünde Sorgulama seçeneğinde Kimlik Bilgileri Beyanı Formu Sorgulama seçeneğinden tüm müdürlüklerde yapılan işlemlerde kullanılmış Kimlik Bilgileri Beyanı Formlarının sorgulaması yapılabilir.



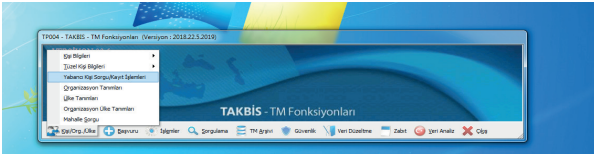
Belge sorgulama yapılabilmesi için, Yabancı kişiye ait Kişi Ad Soyad alanı en az 3, Yabancı Kimlik/ Vergi Numarası en az 5 karakter girişi ve Belge tarih aralığı alanlarına giriş yapılır. Sorgulama sonucu tüm Tapu Müdürlüklerince kullanılmış kimlik belgeleri beyan formları dökümü görüntülenir.



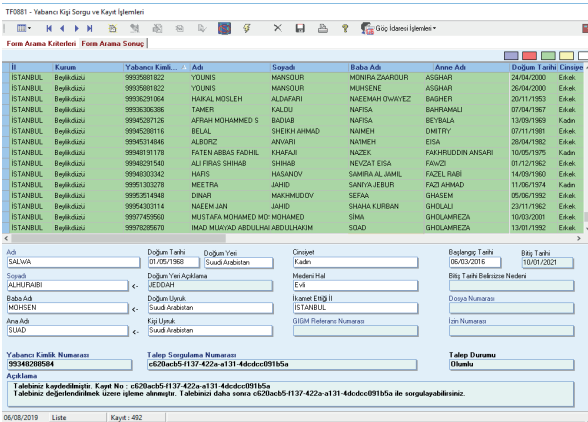


SİSTEME GİRİŞ

Sisteme giriş yapıldıktan sonra TAKBİS üzerinde “Kişi/Org./Ülke” menü grubunda yer alan “Yabancı Kişi Sorgu/Kayıt işlemleri” menüsü seçilerek uygulamaya başlatılır. Ayrıca İşlem içinde “Taraflar Kimlik Aşamasında” ilgili alana yönlendirme mevcuttur.



“Yabancı Kişi Sorgu/Kayıt” menü sekmesine tıklandığında Kurumumuz tarafından Yabancı Kimlik Numarası alınması için oluşturulmuş kayıtlar listelendiği aşağıdaki ekran açılır. Açılan pencerede detaylı arama için “Form Arama Kriterleri” “Kayıt için” “Form Arama Sonuç” sekme-leri kullanılır.




A. Form Arama Kriterleri: Kullanılarak “Yabancı Kimlik Numarası İle Arama”, “Talep Sorgulama Numarası İle Arama”, “Kişi Bilgileri İle Arama” ve “Genel Arama” sorgulama grupları kullanılarak arama işlemleri yapılabilir.

1.Genel Arama: Bu sorgu grubuna tıklandığında aşağıdaki sorgulama grubuna ait panel açılır. Yabancı Kimlik Numarası alınması için kaydedilen kayıtların Kurum, Uyruk, Cinsiyet, Medeni Hal, Yabancı Kimlik Numarası Talep Durumu, İkamet Edilen İl, Sorgulama Süresi Dolanlar, Kayıt Başlangıç ve Bitiş Tarihine göre sorgulanabilmesi sağlanır.



Tuşuna basıldığında sorgulama için kullanılacak Yetkili olunan kurum/kurumların listesinin alınacağı ekran açılır. Eğer Kurum/Kurumlar seçilmez ise Kullanıcının TAKBİS oturumu açtığı kurum üzerinden sorgulama işlemleri yapılır.

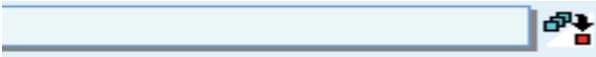
Panel de yer alan diğer kriterlerin seçilebileceği  Tuş/Tuşlarına basıldığı zaman sorgulama için kullanılacak kriter bilgilerinin listesinin olduğu ekran açılır. Açılan ekrandan bir veya daha fazla kriter seçilmek istenirse CTRL tuşuna basılarak seçim yapılabilir.

Otomatik Sorgulama Süresi Dolanlar

TKGM tarafından belirlenecek süre zarfında “Talep Sorgulama Numarası” alınmış fakat “Yabancı Kimlik Numarası” alınmamış kayıtların direkt olarak sorgulanabilmesi için kullanılır. Eğer sorgu sonucu kayıt/kayıtlar dönmüş ise Göç Net ilgili birimi ile kaydın durumu değerlendirilir.

- Yanlışlıkla seçilen sorgulama alanlarının boşaltılması için kullanılır.

2.Kişi Bilgileri İle Arama: Bu sorgu grubuna tıklandığında aşağıdaki sorgulama grubuna ait panel açılır. Yabancı Kimlik Numarası alınması için kaydedilen kayıtların Adı, Soyadı, Baba Adı, Ana Adı, Doğum Tarihi, Uyruk, Dosya Numarasına göre sorgulanabilmesi sağlanır. Sorgulama tüm müdürlükleri kapsar.



Soyadı, Baba Adı, Ana Adı kullanılmayan Ülke/ Ülkeler için Göç Net İlgililerince bildirilen “**Ülkesinde Kullanılmıyor**” ibaresinin kullanılması sağlanır.

- Yanlışlıkla seçilen sorgulama alanlarının boşaltılması için kullanılır.

3.Talep Sorgulama Numarası İle Arama: Bu sorgu grubuna tıklandığında aşağıdaki sorgulama grubuna ait panel açılır. Yabancı Kimlik Numarası alınması için kaydedilen kayıtların Talep Sorgulama Numarasına göre sorgulanabilmesi sağlanır. 57bb565f-2af2-4c5b-b793-13f4d-3836c7f gibi olan numara/numaraların TSUY Sisteminden sorgulanması için kullanılır. Sorgulama tüm müdürlükleri kapsar.

Talep Sorgulama Numarası İle Arama

Talep Sorgulama Numarası:

- Yanlışlıkla seçilen sorgulama alanlarının boşaltılması için kullanılır.

4.Yabancı Kimlik Numarası İle Arama: Bu sorgu grubuna tıklandığında aşağıdaki sorgulama grubuna ait panel açılır. Yabancı Kimlik Numarası alınması için kaydedilen kayıtların Yabancı Kimlik Numarasına göre sorgulanabilmesi ve Göç Net Sisteminden doğrulanması sağlanır.

Yabancı Kimlik Numarası İle Arama

Yabancı Kimlik Numarası:

Girilen Yabancı Kimlik Numarasının Göç Net sisteminden sorgulanması sağlanır. Örnek olarak girilen “99646226554” sorgulandığı zaman aşağıdaki Göç Net Sisteminden dönen sonucun gösterildiği ekran gösterilir.

Göç Net Yabancı Kimlik Kayıt	
Ünvan No	İmza No
Yabancı Kimlik Numarası	II
99646226554	II
Erkek	İsim
E.İ. Adı	Mahalle Köyü
SOĞ	CR. No.
ZAKAROV	Aile Sıra No.
POSTAROV	Sıra No.
Baba Adı	Yaşadığı Yer
BOVDORVAPA	Yaşadığı Mesken
Ana Adı	Yaşadığı Yurt
TERASA	Yaşadığı Yurt
Doğum Yeri	
DANIMARK	
Doğum Tarihi	
15/04/2019	
Ölüm Tarihi	





Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası sorgulanmaya çalışıldığında “111xxxxxxx” kullanıcıya aşağıda yer alan bilgilendirme mesajı verilir.

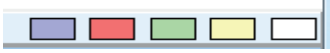
Göç Net Sisteminden Sorgulamaya çalıştığınız Yabancı Kimlik Numarası uygun değil. Örnek(99xxxxxxxx)







İmam


- Yanlışlıkla seçilen sorgulama alanlarının boşaltılması için kullanılır.

NOT:

-  Kullanıcı tarafından girilmiş arama kriterleri çerçevesinde Pasif edilmiş kayıtların sağlanır.
-  Kullanıcı tarafından girilmiş arama kriterleri çerçevesinde Aktif olan kayıtların listelenmesi sağlanır.
-  Kullanıcı tarafından girilmiş arama kriterleri çerçevesinde kayıtların listelenmesi için kullanılır.
-  Arama kriterleri için girilmiş alanların boşaltılması için kullanılır.



-  Belirlenen 10 günlük süreyi doldurmuş kayıtlar
-  Yabancı Kimlik Numarası Talebi Ret Edildi.
-  Yabancı Kimlik Numarası Alındı
-  Yabancı Kimlik Numarası Kaydı İçin Başvuruldu.Göç İdaresince Veri İnceleniyor.
-  Yeni Kayıt
-  Bilgilendirme ekranının açılmasını sağlar.



Göç İdaresi Sistemi Yabancı Kimlik Numarası Kaydı Oluşturulurken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- 1) Yabancı Kişi Kaydetme Servisi içerisinde yer alan ikamet ettiği İl, Doğum Yeri, Uyruk alanlarının Tahdit gereği zorunludur. Ancak bu alanların yabancıların beyanına göre doldurulabileceği, ayrıca kaydın oluşturulduğu il baz alınarak [ikamet ettiği İl] alanı doldurulabilir.
- 2) Durum Bilgisi [Süreç Devam Ediyor] Kaydın Göç sistemi görevlilerince incelendiği vb. anlamına gelir Göç İdaresi destek biriminden ayrıntılı bilgi alınması için gocnet.destek@goc.gov.tr e-posta adresine yazılabilir.
- 3) Yabancı Kişi Servisi için kayıt aşamasında Ad, Soyad, AnneAd, BabaAd için her bir kelime için 2 boşluk girilebilir [AHMET BİN HÜSEYİN] 3 boşluk gildiği zaman [AL BİN HÜMEY DEN] Göç İdaresi görevli personeller tarafından incelemeye alınır ve [Süreç devam ediyor] uyarısı alınır.
- 4) [Süreç Devam Ediyor] durum mesajı alındığında Göç Sistemi tarafından dönülen Kayıt no (Talep Sorgulama Numarası) Göç İdaresinin sunmuş olduğu sorgulama servisinden sorgulanarak kaydın son durumu hakkında bilgi alınabilir.Uzun süren süreçler de Göç İdaresi destek birimi ile irtibata geçilebilir.
- 5) Soyad,Baba Adı,Anne Adı olmayan Yabancı Kişi Kayıtları için ilgili alanlara [Ülkesinde Kullanılmıyor] değeri girilmelidir.

B. Form Arama Sonuç/Kayıt İşlemleri:

Arama kriterleri ile sorgulama sonucu açılan pannedir. Göç Net sisteminden Yabancı Kimlik Numarası alınması için TSUY sisteminde kayıtların oluşturulması, oluşturulan kayıtların Göç Net Sistemine gönderilmesi vb. için kullanılır.

1.Yabancı Kimlik Numarası Almak İçin Yabancı Kişi Verilerinin oluşturulması:

Göç Net e gönderilmek üzere TSUY sisteminde Yabancı Kişi Kaydı açmak için kullanılır.

Uygulama ekranından kayıt eklenmek istendiğinde **'Adı, Soyadı, Ana Adı, Baba Adı, Doğum Tarihi, Doğum Yeri Açıklama, Başlangıç Tarihi, Doğum Yeri, Doğum Uyruku, Kişi Uyruku, Cinsiyet, Medeni Hal, İkamet Ettiği İl'** alanlarının yanı sıra "Bitiş Tarihi girilmemiş ise Bitiş Tarihi Belirsizse Nedeninin " alanının doldurulması zorunludur.

GIGM (Göç İdaresi Genel Merkezi) Referans Numarası, Dosya Numarası, İzin Numarası alanları zorunlu olmayıp Yabancı Kişi Belge veya Pasaportlarında yer alması durumunda girilmesi verilerin kararlılığı açısından yararlı olacaktır.

Soyadı, Ana Adı, Baba Adı bilinmeyen/tespit edilemeyen kayıtlar için ilgili alanın yanındaki **<** düğmesine tıklanarak **"Ülkesinde Kullanılmıyor"** ibaresinin girilmesi gerekmektedir.

Bitiş tarihi belli olmayan kayıtlarda ise “**Görev Süresince**” veya “**Süresiz**” nedenlerinden bir tanesi Bitiş Tarihinin Belirsizlik Nedeni olarak girilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde kayıt işlemi tamamlanamaz.

NOT:

1. Adı, Soyadı, Anne Adı, Baba Adı verilerinin benzeşmesi Göç Net Sisteminde **Talep Durumunun “Devam Ediyor”** olmasına sebebiyet verebilir. Bu gibi durumlarda Göç Net Sisteminden anlık Yabancı Kimlik Numaraları dönmez.

2. Adı, Soyadı, Anne Adı, Baba Adı alanları verileri “Ahmet Bin Musa Habip” 3 karakter boşluğa sahip kayıtlar Göç Net Sisteminde **Talep Durumunun “Devam Ediyor”** olmasına sebebiyet verebilir. Bu gibi durumlarda Göç Net Sisteminden anlık Yabancı Kimlik Numaraları dönmez.

3. Devletin İlgili Birimlerince Yasaklı veya aranan kişiler de Göç Net Sisteminde **Talep Durumunun “Devam Ediyor”** olmasına sebebiyet verir. Bu gibi durumlarda Göç Net Sisteminden anlık Yabancı Kimlik Numaraları dönmez.

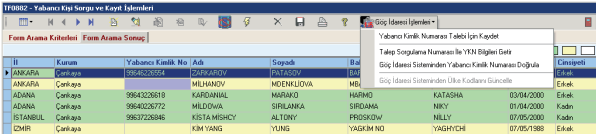
4. Adı, Soyadı, Anne Adı, Baba Adı alanlarına tek başına “.”, ”a”, “b” gibi tek karakter girilmesi durumunda Göç Net Sistemine kaydedilirken hata alınır.

5. Cinsiyet, Medeni Hal, Doğum Yeri, Doğum Uyruk, Kişi Uyruk belirli değil ise Kişi beyanına göre doldurulmalıdır. Bilinmiyor veya Belirsiz olarak **seçilmemelidir**.

Bu gibi durumlar da **gocnet.destek@goc.gov.tr** e-Posta adresi ile bilgi edinebilir.

2.Yabancı Kimlik Kaydı Oluşturulan Yabancı Kişilerin Göç İdaresi İşlemleri:

Yabancı Kimlik Numarası almak için oluşturulan kayıtların Göç Net Sistemine gönderilerek Yabancı Kimlik Numaralarının alınabilmesi, Talep Sorgulama Numarası ile Yabancı Kişi Bilgilerinin Göç Net Sisteminden sorgulanabilmesi, Yabancı Kimlik Numaralarının Doğrulanabilmesi, Göç Net Sistemindeki ülke kodlarının TSUY sistemindeki kullanılacak ülke kodları ile eşleştirilmesinin sağlanması için kullanılır.



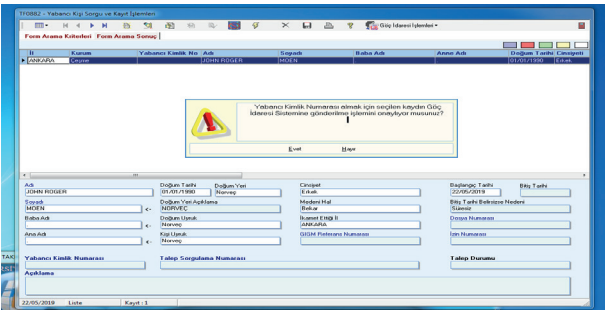
İl	Kurum	Yabancı Kimlik No	Adı	Soyadı	İlk Ad
ANKARA	Çarşıya	9964226204	ERDOĞDU	YARASIN	ERD
ANKARA	Çarşıya		MILHANSI	MOENKLOVA	MB
ADANA	Çarşıya	9964223619	KAFDANAL	HARINO	KATASHA
ADANA	Çarşıya	9964223772	MILDWA	SIRLANA	SIRDAMA
İSTANBUL	Çarşıya	9967223846	KISTA MISHCY	ALTDNY	PROSKOV
CHN	Çarşıya		KIM YANG	YUNG	YAGIM NO
					YAGIYCH

Yabancı Kimlik Numarası Talebi İçin Kaydet
Talep Sorgulama Numarası ile YKN Bilgileri Getir
Göç İdaresi Sisteminden Yabancı Kimlik Numarası Doğula
Göç İdaresi Sisteminden Ülke Kodlarına Gözetile

a. Yabancı Kimlik Numarası Talebi İçin Kaydet:

TSUY Sistemine kaydedilmiş Yabancı Kişilere Yabancı Kimlik Numarası almak için Kaydın Göç Net Sistemine gönderilmesi için kullanılır.

Gerekli alan bilgileri doldurulup TSUY sistemine kaydedilen kayıt seçilerek “Yabancı Kimlik Numarası Talebi İçin Kaydet” menü tuşuna tıklanır.



Yabancı Kimlik Numarası Talebi İçin Kaydet

Yabancı Kimlik Numarası almak için seçilen kayıtdan Göç İdaresi Sistemine gönderilmesine istemiyor musunuz?

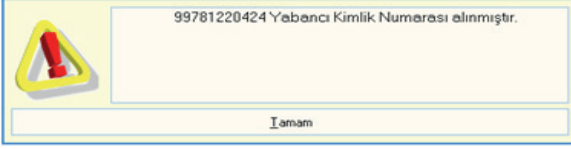
Evet Evet

Adı: JOHN ROGER Doğum Tarihi: 01.01.1990 Doğum Yeri: Norveç Cinsiyet: Erkek Eşleşme Tarihi: 22.05.2019 Etnik Tarih: 22.05.2019
Soyadı: ROGER Doğum Yeri Açıklaması: NORVEÇ Hukuki Durum: Başka Eşleşme Tarihi: 22.05.2019
Baba Adı: İsimi: Doğum Ülkesi: Norveç İsim E-NG B: KATASHA Göçmen Numarası: 9964223619
Anne Adı: Kızı Ülkesi: Norveç GSM Potansiyel Numarası: 9964223619 İsim Numarası: 9964223619
Yabancı Kimlik Numarası: Talep Sorgulama Numarası: Talep Durumu: 0

İlgili menü sekmesinin tuşlanması sonucunda ekranda gösterilen onay sorusuna “**Evet**” cevabı verildiğinde ilgili veri Göç Net Sistemine YKN

alınması için gönderilmiş olur. Sisteme eklenen kayıt için durum bilgisi ve renklendirmeler dik-kate alınabilir.

Kaydın uygun olması durumunda aşağıda gösterilen şekilde “Yabancı Kimlik Numarası alınmıştır” mesajı bilgisi döndürülmektedir.



Göç Net Sisteminde dönen bilgiler “Yabancı Kimlik Numarası”, ”Talep Sorgulama Numarası”, ”Talep Durumu” seçili olan kayda işlenir.

Yabancı Kimlik Numarası 99348288584	Talep Sorgulama Numarası c620acb5-f137-422e-a131-4dc6ccf81b5a	Talep Durumu Olumlu
--	--	------------------------

Sistemden dönen kaydın talep durumu “olumlu” olduğunda yabancı kimlik numarası ve talep sor-gu numarası alanları otomatik olarak alınan veriyi gösterir. Olumlu dönen veri üzerinde herhangi bir değişiklik yapılamaz.



Talep durumu “olumsuz” olduğunda ise değiştir tuşu kullanılarak ilgili alanda gerekli düzeltme/düzeltilmeler yapılır. Düzeltme yapılan kayıt Göç Net Sistemine Kayıt için yeniden gönderilir.

b. Göç İdaresi Sisteminden Yabancı Kimlik Numarası Doğrula:

Elde edilen Yabancı Kimlik Numarasının Göç Net Sisteminden doğrulanması için kullanılır. Doğrulama için sistemden dönen yabancı kimlik numarası “Form Arama Kriterleri” sayfasındaki “Yabancı Kimlik Numarası ile Arama” sorgulama paneli ve ya “Göç İdaresi İşlemleri” “**Göç İdaresi Sisteminden Yabancı Kimlik Numarası Doğrula**” düğmesi kullanılır. Doğrulama sonucunda Göç Net

Sisteminden dönen veriler aşağıdaki “Göç Net Yabancı Kimlik Kaydı” ekranında gösterilir.

Yabancı Kimlik Numarası	Soyadı	Adı	Doğum Tarihi	Doğum Yeri	Ulusal Kimlik No.	Yabancı Kimlik No.	Göçmen Kart No.	Göçmen Kartın Geçerlilik Tarihi	Göçmen Kartın Durumu	Göçmen Kartın Türü	Göçmen Kartın İnceleme Tarihi	Göçmen Kartın İnceleme Yeri	Göçmen Kartın İnceleme Sonucu	Göçmen Kartın İnceleme Durumu
99642226
99643226
99657226
99677226
99962226
99102640
99016249
99712226
99709226

c. Talep Sorgulama Numarası İle YKN Bilgileri Getir:

Talep Sorgulama Dumunu ile Göç Net Sistemine gönderilen kaydın (YKN)Yabancı Kimlik Numarası durumu hakkında sistemsel bilgi edinmek için kullanılır.

1.YKN’si alınmış bir kaydın Talep Sorgulama Numarası ile sorgulanması sonucunda [“99xxxxxxxx” Yabancı Kimlik Numarası alınmıştır.”] mesajı alınır.

2. Kayıt Göç Net Sistemine Gönderilmiş Fakat YKN’si dönmemiş ve Talep Sorgulama Numarası dönmüş kayıtlar sorgulandığı zaman eğer inceleme süreci hala devam ediyorsa

“Talebiniz değerlendirilmek üzere işleme alınmıştır. Talebinizi daha sonra 802695ca-188e-445f-8a80-e98c15b8c73f ile sorgulayabilirsiniz.” mesajı alınmaktadır.

3. Eğer Süreç Devam etmiyor ve inceleme Göç Net Sistemi ilgililerince değerlendirilmiş ise ilgili YKN’nin alındığı uyarı mesajı görülecektir.

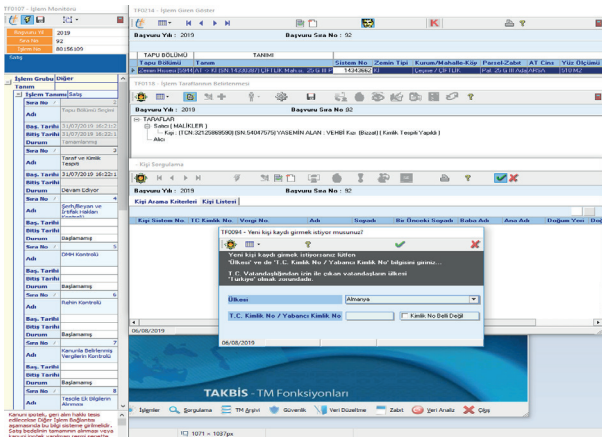
4. Eğer Süreci Devam ediyor ise sistem arka planında sorgulamayı belirli aralıklarla Göç Net sisteminden sorgulaması yapılır. Sorgulama sonucu başarılı (YKN’si dönen) olan kayıtların durumları olumlu olarak işlenir. Eğer Kayıt “İşlemin Taraf Aşamasında” kişi ile ilişkilendirilmişse Kişisinde TC Kimlik Numarası alanına otomatik işler.

d. Göç İdaresi Sisteminden Ülke Kodlarını Güncelle:

Göç Net Sistemi ülke verileri ve TSUY ülke verilerinin eşleştirilmesi amacıyla kullanılır. Yetki verilen gruplar yalnızca çalıştırabilir.

İŞLEM TARAF VE KİMLİK TESBİTİ AŞAMASINDA YABANCI KİŞİ SORGU/KAYIT/DOĞRULAMA İŞLEMLERİ

Yabancı Kişilerin Yabancı Kimlik Belgesi ve Pasaport ile başvurmaları durumunda Yabancı Kimlik Numaralarının doğrulanması Yabancı Kimlik Numarası yoksa Kayıtların oluşturulması ve oluşturulan kayıtların YKN alınması için Göç Net Sistemine gönderilmesi işlemleri yapılır. Bu çerçevede TSUY sistemindeki sorgulama sonucu dönen kişi verisi kullanılabilir, 99 ile başlayan YKN'si varsa "T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No" alanı kullanılarak Göç Net Sisteminden doğrulanması yapılır doğrulama sonucu başarılı ise TSUY sisteminde yoksa kayıt için veriler otomatik getirilir veya TSUY sisteminde ve 99 ile başlayan YKN si olmadığı durumlarda "Kimlik No Belli Değil" alanı işaretlenerek devam edilmeli ve bir sonraki aşamada "Göç Net" üzerinden yeni kayıt oluşturularak yabancı kimlik numarası alınması sağlanmalıdır.



1. “99” ile Başlayan Yabancı Kimlik Numarası Olan Yabancıların İşleme Alınması:

TF0094 - Yeni kişi kaydı girmek istiyor musunuz?

Yeni kişi kaydı girmek istiyorsanız lütfen 'Ülkesi' ve de 'T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No' bilgisini giriniz...

T.C. Vatandaşlığından izin ile çıkan vatandaşların ülkesi 'Türkiye' olmak zorundadır.

Ülkesi: Almanya

T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No: 99676223936 Kimlik No Belli Değil

06/08/2019

99 ile başlayan YKN yukarıdaki gelen ekranının ilgili yerine yazılır ve “Yeşil Çek” ile devam edilir. Göç Net sistemi tarafından doğrulanan YKN bilgileri aşağıdaki ekrana getirilir.

Göç Net Yabancı Kimlik Kayıt

Yabancı Kimlik Numarası: 99676223936

Cinsiyeti: Erkek

Adı: MARIE

Soyadı: JOHN

Medeni Durum: Bekar

Yaş: 39

Yabancı

Kişinin yabancı olduğu bilgisi “YABANCI” ibaresi ile kullanıcıya gösterilir. Göç Net Sisteminin dönen verinin kullanıcı tarafından “Yabancı Kimlik Belgesi”, “Pasaport Bilgileri” ile uyuşup uyuşmadığı kontrol edilmelidir. Herhangi bir sınırlama yok ise Kullanıcı Yabancı Kişiyi “Yeşil Çek” ile işleme alır.

TF0004 - Kişinin Kimlik Bilgileri

Kimlik Tipi: Pasaport

Yabancı Kimlik Numarası: 99676223936

Adı: MARIE

Soyadı: JOHN

Medeni Durum: Bekar

Yaş: 39

Yabancı

Kişinin Kimlik Bilgileri ekranında “Ekleme” ile kişinin Göç Net Sisteminden dönen kimlik veri-

leri otomatik işlenir. Kimlik Tipi “Yabancı Kimlik Belgesi, Pasaport” olarak belirlendikten sonra bir sorun tespit edilmez ise evraklar ile Göç net verisi arasında TSUY sistemine kaydedilir. Kaydedildikten sonra “Yeşil Çek” ile taraf olarak kişi işleme dahil edilmiş olur.

... Kişi : (TCN:) (SN:159782869) MARIE JOHN : NIKE Kızı

The screenshot shows a web-based form for entering personal data. At the top, there are navigation icons and a title bar. Below the title bar, there are several tabs and a search bar. The main form area contains various input fields for personal information, including name, date of birth, gender, and nationality. A prominent warning message is displayed in the center of the form, stating that the system cannot find the person's record in the NBI system.

99 ile başlayan yabancı kimlik numarası Mavi Kart kütüğünde kayıtlı kişiler içinde geçerli olabilir. Bu durumda Sistem önce Göç Net veritabanından sorgulama yapar, ilgili alandan veri dönmediği takdirde NVİ üzerinden sorgulama yaparak kaydı bulur. Taraf aşamasında GÖÇNET üzerinden dönen veriler bilgilendirme amaçlı olup müdürlüğe Kimlik Bilgileri Beyanı Formunda belirtilen kayıtlardan farklı ise gerekli alanlarda değiştirme yapılabilir.

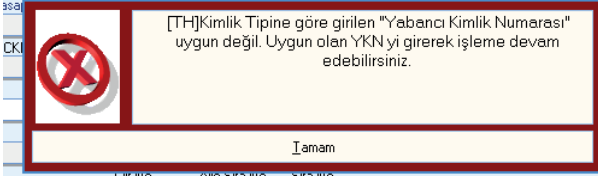
Kimlik Tipinin belirlenmemesi durumunda aşağıdaki uyarı verilir.

The warning message box has a red border and a red 'X' icon on the left. The text inside reads: "[TH]Yabancılar için girilen kimlik tipi uygun değil. Uygun olan kimlik tipini girerek işleme devam edebilirsiniz." Below the text, there is a small icon of a person and the name "I. Imam".

Kimlik tipi “Yabancı Kimlik Belgesi/Pasaport” olmasında ülke bilgisinin kontrol edilmesi için aşağıdaki uyarı verilir.

The warning message box has a red border and a red 'X' icon on the left. The text inside reads: "[TH]Kayıt için seçmiş olduğunuz Kişi Kimlik Tipi Ülke bilgisi [Türkiye] girilemez.İlgili Belgede [Yabancı Kimlik Belgesi/Pasaport] yer alan ülke bilgisi girilmelidir." Below the text, there is a small icon of a person and the name "I. Imam".

Kimlik tipi Yabancı Kimlik Numarası/Pasaport seçilen kayıtlarda 99 ile başlayan numara haricinde yazılan kayıtlarda TC Kimlik No/YKN alanının kontrol edilmesi için aşağıdaki uyarı verilir.



2. "99" ile Başlayan Yabancı Kimlik Numarası Olmayan Yabancıların İşleme Alınması:

İşlem taraf kimlik aşamasında işleme eklenecek kişi kaydının 99 ile başlayan yabancı kimlik numarası bilinmiyor ise

T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No Kimlik No Belli Değil

seçeneği seçilerek işleme devam edilir.

Yabancı Kişinin ilk önce Kişi Kaydı oluşturulur Kişi Kaydı oluşturulurken Girilmesi zorunlu alanlara dikkat edilmesi gerekmektedir. Zorunlu alanların girişi sağlandıktan sonra kayıt işlemi tamamlanarak "Yeşil Çek" ile sisteme alınmaya çalışılır. YKN doğrulaması ve kaydı olmadığı için sistem "Yabancı Kişi Sorgulama ve Kayıt" ekranına yönlendirecektir. Açılan ekranda "Ekle" tuşuna basılarak Kişi Kimlik ekranından girilen bilgilerin aktarılması sağlanır. Aktarılan verilere müdahale edilemez. Yalnızca Göç Net Sisteminin ihtiyacı olan "Doğum Yeri, Doğum Uyruğu, Kişi Uyruğu,

arka planda her kurum için otomatik olarak sorgular. Sorgulama neticesinde alınan YKN ler verisel anlamda ilgili yerlere işlenir. (Kişi Kimlik vs.).

Ayrıca kurum süresi dolmuş olan kayıtların listesini alabilir Göç Net Sistemi ilgilileri ile durum değerlendirmesi yapabilir.

İşlemlere ait resmi senet kimlik bilgileri döküm alanında “YKN” olarak yabancı kimlik numarasının gösterilmesi sağlanır.

Zemin Tanımı	Alanı	Maliki	Hissesi	Nitelik
OVACIK Köyü (Aktif) 1000 Parsel	698.00m2	JUTLA BRIGITTE SUSANNE ULUKENT	1/2	KARGIR EVLER VE ARSASI

2 / 3

2019 yılı 20_BirimsizNite_TecrimNiteBilgi_Karar201_İsimID_0015484.doc

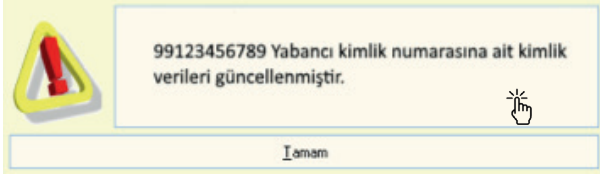
YABANCI KİŞİ SORGU LİSTESİ

Uygulama Tapu Müdürlüklerinin, Bölge Müdürlüklerinin ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü kullanıcılarının gerekli görülen kayıtların listelerinin excel ortamında alınmasına olanak sağlar. Sorgulama sonucu açılan listede “Farenin Sağ” tuşuna basılır. “Excel Rapor” tuşlanır.

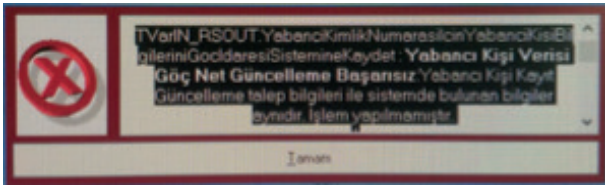
Gerekli düzenlemeler yapılarak “kaydet” ikonu tıklandıktan sonra “Düzeltilme Kaydını Göç Sistemine gönder” başlığı seçilerek işlem Göç İdaresi sunucularına gönderilir.

ID	Konum	Yabancı Kimlik No	Ad	Soyadı	Ba
ISTANBUL	Esenler		MURAD ESSMAT MOHAM MOUSA	ES	ERK
ISTANBUL	Esenler		ALI	ASIF	ERK
ISTANBUL	Esenler		MOHAMED REZAL ELHER ELDIRABI	RE	ERK
ISTANBUL	Esenler		HAFED JAMAL HAFED	GIRAGISH	ERK
ISTANBUL	Esenler		BRAHİM	KURUÇAY	ERK
ISTANBUL	Esenler		DILBEH	SHEWEISH	ERK
ISTANBUL	Esenler		MURAD	ELDIRABI	ERK
ISTANBUL	Esenler		MAHDE SALEM KHALAF	ALKORAWI	ERK
ISTANBUL	Esenler		LELAS	MELHEM	ERK
ISTANBUL	Esenler		DIGULHAN	DILYAKULIYEVA	ERK
ISTANBUL	Esenler		ZAHIRIA NALI ABBOD	SAB	ERK
ISTANBUL	Esenler		HEBA LAETH ABDALRAZ ALHERAN	ÜLKESİNDE KULLANILMIYOR	ERK
ISTANBUL	Esenler		ABDULRAHMAN TAHER A.ALEDRESI	ÜLKESİNDE KULLANILMIYOR	ERK
ISTANBUL	Esenler		KHALED KHALIL	MAHMOUD	ERK
ISTANBUL	Esenler		ZOHİR KHALİL GHAYATA	SALEM	ERK

Gönderilen veri eğer Göç İdaresi Genel Müdürlüğü kayıtlarında sorunsuz olarak güncellenirse ekrana verinin güncellendiğine ilişkin uyarı kutusu açılacaktır.



Fakat gönderilen kayıt daha önce Göç İdaresi Genel Müdürlüğü birimlerince düzeltilmiş ise ekrana aşağıdaki hata uyarısı gelmektedir. Bu şekilde bir hata aldığımızda tekrar sistemden güncelleme göndermenize gerek olmadığından işlemi sonlandırabilirsiniz.



KİMLİK BİLGİLERİ BEYANI FORMU
(STATEMENT OF IDENTITY INFORMATION FORM)

FOTOĞRAF/
PHOTOGRAPH

İşbu form daha önce doldurulmuş kimlik bilgileri beyan formunda değişiklik yapmak üzere doldurulmaktadır.
(This form is filled in for the purpose of amending the ID details declaration form, which was submitted before.)
* Formu doldurmadan önce lütfen arka sayfadaki bilgilerdenimetre metnini okuyunuz.
* Please read the instructing text overleaf before filling in the form.

YABANCI KİMLİK NUMARASI: FOREIGNER ID NO:	<input type="text"/>
VERGİ KİMLİK NUMARASI: TAX IDENTITY NUMBER:	<input type="text"/>
KENDİ ÜLKE KİMLİK NUMARASI IDNO IN OWN COUNTRY:	<input type="checkbox"/>
PASAPORT NUMARASI PASSPORT NO:	<input type="checkbox"/>
ADI: NAME:	<input type="text"/>
SOYADI/SURNAME:	<input type="text"/>
BİR ÖNCEKİ SOYADI/PREVIOUS SURNAME:	<input type="text"/>
UYRUGÜ/NATIONALITY:	<input type="text"/>
BEYAN ETTİĞİNİZ UYRUK DIŞINDA UYRUGÜNDA BULUNDUĞUNUZ / VATANDAŞLIK BAĞI İLE BAĞLI OLUĞUNUZ BAŞKA ÜLKE/ÜLKELER VAR MI? BESIDES THE NATIONALITY DECLARED BY YOURSELF, SHARE THERE ANY OTHER COUNTRY/COUNTRIES THAT YOU ARE CONNECTED WITH THROUGH NATIONALITY?	EVET / YES <input type="checkbox"/> HAYIR / NO <input type="checkbox"/>
VARSA HANGİ ÜLKELERDİR? IF YES, WHICH COUNTRIES?	<input type="text"/>
DOĞUM TARİHİ: (Gün/Ay/Yıl) DATE OF BIRTH (Day/Month/Year)	<input type="text"/>
DOĞUM YERİ: (Şehir/Ülke) PLACE OF BIRTH (City/Country)	<input type="text"/>
ANNE ADI/MOTHER'S NAME:	<input type="text"/>
BABA ADI/FATHER'S NAME:	<input type="text"/>
CİNSİYETİ/GENDER:	<input type="checkbox"/> Erkek/Male <input type="checkbox"/> Kadın/Female
MEĞENİ HALİ/MARITAL STATUS:	<input type="checkbox"/> Bekâr/Single <input type="checkbox"/> Evli/Married
BAŞVRAN KİŞİ/APPLICANT:	<input type="checkbox"/> Kendisi/Own <input type="checkbox"/> Vekili/Proxy

Yukarıdaki bilgiler tarafından doldurulmuştur. Doğruluğunu ve hatalı bilgilendirmem nedeniyle herhangi bir hak kaybı oluşması halinde sorumluluğunu tarafına ait olduğunu kabul ve beyan ederim. /The information here in above has been filled in by me. I declare that I accept the accuracy of this information and the responsibility for any loss of rights due to my misinforming.

İLETİŞİM BİLGİLERİ / Contact Information:

Tarih / Date: /20...

Adres / Address :

ADI SOYADI / Name & Surname:

.....

İMZA / Signature:

Telefon No / Telephone Nmb:

.....

75439090 FR.511 Rev.No/ Tarihi :00/15.11.2019

Bilgilendirme / Information

- Bu formda yer alan bilgiler Yabancı Kimlik Numarasının tahsis edilmesi ve tapu siciline güncel bilgilerin kayıt edilmesi amacıyla alınmaktadır./
- Information contained in this form is contained for the purpose of allocation of a Foreigner ID No and registration of the current information into the land register.
- Pasaport ya da kimlik belgesinde yer alan bilgileriniz ile aşağıda yer alan bilgiler aynı olması, pasaport ya da kimlik belgenizde yer alan bilgiler ile diğer beyan edeceğiniz bilgilerin doğru ve okunaklı bir şekilde girilmesi gerekmektedir./
- Information below must be identical with the information contained in the passport or your ID document and the information contained in the passport or your ID document and other information that you are to declare must be entered accurately and legibly.
- Pasaport ya da kimlik belgesinde yer alan bilgileriniz ile bu bilgi formunda yer alan bilgilerinizde farklıklar olması halinde personelimiz bu formu yenilemeye yetkilidir. /
- In case of any difference with your information contained in the passport or ID document and your information contained in this information form, our staff shall be authorized to have this form renewed.
- Uyrukluğa ilişkin bilgileri doğru bir şekilde bildirdiğimi aksi takdirde doğacak tüm hukuki sonuçları kabul ettiğimi beyan ederim.
- I hereby declare that the information I have provided in relation with nationality is true and that I hereby accept any legal outcomes that may arise otherwise.



**YOUR KEY
TURKEY**
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

**21.08.2020 Tarihli ve E.2003517 sayılı
“KKTC Vatandaşları Hk.” Konulu
Talimat**

İlgi : a) 20.08.2019 tarih ve 2019/11 sayılı genelge.

b) 06.08.2012 tarih ve 2012/12 sayılı genelge.

İlgi (a) genelge ile, yabancı uyruklu gerçek kişilere ilişkin verilerin düzenli hale getirilmesi amacıyla “Yabancı Kimlik Numarası verilmesi uygulamasına geçilerek Müdürlüklerimizce izlenecek yol açıklanmıştır.

İlgi (b) genelgede ise; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılarak yabancılara uygulanan kısıtlamalardan muaf olmaları nedeniyle müdürlüklerimizce “Kimlik Bilgileri Beyan Formu” doldurulup doldurulmayacağı ve Yabancı Kimlik Numarası alınıp alınmayacağı hususunda tereddütlerin olduğu görülmektedir.

Bilindiği üzere Genel Müdürlüğümüz tarafından projelendirilen web-tapu uygulaması kapsamında Türk Vatandaşları TC Kimlik Numaraları, Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ise Yabancı Kimlik Numarası (YKN) ve e-devlet şifreleri ile birlikte sisteme giriş yaparak başvuru, bilgi ve belge teminlerini sağlayabilmektedirler.

Ancak yapılan incelemelerde KKTC vatandaşlarının Türk Vatandaşları için uygulanan prosedüre tabi olmaları ve bu haliyle YKN numaralarının oluşturulmamış olması nedeniyle web tapu hizmetinden faydalanamadıkları görülmektedir.

Bu nedenlerle KKTC vatandaşlarının yabancı gerçek kişilerin tapu işlemlerinde uygulanan kısıtlamalara tabi olmaksızın gerek web-tapu hizmetlerinden yararlanabilmelerini sağlamak, gerekse de tapu müdürlüklerine yapılacak müracaatlarda

kimlik tespitlerinin tereddüte mahal vermeyecek şekilde gerçekleştirilmesini temin etmek amacıyla “Kimlik Bilgileri Beyan Formu” nu doldurmaları (fotoğraf dahil) gerekmekte olup, müdürlüklerimizce Göç-Net üzerinden YKN talebi ilgi (a) genelge kapsamında yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda işlemlere yön verilmesinin temini rica ederim.

GENELGE NO: 2020/2 (1902)

YURTDIŞINA GÖNDERİLECEK TEBLİGATLAR

Tarih:13.03.2020

Tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler nedeniyle yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tebligatlara yönelik olarak tebligatı yapacak birim; tebligat yapılacak kişi, tebligat masrafları ile tebligatın niteliğine göre yapılması gerekiyor ise çeviri işlemleri konularında ayrıntılı bilgiye ulaşılabilir.

- İlgi a) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 18.08.2017 tarihli ve 2017/5 sayılı Genelgesi.
- b) Adalet Bakanlığının Yurtdışı Tebligat ve İstina-be Taleplerinde Uyulması Gereken Usul ve Esas-lara Dair Tebliği.
- c) Dışişleri Bakanlığı Konsolosluk İşleri Genel Mü-dürlüğünün 22.02.2017 tarihli ve 12014346 sayı-lı Yazısı.
- ç) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 21.01.2020 tarihli ve 20917734-645 E.245377 sayılı Yazısı.

Bilindiği üzere; ilgi (a) Genelge ile tapu ve kadast-ro müdürlüklerince yapılan işlemler nedeniyle yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişilere yönelik yapılacak tebligatlarda, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında kalan tebligat evrakının, bölge müdürlüklerince doğrudan dış temsilcilikle-rimize gönderilmesi, bu konu dışında kalan diğer tüm tebligat evrakının ise Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu kez, yurtdışına yapılacak tebligat işlemlerinin hızlandırılması, postada yaşanan gecikmelerin önüne geçilebilmesi, kırtasiyenin azaltılması ve

tebligatlarda yaşanabilecek gecikmeler ve muhtemel mağduriyetlerin oluşmasını engellemek amacıyla, tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemlerle ilgili yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tebligat işlemlerinin tamamı, Genel Müdürlüğümüz (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı)aracı kılınmaksızın doğrudan bölge müdürlüklerince dış temsilciliklerimize gönderilmesi uygun bulunmuştur.

Bu kapsamda yurtdışına gönderilecek tebligatlar da;

1-Tebliğatı Yapacak Birim;

Tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemlerle ilgili yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tüm tebligatlar, ilgisine göre tapu veya kadastro müdürlüklerince eksiksiz bir şekilde hazırlanarak bağlı olunan bölge müdürlüğüne gönderilmesi, bölge müdürlüklerince gerekli kontrol sağlanarak varsa eksikliklerin tamamlattırılmasına müteakip, ilgilisi yabancı uyruklu veya mavi kartlı ise gerekli evrakın çevirisi de yaptırıldıktan sonra Genel Müdürlüğümüz aracı kılınmaksızın doğrudan yetkili yurtdışı temsilciliğine (Büyükelçilik/Başkonsolosluklara) iletilmesi gerekmektedir.

2-Tebliğat Yapılacak Kişi;

a) Türk vatandaşı ise; Türk vatandaşlarına yapılacak tebligatlarda 7201 sayılı Tebligat Kanununun “Siyasi Temsilcilik Aracılığıyla Yabancı Ülkedeki Türk Vatandaşlarına Tebligat” başlıklı 25/a maddesi esas alınacak olup, evrakın, “Tebliğat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin” 38, 39 ve 43 üncü maddelerine uygun şekilde hazırlanması gerekmektedir. Bu kapsamda, tebligat yapılacak kişinin dosyasında veya adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden yapılacak sorgulamada ulaşılabilecek tam adres bilgisi, nüfus kayıt örneği,

tebliğ yazısı (ve varsa eklerinin) ile tebliğ mazbatalı zarf, yazı ekinde ilgili bölge müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

b) Yabancı ülke uyruğunda bulunuyor ise (yabancı uyruklu kişiler ve mavi kartlılar); Yurt dışında ikamet eden, Türk vatandaşları dışında kalan kişilere (yabancı uyruklu kişiler ve mavi kartlılar) tebligat yapılması gerektiğinde, ilgi (c) yazıda belirtilen Tebligat Kanununun 25. maddesi (25/a dışındaki hükümleri) esas alınacak olup, bu kapsamda, tebligat evrakına herhangi bir form (184 numaralı form, Antrag formu gibi) eklenmez, tebligat yapılacak kişinin dosyasında yer alan tam adres bilgisi, tebliğ yazısı (ve varsa eklerinin) ile tebliğ mazbatalı zarf, yazı ekinde ilgili bölge müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Bölge müdürlüklerince tapu veya kadastro müdürlükleri tarafından gönderilen tebliğ edilecek yazı ve eklerinin, gönderileceği ülkenin dilinde veya uluslararası anlaşmalarla belirlenen dile yapılmış çevirisi ile birlikte birer nüsha halinde hazırlanarak, tebligatın gönderileceği ülkenin Büyükelçiliğine iletilmesi gerekmektedir.

Ayrıca mavi kart sahiplerine yapılacak tebligat işlemlerinin de yabancı uyruklu kişilere uygulanan usulde yapılması gerekmektedir.

3- Tebligat Masrafları:

Tebligat masraflarının ilgisince karşılanması hususu sadece Genel Müdürlüğümüzün 2009/6 sayılı Genelgesi kapsamındaki tebligatlar için söz konusudur.

Buna göre tebligatın gönderileceği ülkeye göre ilgi (b) de kayıtlı Tebliğ de belirlenen posta giderinin ilgisince Maliye Bakanlığı'nın "muhtelif gelirler" hesabına yatırılmasının sağlanması ve buna ilişkin makbuz örneğinin tebligat evrakına eklenerek ilgili bölge müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Söz konusu tebliğ gereği, tebligat evrakına pul yapıştırılmaması veya eklenmemesine dikkat edilmelidir. Ayrıca tebligat yapılacak kişi yabancı ülke vatandaşı (mavi kartlı veya yabancı uyruklu) ise gerekli evrakın çeviri masraflarının da ilgisince karşılanması sağlanmalıdır.

Tebliğat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 39. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Adalet Bakanlığınca hazırlanan “Yurtdışı Tebligat ve İstinabe Taleplerinde Uyulması Gereken Usul ve Esaslara Dair Tebliğ” her takvim yılı başında Resmi Gazetede yayımlandığından, posta giderinin her yıl belirlenen tutarlara göre yatırılması sağlanmalıdır.

2009/6 sayılı Genelge kapsamı dışında kalan tebligatlara ilişkin masraflarının ilgisince karşılanması zorunluluğu bulunmadığından bağlı olunan bölge müdürlüklerince yaptırılarak tebligat evrakının doğrudan yurtdışı temsilciliklerine gönderilmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra, yurt dışına yapılacak tebligat işlem sürecinde, her hangi bir sorun veya tereddüt yaşanması halinde, konu Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına) intikal ettirilerek, verilecek talimat doğrultusunda işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) genelge bu genelgenin yürürlüğe gireceği 15.04.2020 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve konu hakkında bölgenize bağlı tüm birimlerin bilgilendirilerek gerekli hassasiyetin sağlanması hususunda gereğini rica ederim.

GENELGE NO: 2020/4 (1904)

TÜZEL KİŞİLERDE TEMSİL VE YETKİ BELGESİ

Tarih: 10.11.2020

Genelgeyi Çıkaran Birim: Tapu Dairesi Başkanlığı

Tüzel kişilerin tapu işlemlerine ilişkin olarak hükümler içeren Genelge ile tapu işlemlerine yönelik yetki ve temsil konularında düzenleme yapılmış olup tüzel kişiler öncelikle kamu tüzel kişileri, özel hukuk tüzel kişileri ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları olarak bir ayırma tabi tutulmuş, özel hukuk tüzel kişileri başlığı altında dernekler, şirketler, vakıflar, sendikalar ve siyasi partiler, kamu iktisadi teşebbüsleri, kamu bankalarına yer verilmiştir. Tüzel kişilerin yetki ve temsil durumunun nasıl değerlendirileceğini belirleyen Genelgenin 4. maddesi ile yabancı sermayeli şirketler, limited ve anonim şirket başlığı altında ikili bir ayırma gidilerek değerlendirilmiş olup ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi kapsamında değerlendirilmeyecek olan işlemler vurgulanmıştır.

- İlgi : a) 14.04.1992 tarihli ve 1513 sayılı Genelge.
b) 05.04.2010 tarihli ve 2010/6 (1699) sayılı Genelge.
c) 08.09.2011 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/287-7200 sayılı Duyuru.
ç) 17.09.2012 tarihli ve 2012/13 (1735) sayılı Genelge.
d) 06.09.2012 tarihli ve B.09.1TKG.0.120200-10.07/18-7508 sayılı Duyuru.

e) İçişleri Bakanlığı Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 12.05.2020 tarihli ve 36155494-045.02-E.8371 sayılı yazısı.

f) 29.04.2015 tarihli ve 23294678-010.07.02/268790 sayılı Duyuru.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2'nci maddesi kapsamında ticaret sicili müdürlükleri tarafından ticaret sicillerinin Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) üzerinde tutuluyor olması ve tapu müdürlüklerimizce yetki belgelerinin MERSİS üzerinden sorgulanması nedeniyle tapu işlem süreçlerinin ve diğer tüzel kişilerin tapu işlemlerine yönelik yetki ve temsili hususlarının açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1- KAMU TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 1'inci maddesi "Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise Vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise Muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır." hükmündedir.

Tapu işlemlerinde; devleti illerde çevre ve şehircilik il müdürü veya görevlendireceğimiz memur, ilçelerde varsa milli emlak müdürü veya milli emlak müdür yardımcısı, yoksa çevre ve şehircilik il müdürünün görevlendireceği personel, il özel idaresini vali, belediyeyi belediye başkanı, köyü muhtar temsil eder.

İlgi (e) yazı gereğince köy tüzel kişiliğine ait taşınmazların satışında köy organlarıncı alınan satış kararının ilde vali, ilçede kaymakam tarafından onaylanması gerekir.

2- ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanununun 2'nci maddesi "Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar." hükmündedir.

Özel hukuk tüzel kişilerin temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan ve ayrıca temsil yetkileri ticaret sicili müdürlüklerinde tescilli olduğundan düzenlenecek vekaletnamelerde temsilcilerin fotoğraflarının aranılması gerekir.

a) Şirketler:

Tapu Kanununun 2'nci maddesinde ticaret şirketlerinin yetki belgesini ticaret sicili müdürlüklerinden alması gerektiği öngörülmekle birlikte, tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekir.

Ticaret sicili müdürlükleri tarafından MERSİS üzerinde tutulmakta olan ticaret sicili kayıtlarına göre oluşturulan ve tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgelerine elektronik ortamda erişim mümkün olduğundan ticaret şirketlerinin yetki belgelerinin sistemden sorgulanarak işlemlere yön verilmesi gerekir. Ancak, elektronik ortamda sorgulanan yetki belgelerine göre, yetkilinin yetki süresinin bitip bitmediği kontrol edilmelidir.

MERSİS üzerinden yetki belgesine erişim sağlanamaması ve şirket tarafından MERSİS'te gerekli güncellenmenin de yapılmadığı durumlarda tapu müdürlüklerince ticaretsicili müdürlüğüne yazı yazılarak yetki belgesinin talep edilmesi gerekir.

Şirketlerin unvan değişikliği taleplerinde ise MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde ilgili şirketin eski ve yeni unvanlarının bulunması durumunda başkaca bir belge aranmaksızın işlem yapılır. Yetki belgesinde, eski unvanın bulunmaması durumunda MERSİS'te gerekli güncellenmenin yapılması için temsilciler ilgili ticaret sicili müdürlüğüne yönlendirilir. Unvan değişikliğinin MERSİS'te güncellenemediğinin ilgili ticaret sicili müdürlüğüne bildirilmesi durumunda değişikliğin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve MERSİS'ten alınan yetki belgesine göre işlem yapılır.

MERSİS'ten sorgulanan yetki belgesinde yetki şeklinin “münferit” olması halinde yetkili, şirketi tek başına temsil eder ve herhangi bir değerlendirmeye gerek olmadan her türlü tapu işlemini yapabilir. Yetki şeklinin “müştereken” olması halinde ise müşterek yetkililer şirketi birlikte temsil eder ve herhangi bir değerlendirmeye gerek olmadan her türlü tapu işlemini birlikte yapabilir. Diğer taraftan, MERSİS'ten sorgulanan yetki belgesinde yetki sınırlı olarak verilmişse yetkinin sınırını gösteren Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan iç yönergenin ibraz edilmesi gerekir. İbraz edilen iç yönergeye “İş bu iç yönerge... tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmış son halidir ve yetkilerde herhangi bir değişiklik yoktur.” ibaresi yetkili/yetkililer tarafından yazılarak imzalanır.

İşlem esnasında şirket yetkilisi tarafından talep edilmesi halinde işlemi yapan müdürlükçe ibraz edilen iç yönerge ve varsa eki belgeler diğer tapu müdürlüklerince de kullanılabilmesi için ilgi (f) Duyuru gereğince taahhüt alınarak ve e-izmalı olarak sisteme kayıt edilir. Söz konusu evrak işlem dosyasında arşivlenir. Bu durumda, sonraki işlem taleplerinde yetki belgesi ve iç yönergeye ilişkin “İş bu iç yönerge ... tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmış son halidir ve yetkilerde

herhangi bir değişiklik yoktur.”beyanının müdürlükce resmi senede yazılarak işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Anonim şirketlerde, MERSİS’ten sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı sermayeli olmadığının belirtilmesi ve şirket yetkilileri içerisinde yabancı gerçek/tüzelkişi olmadığının tespiti halinde düzenlenecek resmi senede “Yetkilisi olduğum şirket işlem tarihi itibarıyla yabancı sermayeli değildir. Bu beyanımın gerçeği yansıtması halinde edinilen taşınmazlar ve/veya sınırlı aynı hakların tasfiyesi dahil, tüm hukuki sonuçları ile birlikte sorumluluk tarafımıza aittir.” şeklinde taahhütlerinin alınması gerekmektedir.

2013/7 sayılı Genelgede yer alan kooperatiflere ilişkin özel durumlar saklıdır.

b) Dernek, Vakıf, Sendika ve Siyasi Partiler:

Dernekler ve sendikalar tapu işlemlerinde taşınmaz tasarrufuna ilişkin yetki belgesini merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülki amirinden, vakıflar 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 12’nci maddesi gereğince bu belgeyi vakıflar bölge müdürlüklerinden alırlar. Tapu işlemlerinde, yetki belgeleri ile birlikte yetkililerin kimlik bilgileri kontrol edilir.

Siyasi Partiler Kanununa göre partiyi temsil yetkisi genel başkana aittir. Ancak taşınmaz tasarruflarına ilişkin karar alma ve imza yetkileri tüzüklerine göre farklı kurul ve görevlilere verilmiş olabilir. Bu bakımından siyasi partilerin tapu işlemlerinde parti tüzüklerine göre karar almaya yetkili mercilerince verilmiş karar ve yetkililerin kimlik bilgileri kontrol edilerek işlem yapılması gerekir.

c) Kamu İktisadi Teşebbüsleri:

233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname gereğince KİT'ler Kararname'de saklı tutulan hususlar dışında özel hukuk hükümlerine tabidir.

KİT'lerin en yüksek yetkili ve sorumlu karar organı yönetim kurulu, yetkili ve sorumlu yürütme organı ise genel müdürdür. Genel müdür ve diğer yöneticiler atama ile görevlendirilmektedirler. Genel müdür, teşebbüsü ilgili mevzuat hükümleri ile yönetim kurulu kararları doğrultusunda yönetir ve sınırlarını açıkça belirlemek şartıyla yetkilerinden bir kısmını astlarına devredebilir.

KİT'lerin; taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararının tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir. Söz konusu kuruluşların en yüksek seviyede yetkili organı yönetim kurulu olduğundan taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararında temsile yetkili teşebbüs personelinin belirtilmesi gerekir.

Kararda temsile yetkili teşebbüs personeli belirtilmemişse bu durumda tapu işlemi yapmaya genel müdür yetkilidir. Yönetim kurulu kararında yer alan temsilciler veya genel müdür tarafından tapu işlemini yapmaya yönelik teşebbüs personeline de yetki verilebilir. Bu durumda tapu müdürlüğüne ayrıca yetkilendirme yazısının da ibrazı gerekir.

Tapu işlemlerinde ayrıca taşınmaz tasarrufuna ilişkin yetki belgesi alınmasına gerek bulunmamakla birlikte MERSİS'ten teşebbüsü temsile yetkili kişilere ilişkin yetki belgesinin sorgulanması durumunda taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararı ile birlikte işlem yapılması mümkündür. Söz konusu yetkililerce de teşebbüs personeline yetki verilebilir. Bu durumda ayrıca yetkilendirme yazısının alınması gerekir.

Yetki yazısı ile teşebbüs personeline yetki verilmesi halinde ayrıca vekaletname istenilmesine gerek yoktur.

Teşebbüs dışından üçüncü kişilere temsil yetkisinin devredilmesi söz konusu ise, bu yetki devrinin 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun öngördüğü şekilde vekaletname düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilmesi, bu şekilde düzenlenecek vekaletnamelerde, KİT temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan fotoğraflarının aranılmaması gerekir.

ç) **Kamu Bankaları:**

Kamu sermayeli bankaların tapu işlemlerinde, yetkililerin MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile belirlenmesi halinde başkaca belge aranmaksızın kimlik bilgileri kontrol edilerek işlem yapılması gerekir. Yetki belgesinde yetki sınırlı olarak verilmişse Genelgenin 2/a bölümündeki usule göre işlem yapılır. Ancak, MERSİS üzerinden yetki belgesi oluşturulmaması halinde merkez veya şubelerinden aldıkları temsile yetkili kişilerin kimlik bilgilerini içeren yetki yazısının ibrazı gerekir.

3- KAMU KURUMU NİTELİĞİNDEKİ MESLEK KURULUŞLARI

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, Anayasa'da düzenlenen ve kanunlarla kurulan, kamu tüzel kişilikleridir. Yapısı ve görevleri yönünden diğer kamu kurumlarından ayrılırlar. Organları kendi üyeleri tarafından kanunda gösterilen usullere göre seçilir. Bu meslek kuruluşları, kuruluş amaçları dışında faaliyette bulunamazlar. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının yetki ve temsiline ilişkin hususları kanunlarında düzenlenmektedir. Kanunları gereği konfederasyon ile bağlı federasyon, birlik ve

odaların taşınmaz tasarrufu işlemleri için yetkili organlarınca karar alınması gerektiğinden ayrıca yetki belgesi alınmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak, yetkili organlarınca alınan kararda, yapılacak işin ve temsilcinin belirtilmesi gerekir.

Kanunlarla kurulan bazı kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının yönetim ve temsiline yönelik genel esaslar Ek-1 tabloda açıklanmıştır.

4- YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

Taşınmaz edinimine yönelik taleplerde şirketin yetki belgesinde yabancı sermayeli olduğunun belirtilmesi ya da şirket yetkililerinden birinin yabancı gerçek/tüzel kişi olması halinde şirketin 2644 sayılı Tapu Kanununun 36'ncı maddesi kapsamındaki şirketlerden olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir.

a) Limited Şirketler:

- MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı ortağının/ ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermayeye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer Valiliğine yönlendirilmesi,
- MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı ortağının/ ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya (sermaye) sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi,
- Şirket sözleşmesine göre, yabancı ortağın/ ortakların, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer valiliğine yönlendirilmesi; yaban-

cı ortağın/ortakların, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde ise işlemlere müdürlükçe doğrudan yön verilmesi gerekmektedir.

b) Anonim Şirketler:

Şirketin halka açık olup olmadığı, TAKBİS entegrasyonu sağlanana kadar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun web sayfasında yer alan "şirketler/e-veri bankası/halka açık şirketler" bölümünden (Erişim Adresi: <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/EVeri/Detay/has>) kontrol edilir.

1) Halka Açık Olmayan Anonim Şirketler;

- Şirket yetkilisi/yetkilileri tarafından yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren pay defterine göre düzenlenen EK-2'de yer alan pahasipleri bilgilerini gösterir listenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Ek-2 listeye göre;

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermaye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer Valiliğine yönlendirilmesi,

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi, şirket sözleşmesinin incelenerek yabancı ortağın/ortakların yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde talebin doğrudan tapu müdürlüğünce karşılanması aksi halde Valiliğe yönlendirilmesi gerekmektedir.

2) Halka Açık Anonim Şirketler;

- Şirket yetkilisi/yetkilileri tarafından Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınan sermaye oranlarını gösterir belgenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınan belgeye göre;

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermaye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer valiliğine yönlendirilmesi,

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi, şirket sözleşmesinin incelenerek yabancı ortağın/ortakların yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde talebin doğrudan tapu müdürlüğünce karşılanması aksi halde Valiliğe yönlendirilmesi gerekmektedir.

c) 36'ncı Madde Kapsamına Girmeyen İşlemler:

1) Taşınmaz rehnine,

2) Edininimin ipotek lehdarı adına olması kaydıyla taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamında ki mülkiyet edinimleri ve bu kapsamda bankaların ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemleri nedeniyle ya da alacaklarının tahsili amacıyla olan edinimlere,

3) Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak nakline,

4) Endüstri bölgeleri, organize sanayi bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerine, ilişkin taleplerin genel esaslar çerçevesinde doğrudan Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması,

Ayrıca tüm yabancı sermayeli şirketlerin 36'ncı madde kapsamında olsun ya da olmasın yabancı sermayeli olduğunun TAKBİS üzerinde mutlaka işaretlenmesi gerekmektedir.

İlgi (a) Genelgenin 2'nci, 4'üncü ve 8'inci maddesi, ilgi (b) ve (ç) Genelgeler ile ilgi (c) ve (d) Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

28/04/2021 Tarih ve 1230560 Sayılı Yabancı Sermayeli Şirketlerin Tapu İşlemleri Konulu Talimat

İlgi : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Mevzuat Araştırma Birimi)'nün 10.11.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-1061556 sayılı yazısı.

Bilindiği üzere konulu ilgi sayılı “Tüzel Kişilerde Temsil ve Yetki Belgesi” (2020/4) genelgenin “4-Yabancı Sermayeli Şirketler” başlıklı kısmında, ülkemizde kurulu olup da hissedarları içerisinde yabancı gerçek kişi, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi ya da uluslararası kuruluş bulunan (Yabancı Sermayeli) ticaret şirketlerinin tapu işlemlerinde izlenecek yol açıklanmıştır.

Ancak yapılan denetim ve incelemelerden tapu müdürlüklerimizce söz konusu genelge hükümlerine tam olarak riayet edilmediği, ilgili genelgede istenilmesi gereken belge ve bilgilerin TAKBİS sistemine taranmadığı ya da eksik tarandığı, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesine tabi olması gereken bazı yabancı sermayeli şirketlerin Türk şirketi olarak girildiği; 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamı dışında şirket olarak girilmesi gereken bazı şirketlerin (ortaklarının/hissedarlarının tamamı Türk uyruklu olanlar) yabancı sermayeli şirket olarak girildiği ve bu hatalı girişler nedeniyle TAKBİS verilerinin yanıltıcı bir şekilde oluşmasına neden olunduğu görülmüştür.

Bu nedenle yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimlerinde izlenecek yola ilişkin ekli kılavuzlar hazırlanmış olup, söz konusu kılavuzların işlem yapan bütün personele tebliğ edilmesi, tapu müdürlüklerimizce ilgi sayılı genelge ve ekli kılavuz hilafına hareket edilmemesi ve hatalı veri oluşumuna sebebiyet verilmemesi hususunda azami dikkat ve özenin gösterilmesini rica ederim.

ŞİRKETLERİN SERMAYE ORANLARINA GÖRE İŞLEM SÜRECİ

Bilindiği üzere 10.11.2020 tarihinde yayınlanan 2020/4 sayılı genelge ile tapu müdürlüklerinde işlem yapmak için başvuruda bulunan şirketlerin sermaye oranlarına göre Valilik onayına tabi mi yoksa doğrudan işlem yapılabilir mi olduğu kararının işlem anında belirlenmesi amaçlanmaktadır. Tapu müdürlüklerine taşınmaz edinimi için başvuru yapan şirketler Anonim Şirket ya da Limited Şirketlerdir. Bu şirketlerin türüne göre tapu müdürlüğünde yapılması gereken işlemler aşağıdaki gibi olmalıdır;

Şirket Türlerine Göre Yapılacak İşlemler

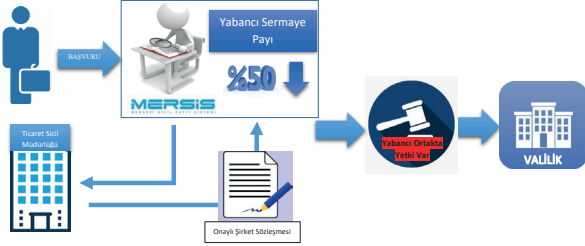
1- Limited Şirketler (Ltd. Şti.) :

- a. **Yabancı Sermaye Oranının %50 ve Üzeri Olması Durumu:** Limited Şirket başvurularında başvuru yapan şirkete ait bilgiler MERSİS üzerinden çekilir. Eğer şirketin yabancı ortak/ortaklarının ayrı ayrı ya da tek olarak sermayedeki payı %50 ve üzerinde ise işlem valiliğe yönlendirilir.

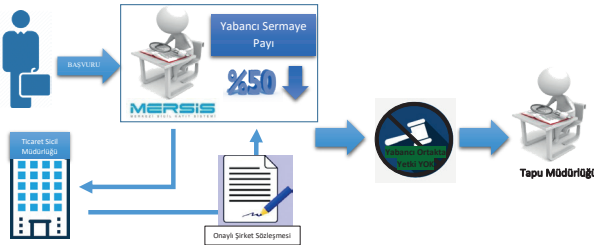


- b. **Yabancı Sermaye Oranının %50'nin Altında Olması Durumu:** MERSİS'ten çekilen bilgilerde şirketin yabancı ortak/ortaklarının sermaye pay oranı %50'nin altında olduğu tespit edilmiş ise şirketin kayıtlı olduğu Ticaret Sicil Müdürlüğünden “**Onaylı Şirket Sözleşmesi**” getirilmesi istenir. Gelen sözleşmede yazan bilgilere göre yapılacak işlem yine ikiye ayrılır;

- i. **Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip ise;** Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alabilme yetkisine sahip olduğu bilgisi var ise işlem doğrudan valiliğe yönlendirilir.



- ii. **Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip Değil ise;** Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alma yetkisine sahip olduğuna dair bir ibare olmaması halinde işlem tapu müdürlüğü personeline yerine getirilir.



2- Anonim Şirketler (A.Ş.) :

Şirketin halka açık olup olmadığı, TAKBİS entegrasyonu sağlanana kadar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun web sayfasında yer alan "şirketler/e-veri bankası/halka açık şirketler" bölümünden (Erişim Adresi: <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/EVeri/Detay/has>) kontrol edilir.

a. Halka Açık Olmayan Anonim Şirketlerin Durumu:

- i. **Yabancı Sermaye Oranının %50 ve Üzeri Olması Durumu:** MERSİS'ten sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı sermayeli olduğunun belirtilmesi ya da şirket yetkililerinden herhangi birinin yabancı gerçek kişi olması halinde yetkililerinin başvuru sırasında verdikleri pay defterine göre düzenlenmiş EK-2'de yer alan pay sahipleri bilgilerini gösterir listede yabancı ortak paylarının %50'nin üzerinde olduğu tespiti yapılabiliyor ise işlem doğrudan valiliğe yönlendirilir.

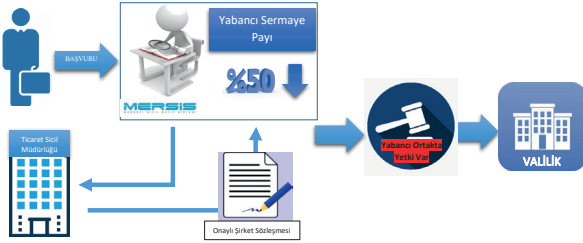


- ii. **Yabancı Sermaye Oranının %50'nin Altında Olması Durumu:** MERSİS'ten sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı sermayeli olduğunun belirtilmesi ya da şirket yetkililerinden herhangi birinin yabancı gerçek kişi olması halinde yetkililerinin başvuru sırasında verdikleri pay defterine göre düzenlenmiş EK-2'de yer alan pay sahipleri bilgilerini gösterir listede yabancı ortak paylarının %50'nin altında olduğu tespiti yapılabilir ise bu kez şirketin kayıtlı olduğu Ticaret Sicil Müdürlüğünden "**Onaylı Şirket Sözleşmesi**" getirilmesi istenir;

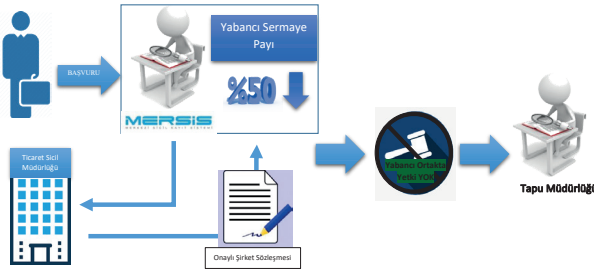
1. Şirket yetkilisinin yabancı gerçek kişi olması durumunda,
2. Yetkililerinin başvuru sırasında verdikleri yetki belgesinde yabancı ortak varlığı ve bu ortakların paylarının tespiti yapılabilir ve bu pay %50'nin altında ise,

Gelen sözleşmede yazan bilgilere göre yapılacak işlem yine ikiye ayrılır;

1. Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip ise; Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alma yetkisine sahip olduğu bilgisi var ise işlem doğrudan valiliğe yönlendirilir.



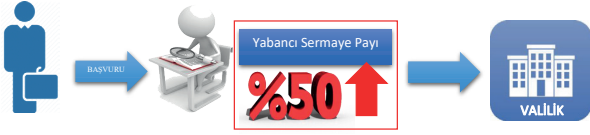
2. Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip Değil ise; Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alabilme yetkisine sahip olduğuna dair bir ibare olmaması halinde işlem tapu müdürlüğü personeline yerine getirilir.



b. Halka Açık Anonim Şirketlerin Durumu:

i. Yabancı Sermaye Oranının %50 ve Üzeri Olması Durumu: Halka açık Anonim Şirket yetkililerinin başvuru sırasında verdikleri merkezi kayıt kuruluşundan alınan sermaye

oranlarını gösterir belgede yabancı ortak paylarının %50'nin üzerinde olduğu tespiti yapılabiliyor ise işlem doğrudan valiliğe yönlendirilir.

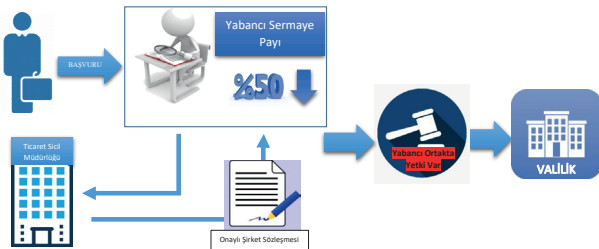


i. Yabancı Sermaye Oranının %50'nin Altında Olması Durumu: Halka açık Anonim Şirket başvurularında aşağıdaki hususlara göre şirketin kayıtlı olduğu Ticaret Sicil Müdürlüğünden **“Onaylı Şirket Sözleşmesi”** getirilmesi istenir;

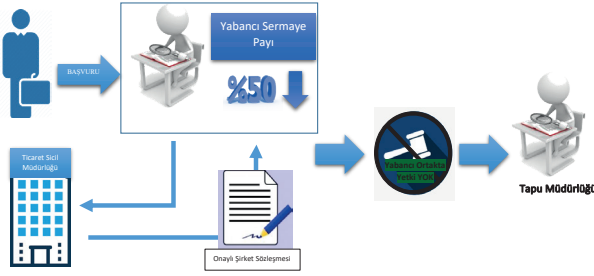
1. Şirket yetkilisinin yabancı gerçek kişi olması durumunda,
2. Yetkililerinin başvuru sırasında verdikleri yetki belgesinde ya da varsa Merkezi Kayıt Kuruluşu alınan belgede yabancı ortak varlığı ve bu ortakların paylarının tespiti yapılabiliyor ve bu pay %50'nin altında ise,

Gelen sözleşmede yazan bilgilere göre yapılacak işlem yine ikiye ayrılır;

1. Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip ise; Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alma yetkisine sahip olduğu bilgisi var ise işlem doğrudan valiliğe yönlendirilir.



- 2. Atama ve Görevden Alma Yetkisine Sahip Değil ise;** Alınan onaylı şirket sözleşmesinde; yabancı ortak/ortakların şirketin yöneticilerini atayabilme ve görevden alma yetkisine sahip olduğuna dair bir ibare olmaması halinde işlem tapu müdürlüğü personeline yerine getirilir.



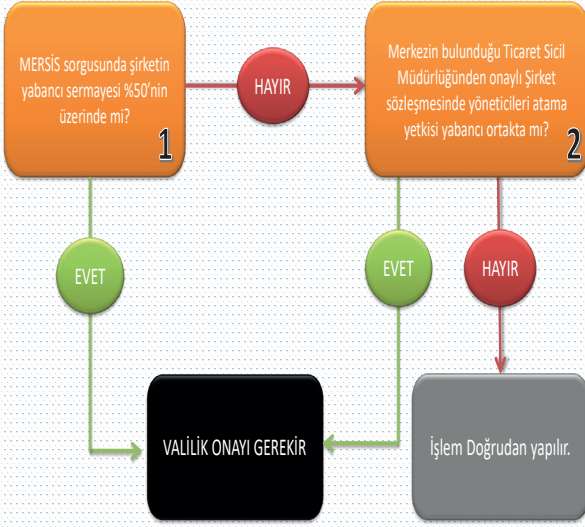
3- Yabancı Sermayesi Bulunmayan Şirketlerin Durumu:

Yapılan başvurularda işlemlerin yerli sermayeli şirket gibi yapılabilmesi için aşağıdaki şartları sağlaması gereklidir;

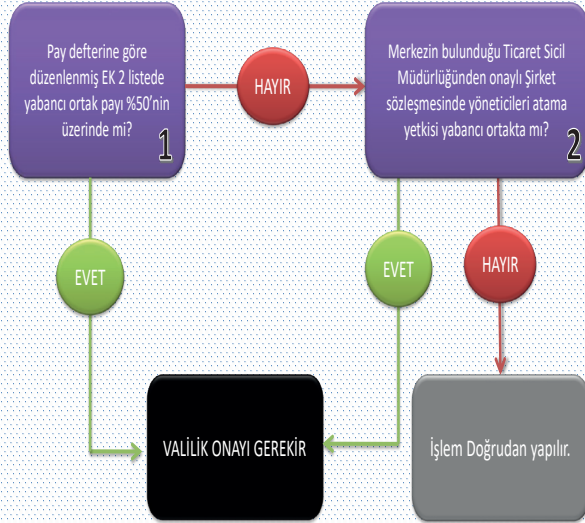
- 1- MERSİS sorgusunda yabancı sermayesi bulunmaması,
- 2- Yönetici ya da ortakları arasında herhangi bir yabancı gerçek kişi bulunmaması, 3- İlgililerince de şirketlerinde yabancı sermaye olmadığı beyan edilmesi,

Yukarıdaki şartları sağlayan başvurularda tapu müdürlüğü, işlem için düzenlenecek resmi senede yazılması gereken; ***“Yetkilisi olduğum şirket işlem tarihi itibariyle yabancı sermayeli değildir. Bu beyanımın gerçeği yansıtması halinde edinilen taşınmazlar ve/veya sınırlı aynı hakların tasfiyesi dahil, tüm hukuki sonuçları ile birlikte sorumluluk tarafımıza aittir.”*** İfadesinin taraflara mutlaka okunması gerekmektedir.

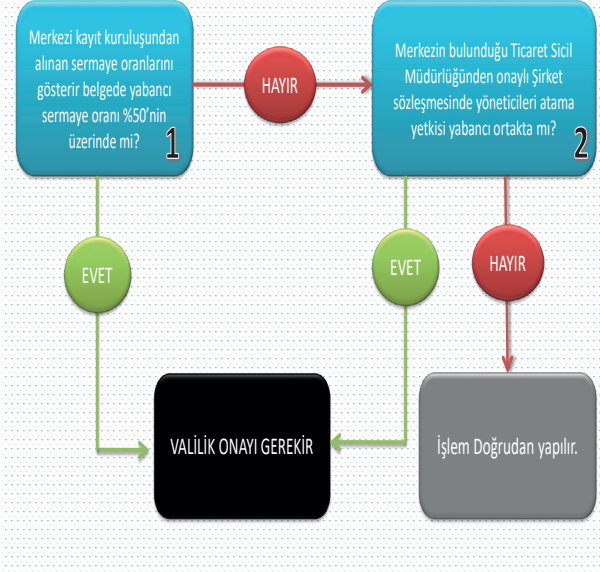
**YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERDE VALİLİK ONAYI GEREKEN DURUMLAR
(LİMİTED ŞİRKETLER)**



**YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERDE VALİLİK ONAYI GEREKEN DURUMLAR
(HALKA AÇIK OLMAYAN ANONİM ŞİRKETLER)**



YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERDE VALİLİK ONAYI GEREKEN DURUMLAR
(HALKA AÇIK ANONİM ŞİRKETLER)



GENELGE NO: 2020/5 (1905)

YABANCILARIN TARAF OLDUĞU İŞLEMLERDE DÜZENLENECEK DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Tarih: 22.10.2020

Tapu M¼d¼rl¼klerine sunulan değerleme raporlarına bir standart getirilmesi amacıyla çıkarılan işbu Genelge ile yetkili değerleme kuruluğu, tapu m¼d¼rl¼kleri ve uygunluk belgesi verecek makam ile Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacak işlemlere ilişkin düzenleme yapılarak değerleme raporunda yer alan verilerin doğruluğundan raporu düzenleyen değerleme kuruluğu ve kişilerin sorumlu olduğu hük¼m altına alınmıştır.

İlgi : a) 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (R.G. 05/02/2019 tarih ve 30677 sayı).

b) 15/02/2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı Genelge.

c) 30/05/2019 tarih ve 2019/5 (1799) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere İlgi (b), (c) genelgeler ile yabancıların taraf olduğu işlemlerde taşınmaz değerleme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmıştır.

Yapılan incelemelerde; yetkili değerleme kuruluşları tarafından birimlerimize sunulan değerleme raporlarında bir takım aksaklıklar ve sorunlar yaşandığı gör¼lm¼şt¼r.

Bu bağlamda karşılaşılan tüm bu aksaklık ve sorunların giderilmesi ve birimlerimize intikal eden

değerleme raporlarına ilişkin standardın sağlanması amacıyla aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

1-Yetkili Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler:

Kurumumuzca yukarıda tanımlanan işlemler için talep edilen değerlendirme raporları ek'te yer alan form kullanılarak hazırlanacaktır.

Formda yer alan bilgilerin, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan TUDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda belirlenen normlara uygun olarak düzenlenmesi ve değerlendirme raporunun tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki sorumluluğun değerlendirme raporunu düzenleyen kişi ve kuruluşlarda olduğu yönünde raporda ayrıca belirtme yapılması sağlanacaktır.

Değerleme çalışmasında birden fazla yöntem kullanılabilir. Böyle bir halde uzlaştırma rapor içerisinde açıklanacaktır.

Değerleme raporunda emsal satışların karşılaştırılması yaklaşımı uygulanmış ise emsal alınmayan taşınmazların aynı niteliklerde olması ve değerlemesi yapılan taşınmazla birlikte aynı kroki üzerinde gösterilmesi sağlanacaktır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz natamam ise, değerlendirme günü itibari ile mevcut inşaat seviyesini gösteren durum tablosu rapor ekinde sunulacak bitmiş durum değeri raporda ayrıca belirtilecektir.

Hisseli taşınmazlarda önce taşınmazın tamamının değeri sonra hisseye düşen değer belirtilecektir.

Değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerefiye, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile

fili durumu arasında farklılık olması halinde, bu uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterilecektir. Bu şekilde düzenlenen belgerapora eklenecektir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu sicil kaydında ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde bulunan bilgilere ait belgeler (tapu sene-di, mimari proje) rapor ekinde yer almayacaktır.

Değerleme konusu taşınmaza ait -taşınmazın niteliğine göre- iç ve dış cepheye ait (BB ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az 3 adet fotoğraf rapora konulacaktır.

Değerleme raporlarının Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği <https://www.tdub.org.tr/> internet sayfasında belirtilen değerlendirme kuruluşlarına ait resmi ve güncel KEP adresleri aracılığıyla Tapu Müdürlüklerine gönderilecek ya da ıslak imzalı ve fiziksel olarak Tapu Müdürlüklerine sunulacaktır.

Değerleme raporlarının belirlenen KEP adreslerinden gönderilmesi halinde; ”Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır” ifadesi bulunması zorunludur.

2-Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler:

Tapu Müdürlükleri tarafından raporların en az biri sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az iki değerlendirme uzmanı tarafından imzalandığı, raporun elektronik ortamda gönderilmesi halinde, belirlenen KEP adreslerinden gönderilip gönderilmediği ve “Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır” ibaresinin varlığı ya da tapu müdürlüğüne elden teslim edildiği durumlarda ıslak imzalı olması (fiziksel olarak sunulanlar sadece ıslak imzalı olabilir) kontrol edilecektir.

Raporda söz konusu taşınmazın tapu sicil bilgileri ile uyuşmayan (ada/parsel/BB no, konum, fotovb.) maddi hatalar bulunması halinde revize edilmesi için ilgisine iade edilecektir.

İlgi (c) genelge kapsamındaki taleplerde sunulan değerlendirme raporlarında, tapu müdürlükleri tarafından değer takdirini belirleyen etkenler ile değer takdirine ilişkin değerlendirme yapılmayacaktır. Raporlar diğer belgeler ile birlikte uygunluk belgesi verecek Makam'a iletilecektir. ilgi (b) genelge kapsamındasunulan ve uygunluk belgesi talebi içermeyen değerlendirme raporları ise uygunluk belgesi verecek Makam'agönderilmeyecektir.

3-Uygunluk Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) genelge kapsamında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanması işleminde değerlendirme raporu talep edilmektedir. Bu kapsamda uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından söz konusu raporlar aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenecektir.

1-Değerleme raporlarında “*Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan TUDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda belirlenen normlara uygun olarak düzenlenmiştir*” ibaresi ile “*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2019/1 ve 2019/5 sayılı genelgeler kapsamında düzenlenen bu değerlendirme raporunda yer alan veri ve bilgilerin doğruluğunu; tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususlar ile yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler dolayısıyla oluşabilecek zararlardan değerlendirme kuruluşu ile birlikte sorumlu olduğumu beyan ederim.*” şeklinde taahhüt metinlerinin yer alması gerekmektedir. Bu hususlara ilişkin herhangi bir eksikliğin tespiti halinde

eksikliklerin ikmalinin sağlanabilmesi için ilgilisine bilgi verilecektir.

2-Uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından değerlendirme kuruluşunun yetkili olup olmadığı tespit edilecektir. Değerleme tarihi itibari ile bahse konu hususun ilgili Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Sermaye Piyasası Kurulu resmi internet sayfaları üzerinden kontrolü sağlanacak, yetkili kuruluş tarafından düzenlenmediğinin tespiti durumunda yeni bir değerlendirme raporu getirilmesi için ilgilisine bilgi verilecektir.

3-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği internet sayfası üye bilgileri üzerinden ad-soyad ve lisans numarası kullanılmak suretiyle raporda imzası bulunan değerlendirme uzmanlarının yetki/yasaklılık durumları kontrol edilecektir. Yetkili kişiler tarafından raporun düzenlenmediğinin tespiti durumunda yeni bir değerlendirme raporu getirilmesi için ilgilisine bilgi verilecektir.

4-Değerleme raporunun genelge eki formata uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığı, en az iki değerlendirme uzmanı imzasının bulunup bulunmadığı, emsallerin krokide gösterilip gösterilmediği, fotoğrafların tanımlayıcı yeterlilikte eklenip eklenmediği, kullanılan değerlendirme yaklaşımlarının belirtilip belirtilmediği, değer takdirine ilişkin hesapların ve uygunlaştırmanın sunulup sunulmadığı vb. hususlar kontrol edilecektir. Bu hususlara ilişkin herhangi bir eksikliğin tespiti halinde rapor ve ekindeki belgeler eksikliklerin ikmal için ilgilisine iade edilecektir.

5-Değerlenen taşınmazın tapu sicil bilgileri, -varsa- emsallerin niteliği, sayısı ve konu taşınmazla benzer özellikleri incelenecektir. Bu aşamada yapılan incelemede herhangi bir tereddüde düşülmesi halinde konu doğrudan Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na intikal ettirilecektir.

6-Konu taşınmaza ilişkin daha önceden değerlendirme raporu alınmasına yönelik bir işlem yapıp

yapılmadığı araştırılacaktır. İşlem tarihinden önceki son 1 (bir) yıl içerisinde aynı taşınmaz için başka bir rapor üretilmişse raporlar ekleriyle birlikte Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilecektir.

7-Aynı başvuru içerisinde konu taşınmaza ilişkin herhangi bir nedenle farklı ya da aynı değerlendirme kuruluşları tarafından düzenlenen birden fazla raporun sunulması halinde, belirlenen değerler arasında %20'yi aşan fark varsa konu Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işleme yön verilecektir. Farkın %20 ve altında olduğu durumlarda ise raporlarda tespit edilen değerlerin aritmetik ortalaması alınarak işlemlere yön verilecektir.

Yapılacak tüm incelemeler yerindelik denetimi niteliğinde olmayıp sadece değerlendirme raporlarındayer verilen bilgilerin tutarlılığının şekli incelemesiyle sınırlı tutulacaktır.

Bu bağlamda yapılacak olan incelemelerde değeri doğrudan belirleyici unsurlarda yaşanan tereddütler Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına soru konusu edilecektir.

4-Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) genelge kapsamında düzenlenen değerlendirme raporlarının yaşanan tereddütlerin giderilmesi amacıyla uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilmesi durumunda, raporlar ilgi (a) mevzuat kapsamında, belirlenen görev ve yetkiler çerçevesinde Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından rapor ve eklerindeki belgeler esas alınmak suretiyle şekli olarak incelenerek talimatlandırılacaktır. Usulüne uygun olarak düzenlenmediği anlaşılan raporlar; yeni bir değerlendirme raporu düzenlenmesi için ilgililerine iade edilmek

üzere uygunluk belgesi vermeye yetkili makama gönderilecek ve ayrıca raporları düzenleyen değerlendirme kuruluşları ile kişiler hakkında gerekli idari hukuki tedbirleri almak üzere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne iletilecektir.

5-Sorumluluk

Bu düzenleme ilgi (b) ve (c) genelgeler çerçevesinde kurumumuza ibraz edilen değerlendirme raporlarında uygulama birlikteliğinin sağlanması amacıyla yapılmıştır. Genel Müdürlüğümüzün sunulan değerlendirme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değer (yasal/mevcut durum değeri) şekli incelemesi ile sınırlıdır. Değerleme raporunda yer alan tüm bilgi ve verilerle bu verilere dayalı olarak taşınmaza takdir edilen değer (yasal/mevcut durum değeri) doğruluğundan raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşu ve kişiler sorumludur. Bu kapsamda yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler nedeniyle doğabilecek tüm ihtilafların ve zararların her türlü cezai ve hukuki sorumluluğu raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşuna ve kişilere aittir.

6-Yürürlük

Bu genelge 02.11.2020 tarihinde yürürlüğe girer.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

GENELGE NO: 2021/5 (1910)

YABANCI GERÇEK KİŞİLERE YÖNELİK DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ

Tarih: 31.08.2021

Anılan Genelge ile tapu sicilinde hak sahibi olan yabancıların sicil bilgilerinde ve 20.08.2019 tarih ve 2019/11 sayılı sayılı Genelge gereği bu kişilerce doldurulması gereken Kimlik Bilgileri Beyanı Formunda; yapılması gereken düzeltme (tashi) işlemlerinde aranılacak belgeler, bu düzeltme işlemlerinin nasıl yapılacağı hususları ile bu işlemlerin mali yönünü ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

- İlgi: a) Yabancılara İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti konulu 16.09.2013 tarih ve 2013/13 sayılı Genelge.
- b) Yabancı Kimlik Numarası Verilmesi ve Kimlik Bilgileri Beyanı Formu konulu 20.08.2019 tarih ve 2019/11 sayılı sayılı Genelge.
- c) Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında 31.05.2016 tarih ve 2016/2 sayılı Genelge.

Tapu sicilinde yapılacak düzeltmelere yönelik usul ve esaslar ilgi (c) Genelge ile; yabancı gerçek kişilere ilişkin düzeltme işlemlerine ilişkin hususlar ise ilgi (b) Genelge ile duyurulmuştur.

Bilindiği üzere yabancılara ilişkin kimlik tespiti, yabancı ülke kimliği veya pasaportuna istinaden yapılmaktadır. Öte yandan müdürlüklerimize sunulan farklı ülkelerce düzenlenen çeşitli pasaport belgelerinin incelenmesinden, söz konusu belgele-

rin belirli bir standartta olmadığı, ülkeden ülkeye farklılık gösterdiği gözlenmiştir. Yapılan incelemede bazı ülkelerin düzenledikleri pasaportlarda sadece “**ad**” kısmının bulunduğu “**soyadı**” kısmının ise yer almadığı, ayrıca bazı pasaportlarda “**ana-baba adı**” bilgisi yer alırken bazı pasaportlarda bu bilgiye yer verilmediği görülmüştür.

Bu nedenle tescile esas bilgilerin tamamlanması veya ad-soyad bilgilerinin ayrıştırılarak tescilin doğru bir şekilde yapılmasını teminen ilgi (b) Genelge ile talep sahiplerince Kimlik Bilgileri Beyanı Formu düzenlenmesi uygulaması getirilmiştir. Kimlik Bilgileri Beyanı Formu, kişinin ülke kimliği veya pasaportu ile birlikte işleme alınmakta olup eksik veya açıklanması gereken durumlarda ise tescile esas belge niteliği kazanmaktadır.

Bununla birlikte; Tapu Sicili Tüzüğü gereği tescile tabi bilgilerin bazılarının, gerek dayanak belgelere gerekse Kimlik Bilgileri Beyanı Formundaki hatalı beyana dayalı olarak yanlış tescil edildiği gözlenmiştir. Bu çerçevede yabancılara ilişkin düzeltme işlemlerinde aranılacak belgeler ile düzeltme işlemlerinin nasıl yapılacağı hususları ile bu işlemlerin mali yönünün ayrıntılı bir şekilde açıklanması gerekliliği doğmuştur.

1. Düzeltme İşlemi İçin İstenilen Belgeler;

Yapılan tescillerde kimlik bilgileri ile sicil bilgilerinin uyuşmaması durumunda, Tapu Sicili Tüzüğü'nün “**Ana veya Yardımcı Siciller Üzerindeki Düzeltmeler**” başlıklı 74' üncü maddesinin “*Ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmi-*

ye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır.” hükmünü haiz 3’üncü fıkrası gereği düzeltme (tashih) işlemi yapılır.

Bunun için, sicildeki hak sahibi yabancı gerçek kişinin kendi ülkesindeki yetkili makam veya uyruğunda bulunduğu ülkenin ülkemizde bulunan temsilciliği tarafından düzenlenmiş, nüfus bilgilerini içeren belgenin sunulması gerekir.

Sunulan belgenin kişinin uyruğunda bulunduğu ülkede bulunan yetkili makam tarafından düzenlenmiş olması durumunda, uyruğunda bulunulan ülkenin Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Lahey Sözleşmesine taraf olup olmamasına göre bir ayırım yapılır. Sözleşmeye taraf ülkelerden birinde düzenlenmiş belgenin ibrazı halinde, apostille (tasdik) şerhi içermesi, taraf olmayan bir ülkede düzenlenmiş belgenin ibrazı halinde ise düzenleyen makamın imza ve mührünün bağlı bulunulan makam, o makamın imza ve mührünün ise o yerde bulunan Türk Konsoloslüğünca onaylanmış olması gerekir. (Örneğin Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki **Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Lahey Sözleşmesi’nin tarafı olmayan A ülkesinin Nüfus İdaresi, o ülkenin İçişleri Bakanlığına bağlı ise; Nüfus İdaresi tarafından düzenlenen nüfus kayıt** örneğinin öncelikle **bu** ülkenin İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanmış olması, İçişleri **Bakanlığının imza ve mührünün ise o yerde bulunan Türk Konsoloslüğünca onaylanmış olması gerekir**).

Sunulan belgenin kişinin uyruğunda bulunduğu ülkenin Türkiye’de bulunan temsilciliğince düzenlenmiş olması halinde ise bu belgenin, yabancı temsilciliğin bulunduğu ilin valiliği tarafından; belge Ankara’da bulunan yabancı temsilciliklerde düzenlenmiş ise T.C. Dışişleri Bakanlığı tarafından;

**“Belgedeki imza ve mühür
Konsoloslukuna/Büyükelçiliğine aittir.”
şeklinde tasdik**

edilmesi gerekir. (Örneğin; A ülkesinin Antalya Başkonsoloslukundan düzenlenmiş belgenin Antalya Valiliği tarafından onaylanması gerekirken sunulan evrakın A ülkesinin Ankara’da yerleşik ülke temsilciliğince düzenlenmiş olması durumunda T.C. Dışişleri Bakanlığı tarafından onaylanmış olması gerekir).

Sunulan belgenin yabancı dilde düzenlenmiş olması halinde ayrıca noter onaylı Türkçe tercümesi aranır.

2. Tescile Esas Bilgilerdeki Eksikliklerin Tamamlanması

Yabancı malik tarafından edinime esas işlem sırasında sunulan kimlik ya da pasaportta yer alan bilgilerde eksiklik olması (**örneğin; tescilin dayanağı pasaportta kişinin baba adının yer almaması nedeniyle sicilde “baba adı” hanesinin boş bırakılmış olması vs.**) ya da ülke kimliğinin düzenlendiği diğer alfabelerin Latin alfabesine çevrilmesi nedeni ile sicilde meydana gelen eksikliklerin, talep sahibi ile kayıt malikinin aynı kişi olduğunun sonrasında sunulan kimlik ya da pasaporttaki bilgilerden anlaşılması halinde Kimlik Bilgileri Beyanı Formu doldurulması suretiyle; başvurucunun aynı kişi olduğu hususunda tereddüt edilmesi halinde ise 1’inci madde kapsamında eksik bilgilere yönelik belge getirilmesi halinde düzeltme işlemi yapılır. Her iki durumda da Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun doldurulması sistemine aktarılması gerekmektedir.

3. Tescile Esas Bilgilerde Sonradan Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Düzeltme İşlemleri

Herhangi bir yanlışlık ya da eksikliğe dayalı olmayıp da kişinin Türk vatandaşlığını kazanması ya

da bir karara dayalı olarak vuku bulan tescile esas bilgilerdeki değişiklikler için; sunulan belgenin niteliğine göre MERNİS kaydına bakılması ya da 1'inci maddede belirtildiği üzere uyuğunda bulunulan ülkenin Yabancı Resmi Belgelerin Kaldırılmasına ilişkin Lahey Sözleşmesine taraf olup olmamasına göre aranılan tasdiki (apostille veya konsolosluk tasdiki) içerir belgenin ibrazı gerekir. Sunulan belge yabancı dilde düzenlenmiş ise aslı ve noter onaylı Türkçe tercümesi aranır.

İlgi (c) Genelgenin 5'inci maddesinin 2'inci fıkrasının «**Tescile tabi kimlik bilgileri düzeltilmeden talebe bağlı tasarruf işlemi yapılamaz. Hakkın tamamını aktarıcı veya terkinini içeren istemler, medeni durum değişikliğinden kaynaklanan soyadı düzeltmeleri yapılmadan karşılanır.**» hükmü gereği; kişinin medeni durum değişikliğine (evlenme-boşanma) istinaden soyadında meydana gelen değişikliğin, bu durumu açıklayan 1'inci madde çerçevesinde düzenlenmiş onaylı evlilik kaydı, nüfus kaydı veya evlilik cüzdanı gibi belgelerden anlaşılması halinde herhangi bir düzeltmeye gerek kalmaksızın ve Kimlik Bilgileri Beyanı Formu doldurulmaksızın mevcut Yabancı Kimlik Numarası (YKN) ya da Vergi Kimlik Numarası (VKN) ile talebin doğrudan karşılanması gerekir. **(Örneğin; 01.01.2012 tarihinde taşınmaz edinen kişi, 10.07.2020 tarihinde evlenmiş ve soyadı değişmiştir. Malik tarafından 20.06.2021 tarihinde taşınmazın satışı için başvuru yapılması durumunda soyadına ilişkin düzeltme işlemi yapılmadan resmî senet içinde medeni durum değişikliği belirtilerek işlem karşılanır. Kişinin taşınmazı satmak için değil de örneğin üzerinde intifa hakkı tesisi için başvurmuş olması halinde ise işlemin soyadı düzeltmesi işleminden sonra karşılanması gerekmektedir.)**

Öte yandan yabancı kişi malikin ölümü ile mirasçılar tarafından intikal işlemi için yapılan başvuru sırasında, malik bilgilerinde değişiklik olduğunun anlaşılması halinde bu değişikliğin belgeye dayalı olarak ispatı koşulu ile ilgi (c) Genelge gereği, düzeltme (tashih) işleminin yapılması sonrasında intikal işleminin yapılması gerekmektedir. **(Örneğin, adı A olan Murisin taşınmazı edindiği tarihten sonraki bir tarihte adının B olarak değiştirilmesi halinde bu durumu açıklayan 1'inci madde kapsamında belge sunulması koşulu ile öncelikle döner sermaye ve tapu harcı alınarak malik isminin düzeltilmesi sonrasında intikal işlemine geçilmesi gerekmektedir.)***

**(20.09.2021 tarih ve 2383580 sayılı Olur ile değişiklik yapılmıştır.)*

4. İşlemin Mali Yönü:

A- Yapılacak olan düzeltme işlemlerinden;

- Sicilde yer alan bilginin kimlik bilgileri ile uyuşmaması durumunda ya da sicilde yer almayan bilgilerin tamamlanması amacıyla TAKBİS'e girilecek verilere ilişkin bütün düzeltme (tashih) işlemleri,
- Kişinin Türk Vatandaşlığını kazanması ya da bir karara dayalı olarak vuku bulan ad/soyadı değişikliğine ilişkin düzeltme (tashih) işlemleri ile
- Hakkın tamamını aktarıcı veya terkinini içeren istemler dışında kalan medeni durum değişikliğinin sicile işlenmesi taleplerine ilişkin düzeltme (tashih) işlemleri için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedelinin tahsili gerekir.

B- Tescile Esas Bilgilerdeki Eksikliklerin Tamamlanması

İlgi (b) Genelgenin yürürlük tarihi olan 20.08.2019 tarihi dâhil olmak üzere bu tarih ve öncesinde

(Kimlik Bilgileri Beyanı Formu düzenlenmesine ilişkin zorunluluğun getirilmesi öncesinde) edinilmiş olan taşınmazların sicilindeki tescile esas bilgilerdeki eksikliklerin tamamlanması amacıyla yapılacak düzeltmeler, sebebi düzeltmeler sicilinde açıklanarak ressen yapılır ve bunlar için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. **(Örneğin; yabancı kişi taşınmazı 20.08.2019 tarihinde satın almıştır ve sicilde baba adı yer almamaktadır; bu durumda baba adı sicile eklenir ve bu işlem için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.)** Öte yandan, 20.08.2019 tarihi öncesinde edinilmiş olan taşınmazlar için hakkın tamamının devri veya terkinini içeren talepler, durumun resmi senette açıklanması suretiyle sicilde düzeltme işlemi yapılmadan doğrudan karşılanır.

C- Kimlik Bilgileri Beyanı Formuna Dayalı Olarak Yapılan Tesciller ile Tescile Esas Belgeye Aykırı Basit Yazım Hatalarının Düzeltilmesi

Bu durumda **“1-Düzeltilme İşlemi İçin İstenen Belgeler”** başlığı altında açıklandığı şekilde belge istenilmesi ve Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun ilgisince doldurulması sonrası, Tapu Sicili Tüzüğü gereği tescile esas bilgiler arasında yer alanlar için yevmiye alınması; yer almayanlar için ise (ana adı, doğum yeri vs.) sebebinin düzeltmeler sicilinde açıklanması suretiyle düzeltme işlemi yapılır.

İlgi (b) Genelgenin yürürlük tarihi olan 20.08.2019 tarihinden sonra 21.08.2019 tarihi itibari ile (Kimlik Bilgileri Beyanı Formu düzenlenmesine ilişkin zorunluluğun getirilmesi sonrasında) Kimlik Bilgileri Beyanı Formuna dayalı olarak yapılan tescillerdeki hataların düzeltilmesi için harç ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir. (Ör-

neğın 21.10.2019 tarihinde edinilen bir taşınmaza ilişkin olarak pasaportta «baba adı» bilgisinin yer almaması nedeniyle «baba adı» bilgisinin Kimlik Bilgileri Beyanı Formuna dayalı olarak yapılması ancak tescilin hatalı olması durumunda yapılacak düzeltme işlemi için harç ve döner sermaye hizmet bedeli tahsili gerekir.)

Hatalı tescilin basit yazım hatasına dayalı olduğunun sunulan evrak ya da evrakı müsbitesinden tespiti halinde, sebebi düzeltmeler sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme (tashih) işlemi yapılır ve bunlar için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. (Örneğın kişinin baba adının esasen «Mahmud» olmasına rağmen Kimlik Bilgileri Beyanı Formuna dayalı olarak «Mahmut» olarak tescil edilmesi durumunda düzeltme işlemi re'sen yapılır ve bunlar için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.)

Sunulan belgede doğru olan ancak TAKBİS'e ve/veya siciline aktarılırken belgeye aykırı olarak yanlış girilen bilgilerden dolayı yapılacak olan düzeltme (tashih) işlemleri malikin taşınmazı edinim tarihine bakılmaksızın ilgi (c) Genelgenin 20'inci maddesi kapsamında yapılır ve bunlar için tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.

Kimlik Bilgileri Beyanı Formunda pasaporta ya da tescile esas diğer belgelere aykırı yazımların varlığı halinde formun yenilenmesi gerekirken formun doğru olarak düzenlenmiş olduğu durumlarda formun yeniden düzenlenmesi gerekmemektedir. Yapılan düzeltme (tashih) işlemi çerçevesinde sunulan belgelere dayalı olarak Kimlik Bilgileri Beyanı Formunun, «İşbu form daha önce doldurulmuş Kimlik Bilgileri Beyanı Formunda değişiklik yapmak üzere doldurulmaktadır.» ibaresi işaretlenmek suretiyle yeniden doldurulması ve önceki formun muhafazası ile birlikte formun güncel halinin taranarak TAKBİS'e aktarılması

gerekmektedir. Söz konusu belge, ilgi (c) Genelge ve ekleri gereği elektronik ve fiziki ortamda süresiz saklanacak belge niteliğindedir.

İlgi (b) Genelgenin 4>üncü maddesinde yer alan **“Düzeltilme (Tashih)”** başlıklı bölüm ile **“İş-
lemin Mali Yönü”** başlıklı kısımlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğinin teminini rica ederim.

DİĞER TALİMATLAR

13.06.2001 Tarih Ve 514-535 Sayılı Yabancıların Ve Vatandaşlarımızın Mal Varlığı Araştırmalarına İlişkin Talimat

İlgi: 1) 14/04/1993 tarih B.021.TK.G.0160 001-1600-073/268-279 sayılı Genel Emir.

2) 0402/1999 tarih B.021:TKG.0160001 -1362-9/82-96 sayılı Genel Emir.

3) 13/04/1999 tarih B.021.TKG.0160001-1362-9/420-434sayılı Genel Emir.

İlgi (1, (2) ve (3) Genel Emirler ile, yabancı makamların veya bunların ülkemizdeki temsilcilerinin, vatandaşlarımızın Türkiye'deki gayrimenkul varlıklarını tespit etmek üzere, ilgili tapu sicil müdürlüğüne yaptıkları başvuruların doğrudan cevaplandırılması ve bilgi verilmesinin uygun görülmediği, bu tür başvurular ve tapu sicil bilgilerinin ilgili tapu sicil müdürlüğünce Dışişleri Bakanlığı'nın değerlendirmesine sunulmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi ve bu Bakanlık aracılığıyla makamlara bilgi verilmesi gerektiği bildirilmişti.

Bilindiği üzere; Anayasanın “Kişinin Hakları Ve Ödevleri” başlıklı ikinci bölümünün 35. maddesi, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğunu belirterek mülkiyet hakkını güvence altına almıştır.

Öte yandan, taşınmaz mallar üzerindeki ayni ve şahsi hakların, bu bağlamda mülkiyet hakkının kaydedildiği tapu sicilinin, ilgisini kanıtlayan kimselere aleni (açık) olduğu ise, Medeni Kanununun 928. maddesi ile hüküm altına almıştır.

Bu durumda, Anayasa ile güvence altına alınan taşınmaz mal mülkiyeti ve mülkiyete ilişkin diğer ayni ve şahsi hakların kaydedildiği tapu sicilinde

yer alan bilgilerin talep edenlere verilebilmesi için sadece talep yeterli olmayıp Medeni Kanununun 928. maddesinde öngörülen “İlgi” nin, makul bir sebep ve kabul edilebilir belgeler ile kanıtlanması gerekir.

Öte yandan; Türkiye Cumhuriyeti’nin diğer devletler ile her alanda ilişkilerine ilişkin esasları belirlemeye ve yürütmeye Dışişleri Bakanlığı yetkili bulunmaktadır. Dolayısıyla yabancı devlet temsilciliklerinin Türkiye Cumhuriyeti kurum ve kuruluşları ile ilişkilerini Dışişleri Bakanlığı ile yürütmeleri uluslararası hukuk gereğidir.

Bu nedenle; bundan böyle yabancı kamu kurum ve kuruluşlar, yabancı temsilcilikler (büyükelçilik, elçilik, konsolosluk) ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin, yabancıların veya yurt dışında yerleşik olun veya olmasın T.C. uyruklu kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi (tapu kaydı belge v.b.) istemeleri halinde, herhangi bir araştırma yapılmaksızın talebin Dışişleri Bakanlığına ulaştırılmak üzere Genel Müdürlüğüne iletilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, Genel Emrin bir örneğinin Bölgenize bağlı tüm birimlere iletilmesini ve uygulamanın takibini önemle rica ederim.

15.07.2016 tarih ve 1491334 Yabancı Uyrukluya Taşınmaz İntikali

İlgi: : a) 01/06/2016 tarihli dilekçesi.

b) Hukuk Müşavirliği’nin 24.06.2016 tarihli ve 85254071-045.02[16.503]/-E.1467498 sayılı yazısı.

c) Tapu Dairesi Başkanlığı (Merkez Ve Taşra Teşkilatı Tapu İşlemleri Birimi)’nin 1.06.2016 tarihli ve 94203732-120.01-E.1417784 sayılı yazısı.

..... mirasçısıvekili

tarafından ilgi (a) dilekçe ile Genel Müdürlüğü-müze yapılan başvuruda; İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Dedebaşı mah., 9946 ada, 1 parsel, Blok/giriş 54/2 nolu bağımsız bölümün adına tapuda kayıtlı olduğu, Almanya’da ikamet eden Türk vatandaşı’ın 23/11/2015 tarihinde vefat ettiği, tek mirasçısının eşi olduğunu gösteren Schwerte Yerel Mahkemesi’nin 25/01/2016 tarih 8 VI 310/15 sayılı vevaset ilamının, Karşıyaka 1.Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2016/312 E. 2016/342 K. Sayılı ve 27/05/2016 tarihinde kesinleşmiş kararı ile tanıma ve tenfizine karar verildiği, intikal işlemi yapılması için 30/05/2016 tarihinde Bölgeniza bağlı Karşıyaka Tapu Müdürlüğü’ne düzenleme şeklinde vekaletname ile başvurulduğu, adı geçen müdürlükçe, Karşıyaka 1. Asliye Hukuk Mahkemesi kararının giriş kısmında davanın tanımında “Tanıma ve Tenfiz” ibaresinin yer aldığı gerekçesiyle bu işlemin intikal işlemi olarak kabul edilmeyip “vasiyetnamenin tenfizi” işlemi olarak değerlendirileceği ve bu nedenle işlem için vasiyetnamenin tenfizi harcı alınmasının gerektiği, bunun yanı sıra, yabancı kişi adına intikal yapılabilmesi için; taşınmazın askeri bölge sınırları içinde olup olmadığının Ege Ordu Komutanlığı’na sorulması gerektiği, Ege Ordu Komutanlığı’nın cevabi yazısı gelmeden intikal işleminin yapılmayacağını belirtildiği ifade edilmektedir.

Bilindiği üzere; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimine ilişkin hükümler 1934 tarih 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 ve 36. maddelerinde düzenlenmiş idi. Önceki metinde yer almakla birlikte, 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanununun 19 uncu maddesi ile Tapu Kanununda yapılan değişiklik sonucu yabancı şahısların miras ehliyetine ilişkin hüküm madde metninden çıkarılarak yalnızca yabancıların taşınmaz edinimi hususu hüküm altına alınmıştır. Daha sonra yapılan düzenlemeler de bu doğrul-

tuda devam etmiş ve yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen 35. madde 18.05.2012 tarih ve 6302 sayılı yasa ile son halini almıştır. Buna göre yabancı uyruklu şahısların ülkemizden taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerinde 35 inci maddede gereği alınan Bakanlar Kurulu Kararı belirleyici olmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere ilgili madde hükmü ve devamında alınan Bakanlar Kurulu Kararı, yabancıların ülkemizden taşınmaz mal edinimlerine ilişkin hükümler içermekle birlikte bu hususun kişilerin mirasçılık ehliyetleri ile ilgisi bulunmamaktadır. Şöyle ki; miras'ın intikal yolu ile kişinin taşınmaz edinimi 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ve ilgili mevzuatta yer alan kısıtlamalar dışında gerçekleşmekte olup bu kısıtlamalar intikal sonrası kişinin taşınmazı uhdesinde tutup tutamayacağı hususunda belirleyici olmaktadır.

Bu kapsamda yabancı bir şahsa miras yolu ile bir taşınmaz intikal ettiği zaman, tapu müdürlüğünce ilk önce intikal işleminin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, kendisine taşınmaz mal intikal eden yabancı uyruklunun taşınmazı edinim durumunun, ilgili mevzuat çerçevesinde sorgulanmasına yönelik işlemlerin intikal işlemi sonrası yapılması ve sonucuna göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra Schwerte Yerel Mahkemesi'nin 25.01.2016 tarih 8 VI 310/15 sayılı kararından,'ın muris tarafından 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "Bir kişinin, mirasın tamamını veya belli bir oranını almasını içeren her tasarruf, mirasçı atanması sayılır" hükmündeki 516. maddesi kapsamında atanmış mirasçı olarak belirlendiği, buna ilişkin vasiyetnamenin açılarak okunması üzerine tek mirasçının olduğunu belirten mirasçılık belgesinin düzenlenerek kendisine verildiği görülmektedir.

Türk Medeni Kanununun 599. maddesi "Mirasçılar,

miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar... atanmış mirasçılar da mirası, miras bırakanın ölümü ile kazanırlar” hükmünü haizdir. Bunun yanı sıra Türk Medeni Kanununun miras hususuna ilişkin hükümlerinde yasal ve atanmış mirasçılar bir bütün olarak değerlendirilerek aynı hükümlere tabii tutulmuşlardır. Bu kapsamda atanmış mirasçılara taşınmaz mal geçişlerinin intikal hükümleri kapsamında değerlendirilmesinin gerektiği ve Harçlar Kanuna ekli 4 sayılı cetvelin 3. Maddesinin b fıkrasında harç oranının “Taşınmaz malların ve sınırlı ayni hakların, intikalinde alınmamak kaydıyla, bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden” alınacağı hükmü çerçevesinde mansup mirasçılara yapılacak intikal işlemlerinin yasal mirasçılara yapılan intikal işlemleri gibi değerlendirilmesi, atanmış mirasçılar tarafından yapılan başvurunun Tapu Sicil Tüzüğü’nün 20/a maddesi kapsamında mirasçılık belgesine binaen bu yönde tesisinin gerektiği değerlendirilmektedir.

Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 06.12.2010 tarihli 2010/12478 Esas ve 2010/19947 sayılı; “Mirasçı atanmış kişi miras bırakanın ölümü ile tereke üzerinde doğrudan ve kendiliğinden bir ayni hak kazanır. Bu durumda, miras bırakandan intikal eden ayni hakların, atanmış mirasçı adına tescili için vasiyetnamenin yerine getirilmesi davasına dolayısıyla mahkeme hükmüne ihtiyaç yoktur. Atanmış mirasçıya, buna ilişkin mirasçılık belgesi verilmesi (TMK. md.598/2) yeterli olup, bu nitelikteki belge ile ayni hakların bu kişi adına tapuda (resmi senet düzenlenmeksizin tescili) mümkündür (Tapu Sicili Tüzüğü md.21/a-Yeni T.S.T20/a).

Yukarıda açıklandığı üzere davacı TMK 598/2 uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesinden veraset ilamı alarak aynı sonuca ulaşabilecektir.” şeklindeki kararı da aynı doğrultudadır.

İlgi dilekçe konusu hakkında Hukuk Müşavirliği-mizden alınan ilgi (b) yazıda; “Harçlar Kanunu-na ekli 4 sayılı cetvelin 3. maddesinin b fıkrasında harç oranının taşınmaz malların ve sınırlı aynı hakların, intikalinde alınmamak kaydıyla, bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden alınacağı hükmünün uygulanmasında, atanmış mirasçılık söz konusu olduğunda işlemin intikal işlemi olarak kabul edilmesi ve harç tahsil edilmemesi, vasiyet alacaklısı (muayyen mal vasiyeti) bulunması durumunda ise belirtilen oranda harç tahsil edilmesi gerektiği düşünülmekte olup, talebin Tapu Sicil Tüzüğü’nün 20/a -İstem, yasal veya atanmış mirasçılar tarafından yapılırsa yetkili merciler tarafından verilmiş mirasçılık belgesi, hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği” belirtilmiştir.

Tapu Dairesi Başkanlığı’mızın aynı konudaki ilgi (c) yazısında ise yine aynı yönde görüş bildirilerek; “Buna göre bir kişinin malvarlığının tamamını bir kişiye bırakması mirasçı ataması olup mirasçı olarak atanan kimseye de atanmış mirasçı olduğunu gösterir mirasçılık belgesi verilir. Atanmış mirasçılar da, yasal mirasçılar gibi mirası miras bırakanın ölümü halinde, bir bütün olarak kazanırlar.

Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun gereğince yabancı ülke mahkemesinden verilen kararın usulünce Karşıyaka 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından tanıma ve tenfizinin yapılması sonucu atanmış mirasçı’ın İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Dedebaşı Mahallesi 9946 ada 1 parsel, Blok 54, 2 nolu bağımsız bölüme yönelik işlem talebinin yukarıda açıklanan mevzuat ve yargı kararları kapsamında intikal olarak değerlendirilmesi ve söz konusu işlemde 492 sayılı Harçlar Kanunu ve ekli 4 sayılı tarife gereğince herhangi bir harç alınmaması gerektiği değerlendirildiği” hususları ifade edilmiştir.

Sonuç olarak; muris mirasçısı vekili Av. tarafından yapılan başvurunun Karşıyaka Tapu Müdürlüğüne bu kapsamda değerlendirilerek sonuçlandırılması, buna karşılık işlemin vasiyetnamenin tenfizi olarak kabul edilip bu şekilde sonuçlandırılmış olması halinde ise alınan harç miktarının taraflara iadesinin sağlanması,

Bunun yanı sıra yabancıların intikal işlemlerinde, öncelikle tapu müdürlüklerince intikal işleminin gerçekleştirilmesi, ilgili mevzuat çerçevesinde bu kişilerin taşınmaz edinim durumunun sorgulanmasına yönelik işlemlerin ise intikal işlemi sonrası yapılması ve sonucuna göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede Karşıyaka Tapu Müdürlüğüne gerekli işlemlerin yapılmasının sağlanarak Bölgenize bağlı diğer müdürlüklerce de yukarıda belirtilmiş olan hususlar çerçevesinde işlem tesisinin temini ile sonucu hakkında Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına bildirimde bulunulması hususlarında bilgi gereğini rica ederim.

13.07.2018 tarih ve E.2008769 sayılı “Yabancı Misyonlar” Konulu Talimat

İlgi : a) 13.06.2001 tarih ve B.021.TKG.0160001-1600-073/514-535 sayılı genel emir.

b) Dışişleri Bakanlığı’ nın 06.06.2018 tarihli ve 82627212-230.13-2018/13663460 sayılı yazısı.

İlgi (a) genel emir ile; yabancı kamu kurum ve kuruluşları, yabancı temsilcilikler (büyükelçilik, elçilik, konsolosluk) ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin; yabancıların veya yurt dışında yerleşik olsun veya olmasın T.C. uyruklu kişilerin Türkiye’ de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi (tapu kaydı, belge v.b.) istemeleri halinde, herhangi bir

araştırma yapılmaksızın talebin Dışışleri Bakanlığı'na ulaştırılmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiği bildirilmişti.

Bu kez; Dışışleri Bakanlığından alınan ilgi (b) yazıda: Ülkemizde yerleşik yabancı Misyolların gayrimenkul satın alma, satma, kiralama ile tadilat ve inşaat yapabilmelerinin Bakanlıklarının onayına tabi olduğu, bu nedenle yabancı Misyolların Kañlılary, Rezidans, her türlü ofis ve mekanlarına ilişkin taleplerini, Nota ile Dışışleri Bakanlığı'na iletmelerinin gerektiği, bu bağlamda yabancı Misyolların Kañlılary ve Rezidans olarak kullandığı binaların taşınma ve satın alma gibi işlemlerinin, imar, iskan ve şehir planlaması ile güvenlik ve trafik bakımından ilgili makamlarca incelenmesi ve uygun bulunmasından sonra yapılmasının önem taşıdığı, Ancak, yabancı Misyolların Bakanlıklarından onay almaksızın gayrimenkul kiraladıkları veya tadilat yaptırdıkları, bazı durumlarda ise onay sürecinde çeşitli Kurumlarımızla doğrudan temas ederek bilgi aldıkları, belge temin ettiklerinin tespit edildiği, Bu durumun Bakanlıklarının mütekabiliyet uygulaması gereken durumlarda bazı sıkıntılar doğruduğu ve ülkemizin çıkarları doğrultusunda ikili siyasi ilişkilerimiz açısından ciddi engellere yol açabileceği, Bu nedenle de; yabancı Misyolların temas kurduğu Kurumların bilgi ve belge paylaşımından kañınmalarının gerektiği ifade edilmektedir.

Sonuç olarak; Yabancı kamu kurum ve kuruluşları, yabancı temsilcilikler (büyükelçilik, elçilik, konsolosluk) ve yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin; yabancıların veya yurt dışında yerleşik olsun veya olmasın T.C. uyruklu kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmaz mallarına ilişkin bilgi (tapu kaydı, belge v.b.) istemeleri halinde, herhangi bir araştırma yapılmaksızın talebin Dışışleri Bakanlığı'na ulaştırılmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi, Ülkemizde yerleşik yabancı Misyolların Kañlılary, Rezidans, her türlü ofis ve mekan-

larına ilişkin satın alma, satma, kiralama ile tadilat ve inşaat v.b. taleplerinin herhangi bir işlem yapılmayarak doğrudan Dışişleri Bakanlığı'na yönlendirilmesi, Gerekmetedir.

İlgi (a) genel emir aynı içerikte olduğundan yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini ve bu talimatın Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurulurak, talimat hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının teminini rica ederim.

06.02.2019 tarih ve 36189470-125.01-01-E.544639 sayılı ve “Vatandaşlık Edinimi Vekaletnamesinde Yetki” Konulu Talimat

İlgi : a) 10/12/2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı Genelge.

b)21/12/2018 tarih ve 4227790 sayılı Talimat.

c) 21/04/2010 tarih ve 2010/7 sayılı Genelge.

Bilindiği üzere Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 inci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulmak suretiyle satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifaki kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Genel Müdürlüğümüzce) belirlenen yabancı gerçek kişilere Türk Vatandaşlığı verilebileceği hüküm altına alınmış ve buna ilişkin

işlemlerin ne şekilde karşılanacağı ilgi (a) genelge ile açıklanmıştır.

Ancak alıcı yabancı gerçek kişilerin vermiş oldukları vekaletnamelerle yapılan işlemlerde söz konusu taahhüde ilişkin açıkça yetki bulunmadığı gerekçesiyle taleplerin bazı müdürlüklerce karşılanmadığı, bir kısım müdürlükçe ise genel yetkinin bunun için yeterli olduğu değerlendirilerek uygunluk belgesi verilmek üzere Merkeze intikal ettirildiği; satış vaadi sözleşmelerindeki taahhüde yönelik belirtme yapılması için de vaat alacaklısı yanında aynı zamanda taşınmaz mal sahibinin muvafakat ve imzasının istenildiği ve işlemlerde farklı uygulamalara neden olunduğu gözlenmiştir.

6098 sayılı Borçlar Kanununun 504 üncü maddesi “ Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar. Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.” hükmünü içermektedir.

Bu kapsamda 21/04/2010 tarihli 2010/7 sayılı genelgenin Vekaletnamelerde Yetki başlıklı 3’üncü kısmında ise “Anılan madde; vekalet konusu ana işlemin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken işlemler varsa bu işlemlerin ayrı bir yetki almaya gerek olmadan yapılabileceğini açıklamaktadır. Bu nedenle vekaletname ile verilen temel görevin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken iş ve işlemler varsa, bunların yerine getirilmesine yönelik yapılan işlemler için özel yetki aramaya gerek yoktur.” denilmek suretiyle asıl işin yapılması için gereken diğer hususların vekaletnamede ayrıca aranmasına gerek bulunmadığı ifade edilmektedir.

Bu nedenle vekaletnamelerde taşınmaz ediniminin yanında gerek bu edinimin Türk Vatandaşlığı kanunundan yararlanmak amacıyla olduğunun belirtilmesi ve gerekse Türk Vatandaşlığı Kanununu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu ve işlemlerine yönelik yetki verilmesi hallerinde ayrıca siciline taşınmazı üç yıl satmayaacağına yönelik taahhüt belirtmesinin yapılmasına ilişkin bir ifade aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan 1512 sayılı Noterlik Kanununun 60 ıncı maddesi gereğince Noterlerde düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinin düzenleme şeklinde yapılacağı aynı kanunun 89 uncu maddesinde hüküm altına alınmış olup taraflardan birisinin istemi halinde tapu kütüğünün şerhler sütununa kaydedilebilmektedir.

Bu kapsamda vatandaşlık edinimi amaçlı yapılan satış vaadi sözleşmelerinin içerisinde bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifadenin bulunması halinde ilgi (a) genelge ile ilgi (b) talimatlarda yer alan hususların yerine getirilmiş olması kaydıyla vaat borçlusunu tarafından vaat alacaklısının bu bağımsız bölümü bu amaçla almak istediği bilinmiş varsayılacağından ayrıca taşınmaz sahibinin (Vaat borçlusunun) muvafakatini aramaksızın vaat alacaklısının (Yabancı gerçek kişi veya vekilinin) talebi ile söz konusu belirtmenin işlenmesi, sözleşmede yukarıda belirtilen ifadelerin yer almadığı durumlarda ise her iki tarafında tescil istem belgesine talep ve imzalarının alınması suretiyle vaade ilişkin belirtmelerin yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda işlemlere yön verilmesinin teminini rica ederim.

GÖRÜŞ KARARLAR

**09.02.2011 Tarih Ve 232 Sayılı Ve
Yabancı Sermayeli Şirketlerin Kira
Şerhi İşlemlerinde Valilik İzni
Gerekmediğine Dair Görüş**

İlgi : 04.02.2011 tarihli dilekçeniz,

İlgi dilekçenizde; 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinin uygulamasına ilişkin 06.10.2010 tarihli ve 27721 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile Kurumumuzca hazırlanan 14.12.2010 tarihli ve 2010/24 sayılı genelge uyarınca noterlerde akdedilen kira sözleşmelerinin, tapu siciline şerhi sırasında Valiliklerde oluşturulan Komisyonların iznine tabi olup olmadığı hakkında bilgi talep edilmektedir.

Gerek 12.11.2008 tarihli ve 27052 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan mülga yönetmelikle gerekse yukarıda belirtilen yeni yönetmelikle, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin bir başka deyişle yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

Sınırlı Ayni Haklar ise Türk Medeni Kanununun 779 ile 972’inci maddeleri arasında düzenlenmiş olup, kira sözleşmelerinin şerhi sınırlı ayni hak kapsamında olmadığından Tapu Kanunu 36. maddesi içinde değerlendirilmemekte, dolayısıyla kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için anılan yönetmelik çerçevesinde Valilik izni ya da incelemesine gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

05.04.2013 tarih ve 379 Sayılı “Varlık Kiralama Şirketlerinin Ödeyecekleri Tapu Harçları Konulu Görüş

İlgi: 01.04.2013 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ve ekleri incelenmiş olup, şirketinizin 492 Sayılı Harçlar Kanununun 123. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen şirketlerden olduğu anlaşılmıştır.

492 Sayılı Harçlar Kanununun 123. maddesinin 3. fıkrası gereği Varlık Kiralama A.Ş.’nin taraf olduğu, taşınmazlara yönelik her türlü devir ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemlerinin aynı kanunda yazılı harçlardan muaf olduğu görülmüştür.

Belirtilen nedenle Tapu Müdürlüklerince bu işlemlerden harç tahsil edilmemesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

11.07.2013 tarih ve 766 sayılı “Finansal Kiralama İşlemi” konulu Görüş

İlgi : 04/07/2013 tarihli RYO00/1861 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; Şirketinizin sahibi bulunduğu gayrimenkuller ile ilgili olmak üzere,..... Bankası A.Ş. ile 48 ay vadeli finansal kiralama işlemi (sat-geri kirala)yapılmasının planlandığını belirtmekte olup, söz konusu işlemin yapılmasında Tapu Müdürlüklerinde kullanılmak üzere, “konu ile ilgili herhangi bir iznin gerekmediğine ilişkin bir yazının” tarafınıza verilmesi hususunu talep etmektesiniz.

Bilindiği üzere; 18.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun

36'ncı maddesinin beşinci fıkrasında; “.....bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz” denilmektedir.

19.10.2005 tarihli 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun “Krediler” başlıklı 48'inci maddesinin ikinci fıkrasında ise, “...kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar ile katılım bankalarının ...finansal kiralama veya benzer yöntemlerle sağladıkları finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır” denilmektedir.

Görüleceği üzere, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca, bankaların finansal kiralama yöntemiyle sağladıkları finansmanların kredi olarak sayıldığı ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinde, bankaların 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle edindikleri taşınmazlarda 36'ncı maddenin uygulanmayacağı anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak, Bankası A.Ş. ile yapılması planlanan söz konusu finansal kiralama işlemi 36'ncı madde kapsamı dışında bırakıldığından, “Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri” konulu 2012/13 sayılı Genelgemizde de belirtildiği üzere, söz konusu talebin genel esaslar çerçevesinde Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

**29.11.2013 Tarih Ve 1485 Sayılı
Varlık Kiralama Şirketinin Taşınmaz
Ediniminde Valilik İznine İlişkin
Görüş**

İlgi: 15/02/2013 tarihli DYZ/526/7 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; kira sertifikası ihracı amacıyla bankanız Bankası A.Ş. tarafından, bankanızın tek ortaklığında kurulmuş olan Varlık Kiralama A.Ş.’ne yapılacak olan gayrimenkul devirlerinde ve kira sertifikalarının itfası neticesinde Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Bankası A.Ş.’ye yapılacak geri devirlerde Valilik izninin gerekip gerekmediği hususunda görüş ve talimatımızın istenildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; 18.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesinin beşinci fıkrasında; ”... ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz” denilmektedir.

19.10.2005 tarihli 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun “Krediler” başlıklı 48’inci maddesinin ikinci fıkrasında ise; “...kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar ile katılım bankalarının ...finansal kiralama veya benzer yöntemlerle sağladıkları finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır” denilmektedir.

Görülebileceği üzere, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminin Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesi hükümlerinin dışında kalmasının üç koşulu; taşınmaz edinenin bir banka olması, taşınmazın kredi olarak sayılan bir işlem nedeniyle satın alınması ve belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun bulunmasıdır.

Sonuç olarak; kira sertifikası ihracı amacıyla,Bankası A.Ş. tarafından, Varlık Kiralama A.Ş.” ne yapılacak olan taşınmaz satışı işleminin, Varlık Kiralama A.Ş.’nin yukarıda da belirtildiği üzere bir banka olmaması nedeniyle 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36’nci maddesi kapsamında değerlendirilerek Valilik sürecine tabi ola-

cağı, Kira sertifikalarının itfası neticesinde Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Bankası A.Ş.'ye yapılacak geri devir işleminin ise, 36'ncı madde kapsamı dışında bırakıldığından belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun bulunması kaydıyla, "Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri" konulu 2012/13 sayılı Genelgemizde de belirtildiği üzere, söz konusu talebin genel esaslar çerçevesinde Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

03.12.2013 Tarih ve 1504 Sayılı Yabancı Gerçek Kişilerin Veri Girişleri Konulu Görüş

Bilindiği üzere; 6083 sayılı kanunun 5 inci maddesinin ç bendinin 2 inci alt fıkrası uyarınca "Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak" hususu Başkanlığımızın görevleri arasında yer almaktadır.

Teşkilat Kanununun ilgili maddesi gereği; Yabancı Mülkiyet Veri Karşılaştırma Programında yapılan kontrollerde Tapu Müdürlüklerince yapılan yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerine yönelik işlemlerde başvuru sahiplerinin uyruklarının TAKBİS sistemine girişlerinde hatalar yapıldığı görülmüştür. Bu hataların incelenmesi neticesinde "Yabancı", "Türk" ve "Doğumla Türk Vatandaşlığı kazanmış ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile Çıkmış" olanların birbirleriyle karıştırıldığı ve bu durumun da yabancılara yönelik veri sonuçlarını değiştirdiği tespit edilmiştir.

Bu hataların giderilmesine yönelik olarak; Türk vatandaşlığından çıkmış olup da Mavi Kartlılar Kütüğünde adı bulunanlar ya da işlem dosyasın-

da Mavi veya Pembe Kartı bulunanlar için TAKBİS girişlerinde, “T.C. Vatandaşlığından İzinle Çıkmış” (Doğumla Türk Vatandaşlığı Kazanmış ancak Bakanlar Kurulu Kararı İle Çıkmış Olanlar) butonunun işaretlenmesi;

Türk vatandaşlığına sahip olmayanlar, Mavi Kartlılar Kütüğünde adı bulunmayanlar ya da işlem dosyasında Mavi / Pembe Kartı bulunmayanlar veya Çıkarma, Kaybettirme ve Vatandaşlığın iptali gibi nedenlerle Türk vatandaşlığı dışında başka bir ülke vatandaşlığına geçtiği tespit edilen kişiler için TAKBİS girişlerinde “Yabancı” butonunun işaretlenmesi;

Türk vatandaşlığına sahip aynı zamanda bir başka ülke vatandaşı olan kişilerin işlemlerinin Türk Vatandaşları olarak yapılması; suretiyle işleme yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

20.12.2013 Tarih ve 1604 Sayılı Satış Vaadi Sözleşmelerinin Şerhine İlişkin Görüş

İlgi: 23/09/2013 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı sermayeli şirketlerin lehtarları oldukları satış vaadi sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerh ettirilmek istenilmesi durumunda, herhangi bir izne tabi olup olmadıkları hususunda bilgi istenildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, satış vaadi sözleşmeleri, geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan tam iki tarafa borç yükleyen (satış vaadi alacaklısına, bedeli karşılığı Satış vaadine konu yapılan taşınmazın mülkiyetinin kendi üzerine geçirilmesini, satış vaadi borçlusundan talep etme hakkı veren) ve kişisel hak sağlayan bir sözleşme türüdür. Alıcının edimini

yerine getirmesi koşuluyla karşı taraftan tescil isteme hakkı vardır. Taşınmaz Satış vaadi sözleşmesi ve şerhi bir tasarruf işlemi olmayıp bir borçlandırıcı işlem olması sebebiyle söz konusu sözleşmenin tapu kütüğüne şerhi ile mülkiyet geçmez, yalnızca mülkiyetin geçirilmesini isteme hakkı doğar. Vaad alacaklısı satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716'ncı maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.

Yine bilindiği üzere; 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde “Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.”

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'nci maddesinde ise “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 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” denilmektedir.

Ayrıca; 4721 sayılı Medeni Kanun’un 1009’uncu maddesinde; “taşınmaz satış vaadinden doğan şahsi hakkın tapu kütüğüne şerh edilebileceğini ve bu hakkın şerh verilmekle, o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebileceği” hususu düzenlenmektedir.

Görüleceği üzere; 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36'nci maddelerinde, şahsi hakların ve şahsi haklardan olan taşınmaz Satış vaadi sözleşmelerinin şerh edilmesinin yasaklandığı veya belli şartların varlığı halinde söz konusu şerhin mümkün olabileceğine ilişkin sınırlayıcı bir hüküm bulunmadığından, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 1009'uncu maddesi gereğince de vatandaş ya da yabancılar yönüyle bir ayrıma gidilmeksizin, satış vaadi sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerh edilebileceği hüküm altına alındığından,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı sermayeli şirketlerin lehtarları oldukları satış vaadi sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerhi işlemi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36'nci maddelerinde belirtilen kanuni sınırlama ve prosedüre tabi olmaksızın söz konusu şerhin yerine getirilmesi, kanuni sınırlama ve prosedürün ise şerhe konu taşınmazın ediniminin gerçekleşmesi halinde uygulanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

08.05.2014 Tarih ve 25948 Sayılı Yabancı Sermaye Girişinin Borsada Hisse Satın Alma Yolu İle Gerçekleştiği Şirketler Konusundaki Görüş

İlgi: Bursa IV. Bölge Müdürlüğü'nün 05.05.2014 tarihli 255 sayılı yazısı.

..... Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ilgi yazısında, şirketlerinin yabancı sermayeli olduğu, ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetlerinin yürütmek üzere Çanakkale ili Ezine ilçesi Mahmudiye ve Kumburun köyü mevkiinde taşınmaz satın alınmak istendiği, ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2. maddesi gereğince ticaret sicil müdürlüğünden alarak tapu müdürlüğüne sunduğu yetki belgesinde sermaye yapısına ilişkin

herhangi bir belirtme bulunmaması nedeniyle talebinin karşılanmadığı, yabancı sermayenin borsa yoluyla gerçekleşmesinden dolayı Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan alınan belgeyle ilgili valiliğe yapılan başvuru sonucunda ise yabancı sermaye oranının söz konusu belgeye göre %50 den daha az olduğu şeklinde tapu müdürlüğüne bilgi verildiği, buna rağmen 2012/13 sayılı Genelgemiz gerekçe gösterilerek talebin karşılanmadığı ve konunun bir kez de Genel Müdürlüğümüzce değerlendirilmesinin istenildiği gözlemlenmektedir.

Bilindiği üzere yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinim usul ve esasları, 6302 sayılı kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde düzenlenmiş, bu Kanunun son fıkrası gereğince Ekonomi Bakanlığı tarafından hazırlanarak 16.08.2012 tarih ve 28386 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik ve Genel Müdürlüğümüzün 2012/13 sayılı Genelgesi ile de uygulamaya ilişkin hususlar açıklanmış bulunmaktadır. Buna göre yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaza yönelik talepleri için 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2.maddesi gereğince tapu müdürlüklerine sundukları yetki belgelerinde şirketin sermaye yapısına ilişkin 2012/13 sayılı genelgemizde belirtildiği şekilde bir belirtme bulunması halinde bu doğrultuda işlem yapılması gerekmektedir. Ancak 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre doğrudan yabancı yatırım; yabancı yatırımcı tarafından ülke içi ve dışından sağlanan iktisadî kıymetler ile yeni şirket kurma veya şube açma, menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az % 10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olmayı ifade etmektedir. Buradan yetki belgesinde serma-

ye yapısına yönelik bir belirtme olmasa dahi bir şirketin yabancı sermayeli olma ihtimalinin de bulunduğu anlaşılmaktadır. Zira bu tip şirketlerin borsada işlem görmesi nedeniyle sermaye yapısını ticaret sicil müdürlüklerince bilinemediğinden yetki belgelerinde bu hususun belirtilmediği gözlemlenmektedir.

Bu nedenle yetki belgelerinde 2012/13 sayılı Genelgemizde belirtilen hususlara ilişkin herhangi bir açıklama bulunmaması hallerinde şirket tarafından yukarıdaanılan yönetmeliğin 4. Maddesinin 1. fıkrasının e bendinde belirtilen Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan alınacak mevcut durumu gösterir belgeye, aksi hallerde yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu usul ve esaslara göre işlemlere yön verilmesi; Bu kapsamda söz konusu şirketin gerek Valilikçe müdürlüğe yazılan 15.04.2014 tarih ve 2653 sayılı yazı ve gerekse bu yazıya dayanak Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan alınan belgeden yabancı sermaye oranının %50'nin altında kaldığı anlaşıldığından, şirketin talebinin müdürlükçe Valilik sürecine tabi tutulmaksızın doğrudan karşılanması ancak TAKBİS üzerinde yabancı sermayeli olduğu hususunun mutlaka belirtilmesi; Gerekmektedir.

**04.09.2014 tarih ve 57824 sayılı
“Vekâlet Veren Kişinin Hayatta Olup
Olmadığının Araştırılması Hk.”
Görüş**

İlgi: İzmir TKGM 3. Bölge Müdürlüğü'nün 07.08.2014 tarih 99870677-125.01.01/6539 sayılı yazısı,

İlgi yazınız ile, Alsancak mahallesi 1282 ada, 12 parsel, 6 nolu bağımsız bölüm maliki 4.09.1931 doğumlu adına vekaleten satış iş-

lemi için başvuruda bulunulduğu, ancak kişinin 04.09.1931 doğumlu olması nedeniyle hayatta olup olmadığının araştırılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 21/04/2010 tarih ve 2010/7 sayılı “Vekaletname” konulu genelgemizin 6-) Vekâletin Sona Erme Nedenleri ve Azil başlıklı bölümü “Vekâlet sözleşmesinin sona erme nedenleri Borçlar Kanununun 35, 396 ve 397. maddelerinde belirtilmiştir. Vekâlet ilişkisi aksi kararlaştırılmamış ise (tarafarca ölümden sonra da devam edeceği kararlaştırılmış olabilir) taraflardan birinin ölümü, gaiplik hükmünün ilanı, medeni hakların kullanılabilmesi yeteneğinin kaybı, iflas, istifa, azil ve süreye bağlanmış ise sürenin dolması ile son bulur.

Kanunda sayılan vekâleti sona erdiren sebeplerden herhangi birisi bulunmadığı sürece (vekâletnamenin düzenleme tarihinin üzerinden 10 yıl veya daha fazla zaman geçse bile) o vekâletname ile işlem yapılmalıdır.” şeklindedir.

Bu bağlamda vekalet veren kişinin doğum tarihinin 04.09.1931 olması, hayatta olmama ihtimalinin yüksek olduğunu düşündürecek bir tarih olarak kabul edilmemelidir. Diğer yandan her yaşta taraflardan birinin çok daha erken yaşlarda hayatını kaybedebileceği düşünüldüğünde, işlem prosedüründe, vekalet taraflarının (aksi sabit oluncaya kadar) hayatta olduğu kabul edilmeli, idaremizin tarafların hayatta olup olmadığı konusunda araştırma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Diğer taraftan 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun vekaletin sona erme hükümleri başlıklı 14.maddesinde “Vekilin sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden, vekâlet veren ya da mirasçılarını sözleşme devam ediyormuş gibi sorumludur.”

Yetkinin sona erdiğinin ileri sürülememesi başlıklı 45.maddesinde de “Temsilci, yetkisinin sona ermiş olduğunu bilmediği sürece, temsil olunan veya halefleri, temsilcinin yapmış olduğu hukuki

işlemlerin sonuçlarıyla bağılıdır.” hükümlerini içermektedir.

Bu nedenlerle vekalet ilişkisinin sona erdiğini gösteren açık bir sebep olmadan talebin karşılanması gerektiği düşünölmekle birlikte, hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat edilememesi durumunda talebin karşılanmaması gerekir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

27.11.2014 tarih ve 36189470-105 [105]/77680 Sayılı “Yabancılara İlişkin Veraset Belgelerinde Karşılıklılık Durumu” konulu Görüş

İlgi: a) Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nün 31/12/2013 tarih 62201747-100.99/2 sayılı yazısı,

b) 17/01/2014 tarih ve 97605107-103.04/291 sayılı yazınız,

c) Tapu ve Kadastro Kurulu 05/11/2014 tarihli 64376339-743.02.01.01/73243 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazınız eki Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nün ilgi (a) sayılı yazı konusu olan veraset belgelerinde karşılıklılık durumuna ilişkin Mahkemelerce inceleme yapılması ve Tapu Müdürlüklerince veraset belgesinin içeriğine yönelik değerlendirme yapıp yapılmayacağı hususlarında uygulamada karşılaşılabilecek benzer durumların yeknesak bir uygulama ile çözüme kavuşturulması amacıyla, durum Tapu ve Kadastro Kuruluna intikal ettirilmiş ve Kurulun 31.10.2014 tarihinde Makamca onaylanan kararında;”-Veraset belgelerinin aksi sabit oluncaya kadar geçerli belgelerden olması,-Veraset belgesi düzenlemenin yukarıda irdelendiği üzere yargısal bir faaliyet olması,-Anayasanın 138 inci maddesi kapsamında idarelerin dolayısıyla tapu memurlarının yargısal nitelikteki kararları irdeleme görev ve sorumluluğunun bulunmaması,

-Ayrıca tapu memurlarının intikal işlemlerinin hazırlanması sırasında herhangi bir surette (3. kişinin bilgi vermesi, işlem taraflarının bildirimde bulunması veyahut resmi makamların konu hakkında bilgi vermesi v.b. bilgilendirmelerin yaşandığı hal ve durumlar karşısında) iddia edilen olayın tapu memurunun ittilasına (öğrenme alanına) girdiğinin kabulü ile, Öncelikle söz konusu ittila kesbeden durumun (yabancılık unsurunun yer aldığı) ortaya konduğu yeni bir veraset belgesi veyahut veraset ilamının ibraz edilmesi yönünde talep sahiplerine bilgi verilmesi, Ancak talep sahiplerinin yabancılık unsurunun dikkate alınmadığı mevcut veraset belgesi ile işlem yapılması yönünde ısrar karşısında ise Anayasanın 138 inci maddesi uyarınca intikal talebinin karşılanabilmesi için tescil istem belgesi içeriğine konu hakkında (yabancılık unsuruna yer verilmediği yönünde) bilgi yazılıp, ilgililerin imzasına sunulması, akabinde konu hakkında taşınmazın beyanlar hanesine 3. kişiler uyarıcı mahiyette belirtme yapılması suretiyle talebin karşılanmasının mümkün olduğu ve kararın gereği için Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına gönderilmesine,” denilmektedir.

Söz konusu Karar doğrultusunda işlem yapılması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

10.06.2015 Tarih ve 503519 Sayılı Vatansız Kişilerin Miras Yolu İle Taşınmaz Edinimleri Konulu Görüş

İlgi yazıları ile, ekte sunulmuş olan İstanbul 9. Aile Mahkemesinin müzekkeresine verilecek cevaba esas teşkil etmek üzere, “07/06/1985 tarihi itibari ile vatansız durumunda olan kişilerin miras yolu ile taşınmaz edinmelerinin mümkün olup olmadığı” hususunda Genel Müdürlüğümüzün görev ve yetki alanı kapsamındaki bilgi ve görüşlerimizin istenildiği anlaşılmaktadır.

Malumları olduğu üzere yabancı gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimleri hususunda aranan karşılıklılık ilkesi 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinde değişiklik yapan 18.05.2012 tarih ve 6302 sayılı kanun ile kaldırılmış olup yabancı gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri, aynı maddede belirtilen genel sınırlamalar ve madde hükmü doğrultusunda karara bağlanmış olan, 25/06/2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca gerçekleşmektedir.

Her ne kadar ilgili kanun hükmü ile karşılıklılık ilkesi kaldırılmış olsa da, 35. madde hükmü Bakanlar Kurulu yabancılara taşınmaz ve sınırlı aynı hakile kendisine verilen yetki gereği, edinimlerini maddede sayılan nedenlerle belirleyip; sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurma veya yasaklama yetkisini haiz bulunmaktadır. Nitekim 25/06/2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Kararı ile Yunanistan için özel sınırlama şartları belirlenmiş ve Yunan uyruklu Bakanlar Kurulu gerçek kişilerin sahil ve sınır illerinde bulunan taşınmazları edinmelerine imkan tanınmamıştır.

Vatansız kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri ise 01/07/2014 tarih ve 6549 sayılı Kanun ile katılmamız uygun bulunan “Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Birleşmiş Milletler Sözleşmesi” nin 7. Maddesinin “bu sözleşmede yer alan elverişli hükümler saklı kalmak üzere bir sözleşmeci devlet genel olarak yabancılara gösterdiği muamelenin aynısını vatansız kişilere” hükmü gereği genel yabancı edinimleri kıstas alınarak karşılanmaktadır. Bu husus gösterir yabancı kişilerin miras yolu ile taşınmaz edinimleri konusunda önem arz etmektedir. şöyle ki Yunan uyruklu bir şahsa kıyı blgelele dolayısı ile İstanbul’da bulunan bir taşınmaz intikal ettiği zaman, 6302 sayılı yasa öncesi karşılıklılık ilkesi, sonrasında ise ilgili Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, öncelikle intikal yapılması daha sonra ise, 35. Madde kapsamında taşınmazın tas-

fiyesi yoluna gidilmesi gerekirken vatansız bir kişinin taşınmaz mirasçılığı söz konusu olduğunda farklı bir değerlendirme yapılması gerekecek ve bu durumda genel yabancı edinimine ilişkin kıstaslardikkate alınacağından ilgili kanuni kısıtlamalar kapsamında kıyı bölgelerinde, dolayısıyla İstanbul'da bulunan bir taşınmazı vatansız kişinin miras yoluyla edinimi mümkün olacaktır.

Yukarıda belirtilmiş olan Sözleşmeye ülkemizin taraf olması öncesinde ise vatansız kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri hususunda, bu kişilerin hukuki statüsü mülteciler gibi değerlendirilerek belirtilen Sözleşmenin ilgili maddesi ile aynı minvalde hüküm içeren "Mültecilerin Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşme"nin 7. Maddesinin 1 fıkrası hükmü esas alınmakta dolayısı ile bu kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimleri bu çerçevede mümkün bulunmaktaydı.

Sonuç olarak 07/06/1985 tarihi itibari ile hukuki statüsü vatansız olan kişilerin miras yolu ile taşınmaz edinimlerinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

19.06.2015 tarih ve 550208 sayılı ve Yabancı ülkede açılan vasiyetnamelerin tenfizi işlemi konusundaki Görüş

İlgi: 04.06.2015 tarihli Dilekçeniz.

İlgi (a)da kayıtlı dilekçeniz ve ekleri incelenmiştir. Bilindiği üzere 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hakkında Kanununun 50. Maddesi "Yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilâmların Türkiye'de icra olunabilmesi yetkili Türk mahkemesi tarafından ten-

fiz kararı verilmesine bağlıdır” hükmünü haizdir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 20. maddesinin (b) bendinde “Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde aynı hakların tescili için istem vasiyet alacaklısı tarafından yapılırsa taşınmazın tanımlandığı ve tescil hükmünü de içerir tenfiz kararı veya hâkim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği aranır” denilmekle birlikte bu hükmün Türk mahkemeleri tarafından verilmiş olan kararlar için aranacağı, buna karşılık hangi taşınmazların vasiyete konu olacağına ilişkin ibarenin her iki mahkeme kararından birinde yer almış olması halinde, ayriyeten tescil için bir ibare aranılmaması ya da tenfiz kararına ilaveten tescil için yazı istenilmemesi gerektiği; bütün taşınmazların vasiyete konu olması halinde ise her bir taşınmazın ayrı ayrı tanımlanmasına gerek bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Tenfiz sözcüğü'nün “İnfaz etme, bir hükmü uygulama, gereğini yerine getirme, bir şeyi geçerli kılma” anlamı bulunmakla birlikte “vasiyetnamenin tenfizi” ile “yabancı mahkeme kararının tenfizi” kavramlarının farklı niteliklerinin olduğunun gözden kaçırılmaması gerekmektedir.

Türk mahkemelerince verilmiş vasiyetnamenin tenfizi kararlarında yer alan aynı hakların tapu siciline tescili için Tapu Sicil Tüzüğü'nce tescil hükmünü de içerir tenfiz kararı veya mahkeme tarafından tescil için yazılan yazı gerekli kılınmıştır. Bu kapsamda vasiyetnamenin tenfizi kararını veren mahkeme ya tescil hükmünü karar içerisine dercedecek veyahut da tescil için yazacağı ilave bir yazı ile tescil isteyecektir.

Yabancı mahkeme tarafından verilmiş vasiyetin tenfizi kararının Türk mahkemelerince MÖHUK 50. maddesi kapsamında tenfizi halinde ise ilk kararı veren yabancı mahkemenin tescil için yazı yazmasının beklenemeyeceği ve bunun yanı sıra söz konusu karar için Türk mahkemesinin verdiği

tenfiz hükmü ile kararın Türkiye’de icra edilebilir nitelikte olduğunun kabulü gerekeceğinden, vasiyetnamenin açılmasına ilişkin yabancı mahkeme kararının Türk mahkemelerince tenfiz edilmiş olması halinde Tapu Müdürlüklerince işlem yapılması için bu kararın yanında ayrıca mahkeme tarafından yazılmış bir tescil yazısının veyahut da hüküm içerisinde tescil ibaresinin aranılmaması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

**25.06.2015 tarih ve 610292 sayılı
ve yabancıların Yapısız Taşınmaz
Edinimleri konusundaki Görüş**

İlgi: a)10.06.2015 tarihli dilekçeniz

b)12.06.2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı yazı

İlgi (a) dilekçeniz ile, Almanya vatandaşı müvekkilleriniz tarafından Antalya ili Kaş ilçesinde niteliği “2 adet 2 katlı betonarme ev, 2 adet havuz ve tarla” olan taşınmazın satın alınmak istediği belirtilerek, satış işlemine hukuki bir engel bulunup bulunmadığı ve Genel Müdürlüğümüz 2013/15 sayılı Genelge kapsamında proje geliştirme zorunluluğu bulunup bulunmadığı hususunda bilgi talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin 4 fıkrasında “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.” hükmü yer almaktadır. Ayrıca 2013/15 sayılı “Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri “ konulu Genelgede de konu ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup, “Yapı: bir taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kal-

mak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesislerdir.” ve Yapısız taşınmaz: tapuda kayıtlı niteliğinde yukarıdaki tanımda belirtildiği şekilde yapı unsuru içermeyen taşınmazlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Öte yandan Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulamaları konulu ilgi (b) yazısında “Tarımsal arazinin niteliği konusunda tereddüt oluşması halinde (örneğin taşınmazın niteliği ham toprak, depolu bahçe, bahçeli ev, içinde ev olan tarla vb. gibi) konunun il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.” hükmü amirdir.

Yukarıda açıklanan düzenlemeler çerçevesinde, niteliği “2 adet 2 katlı betonarme ev, 2 adet havuz ve tarla” olan taşınmazın yabancı tarafından ediniminde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve 2013/15 sayılı Genelgemize göre yapısız taşınmaz niteliğinde olmamamakla birlikte, tarla olan kısım için Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı izni gerekeceğinden, ilgili bakanlığın taşra birimlerine soru konusu edilerek verilecek cevabi yazıya göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

07.06.2016 Tarih Ve 1329063 Sayılı Ve Türk Vatandaşlığına Geçen Yabancı Proje Taahhüdünün Kaldırılması Hakkındaki Görüş

İlgi: 03.06.2016 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Antalya İli, Kemer ilçesi, Çamyuva mah, 23 ada 8 parselin satış yoluyla edinim işleminde; 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesi ile 27/11/2013 tarih ve 2013/15(1752) sayılı genelge gereği “edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna

ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesinde herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyeye tabi tutulacağı” hususunun taahhüt altına alındığı anlaşılmıştır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde gerçekleştirilen söz konusu taahhüt belirtmesinin, Türk vatandaşlarına uygulanan bir yükümlülük olmaması nedeniyle, Türk vatandaşlığına geçtiğinizi gösteren gerekli evrakların ilgili Tapu Müdürlüğüne ibraz edilmesi durumunda, söz konusu taahhüt belirtmesinin terkin edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinizi rica ederim.

**04.08.2016 tarih ve 1726063 sayılı
Uluslararası Sermayeli Şirketin İcrai
Yolla Taşınmaz Edinimi konulu Görüş**

İlgi: Bursa Tapu Ve Kadastro IV. Bölge Müdürlüğünüzün 23/07/2016 tarih ve 884615 18-105-E.1644046 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile KARACOBAMA Mahallesi 792 parsel (4900m2 tarla vasıflı) sayılı taşınmazın icrai satış neticesi Bankası A.Ş. adına ihale edildiği, ihalenin 13/06/2016 tarihinde kesinleştiği, söz konusu şirketin yetki belgesinde 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamında yer alan ticaret şirketi olduğunun belirtildiği görülmekte olup cebri satış neticesi taşınmaz edinmiş olan bu şirket adına tescilin gerçekleştirilebilmesi için 36. maddenin 3. fıkrasında belirtilen sürecin işletilip işletilmeyeceğinin hususunun soru konusu edildiği anlaşılmaktadır.

Malumları olduğu üzere 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinde uluslararası sermayeli Türk şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı hak edinimlerine ilişkin hususlar düzenlenmiştir. 36. maddenin 4. fıkrası; “Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehni-

nin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz” denilerek maddenin 3. fıkrasında belirtilen valiliklerce yürütülecek izin sürecinin hangi durumlarda aranılmayacağı belirtilmiştir.

Bu çerçevede bankaların kullandıkları kredilere karşılık, alacaklarının tahsili amacıyla ve Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1. Fıkrasında yer alan “Bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır.” yönündeki hüküm kapsamında edindikleri taşınmaz mallar için 36. madde hükümleri uygulanmayacaktır.

Yukarıda da belirtildiği üzere hangi durumlarda 36. maddenin 3.fıkrası hükümlerinin aranılmayacağı aynı maddenin 4. fıkrasında tahdidi olarak sayılmıştır. Bankaların alacaklarına karşılık icra yolu ile yaptıkları takip neticesi taşınmaz edinimleri belirtilen durumlar içerisinde yer almamaktadır. Bu nedenle 36. madde kapsamında kalan uluslararası sermayeli şirketlerin banka niteliğinde olsalar dahi icra yoluyla takip neticesi taşınmaz edinimlerinin söz konusu olması hallerinde, aynı maddenin 3. fıkrası hükmünün uygulanması yani

valiliklerden alınacak izin sürecinin işletilmesi gerekecektir.

Somut olayda Karacoba Mahallesi 792 parsel (4900m2 Tarla vasıflı) sayılı taşınmazın icrai satış neticesi Bankası A.ř. adına ihale edildiği ihalenin 13/06/2016 tarihinde kesinleştiği ve söz konusu şirketin Tapu Kanununun 36. maddesinde kalan yabancı sermayeli şirket niteliğinde olduğu görölmektedir.

Her ne kadar kural olarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olması gerekse de Türk Medeni Kanununun 705. maddesinde bu durumun istisnaları sayılarak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ve kanunda öngörölen diğer hallerde mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı hüküm altına alınmıştır. Bunun yanı sıra adı geöen şirketin taşınmazı cebri icra neticesi edindiği bu nedenle tescilden önce mülkiyeti iktisap etmiş olacağı düşünölse de 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi ile uluslararası sermayeli Türk şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı hak edinimlerine ilişkin hususları düzenlerken birtakım sınırlamalar öngöröldüğu ve somut olayda icrai satışın bu husus dikkate alınmadan geröekleştirildiğinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

Belirtilen nedenlerle edinimin geröekleşmesi için mevzuatca öngörölmüş olan hususun ikmali ile tescilin sonucuna göre geröekleştirilmesi, ilgili valiliköe gerekli izinlerin verilmemesi halinde ise taşınmazın tasfiyesi yoluna gidilmesinin gerekeceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

**29.08.2016 tarih ve 1930819 Sayılı
ve “Yapısız Taşınmazda Proje
Geliştirme Süresi” Konulu Görüş**

İlgi: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 26/07/2016 tarihli ve61585961-230.99.08/6679 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile, Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi Nefişarlı Mahallesi 372 ada 18 parsel nolu fındık bahçesi vasıflı taşınmazın yabancı kişiye satışının yapıldığı, tescil tarihinden itibaren 2 yıl içinde tarımsal projenin sunulmaması sonucunda tasfiye işlemlerinin başlatıldığı ve söz konusu taşınmazın bir başka yabancı kişi tarafından satın alınıp alınamayacağı hususunda görüş istenmektedir.

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ilgili hükümleri: “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek biryılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.” şeklindedir.

Bu bağlamda; Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda iki yıl içinde (sonunda) proje geliştirilmemesi sonucunda tasfiye süreci başlatılan taşınmazın başka bir yabancı kişiye satışının mümkün olamayacağı, Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda, iki yıllık proje geliştirme süresi dolmadan, proje geliştirilmeyen taşınmazın başka bir yabancı kişiye satışı durumunda, taşınmazı sonradan edinen yabancı kişinin proje geliştirme süresinin önceden edinen yabancı kişiden kalan süre kadar olabileceği, Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazın iki yıllık proje geliştirme süresi içinde bir Türk vatandaşına satılması durumunda, proje beyanı kütükten terkin edileceğinden, (proje geliştirme süresi sıfırlanacak) bundan sonra yabancı bir kişinin sözkonusu taşınmazı satın alması durumunda proje geliştirme süresinin yine iki yıl olacağı, değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

**09.12.2016 tarih ve 2648672 Sayılı
Yabancı Sermayeli Şirketlerin
Taşınmaz Ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi
Konulu Görüş**

İlgi: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 15.11.2016 tarihli ve 61585961-230.99.08/ 6961 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile yabancı gerçek kişilerin tarım arazilerini edinim sürecinin yabancı sermayeli şirketler için de geçerli olup olmayacağı ile arazi edinmek isteyen yabancı sermayeli şirketlerin ticaret ünvanlarında "tarım" ibaresinin olmaması veya ana faaliyet alanları içinde tarım faaliyetlerinin bulunmaması durumlarında uygulamanın nasıl yönlendirileceği hususlarının soru konusu yapıldığı anlaşılmaktadır.

Malumları olduğu üzere; 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulu faaliyet gösteren ticaret şirketlerinin ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin hükümleri düzenlemiştir. Aynı Kanunun 36. maddesi ise yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin hususları hüküm altına almıştır.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin 4. fıkrası; “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır” hükmünü haizdir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere yapısız taşınmazlarda proje geliştirme yükümlülüğü yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için öngörülmüş olup uygulamada gerçek kişilerin edinim talepleri ile sık sık karşılaşılmakta iken adı geçen şirketlerin edinim talepleri ancak özel kanun hükümlerinde öngörülmüşse mümkün olacağından istisnai bir nitelik arz etmektedir.

Yabancı sermayeli şirketler ise yabancı uyruklu kişilerce (gerçek ya da tüzel kişi) Türk mevzuatına göre Türkiye’de kurulmuş ve faaliyet gösteren şirketlerdir. 36. madde, yabancı sermayeli şirketleri ikiye ayırmış ve madde metninde belirtilen yabancı sermayeli şirketleri, 36.madde kapsamına dâhil ederken bunlar dışında kalan yabancı sermayeli şirketleri kapsam dışı bırakmış ve bu tür yabancı sermayeli şirketlerin, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebileceklerine hükmetmiştir.

36. maddede yabancı sermayeli şirketler; “Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya

daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliği haiz şirket olup 36. maddenin 1. fıkrasında “29/05/2009 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 yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler” olarak tanımlanmış ve aynı maddenin 2. Fıkrasında “Birinci fıkrada belirtilen 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 yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir” denilerek sayılan şirketlerin de madde kapsamında kabul edileceği ifade edilmiştir.

Bu şirketler yani madde hükmü gereği 36. madde kapsamında yer alan yabancı sermayeli şirketler ile bu şirketlerin Türkiye’deki iştirakleri, aynı maddenin 1. fıkrasında yer alan “...Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.” hükmü çerçevesinde ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere ülkemizden taşınmaz mülkiyeti

veya sınırlı aynî hak edinebilmektedirler. Bu nedenle tarım arazisi edinmek isteyen bir yabancı sermayeli şirketin faaliyet konuları arasında tarım faaliyetlerinin bulunması kanuni bir zorunluluktur.

Bu doğrultuda 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesinin c fıkrası gereği, edinim talebinde bulunan şirketin, taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlaşma Koordinasyon Müdürlüğüne taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname ile başvuru yapması gerekmektedir. Bunun yanı sıra şirketin ticaret unvanında “tarım” ibaresinin bulunmaması şirketin faaliyet alanları arasında tarımsal faaliyetin bulunmadığı anlamına gelmemektedir. Nitekim 14.02.2014 tarih 28913 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ticaret Unvanları Hakkındaki Tebliğin 4.maddesinin 5. fıkrası gereği anonim ve limited şirketlerin ticaret unvanında işletme konularından en az birinin yer alması zorunludur. Bu nedenle ticaret unvanında tarım ibaresi bulunmayan bir şirket de tarım alanında faaliyette bulunabilecektir. Adı geçen Yönetmeliğin 14. maddesinin 1. fıkrası ise “Taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu; şirketin veya iştirakin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler, malik ve hak sahibi şirketin veya iştirakin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren ilgili mercilerce onaylı belgelerin örnekleri ek-

lenerek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir.” hükmünü haizdir. Bu hüküm çerçevesinde yabancı sermayeli şirketlerin edinmiş oldukları taşınmazların, şirketin faaliyet alanına ilişkin olup olmadığı hususunda gereğinin Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüklerinin görev alanında kaldığı değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

**24.02.2017 Tarih Ve 431649 Sayılı
“Proje Geliştirme Süresi Dolan
Yapısız Taşınmazın Satışı” Hakkında
Görüş**

İlgi: a) Av.’ e ait 13.02.2017 tarihli dilekçe.

b) 29.08.2016 tarih ve 1930819 sayılı Talimatımız.

İlgi (a) dilekçeniz ile; vekili bulunduğunuz yabancı sermayeli şirket olan İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.’ yi temsil ve ilzama yetkili olan Suudi Arabistan uyruklu’ e ait olan yapısız taşınmazlar ile ilgili olarak, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35’inci maddesinde belirtildiği üzere edinim tarihinden itibaren herhangi bir proje geliştirilerek ilgili Bakanlığın onayına sunulmamış olup, 2 yıllık sürenin de dolması sebebiyle,’ e ait olan söz konusu yapısız taşınmazların İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.’ ye satılmasında hukuken herhangi bir engel olup olmadığı hususunun soru konusu edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35.maddesinin ilgili hükümleri:

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan

tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Şeklinde dir.

İlgi (b) talimatımızda ise; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda iki yıl içinde proje geliştirilmemesi sonucunda tasfiye süreci başlatılan taşınmazların başka bir yabancı kişiye satışının mümkün olamayacağı belirtilmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere; 2644 sayılı Tapu Kanunu’ nun 35’ inci maddesi uyarınca süresi içerisinde gerçekleştirilecek projenin ilgili Bakanlığın onayına sunulmayarak tasfiye aşamasına gelen taşınmazların satışına yönelik herhangi bir engel bulunmadığı gibi ilgi (b) talimatımızda da bu taşınmazların başka bir yabancı kişiye satılmayacağı belirtilmektedir.

Bu nedenle; dilekçenizde belirtilmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanunu’ nun 35’inci maddesinde belirtildiği üzere edinim tarihinden itibaren herhan-

gi bir proje geliştirilerek ilgili Bakanlığın onayına sunulmamış olup, 2 yıllık sürenin de dolması sebebiyle,’ e ait olan söz konusu yapısız taşınmazların İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.’ ne satılmasında hukuken herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bilindiği üzere; yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanununun 36’ ncı maddesinde düzenlenmiş olup, Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4’ üncü maddesi uyarınca edinim talebinde bulunan şirketin, taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvurması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

27.08.2019 Tarih Ve 3391037 Sayılı Ve Aile Konutu Şerhi Konulu Görüş

İlgi: a) Tapu ve Kadastro II. (İstanbul) Bölge Müdürlüğü (Tapu Şube Müdürlüğü)’nün 20.07.2019 tarihli ve 97605107-105-E.3021254 sayılı yazısı.

b) Tuzla Tapu Müdürlüğü’nün 18.06.2019 tarih ve 2662491 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile; Tuzla Tapu Müdürlüğünden alınan ilgi (b) yazıda, Tuzla ili Merkez mahallesi 7119 parsel 2 nolu bağımsız bölüm maliki yabancı uyruklu (Bulgaristan)’ın eşi olduğunu gösterdiği evraklarla beyan eden yabancı uyruklu (Bulgaristan)’ın taşınmaz üzerine aile konutu şerhi tesisi işlemi talep ettiğini, her iki şahsında da yabancı uyruklu olmasından dolayı talep edilen işlemin karşılanıp karşılanamayacağı husunun soru konusu edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; 5718 sayılı Milletarası Özel Hu-

kuk ve Usul Hukuku Kanununun “Aynî Haklar” başlıklı 21 inci maddesinde;

MADDE 21 – (1) Taşınır ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer aynî haklar, işlem anında malların bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.

(2) Taşınmakta olan mallar üzerindeki aynî haklara varma yeri hukuku uygulanır. (3) Yer değişikliği hâlinde henüz kazanılmamış aynî haklar malın son bulunduğu ülke hukukuna tâbidir. (4) Taşınmazlar üzerindeki aynî haklara ilişkin hukukî işlemlere şekil yönünden bu malların buldukları ülke hukuku uygulanır.” denilmektedir.

Yine; 11.06.2014 tarih 2014/4 sayılı “Aile Konutu-Mal rejimleri-Çocuk Malları” konulu Genelgede ise aile konutu şerhi düzenlenmiş olup,

Tapu Sicili Tüzüğü’nün “Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler” başlıklı 49 uncu maddesine göre; aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneğinin aranacağı ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilindeki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin karşılaştırılması gerektiği belirtilmiştir.

Aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdukları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir. Bu nedenle, zaman zaman ya da hafta sonu kullanmak amacıyla edinilen yazlık konut, dağ evi gibi konutlar aile konutu kapsamına girmemektedir.

İlgi yazınız ve eklerinin incelenmesi neticesinde; başvuru sahibi ile aile konutu şerhi konulmak istenilen taşınmazın maliki’ın evli oldukları, İlçe Nüfus Müdürlüğü kayıtlarından

.....'ın yerleşim yeri bilgisine ulaşıldığı ancak eşi
.....'ın yerleşim yeri bilgi-
sine ulaşılamadığı ve aile konutu şerhi konulmak
istenilen taşınmazın ada/parsel bilgileri ile taraf-
ların aile konutu olarak kullandıkları taşınmazın
aynı taşınmaz olup olmadığı hususunun açıklığa
kavuşturulamadığı anlaşılmaktadır.

5718 sayılı Milletarası Özel Hukuk ve Usul Hu-
kuku Kanununun yukarıda bahsi geçen hüküm-
leri çerçevesinde, Türkiye'de bulunan taşınmaz
mallar hakkında Türk hukukunun uygulanacağı
açıktır.

Konu ile ilgili olarak Türk vatandaşları için dü-
zenlenmiş olan 2014/4 sayılı "Aile Konutu - Mal
rejimleri - Çocuk Malları" konulu Genelgede be-
lirtilen hükümlerin, yabancılar için herhangi fark-
lı bir uygulama olmamasından dolayı yabancılar
da aynen uygulanması gerekmektedir.

Bu nedenle; başvuru sahibi
.....'ın eşi
da MERNİS üzerinden yerleşim yeri bilgisine ula-
şılması, eşlerin yerleşim yeri adreslerinin aynı ol-
duğunun MERNİS'ten alınan belgelerden tespit
edilmesi ve aile konutu şerhi konulmak istenilen
taşınmazın ada/parsel bilgileri ile yerleşim yeri
adreslerinin aynı olduğu ilgili Genelgede belirtti-
len şekilde tespit edildikten sonra söz konusu "aile
konutu şerhi" işlemi talebinin karşılanabileceği
sonucuna varılmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.



Basımevi

ANIL GRUP MATBAACILIK YAYINCILIK LTD. ŞTİ.
Tel: 0312 483 63 53 • www.anilmatbaa.com.tr

Basımevi Sertifika No: 40349



Dikmen Caddesi No:14 (06100)
Bakanlıklar / ANKARA
Tel: +90 312 413 60 00

www.tkgm.gov.tr