

Duyuru Tarihi : 13.02.2006
Duyuru No : DUYURU/2006-047

YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNİMİ HUSUSUNDA SON GELİŞMELER VE MEVCUT DURUM

I. ANAYASA MAHKEMESİNİN TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNİ İPTALİ

Bilindiği üzere yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin temel düzenleme 4916 sayılı Kanun’la değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yer almakta idi. Bu düzenleme, 3. fıkrasının son cümlesi hariç olmak üzere Anayasa’ya aykırılık itirazı ile Anayasa Mahkemesine intikal ettirilmiş ve ilgili hükümlerin iptali ile yürürlüğün durdurulması talep edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi 26.04.2005 tarih ve 25797 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 14.03.2005 tarih ve E. No:2003/70 K. No:2005/14 sayılı Kararı ile, iptali talep edilen Tapu Kanununun 35. maddesinin 1. fıkrasının, 2. fıkrasının, 3. fıkrasının 1.,2.,3. cümlelerinin, 4. ve 5. fıkralarının Anayasa’nın 2., 7. ve 16. maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle; iptali talep edilmeyen Tapu Kanununun 35. maddesinin 3. fıkrasının 4. cümlesini ise uygulama olanağı kalmadığı gerekçesi ile iptal etmiş fakat bu hükümlerin yürürlüğünün durdurulması istemini reddetmiştir.

Anayasa Mahkemesi Tapu Kanununun 35. maddesini iptal ederken aşağıdaki gerekçelere dayanmıştır;

- Dava konusu 35. maddenin ilk fıkrasıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri, “karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak” koşuluna bağlı tutulmuş, ancak, **bu edinimin usul ve esasları gösterilmemiştir**. Oysa, hukuk devletinin işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleştirilmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer.
- Dava konusu maddedeki yabancılar lehine taşınmaz üzerinde **sınırlı aynı hak tesis** edilmesinde de kuşkusuz aynı Anayasal sakıncalar söz konusudur. Çünkü burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak süresinin çok uzun olması halinde, mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından bu hakkın da, amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin usul ve esasların Yasa’da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmektedir.
- Dava konusu 35. maddenin son fıkrasında da “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmesi, böylece “ülke güvenliği” yanında “kamu yararı gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak **Bakanlar Kuruluna bu maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır**.

- Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği **Anayasa'nın 16. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Dava konusu maddenin son fıkrasıyla Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin kullanılmasının, ise yabancılar yönünden sınırlama içerdiği açıktır. Bu sınırlamanın doğrudan yasayla yapılmaması veya uygulamaya yönelik yetkilendirmenin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemesi** Anayasa'nın 16. maddesiyle de bağdaşmamaktadır.

a. Anayasa Mahkemesinin İptal Kararının Yürürlük Tarihi :

Anayasa Mahkemesi 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinin iptaline karar verilmesi ile meydana gelen hukuksal boşluğu kamu yararını ihlâl edici nitelikte görerek, Anayasanın 153. maddesinin kendisine verdiği yetkiyi kullanmış ve yeni düzenleme yapılabilmesi için yasama organına süre tanımak amacıyla iptal kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak 3 ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir. Bir başka deyişle Anayasa Mahkemesinin bu kararı, Resmi Gazetede yayın tarihi olan 26.04.2005 tarihinden 3 ay sonra denk gelen 26.07.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

II. ANAYASA MAHKEMESİNİN TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNİ İPTALİ İLE 5444 SAYILI KANUNUN YASALAŞMASI ARASINDAKİ DÖNEME İLİŞKİN UYGULAMA BOŞLUĞU

Anayasa Mahkemesinin Tapu Kanununun 35. maddesini iptal etmesi ve bu iptalin yürürlüğe girdiği 26.07.2005 tarihine kadar TBMM tarafından oluşan boşluğu dolduracak yasal bir düzenleme yapılamaması sebebiyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 26.07.2005 tarih ve 2005/13 sayı ile bir genelge yayınlanmış ve TBMM tarafından yasal bir düzenleme yapılincaya kadar; 26.07.2005 tarihinden önce Yabancı Uyraklı Gerçek Kişiler İle Yabancı Uyraklı Tüzel Kişiliğe Haiz Ticaret Şirketleri tarafından edinilen taşınmazların T.C. Vatandaşı olanlara devrine ilişkin işlemlerin yapılabilmesi, fakat 26.07.2005 tarihinden itibaren Yabancı Uyraklı Gerçek Kişiler İle Yabancı Uyraklı Tüzel Kişiliğe Haiz Ticaret Şirketlerinin taşınmaz edinimlerine ilişkin tescil taleplerinin ikinci bir talimata kadar reddedilmeden bekletilmesi talimatı verilmiştir.

5444 sayılı Kanun ile Tapu Kanununun 35. maddesinin yeniden düzenleme konusu yapılması üzerine, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı tarafından 20.01.2006 tarih ve 2006/1 sayı ile yayınlanan Genelge ile 26.07.2005 tarih ve 2005/13 sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

III. 5444 SAYILI KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİ VE MEVCUT UYGULAMA

Türkiye Büyük Millet Meclisi 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun ile Tapu Kanununun 35. maddesini yeniden düzenleme konusu yapmış ve 5444 sayılı Kanunun yürürlük tarihini; hukuki bir boşluk doğmaması amacıyla, geçmişe dönük olarak Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.07.2005 tarihi olarak düzenlemiştir. Aşağıda 5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi Gerçek Kişiler ve Ticaret Şirketleri açısından ayrı ayrı değerlendirme konusu edilmiştir.

A. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER

a. Yabancı Uyraklı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz edinimi

5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesine göre Yabancı Uyraklı Gerçek Kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi yeniden düzenlenerek **işyeri** ve **mesken** olarak

kullanımına hasredilmiştir. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler aşağıdaki şartların tamamının bir arada bulunması halinde Türkiye’de taşınmaz edinebileceklerdir:

1. *Karşılıklılık esası*; Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır. (Vatansızlar ve sığındıkları ülkede üç yıl ikamet etmiş olan mülteciler karşılıklılık şartından muaftır.)
2. *Kanuni sınırlamalara uyulma*; Halihazırda mevzuatımızda taşınmaz edinimine ilişkin olarak:
 - Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
 - Mukabele Bilmisil Kanunu (Hudutları Dahilinde Tab’amızın Emlakine Vaz’iyed Eden Devletlerin Türkiye’deki Ta’baalarına Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabir-i İttihazı Hakkında Kanun
 - Türk Vatandaşlığı Kanunu
 - Özel Öğretim Kurumları Kanunu çeşitli sınırlamalar içermektedir.
3. İlgili Belediye veya Valilikten alınacak yazı ile Taşınmazın *Uygulama İmar Planı veya Mevzii İmar Planı içinde konut veya işyeri olarak ayrılıp tescil edilmiş olduğunun* belgelendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki şartları taşıyan Yabancı Uyruklu Gerçek kişiler doğrudan tapu sicil müdürlüklerine başvurarak tescil talebinde bulunabileceklerdir. Bununla birlikte Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı tarafından 20.01.2006 tarih ve 20.01.2006 tarih ve 2006/1 sayı ile yayınlanan Genelgede “*Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin tapu sicil müdürlüklerince herhangi bir yazışma yapılmadan doğrudan reddedilmesi*” şeklinde görüş belirtilmiştir. Buna karşın tam karşılıklılık koşulu bulunan ülkeler ile Tam karşılıklılık koşulu bulunmayan ülkeler dışında kalan, bir başka deyişle karşılıklılığın kısmi olarak gerçekleştiği ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinim talepleri değerlendirme yetkisi Tapu Kadastro Genel Müdürlüğündedir. Bu nedenle Tapu Sicil Müdürlüklerince yapılacak ilk inceleme üzerine karşılıklılık esasının tam olarak gerçekleşmediği anlaşılan Ülke Vatandaşlarının başvuruları ilgili evraklarla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilecek ve Genel Müdürlükten alınacak talimata göre işlem tesis edilecektir.

b. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Lehlerine Türkiye’de Sınırlı Ayni Hak Tesisi

Tapu Kanununun 35. maddesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilen eski şeklinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin sınırlı ayni hak edinimine ilişkin herhangi bir düzenleme yer almamakta olup, Anayasa Mahkemesinin iptal kararını verirken dayandığı gerekçelerden biriside yukarıda açıklandığı üzere sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamış olması idi. Kanun Koyucu, Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçesini dikkate alarak Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler lehine Türkiye’de Sınırlı Ayni Hak Tesisi konusunu maddenin yeni şeklinde düzenleme konusu yapmış ve **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin sınırlı ayni hak edinimine de taşınmaz edinimine ilişkin yukarıda açıkladığımız kuralların uygulanacağını belirtmiştir.**

c. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz edinimi ve Lehlerine Sınırlı Ayni Hak Tesisinde Yüzölçümü Sınırı

5444 sayılı kanun ile değişik Tapu kanununun 35. maddesine göre Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların [en az otuz yıl için, bir şahıs lehine kurulmuş ve devri kısıtlanmamış Üst hakkı(M.K. 826), en az otuz yıl için, bir şahıs lehine kurulmuş ve devri kısıtlanmamış Kaynak hakkı(M.K. 837) ve vb.] toplam yüzölçümü 2,5 hektar ile sınırlandırılmıştır. Bununla birlikte 2,5 hektarlık yüzölçümünün 30 hektara kadar artırılması hususunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken husus aynı hak iktisabında 2,5 hektarlık sınırın mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinimi için ayrı ayrı değil birlikte dikkate alınacak olmasıdır. Maddenin iptalden önceki şeklinde 2,5 hektarlık sınır 30 hektar olarak uygulanmakta ve bunun üstündeki taşınmaz edinimlerini Bakanlar Kurulunun iznine bırakılmakta idi. Bir başka deyişle Bakanlar Kurulunun bu yetkisini olaya münhasır kullanması mümkün olmakla birlikte bir üst sınır mevcut değildi. Yeni düzenlemede ise 30 hektarlık sınır 2,5 hektara çekilmiş olmakla birlikte üst sınırdan çizilmiş ve azami 30 hektar olarak Bakanlar Kurulunun yetkisine bağlanmıştır. Aynı zamanda bu düzenleme ile Bakanlar Kurulunun bu yetkisini kullanması halinde yeni sınır koşulları taşıyan tüm yabancı gerçek kişilere aynı şekilde uygulanacaktır.

Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de 2,5 hektardan fazla gayrimenkul veya sınırlı ayni hak edip edinmedikleri hem Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından merkezden takip edilecek hem de kontrolü sağlamak amacıyla tescil talebinde bulunan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerden akitli işlemlerde resmi senede; kanuni miras dışındaki tasarruflar için düzenlenen akitsiz işlemlerde tescil istem belgesinde;

"Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı iki buçuk hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim."

şeklinde bir taahhütname imza etmeleri talep edilecektir.

d. Kanuni Miras Yoluyla ve(ya) Ölüme Bağlı Tasarrufla İntikal Eden Taşınmazlar Ve Sınırlı Ayni Haklar

5444 sayılı kanun ile değişik Tapu kanununun 35. maddesinin 5. fıkrası Yabancı bir devletin uyrukluğunda bulunan kişinin kanuni miras yoluyla veya Ölüme bağlı tasarruf ile taşınmaz edinimini düzenlemiştir. 5. fıkranın 1. ve 2. cümlelerinde sadece **"gayrimenkul"** ifadesinin yer alması duraksamaya neden olabilecek gibiyse de, 5. fıkranın 3. cümlesinde **"gayrimenkul ve sınırlı ayni hak"** ifadesine yer verilmiş olması, hem Miras Yoluyla hem de Ölüme Bağlı Tasarrufla gerçekleşecek İntikallerin gayrimenkul ve sınırlı ayni hak devirlerini kapsar şekilde yorumlanması gerekmektedir.

Yabancı bir devletin uyrukluğunda bulunan kişinin Türkiye’de taşınmaz ve(ya) sınırlı ayni haklar ediniminin kaynağını **kanuni miras yoluyla intikal** oluşturuyorsa yukarıda açıklanan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz edinimi ve Lehlerine Sınırlı Ayni Hak Tesisinde bir arada oluşması gereken şartlardan sadece **karşılıklılık** şartının sağlanıp sağlanmadığı dikkate alınacaktır. Karşılıklılık şartının sağlanması halinde diğer şartların varlığı aranmayacaktır. Ayrıca murisin tabiyeti önem arzetmemektedir. Muris ve varisin her ikisi de farklı yabancı ülke tabiyetine sahip olabileceği gibi aynı ülkenin tabiyetine sahip olmaları hatta, murisin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması da önem arzetmemektedir. Bu şartlar altında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz edinimi ve Lehlerine Sınırlı Ayni Hak Tesisinde yüzölçümüne ilişkin sınırdan devre dışı kalmaktadır.

Yabancı bir devletin uyrukluğunda bulunan kişinin taşınmaz ve(ya) sınırlı ayni haklar ediniminin kaynağını **Ölüme bağlı tasarruf** oluşturuyorsa, bu durumda diğer yollarla edinimde uygulanan sınırlamalar uygulanacaktır.

Tapu Kanununun değişmeden önceki (Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği) 35. maddesinde Kanuni Miras Yoluyla İntikal ve Ölüme Bağı Tasarrufla İntikal birbirinden bağımsız ve farklı hukuki statüler olarak değerlendirilmişti. Tapu Kanununun 35. maddesinin iptali istenirken de bu ayrıma dava dilekçesinde dikkat çekilmiş ve “**birbirinin benzeri taşınmaz edinim yolu**” olmalarından bahisle “**kanun önünde eşitlik ilkesine**” aykırılığı ileri sürülmüştür. Anayasa Mahkemesi ise davayı Anayasanın 2., 7. ve 16. maddelerine aykırı bularak kabul etmiş fakat aralarında Anayasanın 10. maddesinin de bulunduğu 3., 5., 10., 11., 13. ve 35. maddeleri yönünden incelemeye gerek görmemiştir. Dolayısıyla Anayasa Mahkemesi Eski ve yeni düzenlemede devam ettirilen bu farklılığa ilişkin yorum yapmayarak aynı düzenlemeyi devam ettirmek yönünde yasamanın önünde açık bir kapı bırakmış oldu. Yeni düzenleme bu şekliyle Ana muhalefet partisi tarafından tekrar iptal davasına konu edilme ihtimali taşımaktadır.

e. Kanuni Miras Yoluyla Taşınmaz Ediniminde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye Cumhuriyeti Arasında Karşılıklılık Olmaması Durumunda Uygulanacak Prosedür

Yabancı bir devletin uyrukluğunda bulunan kişinin vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye Cumhuriyeti arasında karşılıklılık yok ise, bu kişiye kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikali Tapu müdürlüklerince yapılacak fakat ilgililere taşınmazların ve sınırlı ayni hakların tasfiyeye tabi olduğu bildirilerek tasfiyesi için ilgili defterdarlık veya mal müdürlüklerine bildirimde bulunulacak ve taşınmazın beyanlar hanesine bu yönde belirtme yapılacaktır. İşleme konu taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgelerinde kaldığının tespiti halinde ise, tasfiyesi için ilgili askeri makamlara bildirimde bulunulacaktır.

B. YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİ

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler. Tapu Sicil Müdürlükleri bu nevi şirketlerin tecil talepleri sırasında özel kanun hükümlerine göre ilgili kurumlarından temin ettikleri belgelerin uygunluğu kapsamında tescil taleplerini cevaplandıracaktır.

C. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER VE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİ LEHİNE TAŞINMAZ REHNİ KURULMASI

Tapu Sicil Müdürlükleri Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisi taleplerinde; 5444 sayılı kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamaları aramaksızın işlem yapacaktır.

D. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER VE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİ DIŞINDAKİ TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNME HAKLARI

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişilikler (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez. Bu nedenle Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri haricindekilerce yapılacak tescil talepleri ilgili tapu sicil müdürlüklerince reddedilecektir.

E. YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER VE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ EDİNEBİLECEKLERİ YERLERE İLİŞKİN BAKANLAR KURULUNA VERİLEN TAKDİR YETKİSİ VE SINIRLARI

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin;

- Sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar,
- Özel koruma alanları,
- Flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda,
- Stratejik yerlerde

kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre **binde beşi geçmemek üzere** oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir.

F. 5444 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNE AYKIRI EDİNİMLER İLE EDİNİM AMACINA AYKIRI KULLANILAN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAKLARIN DURUMU

5444 Sayılı Kanun İle Değişik Tapu Kanununun 35. Maddesine Hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

G. ASKERİ YASAK BÖLGELER, ASKERİ VE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGELERİ İLE STRATEJİK BÖLGELERE İLİŞKİN GEÇİŞ HÜKMÜ

5444 Sayılı Kanunun 2. Maddesi İle Tapu Kanununa eklenen geçici 2. maddeye göre; 5444 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği Resmi Gazetede Yayımlı tarihi olan 07.01.2006 tarihinde mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde (07.04.2006 tarihine kadar) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılacak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.