

Toprak Satýbý

T.C.
CUMHURBAŞKANLIĐI
Devlet Denetleme Kurulu

SAYI: 2006/1
TARÝH: 06.02.2006

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KÝPÝLER ÝLE YABANCI ÜLKELERDE KURULAN
TÜZEL KÝPÝLÝDE SAHÝP TÝCARET ÞÝRKETLERÝNÝN TÜRKÝYE CUMHURÝYETÝ SINIRLARI ÝÇERÝSÝNDE TAŞINMA
UYGULAMALARINA
ÝLÝPKÝN ÝNCELEME RAPORUMUZDUR.

T.C.
CUMHURBAŞKANLIĐI
Devlet Denetleme Kurulu SAYI: 2006/1
TARÝH: 06.02.2006 YABANCI UYRUKLU GERÇEK KÝPÝLER ÝLE YABANCI ÜLKELERDE KURULAN
TÜZEL KÝPÝLÝDE SAHÝP TÝCARET ÞÝRKETLERÝNÝN TÜRKÝYE CUMHURÝYETÝ SINIRLARI ÝÇERÝSÝNDE TAŞINMA
UYGULAMALARINA
ÝLÝPKÝN ÝNCELEME RAPORUMUZDUR. ÝÇÝNDEKÝLER GÝRÝP
ÝNCELEMeye ÝLÝPKÝN AÇIKLAMALAR 1. ÝNCELEMENÝN KAPSAMI
ARAŞTIRMA VE ÝNCELEMEDEKÝ KISITLILIKLAR, ÝSTATÝKSEL ANALÝZLER ARAŞTIRMA VE ÝNCELEMEDEKÝ
KISITLILIKLAR 1. TÜRK ASILLI YABANCI UYRUKLULARA ÝLÝPKÝN
3. TAŞINMAZLARIN BEDELLERÝNE ÝLÝPKÝN OLARAK 4. Ý
ÞÝRKETLERE ÝLÝPKÝN OLARAK 6. SURÝYE UYRUKLULARA ÝLÝ
YABANCI GERÇEK KÝPÝLERÝN TÜRKÝYE'DE TAŞINMAZ EDÝNMELEÝ VE YABANCI ÜLKE UYGULAMALARI TA
GELÝPÝM 1. OSMANLI DÖNEMÝ
TAŞINMAZ EDÝNMELEÝ 1. KARŞILIKLILIK ÝLKESÝ ÇERÇEVESÝ
KURALLAR 3. YABANCILARIN TÜRKÝYE'DE TAŞINMAZ EDÝNEBÝ
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YABANCI GERÇEK KÝPÝLERE AÝT TAŞINMAZLARA ÝLÝPKÝN ÝSTATÝSTÝKSEL ANALÝZLER TANIM VE AÇIKLA
TANIMLAR 2. AÇIKLAMALAR
GENEL DURUMU 1. TAŞINMAZIN NÝTELÝĐÝ
SURÝYE UYRUKLU YABANCI GERÇEK KÝPÝLERE AÝT TAŞINMAZLAR
ÝNCELENMESÝ 3. COĐRAFÝ BÖLGELER SURÝYE UYRUKLULARA
TAŞINMAZLARIN EDÝNME NEDENLERÝNE GÖRE ÝNCELENMESÝ 1.
3. ÝPLEM TARÝHÝ 4. ÝLK ON UYRUK
SAYILI YASANIN YÜRÜRLÜDE GÝRDÝĐÝ 19.07.2003 TARÝHÝ ÝLE 31.12.2004 TARÝHÝ ARASINDA YABANCI GERÇEK
TARAFINDAN EDÝNYLMÝP TAŞINMAZLARIN ÝNCELENMESÝ 1.
ON UYRUK 3. ÝLK ON ÝL VE ÝLK ON ÝLÇE DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
YABANCI TÜZEL KÝPÝLERÝN TÜRKÝYE'DE TAŞINMAZ EDÝNMELEÝ 0. KONUYA ÝLÝPKÝN YASAL DÜZENL
YABANCI TÜZEL KÝPÝLER 1. YABANCI TÝCARET ÞÝRKETLERÝ
YABANCI TÜZEL KÝPÝLERE AÝT TAŞINMAZLARA ÝLÝPKÝN ÝSTATÝSTÝKSEL ANALÝZLER TANIM VE AÇIKLAM
TANIMLAR 2. AÇIKLAMALAR A. YABANCI ÜLKELERDE KURULM
TAŞINMAZLAR B. TÜRKÝYE'DE KURULMUŞ OLAN YABANCI SERMAYELÝ ÞÝRKETLERE AÝT TAŞINMAZLAR
YABANCI SERMAYEYÝ TEŞVÝK YASASINA GÖRE KURULMUŞ ÞÝRKETLERE AÝT TAŞINMAZLAR
DOĐRUDAN YABANCI YATIRIMLAR YASASI KAPSAMINDAKÝ ÞÝRKETLERE AÝT TAŞINMAZLAR ALTINCI BÖLÜM
CEMAAT VAKIFLARINA AÝT TAŞINMAZLAR YEDÝNCÝ BÖLÜM
GENEL DEĐERLENDÝRME 0. YABANCILARIN ÜLKEMÝZDEKÝ TAŞINMAZLARINA ÝLÝPKÝN VERÝLERE TOPL
1. KONUYA ÝLÝPKÝN BAZI SAPTAMALAR ANAYASA MAHKEMESÝ KARARLARI YABANCILARA AÝT TAŞINMAZL
SAĐLIKLI BÝR ENVANTERÝNÝN ÇIKARILMAMASI TAŞINMAZ EDÝNMELEÝNÝN YOĐUNLAŞTIDY YERLER
YABANCILARIN EDÝNEBÝLECEKLERÝ TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜNÜN ÜST SINIRININ APILMASI YABANCILARIN KIRS
ALANLARDA TAŞINMAZ EDÝNÝMÝ YABANCI TÜZEL KÝPÝLERÝN TAŞINMAZ EDÝNÝMÝ YASAYA GÖRE SADECE B
EDÝNEBÝLECEK YABANCILARA AÝT TAŞINMAZLARIN DURUMU BAZI ÜLKELERÝN UYRUKLULARINA AÝT
TAŞINMAZLARIN DURUMU YABANCIYA TAŞINMAZ SATIŞINDAN SAĐLANAN GELÝR SEKÝZYNCÝ BÖLÜM
SONUÇ VE ÖNERÝLER 0. SONUÇ ÖNERÝLER

I. GÝRÝP
ÝNCELEMeye ÝLÝPKÝN AÇIKLAMALAR

1. ÝNCELEMENÝN KAPSAMI

Ýnceleme esas olarak, yabancý uyruklu gerçek kiþiler ile yabancý űlkelerde kurulan tűzel kiþiliĖe sahip ticaret þirketlerinin Tűrkiye Cumhuriyeti sýnyrlarý içerisinde edindikleri taþýnmazlara iliþkin genel durumu kapsamaktadır.

Ancak, konu ile dođrudan ilgili olmamakla birlikte, yabancý űlke temsilciliklerine ait taþýnmazlar ile Avrupa Birliđi sűrecinde gűndemde olmasý nedeniyle cemaat vakýflarýna ait taþýnmazlar gibi konulara da kýsaca deđinilmiþtir.

Öte yandan, sadece yabancý űlkelerde kurulan ticaret þirketlerinin tek baþýna incelenmesinin konunun bűtűnlűđűnű görmeyi engelleyeceđi dűþűnűldüđünden, Tűrkiye'de kurulmuþ yabancý sermayeli þirketlerin de inceleme kapsamýna alýnmasýnda yararlanýlmýþtir.

Ýnceleme; 31.12.2004 tarihine kadar yapýlan iþlemlere dayandýrýlmýþtir.

2. ÝNCELEMENÝN YÖNTEMÝ

Ýnceleme sýrasýnda:

Konuyla ilgili literatűr taramasý yapýlmýþ ve seçilen kaynaklardan yararlanýlmýþtir.

Tapu ve Kadastro Genel Műdűrlűđű (TKGM) ile Milli Emlak Genel Műdűrlűđű (MEGM) baþta olmak űzere, kamu kurum ve kuruluþlarýndan bilgi toplanmýþtir.

Ýstanbul űniversitesi Hukuk Fakűltesinin ve 81 il valisinin konuya iliþkin gűrűþ ve deđerlendirmeleri alýnmýþtir.

Ýstatistiksel verilerin analizi için Baþbakanlýk Devlet Ýstatistik Enstitűsű (DÝE) ile iþ birliđi yapýlmýþtir.

II.BÝRÝNCÝ BÖLŪM

ARAÞTIRMA VE ÝNCELEMEDEKÝ KISITLILIKLAR, ÝSTATÝKSEL ANALÝZLER

1. ARAÞTIRMA VE ÝNCELEMEDEKÝ KISITLILIKLAR

Yabancý gerçek kiþilerin ve yabancý ticaret þirketlerinin Tűrkiye'de edindikleri taþýnmazlara iliþkin istatistiksel analizler, Tapu ve Kadastro Genel Műdűrlűđű Yabancý Ýþler Dairesi Baþkanlýđý arþivinde bilgi iþlem ortamýnda tutulan kayýtlara (TAKBÝS) dayalı yapýlmýþtir. Kayýtlarýn içeriđi kaýnılmaz olarak, aþaðýda belirtilen olumsuzluklarýn rapora yansýmasýna neden olmuþtur.

A.TŪRK ASILLI YABANCI UYRUKLULARA ÝLÝÞKÝN OLARAK

Dođrudan Tűrk vatandaþlýđýný kazanmýþ olup da Ýiþleri Bakanlýđýnýn izniyle vatandaþlýktan ayrýlmak ya da Tűrk vatandaþlýđýna suretiyle bir baþka devlet uyruđuna geçen çok sayýda Tűrk asýllý kiþi bulunmasýna karþýn, kayýtlarda bu konumdaki yalnızca 5 taþýnmaz sahibi olduđu gűzűkmektedir. Bu durumun, Tűrk asýllý kiþilerden bűyűk bűlűműnűn Tűrk kimlikleriyle, bir bűlűműnűn ise olduklarý bildiriminde bulunmadan, yeni kimlikleriyle taþýnmaz edinmiþ olmalarýndan kaynaklandýđý anlaþýlmaktadır.

B. TAÞINMAZIN NÝTELÝĐÝNE ÝLÝÞKÝN OLARAK

Tapu kayýtlarýnda taþýnmazýn tűrű, kullaným amacý, cinsi gibi niteliklerine iliþkin deđiþikliklerin Yabancý Ýþler Dairesi Baþkanlýđýna bildirilmemesi nedeniyle incelemeye esas alýnan verilerden bir bűlűmű taþýnmazlarýn gűncel niteliklerini deđil űnceki niteliklerini yansýtmaktadır. Örneđin; 4875 sayýlý Yasa kapsamýnda Tűrkiye'de kurulmuþ yabancý sermayeli ticaret þirketlerinin edindikleri taþýnmazlarýn toplam yűzűlűműnűn %88.62'si arazi ve bađ-bahçe %0.1'i iþyeri gűzűkmektedir.

C. TAÞINMAZLARIN BEDELLERÝNE ÝLÝÞKÝN OLARAK

Bedele iliþkin incelemede, 19.07.2003-31.12.2004 tarihleri arasýnda edinilen taþýnmaz deđerleri esas alýnmýþtir. Tapuya bildirilen ortalama birim deđerleri arasýnda űnemli farklar bulunmasý ve kimi satýþlarda taþýnmaz deđeri olarak gerçekçi olmayan miktarlar bildirilmesi, bedellerin isabetli biçimde belirlenmesini gűleþtirmektedir.

D. ÝÞLEM TARÝHLERÝNE ÝLÝÞKÝN OLARAK

Yabancý Ýþler Dairesi Baþkanlýđý arþivinde son iþlem tarihi itibarýyla yabancýlarýn edindikleri taþýnmazlara iliþkin bilgiler bulunmamaktadır. Gemiþte yabancý uyruklulara aiten Tűrk uyruklulara geçen taþýnmazlar konusunda bilgi bulunmadýđýndan dűnemler arasýnda bir karþýlaþtırma yapma olanađý bulunmamaktadır.

E. YABANCI SERMAYELÝ ÞÝRKETLERE ÝLÝÞKÝN OLARAK

Tapu Yasasýnýn 35. maddesinde 03.07.2003 gűnlű, 4916 sayýlý Yasayla yapýlan deđiþikliĖe kadar yabancý űlkelerde kurulan t

þirketlerinin Türkiye'de tapýnmaz edinmelerine ilipkin genel bir kural bulunmamaktadır. 4916 sayýlý Yasa ile yapýlan deðbiklikte 2004 yýlý sonuna kadar bu nitelikte yalnızca 5 þirketin tapýnmaz edindiði görülebilmektedir. Buna karþýlýk yabancı ülkelerde ticaret þirketlerinin Türkiye'deki iþtiraklerinin ya da hisse devri yoluyla tamamýna sahip olduklarý þirketlerin tapýnmazlarý konusunda yeterli bilgiye ulaþýlamamýþtýr. Bu dönemde yabancı þirketlerin doðrudan edindikleri tapýnmazlara ilipkin bilgilerin bölümünün raporun hazýrlandyđy tarih itibaryyla ilgili birime ulaþmamýþ olmasý da gçlý bir olasýlýktýr.

31.12.2004 itibaryyla Hazine Msteþarlýđy Yabancı Sermaye Genel Mdrld kayýtlarýnda "yabancı sermayeli þirket" olarak þirketin, 5880'inde yabancı sermaye payý %50 ve daha fazla görünmekte, diðerlerindeki yabancı sermaye payý ise %50'nin altýnda bulunmaktadýr. 4875 ve 6224 sayýlý Yasalar uyarýnca yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulmuþ olan þirketler ile yabancı ülkelerde kurulmuþ olup Türkiye'deki þirketlere iþtirak eden veya Türkiye'deki þirketleri devralmýþ yabancı þirketlerin sahip oldukları tapýnmazlara ilipkin olarak Yabancı Sermaye Genel Mdrld ve Yabancı Yþler Dairesi Baþkanlýđýnda sađlýklý bilgi bulunma

6224 ve 4875 sayýlý Yasalar dýþýndaki düzenlemelere göre ülkemize gelen yabancı sermayeli þirketlere (rneðin bankalar) ilipkin tapýnmaz bilgileri de kayýtlarda net olarak görülememektedir.

Yabancı sermaye payý %50'nin üzerinde olan 5880 þirketin Yabancı Sermaye Genel Mdrldndeki isimleri ile Tapu ve Kadastro Genel Mdrld TAKBYS sistemindeki isimleri bilgisayarda eþleþtirilerek, bunlardan tapýnmaz edinilerin belirlenmesine çalyþ Belirtilen sýnyrlamalar ve bilgisayar kayýtlarýndaki eþleþtirmede en küçük farklýlýđýn sonucu deðbirtmesi nedeniyle net sonuçla ulaþýlamadýđýndan yabancı sermayeli þirketlerle ilgili istatistik ve deðerlendirmeler eksik kalabilmektedir.

F. SURÝYE UYUKLULARA ÝLÝPKÝN OLARAK

Yabancı gerçek kpilere ait toplam 272.871.200 m2 yzlmndeki tapýnmazlarýn 241.467.705 m2'sinin Suriye uyruklulara ait görülmesi; bu toplam üzerinden yapýlan deðerlendirmelerde Suriyelilere ait tapýnmazlara ilipkin verilerin belirleyici olmasýna neden olmakta, tapýnmaz edinilmesine ilipkin dengeleri bozmaktadýr.

III. ÝKÝNCÝ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KÝPÝLERÝN TÜRKÝYE'DE TAPINMAZ EDÝNMELERÝ VE YABANCI ÜLKE UYGULAMALARI

1.TARÝHSEL GELÝÞÝM

A. OSMANLI DNEMÝ

Osmanlý ülkesinde, bazý fermanlar ayrýk tutulursa, 1868 yýlýna deðin yabancı kpiler tapýnmaz mal edinememiþlerdir. 16.06.1868 günlü Tebaa-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrýf Olmasý Hakkýnda Geçici Yasa ile yabancýlara Osmanlý ülkesinde tapýnmaz edinmek hakký bazý koþullara bađlý olarak tanýnmýþtýr. Yasaya göre;

- Yabancýlar, sahip olduklarý tapýnmazlara ilipkin konularda Osmanlý yargý sistemine tâbi olacaklardýr.
- Yabancýlar, Hicaz vilayetinde tapýnmaz edinemeyeceklerdir.
- Yabancı bir devletin uyrukludunu edinmek için Osmanlý uyrukludundan ýkmýþ olanlar bu Yasadan yararlanamayacaklardýr.
- Yasanýn ekindeki protokole katýlmamýþ devletlerin uyrukludundaki yabancýlar, hiçbir þekilde tapýnmaz edinemeyecektir.

Yabancýlarýn, bu yasaya göre edindikleri tapýnmazlara ilipkin haklarý, Birinci Dünya Savaþýna kadar devam etmiþtir. 02.11.1918 Kavanin-i Mevcudedede Uhudu Atikaya Müstenit Ahkamýn Lađv Hakkýnda Yasa ile yabancýlara önceden tanýnan akalý, yönetsel yargýsal nitelikteki tüm ayrýcalýklar kaldýrýlmýþtýr.

B. CUMHURÝYET DNEMÝ

1. Lozan Andlaþmasý

23 Ađustos 1923 günlü, 341 sayýlý Yasa ile yürürlüde giren Lozan Andlaþmasý ekindeki Ýkamet ve Selahiyeti Adliye Mukavelenamesinin 1. maddesine göre; andlaþmanýn bu bölümündeki hükümlerden her birinin diðer bađýtlý devletlerin uyruklarýna tapýnmazlarýna uygulanmasý asýndan tam karþýlýklýlık aranacađy belirtilmektedir.

Mukavelenamenin 3. maddesinde; öteki bađýtlý devletler uyruklarýnýn yürürlükteki düzenlemelere uygun olmasý koþuluyla Türk her þit tapýnýr ya da tapýnmaz mal edinmeye, bunlarý mülkiyetlerinde tutmaya ya da baþkasýna devretmeye haklarý olacađy belirtilmektedir.

Mukavelenamenin 5. maddesine göre ise; yabancı ortaklýklarýn, yürürlükteki düzenlemelere uygun olmasý koþuluyla her þit tapýnmaz mal edinmeye haklarý olacaktýr. Ancak tapýnmaz ediniminin ortaklýđýn temel kuruluþ amacý olmamasý gerekmektedir.

2. Tapu Yasasý

Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin tapýnmaz edinimi konusundaki temel düzenleme 22.12.1934 günlü, 2644 sayýlý Tapu Yasası yapılmýptýr. Bu Yasanýn 03.07.2003 günlü, 4916 sayýlý Yasa ile deđibik 35. maddesinin Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 günlü E.2003/70, K.2005/14 sayýlý Kararıyla iptal edilmesi üzerine 29.12.2005 günlü, 5444 sayýlý Yasa ile 2644 sayýlý Tapu Yasasının maddesi yeniden düzenlenmiřtir.

Tapu Yasasının 35. maddesinin yeni metninin yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de tapýnmaz edinmeleri konusunda getirdiđi baplıca deđibiklikler řunlardýr:

- 35. maddenin 4916 sayýlý Yasayla düzenlenen önceki metninde; "karşýlýklý olmak ve yasal sýnyrlamalara uyulmak" kořulu; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliđe sahip ticaret řirketleri için aranmakta iken, yeni metinde bu kořulun yalnızca yabancı uyruklu gerçek kişiler için aranması öngörülmüřtür.

- Önceki metinde; tapýnmaz türü ayýrýmý yapılmaksýzýn, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliđe sahip ticaret řirketlerinin otuz hektara kadar "tapýnmaz" edinebilecekleri ve bir üst sýnyr saptanmaksýzýn otuz hektardan fazla tapýnmaz edinilmesinin Bakanlar Kurulunun kararına bađlý olduđu belirtilmiřken, yeni metinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ancak, "ibyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planý veya mevzii imar planý içinde bu amaçlarla ayrılýp tescil edilen tapýnmazları" edinebilecekleri ve edinilecek tapýnmaz yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçmeyecek miktarý otuz hektara kadar artýrmaya Bakanlar Kurulunun yetkili olduđu belirtilmiřtir.

- Önceki metinde; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sýnyrlý ayni hak edinmelerinde karşýlýklýlık kořulu aranmayacađý kurala bađlı olarak edinilecek yüzölçümü konusunda açık bir düzenlemeye yer verilmemiřken, yeni metinde, bu konuda; yabancı gerçek kişiler için sýnyrlý kořulu ve yüzölçümü sýnyrlamasý getirilmiřtir.

5444 sayýlý Yasa yukarıda belirtilenlerin dýbýnda; karşýlýklýlýđýn tanýmý, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin toprak edinemeyecekleri bir ilde toplam olarak sahip olacakları tapýnmaz yüzölçümü gibi konularda kimi deđibiklikler içermektedir.

35. maddenin yeni metni, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de tapýnmaz edinimleri konusunda önceki metne oranla önemli değişiklikler sayýlabilecek kimi kısytlamalar getirmiřtir. Buna karşýlık, maddenin ikinci fıkrasında; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliđe sahip ticaret řirketlerinin, "ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde tapýnmaz mülkiyeti ve tapýnmaz edinimi sýnyrlý ayni hak" edinebileceklerinin belirtilmesiyle yetinilmiř; maddenin yedinci fıkrasında da; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kamu yararý ve ülke güvenliđi açýsýndan tapýnmaz sahibi olamayacakları yerler sayýlmýptýr.

Yeni düzenlemeyle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan ticaret řirketlerinin tapýnmaz edinmeleri konusundaki, karşýlýklý olmak ve 30 hektarı geçmemek kořulları kaldırılmýptýr.

2. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLUYLA TAPINMAZ EDİNMELERİ

A. KARŞILIKLILIK İLKESİ ÇERÇEVESİNDE TAPINMAZ EDİNME

2644 sayýlý Tapu Yasasının inceleme dönemi içinde yürürlükte olan 35. maddesi yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de tapýnmaz edinmelerini; karşýlýklý olmak ve yasayla getirilen sýnyrlamalara uymak kořullarına bađlamýptýr.

Devletler arası ilipkilerde karşýlýklý ipelem esasý, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının dođal sonuçlarından biridir. En az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkesinde diđerinin vatandaşlarına aynı nitelikteki hakları tanımaları durumudur.

Tapu Yasasının inceleme döneminde yürürlükte bulunan 35. maddesinde aranan karşýlýklýlýđýn, yasal ve eylemli karşýlýklýlık ilkesine duraksama yoktur. Yabancı devleti ile Türkiye arasında bir sözleşmenin bulunması, Tapu Yasasının 35. maddesi çerçevesinde karşýlýklýlýđýn gerçekleştirilmesi için yeterli deđildir. Ahdi karşýlýklýlık da denilen ve kaynađını sözleşmeden alan karşýlýklýlık, eylemli ipelemin uygulanmakta olduđunu göstermez. Yabancı bir devlet; Türk uyruklular için bazı sýnyrlamalar getirmiş ise (yer, miktar, süre, izin alma, ikamet yönünden), o devletin uyruklusu da ancak Türkiye'de aynı sýnyrlamalara bađlı olarak tapýnmaz edinebilir.

Maddenin yeni metninde, "Karşýlýklýlýđýn tesbitinde hukuki ve fiili durum esas alınýr" denilmektedir. Ancak; karşýlýklýlıktan söz ederken, ülkelerin sosyo-ekonomik gelişme durumu da eş düzeyli olarak bakılması gerekir. Vize uygulamaları ve satın alma güçleri arasında oluşan uçurumlar karşýlýklýlık ilkesinin eylemli olarak gerçekleştirilmesini, iki ülke vatandaşlarının tapýnmaz ediniminde engelleyici konumda olmalarını önemli ölçüde engellemektedir.

Ülkemizde tapýnmaz edinmek isteyen yabancılar, vatandaş oldukları ülkenin durumuna göre çeşitli gruplara ayrılmaktadır. Bu gruplandırma şöyledir:

- Tapýnmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşýlýklýlık bulunan ülkeler (88 ülke),
- Tapýnmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşýlýklýlık bulunmayan ülkeler (33 ülke),

- Vatandaşlarý, Türkiye'de sadece bina mülkiyeti edinebilen ülkeler (26 ülke),
- Vatandaşlarý, Türk Dýipleri ve Ýçipleri bakanlýklarýnýn ortak izniyle tapýnmaz edinebilen ülkeler (6 ülke).

Yukarıdaki gruplardan herhangi birinde yer almayan 37 ülke bulunmaktadır. Bu ülkelerin uyruklarýnýn, günümüze kadar Türkiye tapýnmaz edinimine ilþkin bir istemleri olmadýðýndan; karþýlýklýlık durumlarýnýn belirlenmesi bakımýndan, gerek Dýipleri Bakanlýðýna gerekse Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüðünde yeterli bilgi bulunmamaktadır.

B. YASAL SINIRLAYICI KURALLAR

1. Tapu Yasası

2644 sayılı Tapu Yasası'nın 27.07.2005 tarihine kadar yürürlükte olan 35. maddesine göre, yabancı gerçek kişiler;

- Karþýlýklý olmak,
 - Yasal sýnırlamalara uymak,
 - 30 hektardan fazla olmamak (yasal miras hariç),
- kopuluyla Türkiye'de tapýnmaz edinebilmektedirler.

2. Köy Yasası

442 sayılı Köy Yasası'nın 87. maddesi yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde tapýnmaz edinimlerini yasaklamaktaydı. Bu kararın 03.07.2003 günlü, 4916 sayılı Yasanın 38/a maddesi ile yürürlükten kaldırılmıþtır.

2644 sayılı Yasanın 29.12.2005 günlü, 5444 sayılı Yasa ile deðiþik 35. maddesinde; yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de ancak mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planý veya mevzi imar planý içinde bu amaçlarla ayrılýp tescil edilen tapýnmazlarý edinebilecekleri öngörülmüþ, ancak ticaret þirketleri yönünden bir kısıtlama getirilmemiþtir.

3. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yasası

1981 yılında çıkarılan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yasası uyarınca; birinci ve ikinci derece askerî yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tapýnmaz edinemezler.

Mukabele-i Bilmisil Yasası

28.05.1927 günlü, 1062 sayılı Hudutlarý Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaalarý Emlakine Karþý Mukabele-i Bilmisil Tedabiri Ýttihazý Hakkýnda Yasa'nın 1. maddesinde; "Ýdari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi Ýcra Vekilleri Heyeti kararıyla Hükümet tarafından mukabele-i bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulât ve gayrimenkulâtına vaziyet olunabilir." denilmiþtir.

5. Türk Vatandaşlıðý Yasası

4403 sayılı Türk Vatandaşlıðý Yasası'nda, vatandaşlıðın kazanılması ve kaybedilmesi baðlamında, tapýnmaz edinimine ilþkin düzenlemelere de yer verilmiþtir.

Yasa'nın (29.06.2004 günlü, 5203 sayılı Yasayla deðiþik) 29. maddesinde; "Bu Yasa gereðince Türk Vatandaşlıðını kaybedenlerin kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulur. Ancak doðumla Türk vatandaþý olup da, Ýçipleri Bakanlýðýndan vatandaşlıktan çýkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çýkma belgesinde kayıtlı reþit olmayan çocukları; ... Türk vatandaşlığına haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Yasa'nın 33 ve 35. madde hükümleri saklıdır." denilmiþtir.

6. Özel Öðretim Kurumlarý Yasası

08.06.1965 günlü, 625 sayılı Özel Öðretim Kurumlarý Yasası'nın 20. maddesinde; "Bu Yasa'nın yürürlüðe girdiði tarihten önce kurulmuş ve tarafýndan açılmıþ bulunan özel öðretim kurumlarının … yeni arazi edinimleri ve kapasitelerini en fazla beþ misline kadar arttırabilmeleri Bakanlar Kurulunun kararına baðlıdır. Bunun dýþında binalarý geniletilmez, çoðaltýlamaz, þubeleri açýlamaz, binaların yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inþa edilemez, herhangi bir suretle mülk edinilemez veya kiralanamaz. Mevcut binalarda ihtiyaç halinde yapılacak tamirat ve tadilat Bakanlýðın iznine tabidir." denilmiþtir.

C. YABANCILARIN TÜRKÝYE'DE TAPINMAZ EDÝNEBÝLME YÖNTEMÝ

Ülkemizde tapýnmaz edinmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler, Tapu Yasası'nın 35. maddesi uyarınca karþýlýklý

ilkesine ve yasal sýnýrlamalara tâbi olduklarýndan, öncelikle bu durumlarýn saptanmasý gerekmektedir.

Yabancýlarýn tabýnmaz ediniminde izlenen yöntem açýsýndan, Hatay Ýlimizdeki özel durum ile ilgili bazý bilgileri burada verme yarar vardýr.

3. BAZI ÜLKELEERDEKÝ UYGULAMALAR

Almanya'da, yabancý gerçek ve tüzel kípilerin bu ülkede tabýnmaz edinmeleri konusunda 30 Temmuz 1998'den önce bazý sýnýrlamalar bulunmaktaydý. Bu tarihte yürürlüde giren Medeni Yasanýn Uygulanmasýna Ýlipkin Yasanýn 86. maddesi ile bu kýsýtlamalar kaldýrýlmýþtýr. Ancak Federal Hükümetin, yabancýlara tabýnmaz satýpý konusunda düzenleyici bazý ipler yapýlmasýna karar verildiðini bildiren bir karar almamýþtýr. Ancak Federal Hükümetin, yabancýlara tabýnmaz satýpý konusunda düzenleyici bazý ipler yapýlmasýna karar verildiðini bildiren bir karar almamýþtýr.

Ýngiltere'de, tabýnmaz edinimi konusunda yabancý gerçek ve tüzel kípiller için bir sýnýrlama yoktur.

Ýspanya'da, 1986 yýlýna kadar tüm yabancý uyruklular için geçerli kimi kýsýtlamalar varken, Avrupa Birliði üyesi olduðü sonrasýnda, Avrupa Birliði Topluluðu Sözlþmesi uyarýnca, üye devlet vatandaşlarý için belirli bölgeler dýþýnda bu kýsýtlamalar kaldýrýlmýþtýr.

Ýspanya'da, tabýnmazlar üzerinde mülkiyet ve sýnýrlý ayni haklarýn ediniminin ulusal güvenlik nedeniyle sýnýrlandýðý bölgeler ayrýlmýþtýr;

- Ýspanya kyyýllarý,
- Katalanya, Cebelitarýk, Kadiz Körfezi ve Fransa sýnýr bölgeleri,
- Kuzey Afrika'daki Ýspanyol topraklarýdýr.

Ýlk iki gruba giren bölgelerde tabýnmaz edinimi, Ýspanyol vatandaşlarý için de askeri makamlardan izin alınmasýný gerektiren bir durumdur. Kuzey Afrika'daki Ýspanyol topraklarýna ilipkin sýnýrlama ve yasaklar ise sadece AB üyesi devlet vatandaşý olmayan gerçek ve tüzel kípiller için geçerlidir. Bu sýnýrlamalar, hisselerinin %50'sinden fazlasý AB üyesi devlet vatandaşý olmayan gerçek ve tüzel kípiller için uygulanmaktadır.

Ýspanya'da yüzölçümü 82,2 km2 den küçük adalar üzerinde AB üyesi ülke vatandaşlarý dýþýndaki, yabancýlarýn mülk edinmeleri yasaklanmaktadır. Diðer bölgelerde ise; yabancýlarýn mülkiyetinde bulunan toplam alanýn, o bölgenin yüzölçümünün %15'ini aþmamak gerekmektedir. Bu oran; Kadiz Körfezi ve Cebelitarýk'ta %10, Kuzey Afrika'da %5'tir.

Macaristan'da, genel kural olarak yabancý gerçek veya tüzel kípiller yetkili makamlarýn izni ile tabýnmaz edinebilmektedir. Karþýlýklýlık yoksa veya kamu yararýna aykýrý bir durum söz konusu ise yabancýlarýn istemi reddedilebilmektedir. Ülkeye yasal yollardan göçmen olarak gelenlere, kendilerine tabýnmaz baðýplanmýþ veya miras býrakýlmýþ olanlara ve gelirleriyle en az beþ yýl süreyle Macaristan'da yapamýný sürdürebilecek olanlara tabýnmaz edinme izni verilebilmektedir. Özel koruma bölgelerinde veya tarýmsal alanlarda yabancýlarýn sadece veraset yoluyla tabýnmaz edinebilmektedir.

Ýtalya'da, yabancýlarýn tabýnmaz edinmeleri özel bir sýnýrlamaya tâbi tutulmamýþtýr. Bununla birlikte, kamu güvenliðinin gerekleri durumunda, Hükümet tarafýndan bazý sýnýrlamalar konulabilmektedir.

Ýrlanda Cumhuriyeti'nde, tarýmsal amaçla kullanýlacak arazilerin yabancýlar tarafýndan edinimine bazý sýnýrlamalar getirilmemiþtir. Yabancýlarýn tarýmsal amaçla iki hektardan büyük arazi edinebilmeleri için Tarým Bakanlýðýnýn izni gerekmektedir. Ýrlanda'nýn Avrupa Birliði'ne katýlmasýndan sonra, Avrupa Topluluðu Sözlþmesi uyarýnca, yerleþme serbestisinden yararlanmak isteyen AB üyesi devletlerin vatandaşlarý için izin kopulu kaldýrýlmýþtýr.

Ýsveç'te, yerleþim yeri bulunmayanlarýn, bu ülkede beþ yýldan beri yapamayanlarýn, Ýsveç vatandaşý ile evli olmayanlarýn ve birkeret tabýnmaz edinebilmeleri için yetkili makamlardan izin almalarý gerekmektedir.

Yunanistan'da, yabancý gerçek ve tüzel kípiller, sýnýr bölgeleri dýþýnda tabýnmaz edinebilmektedirler.

22.06.1927 tarihli Kararname ve daha sonra çýkarýlan bazý kararnameler ile belirlenen bazý sýnýr bölgelerinde, tüm yabancýlar tabýnmaz edinimine çepitli kýsýtlamalar getirilmemiþtir. Yabancýlar, bazý bölgelerde ise 15 yýl boyunca sadece yerleþtikleri bölgede tabýnmaz edinebilmektedirler.

Bu yasal düzenlemenin, Avrupa Topluluðu Mahkemesinin 305/87 sayýlý kararý ile Topluluðu kuran antlaşmanýn bazý maddelerine aykýrý bulunmasý üzerine Yunanistan, Avrupa Birliði'ne üye ülkelerin vatandaşlarý bakımýndan sýnýrlamalarý kaldýrmýþtýr.

Suriye'de, yabancýlar karþýlýklýlık ilkesi çerçevesinde ve Ýçişleri Bakanlýðýnýn izniyle kent merkezlerinde tabýnmaz mal edinebilmektedirler.

Bulgaristan'da, yabancý gerçek ve tüzel kípiller sadece bina edinebilmektedirler. Bina dýþýndaki tabýnmazlara, bu ülkenin yasal düzenlemeleri uygulanmaz.

göre bir þirket kurmak veya kurulmuþ bir þirkete ortak olmak, özelleþtirme ve dođrudan yabancı yatýrým yollarýyla sahip olunabilmektedir.

Ýsrail topraklarýnýn %93'ü devlete, %7'si yerel yönetimlere ve özel hukuk kípilerine aittir.

Ýsrail Toprak Konseyinin 371 sayýlý Kararýna göre; bir yabancıýn arazi edinebilmesi için, Kýrsal ve Tarýmsal Toprak Komitesi önerisi ve Toprak Konseyi Baþkanýnýn onayý gerekmektedir. Arazi edinme hakký, bir tapýnmazýn beþ yýldan uzun süre için kullandığına da kiralama hakkýnýn bir sözleşmeyle yabancı kipiye geçmesi anlamýna gelmektedir.

Ýsrail topraklarýnýn %7'sini oluþturan, yerel yönetimlere ve özel hukuk kípilerine ait araziler üzerinde ise yabancı uyruklu gerçek tüzel kípilerin tapýnmaz edinmelerine ilipkin bir kýsýtlama yoktur.

Ýran'da, yabancı gerçek veya tüzel kípiller tarým arazisi edinmemektedir. Tarým arazisi dýbýnda tapýnmaz edinmek isteyen yabancıların bapvurularý Dýpipleri Bakanlýđýnca karþýlýklýlık ilkesi bakýmýndan deđerlendirilmektedir. Ýran'daki sürekli yerleşik verecek yabancılar, sahip oldukları tapýnmazları ülkeden ayrýlýklarýndan itibaren altý ay içinde bir Ýran vatandaþına veya bu yasa olarak tapýnmaz edinebilecek durumdaki bapka bir yabancıya devretmek zorundadır.

Ermenistan'da, yabancı gerçek ya da tüzel kípiller, arazi dýbýnda her tür tapýnmaz edinebilmektedirler. Yabancıların miras veya yoluyla edindikleri arazileri bir yýl içerisinde tasfiye etmeleri gerekmektedir.

Gürcistan'da, yabancı gerçek ve tüzel kípilerin tapýnmaz edinmesi konusunda bir kýsýtlama yoktur.

IV. ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KÝÞÝLERE AÝT TABINMAZLARA ÝLÝÞKÝN ÝSTATÝSTÝKSEL ANALÝZLER

1. TANIM VE AÇIKLAMALAR

A. TANIMLAR

Bu bölümde, çalıþma içerisinde belirtilen çeþitli yasa, terim ve ifadelerin tanım, açıklama ve kapsamları hakkında bilgi verilmiştir.

Bedel: Tapýnmazın tapu harcına esas tutulan ve emlak vergisine esas deđerinden düşük olmayan bedelidir.

Cođrafi Bölge, Ýli ve İlçeler: 31.12.2004 itibarıyla ülkemizde 7 cođrafi bölgede 81 il ve bunlara bađlı 850 ilçe ile 73 il merkezi (mülki ilçe) bulunmaktadır.

Tapu kayıtlarına göre, 7 cođrafi bölgede de yabancı gerçek kípilere ait tapýnmazlar bulunmaktadır.

Yabancı gerçek kípilere ait tapýnmazların bulunduđu illerin bölgelere göre dađýlımına bakıldığında; Marmara, Ege, Akdeniz ve Anadolu'da yer alan tüm illerde; Karadeniz ve Güneydođu Anadolu Bölgesinde bulunan illerin %89'unda ve Dođu Anadolu Bölgesi illerinin %43'ünde yabancıların tapýnmaz edinmiş oldukları görülmektedir.

Yabancı gerçek kípilere ait tapýnmazların bulunduđu ilçelerin bölgelere göre dađýlımı incelendiğinde ise, Marmara Bölgesinde %74'ünde, Akdeniz Bölgesindekilerin %60'ında, Ege Bölgesindekilerin %57'sinde, Yıç Anadolu Bölgesindekilerin %29'unda, Karadeniz Bölgesindekilerin %26'sında, Güneydođu Anadolu Bölgesindekilerin %25'inde ve Dođu Anadolu Bölgesindekilerin %10'unda yabancıların tapýnmaza sahip oldukları saptanmıştır.

Ülkemizdeki 81 ilin %86'sında (70 il) yabancıların tapýnmaz edindikleri görülmektedir. Yabancıların tapýnmaza sahip olmadığı ise, Karadeniz Bölgesinde; Gümüşhane ve Bayburt, Dođu Anadolu Bölgesinde; Ağrı, Bingöl, Bitlis, Erzincan, Erzurum, Hakkari, Van, Güneydođu Anadolu Bölgesinde; Siirt'tir.

Ülkemizde, büyükşehir belediyesi olan 16 il bulunmaktadır. Bu illerden sadece Erzurum'da yabancılar için tapýnmaza rastlanmamıştır.

850 ilçeden 99'u, büyükşehir belediyesi sýnırları içinde, 751'i ise dýbýndadır. 73 merkez ilçeden, 14'ünde yabancılar için tapýnmaz bulunmaktadır.

Büyükşehir belediyesi sýnırları içindeki 99 ilçeden 90'ında (%92) ve diđer 751 ilçenin 213'ünde (%28) de yabancıların tapýnmaz bulunmaktadır.

Büyükşehir belediyesi sýnırları içerisinde yer almasına karþın, yabancıların tapýnmazı bulunmayan ilçeler: Ankara'da Akyurt, Elmadađ ve Kalecik; Erzurum'da Merkez ve Ilýca; Ýzmir'de Bayındır; Sakarya'da Akyazý ve Ferizli'dir.

Yabancıların tapýnmaz edinmiş oldukları ilçelerin illere göre dađýlımına bakıldığında; Mersin, Ýstanbul, Kocaeli ve Muđla illerinde (il merkezleri dahil) ve ayrıca Ýzmir'de %93, Hatay'da %92, Yalova'da %83, Edirne ve Tekirdađ'da %78, Bursa'da %76, Antalya'da %73, ve Adana'da %69 oranında dađýlım olduđu görülmektedir.

Merkez ilçeler (il merkezleri) dahil 923 ilçenin 362'sinde (%39) yabancýlara ait tapýnmaz bulunmakta olup, söz konusu edinimlerin özellikle il merkezleri ile büyükbehirlerde yođunlaýtýđý görülmektedir.

Kipi Sayýsý: Ülkemizde tapýnmaz edinmiđ olan yabancý gerçek kípilerin sayýsýdır. Ayný kípinin birden fazla tapýnmaza sahip olma durumlarında, kipi sayýsý "1" olarak alýnmýđ ve bu sayý kípinin edinmiđ olduđu ilk tapýnmaz (edinme tarihi itibarýyla) ile eđleptirilmiđi nedeniyle, rapor içerisinde yer alan bazý çizelgelerde tapýnmaz sayýsý veya yüzölçümü alanlarý dolu gelirken, kipi sayýsý "0" gelebilmektedir.

Tapýnmaz Sayýsý: Yabancý gerçek kípilerin mülkiyetinde bulunan tapýnmazlarýn sayýsýdır. Ayný tapýnmaz, birden fazla iþlem edinim tarihine göre ilk sýrada yer alan kayýttaki tapýnmaz (kipi sayýsýnda olduđu gibi) "1" olarak alýnmýđtır. Bu tapýnmazýn da tarihlerde görmüþ olduđu iþlemlere ait kayýtlarda ise tapýnmaz sayýsý "0" olarak alýnmýđtır.

Türk Asýllý Yunanistan Uyruklular: Bu taným tapu sicili açýsýndan Yunanistan vatandaþý olan Batý Trakya Türkleri için kullanýlmaktadır.

B. AÇIKLAMALAR

Bu çalıþmada Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüđünden alýnan, 31.12.2004 tarihi itibarýyla yabancý gerçek kípilere ait tapýnmaz bilgileri incelenmiþtir. Tapu sicil iþlemleri 31.12.2004 öncesinde gerçekleştirilmiþ bazý tapýnmazlara ilipkin bilgiler; henüz veri giriþi yapılmadıđý için kayýtlara yansýmamýđ olabilir.

Belirtilen kayýtlar içinde Türk asýllý Yunan uyruklular da vardýr. Çalıþmamızda sadece Türkiye toplamý için genel durum incelemiđ "yabancý" ve "Türk asýllý, Yunanistan uyruklu" olarak ikili ayrıma yer verilmiþ, diđer bölümler ise yabancýlarýn tamamý açýsýndan alýnmýđtır.

Çalıþma kapsamýnda incelenen veri seti toplam 77.643 kayýttan, her kayýt ise 21 alandan (deđikenden) olupmaktadır. Söz konusu alanlar içinde tanımlayıcı olarak ele alýnabilecek olan 3 farklı deđikendir (3 farklı içerik), kullaným amacý (3 farklı içerik) ve cins (2269 farklı içerik) yer almaktadır. Bunlarýn dýþýndaki diđer deđikendir ise uyruk, yerleþim yeri (il, ilçe, köy/mahalle) nitelik bileþenleri, kayýt tarihi, edinim nedeni (30 farklı içerik), yüzölçümü, kipi ve tapýnmaz sayýsý vb. dir.

Tapýnmazýn tür tipi olarak; arsa/arazi (boþ), arsa/arazi (binalý, meskenli) ve bađýmsýz bölüm (konut) kategorileri bulunmaktadır. Tapýnmazýn kullaným amacý olarak; mesken, iþ/ticaret, eđlence/toplantý, okul/eđitim, hastane/tedavi, depo/antrepo/ardiye, elçilik/askeri, fabrika, dini, zirai, yol, otel ve bilinmeyen kategorileri vardýr. Tapýnmazýn cins deđikendir ise; dükkân, mađaza, sosyal tesis, mesken, bahçe, arsa gibi tapýnmazýn niteliđi hakkında bilgi veren alt deđikendir yer almaktadır.

Cins kategorisinde 2269 farklı içerik bulunmasýnýn nedeni; ayný içeriđe sahip alanlarýn farklı ifadelerle temsil edilmesidir.

Ýstatistiksel analizler yapabilmek için cins ve edinim nedeni alanlarýnýn gruplanmasýna gereksinim duyularak nitelik açýsýndan arazi/tarla, arsa, bađ/bahçe, konut, turistik tesis ve iþyeri beklinde 6'ly; edinim nedeni açýsýndan ise tapu kayýtlarýnda 30 farklı iþlemlerle ilgili sýnyflandýrýlan deđikendir satýp, miras, mahkeme kararı, kadastro, diđer gibi ifadelerden oluþan 5 kategori halinde yeniden gruplandýrýlmýđtır.

Tarihsel geliþim içerisinde tapýnmaz edinimine ilipkin çeþitli mevzuatýn (yasa ve fermanlar) yürürlükte olmasý ve 2644 sayılı Tapu Kanununa göre yabancýlarýn tapýnmaz edinmelerine yönelik 35. maddesinin çeþitli tarihlerde deđiptirilmiþ olmasý nedeniyle, incelenen tapu kayýtlarýnda ayný zamanda belirli tarih aralýklarýna göre yapılmasý geređi ortaya çýkmýđtır.

TKGM bilgi iþlem kayýtlarýnda; mahalle, köy, belediyeler (alt kademe belediyeleri dahil) ayný sütunda (mah/köy adlý alan) ve sadece metin formatýnda belirtilmiþtir. Bu nedenle; ilgili tapu sicil müdürlüklerince düzenlenerek merkeze gönderilen ve merkezdeki bilgi iþlem kayýtlarýna esas olan bilgi formlarýnda, adý yazýlý yerleþim yerlerinin köy veya mahalle olup olmadýđý ayrýbtýrýlamamakta; keza söz konusu yerleþimin behir ya da kasaba belediyesinin sýnyrlarý içindeki bir mahalle olup olmadýđý bilinmemektedir.

Bu nedenlerle TKGM kayýtlarý, DÝE'nin 31.12.2004 tarihli idari bölünüþ yapýsýna göre, il ve ilçe ayrılmýnda incelenebilmeyiþ olup ilçe ve ilçe merkezleri olarak; il toplamlarý, merkez ilçeler (il merkezleri), büyükbehir belediyesi olan illerin ilçeleri ve diđer ilçeler olmak üzere dört kategoride farklılaþtýrýlmýđtır.

C. VERÝLERÝN ANALÝZ ESASLARI

Yapýlan istatistiksel analizler sonucunda elde edilen bilgiler, bir bütünlük ve sýra oluþturacak þekilde çizelgeleptirilmiþtir. Çizelgeleme sýralama ölçütü olarak "yüzölçümü" büyüklüđü dikkate alýnmýđ, yüzde hesaplamalarý ise ana toplamlar üzerinden yapılmýđtır. Niteliđine göre (arsa, arazi ve tarla, iþyeri vb.) verilen çizelgelerde ayný mantýk çerçevesinde gerçekleştirilmiþtir. Böylece, tapýnmazýn niteliđine göre ilk on gruplamalarýnda gerçekte deđikendirin kolaylýkla izlenebilmesi sađlanmýđtır. Yüzdeler ise hem grup toplamý için hem de her alt kalem için ana toplamlara ayrı ayrı oranlanmak suretiyle elde edilmiþtir.

Çalybmada, yabancý gerçek kibilerin ðlkemizde edinmiþ olduklarý tapýnmazlara ait analiz çizelgelerini içeren kýsýmlar ayný sisteminde ele alýnmýþtir. Buna göre; her bir kýsým, tapýnmazlarýn nitelikleri, tapuda iþlem gördükleri tarih ve cođrafi bölgelere göre yüzölçümü büyüklüđüne göre yapýlan sýralama dikkate alýnarak; ilk on il, ilk on ilçe ve ilk on uyruk bilgilerinden olupacak þekilde

2. YABANCI GERÇEK KÝÞÝLERE AÝT TAPINMAZLARIN GENEL DURUMU

Bu bölümde, yabancý gerçek kibilere ait tapýnmaz kayýtlarý "yabancý", "Türk asýllý Yunan uyruklular" ve "Suriye uyruklular" olarak ayrýmda incelenmiþtir.

A. TAPINMAZIN NÝTELÝĐÝ

* Türkiye'de tapýnmaz edinmiþ olan yabancý gerçek kibilerin sayýsý 51.012, bunlara ait tapýnmaz sayýsý 47.240 ve bu tapýnmazlarýn yüzölçümü 272.871.200 m2 dir. Yabancýlara ait tapýnmazlarýn yüzölçümünün, kadastrusu yapýlmýþ alanlarýn yüzölçümüne (38,9) oraný yüzbinde 71'dir. Gerçek kibilerin 12.924' Türk asýllý Yunan uyruklu, 2469'u Suriye uyruklu, 35.619'u da diđer yabancý uyruklulardýr.

Tapýnmazlarýn sayý olarak 11.508'i Türk asýllý Yunan uyruklu, 4596'sý Suriye uyruklu, 31.136'sý ise diđer yabancýlara aittir.

Tapýnmazlarýn yüzölçümü olarak 3.688.066 m2 si Türk asýllý Yunan uyruklulara, 241.467.705 m2 si Suriye uyruklulara, 27.715.824 m2 si ise diđer yabancýlara aittir.

* Ýncelemenin kapsamýnı oluþturan tapýnmazlarýn sahiplerinden %25.4' Türk asýllý Yunan uyruklular, %4.8'si Suriye uyruklular, %69.8'i ise diđer yabancýlardýr. Tapýnmazlarýn sayýsal dađýlýmýna bakýldýđýnda, Türk asýllý Yunan uyruklulara ait tapýnmazlar %24.3'n Suriye uyruklulara ait tapýnmazlar toplamýn %9.7'sini diđerleri ise %65.9'unu oluþturmaktadır. Ancak sahip olunan tapýnmazlarýn yüzölçümü dikkate alýndýđýnda ortaya farklý bir görüntü çýkmaktadır. Buna göre, ðlkemizde tapýnmaz edinmiþ olan tapýnmazlarýn %24.4'n oluþturan Türk asýllý Yunan uyruklular toplam yüzölçümü açýsýndan %1.4'lk paya sahiptir. Suriye uyruklular %88.5, diđerleri %10.1'dir.

Genel olarak bakýldýđýnda; her yabancý gerçek kipi baþýna dþen yüzölçümü 5.349 m2 iken; bu miktar Türk asýllý Yunan uyruklular 97.800 m2, Suriye uyruklular 97.800 m2, diđer yabancýlarda ise 778 m2 dir. Ayný farklýlyk tapýnmaz baþýna dþen yüzölçümünde de görülmektedir. Buna göre, tapýnmaz baþýna 5.776 m2 olan ortalama; Türk asýllý Yunan uyruklulara ait tapýnmazlarda 320 m2, Suriye uyruklular 52.538 m2, diđer yabancýlarda ise 890 m2 dir.

Tapýnmazýn niteliđi açýsýndan da benzer bir dađýlym görülmektedir. Toplam 231.806.494 m2 arazinin, Türk asýllý Yunan uyruklular 1.929.153 m2, Suriye uyruklular 214.284.516 m2, diđerleri 15.592.825 m2 sine sahiptir. 31.808.269 m2 bađ-bahçenin ise; Türk asýllý Yunan uyruklular 564.893 m2, Suriye uyruklular 25.713.937, diđerleri ise 5.529.439 m2 sine sahiptir.

* Tapýnmazlarýn nitelikleri açýsýndan yüzölçümü büyüklüđüne göre sýralamasýna bakýldýđýnda, birinci sýrayý 231.806.494 m2 olan ikinci sýrayý 31.808.269 m2 (%11.66) ile bađ ve bahçe, üçüncü sýrayý 5.055.918 m2 (%1.85) ile arsa, dördüncü sýrayý 3.972.200 m2 (%1.46) ile konut, beþinci sýrayý 175.637 m2 (%0.06) ile iþyeri ve altýncý sýrayý 52.680 m2 (%0.02) ile turistik tesis almaktadır (izelge:1).

* Arazi niteliđindeki tapýnmazlarýn %1'i Türk asýllý Yunan uyruklu yabancýlara, %93' Suriye uyruklulara, %6'sý diđer yabancýlara aittir. Arazi cinsinden yapýlmýþ edinimlerin cođrafi bölgelere göre dađýlymýna bakýldýđýnda; birinci sýrayý %48.5 ile Güneydođu Anadolu Bölgesi, ikinci sýrayý %47.8 ile Akdeniz Bölgesi, nc sýrayý ise %1.48 ile Marmara Bölgesi almaktadır.

* ðlkemizde, yabancý gerçek kibilere ait toplam 13.833 konutun 2.410'u Türk asýllý Yunan uyruklulara, 402'si Suriye uyruklulara, 11.021'i diđer yabancýlara aittir.

B. COĐRAFÝ BÖLGELER

* Yabancý gerçek kibilerin Türkiye'de sahip olduklarý tapýnmazlarýn toplam yüzölçümü açýsýndan %47'si Güneydođu Anadolu

* Ýkinci sýrayý Akdeniz Bölgesi almakta, bunu Marmara, Ege, Ý Anadolu, Dođu Anadolu ve Karadeniz Bölgeleri izlemektedir (izelge:2)

C. ÝLK ON UYRUK

Tapýnmazlarýn toplam yüzölçümü büyüklüđüne göre en büyük paya 241.467.705 m2 alanla Suriye uyruklular sahiptir. Suriye uyruklular 7.515.874 m2 ile Almanya, 4.724.552 m2 ile Lübnan, 4.279.531 m2 ile Yunanistan, 3.664.104 m2 ile Ýngiltere, 2.821.824 m2 ile ABD, 2.761.663 m2 ile Mýsýr, 841.262 m2 ile Fransa, 788.103 m2 ile Avusturya ve 681.420 m2 ile Hollanda izlemektedir (izelge: 3).

D. ÝLK ON ÝL

Ülkemizdeki yabancı gerçek kípilere ait tapýnmazlarýn dađýlýmýnda alan büyüklüdü açýsýndan ilk sýrayý, 117.205.283 m2 (%4) almaktadır. Hatay Ýlini; 55.030.989 m2 (%20.2) ile Kilis, 50.067.410 m2 (%18.3) ile Mardin ve 23.050.427 m2 (%8.4) ile Gaziantep, 5.473.282 m2 (%2) ile Ýstanbul, 3.483.903 m2 (%1.3) ile Muđla, 3.237.154 m2 (%1.2) ile Adana, 2.652.082 m2 (%1) ile Antalya, 2.325.332 m2 (%0.9) ile Ýzmir ve 1.678.414 m2 (%0.7) ile Bursa izlemektedir (Çizelge: 4).

Türk asýllý yabancılar; hem ilk on il, hem de diđer iller toplamýnda, kiþi sayýsý olarak toplamýn %25'ine, tapýnmaz sayýsý bakımýnda ise %26'sýna, diđer illerde %20'sine sahipken, tapýnmazlarýn toplam yüzölçümü açýsýndan ilk on ilde %1'ine, diđer illerde %10'una sahiptir (Çizelge: 4).

E. ÝLK ON ÝLÇE

Ülkemizde yer alan tüm ilçeler (il merkezleri dahil) için tapýnmazlarýn toplam yüzölçümü büyüklükleri dikkate alýnarak yapılan sýrayý birinci sýrayý 73.068.633 m2 (%26.78) ile Reyhanlý almaktadır. Hatay ilinde bulunan toplam 117.205.283 m2 lik yabancı tapýnmazlarýn 73.068.633 m2 si (%62) Reyhanlýdadýr. Bu ilçeyi 52.944.595 m2 (%19.4) ile Elbeyli, 40.069.172 m2 (%14.7) ile de Nusaybin ilçeleri izlemektedir (Çizelge: 5).

YABANCI GERÇEK KÝPÝLERE AÝT TAPINMAZLARIN GENEL DURUMU

Yabancýlara, Türk Asýllýlara ve Suriye Uyruklulara Ait Tapýnmazlarýn Niteliklerine Göre Dađýlýmý

Çizelge 1. Yabancýlara, Türk asýllýlara ve Suriye uyruklulara ait tapýnmazlarýn, niteliklerine, kiþi sayýsýna, tapýnmaz sayýsýna ve yüzölçümüne göre dađýlýmý

Sayýsý		%		Tapýnmaz		Yüzölçümü		Genel Toplam		Nitelikler		Kökeni		Kiþi		
Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	
100,00	100,00	272.871.200	100,00	51.012	100,00	47.240	100,00	272.871.200	100,00	Yabancı						
(Suriye hariç)		241.467.705	88,49	4.596	9,73	241.467.705	88,49	241.467.705	88,49	Türk asýllý						
12.924	25,34	11.508	24,36	3.688.066	1,35	11.508	24,36	11.508	24,36	Arazi	Suriye	1373	2,69			
2.880	6,10	214.284.516	78,53	2.633	5,16	214.284.516	78,53	2.633	5,16	Yabancı (Suriye hariç)		2.022	3,96	2.663		
5,64	15.592.824	5,71	11,82	6.798	14,39	5,64	15.592.824	5,71	11,82	Türk asýllý		1.255	2,66	1.929.153		
0,71	Toplam	6.028	11,82	6.798	14,39	0,71	Toplam	6.028	11,82	Toplam		84,95		Bađ-Bahçe		
Suriye	521	1,02	1,033	2,19	25.713.937	9,42	Suriye	521	1,02	Yabancı (Suriye hariç)						
817	1,60	905	1,92	5.529.439	2,03	817	1,60	905	1,92	Türk asýllý		1.301	2,55	540		
1,14	564.893	0,21	2,639	5,17	2.478	5,25	1,14	564.893	0,21	Toplam		5,25	31.808.269	11,66		
Arsa	Yabancı (Suriye hariç)	17.889	35,07	15.265	32,31	Arsa	Yabancı (Suriye hariç)	17.889	35,07	Toplam		47,46	22.245	47,09		
Türk asýllý	6.165	12,09	6.782	14,36	925.344	0,34	Türk asýllý	6.165	12,09	Toplam		0,34	Suriye	156		
0,31	198	0,42	266.436	0,10	24.210	47,46	0,31	198	0,42	Toplam		47,46	22.245	47,09		
5.055.918	1,85	Konut	Yabancı (Suriye hariç)	13.418	26,30	5.055.918	1,85	Konut	Yabancı (Suriye hariç)	13.418	26,30	11,020	23,33			
2.541.734	0,93	Suriye	329	0,64	402	0,85	2.541.734	0,93	Suriye	329	0,64	402	0,85	1.193.279	0,44	
Türk asýllý	2.414	4,73	2.411	5,10	237.189	0,09	Türk asýllý	2.414	4,73	Toplam			16.161	31,68		
13.833	29,28	3.972.203	1,46	Turistik Tesis	Yabancı (Suriye hariç)	289	0,57	13.833	29,28	Turistik Tesis	Yabancı (Suriye hariç)	289	0,57			
217	0,46	49.980	0,02	Türk asýllý	29	0,06	217	0,46	49.980	0,02	Türk asýllý	29	0,06	30	0,06	
Suriye	1	0,00	1	0,00	53	0,00	Suriye	1	0,00	Toplam		319	0,63	248		
0,52	52.680	0,02	Ýþyeri	Yabancı (Suriye hariç)	1.184	2,32	0,52	52.680	0,02	Ýþyeri	Yabancı (Suriye hariç)	1.184	2,32	1.066	2,26	
137.314	0,05	Türk asýllý	382	0,75	490	1,04	137.314	0,05	Türk asýllý	382	0,75	490	1,04	28.841	0,01	
Suriye	89	0,17	82	0,17	9.482	0,00	Suriye	89	0,17	Toplam		1.655	3,24	1.638		
3,47	175.637	0,06	Tapýnmazlarýn, Kiþi Sayýsýna, Tapýnmaz Sayýsýna, Yüzölçümüne ve Cođrafi Bölgelere Göre				3,47	175.637	0,06	Tapýnmazlarýn, Kiþi Sayýsýna, Tapýnmaz Sayýsýna, Yüzölçümüne ve Cođrafi Bölgelere Göre						

Çizelge 2. Türkiye toplamý Bölge Adý Kökeni Kiþi

Sayýsý		%		Tapýnmaz		Yüzölçümü		Genel Toplam		Nitelikler		Kökeni		Kiþi			
Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%	Sayýsý	%		
100,00	100,00	272.871.200	100,00	51.012	100,00	47.240	100,00	272.871.200	100,00	Yabancı							
Anadolu Bölgesi		128.735.197	47,18	688	1,35	1.974	4,18	128.735.197	47,18	Anadolu Bölgesi							
Yabancı	15.030	29,46	13.443	28,46	124.818.828	45,74	Yabancı	15.030	29,46	Türk asýllý							
0,04	31	0,07	11.475	0,00	Marmara Bölgesi	Yabancı	7.838	15,37	0,04	31	0,07	11.475	0,00				
7.419	15,70	6.683.781	2,45	Türk asýllý	11.051	21,66	7.419	15,70	6.683.781	2,45	Türk asýllý	11.051	21,66	9.416	19,93		
2.743.260	1,01	Ege Bölgesi	Yabancı	13.288	26,05	11.035	23,36	2.743.260	1,01	Ege Bölgesi	Yabancı	13.288	26,05	11.035	23,36		
6.760.720	2,48	Türk asýllý	1.790	3,51	2.000	4,23	905.703	0,33	6.760.720	2,48	Türk asýllý	1.790	3,51	2.000	4,23	905.703	0,33
Anadolu Bölgesi	Yabancı	852	1,67	1.290	2,73	1.450.730	0,53	Türk asýllý									
56	0,11	56	0,12	4.506	0,00	Dođu Anadolu Bölgesi	Yabancı	100	56	0,11	56	0,12	4.506	0,00	Dođu Anadolu Bölgesi	Yabancı	100
0,20	162	0,34	375.661	0,14	Karadeniz Bölgesi	Yabancı	292	0,57	0,20	162	0,34	375.661	0,14	Karadeniz Bölgesi	Yabancı	292	0,57
409	0,87	358.217	0,13	Türk asýllý	3	0,01	3	0,01	409	0,87	358.217	0,13	Türk asýllý	3	0,01	3	0,01
23.090	0,01								23.090	0,01							

Tapýnmazlarýn, Yüzölçümü Büyüklüğüne Göre Ýlk 10'a Giren Uyruklar Ýçin, Kiþi Sayýsýna, Tapýnmaz Sayýsýna ve Yüzölçümüne Göre Dađýlýmý

Çizelge 3. Türkiye Toplamý		Uyruk	Kökene	Kipi Sayýsý	%	Tabýnmaz Sayýsý	%	Yüzölçümü	
%	Genel Toplam	51.012	100,00	47.240	100,00	272.871.200	100,00		
Suriye	Yabancı	2.469	4,84	4.595	9,73	241.466.449	88,49	Türk asýllý	0
0,00	1	0,00	1.256	0,00	Almanya	Yabancı	12.926	25,34	
11.975	25,35	7.515.241	2,75	Türk asýllý	2	0,00	2	0,00	633
0,00	Lübnan	Yabancı	219	0,43	278	0,59	4.724.552	1,73	
Yunanistan	Yabancı	1.473	2,89	1.009	2,14	616.401	0,23	Türk asýllý	
12.919	25,33	11.503	24,35	3.663.130	1,34	Ýngiltere	Yabancı	9.271	
18,17	6.898	14,60	3.664.104	1,34	Türk asýllý	2	0,00	1	0,00
148	0,00	Amerika Birleþik							
Devletleri	Yabancı	773	1,52	942	1,99	2.798.925	1,03	Türk asýllý	1
0,00	1	0,00	22.899	0,01	Mýsýr	Yabancı	46	0,09	35
2.761.663	1,01	Fransa	Yabancı	784	1,54	692	1,46	841.262	0,07
0,31	Avusturya	Yabancı	838	1,64	970	2,05	788.103	0,29	
Hollanda	Yabancı	2.335	4,58	1.785	3,78	681.420	0,25	Ýlk on ülke toplamý	
Yabancı	31.134	61,03	29.179	61,77	265.858.119	97,43		Türk asýllý	
12.924	25,34	11.508	24,36	3.688.066	1,35	Diðer ülkeler toplamý	Yabancı		
6.954	13,63	6.553	13,87	3.325.014	1,22				

Tabýnmazlarýn, Yüzölçümü Büyüklüðüne Göre Ýlk 10'a Giren Ýller Ýçin, Kipi Sayýsýna, Tabýnmaz Sayýsýna ve Yüzölçümüne

Çizelge 4. Türkiye toplamý		Ýller	Kökene	Kipi Sayýsý	%	Tabýnmaz Sayýsý	%	Yüzölçümü (n	
%	Genel Toplam	51.012	100,00	47.240	100,00	272.871.200	100,00		
Hatay	Yabancı	2.156	4,23	3.418	7,24	117.201.537	42,95	Türk asýllý	2
0,00	4	0,01	3.747	0,00	Kilis	Yabancı	232	0,45	604
55.030.989	20,17	Mardin	Yabancı	231	0,45	365	0,77	50.067.410	18,35
Gaziantep	Yabancı	213	0,42	972	2,06	23.050.427	8,45	Ýstanbul	
Yabancı	6.221	12,20	5.644	11,95	5.087.138	1,86	Türk asýllý	3.881	7,61
4.058	8,59	386.144	0,14	Muðla	Yabancı	6.160	12,08	4.838	10,24
3.451.307	1,26	Türk asýllý	69	0,14	78	0,17	32.596	0,01	Adana
Yabancı	196	0,38	264	0,56	3.237.154	1,19	Antalya	Yabancı	11.436
22,42	8.507	18,01	2.645.097	0,97	Türk asýllý	17	0,03	25	0,05
0,00	Ýzmir	Yabancı	2.787	5,46	2.755	5,83	1.997.705	0,73	Türk asýllý
1.191	2,33	1.338	2,83	327.627	0,12	Bursa	Yabancı	307	0,60
0,75	166.552	0,06	Türk asýllý	5.654	11,08	3.996	8,46	1.678.414	0,62
Ýlk on il toplamý	Yabancı	28.339	55,55	27.722	58,68	261.935.315	95,99		
Türk asýllý	9.625	18,87	9.499	20,11	2.435.513	0,89	Diðer iller toplamý	Yabancı	
9.749	19,11	8.010	16,96	7.247.818	2,66	Türk asýllý	3.299	6,47	2.009
4,25	1.252.554	0,46							

Tabýnmazlarýn, Yüzölçümü Büyüklüðüne Göre Ýlk 10'a Giren Ýlçeler Ýçin, Kipi Sayýsýna, Tabýnmaz Sayýsýna ve Yüzölçümüne

Tüm Ýlçeler

Çizelge 5. Toplam		Ýlçe Adý	Kökene	Kipi
Sayýsý	%	Tabýnmaz		
Sayýsý	%	Yüzölçümü		
(m ²)	%	Genel Toplam	51.012	100,00
100,00		Reyhanlý	Yabancı	264
Yabancı	50	0,10	198	0,42
0,21	116	0,25	40.069.172	14,68
18.831.915	6,90	Altýnozú	Yabancı	512
Türk asýllý	1	0,00	2	0,00
73	0,15	12.597.150	4,62	1.698
8.278.432	3,03	Türk asýllý	0	0,00
Yabancı	65	0,13	171	0,36
78	0,17	3.929.681	1,44	Sarıyer
3.304.186	1,21	Türk asýllý	11	0,02
Yabancı	2.115	4,15	3.785	8,01
12	0,03	4.872	0,00	235.752.713
67,63	33.430.421	12,25	Türk asýllý	12.912
1,35				25,31

3. SURÝYE UYRUKLU YABANCI GERÇEK KÝPÝLERE AÝT TABINMAZLAR

A. TARÝHSEL GELÝPÝM

Türkiye ile Fransa arasýnda 1921 yýlýnda imzalanan Ankara Ýtilafnamesi ile Türkiye ve Suriye arasýndaki siyasal sýnýr (Hatay hariç) belirlenmiþtir.

Bakanlar Kurulunun 04.05.1927 günlü, 5130 sayýlý kararýyla; 30.05.1926 günlü Türkiye-Suriye Muhâdenat Mukavelenamesinin yürürlüde girdiði tarihte Türkiye'de yerleþik ve Mukavelename gereðince Suriye vatandaplýðýna geçmiþ olan Suriye asýllýlarýn, 15 Nisan 1339 (1923) tarihli yasalar (Emvali Metrûke Yasalarý) uyarýnca el konulmuþ tapýnmazlarýndan hükümet elinde olanlarýn geri verilmesi kararlaþtırýlmýþtır.

Ancak, Suriye'de yabayan Türklerin mallarýna Suriye makamlarýnca bir takým kýsýtlamalar getirilmesi üzerine, Bakanlar Kurulunun 17.04.1929 günlü, 7887 sayýlý kararý ile Suriyelilerin de Türkiye'deki tapýnmazlarýna el konulmuþtur. Bu karar, Türkiye ile Fransa arasýnda 1932 yýlýnda Ankara'da imzalanan Suriye'de Türklere Ait Emlak ile Türkiye'de Suriyelilere Ait Emlak Hakkýnda Ýtilafname ile yürürlükten kaldýrýlmýþtır.

Suriye'nin 1930'lu yýllarda vatandaplarýmýza ait tapýnmazlar üzerindeki kýsýtlamalarý artýrmasý üzerine, Bakanlar Kurulunun 13.01.1939 günlü, 2/10250 sayýlý kararý ile Suriye uyruklu kípilerin Türkiye'deki mallarýnýn üçüncü kípilere ipotek ve devri durdurulmuþtur.

Suriye Hükümeti, 27.09.1958 tarihinde yürürlüde koyduðu Toprak Reformu Yasasý ile yabancýlarýn üçyüz hektarý aþan topraklara kamulaþtırma kararý almýþtır. Bu yolla, 1962 yýlýna kadar Türk vatandaplarýna ait 467.927 dönüm arazi kamulaþtırýlmýþ ve herhangi bir ödeme yapýlmamýþtır. Bu geliþmeler üzerine Bakanlar Kurulunun 01.10.1966 günlü, 6/7104 sayýlý kararý ile Suriye uyruklu gerçek ve tüzel kípilerin Türkiye'de bulunan tapýnmazlarýna 1062 sayýlý Yasa uyarýnca el konulmuþtur.

Suriye Hükümeti, 1968 yýlýnda tapýnmaz sorunlarý konusunda Türk hükümeti ile görüþmelere baþlamýþtır. Yapýlan görüþmeler Ankara'da 09.05.1972 günlü Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkýnda Protokol ile 22.12.1972 günlü Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti arasýnda Emlak Sorunlarýnýn Çözülmesine Dair Sözleşme imzalanmýþtır.

Türkiye-Suriye Emlak Komisyonunun saptamalarýna göre; Türk vatandaplarýnýn Suriye'deki tapýnmazlarý toplamý 1.034.261 dönümdür. Suriye vatandaplarýnýn ülkemizdeki tapýnmazlarý ise 272.368 dönümdür. Komisyona intikal eden dosyalarda yer alan, ancak Türkiye vatandaplarýna ait olduðu konusunda üzerinde anlaþmazlýk bulunan arazi miktarý da 2.284.902 dönümdür.

B. TAPINMAZLARIN ÝNCELENMESÝ

Tapýnmaz edinimi açýsýndan özel bir durumda olan Suriye uyruðundaki 2.469 kípinin ülkemizdeki tapýnmazlarýnýn sayýsý 4.596, yüzölçümleri toplamý 241.467.705 m² dir. Bu miktar, yabancý gerçek kípilere ait tapýnmazlarýn toplam yüzölçümünün %88.5'ini oluşturmaktadır. Suriye uyruklarýn mülkiyetindeki tapýnmazlarda, kipi babýna ortalama 97.800 m² tapýnmaz ve tapýnmaz başýna ortalama 52.539 m² yüzölçümü düþmektedir (Çizelge: 6).

TKGM kayýtlarýnda Suriye uyruklu yabancý gerçek kípilere ait olarak gözüken tapýnmazlar, nitelikleri açýsýndan yüzölçümü büyük sýralandýðýnda; birinci sýrayý 214.284.516 m² (%88.74) ile arazi, ikinci sýrayý 25.713.937 m² (%10.65) ile bað ve bahçe, üçüncü sýrayý 1.193.279 m² (%0.49) ile konut, dördüncü sýrayý 266.436 m² (%0.11) ile arsa, beþinci sýrayý 9.482 m² (% 0.004) ile ipyeri almaktadır (Çizelge: 6).

Tapýnmazlarýn edinme nedenlerine göre; yüzölçümü bakýmýndan birinci sýrayý 132.540.011 m² (%54.89) ile miras intikali, ikinci sýrayý 51.696.552 m² (%21.41) ile mahkeme kararý, üçüncü sýrayý 29.976.214 m² (%12.41) ile kadastro, dördüncü sýrayý 27.025.458 m² (%11.19) ile diðer ve beþinci sýrayý 229.469 m² (%0.10) ile satýp almaktadır (Çizelge:7)

C. COĐRAFÝ BÖLGELER

Suriye uyruklu yabancý gerçek kípilerin Türkiye'de sahip olduklarý tapýnmazlarýn yüzölçümü büyüklüðüne göre %53.19'u (128.467.705 m²) Güneydoðu Anadolu Bölgesindedir. Ýkinciliði 112.607.935 m² (%46.63) ile Akdeniz Bölgesi almakta; bunu, 269.230 m² (%0.11) ile Doðu Anadolu, 105.722 m² (%0.04) ile Ýç Anadolu, 43.094 m² (%0.02) ile Marmara ve 4.640 m² (yüzbinde 2) ile Ege bölgeleri izlemektedir (Çizelge: 8).

TKGM kayýtlarýnda Suriye uyruklu yabancý gerçek kípilerin mülkiyetinde gözüken 241.467.705 m² lik 4.596 tapýnmazdan 2.401'i (%52.31) Hatay (109.446.463 m²-%45.33) Ýlinde bulunmaktadır. Yüzölçümüne göre yapýlan sýralamada; Hatay'ý 55.030.989 m² (%22.79) 604 tapýnmazla (%13.14) Kilis, 49.991.629 m² (%20.70) 356 tapýnmazla (%7.75) Mardin ve 23.004.187 m² (%9.53) 939 tapýnmazla (%20.43) Gaziantep illeri izlemekte olup, bu kategoride ilk on'a giren diðer iller; Adana (2.013.812 m²-%0.83), Mersin (853.315 m²-%0.35), Diyarbakýr (323.944 m²-%0.13), Kahramanmaraþ (294.345 m²-%0.12), Elazýð (269.230 m²-%0.11) ve Kayseri'dir (104.057 m²-%0.04) (Çizelge:9).

4.596 tapýnmazdan 401'i (%8.72) Reyhanlý (71.174.734 m²-%29.48) Ýlçesinde bulunmaktadır. Yüzölçümüne göre yapýlan sýralamada; Reyhanlý'yý 52.944.595 m² (%21.93) 198 tapýnmazla Elbeyli, 40.069.172 m² (%16.59) 116 tapýnmazla Nusaybin, 18.831.915 m² (%7.80) 787 tapýnmazla Oðuzeli, 16.493.388 m² (%6.83) 782 tapýnmazla Altýnozú, 12.597.150 m² (%5.22) 73 tapýnmazla

Kýrykhan, 5.992.776 m² (%2.48) 162 tabýnmazla Mardin merkez, 4.345.646 m² (%1.80) 373 tabýnmazla Ýskenderun, 3.929.681 m² (%1.63) 78 tabýnmazla Kýzyltepe ve 2.940.360 m² (%1.22) 10 tabýnmazla Ýslahiye ilçeleri izlemektedir (Çizelge:10).

Suriye Uyruklu Gerçek Kipilere Ait Tabýnmazlarýn Edinme Nedenlerine Göre Ýncelenmesi

Tabýnmazlarýn Niteliklerine ve Edinme Nedenlerine Göre Dađýlýmý

Çizelge 6- Tabýnmazlarýn, niteliklerine, edinme nedenlerine, kipi sayýsýna, tabýnmaz sayýsýna ve yüzölçümüne göre dađýlýmý

Edinme Nedeni	Kipi	Sayýsý %	Tabýnmaz Sayýsý %	Yüzölçümü (m ²)	Genel Toplam	2.469	100,00	4.596	100,00	241.467.705	
100,00	Arazi	Miras	332	13,45	585	12,73	114.580.134	47,45	Mahkeme karary	25,72	
1.057	23,00	27.172.590	11,25	Diđerleri	151	6,12	208	4,53	25.829.855		
10,70	Satýp	5	0,20	13	0,28	229.369	0,09	Toplam	1.373	55,61	
2.880	62,66	214.284.516	88,74	Bađ ve bahçe	Miras	93	3,77	215	4,68		
17.820.390	7,38	Mahkeme karary	100	4,05	314	6,83	5.064.828	2,10			
Kadastro	289	11,71	464	10,10	2.594.059	1,07	Diđerleri	39	1,58	40	
0,87	234.661	0,10	Toplam	521	21,10	1.033	22,48	25.713.937	10,65		
	Konut	Diđerleri	54	2,19	45	0,98	932.511	0,39	Kadastro	135	5,47
	163	3,55	154.408	0,06	Mahkeme karary	19	0,77	119	2,59	62.375	
	0,03	Miras	119	4,82	73	1,59	43.886	0,02	Satýp	2	0,08
	0,04	100	0,00	Toplam	329	13,33	402	8,75	1.193.279	0,49	Arsa
	Mahkeme karary	24	0,97	55	1,20	95.218	0,04	Miras	43	1,74	28
	0,61	93.853	0,04	Kadastro	54	2,19	80	1,74	50.412	0,02	
Diđerleri	35	1,42	35	0,76	26.952	0,01	Toplam	156	6,32	198	4,31
	266.436	0,11	Ýpyeri	Kadastro	25	1,01	20	0,44	4.746	0,00	
Miras	40	1,62	26	0,57	1.696	0,00	Mahkeme karary	11	0,45	24	
0,52	1.561	0,00	Diđerleri	13	0,53	12	0,26	1.479	0,00	Toplam	
89	3,60	82	1,78	9.482	0,00	Turistik tesis	Miras	1	0,04	0	0,00
	52	0,00	Mahkeme karary	0	0,00	1	0,02	1	0,00	Toplam	1
0,04	1	0,02	53	0,00							

Suriye Uyruklu Kipilere Ait Tabýnmazlarýn, Edinme Nedenlerine, Tabýnmaz Sayýsýna ve Yüzölçümüne Göre Dađýlýmý

Çizelge 7. Edinme nedenlerine göre genel dađýlým

Edinme Nedeni	Kipi	Sayýsý %	Tabýnmaz Sayýsý %	Yüzölçümü (m ²)	Genel Toplam	2.469	100.00	4.596	100.00	241,467,705	100.00
Miras	628	25.44	927	20.17	132,540,011	54.89	Mahkeme karary	404			
16.36	1,530	33.29	51,696,552	21.41	Kadastro	1,138	46.09	1,784	38.82		
	29,976,214	12.41	Diđerleri	292	11.83	340	7.40	27,025,458	11.19		
Satýp	7	0.28	15	0.33	229,469	0.10					

Tabýnmazlarýn, Edinme Nedenlerine, Kipi Sayýsýna, Tabýnmaz Sayýsýna, Yüzölçümüne ve Cođrafi Bölge

Çizelge 8. Türkiye toplamý	Bölge Adý	Edinme Nedeni	Kipi	Sayýsý %	Tabýnmaz Sayýsý %	Yüzölçümü (m ²)	Genel Toplam	2,469	100.00	4,596	100.00	241,467,705
100.00	Güneydođu Anadolu	Miras	67	2.71	203	4.42	85,770,735	35.52	Mahkeme karary	156		
Bölgesi	6.32	988	21.50	23,976,126	9.93	Kadastro	338	13.69	659	14.34		
12,605,266	5.22	Diđerleri	77	3.12	60	1.31	5,856,512	2.43	Satýp	3		
	0.12	4	0.09	228,445	0.09	Toplam	641	25.96	1,914	41.64		
128,437,084	53.19	Akdeniz Bölgesi	Miras	524	21.22	699	15.21	46,735,852				
19.35	Mahkeme karary	241	9.76	526	11.44	27,645,355	11.45	Diđerleri				
212	8.59	259	5.64	20,984,225	8.69	Kadastro	785	31.79	1,094			
23.80	17,241,479	7.14	Satýp	4	0.16	11	0.24	1,024	0.00	Toplam		
1,766	71.53	2,589	56.33	112,607,935	46.63	Dođu Anadolu	Diđerleri	0	0.00	5		
Bölgesi	0.11	79,208	0.03	Mahkeme karary	1	0.04	15	0.33	64,455	0.03		
Toplam	6	0.24	44	0.96	269,230	0.11	Ýç Anadolu Bölgesi	Diđerleri	2			

0.08	16	0.35	105,508	0.04	Miras	2	0.08	3	0.07	214	0.00	
Toplam	4	0.16	19	0.41	105,722	0.04	Marmara Bölgesi			Miras	25	
1.01	16	0.35	31,967	0.01	Mahkeme kararý	6	0.24	1	0.02	10,616		
0.00		Kadastro	5	0.20	4	0.09	505	0.00	Diðerleri	1	0.04	0
0.00	5	0.00	Toplam	37	1.50	21	0.46	43,094	0.02	Ege Bölgesi		
Kadastro	5	0.20	3	0.07	3,396	0.00	Miras	10	0.41	6	0.13	
1,244	0.00	Toplam	15	0.61	9	0.20	4,640	0.00				

Suriye Uyruklu Kipilere Ait Tapýnmazlarýn, Yüzölçümü Büyüklüðüne Göre Ýlk 10'a Giren Ýller Ýçin, Edinme Nedenlerine, Kipi Sayýsýna ve Yüzölçümüne Göre Dađýlýmý

Çizelge 9. Türkiye toplamý