

# KÜRESELLEŞEN MÜLKİYET

**Fidan ELÇİ ve Güven Nazmi DEMİRALP**

Ankara

**Anahtar kelimeler:** Yabancıların taşınmaz edinimi, Yurtdışı temsilcilik, Tapu, Mülkiyet, Edinim, Yabancı

## ÖZET

Bilgi, sermaye ve insanın eskiye nazaran çok daha mobil hale geldiği günümüz dünyasında, mülkiyete ilişkin hususlar da artık ülkelerin siyasal sınırlarının ötesine taşınmaya başlamıştır. Ayrıca dünyada mülkiyet konusu, tüm ilişkin dalları ile bir bütün olarak algılanmaktadır. Mülkiyetin tespitinin ilk adımı olan kadastral çalışmalardan, mülkiyetin nasıl vergileneceğine dair mali çalışmalara, mülkiyetin hukuki altyapısından, finansal ölçütlerle objektif olarak nasıl değerlendirileceğine kadar çok sayıda başlık, topyekün düşünülmekte ve eylem planları buna göre biçimlendirilmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de bu kapsam ışığında yol haritasını belirlerken, daha evrensel, bütüncül düşünmek ve bu ilkelerle hareket etmek zorunluluğunun bilincindedir. Bu doğrultuda atılan çeşitli adımlardan sadece birkaçına değinmek gerekirse, "yabancıların taşınmaz edinimi ve etkilerinin değerlendirilmesi" isimli projeden ve "yurtdışı temsilciliklerde tapu işlemlerinin yapılması Berlin pilot uygulaması" çalışmasından bahsetmek yerinde olacaktır.

## Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca izlenen ve alanında ilk olma özelliği taşıyan, AB müzakereleri çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzün sorumluluğunda bulunan “Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı” başlığındaki “Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi” konusunda, fasıl müzakereleri esnasında AB tarafından talep edilen yükümlülüklerin yerine getirilebilmesine altlık oluşturmak üzere Kamu Kurumları Araştırma ve Geliştirme Projelerini Destekleme Programı (KAMAG) 1007 kapsamında TÜBİTAK tarafından desteklenen ve Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından hazırlanan bir projedir. Projenin ana hedefi yabancılar konusunda büyük önem arz eden “yabancıların taşınmaz ediniminin” bütün yönleri ile ele alınarak, uygulamada karşılaşılan ve gelecek yıllarda oluşması olasılığı yüksek önemli sorunlara çözüm üretmektir.

Projenin onay tarihi 24.01.2011 olup, proje başlama tarihi 01.03.2011 ve proje bitiş tarihi 30.09.2014 tür. Başka bir deyişle proje 3,5 yılda tamamlanmış; uzun soluklu bir çalışmadır.

Bu kapsamda Proje, “Bazı ülkelerde yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminin analizi, Türkiye’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin tarihsel gelişimi ve seçilmiş ülke örnekleri ile karşılaştırmalı analizi, Türkiye’de yabancıların taşınmaz ediniminin etkilerinin değerlendirilmesi (etki değerlendirme ve norm analizi çalışması), İdarenin izleme ve değerlendirme altyapısının geliştirilmesi, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ulusal strateji modelinin geliştirilmesi”, alt bileşenlerinden oluşmaktadır. Proje

TS 6.3 - Land Conflicts and Cadastral Aspects, Solutions  
Bekir Tarık Yiğit, Fidan Elçi, Güven Nazmi Demiralp  
GLOBALIZING OWNERSHIP

WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition  
Istanbul, Turkey, 20 -25 April 2015.

sonuçlarının, karar organları ve paydaşlar için yol gösterici olması, toplumsal fayda sağlayıcı ve uygulayıcı kuruluşlar için de eyleme yönelik çıktılar ortaya koyması ve ulusal norm bilgilerinin tarafsız bir araştırma ekibi tarafından ortaya konulmasına olanak vermesi öngörülmüştür.

Proje kapsamında, hem yurtiçinde yabancıların taşınmaz edinimi tüm detaylarıyla incelenmiş, hem de yurtdışında seçilmiş olan örnek ülkelerdeki durum gözden geçirilmeye çalışılmıştır.

Eldeki verilen ışığında anlaşılmaktadır ki, bugüne kadar gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinimi konusunda sağlanan kolaylıklar ve getirilen kısıtlamalarla ilgili yeterli ve kapsamlı karşılaştırmalı bilimsel araştırma yapılamamış ve bu alanda önemli bilgi asimetrisinin (veya çarpıklığının) olduğu gözlenmiştir. Proje kapsamında Avrupa Birliği (AB) müktesebatı ve uyum açısından örnek ülke seçiminde AB'nin kurucu üyeleri ile yeni üye ülkelerin temsil edinmesine özen gösterilmiş ve AB ülkelerine ilave olarak Orta Doğu, ABD, Rusya, Azerbaycan ve Körfez ülkelerindeki durum da incelenmiştir. Ülke örneklerinin incelenmesinin temel amacı; yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanmasındaki temel ölçütler (tam ve kısmen uygulamalar), yabancılara getirilen kısıtlamalar ve bunun nedenleri, Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde uygulanan işlemler (sağlanan kolaylıklar veya çıkarılan güçlükler ile taşınmaz edinim istatistiklerinin derlenmesi gibi), ulusal ve bölgesel düzeylerde yabancılara getirilen taşınmaz edinimine ilişkin üst sınırlar veya kısıtlayıcı ölçütler, kısıtlama nedenleri ve gerekçeleri, ulusal ve bölgesel düzeylerdeki normların tespiti ile yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin akış diyagramları (yapılan uygulamalar, dayanakları ve gerekçeleri gibi), mümkün olduğu ölçüde incelenmiş ve Türkiye uygulamaları ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bazı ülkelerde mülkiyet yaklaşımındaki farklılıklar (İngiltere, Azerbaycan, Dubai, Danimarka, Özbekistan, Kazakistan, Türkmenistan gibi) ile karşılıklılık ilkesinin yorumlanma ve uygulanma biçimlerine yönelik yaklaşımlar tartışılmış ve bu durumun yabancıların taşınmaz edinimine olası etkileri değerlendirilmiştir.

Ayrıca ülkemizde yabancıların taşınmaz ediniminin yaratmış olduğu sosyal, ekonomik, hukuki, yönetsel vs. gibi çok çeşitli alanlarda etkiler gözlemlenmeye çalışılmış, bu doğrultuda 26 ilde incelemeler, mülakatlar ve anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Sahada gerçekleştirilen bu çalışmalar, ciddi bulgular ortaya çıkarmıştır. Bu bulgular, devlet mekanizmasındaki karar alma süreçlerine sağlayacağı katkının yanı sıra, bu alanda akademik çalışmalar yapan bilim insanlarına da faydalı olacaktır.

Proje sonuçları, karar organları ve paydaşlar için yol gösterici olacak, toplumsal fayda sağlayıcı ve uygulayıcı kuruluşlar için de eyleme yönelik çıktılar ortaya koyacak ve ulusal norm bilgilerinin tarafsız bir araştırma ekibi tarafından ortaya konulmasına olanak verecektir. Bu nedenle paydaş kuruluşlarla görüş alışveriş süreci başlamış olup, proje çıktıları 40 tan fazla kuruluş ile paylaşılmıştır.

## **Yurtdışı Temsilciliklerde Tapu ve Kadastro İşlemlerinin Yapılması Projesi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün mülkiyete ilişkin hususları ülke sınırlarının ötesine taşıma hedefi doğrultusunda yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmazların mülkiyetine ilişkin işlemlerin yurtdışından da yapılabilmesini sağlamak amacıyla Berlin Başkonsolosluğunda pilot çalışma başlatılmış ve başarılı bir şekilde tamamlanmıştır. Takbis sisteminin gün geçtikçe artan gücü ve TKGM'nin teknolojiyi kullanmak konusundaki yüksek kabiliyeti sayesinde böyle bir açılımı sağlamak, mobilitenin arttığı ve sınırların kalktığı dünya düzeninde oldukça önemli bir yer edinecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Teknoloji, Kalite, Güven ve Memnuniyet(TKGM)** ilkeleriyle hareket ederek, sürekli kurumsal gelişim mantığıyla ülkemizde her yıl 7 milyon işlem hacmi ile yaklaşık 20 milyon kişiye, %95 memnuniyet oranıyla hizmet vermektedir. Ülkemizdeki bu hizmet kalitesini yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları ve ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişilere de taşıyabilmek amacıyla tapu ve kadastro işlemlerinin taşınmazın bulunduğu yere gelmeden yurtdışında da yapılabilmesi olanağını sunmaktadır.

10.12.2010 tarihinde yürürlüğe giren 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 5/2. maddesinin 4/4 fıkrası "*Yurtdışındaki Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin her türlü tapu ve kadastro işlemlerini, buldukları ülkede yerine getirebilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak, iş ve işlemleri yürütmek*" hükmü gereğince gerekli çalışmalar yapılmış ve başarılı bir şekilde sonuçlandırılmıştır. Dünyada ilk kez Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce gerçekleştirilen bu çalışma kapsamında, yurtdışında yaşayan vatandaşlarımız ve ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişiler işlem yapmak için taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gelmeden buldukları ülkedeki tapu ve kadastro temsilciliğine başvurarak işlemlerini yapabilmektedirler.

Çalışmaya altlık oluşturmak ve oluşabilecek teknik, hukuki ve mali konulara ilişkin sorunları tespit edip, çözüm üretebilmek amacıyla öncelikle pilot çalışma yapılmıştır. Pilot çalışma için Dışişleri Bakanlığı ile ortak yapılan çalışmalar sonucunda hem Türk vatandaşlarının yurtdışında en çok yerleşik bulunduğu hem de ülkemizden en çok taşınmaz edinen uyruk listesinde ilk sırada yer alan ülke olduğundan Almanya tercih edilmiştir. Dışişleri Bakanlığının verilerine göre Almanya'da yaklaşık 3 milyon Türk vatandaşı bulunmakta ve bununla birlikte Türkiye'den yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerce edinilen 119.182 taşınmazın 32.134'ü Alman uyruğundaki kişilere aittir. Bu veriler çerçevesinde Almanya'da Türk vatandaşlarının yoğun olarak yerleştiği bölgelerin başında gelen Berlin'de pilot çalışmanın yapılmasına karar verilmiştir.

Berlin Başkonsolosluğunda yapılan pilot çalışma kapsamında görevlendirilen tapu ve kadastro temsilcisi aracılığı ile satış, bağış, intikal, ipotek gibi Türkiye'de yapılan tüm tapu işlemleri ile Kadastro verilerine ilişkin bilgi amaçlı aplikasyon ve harita örneği verilmesi gibi işlemler de TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) aracılığı ile yurtdışında da yapılmaktadır.

TS 6.3 - Land Conflicts and Cadastral Aspects, Solutions  
Bekir Tarık Yiğit, Fidan Elçi, Güven Nazmi Demiralp  
GLOBALIZING OWNERSHIP

WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition  
Istanbul, Turkey, 20 -25 April 2015.

Berlin Başkonsolosluğunda yapılan 1 yıllık pilot çalışma süresince 156 adet akitli tapu işlemi (intikal, satış, hibe vs.), 20 adet akitsiz tapu işlemi (tapu senedi, tapu kaydı talebi ve beyan, belirtme işlemi vs.) ve 1250 adet bilgilendirme, danışmanlık ve kayıt sorgulama hizmeti sorunsuz bir şekilde yapılmıştır.

Tapu ve kadastro hizmetlerinin yurtdışında yapılması çalışmasında hedeflenen, yurtdışında yaşayan yaklaşık 3.7 milyon Türk vatandaşı ve 726 bin civarında izinle Türk vatandaşlığından çıkmış vatandaşımız ile ülkemizden taşınmaz edinen yaklaşık 120 bin yabancıya buldukları ülkeden tapu ve kadastro hizmetlerinin verilebilmesi, ülkemizdeki gayrimenkul hukukuna ilişkin doğru bilgilendirme yapılarak oluşabilecek olumsuzlukların önüne geçilmesi, ülkemizde yatırım yapmak isteyen uluslar arası yatırımcıların doğru yönlendirilmesidir. Bu çalışma ile birlikte her yıl sadece tapu işlemlerini yapmak için ülkemize gelmek zorunda kalarak maddi ve manevi zorluklar yaşayan vatandaşlarımıza bu hizmeti en yakın hizmet noktasından sunmak ve ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancıların ülkemizdeki gayrimenkul hukukunu bilmemesinden kaynaklanan olumsuzlukları ortadan kaldırarak doğru ve sağlıklı bilgi alabilecekleri resmi bir mercii oluşturmak amaçlanmaktadır.

Her alanda olduğu gibi bu konuda da vatandaşlarımız ve insanlık için “hizmet”i bir adım daha öteye taşıyarak hızlı, kaliteli ve güvenilir hizmet vermek adına pilot çalışması başarıyla tamamlanmış olan bu çalışmanın ihtiyaç duyulan tüm temsilciliklerde yaygınlaştırılması için gerekli mevzuat hazırlıkları yapılmaktadır.

## **SONUÇ**

Uluslar arası alanda gün geçtikçe değişen şartlar dahilinde ihtiyaçlara cevap verebilmek ve sorunlara çözüm üretebilmek amacıyla geliştirilen ve TKGM için oldukça önemli bir yere sahip olan bu projelerden edindiğimiz tecrübelerimizin uluslar arası boyutta paylaşımının büyük kazanımlar yaratacağı düşünülmektedir.

## **Referanslar**

TÜBİTAK-KAMAG 110G020 kodlu “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi” çıktı kitapları

TS 6.3 - Land Conflicts and Cadastral Aspects, Solutions  
Bekir Tarık Yiğit, Fidan Elçi, Güven Nazmi Demiralp  
GLOBALIZING OWNERSHIP

WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition  
Istanbul, Turkey, 20 –25 April 2015.