



Yasin ÜNAL (*)

TAPUYA GAYRİMENKUL OLARAK TESCİL EDİLEBİLEN HAKLAR ve YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ

1 - GİRİŞ

Bilindiği üzere gayrimenkuller, hem vergi hukukunda hem de medeni hukukta tanımlanan/ele alınan bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Her iki hukuk dalında da tanımların birbirini tamamlayan ve paralellik taşıyan unsurları vardır. Gayrimenkul denilince akla ilk olarak taşınmaz (arazi, arsa, bina vb.) mallar gelmekte iken en geniş ifadesini Medeni Kanun'da bulan "gayrimenkul" tanımı içinde ise, hem taşınmaz olarak arazi, bina arsa, tarla bağ bahçe gibi unsurlar hem de tapuda tescil ettirilebilen ve herkese karşı ileri sürülebilene ve hak sahibine tasarruf edebilme yetkilerini veren yetkiler tanıyan haklarında gayrimenkul olarak tanımlandığı görülmekte, özellikle de son dönemlerde tapuda tescil olabilen haklardan olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi hakların da gayrimenkul olarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bu çalışmada, yukarıda belirtilen kavramların, anılan iki hukuk dalındaki tanımlarına kısaca yer verilecek, gayrimenkul olarak tapuya tescil olabilmeye mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklara değinilecek ve bu hakların devri ve kiraya verilmesi durumları vergi kanunları yönüyle değerlendirilecektir. Ayrıca çalışmada tapuya tescil edilen haklardan olan ve güncelliğini koruyan kat mülkiyeti ve kat irtifakı haklarından bahsedilecek ve son olarak da yabancı gerçek kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinimleri ve ülkemizde yabancılar tarafından satın alınan gayrimenkuller hakkında istatistiki bilgiler verilecektir.

2-TANIMLAR

2.1-Gayrimenkul Nedir?

4721 Sayılı Yeni Medeni Kanunun¹ 704.'üncü maddesine göre gayrimenkuller (taşınmazlar) 3 grupta toplanmıştır. Bunlar; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli

(*) Vergi Denetmeni

¹ 08.12.2001 Tarih ve 24607 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanmıştır.

haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Vergi hukukunda gayrimenkulün tanımına, daha doğru bir ifadeyle gayrimenkul gibi değerlendirilecek kıymetlere 213 sayılı V.U.K.'un 269'uncu maddesinde yer verilmiştir. Bu maddeye göre; gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferuatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar ile gayrimaddi haklar gayrimenkuller değerlendirilir.

Öte taraftan gayrimenkul olarak tapuda tescil edilebilen hakların neler olduğuna bakıldığında ikili bir ayırım yapılması yerinde olacaktır. Tapu idaresinde bireylerin en sık kullandığı ve herkese karşı ileri sürebildiği hakların başında mülkiyet hakkı gelmektedir. Bu haklar, bir kimseye bir mal üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan haklardır. Mülkiyet hakkı, herkese karşı ileri sürülebilir. Mülkiyet hakkı haricinde tapuda tescil olabilmeyen haklar aynı haklar olup, bu haklar alacak haklarından farklı olarak daha sınırlı sayıdadır. Ancak kanunda öngörülen tipler çerçevesinde kurulur.

2.2-Mülkiyet Hakkı:

Mülkiyet hakkı; hak sahibine, kanunların öngördüğü sınırlar içinde, sahibi olduğu maldan ve malın hukuki ve doğal ürünlerinden yararlanma ve o mal üzerinde tasarruf etme yetkisi veren haktır. Mülkiyet hakkı, hak sahibinin adedine göre ferdi mülkiyet ya da müşterek mülkiyet tarzında ikiye ayrılır. Birden çok şahıs bir maldaki mülkiyet hakkına pay sahibi bulunduğu takdirde müşterek mülkiyet; aralarındaki ortaklık ilişkisi dolayısıyla bir mala ortaklaşa malik bulunuyorsa "iştirak halinde mülkiyet" söz konusu olur. Fakat bu ortaklık tüzel kişiliği bulunmayan ortaklıktır. Eğer tüzel kişiliği bulunuyorsa müşterek değil tek şahıs mülkiyeti söz konusu olur. Tüzel kişiliği

bulunmayan iştirak halinde mülkiyete yol açan ortaklık ancak kanunda belirtilen ortaklık olabilir ve buna elbirliği ortaklığı denir.

Taşınmaz mülkiyeti, tapu kütüğüne tescil ile kazanılır. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma hallerinde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, mülkiyet üzerinde tasarruf için tescil şarttır (M.K. Md. 705). Taşınmaz mülkiyetini kazanma yolları; hukuki işlem, işgal, yeni arazi oluşumu, arazi kayması ve zamanaşımıdır (M.K. Md. 706-714).

2.3-Sınırlı Aynı Haklar:

Bir aynı hakkın mal üzerinde sağladığı yetki sınırlı ise bu duruma mülkiyetin gayri aynı hakkı (sınırlı aynı hak) denir. Mülkiyetin karşısında yer alan bu tür haklar sahibine mülkiyette bulunan yetkilerden birini veya ikisini sağlar. Sağladıkları sınırlı yetki açısından gruplara ayrılırlar.

İrtifak hakları, sahiplerine bir şey üzerinde, doğrudan doğruya kullanma veya faydalanma şeklinde yetkiler veren sınırlı bir haktır. Bunlar; intifa, süknâ, geçit, kaynak ve üst hakkı gibi haklardır.

Malın malikine mülkiyete ait bazı yetkileri kullanmama veya bu yetkiyi sınırlı aynı hak sahibinin kullanmasına müsaade etme zorunluluğu yükleyen ve böylece malın sahibine kullanma (usus) ve yararlanma (fructus) yetkisini sağlayan aynı haklardır. Hak sahibinin maldan yararlanmaması aktif şekilde olursa olumlu (geçit hakkı gibi), malikin yetkilerini kullanmasını engelleme şeklinde olursa olumsuz (manzara kapatmama irtifakı gibi) irtifak hakları söz konusu olur.

2.3.1-Hangi İrtifak Hakları Gayrimenkul Olarak Tapuya Tescil Edilir?

Medeni Kanun, tapu kütüğüne bağımsız bir hak olarak kaydedilmesine izin verdiği iki tür irtifak

hakkı olduğunu ve bu hakların da inşaat ve kaynak hakkı olduğunu izah etmiştir (M.K. Md. 826 ve 837).

Ayrıca, diğer irtifak haklarının da bu mahiyette oldukları yönünde doktrinde görüş birliği mevcuttur. Bahsi geçen kaynak hakları, inşaat hakları ile diğer irtifak hakları müstakil olarak tesis edilmeyebilir. Bu durumda, sözü edilen hakların tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına kaydedilmesi ve dolayısıyla gayrimenkul hükmünde kabul edilmesi söz konusu olmayacaktır. Bu haklar, müstakil ve daimi olarak tesis edilmiş ise Medeni Kanunun 704'üncü maddesine göre gayrimenkul olarak; müstakil ve daimi olarak kaydedilmiş ise sınırlı ayni hak olarak tescil edilecektir².

İntifa ve sükna haklarında, sadece şahıslar lehine hak tesisi söz konusu olduğundan bu haklar müstakil bir hak olarak tesis edilemez. Bu nedenle Medeni Kanunun 704'üncü maddesine istinaden gayrimenkul olarak kaydedilmeleri mümkün bulunmamaktadır.

2.3.2-İrtifak Hakkı:

İrtifak hakları ile ilgili düzenleme Medeni Kanunun 780'inci ve müteakip maddelerinde derc edilmiştir. Bu kapsamda irtifak haklarını; arzi, şahsi ve diğer irtifak hakları şeklinde üçlü bir aynı tabi tutmak yerinde olacaktır.

2.3.2.1-Arzi İrtifak Hakları:

Arzi irtifak haklarının konusu, Medeni Kanununun 779'uncu maddesinde belirtilmiştir. Bu irtifak hakları, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya

yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. Kısaca, gayrimenkullerden birinin maliki, diğer gayrimenkul malikinin irtifak hakkı gereğince ya bir müdahaleye katlanmalı veya mülkiyete has bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmalıdır³.

Bu tip ayni hak tesisinde iki gayrimenkul söz konusudur. Birinci taşınmaz, lehine irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz, diğeri de irtifak hakkı ile yükümlü taşınmazdır. Görüleceği üzere irtifak hakkı kişiye göre olmayıp gayrimenkule göre uygulama alanı bulan bir ayni hak tesisi işlemidir.

Medeni Kanunun 780'inci maddesinde işlemin kurulmasını ve sona ermesini açıklamıştır. Bu maddeye göre; irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde aksi öngörülmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. İrtifak hakkının zamanasımı yoluyla kazanılması, ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkündür.

Malikin kendi taşınmazı üzerinde irtifak hakkı kurup kuramayacağı sorusunun cevabı Medeni Kanunun 782'inci maddesinde bulunmaktadır. Bu maddeye göre; malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir. Diğer yandan, taraflar aralarında anlaşamadıkları takdirde irtifak hakkı mahkeme kararı ile de kurulabilecektir. Bunun için, kesinleşmiş mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir.

İrtifak hakkının sona erdiren durumlar Medeni Kanunun 783 ve 785'inci maddelerinde belirtilmiştir. Bunlar; malikin isteği üzerine terkin, mahkeme kararı ile terkin ve kamulaştırma.

² KAYA Ömer, "Tapuya Tescil Edilen İrtifak Hakları", Vergi Dünyası, Sayı:227, 2000, s. 100

³ KAYA Ömer, a.g.m., s.97

2.3.2.2-Şahsi İrtifak Hakları:

Bir gayrimenkul üzerinde kurulan şahsi irtifak hakları tamamen aynı hak niteliğindedir. Dolayısıyla bu haklar eşyaya bağlı hak niteliğinde olmayıp şahsa bağlı irtifak haklarıdır. Bu haklar mahiyeti itibarıyla;

- Devir ve intikalleri mümkün olmayan haklar,
- Devir ve intikali kural olarak mümkün olan haklar,
- Devir ve intikali kural olarak mümkün olmayan haklardır.

2.3.2.2.1-Devir ve İntikalleri Mümkün**Olmayan İrtifak Hakları:****2.3.2.2.1.1-İntifa Hakkı:**

İntifa hakkı, hakka konu taşınmaz üzerinde, bu hakka sahip olan kişiye geniş bir kullanma ve yararlanma yetkisi veren kişiye bağlı bir irtifak hakkıdır. Medeni Kanununun 794.'üncü maddesine göre; intifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir, aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.

İntifa hakkı, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulmaktadır. Bu tescilde aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise herkese karşı ileri sürülebilir (M.K. Md. 795).

İntifa hakkının süresi kanunda sınırlanmıştır. Ancak gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü, tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamış ise tüzel kişiliğin ortadan kalkmasıyla son bulur. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok 100 yıl devam eder (M.K. Md. 797). İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür (M.K. Md. 799). İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan

malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir. İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır (M.K. Md. 803). Sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu takdirde malik, haklarını devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir (M.K. Md. 806).

İntifa hakkı sahibi, kendisine tanınan uygun süre içinde güvence göstermez veya hakkın konusu olan malı malikin itiraz etmesine rağmen hukuka aykırı şekilde kullanmaya devam ederse; sulh hâkimi, yeni bir karara kadar intifa hakkı sahibinin zilyetliğini kaldırarak hakkın konusunu atayacağı bir kayyıma tevdi eder (M.K. Md. 810).

İntifa hakkı sahibinin bir kısım yükümlülükleri de bulunmaktadır. İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür. Malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır. Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir (M.K. Md. 812).

İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir. Vergi ve resimleri malik ödemişse, intifa hakkı sahibi, yukarıda belirtilen esasa göre bunları malike tazmin etmek zorundadır. Diğer bütün yükümlülükler malike aittir. Ancak, intifa hakkı sahibi bunların yerine getirilmesi için gereken parayı, istemi üzerine

malike karşılıksız olarak sağlamazsa; malik, intifa hakkı konusu malı bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi için kısmen veya tamamen paraya çevirebilir (M.K. Md. 813).

Malvarlığı intifakında, intifa hakkı sahibi bu malvarlığındaki borçların faizlerini ödemekle yükümlüdür. Ancak, durum ve koşullar haklı gösteriyorsa, intifa hakkı sahibi bu yükümlülüğün kurtarılmasını isteyebilir. Bu takdirde intifa hakkı, borçların ödenmesinden sonra kalan kısım üzerinde devam eder (M.K. Md. 814).

Yerel adetlere göre iyi bir yönetimin gereği olduğu takdirde intifa hakkı sahibi, malikin lehine malı yangına ve diğer tehlikelere karşı sigorta ettirmekle yükümlüdür. Bu durumda veya intifa hakkının sigortalı bir mal üzerinde kurulmuş olması halinde intifa hakkı sahibi, hakkının devamı süresince sigorta primlerini ödemekle yükümlüdür (M.K. Md. 815).

Intifa hakkının sona erme sebepleri Medeni Kanununun 796'ncı maddesinde izah edilmiştir. Bu maddeye göre; intifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı ise sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.

2.3.2.2.1.2-Oturma (Sükna) Hakkı:

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır (M.K. Md. 823).

Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu

açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir. (M.K. Md. 824).

Oturma hakkı, binanın veya bir bölümünün tamamından yararlanma yetkisi veriyorsa; bina veya bölümün muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri, oturma hakkı sahibine aittir. Oturma hakkı sahibi bina veya onun bir bölümünü malik ile birlikte kullanıyorsa, bakım ve onarım giderleri malike ait olur.

2.3.2.2.2-Devir ve İntikalleri Kural Olarak Mümkün Bulunan Şahsi İrtifak Hakları:

Bu haklar, devir ve intikali kanunda aksine bir hüküm bulunmadığı sürece başkasına devredilebilen bir irtifak haklarıdır. Bunlar; üst hakkı ve kaynak hakkı olarak ikiye ayrılır.

2.3.2.2.2.1-Üst Hakkı:

Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir (M.K. Md. 826).

Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumu, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır (M.K. Md. 827).

Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere, üst hakkı taşınmaz malikine arazisinin veya arsasının

altında veya üstünde üçüncü bir kişiye yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisini veren bir irtifak hakkıdır. Aksi taraflarca kararlaştırılmamışsa bu hak başkalarına devredilebileceği gibi, mirasçılara da intikal edebilmektedir. Üst hakkı ve bu hakkın gayrimenkul olarak tapu siciline tescili, genellikle büyük sınai, ticari ve turizm yatırımlarında kendisini göstermekte, gayrimenkule dönüşebilme özelliği nedeniyle gayrimenkul ipotegi, devir ve hak tesisine konu olabilmektedir.

Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir (M.K. Md. 836).

2.3.2.2.2-Kaynak Hakkı:

Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer. Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir (M.K. Md. 837).

2.3.2.2.3-Diğer İrtifak Hakları:

Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır (M.K. Md. 838).

3-İRTİFAK HAKLARININ VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU

Çalışmanın önceki bölümlerinde tapuya tescil edilebilen irtifak haklarının olduğu belirtilmiştir. Bu hakların vergi kanunları karşısındaki durumlarının bu ölçüt dikkate alınarak anlatılması gerekmektedir. Dolayısıyla irtifak haklarının tapuya gayrimenkul olarak tescil olabilme durumlarına göre ikili bir ayırımın yapılması yerinde olacaktır.

3.1-İrtifak Haklarının Tapuda Gayrimenkul Olarak Kayıt Edilmesi Durumu:

Daha önce de belirtildiği üzere, Medeni Kanun gayrimenkulleri; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak üç grupta toplamıştır.

Bu kıymetler, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre de gayrimenkul olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu kıymetler elden çıkarılmaları veyahut kiraya verilmeleri halinde gayrimenkullerin tabi olduğu hükümlere tabi olacaktır. Gayrimenkul niteliğinde olan bir irtifak hakkının kiraya verilmesi halinde Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinin 4. bendi uyarınca gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Bu tür irtifak haklarının elden çıkarılması halinde ise aynı Kanunun mükerrer 80'inci maddesi uyarınca değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak vergilendirme yapılabilmesi için bu hakların iktisap tarihinden 5 yıl içinde elden çıkarılması gerekmektedir. Elden çıkarmanın mahiyeti de adı geçen madde metninde izah edilmiştir. Bu maddeye göre elden çıkarma; söz konusu hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devleştirilmesi ve ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

3.2-İrtifak Haklarının Tapuda Gayrimenkul Olarak Kayıt Edilmemesi

Durumu:

İrtifak hakları tapuda gayrimenkul olarak tescil edilmediği kabulü altında, bu hakkın sahibi tarafından kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelir Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinin 1 numaralı bendi uyarınca gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Bu hakların gayrimenkul olarak tapuya tescil edilmesi durumunda aynı Kanununun 70'inci maddesinin 4 numaralı bendi hükümlerine tabi olmaktadır. Dolayısıyla her iki durumda da bu hakların kiraya verilmesinde herhangi bir vergisel sorun bulunmamaktadır. İrtifak haklarının, tapuda gayrimenkul olarak kayıt edilmeden bir başka anlatımla sınırlı aynı hak olarak elden çıkarılması durumunda ise elde edilen kazanç kanaatimize göre Gelir Vergisi Kanunu kapsamında vergilendirilemez. Çünkü değer artışı kazançları başlıklı madde metni, vergilendirilecek değer artışı kazançlarını tek tek saymıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 80'inci maddesinin 6 nolu bendi ile; *"iktisap şekli ne olursa olsun 70'inci maddenin 1,2,4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların iktisap tarihinden başlayarak 5 yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların"* değer artış kazancı olduğu derc edilmiştir. Bu halde, maddede sayılmayan bir hakkın elden çıkarılmasının değer artış kazancı olmadığı sonucuna varılmaktadır. 70'inci maddenin 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal ve haklar; arazi, bina, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatları; voli mahalleri ve dalyanlar;

gayrimenkul olarak tescil edilen haklar ile gemi ve gemi paylarıdır.

Sonuç olarak bu bentlerin hiçbirinde bu tip hakların elden çıkarılmasının vergiye tabi olduğu yönünde bir açıklık yoktur. Şahsi kanaatimiz, bu hakların tapuya tescil edilmediği sürece elden çıkarılmasından doğan kazancın vergiye tabi olmadığı yönündedir.

4-KAT İRTİFAKI

4.1-Tanım:

Kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti⁴ Kanunu'nun 1.'inci maddesinde tanımlanmıştır. Bu maddeye göre; bir arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına kat irtifakı; bu hakka sahip olanlara da kat irtifakı sahibi denmektedir.

Kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra, arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin, tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir (Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 3/3).

4.2-Konusu:

Konu, KMK'nın 2'inci maddesinde belirtilmiştir. Buna göre; kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe "anagayrimenkul", yalnız esas yapı kısmına "anayapı" denmektedir.

4.3-Hukuki Niteliği:

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyeti ile kat

⁴ 02.07.2005 Tarih ve 12038 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanmıştır.

irtifakını birbirleriyle bağlantılı olarak düzenlenmiştir. Kat irtifakı, hukuki niteliği itibarıyla, arsa payına bağlı olarak kurulan ve yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine geçişi sağlayan bir ön akittir. Kat irtifakı ile güdülen amaç, yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetinin gecikmesini önleyecek bir düzenleme gibi düşünülebilir.

Kat irtifakı, bir arsanın maliki veya paydaşları lehine arsa payına bağlı olarak kurulduğundan, arsa payı kat irtifakından ayrı olarak devredilemez. Miras yoluyla geçmez ve başka bir hakla da kısıtlanamaz. Arsa payı devredildiğinde, ona bağlı kat irtifakı da kendiliğinden devredilmiş olur.

4.4-Kat İrtifakının Kurulması:

KMK'nın 14'üncü maddesinde kat irtifakının kurulmasında belli bazı şartların varlığını aramıştır. Anılan maddeye göre;

- Ana yapı, henüz tamamlanmamış olmalıdır,
- Yapılacak bölümler bağımsız olmalıdır,
- Yapılacak yapının tamamında kat irtifakı kurulmalıdır,
- Maliklerin tümü, istemde bulunmuş olmalıdır,
- Birden çok malik varsa resmi senet, tek malik varsa istem belgesi düzenlenmiş olmalıdır,
- Kanunda belirtilen belgelerin tamamlanmış olması gereklidir.

Kanunda belirtilen belgeler ise; dilekçe, mimari proje, vaziyet planı, yönetim planı, liste, maliklerin veya temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları ve maliklerin son 6 ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm büyüklüğünde ikişer adet vesikalık fotoğraflardır.

4.5-Kat İrtifakının Tescili:

4.5.1-Yönetim Planı ve Eklentilerin Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi:

Kat irtifakı kurulurken, yönetim planı tarihinin, ana taşınmaza ait kütük sayfasının, beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir⁵.

Örnek: Yönetim Planı 07.11.2007

Katı	Bağ. Böl. No	Eklentisi
Zemin (1)	(E:1)	Kömürlük
Birinci (2)	(E:2)	Kömürlük

4.5.2-Kat İrtifakının İrtifak Hakları

Sütununda Tescili:

Kat irtifakları; arsa payı, bulunduğu kat, nitelik ve bağımsız bölüm numarası ve sahibi gösterilerek Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30'uncu maddesinde gösterildiği şekilde irtifak hakları sütununda tescil edilir.

Örnek: a- M:48/520 arsa paylı zemin kat (1) numaralı meskenin kat irtifakı İbrahim oğlu Hamit CAN'a aittir (tarih ve yevmiye).

4.5.3-Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğünde Tescili:

Tapu kütüğünün irtifak hakları ve beyanlar sütununda, yukarıda izah edilen işlemler tamamlandıktan sonra; bu sayfanın beyanlar hanesine kırmızı mürekkeple; "Bu taşınmazın üzerinde kat irtifakı kurulmuştur" şeklinde belirtme yapılarak, kat irtifakına ait yevmiye ve tarih yazıldıktan sonra, sayfa kapatılarak, kat irtifaklı bağımsız bölümlerden herbiri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına tescil edilecektir.

05.04.2007 2341

Örnek: ~~Hamit CAN İbrahim oğlu~~ Tam
Kat irtifakı ~~05.04.2007 2341~~

4.6-İşlemin Mali Boyutu:

Kat irtifakı kurulması hiçbir vergi ve harca tabi değildir. Kat mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı

⁵ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, "Gayrimenkul Rehberi", Yaklaşım, Ankara, 2008, s.572

ve kat mülkiyetinin bir başkasına devir hükmünde olmadığı müddetçe her çeşit vergi ve harçtan muaftır. Ancak döner sermaye işletmesince belirlenen tarifede ücret alınır.

4.7-Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve

Borçları:

Kat irtifakı sahiplerinin hakları olduğu gibi bir takım borçları da mevcuttur. Bu haklar KMK'nın 17'inci maddesinde sayılmıştır. Bu maddeye göre; kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkında sahiptirler (KMK Md 17/2). Kat irtifakı sahipleri kendi aralarından veya dışarıdan bir yönetici seçebilirler. Kat irtifakı kurulmuş olan gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış veya bağımsız bölümlerin üçte ikisi kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş bile olsa anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır (KMK Md 17/3).

Kat irtifakı sahiplerinin borçları ise KMK'nın 26'ıncı maddesinde belirtilmiştir. Anılan maddeye göre; bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının, sözleşmeye ve plana göre tamamlanabilmesi için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini doğruluk kuralları uyarınca kolaylaştırmakla karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri, kendisine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihbarlara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak, 2 ay içinde yerine getirmezlerse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının, hükmüne en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payı oranında, devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru nedeniyle, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf, diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazmin etmekle yükümlü olmaktadır (KMK Md 26/II).

4.8-Kat İrtifakının Sona Ermesi:

4.8.1-Kat Mülkiyetine Geçiş İle Sona Erme:

KMK'nın 14'üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre; yapının tamamlanmasından sonra, kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12'inci maddede yazılı belgelere ve ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin evvelce verilmiş olan uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır. Aynı maddede kat mülkiyetine geçiş için 1 yıllık bir süre belirlemesi yapılmıştır. Bu madde hükmüne göre; *"Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren 1 yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifakı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12'inci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifakı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, dışında ise mülki amir tarafından 1.000,00 TL idari para cezası verilir."*

4.8.2-Kat Mülkiyetine Geçilmeksizin

Sona Erme:

4.8.2.1-Kat İrtifakının Sahipleri Tarafından

İradi Olarak Sona Erdirilmesi:

KMK'nın 49'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre; kat irtifakına konu olan arsanın maliki

veya ortak malikleri, tapu memuruna yazılı olarak verecekleri beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek her zaman son verebilirler.

4.8.2.2-Arsanın Tamamen Yok Olması:

Bu durumlar sel, deprem, erozyon gibi doğal afetler sonucu ortaya çıkmaktadır. Ancak yapılan hukuki tasarruflar ve alınan idari tedbirler nedeniyle de arazinin yok olması mümkün olabilmektedir⁶.

4.8.2.3-Kamulaştırma:

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 49/2'inci maddesi hükmü, kat irtifakına konu arsanın kamulaştırılmasının, kat irtifakını kendiliğinden sona erdiren bir durum olarak nitelendirmiştir.

4.8.2.4-Süreye Bağlı Sona Erme:

Kat irtifakına konu arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre 5 yıl içinde yapı yapılmaz ise maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar vermektedir⁷.

5-KAT MÜLKİYETİ

Kat mülkiyeti, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1'inci maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre; *"Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya*

ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir."

5.1-Şartları:

- Tamamlanmış bir yapı olmalıdır. Diğer bir deyişle fiilen bitirilmiş ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması gereklidir.

- Kat mülkiyeti kurulacak yapının bağımsız bölümlerinin olması gereklidir. Bunlar kanunda açıkça belirtildiği üzere; kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümleridir.

- Kat mülkiyetinin, yapının bütün bağımsız bölümlerini kapsamasının gerekliliğidir.

- Ana yapı kargir olmalıdır. Yani ahşap ve toprak yapılarda kat mülkiyeti kurulamamaktadır.

- Kanunun aradığı şartlardan olan istenilen belgelerin tamam olması gerekir (dilekçe, imar, proje, vaziyet planı, yapı kullanma izin belgesi, fotoğraf ve listedir)⁸.

5.2-Kat Mülkiyetinin Kurulması:

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için öncelikle taşınmaz malın cins değişikliğinin yapılması gerekir. Cins değişikliği de Kadastro Müdürlüğünce hazırlanmış veya kontrol edilmiş değişiklik beyannamesine istinaden yapılmaktadır. Cins değişikliği tamamlandıktan sonra, ana gayrimenkul sayfasının mülkiyet hanesine kırmızı mürekkeple;

"Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir..././..2001-yevm. No" ibaresinin yazılması gerekmektedir⁹.

⁶ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.582

⁷ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.583

⁸ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.587

⁹ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.585

Kat irtifakı kuruluş yapı kullanma izin belgesi alınması ile birlikte kat malikleri kat mülkiyetine geçmezlerse 1.000,00 TL gibi bir idari para cezası ile karşı karşıya kalmaları sözkonusu olacaktır. Buradan da anlaşılacağı gibi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bu işlemi zorunluluk olarak kat maliklerine yüklemiştir.

5.3-Kat Maliklerinin Hakları:

Günümüzde birçok kat malikinin bilmek istediği ancak bilmediği önemli bir kaç bilgi Kat Mülkiyeti Kanununda açıklanmıştır. Özellikle yeni yapılan binalarda hangi tür tasarrufların yapılabileceği, temlik, rehin, irtifak tesisi vb. gibi durumlar yanında malikinin kendi taşınmazı hakkında boya, inşaat, tesisat, gibi hususlar da açıklığa kavuşturulması gereken konulardır.

Kat maliki, bağımsız bölümü üzerinde maddi ve hukuki her türlü tasarrufta bulunabilmektedir. Temlik, rehin, kat irtifakı tesisi önemli tasarruf yetkilerinden birkaçıdır. Ancak malik sahibi bulunduğu gayrimenkulle ilgili onarım bakım v.b. faaliyetlerinden dolayı 3. kişilere verdiği zararlardan dolayı sorumlu olmaktadır. Kaldı ki, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızasını almadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde, inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış cephe boya ve badana işleri yapamaz. Kat maliki, taban, tavan veya duvar ile birbirine bağlantı bulunan yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapabilir (KMK Md. 19/2).

Bir diğer konu ise ortak yerlerin durumudur. Kat Mülkiyeti Kanununa göre her kat maliki, ortak yerlerde, müşterek mülkiyet hakkına sahiptir. Payları arsa payları oranındadır (KMK Md. 16/1).

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkında sahiptirler. Bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine bir sözleşme olmadığı varsayımı ile her kat malikine ait arsa payı ile orantılıdır¹⁰.

Kat maliklerinin haklarından bir diğeri de yönetime ilişkin haklarıdır. Kat Mülkiyeti Kanununun 27'inci maddesine göre, anagayrimenkul, kat malikler kurulu tarafından yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kaymak kaydıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşmaktadır. Bu doğrultuda, kat maliklerinin hepsi, yönetime ilişkin olarak alınan kararlarda, oy verme hakkına sahip olmakla birlikte, karşı oldukları kararların iptali için mahkemeye müracaat etme hakkında sahiptirler. Kat maliki, yönetime katılma hakkını bizzat veya vekil edeceği bir başka kat maliki aracılığıyla kullanabilir¹¹.

5.4-Kat Maliklerinin Borçları:

Kat maliklerinin hakları olduğu gibi kat mülkiyetinden kaynaklanan bir takım borçları da bulunmaktadır. Kat maliki, bağımsız bölümü kullanırken yönetim planına ve dürüstlük ilkesine uygun hareket etmelidir. Kat malikleri, özellikle de birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler (KMK Md. 18/1).

Taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü çıkarmaları yasaktır¹². Nitekim

¹⁰ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.597

¹¹ KIZILOT Zühal, "Kat Maliklerinin Yönetime İlişkin Hakları", Hürses, İstanbul, 2004

¹² KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, s.599

Yargıtay'ın bir kararında da kat maliklerini rahatsız eden kiracının, tahliyesine karar vermiştir¹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24'üncü maddesine gereğince; anagayrimenkulün bağımsız bir bölümünde hastane eczane klinik gibi müesseselerin kurulması mümkün değildir. Kat maliklerinin bu yönde bir sözleşme ihdas etmeleri hükümsüzdür. Ancak aynı bölümlerde; sinema, tiyatro salonu, pavyon, bar, kulüp, gazino, dükkan, galeri çarşı vb. gibi yerlerin açılmasında ise kat malikleri kurulunun oy birliği şartı aranmaktadır¹⁴.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızasını almadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım, bakım, boya v.b. işlemler yapamaz. Ayrıca her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zararlardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur (KMK Md. 19).

5.4.1-Kat Maliklerinin Ortak Yerlere İlişkin Borçları:

Kat malikleri, ortak yerlerin kullanıcıları olarak hem yönetim planına hem de dürüstlük kurallarına uygun hareket etmeleri gerekmektedir. Özellikle kat malikleri toplu yaşam kültürü kapsamında birbirlerini rahatsız etmemeli, birbirlerinin haklarını çiğnememeli gerekmektedir (KMK Md. 18). Yargıtay 5. Dairesi bir kararında balkondan halı ve kilim gibi şeylerin silkelmesi, yönetim planına ve dürüstlük ilkesine ters düşen bir durum olduğuna hükmetmiştir¹⁵.

5.4.2-Kat Maliklerinin Anataşınmaza İlişkin Borçları:

Bu borçlar genelde anataşınmazın genel durumu

ile ilgili borçlardır. Anataşınmazın dış cephesine, mimari durumuna v.b. hususlara zarar ve ziyan veren kat malikleri bu zarar ve ziyanlarını tazmin ettirilebilir. Bu durum KMK'nın 19'uncu maddesinde açık olarak belirtilmiştir. Ayrıca bu tip yapılarda aidat toplamak zor bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat malikleri, aralarında başka bir anlaşma olmadıkça; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri için eşit miktarda belli bir aidat toplamak hususunda anlaşabilirler. Ayrıca ortak yerlerin bakımı, sigorta ettirilmesi, güvenliği vb. durumlar için de her kat maliki arsa payı oranında giderlere katılması icap eder. Kat malikleri yukarıda sayılan hem ortak giderlere hem de ana gayrimenkul üzerinde yapılması elzem giderlere katılmamaktan kaçınamazlar (KMK Md. 20).

Böyle bir durumda, açık ifadeyle ortak ve diğer bakım ve onarım giderlerine katılmayan herhangi bir kat malikinin durumu ne olacaktır? Bu kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden herhangi biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu kanuna (Kat Mülkiyeti Kanunu) ve genel hükümlere göre dava açabilmekte ve icra takibi yapılabilmektedir. Eğer kat maliki, gider ve avans payının tamamını ödemiş ise ödemediği her ay için % 5 oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır¹⁶.

Kat maliklerinden biri kiracı ise ve ödemediği bir aidat vb. ödeme var ise durum ne olacaktır? Böyle bir durumda kiracı müştereken ve müteselsilen sorumlu olmaktadır. Ancak kiracıların sorumluluğu ödedikleri kira miktarı ile sınırlı olup,

¹³ Yargıtay HD'nin 15.02.1991 tarih ve E: 1990/17074, K:1991/4525 s. Kararı

¹⁴ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.600

¹⁵ Yrg. HD'nin 14.11.1988 tarih ve E:1988/19155 s. Kararı

¹⁶ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.605

yaptıkları ödeme kira borcundan düşülmektedir (KMK Md. 22).

5.5-Kat Mülkiyetinde Yönetim:

Kat mülkiyetine tabi bir ana gayrimenkulün yönetimi zorunlu unsurlardandır. Bu husus Kat Mülkiyeti Kanunu'nda izah edilmiştir. Kat mülkiyetinde yönetimin gerçekleştirilebilmesi için öncelikle yönetim planının hazırlanması gerekmektedir. Bu husus anılan Kanununun 12'inci maddesinde tanımlanmıştır. Kat irtifakında eğer bir yönetim planı oluşturulmuş ise ayrıca kat mülkiyeti sırasında bir kez daha yönetim planı oluşturulmasına gerek bulunmamaktadır.

Yönetim planı tüm kat maliklerinin oy birliği ile hazırlanır. KMK'nın 28.'inci maddesi uyarınca; yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime dair diğer hususları düzenlemektedir. Dolayısıyla bu sözleşme hazırlandığında tüm kat maliklerini bağlayıcı bir plan olarak ortaya çıkar. Yönetim planının değişiklik yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu gerekmektedir. Hazırlanan bu plan tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

5.5.1-Yönetim Organları:

Bunlar; kat malikleri kurulu, yönetici ve denetleme organıdır.

5.5.1.1-Kat Malikleri Kurulu:

Bu kurul tüm kat maliklerinden oluşur ve ana-gayrimenkül bu kurul tarafından yönetilir. Her kat maliki arsa payına bakılmaksızın tek bir oya sahiptir. Eğer birden fazla gayrimenkülü var ise, oy hakkı kaç tane gayrimenkülü var ise o kadardır. Ancak kullanacağı oy sayısı da her halükarda tüm

kat maliklerinin üçte birini geçememektedir. Bir gayrimenkule birden fazla kişi ortak ise o halde aralarından seçecekleri bir kişi onlar adına oy kullanabilir. Kat malikleri vekil yoluyla oyunu kullanabilirler. Fakat aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazla bir oy sayısını geçecek sayıda oy hakkı bulunmaz¹⁷.

Kat malikleri kurulu, yönetim planında gösterilmiş zamanda, yılda en az bir defa toplanır. Eğer planda böyle bir zaman belirlenmemiş ise, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Ayrıca önemli bir sebebin çıkması durumunda yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve en az 15 gün önceden bütün kat maliklerine bildirilmesi (bildirim çağrı mektubuyla veya tebligatla tebliğ yapılarak) ve bildirimde de toplantı sebebinin de izah edilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman toplantıya çağrılabilir (KMK Md. 29). Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir (KMK Md. 30).

5.5.1.2 Yönetici:

Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesi uyarınca anagayrimenkul sekiz ve daha fazla bağımsız bölümü var ise yönetici atanması zorunludur. Yönetici, her yıl kat malikleri kurulunun toplantısında seçilmektedir. Eski yönetici tekrar seçilebilmektedir. Yöneticinin adı, soyadı ile iş ve ev adreslerinin ana gayrimenkulün kapısına veya girişinde görülecek bir yere bir çerçeve içine asılacak şekilde asılması zorunludur. Bu yapılmadığı takdirde, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine 50 TL den 250 TL ye kadar para cezası uygulanmaktadır.

¹⁷ KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, a.g.e., s.608

Kat malikleri kurulu, yöneticinin ortak giderlere ilişkin ücretlere katılıp katılmayacağı yönünden karar alabilmektedir. Eğer böyle bir karar alınmamış ise, yönetici bu giderlerin yarısında katılmaz.

5.5.1.3 Denetleme Kurulu:

Kat Mülkiyeti Kanununun 41.'inci maddesi uyarınca Kat malikleri kurulu, yöneticinin davranışlarını ve ifa ettiği hizmetlerin denetimini her zaman yaptırabilir. Bu denetim görevi için yine kurul tarafından sayı olarak arsa payının fazla olan bir malike veya aralarından seçecekleri bir kişi veya kurula verebilir. Denetimin ne zaman ve sıklıkla yapılacağı yönetim planında yazabilir. Böyle bir belirleme yapılmamış ise bu durumda, 3 ayda bir yapılabilir. Yapılan denetimin sonucu da her kat malikine gönderilir.

5.6. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi:

Anagayrimenkul, kamulaştırma, yok olma veya harap olması gibi durumlardan dolayı son bulabilmektedir.

6-YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİ MENKUL EDİNİMLERİ

Birçok ülkeye benzer şekilde, ülkemizde de tartışılan hususlardan birisi, yabancı gerçek kişiler ile merkezleri yurtdışında bulunan yabancı kurumların Türkiye'de gayrimenkul edinimlerinin yasal çerçevesinin ne olduğudur. Çalışmanın bu bölümünde gündemdeki sıcaklığını koruyan ve birçok ülkenin karşı çıktığı hatta izin vermediği bu hususun ülkemizde var olan uygulaması, sınırları ve diğer kanunlarla ilişkisi üzerinde durulacaktır. Ayrıca son olarak Türkiye'de 2009 yılı itibarıyla il ve uyruk bazında satışı yapılan gayrimenkullerin ayrıntılı dökümüne yer verilecektir.

6.1-Kanuni Düzenleme:

Yabancıların gayrimenkul edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesinde aşağıdaki gibi şekillenmiştir.

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzi-i imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölümüne bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri

taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan

sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

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

Yukarıda yer alan Kanun hükümlerinin aradığı şartları aşağıda özetlenmiştir.

6.2-Karşılıklılık:

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır. Bakanlar Kurulu 29.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı

kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının da o ülkede taşınmaz edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

6.2.1-Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları:

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır¹⁸. Bu istisnalar şunlardır:

- Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhtap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.

- Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin 7/2'inci hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet

için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

6.3-Kanuni Kısıtlayıcı Hükümlere Uymak:

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır. Bunlar;

- Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmazların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.

- 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesine göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüz ölçümü 2,5 hektarı geçemez. Yüz ölçüm miktarını 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Kanuni miras bu hükmün dışındadır.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazların dışındaki taşınmazları edinemezler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır.

¹⁸ <http://www.tkgm.gov.tr>, 14.04.2010

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

6.4-Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye’de Gayrimenkul Edinimi:

Yukarıdaki bölümde yabancı uyruklu gerçek kişilerin gayrimenkul edinimlerinde karşılıklılık ve yasalarla sınırlama getirilme gibi ilkeler yabancı tüzel kişiler bakımından uygulama alanı bulunmamaktadır. Bu tüzel kişiler yalnızca çıkarılacak özel kanunlar çerçevesince Türkiye’de taşınmaz mal sahibi olabilecek veya sınırlı aynı hak tesis ettirebileceklerdir. Konuya ilişkin özelikli durumlar aşağıda belirtilmiştir.

- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu: Bu Kanun ile bir kısım kısıtlamalar Bakanlar Kurulu kararı ile kaldırılmaktadır. 1983 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve de kurumların turizm bölgesi ve merkezlerinde otel işletmeciliği gibi turizm yatırımları çerçevesinde izin verilmiştir.

- Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu: 4857 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3.üncü maddesinde; *“Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir.”* hükmü yer almaktadır.

- Bankalar Kanunu: Yine 5411 sayılı Bankacı-

lık Kanunu ile Türkiye’de şube açılışına izin verilen bankalar faaliyetlerinin devamı amacıyla gayrimenkul alma ve sınırlı aynı hak tesisi gibi haklardan yararlanabilmektedir.

Hiçbir devlet yabancıların, devletin asli-maddi unsurunu oluşturan ülkede serbestçe mal edinmesine seyirci kalmamaktadır. Her devlet kendi şartları çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin ortaya çıkardığı siyasi, iktisadi, sosyal sorunlar nedeniyle bu konuda bir takım sınırlamalar koyma gereği duymaktadır. Bu sınırlamalar belirlenirken askeri açıdan yasak olan ve sıkıntı yaratabilecek yerlerin satışından uzak durulmasına ve bu yönde kanuni düzenlemelerle yabancıların eline geçmemesine dikkate edilmektedir. Bu bağlamda, hassasiyet arz eden durumlar için yapılacak özel kanun düzenlemelerinin Tapu Kanununda yapılacak düzenlemelerle ahenk ve uyum içinde olması gerekmektedir. Yukarıda yer alan özelikli durumlarda yabancıların gayrimenkul ediniminin çok kolay olarak gerçekleştiği şüphesizdir. Dolayısıyla Tapu Kanunu ile sınırlamalar getirilmekte iken ama diğer özel kanunlarla geniş olarak yabancıların gayrimenkul alımı gayet kolay bir hal almaktadır¹⁹.

6.5-Sayısal Veriler:

01.07.2009 tarihi itibarıyla yabancıların uyruk ve il bazında gayrimenkul edinimine ilişkin ayrıntılı dökümler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır²⁰.

¹⁹ UMACI M.Akif, “Doğrudan Yabancı Yatırımlar İle Yabancı Kurumların Mülk Edinimine İlişkin Sınırlamalar Ortadan Kalkıyor Mu?”, E-yaklaşım, 2006, Sayı:36

²⁰ www.tkgm.gov.tr, 14.04.2010


YABANCI MÜLKİYETİ ANALİZ RAPORU
İL BAZINDA (GERÇEK KİŞİ)


İli	ANA TAŞINMAZ		KAT MÜLK. TAŞINMAZ		Toplam Taşınmaz Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı(m2)	Kişi Sayısı
	Sayısı	Alanı(m2)	Sayısı	Alanı(m2)			
ADANA	263	1,223,253	210	16,516	473	1,239,769	323
ADIYAMAN	4	3,297	3	178	7	3,476	5
AFYONKARAHİSAR	158	611,430	24	2,179	182	613,609	99
AKSARAY	66	312,014	10	1,054	76	313,068	50
AMASYA	29	26,149	1	108	30	26,257	24
ANKARA	714	4,007,565	916	58,296	1,630	4,065,860	1,184
ANTALYA	1,836	2,180,583	22,212	2,497,517	24,048	4,678,100	31,948
ARTVIN	13	4,214	3	141	16	4,355	7
AYDIN	1,084	1,455,472	7,688	1,257,763	8,772	2,713,235	12,229
BALIKESİR	442	581,160	403	61,305	845	642,465	811
BARTIN	14	8,077	12	12,560	26	20,637	21
BATMAN	6	46,190	0	0	6	46,190	5
BAYBURT	30	130,360	0	0	30	130,360	4
BİLECİK	7	6,242	0	0	7	6,242	5
BİNGÖL	10	33,301	3	272	13	33,573	7
BOLU	37	20,401	4	275	41	20,676	22
BURDUR	171	326,447	14	674	185	327,121	86
BURSA	3,864	1,664,497	1,083	35,441	4,947	1,699,937	5,284
ÇANAKKALE	131	298,616	16	6,034	147	304,649	93
ÇANKIRI	16	21,408	10	694	26	22,102	10
ÇORUM	74	298,046	43	2,065	117	300,111	45
DENİZLİ	185	582,898	33	2,572	218	585,470	105
DIYARBAKIR	167	757,130	43	1,849	210	758,979	92
DÜZCE	34	66,296	13	2,747	47	69,043	45
EDİRNE	79	448,364	50	6,863	129	455,226	90
ELAZIĞ	94	244,562	19	2,468	113	247,030	68
ERZİNCAN	94	175,538	1	124	95	175,662	23
ERZURUM	49	112,462	13	1,771	62	114,233	11
ESKİŞEHİR	76	199,697	102	5,134	178	204,831	130
GAZİANTEP	113	399,835	24	1,498	137	401,334	102
GİRESUN	113	185,688	52	1,817	165	187,505	97
GÜMÜŞHANE	1	113	0	0	1	113	1
HATAY	985	3,023,199	299	21,299	1,284	3,044,498	914
ISPARTA	109	246,710	5	884	114	247,594	59
İSTANBUL	3,568	2,473,498	5,605	361,214	9,173	2,834,712	9,778
İZMİR	2,223	2,569,096	2,247	257,854	4,470	2,826,950	4,537
KAHRAMANMARAŞ	188	1,096,283	47	4,490	235	1,100,773	138
KARABÜK	17	7,015	27	1,536	44	8,551	20
KARAMAN	82	362,383	58	3,321	140	365,703	94
KARS	12	154,814	3	79	15	154,893	14
KASTAMONU	14	66,573	9	622	23	67,195	14
KAYSERİ	328	1,091,144	339	23,462	667	1,114,606	473
KİLİS	1	24,625	1	46	2	24,671	2
KIRIKKALE	46	249,735	15	1,257	61	250,992	36
KIRKLARELİ	51	263,018	19	761	70	263,780	55
KIRŞEHİR	386	2,004,022	65	3,379	451	2,007,401	139
KOCAELİ	357	405,079	214	89,698	571	494,777	468
KONYA	281	1,869,109	241	29,816	522	1,898,925	409
KÜTAHYA	34	63,483	7	732	41	64,215	31
MALATYA	179	644,163	196	8,011	375	652,174	135

Rapor Vardi Tarihi : 01/07/2009 14:17:50

İli	ANA TAŞINMAZ		KAT MÜLK. TAŞINMAZ		Toplam Taşınmaz Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı(m2)	Kişi Sayısı
	Sayısı	Alanı(m2)	Sayısı	Alanı(m2)			
MANİSA	428	834,068	164	8,353	592	842,421	459
MARDİN	485	2,383,044	26	147	511	2,383,192	99
MERSİN	345	615,110	1,071	102,796	1,416	717,906	1,498
MUĞLA	2,110	2,674,921	9,297	2,224,515	11,407	4,899,436	15,925
NEVŞEHİR	423	1,181,730	30	3,013	453	1,184,743	260
NİĞDE	58	282,500	9	323	67	282,822	29
ORDU	142	90,899	145	53,219	287	144,118	136
OSMANIYE	18	4,603	16	867	34	5,470	21
RİZE	26	8,457	11	440	37	8,897	16
SAKARYA	235	483,956	183	14,355	418	498,311	350
SAMSUN	220	396,948	95	3,645	315	400,593	186
SİNOP	82	238,442	70	2,562	152	241,004	102
SİVAS	178	380,310	74	4,689	252	385,000	129
ŞANLIURFA	5	39,576	2	125	7	39,701	5
TEKİRDAĞ	241	886,152	97	7,711	338	893,863	243
TOKAT	7	3,361	4	301	11	3,662	9
TRABZON	139	136,864	241	64,506	380	201,370	207
TUNCELİ	216	175,502	101	6,118	317	181,619	145
UŞAK	259	966,989	52	3,113	311	970,102	134
VAN	1	313	0	0	1	313	1
YALOVA	348	248,625	432	14,206	780	262,831	879
YOZGAT	123	939,896	24	1,268	147	941,164	83
ZONGULDAK	105	63,103	79	3,595	184	66,698	124
TOPLAM :	25,029	46,080,624	54,625	7,308,244	79,654	53,388,867	91,382

Rapor Veri Tarihi: 01/07/2009 14:17:50

Uyruk	ANA TAŞINMAZ		KAT MÜLK. TAŞINMAZ		Toplam Taşınmaz Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı(m ²)	Kişi Sayısı
	Sayısı	Alanı(m ²)	Sayısı	Alanı(m ²)			
Almanya	10,675	26,760,786	12,152	1,424,441	22,827	28,185,227	19,214
Amerika Birleşik Devletleri	368	386,049	583	62,680	951	448,729	933
Ajanlin	17	7,041	3	393	20	7,434	11
Arnavutluk	30	1,249	14	970	44	2,220	81
Avustralya	122	261,980	96	15,208	218	277,188	215
Avusturya	1,936	5,711,273	1,415	166,420	3,351	5,877,694	2,302
Azerbaycan	18	46,317	36	7,497	54	53,814	45
Bahreyn	0	0	3	197	3	197	3
Belçika	130	382,564	1,522	168,619	1,652	551,183	2,173
Birleşik Arap Emirlikleri	5	70,751	0	0	5	70,751	5
Bosna-Hersek	12	6,261	25	1,554	37	7,815	43
Brezilya	47	274,840	4	225	51	275,066	21
Bulgaristan	65	31,313	14	283	79	31,596	96
Çek Cumhuriyeti	1	2	0	0	1	2	1
Çin	1	767	1	88	2	855	2
Danimarka	214	930,492	3,829	442,417	4,043	1,372,909	5,129
El Salvador	1	397	1	14	2	411	2
Estonya	0	0	28	3,267	28	3,267	30
Fas	1	727	1	135	2	862	2
Filipinler	1	15	0	0	1	15	1
Finlandiya	28	57,601	476	43,267	504	100,868	655
Fransa	429	749,354	461	51,865	890	801,219	962
Guatemala	0	0	1	283	1	283	1
Güney Afrika Cumhuriyeti	6	7,169	12	1,178	18	8,347	21
Gürcistan	5	1,817	19	1,329	24	3,146	23
Hırvatistan	2	334	13	1,051	15	1,385	18
Hollanda	732	1,478,693	3,205	476,998	3,937	1,955,690	4,885
HongKong	0	0	4	797	4	797	4
İngiltere	2,520	2,493,043	16,443	3,043,725	18,963	5,536,768	27,242
Irak	13	11,659	31	1,715	44	13,374	49
İran	107	191,961	61	3,189	168	195,150	230
İrlanda	213	166,346	4,460	567,955	4,673	734,301	6,253
İspanya	27	59,801	102	8,093	129	67,894	133
İsrail	51	14,980	46	1,929	97	16,909	64
İsveç	86	250,850	741	73,236	827	324,086	992
İsviçre	97	160,061	107	17,837	204	177,898	165
İtalya	266	170,332	430	39,116	696	209,447	838
İzlanda	0	0	2	194	2	194	3
Japonya	8	5,598	36	1,836	44	7,434	45
Kanada	39	24,818	108	15,941	147	40,759	132
Karadağ Cumhuriyeti	0	0	4	107	4	107	5
Kazakistan	0	0	16	3,243	16	3,243	16
Kenya	0	0	1	81	1	81	1
Kırgızistan	0	0	10	833	10	833	11
KKTC	239	483,600	625	53,536	864	537,137	853
Kore(Güney)	8	2,601	34	2,283	42	4,884	40
Kuveyt	7	13,724	5	264	12	13,987	11
Letonya	0	0	27	3,583	27	3,583	29
Libya	0	0	1	12	1	12	1
Liechtenstein	1	2	2	50	3	52	2
Litvanya	4	1,430	97	9,057	101	10,487	111
Lübnan	115	922,716	9	245	124	922,961	108
Lüksemburg	17	288,233	8	1,325	25	289,558	14
Macaristan	7	1,230	7	868	14	2,098	18
Makedonya	17	2,285	72	2,854	89	5,139	76
Malezya	0	0	1	122	1	122	2
Malta	0	0	1	26	1	26	1

Rapor Veri Tarihi : 01/07/2009 14:18:30

Uyruk	ANA TAŞINMAZ		KAT MÜLK. TAŞINMAZ		Toplam Taşınmaz Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı(m2)	Kişi Sayısı
	Sayısı	Alanı(m2)	Sayısı	Alanı(m2)			
Meksika	0	0	5	369	5	369	3
Mısır	102	238,594	10	496	112	239,090	77
Moldova	2	900	36	2,285	38	3,185	37
Nijer	0	0	1	137	1	137	1
Norfolk Adaları	0	0	3	426	3	426	3
Norveç	49	49,488	3,585	259,851	2,634	309,339	3,709
Özbekistan	2	6,827	11	888	13	7,715	14
Pakistan	3	451	8	531	11	982	12
Peru	1	144	0	0	1	144	1
Polonya	5	4,625	42	4,020	47	8,645	53
Portekiz	0	0	10	1,670	10	1,670	11
Romanya	5	1,577	5	10	10	1,587	11
Ruanda	0	0	1	71	1	71	1
Rusya Federasyonu	78	284,616	1,293	152,648	1,371	437,264	1,416
Singapur	0	0	2	226	2	226	4
Sırbistan ve Karadağ(Yugoslavya)	45	58,367	115	6,662	160	65,030	215
Slovakya	2	1,026	6	860	8	1,887	13
Slovenya	0	0	2	109	2	109	3
Suudi Arabistan	23	184,977	29	2,505	52	187,482	67
Tacikistan	1	822	1	11	2	833	2
Türkmenistan	2	201	1	100	3	301	3
Ukrayna	20	19,798	184	31,617	204	51,415	210
Ürdün	32	16,200	5	1,631	37	17,831	13
Venezuela	0	0	1	67	1	67	1
Yeni Zelanda	8	1,400	18	2,277	26	3,676	26
Yunanistan	6,523	2,777,545	3,407	114,347	9,930	2,891,891	10,916
TOPLAM :	25,591	46,080,624	55,186	7,308,244	80,777	53,388,867	91,145

Rapor Veri Tarihi : 01/07/2009 14:18:30

7-SONUÇ:

Bu çalışmada, öncelikle gayrimenkul kavramı irdelenmiş, daha sonra gayrimenkul olarak tapuya tescil olabilen mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklara değinilmiş ve bu hakların devri ve kiraya verilmesi durumları vergi kanunları yönüyle değerlendirilmiştir.

Diğer yandan çalışmada tapuya tescil edilen haklardan olan ve güncelliğini koruyan kat irtifakı ve kat mülkiyetinden bahsedilmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinimlerine ilişkin mevzuat ile özellik arz eden durumlara değinilmiş ve herhangi bir yorum yapılmaksızın ülkemizde yabancılar tarafından satın alınan gayrimenkuller hakkında sayısal bilgilere yer verilmiştir.

KAYNAKÇA

KAYA Ömer, "Tapuya Tescil Edilen İrtifak Hakları", Vergi Dünyası, Sayı:227, 2000

KIZILOT Şükrü, SARISU Ekrem, ÖZCAN Sezgin, KIZILOT Zühal, "Gayrimenkul Rehberi", Yaklaşım, Ankara, 2008

KIZILOT Zühal, "Kat Maliklerinin Yönetime İlişkin Hakları", Hürses, İstanbul, 2004

UMAY M.Akif, "Doğrudan Yabancı Yatırımlar İle Yabancı Kurumların Mülk Edinimine İlişkin Sınırlamalar Ortadan Kalkıyor Mu?", E-yaklaşım, Sayı:36, 2006

<http://www.tkgm.gov.tr>, 14.04.2010