



Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi

Sinan Şığva¹

¹ Tapu ve Kadastro Uzmanı, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü.

Özet

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, 18 Mayıs 2012 tarihinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusuna birtakım değişiklikler getirilerek, Tapu Kanunu’nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Genel olarak; kanuni sınırlara uyulmak, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatleri bunu gerektirmek kaydıyla Cumhurbaşkanınca belirlenen ülke vatandaşları mevzuatta belirtilen şartlar dâhilinde Ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bununla birlikte Ülkemizde yabancı gerçek kişi taşınmaz edinimlerine yönelik olarak Tapu Kanunu içerisinde yer alan sınırlamalar olduğu gibi Tapu Kanunu dışında 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu vd. kanunlarda da yer alan sınırlamalar mevcuttur. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusu nevi şahsına münhasır düzenlemeleri olan bir alandır.

Anahtar Sözcükler

Mülkiyet Hakkı, Yabancı gerçek kişiler, Taşınmaz edinimi, Vatandaşlık, Miras.

1. Giriş

Vatandaşlık, kişiyi devlete bağlayan siyasi ve hukuki bağıdır. Yabancı ise bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir. Bilindiği üzere mülkiyet hakkı, sahibine hakkın konusu olan mal üzerinde kanunun çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi kullanma ve yararlanma gibi en geniş yetkileri veren herkese karşı ileri sürülebilen mutlak ve aynı bir haktır. Aynı hakların konusu olan maddi malların bir çeşidi de taşınmazlardır.

5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanununun 21.madde hükmü uyarınca Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiye hakkı ve diğer aynı haklar için Türk hukuku uygulanmaktadır. Dolayısıyla yabancı hukukun taşınmaz mal olarak kabul ettiği bir mal ve hak, Türk hukukuna göre taşınmaz mal değil ise, yabancının o mal ve hakkı, tapu siciline taşınmaz olarak tescil edilmemektedir.

Genel olarak yabancı gerçek kişinin Ülkemizdeki taşınmaz edinimi Tapu Kanunu’nda düzenlenmiştir. Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin, Yunan uyruklu Türk asıllı gerçek kişilerin, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ve çifte uyruklu gerçek kişilerin, taşınmaz edinimi, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine göre birtakım ayrıcalıklar ve muafiyetler içermektedir. Uygulamada yabancı gerçek kişilerin en az 250.000 Amerikan Doları ya da karşılığı döviz veya karşılığı Türk Lirası bedelli taşınmaz edinimi suretiyle Türk vatandaşlığına geçme şartları ve uygulamasında yaşanan sıkıntıların var olduğu gözlemlenmiştir.

Miras yolu ile kendisine taşınmaz intikal edecek yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinebilen ülke uyruklu kişilerden olması ve taşınmazın yabancı edinimi yasaklanmış bölgede bulunmuyor olması gerekmektedir. Aksi durumda taşınmazın yabancı gerçek kişiye intikalinin yapılması ve ardından satışının yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmaz tasfiye hükümlerine tabi olacaktır. Yabancı gerçek kişilerce kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen taşınmazların tasfiye işlemlerindeki usul ve şartlar ilgili kanun hükümlerinde belirlenmiştir.

2. 6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yapılan Düzenleme

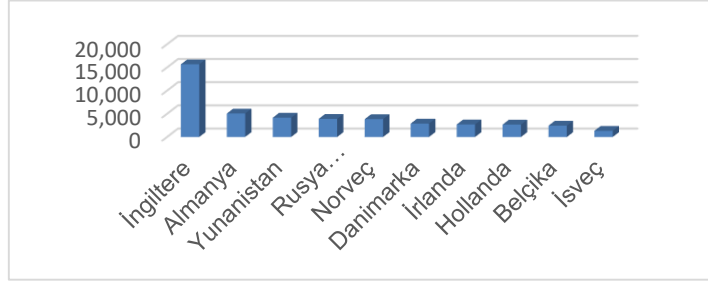
Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeye göre;

- Kanuni sınırlara uyulmak, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatleri bunu gerektirmek kaydıyla Cumhurbaşkanınca belirlenen ülke vatandaşları mevzuatta belirtilen şartlar dâhilinde ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.
- Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır.
- Yabancı gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (konut, işyeri, arsa, tarla) edinebilmektedir.
- Yabancı gerçek kişilerin, satın aldıkları yapısız taşınmazda (arsa, tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu bulunmaktadır. Konuyla ilgili olarak 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde; “yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.” hükmü düzenlenmiştir. Dikkat edilecek olursa hüküm iki yıl içinde projeyi onaylatma değil onaya sunma zorunluluğu getirmiştir.

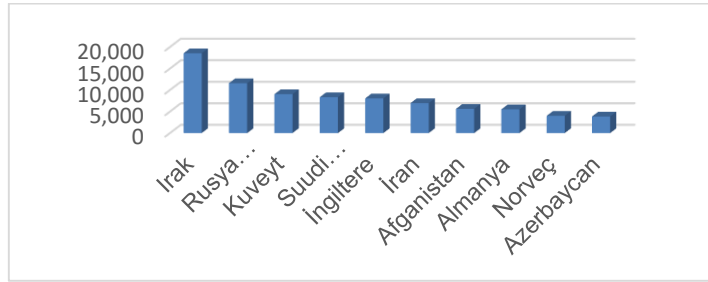
18 Mayıs 2012 yılında yapılan düzenlemeyle birlikte, Körfez Ülkeleri ve Türki Cumhuriyetleri gibi yabancı uyruklu gerçek kişilerin Ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilmiştir. 2012 yılı öncesinde Avrupa Birliği Ülke vatandaşları

taşınmaz ediniminde ilk 10'a girerken düzenleme sonrası Körfez Ülkeleri, Azerbaycan ve Afganistan vatandaşlarının ilk 10'a girdiğini görmekteyiz.

Düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası Ülkemizden yabancı gerçek kişi sayısı bakımından satın almak suretiyle taşınmaz edinilen ilk 10 Uyuğa aşağıda yer verilmiştir (Şekil 1 ve 2).



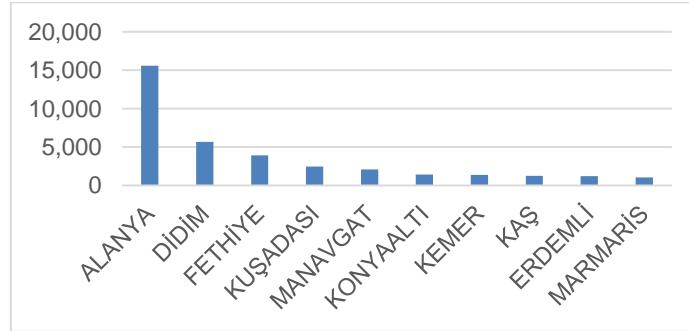
Şekil 1: 18.05.2012 Öncesi Yabancıların Taşınmaz Edinimi İlk 10 Uyuğ



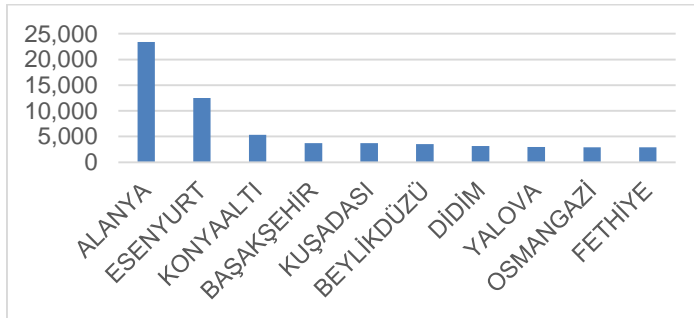
Şekil 2: 18.05.2012 Sonrası Yabancıların Taşınmaz Edinimi İlk 10 Uyuğ

Ayrıca, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası Ülkemizden satın almak suretiyle taşınmaz edinilen ülke uyruklarında yaşanan değişim ile birlikte yabancı gerçek kişileri taşınmaz almayı tercih ettikleri ilçelerde de değişim yaşanmıştır.

Düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası Ülkemizden yabancı gerçek kişi sayısı bakımından satın almak suretiyle taşınmaz edinilen ilk 10 ilçeye aşağıda yer verilmiştir (Şekil 3 ve 4).



Şekil 3: 18.05.2012 Öncesi Yabancıların Taşınmaz Edinimi İlk 10 İlçe



Şekil 4: 18.05.2012 Sonrası Yabancıların Taşınmaz Edinimi İlk 10 İlçe

3. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Kanuni Sınırlamalar

2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi gereğince yabancı gerçek kişilerin Ülkemizde taşınmaz edinimleri ancak kanuni sınırlamalar dâhilinde mümkündür. Bu sınırlamalar Tapu Kanunu içerisinde yer alan düzenlemelerde bulunduğu gibi Tapu Kanunu dışında yer alan düzenlemelerde de mevcuttur.

3.1. Tapu Kanunu Dışında Yer Alan Kanuni Sınırlamalar

2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereği askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimi mümkün bulunmamaktadır.

Tapu Müdürlükleri tarafından yabancı gerçek kişilerin, taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak talepleri taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesi içerisinde kalıp kalmadığı sorgusu ilgili Komutanlıkla yazışma yapılarak karşılanmaktadır. Ancak yürütülen çalışmalar sonrasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2017/7 (1778) sayılı genelgesi ile bazı ilçeler hariç Türkiye'nin tüm illerinde askeri yasak bölge sorgulaması kalkmıştır. Askeri yasak bölge sorgulamasının kaldırılmasından hariç tutulan ilçelerde ise husus 2013/14 (1751) sayılı "Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri" konulu genelge ile düzenlenmiştir. İlgili genelgeye göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Genel Kurmay Başkanlığı ve Millî Savunma Bakanlığı tarafından 05.05.2011 tarihinde imzalanan mutabakat zaptından sonra sorgulaması yapılmış ve olumlu cevap alınmış olması şartıyla, aynı ada ve parseldeki yeni yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinim talepleri, herhangi bir Komutanlıkla yazışma yapılmaksızın sonlandırılmaktadır. Mutabakat zaptının imzalandığı tarihten önce sorgulaması yapılmış olan talepler ise; tekrar ilgili Komutanlığa intikal ettirilerek alınacak cevaba göre yön verilmektedir.

Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına ise 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi gereğince Cumhurbaşkanınca karar verilebilmektedir.

3.2. Tapu Kanunu'nda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca; Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir. Buna göre;

3.2.1. Yüzölçümüne İlişkin Sınırlama

a) Kişi bazında özel sınırlandırma; Yabancı gerçek kişi ülke çapında en fazla **30 hektara** kadar taşınmaz ve bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hak edinebilir. Cumhurbaşkanı bu miktarı iki katına kadar arttırmaya yetkilidir. Tapu Müdürlüklerinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde 30 hektar miktarı sorgulanarak işlem yapılmaktadır. Miktar ile ilgili kontrolün sağlanması için yabancı gerçek kişilerin işlemlerinin düzenlendiği resmi senette veya tescil istem belgesinde; *"Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı haklar ile taşınmazların miktarı otuz hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim"* şeklinde taahhüt alınmaktadır.

b) Ülke bazında genel sınırlama; Yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün **yüzde onunu** geçemez. Özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez İnceleme Kurulunun aldığı karar gereği, bir ilçe yüzölçümünden toplam kamu alanının çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır.

Özel mülkiyete konu olamayan kamu alanları: Devlete ait taşınmazlar, Belediye, köy, il özel idaresi tüzel kişiliklerine ait taşınmazlar, Devlet ve kamu tüzel kişilerine ait olan ormanlar, mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırlar, Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklardır.

Yabancı gerçek kişilerin edindikleri alanlar "özel mülkiyete konu bilgisayar programı" ile takip edilmektedir.

c) Uyuğu ilişkin sınırlama; 2644 sayılı tapu kanununun 35. maddesi gereği cumhurbaşkanlığı kararıyla taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler ülkemizde taşınmaz edinebilmektedirler. Şu an itibariyle 183 ülke vatandaşı Ülkemizden taşınmaz edinebilmektedir. Cumhurbaşkanı bu ülkeleri ve edinim koşullarını belirlerken uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gereklerini esas almaktadır.

3.3. Tedbir Kararları ile Getirilen Sınırlamalar

Cumhurbaşkanlığı Kararınca kamu yararı ve ülke güvenliği açısından yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alan olarak belirlenen bölgelerde bulunan yerlerde yabancı edinimi mümkün bulunmamaktadır. Geçmiş dönemde alınan günümüzde de geçerli olan gizli Bakanlar Kurulu Kararları gereğince kamu yararı ve ülke güvenliği açısından Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin yasaklandığı yerler bulunmaktadır.

Sonuç olarak; yabancı gerçek kişilerin Ülkemizden taşınmaz edinebilmesi için yabancı gerçek kişinin edinime konu taşınmazın yabancı gerçek kişinin edinimine konu olamayacak taşınmazlardan olmadığı, taşınmazı edinecek yabancı gerçek kişinin ise taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşı olduğu, belirlenmelidir.

4. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Özel Durumlar

4.1. Doğumla Türk Vatandaşı Olup Çıkma İzni Almak Suretiyle Türk Vatandaşlığını Kaybedenlerin Taşınmaz Edinimleri

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28. maddesi gereğince izinle Türk vatandaşlığını kaybedenlerin ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının, taşınmaz mal iktisabı, ferağı, miras ve mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşlarının talepleri gibi Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırmaktadır.

Ülkemizde, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28. maddesi kapsamına girenlere, söz konusu maddede belirtilen haklardan faydalanabileceklerini gösteren resmî belge olan mavi kart verilmektedir. Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünce 12.04.2013 tarihinden itibaren düzenlenmiş olan mavi kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir. Tapu Müdürlüklerinde de bu uygulama geçerlidir ancak 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112 veya 5203 sayılı kanunda saklı tutulan hakların kullanılmasına ilişkin belgelerin (mavi veya pembe kart) yenilenmedikleri sürece ülke kimliği veya pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilmektedir. Ayrıca ilgi kanunla tanınan haklara haiz olup Tapu Müdürlüklerinde mavi kartını ibraz etmeden pasaportu veya uyuşunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS (Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi) ortamında mavi kart kütüğünden sorgulamasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemleri gerçekleştirilmektedir.

4.2. Yunan Uyruklu Türk Asıllıların Taşınmaz Edinimleri

Türk asıllı Yunan uyruklu gerçek kişiler, konsolosluklardan alacakları "Türk asıllı olduklarına dair belge" ile yabancılara genel olarak uygulanan edinim şartları dâhilinde Ülkemizden taşınmaz edinebilmektedir.

4.3. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimleri

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları Ülkemizde taşınmaz ediniminde "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma" uyarınca; Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaktadırlar. Dolayısıyla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerine uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaftırlar.

4.4. Çifte Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimleri

Çifte uyruklu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde yabancı gerçek kişinin isteği veya Ülkemizde en iyi şartlarda taşınmaz edinebilen ülke hangisi ise o ülke şartları dikkate alınmaktadır. Türk ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin Ülkemizde taşınmaz ediniminde ise Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı esas alınmaktadır.

4.5. Ülkemizden Taşınmaz Edinen Yabancı Gerçek Kişiler İçin İstisnai Olarak Türk Vatandaşlığının Kazanılabilmesi

12.01.2017 tarihinde, 06.04.2010 tarih ve 2010/139 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik 20. maddesinde değişiklik yapılarak anılan maddenin 2. fıkrasının (b) bendi ile "En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen" yabancı gerçek kişiler için istisnai olarak Türk vatandaşlığının kazanılabilmesi mümkün kılınmıştır. 18.09.2018 tarih 106 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "En az 1.000.000 Amerikan Doları" ibaresi "En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası" şeklinde değiştirilmiştir.

Yabancı gerçek kişiler, 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için taşınmaz veya taşınmazların değerinin en az 1.000.000 Amerikan Doları; 19.09.2018 tarihi ve sonrası için alınacak taşınmaz veya

taşınmazların değerinin en az 250.000 Amerikan Doları tutarında olması kaydıyla Türk vatandaşlığının kazanılabilmesi için başvuruda bulunulabilmektedir. 12.01.2017 tarihinden önce alınmış taşınmazlar ise kapsam dışında tutulmaktadır. Taşınmaz satın alarak istisnai vatandaşlık kazanılması için, taşınmazın 3 yıl satmama taahhüdü alındıktan sonra, Tapu Müdürlüğü tarafından işlem evrakları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na gönderilmesi gerekmektedir. (15.10.2018 tarih ve 2018/12 (1791) sayılı genelgeden sonraki uygulama şeklindedir. Bu tarihten önceki alımlarda süreçler ilgililerin takibiyle yürütülmekteydi.)

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı "Uygunluk Belgesi" düzenleyerek bu belgeyi üst yazı ile birlikte Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne gereği için, ilgisine ise e-mail yoluyla bilgi için göndermektedir. "Uygunluk Belgesi" alındıktan sonra yabancı gerçek kişi tarafından Göç İdaresi İl Müdürlüğüne ikamet izni başvurusu ve sonrasında da Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne vatandaşlık başvurusu yapılması gerekmektedir.

Taşınmazın kimden alındığının vatandaşlık başvurusunda önemi vardır. Edinime konu taşınmazın/taşınmazların; yabancı kişinin eşi ve çocukları dâhil herhangi bir yabancı gerçek kişi adına tapuda kayıtlı olmaması ya da yabancı kişinin kendisi, eşi, çocukları veya herhangi bir yabancı gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmaması gerekmektedir. Ayrıca edinime konu taşınmazın, edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket adına kayıtlı taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

Satın alınan taşınmazın ipotekli olması halinde de vatandaşlık başvurusu yapılabilmektedir. Bu başvuruda edinilecek taşınmazın ipoteye konu olması ya da ipotekli olarak satın alınması hallerinde aranan değer tespitinde ipotek bedeli düşülmek suretiyle kalan kısım dikkate alınmaktadır. (Kalan kısmın aranan değerleri karşılaması gerekmektedir.) Ancak ipotekli satışlarda, ipotegin satış işlemini takiben en geç 5 iş günü içerisinde terkin edilmesi halinde ipotek miktarı dikkate alınmamaktadır.

Taşınmazın konut kredisi ile alınması halinde de vatandaşlık başvurusu yapılabilir. Bu durumda da bankadan çekilen kredi tutarı düşülmek suretiyle kalan kısmın aranan değerleri karşılaması gerekmektedir.

İstisnai olarak Türk vatandaşlığının kazanılabilmesi için yabancı gerçek kişilerin taksitle satın almış oldukları taşınmazlardan satış işlemi 19.09.2018 tarihinden sonra yapılanlar taşınmazlar için her bir taksit bedelinin bu tarihten sonra olması kaydıyla yatırıldıkları tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru dikkate alınmaktadır. 19.09.2018 tarihinden önceki taksitli ödemeler ise dikkate alınmamaktadır.

İstisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinimi amacı ile yapılan taşınmaz edinim başvuruları vekaletle yapılabilmektedir. Ancak bu hususun vekaletnamede açıkça yazılmış olması gerekmektedir.

Son olarak **yabancı gerçek kişiler taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabilmektedirler**; 06.12.2018 tarih 418 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla; 06.04.2010 tarih ve 2010/139 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik 20. maddesinde değişiklik yapılarak anılan maddenin 2. fıkrasının (b) bendinde yer alan "satın aldığı" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakına ile kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmelerinin üç yıl süreyle devri ve telkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği" ibaresi eklenmiştir.

Bilindiği üzere; satış vaadi sözleşmeleri bir ön akıt olup satış niteliğinde değildir, ancak söz konusu düzenlemeyle birlikte kat mülkiyeti ya da kat irtifakına konu taşınmazlarda en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen satış vaadi sözleşmeleri, satış işlemi ile istisnai yoldan vatandaşlık kazanılması ile aynı statüde değerlendirilmiştir.

07.12.2018 tarihi ve sonrasında olmak üzere; kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı tutar peşin olarak ödenmek kaydıyla taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterde düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü tapu siciline şerh edilmesi sonrası başvuru yapılabilmektedir.

4.6. Yabancı Gerçek Kişilere İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti

Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Hak Sahibinin Belirlenmesi" başlıklı 18. maddesinin 8. fıkrası uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2013/13 (1750) sayılı genelgesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde kimlik tespitine yabancıların uyruğunda buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgeleri esas alınmaktadır. Ayrıca 06.03.2019 tarihi ile birlikte Filistin Devleti vatandaşlarının tapu işlemlerine özgü olmak üzere Göç İdaresi Genel Müdürlüğüne düzenlenmiş ikamet izni belgesi ile birlikte sunulduğu takdirde kendi ülkelerince düzenlenmiş kimlik belgesi ve pasaport dışında diğer ülke makamları tarafından düzenlenmiş yabancı ülke kimlik belgesi, pasaport veya mülteci seyahat belgesi vb. belgelerde kabul edilmekte ve Vatansızların tapu işlemlerinde 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 50. maddesi 2. Fıkrası gereği valiliklerce düzenlenmiş vatansız kişi kimlik belgesi istenilecektir.

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının tapu işlemlerinde Mavi Kart düzenlenmesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğüne 12.04.2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığında bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına

kimlik belgesi olarak kullanılmaktadır. 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 sayılı Kanunda saklı tutulan hakların kullanılmasına ilişkin belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece ülke kimliği veya pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilmektedir. Bu kişilerin mavi kart ibraz etmeden pasaportu veya uyuğunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunması durumunda; MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulaması yapılarak veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile birlikte mavi kart sahibi oldukları teyit edilmek suretiyle tapu işlemleri doğrudan gerçekleştirilmektedir.

4.7. Yabancı Gerçek Kişilerin Miras İşlemleri

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin intikal işleri, Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen ya da kendi yetkili makamlarından verilip de Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen (Tenfiz-Tanıma) veraset senetlerine dayanılarak yapılmaktadır.

Miras kalan taşınmaz yabancı edinimi yasaklanmış bölgede bulunuyorsa; taşınmazın yabancı kişiye intikalinin yapılması ve ardından satışının yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde tasfiye gerekmektedir.

Miras yolu ile kendisine taşınmaz intikal edecek kişinin ülkemizde taşınmaz edinebilen ülke uyruklu kişilerden olması gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmazın tasfiyesi gerekmektedir.

4.8. Yabancı Gerçek Kişilerin Tasfiye İşlemleri

Yabancı uyruklu gerçek kişilerce kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmadığı halde veya kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçen veya özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10'unu geçen miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

5. Sonuç

Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusu Tapu Kanunu 35. maddesinde düzenlenmiş olup; ayrıca konunun düzenlendiği münhasır bir kanun bulunmamaktadır. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi içinde kendine özgü düzenleme alanları mevcut bulunmaktadır.

18 Mayıs 2012 tarihinde Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenerek daha önce ülkemizden taşınmaz edinme izni verilmemiş Körfez Ülkeleri ve Türk Cumhuriyetleri uyruklu yabancı gerçek kişilere bu izin verilmiştir. Bu iznin verilmesi ve 12.01.2017 tarihinde, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte değişiklik yapılarak Ülkemizden taşınmaz edinen yabancı gerçek kişiler için istisnai olarak Türk vatandaşlığının kazanılabilesinin yolunun açılmasıyla birlikte günümüzde Irak, Kuveyt, Suudi Arabistan, İran, Afganistan ve Azerbaycan uyruklu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz alımlarını artırdıkları ve Ülkemizden satın almak suretiyle taşınmaz edinen *uyruk* sıralamasında ilk 10'a yerleştikleri görülmektedir. (Şekil 1 ve 2) Ülkemizden taşınmaz edinen uyrukların profilindeki değişim, taşınmaz edinilen yerlerde de değişime yol açmıştır. Ülkemizden yabancı gerçek kişi sayısı bakımından satın almak suretiyle taşınmaz edinilen ilk 10 ilçe sıralamasına; turistik ilçelerimizin yanı sıra Esenyurt, Başakşehir ve Beylikdüzü gibi yeni konut projelerinin gerçekleştirildiği ilçeler dahil olmuştur. (Şekil 3 ve 4) Yabancı gerçek kişiler; 18 Mayıs 2012 tarihi öncesi Akdeniz iklimi, güneş ve deniz sebepleriyle Ülkemizden taşınmaz edinirken, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan, yukarıda bahse konu olan düzenlemelerle, birlikte Batı Ülkelerinde yaşayan Müslümanlar islamofobi etkisi ile bu ülkelerde bulamadıkları yaşam tarzları nedeniyle veya bazı Ülkelerde yaşanan iç savaştan kaçan varlıklı yabancılar Ülkemizi güvenli bir liman olarak görmeye başlamaları nedeniyle Ülkemizden taşınmaz edinmeye başlamışlardır.

Miras yolu ile kendisine taşınmaz intikal edecek yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinebilen ülke uyruklu kişilerden olması ve taşınmazın yabancı edinimi yasaklanmış bölgede bulunmuyor olması gerekmektedir. Aksi durumda taşınmazın yabancı gerçek kişiye intikalinin yapılması ve ardından satışının yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmaz tasfiye hükümlerine tabi olacaktır. Yabancı gerçek kişilerce kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen taşınmazların tasfiye işlemlerindeki usul ve şartlar ilgili kanun hükümlerinde belirlenmiştir.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusuyla ilgili olarak ortaya çıkan belirsizlikler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkartılan genelgeler ile açıklanmakta, sorunlar ise mukteza tayinleri ile çözümlenmektedir.