

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL EDİNİMİ

GİRİŞ

Bu makalenin temel amacı, yabancı gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti’nde gayrimenkul edinmelerine ilişkin süreç, koşullar, gerekli belgeler hakkında bilgi vermektedir.

HUKUKİ DAYANAK VE SINIRLAMALAR

Türkiye’de, yabancı gerçek kişilerin mülk edinmeleri, Tapu Kanunu’nun 35. Maddesinde düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre yabancı şahısların taşınmaz edinmeleri iki ilkeye dayalı olarak gerçekleştirilmektedir.

1. Karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi
2. Kanuni kısıtlayıcı hükümler

Karşılıklılık ilkesine göre, Türkiye Cumhuriyeti’nden taşınmaz alacak olan yabancı gerçek kişinin halihazırda ülkesinde de Türkiye vatandaşlarına ve şirketlerine de satış yapıyor olması gerekmektedir. Ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi, 03/05/2012 kabul edilen 6302 sayılı Kanun ile 183 ülke açısından yabancı uyruklu kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu doğrultuda Cumhurbaşkanı’nın belirlediği ülkelerin vatandaşları ülkemizden belirli şartlar ile mülk edinebileceklerdir. Yani yapılan değişiklik sonrası yabancı uyruklu kişilerin vatandaşı olduğu ülkelerde Türk vatandaşı taşınmaz edinemesi bile yabancı gerçek kişi Türkiye topraklarında taşınmaz edinebilecektir.

Ülkemizde hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin mümkün olduğu konusunda ise;

- Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri veya Konsoloslukları
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı)
- Tapu Müdürlükleri’nden

bilgi alınabilir.

Suriye, Ermenistan, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ve Kuzey Kore gibi birkaç ülkenin liste dışında olduğu bilinmekle beraber gizlilik ilkesi gereği söz konusu 183 ülkenin hangileri olduğu hakkında açık bir liste bulunmamaktadır.

Kısıtlayıcı hükümler ise;

- Askeri ve güvenlik bölgelerinde mülk edinilememesi ile ilgili hükümlere uyulmasıdır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi için 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca askeri makamlardan izin almaları gerekir. İlgili bölge eğer askeri yasak bölge veya güvenlik bölgesi ise, yabancıların mülk edinimi mümkün olmayacaktır.
- Yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin miktar sınırlaması da getirilmiştir. Tapu Kanunu madde 35/1’e göre, Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete

konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan genelge ile, 183 ülke yönünden yabancı gerçek kişilerin, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla; askeri alanlar, yasak alanlar, stratejik bakımdan öneme haiz alanlar hariç, Türkiye Cumhuriyeti'nde farklı mahiyetlerde gayrimenkul (konut, işyeri, arsa, tarla) edinebileceğini ifade etmiştir. Ancak 183 ülkenin hangi ülkeler olduğu belirtilmemiştir.

BAŞVURU VE İZLENİLECEK YOLLAR

- İlk olarak yukarıda da açıklandığı üzere Türkiye Cumhuriyeti'nden gayrimenkul almak isteyen yabancı gerçek kişinin “Ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilen 183 ülke vatandaşından biri olması” ve “edinim şartlarını taşıyıp kanuni sınırlamalara tabi olmaması” gerekmektedir.
- Herhangi bir engel halinin bulunup bulunmadığı konusunun tespiti noktasında satın alınacak taşınmazın bağlı olduğu ilgili Tapu Müdürlüğü'ne yazı yazılarak sorulmalıdır. Taşınmaz satımında engel bir halin bulunduğu yönünde bir cevap geldiğinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bölge Müdürlüğü'ne itiraz hakkı mevcuttur.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları taşınmazda eğer herhangi bir yapı yoksa (Arsa, Tarla gibi bir taşınmaz ise) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği de ilgili Bakanlıkça takip edilmekte olup süre şartına dikkat edilmesi gerektiği unutulmamalıdır.
- Türk Hukuku'na göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan resmi sözleşmelerin mutlaka taşınmazın bulunduğu Tapu Sicil Müdürlükleri'nde yapılması gerekmektedir. Ayrıca, resmi satış öncesinde noter huzurunda “satış vaadi sözleşmesi” imzalanmasına da bir engel bulunmamaktadır. Satış sözleşmesi resmi şekilde yapılan taşınmazın mülkiyetinin kazanılması Tapu Müdürlüklerinde yapılacak tescil ile mümkün olmaktadır.
- Bir taşınmaz satışında Tapu Müdürlüğü'nden o taşınmazın yabancı uyruklu bir kişiye satılmasında engel bir halin bulunmadığının tespiti yapıldıktan sonra, bir Türk vatandaşı ile yabancı gerçek kişiye uygulanacak esaslar arasında bir fark bulunmamaktadır.
- Ayrıca taşınmazın satımı yapılırken ilgili Belediye'den alınan “Emlak Beyan Değeri”nden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden, yabancı gerçek kişi olan alıcı ile satıcının her ikisi tarafından Tapu Harcı alınmaktadır. Yıllara göre belirlenen oran değişmekle beraber belirlenen bu bedele ek olarak yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti de alınmaktadır.

- Son olarak belirtmek gerekirse yabancı uyruklu bir vatandaşın Türkiye’de taşınmaz edinimi ikamet izni veya çalışma iznine bağlı değildir. Dolayısıyla yabancı uyruklu bir vatandaşın taşınmaz ediniminde ikamet izninin bulunmasına gerek yoktur.

GEREKLİ BELGELER

- 1- Taşınmazın tapu senedi belgesi,
- 2- Tapu işlemlerinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, tabiiyetinde bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş yabancı ülke kimlik belgesi veya pasaport belgeleri, kimlik tespitine esastır ve başvuru sırasında yetkiliye ibraz edilmelidir. **(Pasaport belgelerinde uyrukluk bilgisi mevcut değilse uyrukluk bilgisini içeren kendi ülke yetkili makamlarınca düzenlenmiş resmi belge ibrazı gerekir. Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi tapu işlemlerinde kullanılamamaktadır.)**
- 3- İlgili Belediyeden (taşınmazın bulunduğu), taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi"nin alınması,
- 4- Bina mahiyetindeki bir gayrimenkul (konut, işyeri... vb.) alınacaksa zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- 5- Satıcının 1 adet, alıcının 2 adet fotoğrafı (son 6 ay içinde, 6x4 ebadında),
- 6- Taraflardan biri Türkçe bilmiyorsa yeminli tercüman (Bölge adli yargı adalet komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır),
- 7- İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge (Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi vb.). Yurt dışında düzenlenen vekaletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği.