

## **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi**

Tapu Kanunu’nun 35. maddesi uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişiler kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla Türkiye’de taşınmaz edinebilirler.

18 Mayıs 2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6302 sayılı Kanun ile artık yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesi için karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yapılan değişiklik ile kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler için Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı doğmuştur.

Bunun dışında yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi için belirli kanuni sınırlamalar halen devam etmektedir. Tapu Kanunu 35. maddesi gereği, yabancı 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.

Yabancıların taşınmaz alımı öncesinde, bölgedeki askeri makamlardan izin alınması da gerekmektedir. Yabancıların satın almak istediği taşınmaz askeri yasak bölge veya güvenlik bölgesi dâhilinde ise, yabancıların bu taşınmazı edinimi mümkün değildir. Türkiye’de taşınmaz satın almak isteyen yabancıların az önce belirttiğimiz kanuni sınırlamalara girmemesi ve Bakanlar Kurulu’nca belirlenen ülkelerden birinin vatandaşı olması durumunda Tapu Müdürlüğü, satın alınmak istenen taşınmazla ilgili askeri makamlara yazı göndermekte ve taşınmazın satımına engel bir durum olup olmadığını sormaktadır.

Türkiye’de taşınmaz elde etmek isteyen yabancıların belirttiğimiz şartları taşıması durumunda, taşınmazın malikinin veya yetkili temsilcisinin, ilgili tapu müdürlüğüne ön başvuru yapması gerekmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu gereği taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin mutlaka taşınmazın bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılması gerekmektedir. Tapu müdürlüğünde yapılmayan devir sözleşmeleri geçersiz sayılacaktır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri için ilgili tapu sicil müdürlüklerine başvurularında; pasaportlarını, taşınmaz edinimleri ikamet iznine tabi yabancıların ilgili emniyet müdürlüklerinden verilen ikamet tezkerelerini, yurt dışından verilen vekâletnameler esas alınarak vekâleten işlem yaptırımları halinde, tercümeleriyle beraber vekâletnamelerin aslını veya onaylanmış bir örneğini beraberlerinde bulundurmaları gerekmektedir.