



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Yabancı Yatırımlar Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-125.01.01-E.4227790  
Konu : 2018/14 (1793) sayılı Genelge hk.

31.12.2018

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı Genelge.  
b) 06.04.2010 tarih ve 27544 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/139 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.  
c) 07.12.2018 tarih ve 30618 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 06.12.2018 tarih ve 418 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı.

Bilindiği üzere; ilgi (b) Yönetmelik uyarınca yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi suretiyle istisnai yoldan Türk Vatandaşlığını kazanmalarına ilişkin olarak uygulamaya yönelik hususlar ilgi (a) Genelgede belirtilen esaslar çerçevesinde gerçekleşmektedir.

Ancak, gerek birimlerimizden gerekse ilgililerden Genel Müdürlüğümüze intikal eden soru konularından söz konusu Genelgedeki bazı hususlara açıklık getirilmesi zorunluluğunun doğduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 2 nci fıkrasının (b) bendini değiştiren ilgi (c) Karar ile kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağını taahhüdüyle tapu siciline şerh edilmesi ile istisnai yoldan Türk Vatandaşlığının kazanılması imkanı getirilmiştir.

Bu hüküm ile; bir ön akit niteliğinde olan satış vaadi sözleşmelerinin satış ile aynı statüde değerlendirilmesi nedeniyle konu hakkındaki uygulamanın aşağıda belirtildiği şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Buna göre;

Satış vaadi sözleşmesinin şerh edilebilmesi için vaad alacaklısının sözleşmenin yapıldığı tarihte ülkemizde taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşlarından olması, taşınmazın 2565 sayılı Kanunda belirtilen bölgeler içerisinde olmaması, özel güvenlik bölgelerinde yer alması halinde öncelikle taşınmazın bulunduğu il Valiliğinin izninin alınması gibi yabancı gerçek kişi ediniminde aranan bütün şartlar arandıktan sonra 2018/14 sayılı Genelgede belirtildiği şekilde işlemlere devam edilmesi,

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



Dikmen Cad. No:14  
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52  
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Betül ÇET NO LU  
Tapu ve Kadastro Uzmanı  
Telefon No: (312) 551 42 47



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-125.01.01-E.4227790  
Konu : 2018/14 (1793) sayılı Genelge hk.

31.12.2018

Vaade konu bağımsız bölümün şerh talebi sırasında vaad borçlusunu (vaadeden) adına kayıtlı olması, başka bir anlatımla vaadin vaadi sözleşmelerinin şerhi için birinci vaad alacaklısı adına sicile tescili yapılmadıkça (satış işlemi gerçekleşmedikçe) vaadin vaadi alacaklısı adına şerh işleminin yapılmaması,

Aynı bağımsız bölüme ilişkin birden fazla satış vaadi sözleşmesinin varlığı halinde hak kayıplarına neden olunmaması bakımından herhangi biri şerh verilmiş ise mevcut şerh terkin edilmedikçe diğer taleplerin karşılanmaması,

Yine satış vaadi sözleşmelerinin şerhi işlemlerindeki değer tespitinde esas alınacak değerlendirme raporunda sözleşmenin noterde yapıldığı (07.12.2018 tarihinden sonra yapılmış sözleşmeler dikkate alınacaktır) tarihteki bağımsız bölümün bitmiş olması halindeki değerinin gösterilmesi,

Satış vaadi sözleşmesine konu ödemenin yani en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarının 07.12.2018 tarihinden sonra ve işlemten önce yatırılması,

Vaadin satışa dönüşmesi halinde ise kalan süre için düzenlenecek olan resmi senede "**Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ... süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüd ederim.**" ibaresine yer verilerek; taşınmazın sicilinde yer alan "**Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.**" şeklindeki belirtmenin terkinini ile yine kalan süre için "**Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren ... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.**" şeklinde belirtme yapılması,

Öte yandan, bir ticaret şirketi adına kayıtlı olup da 12.01.2017 tarihinden sonra cebri icra veya mahkeme kararı yoluyla yabancı gerçek kişi adına tescili yapılan taşınmazların anılan Yönetmelik kapsamında yabancı gerçek kişiye satışında ilgilinin (a) Genelgenin 6 ncı madde hükmünün uygulanmaması yani, Türk Vatandaşlığı hakkını kullanmaya ilişkin hükümlerin geçeli sayılması,

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereğince bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



Dikmen Cad. No:14  
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52  
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Betül ÇET NO LU  
Tapu ve Kadastro Uzmanı  
Telefon No: (312) 551 42 47



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-125.01.01-E.4227790  
Konu : 2018/14 (1793) sayılı Genelge hk.

31.12.2018

Gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Bölge Müdürlüklerine (BERLİN TEMSİLCİLİĞİ Hariç)  
Türkiye Noterler Birliği Başkanlığına

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
GÖÇ İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
Merkez Birimlere

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad. No:14  
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52  
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Betül ÇETİNOĞLU  
Tapu ve Kadastro Uzmanı  
Telefon No: (312) 551 42 47