



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMİ

EDİNİMDEKİ GENEL KISITLAMALAR

1) Kanuni Kısıtlamalar:

2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi gereği yabancı gerçek kişilerin edinimleri ancak **kanuni sınırlamalar** dâhilinde mümkündür.

a) Tapu Kanunu Dışında Yer Alan Kanuni Kısıtlamalar:

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

❖ Bunun yanı sıra “Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer **stratejik** nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.”

❖ Yabancı tarafından edinilmek istenen taşınmazın belirlenen alanlarda bulunmaması gerekir.

Yabancı uyrukluların taşınmaz edinim taleplerinde görüş alınacak yetkili komutanlıklar:

- Trabzon, Artvin, Bayburt, Gümüşhane, Rize illeri : **9 ncu Kor.K.İği Erzurum**
- Giresun ili : **K.K. EDOK K.İği Ankara**

b) Tapu Kanununda yer alan kısıtlamalar:

aa) Yüzölçümüne İlişkin Kısıtlama

i) Kişi bazında özel Kısıtlama:

✓ Yabancı uyruklu gerçek bir kişi ülke çapında en fazla **30 hektar** kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bakanlar Kurulu bu miktarı iki katına arttırmaya yetkilidir.

✓ Yabancı uyruklu kişilerin ediniminde bu miktar sorgulanarak işlem yapılacaktır.

✓Yabancı uyruklu gerçek kişilerin işlemlerinde resmi senette/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 alınır.

i) Ülke Bazında Genel Kısıtlama:

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün **yüzde onunu (%10)** geçemez.





Özel mülkiyete konu olamayan alanlar:

- 1) Devlete ait taşınmazlar
- 2) Belediye, köy, il özel idaresi tüzel kişiliklerine ait taşınmazlar
- 3) Devlet ve kamu tüzel kişilerine ait olan ormanlar, mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırlar
- 4) 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 boşluklar

bb)Uyruğa İlişkin Kısıtlama

- ✓ 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi gereği Bakanlar Kurulu kararıyla edinimine izin verilen ülkeler ülkemizde taşınmaz edinebilir.
- ✓ Bakanlar kurulu bu listeyi ve edinim koşullarını belirlerken uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gereklerini esas alır.

cc) Bakanlar Kurulunun kısıtlama yetkisi:

Bakanlar Kurulu;

- Ülke,
- Kişi,
- Coğrafi bölge,
- Süre,
- Sayı,
- Oran,
- Tür,
- Nitelik,
- Yüz ölçüm
- Miktar



olarak belirleme, sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurma ya da yasaklama yetkisine sahiptir.

2) Tedbir Kararları ile Getirilen Kısıtlamalar:

- ✓ Bakanlar Kurulunca yabancı gerçek ve tüzel kişilerin edinemeyecekleri alan olarak **belirlenen stratejik alan ve özel güvenlik bölgelerinde** bulunan yerlerde yabancı edinimi mümkün bulunmamaktadır.
- ✓ Örneğin Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararı ve ülke güvenliği açısından Hatay, Kilis, Mardin illerinde ve Gökçeada ve Bozcaada'da yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır.

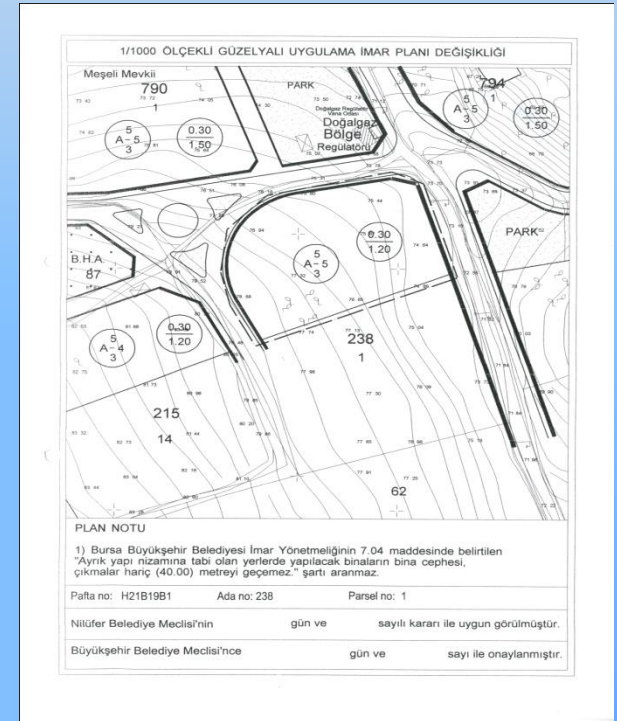
YABANCI EDİNİMLERİNDE GENEL UYGULAMA:

- ✓ Başvuru sonrasında edinilmek istenen taşınmazın askeri yasak bölgeler dışında kalıp kalmadığının **yetkili komutanlıktan** sorulması gerekmektedir.
- ✓ Her yabancı ediniminde mutlaka sorulması gerekmektedir.
- ✓ Daha önce aynı parsel/ taşınmaz/bina/kişi için sorulmuş olsa dahi bu işlem tekrarlanacaktır.

YABANCI EDİNİMLERİNDE GENEL UYGULAMA:

✓ Yazışmalara ilgili komutanlıkların talebi doğrultusunda edinilmek istenen yerin **1/25.000** ölçekli haritasının eklenmesi gerekmektedir.

✓ Aynı parsele ilişkin ilgili komutanlıkla daha önce yapılmış olumlu yazışma için çıkarılmış olan **harita/kroki dosyasında mevcut** ise harita/kroki fotokopisinin dosyadan temin edilip yazışmaya eklenmesi yeterlidir.



TAŞINMAZIN NİTELİĞİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA;

Bakanlar Kurulu kararına göre;

- ❖ Tarım arazisi: Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden,
- ❖ Sit Alanlarında: sit alanının statüsüne göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı taşra birimlerinden talebin mevzuatlarına uygunluğu sorulması/izin alınması gerekir.
- ❖ “Adalar”daki taşınmazlar: İçişleri Bakanlığından izin alınması için Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekir.



✓ Ülkemize sınır ülkelerin vatandaşları, kendi ülkelerine sınır illerimizden taşınmaz edinemezler.

Yunanistan (**sınır ve sahil illerimizden**): Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Yalova, Bursa, Balıkesir, Çanakkale, İzmir, Aydın, Muğla, Antalya, Mersin, Adana, Hatay, Kilis, Gaziantep, Şanlıurfa, Mardin, Şırnak, Hakkari, Van, Ağrı, Iğdır, Kars, Ardahan, Artvin, Rize, Trabzon, Giresun, Ordu, Samsun, Sinop, Kastamonu, Bartın, Zonguldak, Düzce, Sakarya.



Bulgaristan :Edirne ve Kırklareli illerimizde;

Irak :Şırnak ve Hakkari illerimizde;

İran :Hakkari, Van, Ağrı, İğdır illerimizde;

Azerbaycan :İğdır ilimizde;

Gürcistan :Ardahan ve Artvin illerimizde

taşınmaz edinemezler.

YAPISIZ TAŞINMAZ:

- ✓ Hangi taşınmazlar yapısız taşınmazdır?
 - Yapı Kullanma izin belgesi olmayan taşınmazlar yapısız taşınmazdır.



- Edinimi talep edilen yapısız taşınmaz niteliğinde bir taşınmaz ise, bu taşınmaz üzerinde **proje** geliştirilip ilgili Bakanlığa sunma zorunluluğu bulunmaktadır.
- Bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde yabancı uyruklu kişiden **taahhüt** alınması (Remi Senet ve Beyanlar hanesi) gerekmektedir.

YAPISIZ TAŞINMAZ:

- Edinimden itibaren **iki yıl** içinde onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair Bakanlığın yazısının Tapu Müdürlüğüne gelmesi gerekir.
- Yazı veya proje Tapu Müdürlüğü'ne geldiğinde beyanlar hanesine “**...Bakanlığınca... Projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye**” şeklinde belirtme yapılacaktır.
- iki yılın sonunda bu belirtme yapılmamışsa Maliye Bakanlığı'nın ilgili taşra birimlerine **tasfiye** için bildirimde bulunulmalıdır.
- Bunun yanında ilgili idare projenin süresi içerisinde tamamlanmadığını bildirmesi halinde de aynı usulle tasfiye yoluna gidilir.



YABANCILARIN MİRAS İŞLEMLERİ :

İntikal işlemleri Tapu Kanununun 37. maddesine göre yapılır;

- Yabancı 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 yapılır.

YABANCILARIN MİRAS İŞLEMLERİ

- 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 tasfiye gerekmektedir.



YABANCI EDİNİMİNDE ÖZEL DURUMLAR

İzinle Türk Vatandaşlığından Çıkanların Taşınmaz Edinimleri:

- ✓ Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığından çıkanlar,
- ✓ Kendileri ile birlikte işlem gören çocukları,
- ✓ taşınmaz mal iktisabı, ferağı, miras ve mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler (askeri yasak bölgeler,30 hektar...) uygulanmaksızın aynen **Türk vatandaşları gibi** merkeze sorulmadan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılır.

İzinle Türk Vatandaşlığından Çıkanlardan İstenecek Belgeler:

- ✓ Vatandaşlığını kazandığı ülkenin **resmi kimlik kartı** veya **pasaportu**,
- ✓ 5901 Sayılı Vatandaşlık Kanunu ile tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge
- ✓ "4112 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge (Pembe Kart)"
- ✓ "5203 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge" (Mavi Kart),
- ✓ Bu belgeler Nüfus cüzdanı, Pasaport veya kimlik belgesi olarak kullanılamaz.
- ✓ Bu belgeler yoksa nüfus kayıt örneği ya da sistemden alınacak belgede bu statü açıkça anlaşılıyorsa işlem yapılır.

Yunan Uyrukluların Türk Asıllıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimleri:

- Yunan uyruklulara (sahil ve sınır illeri dışında olmak kaydıyla) uygulanan sınırlama Türk asıllı Yunan uyruklular için **uygulanmaz**.
- Türk asıllı Yunan uyruklular gerçek kişiler **konsolosluklardan** alacakları “**Türk asıllı olduklarına dair belge**” ile başvuru yapabilir.
- Yabancılar genel olarak uygulanan edinim şartları dâhilinde taşınmaz edinebilirler.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri;

➤ "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma" ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca;

✓ Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılırlar.

✓ Yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaftırlar.

✓ KKTC yetkili makamları tarafından verilmiş *vekâletnameler* ve *resmi belgeler için* konsolosluk onayı aranmaz.

(Genelge: 2013/5)

Vatansızların taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri;

- ✓ Vatansız kişiler ülkemizde genel olarak her türlü taşınmaz edinebilen ülke vatandaşları gibi Türkiye’de taşınmaz ve ayni hak edinebilir.
- ✓ Bu kişilerin talepleri vatansız olduklarını gösteren belgeyi sunmaları halinde Tapu Müdürlüklerince karşılanır.



Çifte uyrukluların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri;

- ✓ Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olanlar Türkiye Cumhuriyeti uyruğu esas alınır.
- ✓ Farklı ülkelerde çifte uyruklu olanların ediniminde, ülkemizle en yakın ilişkileri olan uyruk baz alınarak işlem yapılır.



YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TEMSİLİ


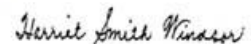
a) Vekalet yoluyla temsil ;

- Türk Konsolosluklarınca düzenlenmiş vekaletname,
- Yabancı ülke yetkili makamlarınca **düzenlenmiş (Türkçe olması onaylanmış sayılır.)** vekaletname ile vekil tayin edebilir.
- 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesi gereğince onaylanmış onay şerhi verilen ulusal dilin yanına Fransızca olarak “ **Apostille**” (**Convention de La Haye du Octobre 1961**) yazısını içeriyorsa bu vekaletname ve belgeler ile Türkçe çevirilerinin o yerde bulunan Türk Konsolosluğunun onayına gerek olmaksızın geçerlidir.

Apostille
(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
2. This public document:
has been signed by [redacted]
3. acting in the capacity of Notary Public of the State of Delaware
4. bears the seal/stamp of [redacted] Notary Public, Delaware

Certified

5. at Dover, Delaware
6. the twenty-third day of [redacted] A.D. 2001
7. by Secretary of State, Delaware Department of State
8. No. [redacted]
9. Seal/Stamp: 
10. Signature: 
Herriet Smith Winsor
Secretary of State

- Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülke noterlerinin kendi ulusal mevzuatına uygun olarak düzenlediği (Apostille yazısı bulunmayan) vekâletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu merciin imza ve mührünün o yerdeki Türk Konsolosluğunca onaylanması durumunda Müdürlüklerimizce işleme alınması gerekmektedir.
- Ülkemizde kullanılacak KKTC noterliklerince düzenlenen vekaletnamelerde Konsolosluk onayı aranmaz.
- Yabancı ülkelerin kendi iç hukukuna uygun olarak düzenlenmiş olan vekaletnamelerde şekil şartları aranmaz.

İzinle Türk Vatandaşlığından Çıkanların Vekalet işlemleri:

- Mavi/Pembe kartların vekaletnameye eklenmesi gerekmemektedir.
- Mavi/Pembe kartlar notere ibraz edilir, vekaletname ile birlikte vekalet verilen şahsa bu belgelerin tasdikli birer sureti verilir ve işlem sırasında bu belgeler ibraz edilir.
- Ayrıca vekalet veren kişinin vatandaşlığını kazandığı ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaportunun onaylı sureti/tercümesi gerekmemektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

5203 SAYILI KANUNLA
TANINAN HAKLARIN
KULLANILMASINA
İLİŞKİN BELGE

Seri : A No : 019001

Türkiye Cumhuriyeti Kimlik No.

SOYADI :
ADI :
BABA ADI :
DOĞUM TARİHİ :
UYRUĞU :

- Türk elçilik veya konsolosluklarınca düzenlenen,
- Yabancı devletlerin yetkili makamlarınca düzenlenerek o yerdeki elçilik veya konsolosluklarımızca onaylanan vekaletname ve diğer belgelerin geçerliliği için **Dışişleri Bakanlığı veya valilik onayı aranmaz.**
- Vekaletnamelerde kanaat getirilemediği durumlarda teyit için Dışişleri Bakanlığı **Konsolosluk Çağrı Merkezi (0 312) 292 29 29** aranabilir.
- Bu hizmet karşılanamadığı takdirde kanaat getirilemeyen vekaletnameler Genel Müdürlüğe gönderilerek Dışişleri Bakanlığı aracılığı ile teyit ettirilir.

b) Mahkeme kararıyla temsil

Yabancı kişinin fiil ehliyeti, yabancı ülkelerin yetkili makamları tarafından kısıtlanmışsa bu durumun Türkiye’de geçerli olabilmesi için kararın Türk Mahkemelerince tenfiz edilmiş olması gerekir.





TEŞEKKÜRLER...

Betül ÇETİNOĞLU
Tapu ve Kadastro Uzmanı
yabanciisler@tkgm.gov.tr