



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

Sayı : B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/846  
Konu: Yabancı uyruklu gerçek kişilerin  
taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi

06/08/2012

GENELGE:1734  
2012/12

TAPU VE KADASTRO ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: a)23/08/1989 tarihli ve 982-2/3090 sayılı genelge,  
b)01/12/2003 tarihli ve 2003/14(1571) sayılı genelge,  
c)15/12/2004 tarihli ve 2004/22(1593) sayılı genelge,  
d)01/11/2006 tarihli ve 3419 sayılı talimat,  
e)17/07/2008 tarihli ve 2008/12(1662) sayılı genelge,  
f)04/05/2009 tarihli ve 936 sayılı talimat,  
g)16/08/2010 tarihli ve 1529 sayılı talimat,  
h)21/05/2012 tarihli ve 638 sayılı talimat,  
i)05/06/2012 tarihli ve 676 sayılı talimat.

Bilindiği üzere; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi (b, c ve e) genelgelerimizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktaydı.

Ancak, 18.05.2012 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi;

*“Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. 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. Bakanlar Kurulu bu miktarları iki katına kadar artırmaya yetkilidir.*

*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu madde de yer alan sınırlamalar uygulanmaz.*

*Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran,*

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/

/08/2012

Konu:

*tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.*

*Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın 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 içerisinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.*

*Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.*

*Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içerisinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içerisinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."*

*Şeklinde yeniden düzenlenmiştir.*

Buna göre Bakanlar Kurulunca belirlenen yabancı uyruklu gerçek kişiler Kararda belirtilen şartlar dâhilinde ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.

Bu çerçevede öncelikle taşınmaz ya da sınırlı ayni hak başvurularında bu taşınmaz ya da hakkın söz konusu uyruk açısından edinim şartları, yayımlanan listeye göre incelenecek ve edinimin mümkün olduğu tespit edildikten sonra (Tarımsal arazilere ilişkin taleplerde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, SİT alanlarına ilişkin taleplerde ise bu alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı taşra birimlerinden talebin mevzuatlarına uygunluğu sorulması, edinimine izin verilen sınır Ülkelerin vatandaşlarının taleplerinde ise edinilmek istenen taşınmazın kendi ülkelerine sınır illerimizden olmaması kaydıyla) işleme konu taşınmazın 2565 sayılı yasa kapsamında yer alan Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ya da aynı kanunun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik alanlarda kalıp kalmadığı Genelkurmay Başkanlığı'nca yetkilendirilen komutanlıktan sorularak, verilecek cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

Adalarda bulunan taşınmazlara ilişkin edinim başvuruları yukarıda belirtildiği şekilde yapılacak değerlendirme sonuçlarının olumlu olması halinde Bölge Müdürlükleri aracılığıyla Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işlemler gerçekleştirilecektir.

**(27.11.2013 tarih ve 2013/15 sayılı genelge ile mülga)** ~~Ayrıca edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde (Niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar) edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin~~

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

Sayı : B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/  
Konu:

/08/2012

~~projenin geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatma zorunluluğu bulunduğundan, onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair ilgili Bakanlığın yazısının Tapu Müdürlüğü'ne gelmesi halinde Tapu kütüğü beyanlar hanesine "...Bakanlığınca...projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye" şeklinde belirtme yapılacaktır.~~

~~Bu süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır. Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde de aynı işlem uygulanacaktır.~~

Ayrıca Bakanlar Kurulunca taşınmaz edinimine izin verilen Ülke vatandaşları dışındaki gerçek kişilerin kanuni miras yoluyla edinecekleri taşınmazlara ilişkin intikal işlemi yapılarak, intikalden sonra taşınmazın devrinin yapılmadığı durumlarda bu payın tasfiyesi için ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır.

Bunların yanı sıra;

Türk asıllı Yunan Uyruklu gerçek kişilerin taşınmaza yönelik talepleri Başkonsolosluklarımızdan temin edecekleri statülerini gösterir belge asılları ve pasaportlarıyla birlikte her türlü taşınmaz edinebilen yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi şartları dâhilinde doğrudan Tapu Müdürlüklerince karşılanması,

Öte yandan; 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında "İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma" ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye'de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, anılan anlaşma ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak doğrudan yine Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri Türkiye'de ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz edinebildiklerinden, bu şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin taleplerinin de özel kanun hükümlerine göre ilgili kurumlardan temin edecekleri belgelerin uygunluğu kapsamında doğrudan Tapu Müdürlüklerince değerlendirilerek sonuçlandırılması,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehini tesisinde 35. maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmadan doğrudan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye'de taşınmaz edinmesi ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilmesi mümkün olmadığından, konuya ilişkin taleplerin, Genel Müdürlükle herhangi bir yazışma yapılmadan Tapu Müdürlüklerince doğrudan reddedilmesi,

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/

/08/2012

Konu:

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri kişi başına ülke genelinde 30 hektarla sınırlandırıldığından, bu miktarı geçen edinim taleplerinin Tapu Müdürlüklerince reddedilmesi,

Öte yandan, ülke çapındaki otuz hektara ilişkin sınırlama merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilmekle birlikte, tapu müdürlüklerince yürütülen işlemler esnasında, taşınmaz edinimi ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak tesisi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede, kanuni miras dışındaki tasarruflar için ise, düzenlenen tescil istem belgesine;

*"Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı otuz hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim."* şeklinde taahhütlerinin alınması,

Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye'deki işlemleri bakımından T.C. uyruklu kabul edildiklerinden, tapu işlemlerinde de T.C. uyrukluklarının esas alınması,

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının taşınmaz mal iktisabı, ferağı, miras ve mülkiyetten ayrı ayni haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,

Bu kişilerin vatandaşlığını kazandığı ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaportun yanı sıra varsa "4112 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge (Pembe Kart)" veya "5203 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge" (Mavi Kart, Nüfus cüzdanı, Pasaport veya kimlik belgesi olarak kullanılamaz) ibraz etmesi, yoksa nüfus kayıt örneği ya da sistemden alınacak belge ile işlemlerinin sonuçlandırılması,

Bu kişilerin vekalet yoluyla işlem yaptırmaları halinde ise; bu belgeleri vekaletnamelerini düzenletirken ilgili notere (Yurt dışında bir noter veya Başkonsolosluk ya da Türkiye'de bir noter) ibraz etmeleri, vekaletname ile birlikte vekalet verdikleri şahsa bu belgelerin tasdikli birer suretini de vermeleri ve işlem sırasında bu belgelerin ibraz edilmesi, bu belgelerin vekaletnameye eklenmesinin gerekmediği ayrı olarak da ibraz edilebileceği, ayrıca vekalet veren kişilerin vatandaşlığını kazandıkları ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaportunun onaylı suretlerinin/tercümelerinin istenmemesi,

Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Makamlarca tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni hakların tasfiyesi gerektiğinden, bunların tasfiye edilerek bedelinin hak sahibine ödenmesi için Tapu Müdürlüklerince Maliye Bakanlığı'nın ilgili mahalli birimlerine bildirimde bulunulması,

**(09/07/2014 tarih ve 39643 sayılı Makam Oluru ile mülga) Suriye vatandaşlarının taşınmaza ilişkin taleplerinin merkezden sorulmak suretiyle sonuçlandırılması,**

**17.11.2022 tarihli ve E-36189470-010.07.01-6874156 sayılı Olur ile yürürlükten kaldırılmıştır.**

**2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi uyarınca alınan Bakanlar Kurulu Kararı eki “Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinebilen Ülke Vatandaşları ve Edinim Şartları” listesinde Suriye yer almadığından Suriye vatandaşlarının yeni taşınmaz edinimine ilişkin taleplerinin, Genel Müdürlüğe intikal ettirilmeden, doğrudan Tapu Müdürlüklerince reddedilmesi,**

Gerekmetedir.

İlgi (a),(b),(c),(e) sayılı genelgeler ile ilgi (d),(f),(g),(h),(i) talimatlarımız yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.

Davut GÜNEY  
Genel Müdür V.