

## **Gönderilen Kurumlar:**

**TBMM**

**T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı**

**T.C. Dışişleri Bakanlığı**

**T.C. Başbakanlık Yatırım, Destek ve Tanıtım Ajansı**

**DEİK**

**YASED**

22.07.2010

### **Konu: Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri hakkında**

Tapu Kanunu’nun 35. maddesine göre;

*“Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. (İptal tümce: Anayasa Mah.’nin 11/04/2007 tarihli ve E. 2006/35, K. 2007/48 sayılı Kararı ile.)”*

Bu hükümden de anlaşıldığı üzere; Yabancı uyrukluların Türkiye’de mülk edinebilmesi çeşitli sınırlamalara tabi tutulmuştur.

Bu sınırlamalardan en önemlisi karşılıklılık ilkesine ilişkin sınırlamadır.

Karşılıklılık ilkesi: bir ülkenin; kendi vatandaşlarına diğer ülkede belirli konularda hak tanınması halinde; buna karşılık olmak üzere, anılan diğer ülkenin vatandaşlarına benzer hakları tanınması olarak tanımlanmaktadır. Bu ilke hukuken veya fiilen uygulanabilir. Karşılıklılık iki ülke arasındaki ikili anlaşma ile hukuken sağlanabileceği gibi, bir hukuki metin olmamakla birlikte fiili uygulama ile de tesis edilebilmektedir. Buna göre siyasi karşılıklılık devletlerarası yapılan anlaşmalarla; yani akit devlet vatandaşlarının ülkelerinde taşınmaz edinme hakkını taahhüt edilmesi esasına dayanmaktadır. Kanuni Karşılıklılık ise; bir devletin mevzuatında yabancılara taşınmaz edinme hakkını tanıyan düzenlemelere yer vermesi ile sağlanırken, fiili karşılıklılık da iki devlet arasında herhangi bir anlaşma veya kanuni düzenleme olmamasına rağmen uygulama yoluyla bir devletin ülkesinde yabancılara taşınmaz edinme imkânının sağlanması yoluyla gerçekleşmektedir.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin altıncı fıkrasında Karşılıklılık ilkesinin nasıl ele alınması gerektiği açıkça ortaya konmuştur. Yani karşılıklılığın tespitinde hem kanunilik ve siyasilik kriterlerini birlikte taşıyan hukuki karşılıklılık; hem de fiili durum esas alınacaktır. Hukuki Karşılıklılık, kanuni karşılıklılıktan daha geniş ve siyasi karşılıklılığı da kapsayacak şekilde kullanılmış ve böylece, hukuki karşılıklılığın varlığı açısından siyasi yahut kanuni karşılıklılıklardan birinin gerçekleşmiş olmasını yeterli görülmüştür. Bu halde karşılıklılık ilkesinin varlığı için diğer ülkenin kanunlarında hem Türkiye vatandaşlarının taşınmaz edinebilecekleri hususu yer alacak, hem de bu kanun uygulanabiliyor olacaktır.

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Bunlar;

**a.** Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muafırlar.

**b.** Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.

**c.** Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Mütekabiliyet ilkesi Tapu Kanunu'nun ilk yürürlüğe girdiği tarihten itibaren değişmemiştir. Ancak Türkiye ile arasında karşılıklılık olan ülkelerin listesi zaman zaman değişmektedir. Ülkeler, Türkiye ile yaptıkları anlaşmalar ile karşılıklı taşınmaz edinimine izin verdikleri takdirde listeler de yenilenmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinimi ile ilgili hukuki durum böyle olmakla birlikte, gayrimenkul alımı ile yapılacak yatırımların ülkemize sağlayacağı ekonomik katkılar gözardı edilmemelidir. Yabancıların ülkemizi konut edinimi açısından "ikinci adresleri" olarak konumlandırmaları uzun vadede yüksek getiriler sağlayacaktır. Yabancıların ülkemizi kısa süreli iş veya tatil amaçlı ziyaretlerinden sağlanan gelirin yerleşik olarak bulunmaları durumunda artış göstereceği açıktır. Çevre ülke konumundaki İran, Suriye, Türkî Cumhuriyetler ve yüksek yatırım potansiyeli ile Arap ülkeleri nüfusları açısından da değerlendirildiğinde yatırım gücünün büyüklüğü görülmektedir. Özellikle Türkî Cumhuriyetlerde yaşayanların ülkemiz ile kültürel yakınlık ve benzerlikler içinde olması yatırım talebini artıracaktır. Bunun yanısıra dünyadaki sayılı sahiller ve doğal güzellikleri bünyesinde bulunduran ülkemiz, gayet açıktır ki, Arap ülkelerindeki yatırımcılar için de oldukça cazip bir bölge konumundadır.

Söz konusu ülkelerin vatandaşlarının diğer ülkeler yerine coğrafi ve kültürel anlamda kendilerine daha yakın gördükleri Türkiye'den gayrimenkul alımı yapmaları, doğrudan sermaye yatırımlarının önemli ölçüde artış göstereceği anlamına gelmektedir.

Dünyada gayrimenkul alımı konusunda yabancılara herhangi bir sınırlama getirmeyen İspanya gibi ülkeler, birçok yabancı ülke vatandaşı tarafından gayrimenkul yatırımı yapılmak için tercih edilmektedir. İspanya'da 2009 yılında gayrimenkul alımı ile yapılan doğrudan yatırımlar 3.6 milyar Euro'dur, bu rakam 2008 yılında 5.3 milyar Euro olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de ise 2009 yılında gayrimenkul alımı ile doğrudan yapılan yatırımlar 1.8 milyar dolardır. Yabancı gayrimenkul alımı açısından karşılaştırma yapıldığında görülüyor ki, İspanya'ya 3 kat fazla sermaye girişi gerçekleşmektedir. İspanya'nın gayrimenkul yatırımları sayesinde geliştiğine, ülke ekonomisinin bu şekilde ilerlediğine tanık olduk. Benzer bir gelişmenin de, özellikle engellerin kalkmasının ardından yabancı sermaye alımlarının artmasıyla Türkiye'de yaşanabileceği düşünülebilir.

Rusya'daki DOKI araştırma ajansı tarafından yapılan çalışma sonuçlarına göre Rusya vatandaşlarının 2009 yılı itibarıyla en çok gayrimenkul alımı yaptıkları üçüncü ülke Türkiye'dir. Araştırmada bunun ülkemizdeki gayrimenkul alım işlemlerinin kolaylığından ve cazip tekliflerden kaynaklandığı da belirtilmiştir. PriceWaterhouseCoopers tarafından yapılan bir diğer araştırmaya göre ise İstanbul yeni gayrimenkul alımlarının yapılacağı şehirler sıralamasında 5. sırada yer almaktadır. Bu veriler de ülkemizin yabancılar tarafından ne ölçüde rağbet gördüğünün de güzel bir göstergesidir.

Tüm bu koşullar ve öngörüler gözönüne alındığında bu doğrultuda bir düzenlemeye gidilmesinin gerekliliği bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Hali hazırda Ülkemizle sosyal ve ekonomik ilişkilerinde gelişmeler yaşanan komşu ülkelerle olan mütekabiliyet anlaşmalarının yenilenmesi ve bu doğrultuda gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekliliğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

Turgay TANES

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı