



## YABANCILARA MÜLK SATILABİLMESİ

Ülkemizin ekonomik gelişiminde önemli bir yer edinen gayrimenkul sektöründe yabancılara mülk satışı konusu ciddi bir önem arz etmektedir.

Bu çerçevede ülkemizdeki temel uygulama Tapu Kanununun 35. ve 36.maddelerinde yer alan mütekabiliyet adını verdiğimiz karşılıklılık uygulaması olmuştur. Bu kuralın esası yabancı bir ülkede Türkiye Cumhuriyeti vatandaşına gayrimenkul edinmede nasıl bir kural getiriliyorsa o ülke vatandaşına Türkiye de gayrimenkul edinmesi için aynı kuralın uygulanması olmuştur.

Ancak bu kural geçtiğimiz aylarda TBMM tarafından kabul edilen ve yine çok kısa bir süre önce de Genelgesi ile Tapu sicil müdürlüklerine gönderilen yeni düzenleme ile değişmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. ve 36.maddelerinde değişiklik yapan yeni yasa ve genelgenin özeti şu şekildedir.

1) Mütekabiliyet kuralına tabi olmaksızın yabancıların Türkiye de gayrimenkul edinmede karşılıklılık ilkesi tek taraflı olarak kaldırılmıştır.

2) Yabancılar ülkemizden 30 hektara kadar arazi satın alabileceklerdir. 30 hektar sınırı Bakanlar Kurulu kararı ile 60 hektara çıkarılabilecektir.

3) Yabancılar satın aldıkları tarihten itibaren 2 yıl içinde plan ve projesini tapuya şerh ettirmek kaydı ile arazi satın alabileceklerdir.

4) Yabancıların gayrimenkul edinimleri gayrimenkul satın aldıkları ilçenin %10 unu hiçbir zaman geçemeyecek. Bu sınır aşıldığı takdirde satışlar derhal durdurulacak.

5) Yine askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri gibi yerler ile bu yerlere yakın yerlerde gayrimenkul edinme Genelkurmay Başkanlığı ve görevli Kuvvet komutanlıklarının iznine tabi olacak.

6) Yunanistan tabiiyetine bağlı vatandaşlar egeden, Rusya Federasyonuna ve Ukrayna vatandaşları Karadeniz'den gayrimenkul alamayacak. Suriye, Ermenistan, Kuzey Kore, Küba, Güney Kıbrıs ülke vatandaşları hiçbir şekilde gayrimenkul edinemeyecekler. İran, Çin, Filistin, ve Hindistan vatandaşları İçişleri Bakanlığında izin alacak. Irak vatandaşları ayrıca Dış işleri bakanlığından izin alacak. Fas, Mısır, Afganistan vatandaşları tarım arazi alamayacaktır.

Gayrimenkul sektörüne ciddi bir ivme kazandırması beklenen yasa ile özellikle Rusya ve Körfez ülkeleri vatandaşlarının ülkemizden ciddi oranlardan gayrimenkul satın alacakları ön görülmüştür.

Bu çerçevede yasada belirtilen kısıtlamalar ve izinlerin varlığı da dikkate alındığında ülke güvenliği ve diğer süreçler korunmuş, ülke ekonomisine yapacağı katkı doğru bir şekilde hesaplanmıştır. Yasanın uygulaması yeni olup bu uygulamaya göre ortaya çıkacak sorunlar yeni yasal düzenlemeler ile giderilebilecektir.