

PREFACE

Turkey, thanks to its geographic location, climate, natural beauty, historical, social and cultural diversity, has always been a center of attraction.

Across the world, although it seems that Turkey is losing its attraction due to the changes in economic, political, diplomatic and demographic balances, Turkey still attracts the attention of people of many countries both at regional and inter-continental level, and real estate investments by many foreign real persons or foreign enterprises-companies in Turkey have always occupied an important place.

Real estate acquisition by foreigners in Turkey, as in many countries, has been subject to some restrictions and additional regulations for foreigners to protect Turkish citizens. Additional regulations and rules set forth in the acquisition of immovable property by foreigners vary from country to country, region to region and according to the type, nature, characteristics and amount of the property.

When foreign real persons or legal entities (foreign companies or foreign-capitalized companies) want to acquire immovable property in Turkey, one of the most important laws referenced is the Land Registry Law numbered 2644. For purchase of immovable property by a foreign person in Turkey, or in order to be able to perform disposals or transactions such as transfer, mortgage, pledge or transfer by inheritance, the regulation that foreign persons have to apply first is the provisions of the Title Land Registry Law No.2644 (specifically articles 35 and 36) and other sub-legislation issued in accordance with this law.

I would like to point out that for the acquisition of real estate in Turkey by foreigners, there are other regulations such as Foreign Investment Law, tourism regulations and mining legislation. However, when you look at the application, it is understood that the main regulation is the text of the Land Registry Law in your hand.

ÖNSÖZ

Türkiye, bulunduğu coğrafi konumu, iklimi, doğal güzelliği, tarihsel, sosyal ve kültürel çeşitliliği nedeniyle, her zaman bir cazibe merkezi olmuştur.

Dünya ölçeğinde, siyasi, diplomatik, ekonomik ve demografik dengelerin değişmesinden dolayı bu cazibesini kaybediyor gibi görünse de, gerek bölgesel gerekse kıtalara-rası düzeyde birçok ülke insanının ilgisini çeken Türkiye’de birçok yabancı gerçek kişi ya da yabancı firmanın taşınmaz yatırımları her zaman önemli bir yer tutmuştur.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz mal edinilmesi, birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’nin de kendi vatandaşlarını korumak adına yabancılar için bazı kısıtlamalara ve ek düzenlemelere bağlı tutulmuştur. Yabancıların taşınmaz mal ediniminde belirlenen ek düzenleme ve kurallar, ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye, taşınmazın vasfına, cinsine, özelliklerine ve miktarına göre değişiklik göstermektedir.

Yabancı gerçek ya da tüzel kişiler (yabancı sermayeli şirketler ya da yabancı şirketler) Türkiye’de taşınmaz mal edinmek istedikleri zaman başvurulan en önemli kanunlardan birisi 2644 sayılı Tapu Kanunu’dur. Diğer bir anlatımla, Türkiye’de bir yabancıların taşınmaz mal satın alması, üzerinde ipotek, rehin, miras, devir, intikal gibi iş ve işlemler yapabilmesi için ilk başvurmak zorunda olduğu yasal düzenleme 2644 sayılı Tapu Kanunu (özellikle 35 ve 36 ıncı maddeler) ve bu kanuna uygun olarak çıkarılan diğer alt mevzuat hükümleridir. Hemen belirtelim ki, yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinimi için Yabancı Yatırımlar Kanunu, Turizm Mevzuatı, Maden Mevzuatı gibi başkaca düzenlemeler bulunmaktadır.

This Law No.2644 in your hand, which is also translated into English, has been prepared as a reference source for you dear readers. In this work, not only the texts of Law were given, but also the explanations and interpretations are given under each article of Law were added. In addition, the work is enriched by high court decisions.

This work includes the issues related to purchasing or selling the immovable property by foreigners in Turkey. In addition, this work includes the legal status of a property located within the borders of Turkey, its transfer, registration, transfer by inheritance and acquisition. For this reason, in the general sense, the book in your hand is an important source for Turkish Immovable Law.

It is aimed that, in Turkey or other countries, the immovable investment partnerships and fund managers, lawyers' offices, financial consultancy offices, real estate commissioners operating in the international field, persons and companies providing international consultancy services, companies and organizations in close financial, investment, economic, commercial relations with Turkey, public and private institutions and their agencies such as the chambers of commerce and industry, stock exchanges, consulates, attache's offices and ministries, and also university students and faculty-academic members may benefit from this work which is also prepared in English and Turkish languages. We hope it will be useful.

In preparing this work, I would like to thank my dear wife Ferah Özbakır and our dear children Ceren and Merve who always give us strength.

Ali Fuat Özbakır (LL.M.)
Antalya, 6 January 2018
Lawyer / Trademark & Patent Attorney

Ancak uygulamaya bakıldığında asıl düzenlemenin elinizde bulunan kanun metni olduğu anlaşılmaktadır.

Şu anda İngilizce ve Türkçe olarak elinizde bulunan bu 2644 sayılı Tapu Kanunu siz sevgili okurlar için bir başvuru kaynağı olarak hazırlanmıştır. Bu eserde, sadece kanun metinlerini kaleme almakla yetinilmemiş, her bir kanun maddesi altına uygulamaya yönelik açıklamalar ve yorumlar eklenmiştir. Ayrıca emsal yüksek mahkeme kararları ile de zenginleştirilmiştir.

Bu eser, sadece bir yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal alması-satması ile ilgili konuları değil, bunun dışında Türkiye sınırları içinde yer alan bir taşınmazın hukuki durumu, devir, tescil, miras, intikal ve kazanılması ile ilgili düzenlemeleri de içermesinden dolayı, genel anlamda Türk Taşınmaz Hukukuna ışık tutması açısından önemli bir kaynak niteliği taşımaktadır.

İngilizce ve Türkçe dillerinde hazırlanan bu eser aynı zamanda, Türkiye'de veya diğer ülkelerde, taşınmaz yatırım ortaklığı ve fon yöneticileri, uluslararası alanda faaliyet gösteren avukatlık, mali müşavirlik, emlak komisyonculuğu yapan büroların, uluslararası danışmanlık hizmeti veren kişi ve firmaların, Türkiye ile yakın bir finans, yatırım, ticaret ve ekonomik ilişki içerisinde bulunan firma ve kuruluşların, ticaret ve sanayi odaları, borsalar, konsolosluk, ataşelik, bakanlık, müsteşarlık gibi resmi ve özel kurum ve temsilciliklerinin, ayrıca üniversite öğrencileri ile öğretim üyeleri ve görevlilerinin bu eserden faydalanabileceği düşünülmüş ve kaleme alınmıştır. Yararlı olacağını umuyoruz.

Bu eserin ortaya çıkmasında, sevgili eşim Ferah Özbakır'a ve varlıkları ile her zaman bize güç veren sevgili çocuklarım Ceren ve Merve'ye sonsuz teşekkürler

Ali Fuat Özbakır (LL.M.)
Antalya, 06 Ocak 2018
Avukat / Marka & Patent Vekili

İÇİNDEKİLER / CONTENTS

ÖNSÖZ /	PREFACE.....	5
İÇİNDEKİLER /	CONTENTS.....	7
Tapu Kanunu /	Land Register Law	9
<i>Madde 1 -</i>	<i>Article 1</i>	<i>9</i>
<i>Madde 2 -</i>	<i>Article 2</i>	<i>11</i>
<i>Madde 3 -</i>	<i>Article 3</i>	<i>12</i>
<i>Madde 4 -</i>	<i>Article 4</i>	<i>12</i>
<i>Madde 5 -</i>	<i>Article 5</i>	<i>13</i>
<i>Madde 6 -</i>	<i>Article 6</i>	<i>13</i>
<i>Madde 7 -</i>	<i>Article 7</i>	<i>13</i>
<i>Madde 8 -</i>	<i>Article 8</i>	<i>13</i>
<i>Madde 9 -</i>	<i>Article 9</i>	<i>15</i>
<i>Madde 10 -</i>	<i>Article 10</i>	<i>16</i>
<i>Madde 11 -</i>	<i>Article 11</i>	<i>17</i>
<i>Madde 12 -</i>	<i>Article 12</i>	<i>18</i>
<i>Madde 13 -</i>	<i>Article 13</i>	<i>19</i>
<i>Madde 14 -</i>	<i>Article 14</i>	<i>21</i>
<i>Madde 15 -</i>	<i>Article 15</i>	<i>22</i>
<i>Madde 16 -</i>	<i>Article 16</i>	<i>23</i>
<i>Madde 17 -</i>	<i>Article 17</i>	<i>24</i>
<i>Madde 18 -</i>	<i>Article 18</i>	<i>25</i>
<i>Madde 19 -</i>	<i>Article 19</i>	<i>25</i>
<i>Madde 20 -</i>	<i>Article 20</i>	<i>26</i>
<i>Madde 21 -</i>	<i>Article 21</i>	<i>26</i>
<i>Madde 22 -</i>	<i>Article 22</i>	<i>27</i>
<i>Madde 23 -</i>	<i>Article 23</i>	<i>28</i>
<i>Madde 24 -</i>	<i>Article 24</i>	<i>29</i>
<i>Madde 25 -</i>	<i>Article 25</i>	<i>30</i>
<i>Madde 26 -</i>	<i>Article 26</i>	<i>30</i>
<i>Madde 27 -</i>	<i>Article 27</i>	<i>33</i>
<i>Madde 28 -</i>	<i>Article 28</i>	<i>34</i>
<i>Madde 29 -</i>	<i>Article 29</i>	<i>34</i>
<i>Madde 30 -</i>	<i>Article 30</i>	<i>34</i>
<i>Madde 31 -</i>	<i>Article 31</i>	<i>34</i>
<i>Madde 32 -</i>	<i>Article 32</i>	<i>36</i>
<i>Madde 33 -</i>	<i>Article 33</i>	<i>37</i>
<i>Madde 34 -</i>	<i>Article 34</i>	<i>37</i>
<i>Madde 35 -</i>	<i>Article 35</i>	<i>38</i>
<i>Madde 36 -</i>	<i>Article 36</i>	<i>45</i>

Madde 37 -	Article 37	51
Madde 38 -	Article 38	53
Ek Madde 1 -	Additional article 1	53
Ek Madde 2 -	Additional article 2	54
Geçici Madde 1 -	Temporary article 1	55
Geçici Madde 2 -	Temporary article 2	55
Geçici Madde 3 -	Temporary article 3	57
Madde 39 -	Article 39	58
Madde 40 -	Article 40	58
Ekler	Appendix	59
Kavram Dizini	Concept Index	65
Küçük Tapu Sözlüğü	Little Dictionary Of Title Deed	73