



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**ÜLKEMİZDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNDEKİ
KARŞILIKLILIK KOŞULUNUN İNCELENMESİ**

TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ

Betül ÇETİNOĞLU

36033

Danışman

Önder KAYADİBİ

Ankara

2012



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunulan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

Betül ÇETİNOĞLU



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Betül ÇETİNOĞLU tarafından hazırlanan Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi başlıklı bu çalışma/05/2012 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı	Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı	Başkan Davut GÜNEY
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye Ali Ramazan ACAR
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye Ali ADAK
Tapu Dairesi Başkanı	Üye Hidayet GÜVENÇ
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye Abdullah Burak KESER

ÖNSÖZ

Uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi ve turizmin bugünkü geldiği nokta, yabancıların kendi ülkeleri dışında da taşınmaz mal mülkiyeti ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma ihtiyacını doğurmaktadır. Ayrıca her devlet, diğer devletlerle olan ilişkilerinde, Devletler Hukukunun temel ilkesi olan karşılıklılık ilkesi doğrultusunda, vatandaşlarına o devletlerde hangi hak tanınıyorsa, o devlet vatandaşlarına da kendi ülkesinde o hakkı tanımaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti de karşılıklılık ilkesi doğrultusunda, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle, dışarıda yerleşik bulunanlara yasalar çerçevesinde taşınmaz mal ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma hakkını tanımıştır.

Türkiye'nin bazı ülkelerde, örneğin, ABD'de ve Almanya'da olduğu gibi ayrı bir "yabancılar kanunu" yoktur. Yabancıların ülkeye girişinden, ikametine, çalışmasına, sınır dışı edilmesine kadar bir çok durum farklı kanunlarda yer almaktadır. Aynı şekilde, konuya ilişkin olarak yabancıların hukuki durumunu düzenleyen çeşitli kanun, tüzük, yönetmelik ve kararnameler bulunmaktadır.

Çalışmamızda, konuya ilişkin dağınık olan bu hükümleri ayrıntılı olarak ve topluca görmek mümkün olacaktır. Ayrıca, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararlarına yer verilerek, Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde yapılan değişikliklerin karşılıklılık koşulu bakımından etkisi incelenmiş olup,

Bu tezimi hazırlarken, çalışmalarım esnasında her türlü kolaylığı sağlayan ve yardımlarını esirgemeyen birim sorumlumuz Şube Müdürü Sayın Gürbüz GÜNEŞ' e, tezin hazırlanmasında manevi desteğinin yanı sıra kaynak taramasında ve tezin yazım aşamasında verdiği fikirler ve yardımlarından dolayı değerli eşim Nihat ÇETİNOĞLU' na teşekkür ediyorum.

ÖZET

[ÇETİNOĞLU Betül]. [Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi]. [Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi]. [Ankara 2012].

Tezimizde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimi ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimindeki karşılıklılık koşulu, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları da dikkate alınarak incelenmiştir.

Bu kapsamda öncelikle, bazı temel kavramlara yer verilmiş olup; çalışmamızın Birinci Bölümünde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal mülkiyeti haklarının Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrasındaki durumunun incelenmesine; İkinci Bölümünde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminin genel şartlarından olan ve konumuzu oluşturan karşılıklılık koşulunun ayrıntılı olarak incelenmesine ve karşılıklılık koşulunun uygulanma şekli, istisnaları ve bazı temel noktalar karşısındaki durumuna yer verilmiş olup; Üçüncü Bölümünde ise, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararlarına yer verilerek, Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde yapılan değişikliklerin karşılıklılık koşulu bakımından etkisi incelenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti de karşılıklılık ilkesi doğrultusunda, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle, dışarıda yerleşik bulunanlara yasalar çerçevesinde taşınmaz mal ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma hakkını tanımıştır.

Türkiye'nin bazı ülkelerde, örneğin, ABD'de ve Almanya'da olduğu gibi ayrı bir "yabancılar kanunu" yoktur. Yabancıların ülkeye girişinden, ikametine, çalışmasına, sınır dışı edilmesine kadar bir çok durum farklı kanunlarda yer almaktadır. Aynı şekilde, konuya ilişkin olarak yabancıların hukuki durumunu düzenleyen çeşitli kanun, tüzük, yönetmelik ve kararnameler bulunmaktadır.

Çalışmamızda, konuya ilişkin dağınık olan bu hükümleri ayrıntılı olarak ve topluca görmek mümkün olacaktır.

Anahtar kelimeler:

- 1- Karşılıklılık***
- 2- Yabancı***
- 3- Taşınmaz***
- 4- Mülkiyet***
- 5- Edinim***

ABSTRACT

[ÇETİNOĞLU Betül]. [Analyse Of Reciprocity Stipulation In Foreign People's Acquiring Property In Our Country]. [Thesis Expertise in Land Registry and Cadastre] [Ankara 2012].

In our thesis, acquiring property of foreign real person and Reciprocity Stipulation in acquiring property of foreign real person are analyzed by taking into account of changes that are made in article 35 of Land Registry Law and overruling decisions by the Constitutional Court.

In this context, firstly basic concepts are explained. In the first chapter of our study, the situation of property rights of foreign real person, before the republic and after the republic is explained. In the second chapter Reciprocity Stipulation which is general rule of acquiring property of foreign real person is explained particularly and application and exception of Reciprocity Stipulation are given. In the third chapter the changes that are made in article 35 of Land Registry Law, overruling decisions by the Constitutional Court are given and the effect of the changes that are made in article 35 of Land Registry Law in terms of Reciprocity Stipulation is analysed.

Republic of Turkey give right to the foreign real person and foreign legal person to acquire property according to Reciprocity Stipulation and Laws.

Republic of Turkey doesn't have "Foreign Laws" unlike some countries like USA and Germany. Various situations like entrance to country, residing, expulsion are included in different laws. Similarly there are various laws, regulations, public acts and decrees about legal situation of foreigners.

In our study it will be possible to see these dispersed relevant provisions particularly and together.

Keywords:

1- Reciprocity

2- Foreigner

3- Real Property

4- Property

5- Acquire

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR	vii
GİRİŞ.....	1
1. TEMEL KAVRAMLAR.....	1
1.1. Yabancı Kavramı	1
1.2. Yabancılar	1
1.2.1. Vatansızlar	1
1.2.2. Mülteciler	2
1.2.3. Muhacirler	2
1.2.4. Birden Çok Uyrıklular	3
2. MÜLKİYET VE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAVRAMI.....	3
2.1. Taşınmaz Mülkiyeti Kavramı	3
2.1.1. Arazi	4
2.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız Ve Sürekli Haklar	4
2.1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	5
3. ULUSLAR ARASI HUKUKTA YABANCILAR.....	6
3.1. Yabancı İle Vatandaş Arasındaki Eşitlik Prensibi	6
3.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi.....	6
3.3. İkinci Dünya Savaşından Sonraki Gelişmeler	7
4. TÜRK YABANCILAR HUKUKUNUN GENEL PRENSİPLERİ.....	8
4.1. Karşılıklı İşlem Esası	8
4.2. Mukabele Bil Misil (Karşı İşlem Veya Misilleme) Esası.....	9
4.3. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı (En Ziyade Müsaadeye Mazhar Millet Muamelesi) .	9
4.4. Kazanılmış Haklara Saygı	10
5. ARAŞTIRMANIN KONUSU, AMACI VE YÖNTEMİ.....	10
5.1. Araştırmanın Konusu	10
5.2. Araştırmanın Amacı.....	11

5.3. Araştırmanın Yöntemi	11
BİRİNCİ BÖLÜM.....	12
YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ	12
1. CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM.....	12
1.1. 1868’ Den Önceki Durum.....	12
1.2. 1868-1923 Dönemi	14
1.2.1. 21 Şubat 1298 Tarihli “Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlâk ve Arazisine Mahsus Kanun"	16
2. CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM	17
2.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Hakkı	17
2.1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Avrupa İnsan.....	17
2.1.2. Lozan Antlaşması	19
2.1.3. Yasal Düzenlemeler.....	21
2.1.3.1. Anayasa.....	21
2.1.3.2. Medeni Kanun.....	24
2.1.3.3. Tapu Kanunu.....	25
2.1.3.3.1. Yasal Sınırlayıcı Hükümler.....	28
2.1.3.3.1.1. Tapu Kanunu	28
2.1.3.3.1.1.1. Yabancıların Edinebilecekleri Taşınmaz Malın Niteliği ile İlgili Getirilen Sınırlamalar	29
2.1.3.3.1.1.2. Taşınmaz Malın Miktarı Açısından Getirilen Sınırlamalar.....	29
2.1.3.3.1.1.3. Taşınmaz Mala Alan İtibariyle Getirilen Sınırlamalar.....	29
2.1.3.3.1.1.4. Ülkemizde Taşınmaz Edinebilecek Kişilere İlişkin Getirilen Kısıtlamalar 29	
2.1.3.3.1.1.5. Hassas Alanlarda Veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilmiş Olan Sınırlamalar.....	29
2.1.3.3.1.2. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	30
2.1.3.3.1.3. Mukabele Bilmisil Kanunu.....	31
2.1.3.3.1.4. Özel Öğretim Kurumları Kanunu	32
2.1.3.3.2. Yabancı Gerçek Kişilerin Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	32
2.1.3.3.2.1. İrtifak Hakları	34
2.1.3.3.2.1.1. Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakları	34
2.1.3.3.2.1.2. Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakları.....	35
2.1.3.3.2.1.2.1. Oturma Hakkı.....	35
2.1.3.3.2.1.2.2. İntifa Hakkı	35
2.1.3.3.2.1.2.3. Üst Hakkı	36
2.1.3.3.2.1.2.4. Kaynak Hakkı	36

2.1.3.3.2.1.2.5.	Diğer İrtifak Hakları	37
2.1.3.3.2.2.	Taşınmaz Yükü (Gayrimenkul Mükellefiyeti)	37
2.1.3.3.2.3.	Rehin Hakkı	38
2.1.3.3.3.	Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı.....	38
2.1.3.3.3.1.	Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Devlet Vatandaşlarının Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı	39
2.1.3.3.3.2.	Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunmayan Devlet Vatandaşlarının Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı	39
İKİNCİ BÖLÜM		41
YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILIKLILIK İLKESİ		41
1.	KARŞILIKLILIK İLKESİ	41
1.1.	Karşılıklılık türleri	43
1.1.1.	Kanuni karşılıklılık	44
1.1.2.	Siyasi (ahdi) karşılıklılık	44
1.1.3.	Fiili karşılıklılık	45
1.2.	Karşılıklılığın Uygulanma Şekli	45
1.2.1.	Ülkelerin Karşılıklılık Açısından Tabi Tutuldukları Gruplar.....	47
1.3.	Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları	48
1.3.1.	Kazanılmış Haklar	48
1.3.1.1.	Lozan İkamet ve Adli Salahiyet Sözleşmesi.....	48
1.3.1.2.	Tapu Kanununun 3. Maddesi	48
1.3.1.3.	Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Muvakkat Kanun	49
1.3.2.	Vatansızlar	49
1.3.3.	Mülteciler	50
1.3.4.	Muhacirler	51
1.3.5.	Doğumla Türk Vatandaşlığını Kazananlar	52
2.	KARŞILIKLILIK KOŞULUNUN ÇEŞİTLİ TEMEL NOKTALAR KARŞINDAKİ DURUMU	54
2.1.	Karşılıklılık Koşulunun Anayasa Karşısındaki Durumu	54
2.2.	Karşılıklılık Koşulunun Uluslararası Hukuk Karşısındaki Durumu	54
2.3.	Karşılıklılık Koşulunun İnsan Hakları Karşısındaki Durumu	55
3.	KAŞILIKILIK VE MUKABELE BİLMİSİL KAVRAMLARI	56
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....		59
35. MADDE DEĞİŞİKLİKLERİ VE DEĞİŞİKLİKLERİN KARŞILIKLILIK KOŞULU BAKIMINDAN ETKİSİ		59

1. TAPU KANUNU'NUN 35. MADDESİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE ANAYASA MAHKEMESİ İPTAL KARARLARI.....	59
1.1. Birinci Değişiklik.....	59
1.1.1. Anayasanın Başlangıç İlkelerine Aykırılığı Gerekçesi	60
1.1.2. Anayasanın 7. Maddesine Aykırılığı Gerekçesi	61
1.2. İkinci Değişiklik Girişimi	62
1.2.1. Anayasanın Başlangıç İlkelerine ve 3. Maddesine Aykırılığı Gerekçeleri	63
1.2.2. Anayasanın 7. Maddesine Aykırılığı Gerekçesi	65
1.3. Üçüncü Değişiklik Girişimi	66
1.3.1. Anayasanın 2., 7. ve 16. Maddelerine Aykırılığı Gerekçesi	67
1.4. Dördüncü Değişiklik Girişimi	68
1.4.1. Anayasa'nın 2. ve 7. Maddelerine Aykırılığı Gerekçesi	70
1.5. Beşinci Değişiklik Girişimi	71
2. TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNDE YAPILAN BAZI DEĞİŞİKLİKLERİN KARŞILIKLILIK KOŞULU BAKIMINDAN ETKİSİ	74
2.1. 4916 Sayılı Kanunun Öncesi ve Sonrasında Karşılıklılık Koşulunun Durumu.....	74
2.2. 5444 Sayılı Kanun Sonrasında Karşılıklılık Koşulunun Durumu.....	77
SONUÇ.....	78
KAYNAKÇA	84

KISALTMALAR

a.g.e.	: Adı Geçen Eser
a.g.m.	: Adı Geçen Makale
AÜHF	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
AÜHF D	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AMK.	: Anayasa Mahkemesi Kararı
AMKD.	: Anayasa Mahkemesi Kararları Dergisi
AY.	: Anayasa
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
D.	: Daire
DKD.	: Danıştay Kararları Dergisi
dpn	: Dipnot
E.	: Esas
HD.	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
Köy K.	: Köy Kanunu
m.	: Madde
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
SBFD.	: Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
T.	: Tarih
TBMM.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
Tkgm	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
T.K	: Tapu Kanunu
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
vs.	: Ve saire
Y.	: Yargıtay
YD.	: Yargıtay Dergisi
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

1. TEMEL KAVRAMLAR

1.1. Yabancı Kavramı

Yabancı kavramı ile ilgili olarak benimsenmiş olan klasik tanım, Devletler Hukuku Enstitüsünün 1982 yılında Cenevre toplantısında kabul edilmiş olan tanımdır. Bu tanıma göre yabancı; “bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin uyrukluğunu iddiaya hakkı olmayan kimsedir”. Devletler Hukuku Enstitüsünün bu klasik tanımında uyrukluk kavramı temel alınmış olup, yabancı bulunduğu ülkenin vatandaşı olmayan kişi olarak tanımlanmıştır.

Yabancı kavramı, sadece yabancı devlet vatandaşlarını kapsayan dar bir kavram değildir. Bu kavram, yabancı devlet vatandaşlarının yanı sıra, hiçbir devlet vatandaşlığına sahip olmayan vatansızları (heimatlos), muhacirleri, mültecileri (refugees) ve Türk vatandaşlığı hariç birden fazla vatandaşlığına sahip olanları da kapsamaktadır.

1.2. Yabancılar

1.2.1. Vatansızlar

Vatansızlar (heimatlos), hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimselerdir. Diplomatik koruma vatandaşlığına bağlı olduğu için vatansızlar bu korumadan yararlanamazlar. Bu nedenle vatansız kişi yabancı hukuki durumunu taşımaktadır. Vatansızlık *de jure* olabileceği gibi *de facto* da olabilir. *De jure* vatansızlık, hiçbir devletin vatandaşlığına sahip olmamayı ifade eder. *De facto* vatansızlık ise, kişi belirli bir devletin vatandaşı olmakla beraber, ya siyasi sebeplerden dolayı vatandaşı olduğu devlet ona diplomatik koruma sağlamayı reddetmektedir ya da kişi vatandaşı olduğu devletten koruma talep etmek istememektedir.

1.2.2. Mülteciler

Devletler Hukuku Enstitüsünün tarifine göre mülteci; vatandaşı olduğu ülkede meydana gelen siyasal olaylar sebebiyle bu ülkeyi iradesiyle veya zorla terk etmiş, başka bir devletin vatandaşlığına henüz geçmemiş ve herhangi bir devletin diplomatik koruması altında bulunmayan kimsedir.

Türkiye' nin de 26.08.1961 günlü, 359 sayılı onayladığı, Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonunda mülteci; “ *ırkı, dini, uyrukluğu, belli bir grubun içinde bulunması veya siyasi düşünceleri yüzünden takibata uğrayacağından haklı olarak korktuğu için vatandaşı olduğu ülke dışında bulunan ve oraya dönemeyen veya bu korku nedeniyle dönmek istemeyen kişi* ” olarak tanımlanmıştır. Bu Konvansiyona göre mülteciler, sığındıkları ülkede 3 yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık koşulundan muaf olurlar. Türkiye' de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidirler. Buna göre mülteciler, genel olarak yabancıların hukuki durumunu taşımakla birlikte, bazı haklardan yararlanmakla da, vatandaş ile eşitlik içinde bulunmaktadır.

1.2.3. Muhacirler

Muhacirler (göçmenler), mülga 2510 sayılı İskan Kanununun 3. maddesinde, Türkiye' ye yerleşmek amacıyla dışarıdan gelen, Türk soyundan olan ve Türk kültürüne bağlı kişiler olarak tanımlanmıştır. Kimlerin ve hangi ülke vatandaşlarının Türk kültürüne bağlı olduğuna Bakanlar Kurulunun karar vereceği belirtilmiştir. Muhacirler, sınırlardan girdikleri ve nakil vasıtalarından çıktıkları yerin en büyük mülki idari amirine kendilerini ve aile fertlerini yazdırıp bir “muhacir kağıdı” almaya mecburlardır. Bu başvuru sırasında Türk vatandaşlığını kazanmak için de talepte bulunmaları gerekmektedir. Muhacir kağıdı geçici doğum kağıdı yerine geçmektedir ve süresi bir yıldır (mülga 2510 sayılı Kanun md. 6A).

26.09.2006 tarihinde yürürlüğe giren 5543 sayılı İskan Kanununun 48. Maddesi ile, 2510 sayılı İskan Kanunu ek ve değişiklikleri ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. 5543 sayılı Kanun, mülga 2510 sayılı Kanunda yer alan göçmen tanımını aynen korumakla beraber göçmen türleri konusunda kapsamlı bir düzenleme getirmiştir.

Bu durumdaki kişiler, göçmen kağıdını alana kadar yabancı statüsünde bulunsalar da bu belgeyi aldıkları andan itibaren Türk vatandaşı sayılacaklarından, göçmen belgesi almak için gerekli işlemleri yapmaları durumunda bu kişileri yabancı olarak nitelendirmemenin daha doğru bir yaklaşım olacağı düşünülmektedir.

1.2.4. Birden Çok Uyruklular

Bir kimsenin aynı zamanda birden çok devletin uyruklusu olmasına “birden çok uyrukluluk” denir.

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun “Çok Vatandaşlık” başlıklı 44. Maddesinde; *“Herhangi bir nedenle yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanan kişilerin, bu durumlarına ilişkin belgeleri ibraz etmeleri ve yapılacak inceleme sonucunda kayden aynı kişiler olduklarının tespiti halinde, nüfus aile kütüklerindeki kayıtlarına çok vatandaşlığa sahip olduklarına dair açıklama yapılır”* denilmiştir. Bu şekilde çok vatandaşlığa sahip olanlar, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığını korumak kaydıyla, Türk vatandaşları gibi hiçbir kısıtlamaya tabi tutulmadan taşınmaz edinebilirler. Ancak, birden çok uyruklu şahsın, uyrukluluğundan hiçbirisi Türk uyruklu değilse, bu şahıs Türkiye’ ye nazaran yabancısıdır, Türkiye’ de yabancı muamelesi görecektir ve yabancıların tabi olduğu tahditlere tabi olarak, aynı haklardan istifade edecektir.

1951 Cenevre Konvansiyonunun I. Maddesinin 2. Paragrafında birden fazla vatandaşlığa sahip mültecilere ilişkin özel bir hüküm bulunmaktadır. Birden fazla vatandaşlığa sahip olan bir mülteci hakkındaki “vatandaş olduğu ülke” ifadesi, vatandaşlığına sahip olduğu ülkelerden her birini ifade eder ve mülteci, haklı bir sebebe dayalı bir korku olmaksızın, vatandaş olduğu ülkelerden birinin korumasından yararlanmıyorsa, vatandaş olduğu ülkenin korumasından mahrum sayılmaz.

2. MÜLKİYET VE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAVRAMI

Mülkiyet, kişilerin en temel hak ve özgürlüklerinden sayılan ve genel olarak hak sahibine, hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı aynı hak olarak tanımlanabilir.

2.1. Taşınmaz Mülkiyeti Kavramı

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704’ üncü maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin konusu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, olarak belirlenmiştir.

Medeni Kanununun 705' inci maddesinde ise; *“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.*

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır” denilmiştir.

2.1.1. Arazi

Arazi, sınırları yeterli şekilde belli edilmiş, sınırlandırılması ve tespiti yapılmış arz parçasıdır. Ancak, bu tanımlamayı şu şekilde tamamlamak gerekir; arazi, yeryüzünün genişliği ve uzunluğu olan iki boyutlu bir kısmını değil, derinliği de kapsayan bir parçasını ifade eder. Yatay yönden sınırlar belli olduğu halde, dikey yönden sınır yoktur. Uygulamada sınırları yeterli şekilde belli edilmiş arazi parçasına parsel denilmekte, her parsel kadastro ve tapulamaya dayanan tapu kütüğünde tek başına bir sayfaya, kadastro ve tapulama yapılmamış yerlerde de “zabıt veya kayıt defteri” denilen defterin bir sütununa kaydedilmektedir.

Arazi üzerinde edinilen mülkiyetin kapsamı hususunda ise Türk Medeni Kanununun 718' inci maddesinde; *“Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer”* denilmektedir.

2.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız Ve Sürekli Haklar

Türk Medeni Kanununun taşınmaz niteliğinde saydığı ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydını öngördüğü bu hakların arazi gibi maddi varlıkları yoktur. Bunlar aslında irtifak haklarının belli çeşitlerinden olup, bir takım sosyal ve özellikle ekonomik zorunlulukların sonucu olarak bağımsız ve sürekli nitelik kazanan haklardır.

Medeni Kanuna göre, tapu siciline taşınmaz olarak kaydı mümkün olan haklar; üst hakkı ile kaynak hakkıdır. Kanunun 826' ncı ve 837' inci maddesinde belirtildiği üzere, üst hakkı ile kaynak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte olmaları durumunda taşınmaz niteliğinde sayılmakta ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydı öngörülmektedir.

Üst hakkı Medeni Kanununun 726' ncı maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına

kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Kaynak hakkı ise Medeni Kanunun 756' ncı maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yeraltı suları, kamu yararına ait sularandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

Bu hakların bağımsız olması demek; hakkın serbestçe devir ve temlik edilebilmesi demektir. Sürekli olması ise ebedilik değil, Kanunun ve hakkın amacına, kuruluşun bünyesine uygun, oldukça uzun süre için tesisi olarak öngörülmektedir. Medeni Kanunun 826' ncı ve 837' nci maddelerine göre, en az 30 yıl için kurulan üst hakkı ve kaynak hakkı, sürekli nitelikte olup, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilir.

2.1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre;

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Ana gayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Ana yapı); ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);

b) Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (Kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (Kat irtifakı sahibi);

d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme) denir.

3. ULUSLAR ARASI HUKUKTA YABANCILAR

3.1. Yabancı İle Vatandaş Arasındaki Eşitlik Prensibi

Yabancı ile ülke vatandaşının eşitliği prensibi, ülke vatandaşının tabi olduğu hukuka yabancıya da tabi olmasını öngörür. Bu prensibe göre o ülkede yaşayan insanlar ile yabancılar eşit muameleye tabi tutulmakta ve yabancı ile vatandaş arasında bir ayırım yapılmamaktadır. Bu prensipte, kendi vatandaşına tanıdığı haklardan daha azını yabancıya tanıyan devlet, yapmış olduğu bu ayırmadan sorumlu olmaktadır.

Sanayi ve ticaretin gelişmeye başladığı 19. Yüzyıldan itibaren özellikle Avrupa ülkelerinin vatandaşları, gitmiş oldukları yabancı ülkelerde, o ülkenin hukukuna tabi olmalarının kendileri için yeterli olmadığını iddia edip kendi ülkelerinde geçerli olan hukuka tabi olmak ya da daha geniş hak ve imtiyazlara sahip olmak istemişlerdir. Osmanlı Devletinde yabancıya tanınan kapitülasyonlar bu isteğin bir sonucudur denilebilir.

3.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi

Yabancı ile ülke vatandaşının eşitliği prensibine karşı geliştirilen bu teoride, yabancıya, insan olmaları nedeniyle asgari bir kısım hakların tanınması gerektiği savunulur. Eşitlik prensibinden farklı olarak bu prensipte bir devletin sorumluluğunun doğabilmesi için ülkenin kendi vatandaşına tanıdığı haklar ile yabancıya tanımış olduğu hakların aynı olmasına bakılmaz. Bu prensipte bir ülkenin sorumluluğunun doğabilmesi için ülkenin, yabancıya milletler arası hukukun genel kabul gören ve kişilere tanınması gereken asgari hakları tanımaması gerekir¹. Bu prensipte yabancıya tanınan hakların, uluslar arası hukukun hakim prensiplerine bağlıdır. Eşitlik prensibinde ülkenin sorumluluğunun kaynağı iç hukuka dayanırken, bu prensipte bir devletin sorumluluğu milletlerarası hukuk tarafından

¹ N.Ayşe ODMAN BOZTOSUN, Şükran EKECİK, Akın ÜNAL, Gündüz Alp ASLAN, Pınar TURGUT, Hüseyin Akif KARACA: **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi**. HKMO Ankara Şubesi, Yıl:2 S:3 (Ankara, 2005), s.58

belirlenmektedir ve bir devlet kendi ülkesinde geçerli olan hukuku kurallarını uygulayarak, milletler arası hukukta geçerli olan ve bu hukuka dayanan sorumluluktan kurtulamaz².

3.3. İkinci Dünya Savaşından Sonraki Gelişmeler

İkinci Dünya Savaşı sonrasında geliştirilmeye çalışılan en önemli kavram olan insan hakları kavramı, yabancıların bir ülkede yararlanabilecekleri hakların kapsamını belirlemede önemli rol oynamıştır.

İnsan hakları konusunda atılmış bulunan en önemli adım Birleşmiş Milletlerce 1948 de insan Hakları Evrensel Bildirisi'nin yayınlanmış olmasıdır. Bu bildiri ile insanlar arasında ırk, renk, cins, dil, din, siyasal ve başka nitelikteki herhangi bir inanç, ulusal veya toplumsal köken, mülkiyet, doğum veya başka bir statü farkının kaldırılması ve insanların bütün hak ve özgürlüklerden yararlanabilmesi öngörülmüştür³.

Bütün insanların özgür, haysiyet ve haklar bakımından eşit doğduğunu kabul eden Evrensel Bildiri “herkes her nerede olursa olsun, hukuk önünde bir kişi olarak kabul edilme hakkına sahiptir”, demekle, kişinin temel haklardan yararlanması bakımından ulusal devlet sınırlarının bir rolü olmaması gerektiğini belirtmiştir.

Türkiye'nin de onayladığı Avrupa insan Hakları Sözleşmesi de insanın “insan” olmasından dolayı hak ve özgürlüklerinin ulusal çerçeveden öte, uluslararası hukukun koruması altına alan sözleşmelerden biridir. Günümüzde geline nokta, insan hak ve hürriyetlerinin evrensel koruma şemsiyesi altına alınmış olmasıdır⁴. Türkiye bu sözleşmeyi 1954'te onaylamıştır. Sözleşme ile kişilere tanınmış olan hak ve özgürlüklerin zarara uğraması tehlikesine karşı Avrupa insan Hakları Mahkemesi kurulmuştur. Avrupa insan Hakları Sözleşmesi'nin 19 ve 51. maddeleri arasında mahkemenin kuruluş, isleyiş ve karar verme süreci ile ilgili konular düzenlenmiştir. Sözleşmenin 34. maddesi ile de mahkemeye yapılan bireysel başvurular kabul edilmiştir.

Avrupa insan Hakları Sözleşmesi, Avrupa insan Hakları mahkemesinin kurulmadan önce denetim ve yargı organı olarak Avrupa insan Hakları Komisyonu ve Avrupa insan Hakları Divanı'nı kabul etmişti. Türkiye Komisyon' un yetkisini 1987 yılında kabul etmiştir. Türkiye daha sonra Divan'ın yetkisini de kabul etmiştir⁵.

²Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: **Yabancılar Hukuku** (İstanbul, 2004), s.17.

³ N.Ayşe ODMAN BOZTOSUN, Şükran EKECİK, Akın ÜNAL, Gündüz Alp ASLAN, Pınar TURGUT, Hüseyin Akif KARACA: **a.g.m.**, s.58.

⁴ Rona AYBAY: **Yabancılar Hukuku**(İstanbul-2005),s. 127.

⁵ Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: **a.g.e.**, s. 32.

10 Aralık 1948 tarihinde, Birleşmiş Milletler Genel Kurulunca, 217 A (III) sayılı kararla kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi, bu tarihten sonra gerçekleşen insan hakları alanındaki gelişmelere en önemli rehberliği yapan belge olmuştur. Bu metinde mülkiyete ilişkin hüküm, 17. Maddesiyle “ *Herkesin tek başına ve başkalarıyla ortaklaşa mal ve mülk edinme hakkı vardır. – Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılamaz.*” Şeklinde, genel olarak günümüzdeki anlayış ve amacı yansıtan ancak hiçbir sınırlamadan bahsetmeyen bir yaklaşımla düzenlenmiştir⁶.

İnsan hakları Evrensel Bildirisinde mülkiyet hakkında değinilmesi, bu hakkın uluslar arası düzeyde bir insan hakkı olarak korunması bakımından atılmış en büyük ve yönlendirici adım olmuştur⁷.

4. TÜRK YABANCILAR HUKUKUNUN GENEL PRENSİPLERİ

4.1. Karşılıklı İşlem Esası

Karşılıklı işlem,” yabancı kişinin bir ülkede, kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olmaması” şeklinde tanımlanmaktadır⁸. Diğer bir anlatımla bir yabancıнын ülkemizde bir kısım haklardan yararlanabilmesi, Türk vatandaşlarının da yabancıнын vatandaşlığında bulunduğu ülkede aynı nitelikteki haklara benzer şartlar altında sahip olmalarına bağlıdır, örneğin, yabancı bir kişinin Türkiye’de miras yoluyla taşınmaz edinmesi karşılıklı işlem esasına bağlanmıştır (5444 sayılı yasa ile değiştirilen Tapu Kanununun 35. maddesi). Ülkemiz ile arasında karşılıklılık olan ülke vatandaşı ülkemizde miras yolu ile taşınmaz edinebilirken, Türkiye ile arasında karşılıklılık olmayan ülke vatandaşının edinmiş olduğu taşınmaz mallar ve aynı haklar tasfiye edilecektir.

Karşılıklı işlemin üç çeşidi bulunmaktadır. Bunlar, anlaşmaya dayanan (ahdi veya siyasi) karşılıklılık, kanuna dayanan (kanuni) karşılıklılık ve fiili karşılıklılıktır.

⁶ Selim LEVİ, **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri**, İstanbul-2006, s. 34.

⁷ Selim LEVİ, **a.g.e.**, İstanbul-2006, s. 34

⁸ Vahit DOĞAN ve Hasan ODABASI: **Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku** (Ankara, 2004), s.277, Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: **a.g.e.**, s. 56,57, Gülören TEKİNALP: **a.g.e.**, s.20.)

4.2. Mukabele Bil Misil (Karşı İşlem Veya Misilleme) Esası

“Mukabele bil misil ya da karşı işlem, diğer devletlerin adil olmayan davranışlarına karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacıyla devletin almış olduğu tedbir olarak ifade edilebilir”⁹. Mukabele bil misil tedbirine başvurmak için, öncelikle ilgili yabancı ülkede Türk vatandaşlarına örneğin, mülkiyet hakkı tanıyan bir uygulamanın olması, ancak daha sonra istisnai tedbirlerle bu hakkın, kısmen veya tamamen sınırlandırılmış bulunması gerekir. Mukabele bil misilin karşılıklı işlemden farkına da değinmek gerekirse; yabancı bir devletin kendi ülkesinde yasayan Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanımaması ya da Türk vatandaşlarına diğer yabancı ülke vatandaşlarına getirdiği sınırlamaların aynısı getirmesi durumunda mukabele bil misil uygulanmaz. Çünkü karşılıklılık şartı, ilgili devlet vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri hususunda aynı esasların uygulanmasını sağlamak için yeterlidir. Mukabele bil misil ise, yabancı ülkede Türk vatandaşlarına yönelik uygulamadan olağanüstü ve istisnai tedbirlerle Türk vatandaşlarının aleyhine vazgeçilmesi halinde ilgili yabancı devlet için aynı şekilde ve aynı nitelikte tedbir alınmasını ve düzenleme yapılmasını ifade eder¹⁰. Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere karşılıklılık ilkesinin yabancı ülke vatandaşlarına yeni haklar tanınmasına, mukabele bil misilin ise yabancılara tanınmış olan bu hakların ilgili devletin uygulaması nedeniyle kısıtlanmasına ya da ortadan kaldırılmasına yönelik olduğu söylenebilir¹¹.

4.3. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı (En Ziyade Müsaadeye Mazhar Millet Muamelesi)

Devletlerarasında yapılan anlaşmalarda yer alan önemli bir kayıt en fazla gözetilen ulus kaydıdır. En fazla gözetilen ulus kaydı genellikle gümrük, ikamet, ticaret ve konsolosluk sözleşmelerinde yer almaktadır. Bu kayıt, lehine konulduğu ülke vatandaşları için, bu hakkı tanımış olan ülkede üçüncü ülke vatandaşları lehine tanınmış ya da ileride tanınacak olan haklardan aynı oranda yararlanmalarını ifade etmektedir¹². Kısaca bu kayıt lehine tanındığı devlet vatandaşları için avantajlı olan ve yabancıların lehine olan bir kayıttır.

⁹ Vahit DOĞAN ve Hasan ODABAŞI: **a.g.e.**,s.277, Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL:**a.g.e.**, s. 60,61, Gülören TEKİNALP: **Türk Yabancılar Hukuku** (İstanbul, 2003), s.21.

¹⁰ Berivan GÖKÇENAY: **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Miras Hakkı**(Yüksek Lisans Tezi)(İstanbul,1999),s.153,154.

¹¹ Vahit DOĞAN ve Hasan ODABAŞI: **a.g.e.**,s.278, Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: **a.g.e.**, s. 60.

¹² Vahit DOĞAN ve Hasan ODABAŞI: **a.g.e.**,s.278, Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: **a.g.e.**, s. 58,59.

4.4. Kazanılmış Haklara Saygı

Kişinin yürürlükte olan hukuk kurallarına dayanarak belli haklar kazandıktan sonra, kazanmış olduğu haklara dayanak teşkil eden kuralların yürürlükten kalkmasından sonrada kazanmış olduğu bu haklarını koruyabilmesi kazanılmış haklara saygıyı ifade eder. Kazanılmış haklara saygı ilkesi iç hukukta geçerli olduğu gibi milletlerarası hukukta da kabul edilmektedir¹³. Milletlerarası hukuk alanında sözleşmelere bağlı olarak kazanılmış haklara saygı ilkesinin bertaraf edildiğini görmek mümkündür. Hukukumuzda da kazanılmış haklara saygı ilkesi geçerli olup kazanılmış hakların korunduğuna dair örnekler mevcuttur¹⁴.

5. ARAŞTIRMANIN KONUSU, AMACI VE YÖNTEMİ

5.1. Araştırmanın Konusu

Araştırmamızın konusu; ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimi ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminde karşılıklılık koşulunun, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları da dikkate alınarak incelenmesidir.

Bu kapsamda öncelikle, bazı temel kavramlara yer verilmiş olup, çalışmamızın Birinci Bölümünde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal mülkiyeti haklarının Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrasındaki durumunun incelenmesine; İkinci Bölümünde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminin genel şartlarından olan ve konumuzu oluşturan karşılıklılık koşulunun ayrıntılı olarak incelenmesine ve karşılıklılık koşulunun uygulanma şekli, istisnaları ve bazı temel noktalar karşısındaki durumuna yer verilmiş olup; Üçüncü Bölümünde ise, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararlarına yer verilerek, Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde yapılan değişikliklerin karşılıklılık koşulu bakımından etkisi incelenmiştir.

¹³ Vahit DOĞAN ve Hasan ODABASI: a.g.e.,s.278, Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: a.g.e, s. 63 vd., **Gülören TEKİNALP**: a.g.e., s.2

¹⁴ Ülkemizde kazanılmış hakların korunduğuna dair örnekler için bkz. **Aysel ÇELİKEL**: a.g.e., s. 63

5.2. Araştırmanın Amacı

Uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi ve turizmin bugünkü geldiği nokta, yabancıların kendi ülkeleri dışında da taşınmaz mal mülkiyeti ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma ihtiyacını doğurmaktadır. Ayrıca her devlet, diğer devletlerle olan ilişkilerinde, Devletler Hukukunun temel ilkesi olan karşılıklılık ilkesi doğrultusunda, vatandaşlarına o devletlerde hangi hak tanınıyorsa, o devlet vatandaşlarına da kendi ülkesinde o hakkı tanımaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti de karşılıklılık ilkesi doğrultusunda, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle, dışarıda yerleşik bulunanlara yasalar çerçevesinde taşınmaz mal ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma hakkını tanımıştır.

Türkiye'nin bazı ülkelerde, örneğin, ABD'de ve Almanya'da olduğu gibi ayrı bir "yabancılar kanunu" yoktur. Yabancıların ülkeye girişinden, ikametine, çalışmasına, sınır dışı edilmesine kadar bir çok durum farklı kanunlarda yer almaktadır. Aynı şekilde, konuya ilişkin olarak yabancıların hukuki durumunu düzenleyen çeşitli kanun, tüzük, yönetmelik ve kararname bulunmaktadır.

Çalışmamızda, konuya ilişkin dağınık olan bu hükümleri ayrıntılı olarak ve topluca görmek mümkün olacaktır.

5.3. Araştırmanın Yöntemi

Araştırmamızda ilk olarak doktrinsel basılı yayınlar ile konuya ilişkin yasa, tüzük, yönetmelik ve kararname gibi yazılı düzenlemeler taranmıştır. Ayrıca uygulayıcı kuruluş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'ndan uygulamaya ilişkin olarak bilgi ve belgelerden yararlanılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

1. CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM

1.1. 1868' Den Önceki Durum

Birtakım münferit fermanlar istisna edilirse, bu tarihe kadar yabancı şahısların Osmanlı ülkesinde arazi iktisap edemedikleri, bu hususta bir hakkın mevcut olmadığı görülür. Kapitülasyonlarla Türkiye'den inanılmaz imtiyazlar elde etmiş olan yabancı devletlerin, vatandaşlarına bu hakkı temin edemedikleri garip görünebilirse de, durumun yakından incelenmesi bu hakkın daha çok istenmediği için temin edilemediğini gösterir. Yabancı devlet, vatandaşlarının Türkiye'de arazi iktisap etmelerine müsaade etmemiştir. Derebeyliğin bütün kuvvetiyle hüküm sürdüğü Avrupa'da insanların belli bir toprağa bağlanması gerekliydi. Başka toprakla ilgilenmeleri istenmezdi. Derebeylik esaslarına göre, yabancı bir toprakta belli bir süreden fazla kalanlar, tâbiyetlerini değiştirmiş kabul edilirdi. Bu devletler, vatandaşları üzerinde hâkimiyetlerinin son bulması demek olan böyle bir durum yaratmamak için vatandaşlarının yurtdışı seyahat ve ikametlerini sınırlamışlardı. İşte bu bakımdan Türkiye'ye gelmeleri sınırlanan yabancı devlet vatandaşlarının yerleşmeleri, hele arazi iktisapları vatandaşı oldukları devletlerce yasak edilmişti¹⁵. Osmanlı Devletinde önceleri, istisna niteliğindeki bazı fermanlar ayrı tutulduğunda, yabancıların Osmanlı ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine ilişkin herhangi bir hak tanınmadığı görülmektedir¹⁶.

Yabancıların, kapitülasyonlar sayesinde Osmanlı Devletinde bir çok imtiyaz elde etmelerine rağmen, uyruklarını kendi ülke topraklarına bağlı tutma çabaları doğrultusunda, Osmanlı topraklarında arazi edinmeleri Osmanlı Devletinin bu durumu kabul etmemesi yanında öncelikle uyrukları oldukları devletlerce yasaklanmıştı¹⁷.

Bu konuya değinen Altuğ, kapitülasyonlara yabancıların taşınmaz edinmelerinin açıkça yasaklanmamış olmasından onlara bu hakkın genel olarak tanındığı sonucunun

¹⁵ Yılmaz ALTUĞ: **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi**, s. 55.

¹⁶ Selim LEVİ, **a.g.e.**, İstanbul-2006, s.55.

¹⁷ Altuğ, Y.; Arazi; s. 55; Seviğ, M.R. ; **Ecnebilere emlak sahibi olmalarından doğan kanunlar ihtilafı**; Ebül' ula Mardin' e Armağan, İÜHF Yayınları, İstanbul 1944, s. 605-606.

çıkartılmayacağını belirtmiştir. Ayrıca kapitülasyonların yalnızca imtiyazları belirtip yasaklanan noktalara değinmediğini savunarak, söz konusu dönemde Türk Hukukunun yabancılara taşınmaz mal edinme hakkını tanımadığını vurgulamıştır. Hatta bu yasak gereğince Osmanlı Hükümetinin zaman zaman herhangi bir şekilde yabancı kişilere geçmiş olan taşınmaz malların Türk uyruklu kişilere satılmasını emreden fermanlar çıkararak fiili olarak delinen bu yasağın doğurduğu sonuçların giderilmesini amaçladığını dikkat çekmiştir¹⁸.

Ayrıca yabancıların arazi iktisap hakkı Türk Hukuku bakımından da tanınmamıştı. Bunun sebebi İslam Hukukundaki, yabancıların İslam memleketlerinde daimi bir şekilde yerleşmesini kabul etmeyen hükümlerdir¹⁹.

Ancak zamanın gerekleri, uluslararası ilişkilerin artması, yabancılara arazi iktisap hakkı verilmesi hususunda bir zaruretin doğmasına sebep olmuştur. Osmanlı Devleti 20.2.1856 tarihli Islahat Fermanında yabancılara bu hususta bir vaatte bulunmuştu. Bu vaadin gerçekleşmemesi üzerine 15.2.1862’de beş büyük devlet (İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya, Prusya) bir nota vererek Osmanlı ülkesinde, çeşitli yollarla taşınmaz sahibi olmuş vatandaşlarının durumlarını müzakereye davet etmişlerdir. Ali Pasa 3.10.1862 tarihli cevabi notasında, Türkiye’nin de yabancılara arazi edinme hakkı tanımak istediğini, ancak bunun bir takım şartlar dâhilinde kabul edileceğini bildirmiştir. Buna göre, Osmanlı vatandaşlarının verdikleri vergi ve resimlerin verilmesi, gayrimenkul edinme tasarruflarına dair uyuşmazlıkların Türk mahkemelerinde görülmesi ve eski Türk vatandaşlarının iktisaptan istisna şartları dâhilinde, yabancılara gayrimenkul edinebilme hakkı verilmesi düşünülüyordu²⁰. Bununla beraber, Türkiye’de gayrimenkul iktisabının yabancılara yasak olduğu devirde bile, yabancılar birçok usullerle bu yasağı bertaraf etmeyi başarmışlardır. Bir gayrimenkulü satın alan yabancı bu gayrimenkul tapu siciline Osmanlı uyrukluğunda bir kişi adına ya da kendisini Osmanlı uyrukluğunda göstererek gayrimenkulü tapu siciline tescil ettirebiliyordu. Nihayet Osmanlı uyrukluğunda olan kadınla evlenmiş bazı yabancılar gayrimenkullerini bu eşleri üzerine tapu siciline tescil ettirebiliyorlardı²¹.

Bu haksız ve usulsüz durum birçok güçlüklerin kaynağını oluşturuyordu. Bu nedenle buna bir son vermek, Osmanlı uyruklu gibi yabancılara da gayrimenkul edinme hakkını tanımak amacıyla 7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihinde “Tebaa-i Ecnebi yenin Emlake

¹⁸ Konu hakkında daha geniş bilgi ve söz konusu fermanların bazıları için bkz. Altuğ, Y. ; Arazi; s. 56.

¹⁹ Hicri FİSEK: **Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi**, AÜHFD, S. 3-4, Ankara- 1950, s. 426.

²⁰ Yılmaz ALTUG: **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi**, s. 61.

²¹ Galip Esmer: **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Ankara-1990, s.598.

Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Bu kanunla yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır²².

1.2. 1868-1923 Dönemi

1.2.1. 7 Safer 1284 Tarihli “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” (Safer Kanunu) ve Getirdiği Yeni Düzen

7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihli Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanununun 1. maddesine göre, yabancı devlet vatandaşları Hicaz arazisi dışında kalan yerlerde taşınmaz mal edinebilirler. Safer Kanunu, yabancıların, Hicaz arazisinde taşınmaz edinimini yasaklamıştı. Bu yasağın sebebi, Hicaz arazisinin Mekke ve Medine gibi kutsal yerleri kapsamıydı²³. Hicaz arazisine ilişkin yasağın yanı sıra, izin almaksızın başka bir devletin vatandaşlığına geçtiği için Osmanlı vatandaşlığından ıskat edilenler de taşınmazlara sahip olamıyorlardı²⁴. Söz konusu iki yasak dışında yabancılar köyler de dahil olmak üzere taşınmaz mal edinebiliyordu²⁵. Kanunun 2. maddesinde, yabancılara taşınmaz malların alımı, satımı ve kullanımını açısından Osmanlı vatandaşları ile aynı muamelenin yapılacağı; taşınmazlarla ilgili davaların Osmanlı mahkemelerinde görüleceği ifade edilmiştir²⁶. Bu Kanundan önce, yabancıların, münferit iradelere dayanan izinlerle taşınmaz edinebildikleri; ancak bu yolla taşınmaz iktisabının istisnai olduğu; yabancıların daha çok mülkiyeti Türk vatandaşı yakınlarının üzerine kaydedilen taşınmazlarda fiilen tasarruf ettikleri belirtilmektedir²⁷.

Safer Kanundan yararlanacak ülkeler, bu Kanuna eklenen bir protokol ile belirlenmişti. Fransa, İsveç, Norveç, Belçika, İngiltere, Avusturya, Danimarka, Prusya, İspanya, Yunanistan, Rusya, İtalya, Felemenk, ABD, Portekiz, İran ve Romanya protokolü imza ederek kanun hükümlerinden yararlanma hakkını kendi vatandaşları açısından elde

²² H. Nedjib CHİHA: **Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu**, AÜHFD, C. 24, (Ankara, 1967), s. 247.

²³ Philip Marshall BROWN, *Foreigners in Turkey Their Juridical Status*, Oxford University Press 1914, s.42.

²⁴ Ecanibin Hakkı İstimlakı Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun md.2 (Düster: I. Tertip, Zeyl 3, s. 96)

²⁵ Şükrü ÖZDEMİR, **Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mal Edinmeleri**, Ankara 1986, s. 657; Sait K. OBUT, **Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara 1956, s. 63.

²⁶ Safer Kanunu ile ilgili genel bir değerlendirme için bkz. Mustafa ŞENTOP, **Tanzimattan Sonra Yabancıların Gayrimenkul Edinmeleri İle İlgili Düzenlemeler ve Vergi Emanetinin Bir Tamimi**, Mehmet Somer’ e Armağan, İstanbul 2006, s. 736-739.

²⁷ Galip ESMER, **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 5. Bası, İstanbul 1990, s. 597-598.

etmişlerdi Kanundan yararlanma şartının protokolün imzalanmasına bağlanması, Osmanlı Devletinin yabancılara taşınmaz edinme konusunda beslediği çekingenliği ifade etmektedir²⁸.

7 Safer 1284 Nizamnamesi, taşınmaz mirasçılığına ilişkin hüküm içermemektedir. 1284 Nizamnamesi'nin, taşınmaz edinme hakkının kullanılması için getirdiği rejim, sadece düzenlediği alanla sınırlı olsa da, kapitülasyonlar düzeninin "delinmesi" sonucunu doğurmuştur. Nizamname'nin 2'nci maddesi gereğince, yabancılar, taşınmaz mallara ilişkin bütün konularda, Osmanlı uyruklarının uymakla yükümlü oldukları "şeraiti ifaya" zorunda olacaklardır. Buna göre, yabancılar taşınmazın tasarruf, ferağ ve intikali hakkında Osmanlı kanun ve nizamlarına uymak zorundadırlar. Osmanlı uyruğu taşınmaz sahiplerinin yükümlü olduğu veya olacağı bütün vergi ve resimleri ödemekle yükümlüdürler. Taşınmaz mallara ilişkin her dava, taraflardan birinin veya her ikisinin yabancı olması nazara alınmaksızın, doğrudan Osmanlı mahkemelerinde, Osmanlı uyruklarının tabi olduğu usul ve şartlar dairesinde görülecektir. Şu halde, taşınmaz edinme konusunda, yabancılardan daha önce değinilen adli ayrıcalıkları ileri sürmeleri önlenmekte; bu kişiler Osmanlı mahkemelerinin yargısına tabi kılınmaktadır. Bu suretle, kapitülasyonlarla hukuk alanında Türklerden üstün konuma gelen yabancılar, taşınmaz iktisabı konusunda onlarla eşit muameleye bağlı tutulmuş olmaktadır²⁹.

7 Safer 1284 tarihli Nizamname yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine olanak tanımıştır. Nizamname yabancı tüzel kişilerin taşınmaz iktisabına ilişkin bir hüküm getirmemiştir³⁰.

Bu kanuna göre yabancılardan Osmanlı ülkesindeki gayrimenkule ilişkin tasarrufları Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiş, 2 Kasım 1330 (1914) tarihli Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla (Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı), bütün kanun ve nizamlarda eski anlaşmalara dayanan ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır.

23 Şubat 1330 (1914) tarihli "Memalik-i Osmaniye'de Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun"la da yabancılardan bundan sonra Türkiye'de sahip olabilecekleri haklar açıklanmıştır. Bu kanunla, yabancılardan Türkiye'de gayrimenkule tasarruf haklarının bulunup bulunmadığı belirtilmemiştir. Bu tedbir o tarihte devam eden Birinci Dünya Savaşından kaynaklanmıştır.

²⁸ Sait K.OBUT, **Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklarda İstifadesi**, Ankara-1956, s.62.

²⁹ Altuğ İMAMOĞLU, **Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri**, 2006, s. 285-259.

³⁰ Altuğ İMAMOĞLU, **a.g.e**, s.259

Yabancıların ülkemizde gayrimenkule tasarruf haklarının geçirdiği bu dönemlerden sonra, 24 Temmuz 1923 tarihinde Lozan'da akdedilen ve Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından 340 sayılı kanunla onaylanan Sulh Antlaşmasıyla bugünkü esaslar üzerine oturtulmuştur³¹.

1.2.1. 21 Şubat 1298 Tarihli “Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlâk ve Arazisine Mahsus Kanun”

Kapitülasyonların yabancılara sağladığı ayrıcalıklardan faydalanmak düşüncesiyle Osmanlı uyrukluğundan ayrılanlara karşı, Safer Kanunundan da yararlanamamaları konusunda bir önlem alınması gereği ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla bu gibi kişilerin durumunu açıklığa kavuşturmak üzere yukarıda bahseden hükümde çıkarılması öngörülen bir kanun hazırlanmıştır. Bu düzenleme *Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun* adıyla 21 Şubat 1298 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanunun ikinci maddesi, Safer Kanununun birinci maddesinin son cümlesiyle kabul edilen taşınmaz mal edinilmesine ilişkin yasağın yanına, *Devlet-i Aliyeden mezuniyet-i resmiye istihsal etmeksizin tebdil-i tabiiyet edip de taraf-ı, Devlet-i Aliyeden tâbiyeti iskat olunan eşhas Memaliki Osmaniyede istimlak ve tevarüs hakkından mahrumdur* şeklindeki hükmü getirmiştir. Buna göre, Osmanlı Devletinden izin almaksızın yabancı bir devlet uyrukluğuna geçtiği gerekçesiyle Osmanlı uyrukluğundan çıkartılan kişilerin Osmanlı ülkesi üzerinde bulunan mülkler bakımından miras hakkından da yoksun oldukları kabul edilmiştir. Böylelikle bu durumda bulunan kişilerin kapitülasyonların sağladığı ayrıcalıklardan faydalanma düşüncesine dayanan kötü niyetli olarak uyrukluğa değiştirmeleri bir ölçüde engellenmeye çalışılmıştır. Ayrıca diğer taraftan da, bu düzenlemeden önce ya da sonra yabancı devlet uyrukluğuna geçenlerin, bu kötü niyetlerini, Osmanlı uyruklarına ya da daha önce Osmanlı uyruğu olmayan yabancılara kıyasla iki taraflı büyük bir avantaja çevirmelerinin engellenmesi amaçlanmıştır³².

Ancak bu kanunun ilk maddesiyle de, Osmanlı uyrukluğuyla ilişkisi kesilen herkesin bu kapsamda yer almayacağı belirtilmiştir. Bununla, ikinci maddede yer alan hükme uygun olarak, doğumla Osmanlı uyruğunu kazanmış olup da “*Tabiiyeti Osmaniye Kanunu*”nun yürürlüğe

³¹ Galip ESMER: a.g.e., s. 552.

³² Selim LEVİ, a.g.e., s.33

girmesinden önce, uluslararası antlaşma uyarınca ve Osmanlı Devletinin kabulü ve onayı ile Osmanlı uyrukluğundan yabancı bir devlet uyrukluğuna geçmiş olanlarla, bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra içerdiği hükümlere uygun olarak uyrukluk değiştirenlerin, uyrukluklarına geçtikleri devletlerin Safer Kanununa ek Protokolü imzalamış olmaları koşuluyla, Safer Kanununun tanıdığı hakların tamamından yararlanabilecekleri kabul edilmiştir³³.

Safer Kanununun yürürlüğe girmesinin ardından 24 Temmuz 1923'te Lozan Antlaşmasının imzalanmasına kadar geçen uzun sürede yabancıların taşınmaz mal edinmeleri bu düzenlemelere göre gerçekleşmiştir³⁴.

2. CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM

2.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Mülkiyet Hakkı

2.1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 nolu Protokolü

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 17. maddesinde, "Herkesin, tek başına ve başkalarıyla ortaklaşa mal ve mülk edinme hakkı vardır. Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz" denilmiştir. (Maddenin orijinal İngilizce metni şu şekildedir: *"Everyone has the right to own property alone as well as in association with others. - No one shall be arbitrarily deprived of his property"*)

Maddenin ilk fıkrasında hem ferdi hem de kolektif mülkiyetin koruma altına alındığı görülmektedir. İnsan Hakları Komisyonu, yaptığı çalışmalar sonucunda, 1947 yılında Cenevre'de Ekonomik ve Sosyal Konsey'e 14. madde olarak, *"Herkesin, mülkün içinde bulunduğu devletin kanunlarına uygun olmak şartı ile, mülk sahibi olma hakkı vardır. - Kimse, keyfi olarak mülkünden yoksun bırakılamaz."* {"*Everyone has the right to own property in conformity with the laws of the state in which such property is located. No one shall be arbitrarily deprived of his property"*)} şeklinde bir metin sunmuştur. Ancak burada kolektif mülkiyetten bahsedilmemesi çeşitli ülkelerin tepki göstermelerine neden olunca, bu yönde bir

³³ Selim LEVİ, a.g.e, s.34

³⁴ Selim LEVİ, a.g.e, s.34

değişiklik yapılması yoluna gidilerek 1948 yılındaki Lake Success toplantısında 15. madde olarak "*Herkesin tek başına ya da başkaları ile birlikte mülk sahibi olma hakkı vardır. - Kimse keyfi olarak mülkünden yoksun bırakılamaz.*" şeklinde ferdi mülkiyeti ve kolektif mülkiyeti bir arada fakat ayrı ayrı belirterek korumayı amaçlayan bir hüküm haline getirilmesi amaçlanmış, bu ve diğer bazı çalışmalar sonucunda Genel Kurulda, yukarıda verilmiş olan metin kabul edilmiştir³⁵.

Devletler bakımından hukuki herhangi bir bağlayıcılığı olmasa dahi Birleşmiş Milletler Genel Kurulunda, yalnız sekiz devletin çekimser kalması yanında³⁶, aleyhine hiçbir red oyunun çıkmadığı bir metin olması nedeniyle manevi ağırlığı çok fazla olan İnsan Hakları Evrensel Bildirisinde mülkiyet hakkına değinilmesi, bu hakkın uluslararası düzeyde bir insan hakkı olarak korunması bakımından atılmış en büyük ve yönlendirici adım olmuştur³⁷.

1969 seneli **Amerikan** İnsan Hakları Sözleşmesi de mülkiyet hakkını 21. maddesinin ilk iki bendinde "*Herkes mülkünü kullanma ve ondan faydalanma hakkına sahiptir. Toplum yararının gerekli kıldığı hallerde bu kullanım ve faydalanma hukuk tarafından sınırlanabilir.*" - 2. *Hiç kimse, kamunun faydalanması veya sosyal yarar nedenleri gerektirmedikçe ve kanunun belirttiği durum ve usullere uygun olarak gerçekleştirilmedikçe ve de karşılığında adil bir tazminat ödenmedikçe mülkünden yoksun bırakılamaz.*" şeklinde düzenlemiştir.

Maddenin tamamının orijinal İngilizce metni şu şekildedir: *Right to Property*

"1. Everyone has the right to the use and enjoyment of his property. The law may subordinate such use and enjoyment to the interest of society

2.No one shall be deprived of his property except upon payment of just compensation, for reasons of public utility or social interest, and in the cases and according to the forms established by law.

3.Usury and any other form of exploitation of man by man shall be prohibited by law."

Kural olarak uyruk - yabancı ya da asgari yaşam sınırı gibi bir ayırım yapmadan mülkiyet hakkını herkese tanımıştır. Ancak bu hüküm de, kazanılmasıyla ilgilenmediği mülkiyet hakkını sınırsız olarak tanımayıp, kamu yararının gerektirdiği hallerde, ilgili kanunlara uygun düzenlemeler uyarınca yapılacak olan sınırlamaların kabul edilebileceğini belirtmiştir. Fakat dikkat edilmelidir ki, Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının

³⁵Örücü, E.; a.g.e.; 19-20; Alfredsson, G. - Eide, A.; The Universal Declaration of Human Rights; Martinus Nijhoff Publishers, Kluwer Law International, the Netherlands 1999, s. 361.

³⁶ Çekimser kalan devletler, Sovyetler Birliği, Beyaz Rusya, Ukrayna, Polonya, Çekoslovakya, Yugoslavya, Güney Afrika Birliği ve Suudi Arabistan'dır. Bu konuyla ilgili bkz. Aybay, A. - Aybay, R.; a.g.e.; s. 351

³⁷ Selim LEVİ, a.g.e., s.35

Korunması Hakkında Sözleşme bir kenara bırakılırsa, buraya kadar verilen ve verilecek olan metinlere bakıldığında, kişinin mülkünden yoksun bırakılması sonucunda hakkaniyete uygun bir tazminat ödenmesi gerekliliğinden doğrudan yalnızca bu maddede bahsedilmiştir³⁸.

Yukarıda anlatılanlardan da anlaşılacağı üzere, her iki metinde de mülkiyet hakkının kazanılması ve kullanılması bakımından yabancılar ile vatandaş arasında bir ayırım yapılmamış olup mülkiyet hakkının milletlerarası düzeyde bir insan hakkı olduğu, bu hakkın korunması gerektiği ve bu haktan kişinin yoksun bırakılmayacağı hususları üzerinde durulmuştur³⁹. Bununla birlikte mutlak bir hak olan mülkiyet hakkının sınırsız bir hak olmadığı ve belli şartların gerçekleşmesi halinde sınırlamaya tabi tutulabileceği de madde metninde belirtilmiştir. Bu hakkın sınırlandırılması ya da bir kişinin bu haktan yoksun bırakılabilmesi için, kamu yararının bulunması, kamu yararına yönelik müdahale şartlarının kanunla belirlenmiş olması ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir⁴⁰.

2.1.2. Lozan Antlaşması

Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması, Türkiye’de yabancıların arazi iktisabı konusunda bir dönüm noktası teşkil eder. Bu antlaşma ile Türkiye 1284 tarihli Safer Kanunuyla benimsediği tebaaya temsil sistemini terk etmiştir. 1284’de kabul edilen tebaaya temsil sistemi ile kapitülasyonlar dolayısıyla her bakımdan vatandaştan imtiyazlı durumda olan yabancıyı arazi iktisabında vatandaşına eş kılan devletimiz, tam egemenliğe doğru kuvvetli bir adımı atmıştır. Nihayet değişik girişimlerden sonra 2 Teşrinisani 1330 tarihli kanunla bütün kanun ve nizamlarda Uhudu Atıkaya müstenit bulunan hükümler feshedilmiştir. Lozan Antlaşmasınının 20. maddesi ile kapitülasyonlar tamamen kaldırılarak Türkiye'nin egemenliği sağlanmıştır. Lozan Antlaşmasınının konumuz bakımından önemi de bu noktadır⁴¹. Antlaşmaya ekli “İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi” ile yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeleriyle ilgili önemli yenilikler getirilmiştir. Getirilmiş olan bu yeniliklere değinmek gerekirse;

Sözleşmenin 3. maddesinde “Türkiye’de diğer Düvel-i Akide tebaasının kavanin ve nizamatı mahalliyeye tevfikeyn her türlü emvali menkule ve gayrimenkuleyi ihraza, tasarrufa

³⁸ Selim LEVİ, a.g.e., s.36

³⁹ Vahit DOĞAN: “Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri”, Türk Hukuk Enstitüsü Dergisi, S: 104, Ankara, Kasım 2005, s.14.

⁴⁰ Selim LEVİ: a.g.e., s.42.

⁴¹ Yılmaz ALTUG: Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, s. 92.)

ve devir ve ferağa hakları olacaktır, tebai mezkure bilhassa bey’i ve mübadele ve hibe, vasiyet ile veyahut diğer her ne suretle emvali mebhuseyi tasarruf edebilecekleri gibi, bermucibi kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emvali mezkureye malik olabileceklerdir.”⁴² Üçüncü maddeden de anlaşılacağı üzere sözleşmenin tarafı olan ülke vatandaşları, taşınır ve taşınmaz malları yasal düzenlemelerin izin verdiği ölçüde edinebilecekler ve bu mallar üzerinde tasarrufta bulunulabileceklerdir⁴³.

Lozan İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelesinin 1. maddesinde; “işbu fasılda mündemiç ahkâmdan her birinin Türkiye’de diğer düveli akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, düveli mezkure arazisinde Türk tebaa ve şirketleri hakkında tam bir muamele-i mütekebile tatbiki şartı sarihine muallâktır”⁴⁴... Mukavelenin 1. maddesine göre, Lozan Antlaşmasına taraf olan devletlerin sözleşmenin bu kısmında düzenlenmiş bulunan haklardan yararlanabilmeleri karşılıklılık ilkesine ve karşılıklılığın çeşitlerinden biri olan ahdi ya da siyasi karşılıklılık şartına bağlanmış bulunmaktadır⁴⁵.

Lozan Antlaşması görüşmeleri sırasında Türk tarafı, yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmemeleri yönünde görüş ileri sürmüşse de, söz konusu görüşün metne eklenmesinde başarı sağlanamamıştır⁴⁶.

Yukarıda ki her iki maddeden de anlaşılacağı üzere bu mukavele ile yabancıların Türk toprakları üzerinde taşınmaz edinme hakları kabul edilmiştir. Ama yabancıların taşınmaz edinme hakları daha önceki dönemlerde olduğu gibi tamamen serbest bırakılmamıştır. Sözleşme ile yabancıların karşılıklılık ilkesine uygun şekilde Türk topraklarında taşınmaz edinebilecekleri hüküm altına alınmıştır⁴⁷.

Lozan Antlaşmasına ek İkâmet ve Selâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelenameye taraf olmayan devletler uyruklarının Türk topraklarında taşınmaz edinebilmelerine yönelik olarak da bir düzenleme yapılmıştır. 22 Temmuz 1931 tarih ve 1868 sayılı özel kanunla, uyruklarına

⁴² Mısıroğlu, K.; **Lozan zafer mi hezimet mi**, C. I; Sebil Yayınevi, İstanbul 1992, s. 447. Maddenin sadeleştirilmiş çevirisi, "Türkiye 'de, öteki Bağlı Devletler uyruklarının, ülke kanunlarına ve yönetmeliklerine [tüzüklerine] uygun davranmak şartıyla, her çeşit taşınır ya da taşınmaz mal edinmeye, bunları mülkiyetlerinde tutmaya ya da başkasına geçirmeye hakları olacaktır; özellikle, bu malları satış, değiş-tokuş, bağış, vasiyet ya da başka herhangi bir biçimde kullanabilecekleri gibi, bu malları yasa uyarınca miras, bağış ya da vasiyet yoluyla da edinebileceklerdir." şeklinde yapılmıştır. **Lozan Barış Konferansı (Tutanaklar - Belgeler)**, II.Takım, Cilt: II; Çeviren: Seha L. Meray; Yapı Kredi Yayınları, İstanbul 1993, s. 66.

⁴³Fügen SARGIN: **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yaralanmaları** (Ankara,1997), s.50.

⁴⁴ Mısıroğlu, K.; a.g.e.; s. 446. Maddenin sadeleştirilmiş çevirisi, "İşbu Bölümdeki hükümlerden her birinin Türkiye 'deki öteki Bağlı Devletlerin uyruklarına ve ortaklıklarına [şirketlerine] uygulanması, işbu Devletlerin ülkelerinde Türk uyruklarına ve ortaklıklarına tam bir karşılıklı [mütekebiliyet, reciprocite] işlem uygulanması şartına bağlıdır" şeklinde yapılmıştır. **A.g.e.**, s. 65.

⁴⁵ Yılmaz ALTUG: **Yabancıların Hukuki Durumu**, s.230.

⁴⁶ Göger, E.; **Yabancılar**; s. 113.

⁴⁷ Selim LEVİ,**a.g.e.**,s.60.

Türk topraklarında taşınmaz mal edinme hakkının tanınabilmesi için, diğer devlet ile Osmanlı Devleti arasında, Sözleşmenin birinci maddesi gereğince şart olan, bu konuya ilişkin bir sözleşme imzalanıncaya kadar, Bakanlar Kuruluna, bu devletle "*en ziyade müsaadeye mazhar miller*" uygulaması uyarınca fakat iki seneyi aşmamak üzere geçici ikamet sözleşmesi imzalama yetkisi verilmiştir⁴⁸. Ayrıca belirtilen bu iki senelik süre içinde sözleşme imzalanmaması halinde buna göre elde edilen arazinin tasfiye edilmesi gereği de hükümde yer almıştır.

2.1.3. Yasal Düzenlemeler

2.1.3.1. Anayasa

1982 Anayasası, mülkiyet hakkı konusunda 1961 Anayasasında yer alan hükmü aynen muhafaza etmiştir, tek fark 1961 Anayasasında mülkiyet hakkı, "Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler" başlıklı bölümde düzenlenmişken, 1982 Anayasasında "Kişinin Hakları ve Ödevleri" kısmında düzenlenmiştir⁴⁹.

Anayasanın 12.maddesinde, "Herkes kişiliğine bağlı dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir". Anayasanın ikinci bölümünde yer alan ve Kişinin Hakları ve Ödevleri başlığı altında düzenlenen 35. maddesinde de, "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."denilmiştir. Anayasanın 35 maddesi yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda açık bir hüküm ihtiva etmemekte ve yabancı-vatandaş ayırımı yapmadan herkesin temel hak ve hürriyetlere sahip olduğunu belirtmektedir⁵⁰. Bununla birlikte Anayasanın "yabancıların durumu" başlıklı 16. maddesi; "temel hak ve hürriyetler, yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir." Hükümünü getirmiştir. Bu madde ile diğer temel haklar gibi mülkiyet hakkı da yabancılar için 16.madde kapsamında sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkına yönelik bu sınırlama, devletin yararına, kanunla ve uluslararası hukuka uygun olarak yapılmalıdır⁵¹.

Anayasanın 35. maddesinin 2. fıkrası mülkiyet hakkından bahsederken bu hakkın kamu yararı amacına yönelik olarak "*kanunla*" sınırlanabileceğini belirtmiştir. Ayrıca 16. madde de temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, uluslararası hukuka uygun olarak yine kanunla

⁴⁸ T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları, **Yaşayan Lozan**; (Editör: Erhan, Çağrı); Ankara 2003. s. 622.

⁴⁹ Ergun ÖZBUDUN: **Türk Anayasa Hukuku** (Ankara,2000), s.203vd.

⁵⁰ Fügen SARGIN:**a.g.e.**,s.57.

⁵¹ V. Reşit SEVİĞ: **Türkiye'nin Yabancılar Hukuku** (İstanbul, 1981), s.181.

sınırlanabileceğini hükme bağlamıştır. Haklardan yararlanma bakımından en önemli noktalardan biri olan "kanunla sınırlama" deyiminden ne anlaşılması ve nasıl yorumlanarak ne ölçüde bir sınırlamaya gidilebileceğinin saptanması gereği büyük önem taşımaktadır⁵².

Burada söz konusu edilen "kanunla sınırlama" deyimini bir tek lafzi yönden ele alıp yalnız "kanun metinleri" ile yapılacak sınırlamalar olarak algılamanın hata olacağı düşüncesindeyiz. Ancak burada herhangi bir yanlış anlaşılmaya sebebiyet vermemek için Anayasanın belirttiği kanuni sınırlamaların her şeyden önce kesinlikle bir kanun hükmüne dayanması gerekliliğini vurgulayarak, bu güvencenin yerine getirilmesinde, kanun dışındaki fakat kesinlikle bir kanun hükmüne dayanan ve onun amacına uygun yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge gibi düzenlemelerin de geçerli olarak yer bulabilmesi gerektiğini savunuyoruz. Bu durumda ikincil düzenlemeler de zaten kanunun ilgili hükmünün uygulanmasına yardımcı olacak ve ona aykırılık yaratmayan bir içeriğe sahip olacaklarından bunların da kanuni sınırlamaların gerçekleştirilmesinde göz önünde bulundurulmasının Anayasaya aykırılık oluşturmayacağını görüşüyoruz⁵³.

Mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlanabilmesi konusunda değinilmesi gereken diğer bir nokta ise, bu hakkın, Kanun Hükmünde Kararnamelerle sınırlanabilip sınırlanamayacağıdır. Anayasanın, Kanun Hükmünde Kararnamelere ilişkin 91. maddesi, ilk fıkrasında, sıkıyönetim ve olağanüstü haller dışında kalan zamanlarda, Anayasanın temel haklar ve ödevleri düzenleyen ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan haklara ilişkin düzenlemeler getirilemeyeceğini hükme bağlamaktadır. İşte, inceleme konumuz olan mülkiyet hakkının da Anayasada temel haklar kapsamında sayılmış olması nedeniyle, bu hakkın olağan zamanlarda kanun hükmünde kararnamelere konu olması ve bu şekilde düzenlemelere gidilmesi Anayasaya aykırılık oluşturacak, bu yola ancak sıkıyönetim ve olağanüstü hallerde başvurulabilecektir⁵⁴.

Mülkiyet hakkının aynı hükümlerle de olsa, 1961 ve 1982 Anayasalarındaki düzenleniş yerleri çok temel bir fark yaratmaktadır. Çünkü aynı madde 1961 Anayasasında "Sosyal ve İktisadi Haklar" başlığı altında düzenlendiğinden olağan zamanlarda da kanun hükmünde kararnamelere konu olabilirken, 1982 Anayasasında "Kişinin Temel Hak ve Ödevleri" başlığı altında düzenlenmesi nedeniyle günümüzde ancak olağanüstü haller ve sıkıyönetim durumlarında kanun hükmünde kararnamelere konu olabilmektedir⁵⁵.

⁵² Selim LEVİ, a.g.e., s.66-67

⁵³ Selim LEVİ, a.g.e., s.68

⁵⁴ Selim LEVİ, a.g.e., s.69

⁵⁵ Ergun ÖZBUDUN; **Türk Anayasa Hukuku**; Yetkin Yayınları, Ankara 2000, s. 125.

Anayasa, 91. maddesinde uyrukluk bakımından bir ayırım yapmadığı için, koşulları oluştuğunda kanun hükmünde kararnamelerle getirilecek sınırlamaların yabancılar için de geçerli olacağını kabul etmek gerekmektedir⁵⁶.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1. protokolünün ilk maddesinde belirtilen sınırlamalar bakımından ele alındığında da, kamu yararı bulunması şartıyla bir kişinin mülkiyet hakkından ancak kanuna dayanılarak yoksun bırakılabileceği kuralı getirilmiştir. Bunun karşısında bir kanun hükmünde kararnamenin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kanun olarak nitelendirdiği klasik şekildeki bir yasama metni olmaması ve ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin denetimi dışında bulunması nedenleriyle sıkıyönetim veya olağanüstü hal durumlarında, kanunla yetki alınmadan gerçekleştirilecek bu tip bir düzenleme ile mülkiyet hakkına müdahale edilmesi insan hakları bakımından da açık bir ihlal oluşturabilecektir⁵⁷.

İkinci bir nokta ise kanuni sınırlamaların aykırı olamayacağı "milletlerarası hukuk" kavramının Türk hukuku bakımından ne ifade ettiğidir. Bu kavramın içeriğinin saptanmasında öncelikle başvurulacak kaynaklar Türkiye'nin taraf olduğu ikili ya da çok taraflı uluslararası sözleşmeler, uluslararası örf ve adetler ile uluslararası mahkeme kararları ve uygar uluslarca benimsenmiş genel hukuk ilkeleri ile öğretilir⁵⁸. Alınan bir karar ya da yapılan herhangi bir işlemin uluslararası hukuka uygunluğu da bu kaynaklarda benimsenen ilkelere uyulup uyulmadığına göre saptanacaktır.

Anayasanın, mülkiyet hakkını da içine alan temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için sınırlandırılmasında uluslararası hukuka uygunluğun da gözetilmesini hükme bağlaması, Anayasanın 90. maddesine göre Türk Hukuku bakımından kanun hükmünde olan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek 1. Protokolün 1. maddesi ve genel olarak insan hakları yaklaşımı bakımından çok olumlu, önemli ve tutarlılık sağlayan bir adım olmuştur. Ancak burada sonuçta şöyle bir durumla da karşılaşılmaktadır. Temel haklardan sayılan mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında gözetilecek ilkelere, yabancılar için milletlerarası hukuka uygunluk da aranacakken vatandaşlar için bu koşuldaki bahsedilmemiştir. 1. Protokolün 1. maddesine bakıldığında ise vatandaş - yabancı ayırımı yapılmadan genel olarak mülkiyet hakkından bahsedildiği ve bu hakkın sınırlandırılmasında uluslararası hukukun genel ilkelerinin de göz önünde bulundurulması gerektiğinin hükme bağlandığı görülmektedir⁵⁹.

⁵⁶ Selim LEVİ, a.g.e., s.69

⁵⁷ Selim LEVİ, a.g.e., s.70

⁵⁸ Aybay, A. - Aybay, R.; a.g.e.; s. 268 vd.; Çelikel, A. - Öztekin Gelgel, G.; a.g.e.; s. 47

⁵⁹ Selim LEVİ, a.g.e., s.70

Ancak AİHM kararlarına bakıldığında da 1. Protokolün 1. maddesinde bahsedilen "uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk" koşulunun yabancılar bakımından gözetilmesi gerektiğinin kabul ettiği görülmektedir Tüm bu açıklamalardan da anlaşıldığı gibi

Anayasada, uluslararası hukuka uygunluk koşulunun yalnızca yabancılar bakımından aranmasında da pozitif insan hakları hukuku bakımından herhangi bir aykırılık yoktur⁶⁰.

2.1.3.2. Medeni Kanun

Mülkiyet hakkı Medeni Kanunun 683.maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde de mülkiyet hakkı; “ bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir ” şeklinde yer almıştır.

Bu madde ile malın maliki olan kişiye, malını yasal düzenlemeler içinde yer alan kurallara uymak şartıyla dilediği gibi kullanma, malı üzerinde tasarrufta bulunma, bu hakların haksız yere engellenmesi halinde dava açma hakkı tanınmıştır. Maddede belirtilen “kimse” terimi ile Anayasada yer alan “herkes” teriminin paralellik taşıdığı söylenebilir. Dolayısıyla Medeni Kanun anlamında yabancıların da mülkiyet ve buna bağlı olarak taşınmaz mallar üzerinde vatandaş gibi hak sahibi olduklarını kabul etmek gerekir. Ama bu hak sahibi olma durumu, kanunlarda öngörölmüş sınırlamalara ve şartlara (örneğin karşılıklılık şartına) uymak koşuluyla gerçekleşebilir⁶¹.

Medeni Kanunun taşınmaz mülkiyetine dair hükümlerin yer aldığı 4. kitabında (683 vd. maddeler), taşınmaz malın mahiyeti, konusu, sınırları, kazanılması ve kaybedilmesine ilişkin konular düzenlenmiş olup yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili bir hüküm bulunmamaktadır⁶².

⁶⁰Selim LEVİ, a.g.e., s.71

⁶¹İsıl ÖZKAN: **Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı**, Prof. Dr. Osman F. Berki’ ye Armağan, AÜHF Yayını (Ankara, 1977), s.686.)

⁶²Fügen SARGIN:a.g.e.,s.57.

2.1.3.3. Tapu Kanunu

29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen ve 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ile de yedinci ve sekizinci fıkraları değişikliğe uğrayan 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi şu şekildedir;

Madde 35- (Yeniden Düzenleme: 29/12/2005-5444/1 md.)

“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 dördüncü cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 11/4/2007 tarihli ve E.: 2006/35, K.: 2007/48 sayılı Kararı ile.)** Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler.

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.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

(Değişik yedinci fıkra: 3/7/2008-5782/1 md.) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

(Değişik sekizinci fıkra: 3/7/2008-5782/1 md.) Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Bu maddeye göre, yabancı gerçek kişiler, Türkiye’de sadece işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz mal edinebilirler. Ayrıca söz konusu taşınmazların, uygulama imar planı veya mevzi imar planı içerisinde kalması ve bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gerekir. 2005 yılında 5444 sayılı Kanun, ilk defa taşınmazın niteliğine ilişkin bir sınırlama getirilmiştir. Taşınmazın niteliğine ilişkin sınırlamaya göre, taşınmaz, işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere yabancı tarafından edinilebilir. 5444 sayılı Kanuna kadar olan dönemde, yabancıların taşınmaz mal edinmesine bu yönde bir sınırlama getirilmemişti. Aynı şekilde “imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar” şeklindeki sınırlama da yeni bir sınırlamadır.

Taşınmazın niteliğine ilişkin sınırlamanın yanı sıra miktar sınırlaması da getirilmiştir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

O halde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin olarak Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yer alan sınırlamalar şunlardır:

- 1) Karşılıklılık şartı yerine gelmiş olmalıdır.
- 2) Diğer kanunlarda yer alan sınırlamalara uyulmalıdır.
- 3) Edinilecek taşınmaz, işyeri veya mesken olarak kullanılmalıdır.
- 4) Edinilecek taşınmaz mal, uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olmalıdır.
- 5) Yabancı uyruklu gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçmemelidir.
- 6) Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz edinebilirler.

Bu sınırlamaların yanı sıra Bakanlar Kurulu kararı ile bazı sınırlamaların daha getirilmesi öngörülmüştür. Bakanlar Kurulu kararı ile getirilebilecek sınırlamalar iki başlık altında toplanabilir⁶³:

- 1) Yabancı uyruklu gerçek kişiler, merkez ilçe ve ilçeler bazında edinecekleri taşınmazların oranları açısından, merkezi ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzde onundan fazla olmamak kaydıyla

⁶³ Nuray EKŞİ, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**,2011,s.113

farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulacaktır. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilecektir.

2) Bakanlar Kurulu, sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanlarıyla flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancıların taşınmaz edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescili esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye yetkilidir.

Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeleriyle ilgili özel şartların yanında iki genel şart aranmaktadır. Bunlar:

- Karşılıklı olmak,
- Kanuni sınırlamalara uymaktır.

Bu şartlardan “karşılıklılık” koşuluna bir sonraki bölümde ayrıntılı olarak yer verileceğinden, burada sadece “kanuni sınırlamalara” değinilecektir.

2.1.3.3.1. Yasal Sınırlayıcı Hükümler

2.1.3.3.1.1. Tapu Kanunu

22.11.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinde, yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda genel şartlar tespit edilmişti. Bu şartlar; kanun yoluyla getirilmiş olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık olmak üzere iki ana grupta toplanmıştı.

5444 sayılı yasa, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri konusunda, daha önceki yasal düzenlemelerde mevcut olan genel şartların yanında yeni sınırlamalar getirmiştir⁶⁴.

Bunlara değinmek gerekirse;

⁶⁴ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.41

2.1.3.3.1.1.1. Yabancıların Edinebilecekleri Taşınmaz Malın Niteliği ile İlgili Getirilen Sınırlamalar

Yabancı gerçek kişiler, ülkemizde işyeri ve mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebileceklerdir. Yabancı gerçek kişilerin işyeri ve mesken olarak kullanmayacakları bir yeri taşınmaz edinebilmeleri mümkün değildir.

2.1.3.3.1.1.2. Taşınmaz Malın Miktarı Açısından Getirilen Sınırlamalar

Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler.

2.1.3.3.1.1.3. Taşınmaz Mala Alan İtibariyle Getirilen Sınırlamalar

Edinilecek taşınmazın uygulama imar planı veya mevzi imar planı içerisinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gerekir.

2.1.3.3.1.1.4. Ülkemizde Taşınmaz Edinebilecek Kişilere İlişkin Getirilen Kısıtlamalar

Ülkemizde sadece yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz edinebileceklerdir.

2.1.3.3.1.1.5. Hassas Alanlarda Veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilmiş Olan Sınırlamalar

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde sayılan hassas alanlar veya stratejik yerlerde Bakanlar Kurulu, yabancıların sadece mal edinmelerini değil yabancılar lehine tesis edilebilecek sınırlı aynı haklara sınır getirebilir veya bunların edinimini yasaklayabilir. Bakanlar Kurulu'nun bu şekilde bir karar alabilmesi için, konuyla ilgili kamu kurumu ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifte bulunmaları gerekir.

2.1.3.3.1.2. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

18.12.1981 günlü ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda birinci derecede kara askerî yasak bölgelerdeki taşınmaz malların kamulaştırılacağı belirtildikten sonra (md. 7/1-a), yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmalarının Genel Kurmay Başkanlığının iznine tabi olduğu öngörülmüştür (md. 7/c). 2565 sayılı AYBGBK' nun 9(b) maddesine göre, yabancı gerçek ve tüzel kişiler ikinci derecede askerî yasak bölgelerde taşınmaz mal edinemezler. Yabancılara ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yine aynı maddenin (c) bendinin birinci paragrafında, yabancılar izin almadan geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar.

Yabancıların iktisap etmek istediği taşınmaz nerede olursa olsun mutlaka yetkili askerî makamlardan bilgi alınmaktadır. Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri, Genel Kurmay Başkanlığının onayı ile kesinlik kazanmakta ve ilgili komutanlığın 83/5943 sayılı AYBGB Yönetmeliğinin 23-2/B bendi gereğince haritaya bağlı olarak parsel listesi tapu sicil müdürlüğüne gönderilmektedir. Bu bildirim üzerine tapu sicil müdürlüğü tarafından listede belirtilen taşınmaz malların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine "askerî yasak veya güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır tarih-yevmiye" şeklinde belirleme yapılarak ilgili komutanlığa yazılı bilgi verilmektedir (23.08.2004 tarih ve 2004/15 sayılı genelge)⁶⁵.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, "yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinme taleplerinin, yetkili askerî komutanlıklardan sorularak, komutanlığın satışa konu taşınmazın askerî yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında bulunduğunu bildiren cevabından sonra akit ve tescil işlemlerinin yapılması gerektiğine ilişkin bir genelge hazırlamıştı. Ancak, uygulama sırasında meydana gelen gecikmelerden kaynaklanan ve başvuru sahiplerinin şikayetlerine neden olan hususlar hakkında Genelkurmay Başkanlığı ile yapılan yazışmalar sonucu, yabancıların taşınmaz mal edinme taleplerindeki işlemlerin hızlandırılması amacıyla yeni bir genelge hazırlanmıştır. (23.08.2004 tarih ve 2004/15 sayılı genelge) Bu genelgeye göre, "yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tarafından edinilecek taşınmaz malın askerî yasak ve güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgeler içerisinde olup olmadığı hususunun taşınmaz malın bulunduğu yerdeki mülkî amirlik vasıtasıyla mahaldeki garnizon komutanlığından sorulması; daha önce belirli bir işlem nedeniyle yetkili komutanlıklardan sorularak görüş alınmış bir

⁶⁵ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.42.

parşel veya parşel üzerinde bulunan bağımsız bölümün yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine satışının talep edilmesi halinde, gerekli belgelerle birlikte mülkî amirlik vasıtasıyla mahaldeki garnizon komutanlığından sorulması; yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tarafından edinilecek taşınmaz malın tapu sicilinde askerî yasak ve güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgeler içerisinde kaldığına ilişkin şerh olması halinde, bu konuda askerî makamlardan herhangi bir görüş istenilmeden taleplerin doğrudan reddedilmesi" (23.08.2004 tarih ve 2004/15 sayılı genelge) gerekir⁶⁶.

Tapu Kanununun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin VIII. fıkrasında askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin özel bir düzenleme bulunmaktadır. Bu fıkra 5444 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelere ilişkindir. VIII. fıkraya göre, bu Kanunun yürürlüğe girdiği **tarihten sonra belirlenecek** askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağılı olduğu Bakanlığa verilir. Bu fıkranın yanı sıra 5444 sayılı Kanun ile Tapu Kanununa geçici bir madde eklenmiştir. 5444 sayılı Kanun ile eklenen geçici 2. maddeye göre, 5444 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği **tarihte mevcut olan** askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağılı olduğu Bakanlığa gönderilir. Belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür⁶⁷.

2.1.3.3.1.3. Mukabele Bilmisil Kanunu

Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlâkine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaları Emlâkine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabir-i İttihazı Hakkında Kanun, kısaca "1062 sayılı Kanun" veya "Mukabele-i Bilmisil Kanunu" olarak da anılmaktadır. Dört

⁶⁶ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.43

⁶⁷ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.43

maddeden oluşan bu Kanun kapsamında Arnavutluk, Lübnan, Suriye, Bulgaristan ve Yunanistan'a karşı mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanmıştır⁶⁸.

1062 sayılı Kanununun 1. maddesine göre, idarî kararlarla veya fevkalade veya istisnâî kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlayan devletlerin Türkiye'deki vatandaşlarının mülkiyet hakları Bakanlar Kurulu kararıyla karşı işlem olarak kısmen veya tamamen sınırlanabilir; menkul ve gayrimenkullerine el konulabilir. El konulan malların gelir ve tasfiyelerinden mütevellit hasılat, belgelerle ispatlamak kaydıyla zarar gören Türk vatandaşlarına verilir. Zarar gören Türk vatandaşlarının, zararlarını ispatlamak için ibraz edecekleri belgelerin şekli Bakanlar Kurulu tarafından hazırlanacak bir talimatname ile tayin ve tespit edilir (md. 2)⁶⁹.

2.1.3.3.1.4. Özel Öğretim Kurumları Kanunu

Yabancılar tarafından açılmış bulunan özel öğretim kurumlarının, üzerinde kuruldukları arazileri genişletmemek şartı ve Millî Eğitim Bakanlığının izni ile, mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve teçhizat kapasiteleri en çok bir mislini geçmemek üzere artırılabilir veya yenilenebilir. Yeni arazi edinmeleri ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilmeleri Bakanlar Kurulu kararma bağlıdır. Bunun dışında binaları genişletilemez, çoğaltılamaz, şubeleri açılmaz, mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edilemez, herhangi bir suretle mülk edinilemez veya kiralanamaz. Mevcut binalarda ihtiyaç halinde yapılacak tamirat ve tadilat Millî Eğitim Bakanlığının iznine bağlıdır. (Özel Öğretim Kurumları Kanunu md. 20).

2.1.3.3.2. Yabancı Gerçek Kişilerin Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

Mutlak hakların eşya üzerinde kurulabilir bir türü olan ayni haklar, Türk Medeni Yasası'nın 4'ncü Kitabında, iki kısımda düzenlenmiş olup; birinci kısımda "Mülkiyet Hakkı (683-761. maddeler), ikinci kısmında ise "Sınırlı Ayni Haklar" (779-972 maddeler) yer alır.

Yasaların koyduğu kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, mülkiyet hakkı malikine hakların konusu olan eşyadan istifade, onu kullanma ve üzerinde hukuki veya fiili tasarruflarda

⁶⁸ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.43

⁶⁹ Nuray EKŞİ, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, Ankara, 2006, s.44

bulunma yetkileri verir. Mülkiyet hakkı aynı hakların bütün yetkilerini kendinde toplayan mutlak bir hak; hakimiyet hakkıdır. Mülkiyet hakkının iç muhtevasını oluşturan bu yetkilerden bazıları diğer bir aynı hakkın iç muhtevasını oluşturabilir. Bu tür aynı haklar, mülkiyet hakkının sağladığı mutlak yetkiden farklı olarak, hak sahibine kısıtlı yetkiler verir. Bu nedenle bunlara sınırlı aynı haklar denir. Bu haklar; irtifak hakları, taşınmaz yükü ve taşınmaz rehindir⁷⁰.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin II. Fıkrasına göre, sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de mülkiyet iktisabı için gerekli olan koşullar aranmaktadır. O halde, yabancı gerçek kişilerle ilgili Türkiye'deki taşınmaz mallar üzerinde sınırlı aynı hak tesis edebilmesi karşılıklılık şartına bağlıdır. Karşılıklılık şartın yanı sıra sınırlı aynı hak tesislerinde de kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uyulması gerekmektedir. Ayrıca üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilecek taşınmaz malın uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmaz mal olması zorunludur.

Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde, miktar açısından da bir sınırlama getirilmiştir. Bu sınırlamaya göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

Sınırlı aynı haklar açısından getirilen miktar kısıtlamasının yanı sıra alan itibarıyla da kısıtlama getirilmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlardan ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine, belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki telifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulacaktır.

Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde yer alan hükümlere aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen sınırlı aynı haklar, Maliye

⁷⁰Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e.318

Bakanlığı'nca verilecek süre içerisinde malik tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir⁷¹.

2.1.3.3.2.1. İrtifak Hakları

İrtifak hakkı; hakkın konusu olan taşınmazın kullanılması veya ondan yararlanılmasına ilişkin bir haktır. İrtifak hakkı, hak sahibine, konusu olan eşya üzerinde sınırlı bir hâkimiyet tanır. Bu sınırlı hâkimiyet eşyadan yararlanma veya kullanma ya da hem kullanma, hem de yararlanma biçiminde olabilmektedir. Hak sahibi hakkın konusu olan eşyayı ancak hakkın içeriğinde öngörülen şekilde kullanmak ya da ondan yararlanmak zorundadır. İrtifak hakkı, taşınmaza bağlı irtifak hakları ve kişiye bağlı irtifak hakları olarak ikiye ayrılırlar⁷².

2.1.3.3.2.1.1. Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakları

Taşınmaza bağlı irtifak hakkı, belli bir gayrimenkul lehine kurulan irtifak çeşididir. Medeni Kanununun 779. maddesinde; “taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar” denilmiş olup, maddeden de anlaşılacağı üzere taşınmaza bağlı irtifak hakkında iki taşınmaz mal bulunur. Bu taşınmaz mallardan biri, irtifak hakkına konu olan taşınmaz mal, diğeri ise, irtifak hakkı sahibinin maliki bulunduğu taşınmaz maldır. Taşınmaza bağlı irtifak hakkı, hak sahibine diğer taşınmaz maldan yararlanma ve onu kullanma yetkileri verir. Mecra, geçit hakkı ve kaynak hakkı bu irtifak hakkına örnek olarak gösterilebilir⁷³.

Bir yabancı uyruklu gerçek kişinin taşınmaza bağlı irtifaklardan yararlanabilmesi için, kendisinin de bir taşınmaz mala sahip olması gerekir. Çünkü yukarıda belirtildiğimiz üzere, taşınmaza bağlı irtifak hakkının kurulabilmesi için iki taşınmaz mala ve bir başka taşınmaz malın mülkiyet hakkına ihtiyaç vardır. Üzerlerinde taşınmaza bağlı irtifak hakkı kurulacak taşınmazların yan yana bulunması şart değildir Bu taşınmaz mallar birbirlerine komsu

⁷¹ Nuray EKŞİ, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 2011, s.128

⁷² Jale AKİPEK, **Türk Eşya Hukuku**, Kitap:3 (Mahdut Ayni Haklar), Ankara-1974, s. 38.

⁷³ Kemal GÜRİSOY, Fikret EREN ve Erol CANSEL: **a.g.e.**, s.751.

olabileceği gibi aralarında belli bir mesafede bulunabilir⁷⁴. Tapu Kanunu ve diğer ilgili özel kanunlar anlamında, ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkına sahip olmayan yabancı gerçek kişi, diğer bir taşınmaz mal üzerinde bu türden sınırlı aynı hak tesis edemeyecektir. Taşınmaza bağlı irtifak hakkın da hak sahibi, bir taşınmaz malın mevcut durumdaki sahibi olan kişidir. Bu nedenle bu sınırlı aynı hakka konu olan taşınmazı malik olarak değil de başka her hangi bir ilişkiye dayanarak elinde bulunduran yabancı gerçek kişinin, baksı birinin taşınmaz malı üzerinde bu türden bir aynı hak kurması mümkün değildir⁷⁵.

2.1.3.3.2.1.2. Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakları

Şahsi irtifak hakları, bir özel veya tüzel şahıs lehine kurulan irtifak haklarıdır. Şahsi irtifak haklarında genelde tek bir taşınmaz söz konusu olur. Arzi irtifaklarında olduğu gibi karşılıklı iki taşınmaz söz konusu değildir. Birden çok taşınmaz bu hakkın konusu olsa dahi bunlar karşılıklı değildir. Bu hak bir taşınmaz lehine değil, bir şahıs lehine kurulur. Şahsi irtifak haklarında hak sahibi gerçek veya tüzel kişi olarak gayrimenkul maliki değil bir hakkın sahibidir. O hakka sahip olanın gayrimenkul sahibi olması şart değildir.

Başlıca şahsi irtifak hakları şunlardır:

2.1.3.3.2.1.2.1. Oturma Hakkı

Türk Medeni Kanunu'nun 823' üncü maddesinde oturma hakkı; "bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez" şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre oturma hakkı taşınmaz mülkiyetini edinmeye yönelik olmayıp, oturmak, ikamet etmek şeklinde bir haktır. Dolayısıyla yabancıların oturması, girmesi yasaklanmamış yerlerde bu haktan yararlanmamaları için hiçbir neden yoktur⁷⁶.

2.1.3.3.2.1.2.2. İntifa Hakkı

Yararlanma hakları da denilen intifa hakkı, Türk Medeni Kanunu'nun 794'üncü maddesine göre bir başkasına ait taşınmazdan yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. Yabancılar

⁷⁴ Kemal GÜRİSOY, Fikret EREN ve Erol CANSEL: **a.g.e.**, s.758.

⁷⁵ Jale AKİPEK: **a.g.e.**, s.53.

⁷⁶ Altuğ İMAMOĞLU, **a.g.e.**, s.322

bu haktan yararlanabilirler. Çünkü intifa hakkı, tanımdan da anlaşılacağı üzere, taşınmaz mülkiyetine bağlı olmayıp, şahsi bir niteliktedir. Ancak, yabancıların girmeleri ve kullanmaları yasalarla yasaklanmış bölgelerde ve yerlerde yabancıların bu hakla kullanmaları mümkün değildir⁷⁷.

2.1.3.3.2.1.2.3. Üst Hakkı

Medeni Kanunun 826. maddesinde düzenlenen Üst hakkı, bir kişiye, başkasına ait olan bir arazi üzerindeki yapının sahibi olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı, sahibine, arazinin altında veya üstünde bir inşaat yaparak veya arazide, üst hakkının kurulmasından önce mevcut olan bir inşaatı muhafaza ederek ona malik olma yetkisi verir⁷⁸.

Üst hakkı, inşaat üzerinde mülkiyet hakkı sağladığına göre, lehine üst hakkı kurulacak yabancı gerçek kişinin taşınmaz mal edinme hakkının mevcut olması gerekir. Sahibine inşaat üzerinde de olsa mülkiyet hakkı sağlayan böyle bir hakkı yabancıya tanırken, Tapu Kanunu çerçevesinde yabancı gerçek kişilerin sınırlı ayni hak ve taşınmaz mal edinme imkânının olup olmadığı araştırılmalıdır. Tapu Kanunu kapsamında, yabancı gerçek kişi taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinme hakkına sahip değilse, bir taşınmaz mal üzerinde üst hakkı da tesis edememelidir⁷⁹.

2.1.3.3.2.1.2.4. Kaynak Hakkı

Medeni Kanunun 837. maddesinde düzenlenen kaynak hakkı, başkasının arazisinde bulunan su kaynağından su almak, kendi arazisine akıtmak hususunda bir irtifak hakkıdır. Kaynak hakkı sahibi, kaynağın değil, suyun sahibidir⁸⁰.

Kaynak hakkı, bir taşınmaz mal lehine kurulacaksa, bu haktan yararlanacak yabancı gerçek kişinin taşınmaz malı bulunmalıdır. Ama yabancı gerçek kişinin taşınmaz malının bulunması da bu hakkın tesisi için yeterli değildir. Yabancı gerçek kişi, sınırlı ayni hak edinimi ile ilgili Tapu Kanunu'nun da belirtilen şartları da yerine getirmelidir. Bu halde, hakkın mahiyeti gereği, bir taşınmaz mala malik olamayan ya da Tapu Kanununda sınırlı ayni hak edinebilme şartlarını taşımayan yabancı, kaynak hakkından yararlanamayacaktır. Bununla beraber,

⁷⁷ Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e.,s.

⁷⁸ Jale AKİPEK:a.g.e., s.255.

⁷⁹ Fügen SARGIN: a.g.e., s. 103.

⁸⁰ Bilge ÖZTAN: **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, Ankara– 2004,s. 802.

kaynak hakkı kişiye bağılı olarak kuruluyorsa, yabancı gerçek kişinin ayrıca bir taşınmaz mala malik olması gerekmez bu durumda yabancı gerçek kişinin, Tapu Kanununda sınırlı aynı hak edinme ile ilgili şartları yerine getirmiş olması yeterlidir⁸¹.

2.1.3.3.2.1.2.5. Diğer İrtifak Hakları

Türk Medeni Yasası'nın 753'nci maddesinde dūzenlenen bu haklar taşınmaz lehine irtifak hakları ile kişisel irtifak hakları arasında bir nitelik taşırlar. Bu haklar sahiplerine bir taşınmazdan sınırlı ve kısıtlı bir yarar sağlamak bakımından taşınmaz lehine irtifak haklarına, belirli bir kişiye ait olmak bakımından da kişisel irtifak haklarına benzerler. Bir Türk, yabancı bir komşusuna taşınmazından geçmek ūzere bir geçit hakkı verebilir. Yine bir Türk maliki olduğu bir ayırılıkta belli bir yabancının hayvanlarını otlatmasına izin verebilir. Dolayısıyla yabancılardan bu haklardan yararlanmalarına bir engel yoktur.

2.1.3.3.2.2. Tařınmaz Yūkū (Gayrimenkul Mūkellefiyeti)

Tařınmaz yūkū Medenî Kanununun 839. maddesinde; “tařınmaz yūkū, bir tařınmazın malikini yalnız o tařınmazla sorumlu olmak ūzere diđer bir kimseye bir Őey vermek veya yapmakla yūkūmlū kılar. Hak sahibi olarak, bir bařka tařınmazın maliki de gūsterilebilir” denilmiřtir.

Tařınmaz mal yūkū tařınmaz mala veya belli bir kiřiye bağılı olarak kurulabilir. Tařınmaz yūkū tařınmaz mal lehine kuruluyorsa, tařınmaz yūkūnde hak sahipliđi, yararlanan tařınmazın mūlkiyetine bađlanmış olur. Tařınmaz yūkū belli bir kiři lehine kurulmuř ise, bu durumda kiřisel tařınmaz yūkū sūz konusu olur⁸².

Yabancı gerçek kiřilerin lehlerine tařınmaz yūkū kurulup kurulamayacađı, sūz konusu mūkellefiyetin kiři ya da tařınmaz mal lehine kurulmasına gūre tespit edilebilecektir. Belirli bir kiři lehine kurulan kiřisel tařınmaz mal yūkūnde, haktan yararlanan bir tařınmaz malın varlıđı gerekmediđinden, sınırlı aynı haktan yararlanabilme řartlarını tařıyan yabancı gerçek kiřiler bu haktan, herhangi bir tařınmaz mala malik olmasalar bile yararlanabileceklerdir. Buna karřılık, yararlanan bir tařınmaz mala ihtiyaç gūsteren tařınmaz mal yūkūnde, yabancı gerçek kiřinin hak sahibi olabilmesi, yararlanan tařınmaz mala malik olmasına ve aynı

⁸¹ Jale AKİPEK: **a.g.e.**, s. 141 vd.

⁸² Jale AKİPEK: **a.g.e.**, s.152.

zamanda yabancı gerçek kişilerin sınırlı aynı hak edinebilmesi için getirilmiş sınırlamalara uymasına bağlıdır. Bir taşınmaz malı bulunmayan ya da taşınmaz mal edinme hakkı olmayan veya sınırlı aynı hak edinme hakkı olmayan yabancı gerçek kişinin, taşınmaz mala bağlı taşınmaz mal yükü hakkını elde edebilmesi de mümkün değildir⁸³.

2.1.3.3.2.3. Rehin Hakkı

“Rehin hakkı, hak sahibine, bir alacak yerine getirilmediği takdirde, rehnedilene paraya çevirterek bundan alacağını tahsil etmek yetkisi veren, eşyanın maliki basta olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilen bir aynı haktır. Rehin hakkı kişiye sadece tüketme yetkisi verdiği için sınırlı bir aynı haktır. Bu hak asıl alacağa bağlı bir hak olduğu için aynı zamanda ferî bir haktır”⁸⁴.

Rehin hakkında alacaklı, borçlunun borcunu ödememesi durumunda eşyayı paraya çevirip alacağını öncelikle alabilecektir. Taşınmaz rehininin en önemli özelliği alacaklı kişinin alacağının teminat altına alınmasıdır. Taşınmaz rehininin bir diğer özelliği de arazinin değerini de tedavül ettirmesidir⁸⁵.

Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde; “*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*” denmiştir. Sınırlı bir aynı hak olmasına rağmen gayrimenkul rehni sınırlamaların dışında tutulmuştur. Gayrimenkul rehni açısından bir sınırlama öngörülmemesinin sebebi yurt dışından kredi alımının önündeki engelleri kaldırmaktır.

2.1.3.3.3. Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı

Yabancıların Türkiye’de miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerinde, Türkiye ile aralarında karşılıklılık bulunan ülkeler ile karşılıklılık bulunmayan ülkelerin vatandaşları arasında bir ayırım yapılmıştır.

⁸³ Sait Kemal OBUT:**a.g.e.**, s.89.

⁸⁴ Kemal OGUZMAN ve Özer SELİÇİ:**a.g.e.**, s.727.

⁸⁵ Şükrü ÖZDEMİR:**a.g.e.**, s.845., Sait Kemal OBUT:**a.g.e.**, s.88., Hicri FİŞEK: “Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi”, AÜHF, Sayı: 3–4, Ankara–1950., s.434.

2.1.3.3.3.1. Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Devlet Vatandaşlarının Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı

Tapu Kanunu'nun 5444 ve 5872 sayılı Kanunlar ile yeniden düzenlenen 35. maddesinin VI. fıkrasına göre, karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı devlet vatandaşlarına uygulanmasında, bu devletin taşınmaz mal iktisabında kendi vatandaşlarına tanıdığı hakları, Türk vatandaşlarına da tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları iktisap edebilmeleri için öngörülen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin V. fıkrasında, "birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamaların" uygulanmayacağından söz edilmiştir. O halde, birinci fıkrada yer almamakla beraber yabancıların taşınmaz mal edinmesi ile ilgili hükümler içeren muhtelif kanunlarda yer alan sınırlamalar kanuni miras açısından da geçerli olacaktır. Tapu Kanunu'nun 5444 ve 5872 sayılı Kanunlar ile yeniden düzenlenen 35. maddesinin birinci fıkrasında yer alan sınırlamalar şunlardır:

- 1) Taşınmazın işyeri ve mesken olarak kullanılması,
- 2) Uygulama imar planı veya mevzi imar planı içerisinde kalması,
- 3) İktisap edilecek taşınmaz malın miktarının ülke genelinde iki buçuk hektardan fazla olmaması.

Bu üç sınırlama, yabancıların kanun miras yoluyla edineceği taşınmaz mallar açısından uygulama alanı bulmayacaktır. Bununla beraber, söz konusu sınırlamalar ölüme bağlı tasarruflarla intikal edecek taşınmaz mallar için geçerliliğini koruyacaktır. Yasa koyucu satın alma için öngörülen bütün kayıt ve sınırlamaların ölüme bağlı tasarruflarla gerçekleştirilecek iktisaplarda da aynen uygulanmasını öngörmüştür. Amaç, ölüme bağlı tasarruflar yoluyla sınırlayıcı hükümlerin bertaraf edilmesini engellemektir.

2.1.3.3.3.2. Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunmayan Devlet Vatandaşlarının Miras Yoluyla Taşınmaz Mal İktisabı

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri "taşınmaz" ve "sınırlı ayni hakların" intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir. Tapu Kanunu'nun 5444 ve 5872 sayılı Kanunlar ile yeniden düzenlenen 35. maddesinin V. fıkrasında Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet

vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edinecekleri taşınmaz malların yanı sıra sınırlı ayni hakların da tasfiye edileceği ifade edilmiştir. Bu fıkrada Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edinecekleri sınırlı ayni hakların akıbeti düzenlenmiş olmasına rağmen karşılıklılığın gerçekleştiği devlet vatandaşlarının sınırlı ayni hakları konusunda bir açıklık yoktur. Karşılıklılığın gerçekleştiği devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri halinde 35. maddenin birinci fıkrasında belirtilen sınırlayıcı hükümlerin uygulanmayacağından söz edilmiş, ancak sınırlı ayni haklara değinilmemiştir. Kanaatimizce, kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için geçerli olan bu sistemin sınırlı ayni haklar açısından da geçerli olduğundan tereddüt etmemek gerekir⁸⁶.

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ölüme bağlı tasarruflar yoluyla taşınmaz mal edinip edinemeyecekleri konusunda bir açıklık getirilmemiştir.

⁸⁶Nuray EKŞİ, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 2011, s.129

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILIKLILIK İLKESİ

1. KARŞILIKLILIK İLKESİ

Karşılıklılık ya da karşılıklı işlem, "en az iki devletin vatandaşlarına yekdiğerinin ülkesinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımalarıdır", şeklinde tanımlanabilir⁸⁷. Tanımdan da anlaşılacağı üzere karşılıklılık en az iki devlet arasında söz konusu olabilmektedir. Karşılıklı işlemde bulunması gereken iki önemli şart vardır. Birincisi, tanınmış olan hakkın içeriği ve çeşidinde tam bir benzerliğin bulunmasıdır. Örneğin bir devlet, diğereine ülkesinde miras hakkından yararlanma hakkı vermişse miras hakkından yararlanabilecek devlet vatandaşı o ülkede mülkiyet hakkı elde edemeyecektir. İkinci şart ise, tarafların karşılıklı işlem esasına dayanarak birbirlerine tanıdıkları haktan her iki ülke vatandaşının da fiilen yararlanabiliyor olmasıdır. Yani bir hakkın kanun ya da sözleşmeye dayanarak kabul edilmesi yeterli olmaz, bu haktan fiili olarak ta yararlanabilmek gerekir⁸⁸.

5444 sayılı Kanun, yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin temel ilkeleri aynen korumuştur. Bu ilkeler, "karşılıklılık" ve "kanunî sınırlayıcı hükümlere uyulması" dır. Zaten Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği 1934 yılından beri bu ilkelere hiçbir zaman vazgeçilmemiştir. Bilindiği gibi, karşılıklılık üç şekilde gerçekleşebilir: Birincisi antlaşmaya dayanan karşılıklılık; ikincisi kanunî karşılıklılık ve üçüncüsü fiilî karşılıklılıktır.

Karşılıklılığın türü konusunda 5444 sayılı Kanuna kadar olan dönemde yasal bir açıklık yoktu. 5444 sayılı Kanun ile ilk defa karşılıklılığın türü konusunda yasal bir açıklık getirilmiştir. Tapu Kanununun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin VI. fıkrasına göre, karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî durum esas alınır. Bu hükümde hem hukukî hem de fiilî karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi aranmıştır.

Tapu Kanununun 35. maddesinin VI. fıkrasında sadece karşılıklılığın türü değil mülkiyet hakkının tanınmadığı devletlerin vatandaşlarına karşı karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı hususunda da açıklık getirilmiştir. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının

⁸⁷ Sait Kemal OBUT:a.g.e., s.50.

⁸⁸ Fügen SARGIN:a.g.e.,s.61.

tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır. Örneğin, bir devlet kendi vatandaşlarına ve Türk vatandaşlarına bina mülkiyet hakkını veriyorsa, bu devletin vatandaşları Türkiye'de sadece bu haktan yararlanabilecek, ancak arsa mülkiyeti edinemeyecektir⁸⁹.

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra, bu Kanun'un 35. maddesinde yer alan karşılıklılık (mütekabiliyet) kelimesinin anlamı üzerinde tereddütler doğmuş, bu hususun açıklanması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce istenilmiş ve Adalet, İçişleri ve Maliye Bakanlıkları temsilcilerinden oluşan bir komisyonda incelenen konu, 29.05.1940 günlü ve 2/13394 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla “... *Tatbikatta müşkülâtı ve hatta imkânsızlığı nazara alınarak şimdilik bahsi geçen karşılıklı olmak kaydının, Hariciye Vekilliği'nin de iştirak ettiği Hariciye Başhukuk Müşaviri'nin noktai nazarı ve adliye vekilliğinin mütalaası dairesinde esas itibariyle ecnebilere gayri menkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmeyen ecnebi devletler tebaasına, Türkiye'de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi bir suretle tahdidata tâbi tutmaksızın, gayrimenkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan tebaamızın o memlekette almak istediği gayri menkul hakkında vazedilen takyidat ve tahdidattan mütevellit bir müracaatı halinde o devlet tebaası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur.*” sonucuna bağlanmıştır⁹⁰.

Böylece bahse konu karar ile, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmıştır. Buna göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için yasal düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanunî karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşılabilecek sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz mal edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanunî ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ya da ticaret şirketinin ülkemizde taşınmaz mal edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve ticaret şirketlerinin de o

⁸⁹ Nuray EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*, 2006, s.40

⁹⁰ Ali Rıza Düzceer, “*Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal İktisapları*”, *Yargıtay Dergisi*, C. 5, S. 2, Nisan 1979, s. 289-290.

ülkede taşınmaz mal edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır⁹¹.

Karşılıklılık ilkesinin önemi, Anayasa Mahkemesi'nin 09.10.1986 günlü ve 1986/18 Esas, 1986/24 Karar sayılı kararında “*Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir. Karşılıklılık esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.*” şeklinde vurgulanmıştır.

Anayasa Mahkemesi 13.06.1985 günlü ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar sayılı kararında, karşılıklılık esasından ne anlaşılması gerektiğini şu şekilde açıklamıştır; “*Devletlerarası ilişkilerde karşılıklı işlem esası, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarından biridir. Devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve diğer niteliklerinin nazara alınmaması bunların birbirlerine eşit oldukları prensibine dayanır. Toprak edinme konusundaki karşılıklılık esasının başka konulardaki karşılıklılık esasından farklı yanı devletün ülke denilen asli maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Kendi vatandaşına yabancı ülkede aynı hakkı sağlamadan, ülkesinde yabancıya hak tanınması kolaylıkla savunulamaz. Yabancı bir ülkede mülk edinmek, çoğu kez o ülkede seyahat etmek, çalışmak veya yerleşmek gibi isteklerin bir uzantısıdır. Ülkede mülk edinerek yaşamını kısmen ya da tamamen orada sürdürecektir olan yabancıların her türlü davranışına katlanacak olan, onunla belli bir yöre ya da çevrede yaşamını paylaşmak zorunda olan vatandaş olacaktır. Bu itibarla vatandaşımızın kendi ülkesinde mülk edinmesine katlanamayan bir devlet uyrugundan herhalde bu hakkın esirgenmesi gerekir. Aksine bir durumda ise yabancıya tanınmış bir ayrıcalık sayılır. Karşılıklı işlem esası uluslar arası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.*”

1.1. Karşılıklılık türleri

Uluslararası hukukta karşılıklılık, öğretilerde bazen iki şekilde olduğu kabul edilmekle birlikte, bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, kanuni, ahdi ve fiili olmak üzere üç şekilde mevcut olabilmektedir. Karşılıklılığın bu şekillerde bulunabilmesi karşısında, öğretilerde, bunların her birinin tek başına karşılıklılık ilkesinin gerçekleşmiş sayılması için yeterli olup olmadığı konusunda tartışma ortaya çıkmış, aynı şekilde bu belirsizlik uygulamada da bazı karışıklıklara yol açmıştır.

⁹¹ Levent MUTLU, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005

Karşılıklılık türlerini, öğretideki sınıflandırmaları da göz önünde bulundurarak en geniş şekilde, kanuni karşılıklılık, siyasi (ahdi) karşılıklılık ve fiili karşılıklılık olarak üç başlık halinde saymak mümkündür⁹².

1.1.1. Kanuni karşılıklılık

Karşılıklı işlemin kanuni bir düzenleme ile gerçekleştirilmesinin kabulü halinde, hak talep eden yabancıların bu hakları edinin edinemeyeceklerini, ilgili devletlerin bu konudaki kanuni düzenlemelerine bakarak yanıtlamak gerekmektedir. Yani Türkiye'yi esas alarak düşündüğümüzde, bir yabancının, bir taşınmaz mal edinme isteği karşısında, bu talebe olumlu cevap verilir verilemeyeceği, söz konusu yabancı kişinin uyruğu olduğu devletin, yabancıların ve dolayısıyla Türk vatandaşlarının taşınmaz mal edinmelerine ilişkin olarak kanuni bir düzenlemesinin olup olmadığına bakılarak saptanacaktır. Bu inceleme sonucunda olumlu yönde kanuni bir düzenleme bulunduğu belirlenmesi halinde o yabancıya da Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı verilecektir.

Ancak burada devletlerin yalnızca kanuni düzenlemelerinin bulunmasının yeterli olmayacağı düşüncesindeyiz. Çünkü her ne kadar uygulamaya yönelik önemli bir güvence sayılsa da, bir kanunun yürürlükte bulunması onun fiilen de uygulandığı anlamına gelmemektedir. Bu nedenle, her devletin kendi uyruklarını koruma amacına yönelik olarak kanuni karşılıklılık yanında fiili uygulamayı da araması yerinde olacaktır⁹³.

1.1.2. Siyasi (ahdi) karşılıklılık

Ahdi karşılıklılık olarak da adlandırılan siyasi karşılıklılık ilişkisi, devletler arasında, belli konulara ilişkin olarak birbirlerinin uyruklarına kendi ülkelerinde karşılıklı şekilde bazı hakları tanımayı taahhüt eden anlaşmaların yapılmasıyla kurulur.

Ancak sözleşmeyle kurulmuş olan bir karşılıklılık ilişkisinin kesin olarak yeterli olabileceğini söylemek de konumuz bakımından yetersiz kalabilir. Çünkü taraflar arasında bir sözleşme yapılmış olması o sözleşmenin mutlaka başta imzalandığı şekilde uygulanacağı konusunda kesin bir güvence oluşturamamaktadır. Ahdi karşılıklılığı sağlayan sözleşmenin fiilen uygulanmaması sonucunda Türk vatandaşlarının, sözleşme tarafı diğer devletlerde söz

⁹² Selim LEVİ, a.g.e., s.74-75

⁹³ Selim LEVİ, a.g.e., s.74-75

konusu haklardan yararlanamamaları, sözleşmenin yokluk derecesinde etkisizliği durumunu yaratabilecek ve amaçlanan şekilde bir karşılıklılıktan bahsetmek mümkün olmayacaktır. İşte bu nedenle, sözleşmeyle sağlanmış olan karşılıklılık yanında buna ilişkin fiili karşılıklılığın aranmasının da uygun bir yaklaşım olacağı düşüncesindeyiz⁹⁴.

1.1.3. Fiili karşılıklılık

Karşılıklılık koşulunun gerçekleşmiş sayılabilmesi için kanuni veya siyasi karşılıklılıkla bir arada bulunmasının uygun olacağını düşündüğümüz fiili karşılıklılık ise, devletlerin siyasi ya da kanuni karşılıklılık sağlayacak bir ilişki içine girmeyip, bu şekilde bir düzenleme yapmış olmadıkları durumlarda, idari kararlara dayanarak yarattıkları ve buna dayanarak o devletin ülkesinde yabancılara bazı haklar tanımaları durumunda ortaya çıkar. Yani konumuz bakımından düşünüldüğünde bir Türk vatandaşına yabancı bir ülkede, herhangi kanuni bir düzenleme ya da bir uluslararası sözleşme olmadan taşınmaz mal edinme hakkı verilmesi halinde Türkiye'de de o devlet uyruklarına bu hakkı aynen tanımak gerektiğinin kabulü uygun olmakta ve bu durumun gerçekleşmesi hali de fiili karşılıklılık olarak adlandırılmaktadır⁹⁵.

1.2. Karşılıklılığın Uygulanma Şekli

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır⁹⁶.

Bakanlar Kurulu 20.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı Kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık

⁹⁴ Selim LEVİ, a.g.e., s.74-75

⁹⁵ Selim LEVİ, a.g.e., s.74-75

⁹⁶ Erdoğan GÖGER: **Yabancılar Hukuku**, Ankara-1979,s.28.

uygulanmasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla Ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir⁹⁷. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının da o ülkede taşınmaz edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır⁹⁸.

Hakkın türü ve nitelik açısından tam bir benzerlik taşımaz ve: karşılıklı olarak fiilen yararlanmanın sağlanmış olması, karşılıklılığın istenilen koşuludur. Yabancı devlet yer, miktar, cins, izin alma ikamet yönünden Türk uyruklular (veya tüm yabancılar) için bazı sınırlamalar getirmiş ise, o devletin uyruklusu da aynı sınırlamalara" tabî olarak Türkiye' de taşınmaz edinebilir⁹⁹.

Türk hukukunda da karşılıklılık konusunda yerleşik uygulama 5444 sayılı yasanın getirdiği yeni düzenlemede olduğu gibi kanuni ve fiili karşılıklılığın aranması biçiminde olmuştur. 5444 sayılı yasaya kadar uygulanacak karşılıklılığın türü konusunda yasal bir açıklık bulunmuyordu, 5444 sayılı yasa ile yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda uygulanacak olan karşılıklılığın hukuki ve fiili karşılıklılık olduğu ve bu iki karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Milletler arası antlaşmalar çerçevesinde gerçekleşen karşılıklılık ta hukuki karşılıklılığın kapsamındadır. Çünkü usulüne uygun şekilde onaylanan milletler arası antlaşmalar iç hukukun bir parçasıdır.

5444 sayılı yasa ile değiştirilen Tapu Kanununun 35.maddesinin VI. fıkrasında mülkiyet hakkının tanınmadığı devletlerin vatandaşlarına karşı karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı konusunda da açıklık getirilmiştir¹⁰⁰.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken hususların neler olduğunu belirtmiştir¹⁰¹.

⁹⁷ Gülören TEKİNALP:a.g.e., s.202, Yılmaz ALTUG: Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, s.121.

⁹⁸ Fügen SARGIN:a.g.e.,s.68 vd.

⁹⁹ Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e., s.273

¹⁰⁰ Nuray EKŞİ: **a.g.e.**, s.39

¹⁰¹ 2644 Sayılı Tapu Kanununun; 3.7.2003 tarihli 4916 Sayılı Kanunun 19. maddesiyle değişik 35. maddesine göre; "Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla, yabancı gerçek kişilerle yabancı ülkelerde bu ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler". Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkede bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır..." Kanuni karşılıklılık ilkesinin ne şekilde belirleneceğini göstermemiştir. Türk Yabancılar Hukukunun genel ilkelerinden olan karşılıklılık, en az iki devlet arasında yapılmış olan bir anlaşma ile tanınabilir(Ahdi mütekabiliyet) ya da iç hukukta (yazılı mevzuatta) bir engel koymama biçiminde yer almış olabilir.(kanuni karşılıklılık) Ancak en önemli nokta, 28.5.1927 tarihli 1062 sayılı Mukabele Bil misil Kanununda ifade edildiği üzere idari karar veya istisnai kanunlarla, Türk uyruklular bakımından mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen sınırlanıp sınırlanmadığının, daha açık bir ifade ile fiili karşılıklılığın belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında, bir engel olmamakla beraber, Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri su veya bu şekilde fiilen

1.2.1. Ülkelerin Karşılıklılık Açısından Tabi Tutuldukları Gruplar

Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık olan ülkeler Dışişleri Bakanlığı'nca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bildirilmekte ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de teşkilatına konu ile ilgili talimatını vermektedir.

Ülkemizde taşınmaz mal edinmek isteyen yabancılar, vatandaşı oldukları ülkenin durumuna göre çeşitli gruplara ayrılmaktadır. Bu gruplandırma şöyledir:

-Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2008/12 (1662) sayılı genelge eki "A" listede belirtilen ülkelerin (ABD, Almanya, Belçika gibi) vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ile sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde belirtilen yasal sınırlamalar çerçevesinde mümkündür.

-Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ve 2008/12 (1662) sayılı genelge eki "B" listede belirtilen ülke (İran, Irak, Suriye gibi) vatandaşlarının taşınmaz edinmeleri mümkün bulunmamaktadır.

-2008/12 (1662) sayılı genelge eki "C" listede belirtilen ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri İçişleri Bakanlığının izni ile mümkündür.

-2008/12 (1662) sayılı genelge eki "C" listede belirtilen ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri ise, belirli süreler içerisinde geçerli ikamet izni ve/veya belirli sayıda konut edinme gibi sınırlamalarla mümkündür.

engelleniyorsa Tapu Kanununun 35. maddesinde açıklanana edinme engelinin bulunmadığını söylemek mümkün değildir. Bunun yanında yabancı ülke; taşınmazın bulunduğu yer bakımından (örneğin kıyı ve sınır bölgelerindeki taşınmazlarla ilgili) izne bağlılık ve yasaklamalar getirilmişse bizim mevzuatımız bakımından engel olmasa bile, kıyı ve sınır bölgelerindeki taşınmazın yabancı tarafından edinebileceği kabul edilemez. Örneğin Yunanistan'da yabancıların ve bu mayanda Türk vatandaşlarının miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerini engelleyen bir yasa hükmü bulunmadığı, ancak Rum soyundan gelmeyen Türk vatandaşlarının Yunanistan'daki taşınmazlar hakkında hazinenin el koyması, zamanaşımı sebebiyle intikal, kamulaştırma, gibi işlemlerle karşılaştığı, izinle satmaya tevsik edildiği, serbestçe tasarruf ve verasete konu olabilecek taşınmazların varlığının şüpheli olduğu, vatandaşlarımızın taşınmaz malları tevarüs yoluyla edinemeyecekleri, kök murisin ve ara murislerin ölüm tarihleri itibariyle taşınmaz malları tevarüs ve serbestçe tasarruf yönünden fiili bir karşılıklılığın bulunmadığını açıkça görülmektedir. 2. HD., E. 2004/13816 ve K. 2004/13771 (yayımlanmamıştır).

1.3. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları

1.3.1. Kazanılmış Haklar

1.3.1.1. Lozan İkamet ve Adli Salahiyet Sözleşmesi

Lozan Antlaşmasına bağlı ve 06.08.1924 tarihinde yürürlüğe giren yukarıdaki sözleşmenin 4'ncü maddesiyle yabancıların kazanılmış hakları saklı tutulmuştur. 20'nci maddesiyle yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 7 yıl süreli olduğu belirtilen anılan sözleşmenin süresi dolmadan 1924'de Köy Yasası yayınlanmış ve yabancıların köylerde ikamet etmeleri ve taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmıştır. Ancak, kazanılmış hakların saklı tutulmasını sağlamak amacıyla 26.09.1926 tarihinde bir kararname kabul edilerek Lozan'a bağlı devletlerin uyruklarının köylerde ikamet ve taşınmaz mala tasarruf etmelerine engel olunmaması sağlanmıştır¹⁰². Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de 3.5.1950 tarihinde yayınladığı bir genelge ile Köy Kanununun yürürlüğe girmesinden önce yabancı uyruklu kişilerin köylerde iktisap ettikleri aynı hakların saklı olduğunu bildirmiştir¹⁰³.

1.3.1.2. Tapu Kanununun 3. Maddesi

Tapu Kanununun 3. maddesinde “mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılar a ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayri menkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izni alınmak şartıyla müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir” denilmiştir. Madde metninde anlaşılacağı üzere; fermanlara yada hükümetin iznine dayanarak ilmi, hayri ve dini müesseselerin sahiplendikleri taşınmaz mallar bu müesseselerin hükmi şahsiyetleri adına tescil edilebilecektir¹⁰⁴. Bu madde hükmü gereğince Tapu Kanunu yabancılar a ait dini, ilmi, hayri müesseselerin edindikleri taşınmazların tesciline imkân tanıyarak bu müesseselerin kazanılmış haklarını koruma altına almıştır¹⁰⁵. Bu maddenin

¹⁰² Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e., s.291

¹⁰³ Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: a.g.e., s. 64.

¹⁰⁴ Galip ESMER: a.g.e., s.681.

¹⁰⁵ Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: a.g.e., s. 65.

uygulanmasını Lozan Antlaşması ile İngiliz, İtalyan ve Fransız dini, ilmi, sıhhi ve hayri kuruluşlarına tanınan haklar oluşturmaktadır¹⁰⁶.

1.3.1.3. Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Muvakkat Kanun

Bu kanun ile ilk defa Osmanlı topraklarında tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Kanundan önce tüzel kişiler, taşınmaz mal edinemediklerinden almış oldukları taşınmaz malları gerçek kişiler üzerine kaydettiriyorlardı. Bu kanun, tüzel kişilere, gerçek kişiler üzerine kaydettikleri taşınmaz malları 6 ay içinde kendi adlarına kayıt imkânı tanımıştır¹⁰⁷.

1.3.2. Vatansızlar

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinde aranan karşılıklılık ilkesinin vatansızlar için aranması mümkün değildir. Çünkü karşılıklılık iki ülke arasında olur. Vatansız kişinin vatandaşlık bağıyla bağlı olduğu bir devlet bulunmadığından vatansız kişi açısından karşılıklılık ilkesinin uygulanması mümkün değildir. Vatansızların ülkemizde taşınmaz edinmeleri konusunda ilgili ilk düzenleme, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 1954 tarihli yazısı (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 7.5.1954 tarih ve 127-55/2834 sayılı yazısı) olmuştur söz konusu yazıda; “hiçbir devlet tabiiyet ve himayesinde bulunmayan vatansızların ülkemizde taşınmaz mal edinmeleri hususunda pozitif hukukumuzda her hangi bir hüküm bulunmamasına rağmen, milletler arası hukuk kuralları bakımından bunların bazı haklardan yararlandıkları ve İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde mülkiyet hakkına yer verildiği Dışişleri Bakanlığında bildirilmiş olmasına göre, bunların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri mümkündür”¹⁰⁸, denilmiş ve vatansızların ülkemizde taşınmaz edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Ama Maliye Bakanlığı Bas Hukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğü 22.6.1988 tarih ve 42440-1172 sayılı yazısında, yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesine bağlı olduğunu vurgulayarak, hiçbir devletin korumasına ve hiçbir ülkenin vatandaşlığı hakkına

¹⁰⁶ Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e., s.291-292.

¹⁰⁷ Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL: a.g.e., s. 65.

¹⁰⁸ Sait Kemal OBUT: a.g.e, s.98, Hicri FİSEK: a.g.m., s.435.

sahip olmayan vatansızların (haymatlos), karşılıklılık şartının gerçekleşmemesinden dolayı ülkemizde taşınmaz mal edinemeyeceklerini belirtmiştir¹⁰⁹.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yazısında, mülkiyet hakkı ve bu bağlamda taşınmaz edinebilme hakkının temel insan haklarından olduğu ve bu hakka İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde de yer verildiği üzerinde durulmuş olup bu hakkın vatansızlara da tanınması gerektiği belirtilmiştir. Maliye Bakanlığı, yazısında Tapu Kanununda yer alan ve yabancıların ülkemizde taşınmaz edinebilmeleri için gerekli temel şartlardan olan karşılıklılık şartı üzerinde durmuş ve yabancılar için gerçekleşmesi mümkün olmayan bu şarttan hareket ederek vatansızların ülkemizde taşınmaz edinemeyeceğini belirtmiştir.

Bu iki yazıdan hareketle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün konuya ilişkin benimsediği görüşün daha isabetli ve yerinde olduğu kanaatindeyiz. Her ne kadar yapılan en son değişikliklerde de (5444 sayılı yasa) karşılıklılık ilkesi, yabancıların ülkemizde taşınmaz edinebilmeleri için gerekli en temel şartlardan olsa da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen hususlar insan hakları ve milletlerarası hukukta kabul edilen ilkelere daha uygundur. Vatansızlar buldukları ülkede ve bu arada Türkiye'de de yabancı olarak değerlendirildiklerinden, yabancılar uygulanan kısıtlayıcı hükümlere uymak kaydıyla karşılıklılık şartı aranmadan taşınmaz mal edinebilmelidirler¹¹⁰.

1.3.3. Mülteciler

Türkiye, Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonunu ve 1967 Protokolüne taraftır. Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmenin 7. maddesinde; “bütün mülteciler, akit devletlerin ülkesinde üç sene ikametden sonra kanuni karşılıklılık şartından muaf olurlar.” hükmüne yer verilmiştir. Bu nedenle 3 yıl süreyle Türkiye'de ikamet ettiğini ve mülteci olduğunu ispat edenler, karşılıklılık ilkesi bulunan ülke uyruklular gibi, Türkiye'de kanuni kısıtlamalara uymak kaydıyla, taşınmaz mal edinebileceklerdir¹¹¹.

Sözleşmenin 13.maddesinde “menkul ve gayrimenkul mülkiyet” başlığı altında özel bir hüküm düzenlenmiştir. Bu hükme göre; “sözleşmeye taraf devletler menkul ve gayrimenkul mal edinimi ve bunlara bağlı diğer haklar ile menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer sözleşmeler bakımından her mülteciye mümkün olduğu kadar müsait ve her

¹⁰⁹ Gazi KAPAN: **Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin İşlemler** (Ankara, 1998),s.5-6

¹¹⁰ Aydoğan ASAR: **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları** (Ankara, 2004), s.220, Hikmet GÖKNAR:a.g.e., s.350, Yılmaz ALTUG:Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler: s.112

¹¹¹ Hikmet GÖKNAR: a.g.e., s. 350

halde aynı şartlar altında genel olarak yabancılara tanından daha az bir hak tanımayacaklardır”. Bu madde ile taşınmaz mallar ve bunlara bağlı haklar bakımından mültecilere tanınacak hakların alt sınırı çizilmeye çalışılmıştır¹¹².

1.3.4. Muhacirler

İskân Kanunu’nda muhacirlerin taşınmaz edinmeleriyle ilgili hükümler bulunmaktadır. Bu kanunun 17. maddesinde; “İskân bir aileye, nüfus ve ihtiyacına göre oturacak ev veya ev yeri, sanatkârlara ve tüccarlara ayrıca geçim getirecek dükkân veya mağaza yahut bu gibi yapı veya yeri ve mütedavil sermaye, çiftçilere de ayrıca kâfi toprakla çift hayvanı, alet ve edevatı, tohumluk, ahır ve samanlık veya yeri vermekle yapılır. İskân edilecek her aileye nüfuslarına göre dağıtılacak çeşitli toprak miktarı ve dağıtış şekli Sağlık ve Sosyal Yardım ve Tarım Bakanlıklarınca hazırlanıp Bakanlar Kurulu tarafından tasdik edilecek bir cetvelle tespit olunur” denilmektedir.

Kanunun 22. maddesinde de; ”muhacirlerin, mültecilerin, göçebelerin ve naklolunanların yerleştirilmelerine ayrılan veya bunlara verilen yapılar ve topraklar kimin işgali altında olursa olsun vali veya kaymakamın yazılı emriyle zabıtaca boşaltılır ve kendilerine teslim olunur. Bunlara vuku bulacak tecavüzlerde de vali ve kaymakamlar zabıta marifetiyle tahliyeyle salahi yetlidirler” denilmiştir.

İskân Kanununun bu hükümlerine göre, muhacirlere dağıtılmış bulunan yapıların ve toprakların temlikine vali ve kaymakamlar yetkilidirler. Dağıtılan bu yerlerle ilgili defter veya kararların altının vali veya kaymakamca tasdiki bu yerlerin muhacirler lehine temlik anlamına gelir. Bu şekilde temlik edilmiş olan taşınmazlar hakkında açılacak davalarda davalı taraf taşınmazın yeni maliki olan muhacir kişi ile hazinedir. Bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere muhacirlerin İskân Kanunu hükümlerine (madde 17 ve 22) göre edinecekleri taşınmazlarda karşılıklılık ilkesi aranmaz¹¹³.

¹¹² Aydın ÖZMAN:a.g.e., s.127

¹¹³ Nuray EKŞİ: a.g.e., s.81

1.3.5. Doğumla Türk Vatandaşlığını Kazananlar

11.02.1964 tarih ve 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 29. Maddesi; "Kaybın Sonuçları"nı düzenlemektedir. Bu kanun gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulur. 06.07.2004 gün ve 25514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4112 Sayılı Kanunla 403 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 29. maddesinde değişiklik yapılmış olup yapılan değişiklikle, kanundan yararlanacak olanlar ile kanundan yararlanacaklara sağlanan hakların kapsamı yeniden belirlenmiştir. Bu düzenlemeye göre 29. madde; "bu kanun gereğince Türk Vatandaşlığını kaybeden kişiler, kayıp tarihten başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulur. Ancak doğumla Türk Vatandaşı olup da, İçişleri Bakanlığından vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları; Türkiye Cumhuriyetinin milli güvenliğine ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü ve seçme-seçilme, kamu görevlerine girme, muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Kanunun 33 ve 35. madde hükümleri saklıdır" şeklinde düzenlenmiştir.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, doğumla Türk vatandaşlığını kazanıp ta izin almak suretiyle Türk vatandaşlığından çıkan ve yabancı statüsüne giren kişiler Türkiye'de taşınmaz mal edinirken Türk vatandaşları ile aynı statü içinde olacaklardır. Yani bu kişiler, kanuni kısıtlamalara ve karşılıklılık şartına tabi tutulmayacaklardır. Ancak "milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin hükümler" saklıdır¹¹⁴.

403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 4112 sayılı Kanun ile değişik 29. maddesi, 29.06.2004 gün ve 5203 sayılı Kanun ile yeniden değiştirilmiştir. 5023 sayılı Kanun ile değişik 29. maddede; " Bu Kanun gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tâbi tutulur. Ancak doğumla Türk vatandaşı olup da, İçişleri Bakanlığından vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları; Türkiye Cumhuriyetinin millî güvenliğine ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü ve seçme-seçilme, kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tâbi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan

¹¹⁴ Aysel ÇELİKEL, Günseli GELGEL:**a.g.e.**, s. 207

aynen yararlanmaya devam ederler. Kanunun 33 ve 35 inci madde hükümleri saklıdır.” Denilmiştir.

Buna göre bu kişiler ikamet, taşınmaz mal edinme ve ferağı, miras ve çalışma gibi konularda Türk vatandaşları gibi aynı haklara sahiptirler. Bu haklarını kullanmaları için kendilerine yurt dışında Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri ve konsoloslukları, yurt içinde ise Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü ile İl Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlükleri'nce "5203 sayılı Yasayla Tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge" verilmektedir¹¹⁵.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün konuya ilişkin 15.12.2004 tarih, 2004/22-1593 sayılı Genelgesinde; “ Türk Vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da, sonradan izin almak suretiyle (Asya ve Afrika'daki tüm devletler ile Avrupa'daki Polonya, Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, Arnavutluk, Çek Cumhuriyeti, Slovakya ve Yugoslavya'nın dağılmasıyla ortaya çıkan Bosna-Hersek, Hırvatistan, Slovenya, Makedonya, Yugoslavya Federal Cumhuriyeti (Sırbistan) vatandaşlığına geçenler hariç) yabancı bir devlet vatandaşlığına geçen veya önceden yabancı bir devlet vatandaşlığına geçip de sonradan çıkma izni alan kişiler ile bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocuklarının taşınmaz mal iktisabı ferağı, miras ve mülkiyetten gayri ayni hakları ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan Yasal kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerinde sonuçlandırılacağı, 5203 sayılı Yasaya tabî olup da, yukarıdaki devletlerin vatandaşlığına geçenler ise yalnızca miras haklarından Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gibi yararlanacağından bunların miras haklarına ilişkin talepleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerince karşılanacak, miras dışındaki taşınmaz mala ilişkin talepleri ise eskiden olduğu gibi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne sorularak alınacak cevaba göre sonuçlandırılacaktır" denilmiştir.

29.05.2009 tarih ve 5901 sayılı yeni Türk Vatandaşlığı Kanunu, 5203 sayılı Kanun'un hükümlerini de kapsayacak şekilde düzenlenmiş olup, 12.06.2009 gün ve 27256 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 5901 sayılı Kanun'un “ Çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar ” başlıklı 28. maddesinde; “Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocukları; millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü, seçme ve seçilme,

¹¹⁵ Altuğ İMAMOĞLU, a.g.e., s.296

kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler” denilmiştir.

2. KARŞILIKLILIK KOŞULUNUN ÇEŞİTLİ TEMEL NOKTALAR KARŞINDAKİ DURUMU

2.1. Karşılıklılık Koşulunun Anayasa Karşısındaki Durumu

1982 Anayasası ve Medeni Kanuna baktığımızda herhangi birinin konumuzla ilgili olarak karşılıklılık koşulundan bahsetmediğini görmekteyiz. Ancak bu koşulun, konuya ilişkin yürürlükteki diğer bir kanun olan Tapu Kanunu’nda yer alması nedeniyle yine de arandığı görülmektedir. Bu koşulun, temel nitelikli ilgili kanunlara, öncelikle de Anayasaya aykırı olduğunu savunmanın, Anayasanın, yabancıların haklarının milletlerarası hukuka uygun olarak "kanunla" sınırlanabileceğini belirten 16. maddesi karşısında yersiz olacağı düşüncesindeyiz.

Ayrıca Anayasa Mahkemesi de, ileride daha ayrıntılı incelenecek olan kararlarında, karşılıklılık uygulamasının, devletlerin, Anayasanın Birinci Kısmında belirtilen, egemenliklerinin doğal bir sonucu olduğunu belirtmiştir. Ardından, devletin temel unsurlarından olan toprak konusunda bu koşuldan tek yanlı olarak vazgeçmenin devletlerarası eşitliğe aykırı düşeceğini vurgulamıştır. Sonuç olarak da, devletin egemenlik ve bağımsızlığının göstergesi sayılabilecek bu konu üzerinde karşılıklılık koşulunun aranmasını özellikle gerekli görmüştür.

2.2. Karşılıklılık Koşulunun Uluslararası Hukuk Karşısındaki Durumu

Anayasanın aradığı uluslararası hukuka uygunluk konusu bakımından da öncelikle, karşılıklılık koşulunun aranmasının, bu sıfatları tartışmalı olmakla birlikte kabul ettikleri genel hukuk ilkeleri uluslararası hukukun kaynaklarından sayılan dünya üzerindeki uygar devletler olarak tanımlanan devletleri de kapsayan birçok devlet tarafından kabul edilen bir ilke olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Bu durum karşısında, söz konusu koşulu ve bunu arayan kanunun bu anlamda uluslararası hukuka uygunluğunu da kabul etmek gerekmektedir. Ayrıca söz konusu ilkenin, devletlerce, uluslararası alanda, bir ölçüde kendisinin ve

uyruklarının haysiyetini ve haklarını korumak amaçlı olarak uygulandığı göz önüne alınırsa, bu bakımdan da karşılıklılığın uluslararası hukuka uygun bir işlem olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

2.3. Karşılıklılık Koşulunun İnsan Hakları Karşısındaki Durumu

İnsan hakları bakımından karşılıklılık koşulu değerlendirildiğinde ise konu biraz daha tartışmalı bir durum alabilmektedir. Her şeyden önce şunu kabul etmek gerekmektedir ki, insan hakları kapsamındaki her hakkın karşılıklılık koşuluna bağlı tutulması kabul edilemez bir anlayış olacaktır. Örneğin en temel hak olan yaşam hakkının karşılıklılık koşuluna bağlanması ve bir devletin, bu koşulun gerçekleşmediği gerekçesiyle karşı devletin uyruklarını öldürtmesi insan hakları hukuku, hatta genel olarak tüm hukuk düzeni tarafından kabul edilemeyecek bir düşüncedir.

Mülkiyet bakımından düşünüldüğünde ise, devlet tüzel kişilikleri ele alındığı zaman, karşılıklılık uygulaması bir ölçüde devletin haysiyetinin korunması ile ilgili olması nedeniyle haklı görülebilir. Fakat bu durum, iki devlet arasındaki ilişkilerde hiç rolü olmayabilen, konuya taraf bir devletin uyruğu kişilerin çeşitli temel hakları elde edememelerine neden olması sebebiyle eleştiriye açık bir nokta olarak belirebilmektedir.

Ancak burada, söz konusu yabancı kişi, mülk edinmesine izin verilmediğinden dolayı henüz bir mal iktisap etmediği için somut bir malı üzerinde mülkiyet hakkının ihlal edilmesi gibi bir durum ortaya çıkmamaktadır. Bu durum temel insan hakkı belgelerine bakıldığında da aslında mülkiyet hakkının bir ihlalini oluşturmamaktadır. Çünkü, İHEB' nin, 17. maddesiyle "*... mal ve mülk edinme hakkı vardır.*" diyen hükmü dışında kalan, insan hakkını korumayı amaçlayan tüm belgelerde, "mülkiyet hakkının dokunulmazlığından, yani elde edilmiş olan bir mülkün keyfi olarak gerçekleştirilecek müdahalelerden korunmasından bahsedilmektedir. Buna göre, karşılıklılık sonucunda, "olan" bir mülkiyet hakkına müdahale değil de, mülkiyet hakkının elde edilmesinin daha en baştan engellenmesi durumu gerçekleştiği için pozitif insan hakları hukuku bakımından herhangi bir ihlalin olmadığını kabul etmenin daha doğru bir yaklaşım olacağı düşüncesindeyiz¹¹⁶.

¹¹⁶ Selim LEVİ, a.g.e., 85-86

3. KARŞILIKLILIK VE MUKABELE BİLMİSİL KAVRAMLARI

“Mukabele bilmisil” ile “karşılıklılık” kavramlarının birbirinden farklı kavramlar olduğu hususuna daha önce kısaca değinmiş olmakla birlikte, çalışmamın konusu gereği daha ayrıntılı açıklamanın yerinde olacaktır.

28.05.1927 tarih ve 1062 sayılı "Hudutları Dahilinde Tab'amızın Emlakine Vaz'iyed Eden Devletlerin Türkiye'deki Ta'baaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabir-i, İttihazı Hakkında Kanun" un (R.G. 15.06.1927,S.608) ilk maddesi "*İdari mukarrerat veya fevkalâde veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi İcra Vekilleri Heyeti kararıyle Hükümet tarafından mukabelei bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir. - Vaziyed edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevellit hasılatı, vesaike istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebaasına tevzi olunur*" şeklindedir.

Bu hüküm, yabancı bir ülkede bulunan ve orada mülk sahibi olan Türk vatandaşlarının bu malları üzerindeki mülkiyet haklarının, ülkesinde buldukları devlet tarafından, idari kararlar veya olağanüstü ya da istisnai kanunlarla kısmen veya tamamen sınırlanması ya da ortadan kaldırılması halinde bir önlem olarak hazırlanmıştır. Böyle bir durumda işlemi yapan devletin Türkiye’de taşınır ya da taşınmaz malı olan uyruklarının da bunlar üzerindeki mülkiyet hakları Bakanlar Kurulu tarafından, bu hükmün verdiği takdir yetkisine dayanarak alacağı, misliyle karşılık verme amacına dayanan kararıyla kısmen ya da tamamen sınırlanabilecek ya da bunlara el konulabilecektir¹¹⁷.

Görüldüğü gibi bu işlemin gerçekleştirilebilmesi için öncelikli koşul, bir devletin, Türk uyruklu kişilere daha önceden mal edinme hakkını tanımış olması ve bu haktan yararlanmış olan Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkına daha sonradan kısmen ya da tamamen sınırlama getirecek şekilde bir müdahalede bulunmasıdır. Böyle bir durum ortaya çıkmadıkça, bu kanun gerekçe gösterilerek yabancıların mülkiyet hakkı üzerinde bir sınırlamaya gidilmesi söz konusu hakkın açık ve haksız bir ihlalini oluşturacaktır. Maddenin ilk fıkrası “olunabilir”

¹¹⁷ Selim LEVİ,a.g.e.,s.135-136

şeklinde bittiği için bu yola gitmekte Bakanlar Kurulunun takdir yetkisinin bulunduğunu kabul etmek gerekir¹¹⁸.

Bu maddeyle ilgili olarak şunu da belirtmek gerekmektedir ki, bu hükmü, bir yabancıнын mülkiyet hakkının tamamen sınırlanıp ortadan kaldırılması amacıyla, ancak diğer devletin daha önceden aynı işlemi yapmış olması halinde kullanabilmek mümkün olmalıdır. Buna göre maddeyi, yalnızca kısmi sınırlamalara karşı tamamen sınırlama yoluna gidilememesi, kısaca, her sınırlamaya aynı ölçüde karşılık verilmesi gerektiği şeklinde anlamak gerekmektedir. Aksi takdirde, ya verilecek olan karşılık, Anayasanın ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin de temel hakların sınırlanmasında gözetilmesini şart koştuğu "ölçülülük" ilkesine aykırı gelmiş olacak ya da Türk vatandaşının gördüğü zararın giderilmesi amacıyla tam etkili olamama ihtimaliyle karşı karşıya kalacaktır¹¹⁹.

Bu Kanuna dayanarak Bakanlar Kurulu çeşitli kararnameleler çıkarmış ve bazı ülkeler için karşı işlem uygulamasına başvurulmuştur. Bu devletler; Suriye, Bulgaristan, Lübnan, Yunanistan ve Arnavutluk'tur.

Madde, ikinci fıkrasında, bu hakka yapılacak müdahalenin, mülke el koyma şeklinde olduğu takdirde gelirlerin, söz konusu yabancı ülkede mülkiyet hakkına müdahale edilmesi nedeniyle uğradığı zararı belgelerle ispat edebilen Türk vatandaşlarına, ispat ettikleri zarar oranında dağıtılacağını belirtmiştir. Böylece, bu durumdaki Türk vatandaşlarının zararlarının, Türkiye'de bulunan o devlet uyruklarının aynı duruma sokulması ve bu işlemin sonucunda elde edilecek gelirle karşılanması yoluna gidilmesi düzenlenmiştir¹²⁰.

"Mukabele bilmisil" için öncelikle, yabancı devlet topraklarında Türk vatandaşlarının, daha önceden taşınmaz mal edinmelerine hak tanınmış olmalıdır. Çünkü bir hakkın ihlal edilebilmesi ve bu nedenle söz konusu ihlale misliyle karşılık verilebilmesi için, öncelikle o hakkın kişiye önceden tanınmış olması gerekmektedir. Ancak "karşılıklılık" uygulanırken, bazen diğer devlet bu hakkı zaten hiç tanımamış ya da ek sınırlamalarla tanımış olabilir. Bu durumda karşılıklılık uygulandığında, Türkiye'de o devlet uyruklarına taşınmaz mal edinme hakkı tanınmaz ya da bu konuda çeşitli ek sınırlamalar getirilir. Bu şekilde, o ülke uyrukları da karşılıklılık koşulu gereği, daha en başından söz konusu haktan mahrum olur ya da belli ek sınırlar çerçevesinde yararlanabilirler, işte karşılıklılık ile mukabele bilmisilin farkı burada ortaya çıkmaktadır. Buna göre mukabele bilmisil, önceden mal edinmiş olan kişilere

¹¹⁸ Selim LEVİ, a.g.e., s.135-136

¹¹⁹ Selim LEVİ, a.g.e., s. 135-136

¹²⁰ Selim LEVİ, a.g.e., s.135-136

bu malları üzerinde uygulanırken, karşılıklılık koşulunun uygulanması uygulamaya karar verilen tarihten sonraki edinim talepleri için geçerli olabilmektedir¹²¹.

¹²¹ Selim LEVİ,a.g.e., s.135-136

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

35. MADDE DEĞİŞİKLİKLERİ VE DEĞİŞİKLİKLERİN KARŞILIKLILIK KOŞULU BAKIMINDAN ETKİSİ

1. TAPU KANUNU'NUN 35. MADDESİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE ANAYASA MAHKEMESİ İPTAL KARARLARI

1.1. Birinci Değişiklik

İlk değişiklik, 28.06.1984 gün ve 18445 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 21.06.1984 günlü ve 3029 sayılı “ 22/11/1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35’ inci Maddesi ile 18/3/1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87’nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun ” ile yapılmıştır. 3029 sayılı Kanunun, Tapu Kanununa ek olarak getirdiği birinci maddesi şu şekildedir;

MADDE 1. — 22/11/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35’inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda % 25’i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Tapu Kanununa 3029 sayılı Kanun ile eklenen bu fıkra, Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 günlü ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir (R.G. tarih 24.08.1985- sayı 18852).

1.1.1. Anayasanın Başlangıç İlkelerine Aykırılığı Gerekçesi

Anayasa Mahkemesi 13.06.1985 günlü ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar sayılı kararında, 3029 sayılı Kanunun, Anayasanın ‘Başlangıç İlkeleri’ ne aykırılığının gerekçesini şu şekilde açıklamıştır:

“...Devletlerarası ilişkilerde karşılıklı muamele esası, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarından biridir. Devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür niteliklerinin nazara alınmaması, bunların birbirlerine eşit oldukları prensibine dayanır...

...Toprak edinme konusundaki mütekabiliyet esasının başka konulardaki mütekabiliyet esasından farklı yönü, Devletin, ülke denilen asli maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki bu noktada farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kılar. Bu koşullardan herhangi bir nedenle tek taraflı vazgeçmek, Devletler Hususi Hukukunda Yabancılar Hukuku alanına etkisi zaruri eşitlik prensibini benimsememek anlamı taşır. Kaldı ki; bu alanda hakkın süjesi bireylerdir. Kendi vatandaşına yabancı ülkede aynı hakkı sağlamadan,; ülkesinde yabancıya hak tanınması kolaylıkla savunulamaz.

Yabancı bir ülkede mülk edinmek, çoğu kez o ülkede seyahat etmek, çalışmak veya yerleşmek gibi isteklerin bir uzantısıdır. Ülkede mülk edinerek yaşamını kısmen ya da tamamen orada sürdüreceği olan yabancının her türlü davranışına katlanacak olan, onunla belli bir yöre ya da çevrede yaşamı paylaşmak zorunda kalan vatandaş olacaktır. Bu itibarla vatandaşımızın, kendi ülkesinde mülk edinmesine katlanamayan bir devlet uyruğundan her halde bu hakkın esirgenmesi gerekir. Aksine bir durum ise yabancıya tanınmış bir imtiyaz sayılır...

...Ülkede yabancının arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir.

Karşılıklı muamele (mütekabiliyet) esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle, değişik iktisadi politikalar ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak maksadıyla ülke

topraklarının yabancı unsurlar eline geçmesine imkan sağlayan 3029 sayılı Kanunun 1. maddesinde "Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir." ile aynı Kanunun 2. maddesindeki "Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir" hükümlerine, Anayasanın 2. maddesi karşısında Başlangıcın 4. ve 7. paragraflarında yer alan Anayasanın yorumu ve uygulamasında siyasal kadroların öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz bulunan temel ilkelere aykırı bulunmuştur."

1.1.2. Anayasanın 7. Maddesine Aykırılığı Gerekçesi

Anayasa Mahkemesi 13.06.1985 günlü ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar sayılı kararında, 3029 sayılı Kanunun, Anayasanın 7. maddesine aykırılığının gerekçesini ise şu şekilde açıklamıştır:

"...3029 sayılı Kanunun getirdiği düzenleme ile, Türkiye'de mülk edinme konusunda, karşılıklı muamele (mütekabiliyet) esasının, hangi ülkeler bakımından uygulanmayacağını, tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır..."

Bu durumda, kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulmuş olmak kaydıyla, karşılıklı muamele (mütekabiliyet) esasının aranmayacağı belirtilen ya da yasak hükmünden istisna edilen ülke uyruğu gerçek ve tüzel kişiler ülkemizin her yerinde miktar kaydı söz konusu olmaksızın diledikleri kadar taşınmaz edinme imkanına sahip olabileceklerdir. Keyfiyet, 3029 sayılı Yasanın 1. ve 2. maddelerine göre tamamıyla Bakanlar Kurulunun politik takdir ve tercihinin bırakılmıştır. Bahusus Bakanlar Kurulu, Yasanın uygulanmasıyla ilgili olarak 31/7/1984 tarihli, 8359 sayılı kararıyla yürürlüğe koyduğu esaslarla, altı ülke için mütekabiliyet esasının aranmayacağını belirlemiş ve bu ülkelerin uyrukları bu yasadaki yararlanmak suretiyle kısa sürede memleketimizde mülk edinmişlerdir.

Şu hale göre çözümlenmesi gereken sorun, yasama organınca, ülke topraklarının yabancılara satışı konusunda 3029 sayılı Yasada düzenlenmesi gerektiği halde boş bırakılmış alanların idarece düzenlenip düzenlenemeyeceği, dolayısıyla yasama yetkisi devrinin söz konusu olup olmayacağı hususuna ilişkin bulunmaktadır..."

...Yürütmenin, tüzük ve yönetmelik çıkarmak gibi klasik düzenleme yetkisi, idarenin kanuniliği ilkesi çerçevesinde sınırlı ve tamamlayıcı bir yetki durumundadır. Bu bakımdan Anayasada, ifadesini bulan yukarıdaki ayırık haller dışında, yasalarla, düzenlenmemiş bir alanda, yürütmenin subjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisi bulunmamaktadır. Yasa ile yetkili kılınmış olması da sonuca etkili değildir.

3029 sayılı Yasa ile uygulamaya ilişkin esasların tespiti yönünden yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği apaçık ortadadır. Yasada, esasla alakalı bir çok yönler düzenlenmemiştir. Bu durum, açıkça bir yetki devridir. Ve Anayasa'nın "Yasama yetkisi Türk milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisindedir. Bu yetki devredilemez..." biçimindeki 7. maddesine aykırıdır."

1.2. İkinci Değişiklik Girişimi

İkinci değişiklik ise, 06.05.1986 gün ve 19099 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 22.04.1986 günlü ve 3278 sayılı "2644 Sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanununun 87'nci Maddesine İkiser Fıkra Eklenmesine Dair Kanun " ile yapılmıştır. 3278 sayılı Kanunun, Tapu Kanununa ek olarak getirdiği iki fıkradan oluşan birinci maddesi şu şekildedir;

MADDE 1. — 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin müttekabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir.

Ayrıca, bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Tapu Kanununa 3278 sayılı Kanun ile eklenen bu iki fıkra, Anayasa Mahkemesinin 09.10.1986 günlü ve 1986/18 Esas, 1986/24 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir (R.G. tarih 31.01.1987- sayı 19358).

1.2.1. Anayasanın Başlangıç İlkelerine ve 3. Maddesine Aykırılığı Gerekçeleri

Anayasa Mahkemesi 09.10.1986 günlü ve 1986/18 Esas, 1986/24 Karar sayılı kararında, 3278 sayılı Kanunun, Anayasaya aykırılığının gerekçesini ise şu şekilde açıklamıştır:

1- Yabancı ülkelere Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı tanınmasının Anayasaya uygunluğu sorunu :

"...Anayasanın Başlangıç bölümünün "Türk varlığının Devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esası "m getiren yedinci fıkrası ve "Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür" kuralını içeren 3. maddesinin birinci fıkrası karşısında hiçbir organın yabancı ülkelere Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içinde taşınmaz mal edinmesi için izin vermeye ya da bu yolda Bakanlar Kuruluna takdir hakkı tanımaya yetkisi bulunmamaktadır. Bu nedenlerle 3278 sayılı Kanunun,

1. ve 2. maddeleri öncelikle bu bakımdan Anayasanın Başlangıç bölümünün yedinci fıkrasına ve 3. maddesinin birinci fıkrasına aykırı görülmüştür."

2- Yabancı ülkeler uyruğundaki gerçek kişilere Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı tanınmasının Anayasaya uygunluğu sorunu :

3278 sayılı Kanunun gerekçesinde; Türkiye'nin uluslararası ekonomik alandaki ilişkilerinin hızla artmakta olmasının bazı yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin, milli menfaatlerimiz çerçevesinde memleketimizde taşınmaz mal edinmelerini zorunlu kıldığı, yapılan düzenleme ile bu konuda Bakanlar Kuruluna yetki verildiği, diğer yandan, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mal edinmeleri sırasında Toplu Konut Fonuna belirli bir miktar para ödemeleri öngörülmek suretiyle de, inşaat sektörü için yeni imkânlar yaratıldığı ifade edilmektedir. Bu gerekçelere göre yasalaşmış olan 3278 sayılı Kanun yabancı ülkelerin ve yabancı ülke uyruğundaki gerçek veya tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal satın alabilmelerinde tüm yetki ve inisiyatifini Bakanlar Kuruluna bırakmıştır.

3278 sayılı Kanunla yapılan düzenleme karşılıklılık koşulunu kaldırmak suretiyle Bakanlar Kurulunca tespit edilecek kimi ülkeler uyruğundaki gerçek kişileri, Türkiye'de taşınmaz mal edinme bakımından Türk vatandaşları ile eşit duruma getirmekte ve böylece mevcut farklılığa son vermektedir. Oysa yabancıların klasik insan hak ve özgürlüklerinin

bazılarından vatandaş gibi yararlandırılmamasının, bu hakların kimi sınırlama ya da kısıtlamalara tabi tutulmasının nedenlerini devleti korumak, onun devamlılığını sağlamak gibi düşüncelerde aramak gerekir. Devletler arasında idari, iktisadi, askeri ve kültürel ilişkilerin olabildiğince arttığı, insancıl düşüncelerin son derece yaygınlaştığı günümüzde aynı mülahazaların büsbütün gücünü yitirdiği söylenemez. Tarih boyunca devletler, ülkelerindeki yabancı unsurlara kuşku ile bakmışlar, bazı hakları onlardan esirgemişler, bazılarını ise kimi koşullara bağlamak suretiyle sınırlamışlardır. Sınırlamaya tabi tutulan hakların başlıcalarından biri mülk edinme hakkıdır. Zira bu hak ülke denilen yurt toprağı ile ilgilidir.

Türkiye Cumhuriyetinin dünya milletler ailesine bağımsız bir devlet olarak kabulünün uluslararası belgesi Lozan Barış Andlaşması'dır. Bu antlaşmaya ekli İkamet ve Selahiyeti Adliyeye Dair Mukavelename'de, yabancıların ülkede mülk edinmeleri konusunda mütekabiliyet şartı öngörölmüş, bu antlaşmadan çıkarılan konu ile ilgili kimi yasalarda ve yapılan antlaşmalarda mütekabiliyet şartı öngörölmek suretiyle, karşılıklı muamele esası, gerek antlaşmalar hukuku, gerek mevzu hukuk olarak Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden biri haline gelmiştir.

Devletlerarası ilişkilerde karşılıklılık esası, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarındandır. Devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür niteliklerin nazara alınmaması, bunların birbirlerine eşit oldukları prensibe dayanır.

Karşılıklılık esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.”

Yukarıda açıklanan nedenlerle; toprak satışı suretiyle uluslararası ilişkilerde kimi devletlerin siyasi ve ekonomik desteğini kazanmak ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak maksadıyla ülke topraklarının karşılıklılık koşulu aranmadan yabancı ülkeler uyuğuundaki gerçek kişilere satışına imkân veren 3278 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkraları bu noktadan da Anayasanın 2. maddesi karşısında Başlangıç bölümünün dördüncü paragrafında yer alan ve Anayasanın yorumu ve uygulanmasında siyasal kadroların öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz olan temel ilkeye aykırı görölmüştür.

1.2.2. Anayasanın 7. Maddesine Aykırılığı Gerekçesi

Anayasa Mahkemesi 09.10.1986 günlü ve 1986/18 Esas, 1986/24 Karar sayılı kararında, 3278 sayılı Kanunun, Anayasanın 7. maddesine aykırılığının gerekçesini ise şu şekilde açıklamıştır:

"...3278 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile, Türkiye'de taşınmaz mal edinme konusunda, "millî menfaatlere ve/veya millî ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde" karşılıklı muamele esasının hangi ülkeler "ve/veya" hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişiler bakımından uygulanmayacağını yine "millî menfaatlere ve/veya millî ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde" Köy Kanununun 87. maddesindeki yasak hükmüne memleketimizin hangi bölge ve illerindeki köyler yönünden ve hangi ülkeler "ve/veya" hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişiler bakımından istisna tanınacağını tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Bu düzenlemede, köylerdeki tarım arazileriyle tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen arazilerin yabancı ülkeler "ve/veya" yabancı ülkeler uyuşundaki gerçek kişilerce satın alınmasını yasaklayan bir hüküm dışında ayrıntıya girilmemiş ve yasada gösterilmesi gereken bazı esaslar uygulamaya ilişkin hususlar gibi kabul edilerek, bunların saptanması da Bakanlar Kuruluna bırakılmıştır.

Bu durumda, yasalarda öngörülen sınırlayıcı hükümlere uyulmuş olmak kaydıyla, karşılıklı muamele esasının aranmayacağı belirtilen ya da yasak hükmünden istisna edilen yabancı ülkeler "ve/veya" yabancı ülkeler uyuşundaki gerçek kişiler Türkiye'nin her yerinde miktar kaydı olmaksızın diledikleri kadar taşınmaz mal edinme imkânına sahip olabileceklerdir. Keyfiyet, 3278 sayılı Yasanın 1. ve 2. maddelerine göre tamamiyle Bakanlar Kurulunun politik takdir ve tercihine bırakılmıştır.

...Yürütmenin, tüzük ve yönetmelik çıkartmak gibi klasik düzenleme yetkisi, idarenin kanuniliği ilkesi içerisinde sınırlı ve tamamlayıcı bir yetki durumundadır. Bu bakımdan Anayasada ifadesini bulan yukarıdaki ayırık haller dışında, yasalarla düzenlenmemiş bir alanda yürütmenin sübjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisi bulunmamaktadır. Yasa ile yetkili kılınmış olması da bu sonuca etkili değildir. Bu itibarla 3278 sayılı Yasanın 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkralarıyla uygulamaya ilişkin esasların tespiti yönünden yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği apaçık ortadadır. Yasada, esasla alakalı birçok yönler düzenlenmemiştir. Bu durum açıkça bir yetki devridir ve Anayasanın "Yasama yetkisi Türk

Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez" biçimindeki 7. maddesine aykırıdır."

1.3. Üçüncü Değişiklik Girişimi

Üçüncü değişiklik, 19.07.2003 gün ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 03.07.2003 günlü ve 4916 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 4916 sayılı Kanunun, Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren 19. maddesi şu şekildedir;

MADDE 19. — *22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

Madde 35. — Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Tapu Kanununun 35. Maddesini yukarıdaki şekilde değiştiren 4916 sayılı Kanunun 19. maddesi, Anayasa Mahkemesinin 14.3.2005 günlü ve 2003/70 Esas, 2005/14 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir (R.G. tarih 26.04.2005- sayı 25797).

1.3.1. Anayasanın 2., 7. ve 16. Maddelerine Aykırılığı Gerekçesi

Anayasa Mahkemesi 14.3.2005 günlü ve 2003/70 Esas, 2005/14 Karar sayılı kararında, 4916 sayılı Kanunun, Anayasaya aykırılığının gerekçesini ise şu şekilde açıklamıştır:

“...Anayasa'nın Başlangıç'ı ile 5. maddesi bağlamında anlam ve içerik kazanan hukuk devleti, eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup, gclendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup, bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa'ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla bağlı, işlem ve eylemleri yargı denetimine açık, yasaların üstünde Anayasa'nun ve yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkelerinin bulunduğu bilincinde olan devlettir.

Öte yandan, kuvvetler ayrılığının benimsendiği Anayasa'da, yasama, yürütme ve yargı organlarının görev ve yetki alanları ayrılarak düzenleme yapıldığından, Anayasa ile öngörülen ayrık durumlar dışında bunlar arasında yetki devri olanaklı değildir. Bu husus, Anayasa'nın 7. maddesinde açıkça ifade edilerek “Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez” denilmektedir. Yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesi uyarınca, yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemez. Yürütme organının yasayla yetkili kılınmış olması, yasayla düzenleme anlamına gelmeyeceğinden, yürütmeye devredilen yetkinin Anayasa'ya uygun olabilmesi için yasada temel esasların belirlenmesi, sınırların çizilmesi gerekir. Bu doğrultuda, uzmanlık ve yönetim tekniğine ilişkin konuların düzenlenmesi ise yürütme organına bırakılabilir.

...Dava konusu maddedeki yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de kuşkusuz aynı Anayasal sakıncalar söz konusudur. Çünkü burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak sresinin çok uzun olması halinde, mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından bu hakkın da,

amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin usul ve esasların Yasa'da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmektedir.

Dava konusu 35. maddenin son fıkrasında da “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmesi, böylece “ülke güvenliği” yanında “kamu yararı gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak Bakanlar Kuruluna bu maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır.

Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Anayasa'nın 16. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Dava konusu maddenin son fıkrasıyla Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin kullanılmasının, ise yabancılar yönünden sınırlama içerdiği açıktır. Bu sınırlamanın doğrudan yasayla yapılmaması veya uygulamaya yönelik yetkilendirmenin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemesi Anayasa'nın 16. maddesiyle de bağdaşmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2., 7. ve 16. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.”

1.4. Dördüncü Değişiklik Girişimi

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı sebebiyle doğan yasal boşluğu doldurmak için, 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” hazırlanmış ve 07.01.2006 gün ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. 5444 sayılı Kanun, Tapu Kanununun 35. maddesini şu şekilde değiştirmiştir;

MADDE 1. — 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 35. — 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. Bu fıkroda belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler.

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.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkroda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Tapu Kanununun 35. Maddesini yukarıdaki şekilde değiştiren 5444 sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 günlü ve 2006/35 Esas, 2007/48 Karar sayılı kararı ile Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir (R.G. tarih 16.01.2008- sayı 26758).

1.4.1. Anayasa'nın 2. ve 7. Maddelerine Aykırılığı Gerekçesi

Anayasa Mahkemesi 11.04.2007 günlü ve 2006/35 Esas, 2007/48 Karar sayılı kararında, 5444 sayılı Kanunun, Anayasaya aykırılığının gerekçesini ise şu şekilde açıklamıştır:

“ Birinci fıkranın dördüncü tümcesinde "Bu fıkroda belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir." denilmektedir.

Kuralla, birinci fıkroda belirtilen koşullarla yabancı uyruklu gerçek kişilere tanınan haklar miktar yönünden belirlenmiş 2,5 hektarlık sınırın Bakanlar Kurulu'nca 30 hektara kadar arttırılabilmesi öngörülmüştür.

Dava konusu kural ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkroda belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki 2,5 hektarlık yasal sınırın oniki katma kadar arttırılabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçüsüzdür.

Buna göre Bakanlar Kurulu'na tanınan oniki katma kadar arttırma yetkisinin ölçüsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından kabul edilemez.

Bu nedenle kural, Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.”

35. maddenin dava konusu yedinci fıkrasında “...ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmektedir.

Anayasa mahkemesi yukarıdaki hükmü de “ yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğu” gerekçesi ile Anayasa’nın 2. ve 7. maddelerine aykırı görerek iptal etmiştir.

1.5. Beşinci Değişiklik Girişimi

Tapu Kanunu’nun 35. maddesi Anayasa Mahkemesinin iptal kararları doğrultusunda 2008 yılında yeniden değiştirilmiştir. Tapu Kanunu’nun 35. Maddesinin yanı sıra, Tapu Kanunu’nun 2003 yılında yürürlükten kaldırılan 36. maddesi de yeniden düzenlenmiştir. Konumuz her ne kadar yabancı gerçek kişilerin edinimleri olsa da, 2008 yılında yeniden düzenlenen Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinimleri düzenlenmiştir.

15.07.2008 gün ve 26937 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Tapu Kanununun 35. maddesi şu şekilde değişmiştir;

MADDE 1 – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu

orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir."

Son olarak, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikleri incelediğimiz bu bölümde; basında "mütekabiliyet yasası" olarak bilinen ve karşılıklılık koşulunun kaldırıldığı kanun olarak algılanan, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin değişikliğine ilişkin olarak TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilen, ancak Cumhurbaşkanı henüz onaylamadığı için Resmi Gazete'de yayımlanmamış olan Kanun tasarısından söz etmek gerekmektedir.

Söz konusu Kanun tasarısında Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin aşağıdaki şekilde düzenlenmesi öngörülmüştür.

"MADDE 35- 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 aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı 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 aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı 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, 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 Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne 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."

Yukarıdaki söz konusu düzenleme ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde aşağıda belirtilen değişiklikler öngörülmüştür:

1) Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde halen mevcut olan karşılıklılık koşulu yerine, vatandaşları taşınmaz edinebilecek ülkelerin Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

- 2) İmar planlı alanlarda edinim yerine, her yerde edinim imkanı getirilmiştir.
- 3) Edinilebilecek taşınmazın niteliği yalnızca arsa iken nitelik sınırlaması kaldırılmıştır.
- 4) Bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı iki buçuk hektardan otuz hektara çıkarılmıştır.(Bakanlar Kurulu'na altmış hektara çıkarma yetkisi verilmiştir.)
- 5) İlçe genelinde yabancı gerçek kişilerce edinilebilecek toplam miktar imarlı (uygulama ve mevzi imar planlı) alanların yüzde onu iken, özel mülkiyete konu alanların (kadastrosu yapılmış imarlı ya da imarsız alanlardaki kamuya tahsisli yerler dışındaki bütün alanlar) yüzde onu olmuştur.

İmar planlı alanlarda edinim yerine her yerde edinim imkanının getirilmiş olması, yabancıların imar planlı alanlarda ayrılan küçük arsalar yerine, gerçek kişiler düzeyinde daha geniş alanları edinerek yatırım yapmalarının, yüzölçümü ve nitelik sınırlamasının kaldırılarak, yatırımların gerçek kişiler tarafından da yapılmasının sağlanmasının amaçlandığını söylemek mümkündür. Nitekim “yapısız taşınmazlarda iki yıl içerisinde geliştirilecek projenin şerhini” öngören kısımda bu durumu işaret etmektedir. Özetle, sınırlı edinimden daha geniş edinime geçilmek istendiği düşünülmektedir.

2. TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNDE YAPILAN BAZI DEĞİŞİKLİKLERİN KARŞILIKLILIK KOŞULU BAKIMINDAN ETKİSİ

2.1. 4916 Sayılı Kanunun Öncesi ve Sonrasında Karşılıklılık Koşulunun Durumu

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından beri karşılıklılık koşulu hep yer almakla birlikte, Kanunun 4916 sayılı kanunla değişikliğinden önceki halinde 35. maddenin aradığı "karşılıklılık" koşulunun gerçekleşme şekline ilişkin olarak herhangi bir açıklık bulunmamaktaydı.

Karşılıklılık koşulunun nasıl olması gerektiği hakkında bir açıklamanın bulunmaması nedeniyle bu şartın hangi şekilde gerçekleşmiş sayılacağı konusunda öğretilerde, tartışmalar çıkmış ve çeşitli görüşler ileri sürülmüştür¹²².

¹²² Selim LEVİ,a.g.e.,s.79

Bir görüş "antlaşmadan doğan karşılıklı işlem" ve "kanuni karşılıklı işlem" olarak iki tür karşılıklılığı kabul etmiş ve kanunun bunlardan herhangi birini ön plana çıkarıp onun lehine hareket etmediği gerekçesiyle bu iki türden herhangi birinin yeterli olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmuştur¹²³. Bu konuyla ilgili olarak savunulan bir diğer görüş ise, yukarıda belirtilenden daha dar bir yorumla, kanunda belirtilmiş olan karşılıklılığın yalnızca siyasi karşılıklılığı ifade ettiğini ileri sürmüştür. Bu fikirde olanlar, iki devlet arasında uluslararası bir sözleşme imzalanmamış olması halinde, Türk vatandaşına başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinme hakkı tanınsa dahi, Türk devletinin diğer devlet uyruğu olan kişiye kendi ülkesinde, siyasi karşılıklılık yokluğu nedeni ile bu hakkı tanımayabileceğim kabul etmiştir¹²⁴.

Son olarak en yaygın olarak kabul edilen görüş ise, kanunda aranan karşılıklılık şartının, siyasi karşılıklılığın ve kanuni karşılıklılığın yanında fiili karşılıklılığın da bir arada bulunması koşuluyla gerçekleşmiş sayılacağıdır¹²⁵.

Tapu Kanununda yer alan eski düzenlemenin yürürlüğü sırasında ortaya çıkan uygulamadaki sorun, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne, karışıklığa yol açan belirsiz durumun giderilmesinin sağlanmasının talep edilmesi üzerine Bakanlar Kurulunun, 20 Nisan 1940 tarihinde, bugün de süregelen uygulamayı ortaya çıkaran bir karar (Söz konusu karar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Dışişleri Bakanlığına yaptığı başvuru üzerine talebin Bakanlıkça 21 Şubat 1938 gün ve 3388/64 sayılı yazısı ile Bakanlar Kuruluna iletilmesi sonucunda konunun öncelikle Dışişleri Bakanlığı temsilcisinin başkanlığında Maliye, Adalet ve İçişleri Bakanlıklarının temsilcileri tarafından oluşan bir komisyon tarafından incelenmesi, ardından ise bu inceleme sonucunun Bakanlar Kurulu tarafından onaylanması şeklinde gerçekleşmiştir.) vermesiyle giderilmeye çalışılmıştır. Söz konusu kararın ilgili son bölümü *"...tatbikattaki müşkilâtı ve hattâ imkânsızlığı nazara alınarak, şimdilik bahsi geçen karşılıklı olma kaydının ... esas itibariyle, ecnebilere gayrimenkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmeyen ecnebi devletler tebaasına, Türkiye'de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet sortiyle ve ayrıca herhangi bir surette tahdidata tabi tutulmaksızın gayrimenkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan teb'amızın o memlekette almak istediği gayrimenkul hakkında vazedilen takyidat ve*

¹²³ Selim LEVİ, a.g.e.,s.80

¹²⁴ Selim LEVİ, a.g.e.,s.80-84

¹²⁵ Selim LEVİ, a.g.e.,s.80-84

tahdidattan mütevellit bir müracaat halinde o devlet tebaası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur." şeklindedir¹²⁶.

Bu karar ile, kanuni ve siyasi karşılıklıktan birinin aranması ve bunun yanında da şartlı olarak fiili bir karşılıklılığın aranması gerektiği kabul edilmiştir. Buna göre, yasal düzenlemelerinde veya tarafı olduğu bir antlaşmanın uygulanmasında Türk vatandaşlarına yönelik olarak engelleyici özel kayıt ve sınırlamalar koymadan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz mal iktisap hakkı tanıyan devlet uyruklarına, genel olarak bu hakkın yabancılara yönelik yasal sınırlamalar çerçevesinde Türkiye'de de tanınması benimsenmiştir. Ancak bir devlet ülkesinde Türk vatandaşlarının bu konuda karşılaştığı ve hakkında şikayet başvurusunda bulunduğu sınırlamaların aynılarının Türkiye'de de aynı hakkı edinmeye çalışan söz konusu yabancı devlet uyruklarına fiili olarak uygulanması öngörülmüştür¹²⁷.

4916 sayılı Kanun ile yukarıdaki eksiklikler giderilmeye çalışılmış ve 35. Maddenin birinci fıkrasına "*Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır*" ifadesi eklenerek, karşılıklılığın nasıl uygulanması gerektiğine değinilmiştir.

4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra, uygulamada ki durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının genelgesine göre çözümlenmekteydi. 2003/12-1569 sayılı söz konusu genelgede, karşılıklılık koşulunun varlığının saptanmasında, Dışişleri Bakanlığı'ndan alınan yazı ve ekinde gönderilen listelere göre hareket edilmesi istenmiştir. Buna göre birinci listede bulunan devletlerin uyrukları bakımından karşılıklılık koşulunun varlığının kabul edildiği, ikinci listede yer alan devletlerin uyrukları bakımından ise koşulun gerçekleşmeyip, taleplerinin doğrudan reddedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Her iki listede yer almayan devletler bakımından durum ise, karşılıklılık koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden ayrıca sorularak, gelecek yanıtı göre hareket edilmesi istenmiştir.

¹²⁶ Galip ESMER; a.g.e.; s. 602

¹²⁷ Selim LEVİ, a.g.e.,s.80-84

2.2. 5444 Sayılı Kanun Sonrasında Karşılıklılık Koşulunun Durumu

2005 yılında 5444 sayılı Kanun ile ilk defa karşılıklılığın türü konusunda yasal bir açıklık getirilmiştir. Tapu Kanunu'nun, 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin VI. fıkrasına göre, karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu hükümde hem hukuki hem de fiili karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi aranmıştır.

Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinin VI. fıkrasında sadece karşılıklılığın türü değil mülkiyet hakkının tanınmadığı devletleri vatandaşlarına karşı karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı hususunda da açıklık getirilmiştir. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır. Örneğin, bir devlet kendi vatandaşlarına ve Türk vatandaşlarına bina mülkiyeti hakkını veriyorsa, bu devletin vatandaşları Türkiye'de sadece bu haktan yararlanabilecek, ancak arsa mülkiyeti edinemeyecektir.

SONUÇ

Ülkemizde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri tarihi bir seyir içerisinde gelişmiştir. Osmanlı Devletinde, önceleri yabancıların taşınmaz mal edinmeleri söz konusu değildi. Yabancıların taşınmaz mal mülkiyetinden istifade edebilmelerine ilk kez 1856 tarihli Islahat Fermanında değinilmiştir. Bu tarihten itibaren Avrupa Devletleri Osmanlı idaresindeki yurttaşları için taşınmaz edinme hakkının tanınmasını istemişlerdir. Bu istek ve ihtiyaçlara cevap vermek amacıyla 7 Safer 1284 (9 Haziran 1867) tarihinde Safer Kanunu olarak da anılan “Teb’ayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun” ile yabancılar ilk kez taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır. Bu kanun ile yalnızca yabancı gerçek kişilere bu hak verilmiştir. Yabancı tüzel kişiler için bu kanunda herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Osmanlı hukukunda yabancı şirketlerin taşınmaz edinip edinemeyecekleri konusunda açık bir düzenleme yoktu. 1913 yılına kadar Türk tüzel kişileri için dahi taşınmaz mal mülkiyetini edinme hakkı yoktur. Bu hak 1913 tarihli “Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuliye Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat” ile genel olarak bütün tüzel kişilere tanınmıştır. Bu kanunlarda da yalnızca Osmanlı uyruklularına bu hak tanınmıştır. Yabancı tüzel kişilere gene bir hak tanınmamıştır. Sadece fermanlarla bazı dini, ilmi, hayri ve sıhhi müesseselere münferiden taşınmaz edinme izni verilmiştir. Bunun nedeni gerçek kişilere nazaran tüzel kişilerin daha güçlü olmaları ekonomik ve uluslararası siyasi hayatta etkilerinin daha büyük olması, güçlü şirketlere devletin asıl maddi unsurlarından birini teşkil eden ülke toprağına sınırsız malik olma izninin verilmemesi milli güvenlik ve kamunun yararı gereğı olarak görülmesidir.

Cumhuriyetin ilanından sonra, Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması, Türkiye’ de yabancıların arazi edinimi konusunda bir dönüm noktası teşkil eder. Bu antlaşma ile Türkiye 1284 tarihli Safer Kanunu ile benimsediğı tebaaya temsil sistemini terk ederek mütekabiliyet esasını kabul etmiştir.

1924 tarih ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87. maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi almaları yasaklanmıştır. 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu ile de yabancıların taşınmaz edinmeleri yine belli şartlara bağlanmıştır. Kanunun 35. maddesi, yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerine yönelik genel esasları belirlemiş ve yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini karşılıklılığın gerçekleşmesi ve kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulması esasına bağlanmıştır. Kanunun 36. maddesi ise, kanuni miras

hariç yabancıların otuz hektardan fazla arazi ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmelerini Bakanlar Kurulunun iznine bağlamıştır.

1934-2003 döneminde, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile sadece yabancı gerçek kişilere taşınmaz satın alma ve miras yoluyla edinme hakkı tanınmıştır. Yabancıların ülkemizde edinebileceği alan otuz hektar ile sınırlandırılmış ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri hükümet iznine bağlı kılınmıştır. Köylerde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik alanlarda yabancıların taşınmaz edinimi mümkün bulunmamaktadır.

1984 ve 1986 yıllarında yapılan değişiklikle, karşılıklılık koşulu kaldırılmak suretiyle yabancıların köyler de dahil olmak üzere (Bakanlar Kurulu Kararıyla) taşınmaz edinmeleri olanaklı hale getirilmiş, ancak her iki yasal düzenleme de Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde 2003 yılında 4916 Sayılı Kanunla önemli değişiklikler yapılmıştır. 4916 Sayılı Kanun ile, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de 30 hektar ile sınırlı olmak üzere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esas alınmıştır. 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci maddesi yürürlükten kaldırılmış ve köy sınırları içerisinde de taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir. Sınırlı aynı hakların (yararlanma hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, ipotek vb.) tesis edilmesinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır. Askeri bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerdeki kısıtlamalar aynen muhafaza edilmiş, mevcut kısıtlamalara ek olarak kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye yönelik Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir. Bu düzenleme, Anayasa Mahkemesinin 14/3/2005 tarih 2003/70 E. ve 2005/14 K.sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının ardından, 29.12.2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanun ile yeniden düzenleme yapılmıştır. 5444 sayılı Kanun ile; karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde

edinebileceği taşınmaz miktarı 30 hektardan 2.5 hektara düşürülmüştür. Yabancı uyruklu gerçek kişiler sadece imar planı olan yerlerde konut ve işyeri olarak ayrılan alanlarda taşınmaz edinebileceklerdir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebileceklerdir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemeyecek ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemeyecektir. 5444 sayılı Kanun da, karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî durum esas alınacağı belirtilerek, ilk defa karşılıklılığın türü konusunda bir düzenleme yapılmıştır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrileceği ve bedelinin hak sahibine ödeneceği belirtilmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. Maddesini değiştiren 5444 sayılı Kanun da Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

2008 yılında 5872 sayılı Kanun ile 35. Maddenin yedinci ve sekizinci fıkraları değişikliğe uğramıştır. 5872 sayılı Kanun ile, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili olacağı, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilecekleri düzenlenmiştir.

Ülkemizde yabancıların taşınmaz edinmesinin genel şartlarından ilki olan karşılıklılık koşulu, Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından beri varlığını korumuştur.

Karşılıklılık, en az iki devletin vatandaşlarına yekdiğerinin ülkesinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımalarıdır. 29.05.1940 günlü ve 2/13394 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmıştır. Buna göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için yasal düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Bir yabancı ülke vatandaşının ya da ticaret şirketinin ülkemizde taşınmaz mal edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve ticaret şirketlerinin de o ülkede taşınmaz mal edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar olan değişiklikler karşısında karşılıklılık ilkesinin durumuna baktığımızda, Kanunun 4916 sayılı kanunla değişikliğinden önceki halinde "karşılıklılık" koşulunun gerçekleşme şekline ilişkin olarak herhangi bir açıklık bulunmamaktaydı. 4916 sayılı Kanun ile karşılıklılığın gerçekleşme şekline ilişkin olarak düzenleme yapılmış ise de, bu konuda yeterli açıklık sağlanamadığından, uygulamada durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2003/12-1569 sayılı genelgesi ile çözülmüş ve söz konusu genelge uyarınca, Dışişleri Bakanlığı'ndan alınan ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunan ve bulunmayan ülkelerin yer aldığı listeye göre hareket edilmiştir.

2005 yılında 5444 sayılı Kanun ile ilk defa karşılıklılığın türü konusunda yasal bir açıklık getirilmiştir. Tapu Kanunu'nun, 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin VI. fıkrasına göre, karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu hükümde hem hukuki hem de fiili karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi aranmıştır.

Uluslararası hukuka uygunluk konusu bakımından da, karşılıklılık koşulunun aranmasının genel hukuk ilkeleri uluslararası hukukun kaynaklarından sayılan dünya üzerindeki uygar devletler olarak tanımlanan devletleri de kapsayan birçok devlet tarafından kabul edilen bir ilke olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Bu durum karşısında, söz konusu koşulu ve bunu arayan kanunun bu anlamda uluslararası hukuka uygunluğunu da kabul etmek gerekmektedir. Ayrıca söz konusu ilkenin, devletlerce, uluslararası alanda, bir ölçüde kendisinin ve uyruklarının haysiyetini ve haklarını korumak amaçlı olarak uygulandığı göz önüne alınırsa, bu bakımdan da karşılıklılığın uluslararası hukuka uygun bir işlem olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

Diğer taraftan, 35. madde de yapılan değişikliklerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal gerekçelerine bakmak gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi iptal kararlarında; devletlerarası ilişkilerde karşılıklılık esasının, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik

haklarının doğal sonuçlarından olduğuna, devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür niteliklerin nazara alınmaması, bunların birbirlerine eşit oldukları prensibine dayandığına, karşılıklılık esasının uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olduğuna yer vermiştir.

Bazı yabancı ülkelerdeki duruma da değinecek olursak; Almanya, Belçika, Hollanda gibi yabancıların taşınmaz ediniminde herhangi bir sınırlamanın olmadığı ülkelerin yanı sıra, Avusturya, Hollanda gibi yabancıların taşınmaz ediniminde temel prensibi “sınırlama” olan ülkeler de bulunmaktadır. İngiltere örneğine baktığımızda ise, hukuk sisteminin farklılığı dikkatimizi çekmekte ve taşınmaz mülkiyeti neredeyse tamamen kraliçeye ait bulunmaktadır. Tamamen kraliçenin uhdesinde olan yerler bakımından mülkiyet benzeri bir hak söz konusu olmayıp kiralama (leasehold) söz konusudur. Bunun dışında mülkiyete benzetilebilecek hak ise free hold olarak nitelendirilmektedir. Yabancıların taşınmaz ediniminde kanunlarında sınırlama bulunmayan ülkelere baktığımızda, aslında tamamen serbest olmadığını, ülkelerin egemenlik haklarının gereği olarak uygulamada bir takım sınırlamalara yer verdikleri görülmektedir. Örneğin, İspanya’da taşınmaz devrine ilişkin işlemlerde ödenen vergi ve muhtelif masrafların oranı ve miktarı oldukça yüksek olarak belirlenmiştir. Yunanistan’ da ise deniz ve hava kuvvetlerinin konuşlandığı alanlara ve askerî üslere ilişkin kısıtlamalar vardır.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin değişikliğine ilişkin olarak TBMM Genel Kurulu’nda kabul edilen, ancak Cumhurbaşkanı henüz onaylamadığı için Resmi Gazete’de yayımlanmamış olan Kanun tasarısında, karşılıklılık koşulu yerine, vatandaşları taşınmaz edinebilecek ülkelerin Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmesi esası öngörülmüştür. Kanun tasarısı, kamuoyunda her ne kadar “karşılıklılık koşulunun kaldırılması” olarak algınsa da, esasında getirilmek istenen diğer düzenlemelerle birlikte değerlendirmek gerekmektedir. İmar planlı alanlarda edinim yerine her yerde edinim imkanının getirilmiş olması, yabancıların imar planlı alanlarda ayrılan küçük arsalar yerine, gerçek kişiler düzeyinde daha geniş alanları edinerek yatırım yapmalarının, yüzölçümü ve nitelik sınırlamasının kaldırılarak, yatırımların gerçek kişiler tarafından da yapılmasının sağlanmasının amaçlandığını söylemek mümkündür. Uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasi ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi ve turizmin bugünkü geldiği nokta, yabancıların kendi ülkeleri dışında da taşınmaz mal mülkiyeti ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma ihtiyacını doğurmaktadır. Tasarı ile öngörülen bu düzenlemeyi, karşılıklılığın kaldırılması

olarak değil, günümüz itibariyle artan ekonomik ilişkilerin sonucu olarak esnetilmesi olarak görmek daha doğru olacaktır.

KAYNAKÇA

AKİPEK Jale. **Türk Eşya Hukuku**, Kitap:3 (Mahdut Ayni Haklar), Ankara-1974.

ALTUĞ, Yılmaz. **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi**, İstanbul-1976.

ALTUĞ Yılmaz. **Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler**, İstanbul-1967.

ALTUĞ, Yılmaz. **Yabancıların Hukuki Durumu**, İstanbul-1971.

ALTUĞ Yılmaz. **Devletler Özel Hukuku**, İstanbul,1995.

AYBAY, Rona. **Yabancılar Hukuku**, İstanbul-2005.

ASAR, Aydoğan. **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Ankara-2004.

ÇELİKEL, Aysel-GELGEL, Günseli. **Yabancılar Hukuku**, İstanbul-2004.

EKSİ Nuray. **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul 2006.

EKSİ Nuray. **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 2011.

DOĞAN, Vahit. **Türk Vatandaşlık Hukuku**, Ankara-2005.

DOĞAN, Vahit-ODABASI, Hasan. **Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku**, Ankara-2004.

ESMER, Galip. **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Ankara -1990.

GÖKNAR, Hikmet. **Kat Mülkiyeti, Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu**, Ankara,1999.

GÖĞER, Erdoğan. **Yabancılar Hukuku**, Ankara-1979.

GÜRSOY, Kemal-EREN, Fikret-CANSEL, Erol. **Türk Eşya Hukuku**, AÜHF Yayını, No:476, Ankara.

İMAMOĞLU, Altuğ. **Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri**, 2006

KAPAN, Gazi. **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin İşlemler**, Ankara, 1998.

LEVİ, Selim. **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, 2006.

ÖZDEMİR, Şükrü. **Gayrimenkul, Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri**, Ankara, 1986.

ÖZTAN, Bilge. **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, Ankara–2004.

Sait Kemal, OBUT. **Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara–1956.

OGUZMAN, Kemal-SELİÇİ, Özer. **Eşya Hukuku**, İstanbul–2001.

ÖZDEMİR, Şükrü. **Gayrimenkul, Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri**, Ankara, 1986.

ÖZBUDUN Ergun. **Türk Anayasa Hukuku**, Ankara-2000.

SARGIN, Fügen. **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları**, Ankara–1997.

SEVİĞ, V. Reşit. **Türkiye'nin Yabancılar Hukuku**, İstanbul–1981

MAKALELER

CHİHA, Nedjib H.. “**Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu**” (Çev. Halil Cin), AÜHFD, Cilt: 24, Ankara–1967.

DOĞAN, Vahit. “**Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul edinmeleri**”, Türk Hukuk Enstitüsü Dergisi, Sayı: 104, Ankara - 2005.

FİŞEK, Hicri. “Türkiye'de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi”, AÜHFD, Sayı: 3–4, Ankara–1950.

MUTLU, Levent. **Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye**, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005.

ODMAN BOZTOSUN N.Ayşe, EKECİK Şükran, ÜNAL Akın, ASLAN Gündüz Alp, TURGUT Pınar, KARACA Hüseyin Akif. **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi**. HKMO Ankara Şubesi, Yıl:2 S:3, Ankara-2005.

Berivan GÖKÇENAY: **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Miras Hakkı** (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul,1999.